



# VARSAVUORI RM-TONTTI

ANTTOLANTIE 10, MIKKELI

ARVIOKIRJALUONNOS 8.10.2021

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

## Arvion kohde

Arvion kohteena on Mikkelissä, osoitteessa Anttolantie 10 sijaitseva RM-tontti. Kohteen kiinteistötunnus on 491-15-18-1. Newsec on aiemmin arvioinut kohteen asemakaavan mukaisessa käytössä. Tässä arviossa kohde on arvioitu muussa kuin asemakaavan mukaisessa käytössä.

## Arvioinnin oletukset ja erityisolelut

Arvioinnissa on käytetty erityisinä oletuksina että kohteen asemakaavamääräys on AK, asemakaava on vahva ja tontti on rakentamaton ja rakennettavissa ja käytön vaatima infrastruktuuri on valmiina. Maanvuokrasopimusta ei huomioida. Kiinteistörekisterissä on maininta "Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen". Arvio on tehty oletuksella että rakennusoikeus kohdistuu asemakaavan mukaiseen tonttiin ja rakennuskielto ei koske nyt arvioitavaa rakennusoikeuden määrää.

## Markkina-arvo

Kohteesta on arvioitu maapohjan arvo asuinkerrostalokäytössä, joka ei ole nykyisen asemakaavan mukaista käyttöä. Kohteelle oletettu rakennusoikeuden määrä 8 950 k-m<sup>2</sup> on melko huomattava, ottaen huomioon kohteen sijainti sekä lähialueen vähäiset palvelut. Mikkelissä AK-tuotanto on vuosina 2010-2020 vaihdellut Tilastokeskuksen mukaan välillä 0-160 asuntoa/vuosi. Kohteen arvoa asuinkerrostalokäytössä laskevat etäisyys keskustaan ja palveluihin, rannan avautuminen itään sekä tontin korkeuserot.

Perustuen asuinkerrostalokäyttöön, sijaintiin sekä rakennusoikeuden määrään, arvioimme kohteen markkina-arvoksi arvoajankohdassa 8.10.2021

**90 €/k-m<sup>2</sup>**

**805 000 € (Kahdeksansataaviisituhatta euroa).**

Arvion tarkkuus on +/- 20 %.

Helsinki 8.10.2021

Newsec Valuation

## Kohteen markkina-asema

Arvioitava tontti sijaitsee Mikkelissä keskustan eteläpuolella rajoittuen rantaan. Asuntomessualue sijaitsee kohteen lähialueella. Kohteen rakennusoikeuden määrä on melko huomattava asuinkerrostalokäytössä, mutta suhteessa kohteen maa-alaan rakennusoikeuden määrä on pieni. Arviomme mukaan kohteen koko rakennusoikeuden rakentuminen asuinkerrostalokäytössä on mahdollista ja kysyntää asuinkerrostalokäytölle on.

## Paras ja tuottavin käyttö

Arvioitava kohde ei ole nykytilassa (RM-käyttö) parhaassa ja tuottavimmassa käytössä, joka määritellään todennäköisimmäksi käytöksi, joka on fyysisesti mahdollista, tarkoituksenmukaisesti perusteltua, laillisesti luvallista, taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja tuottaa korkeimman arvon arvioitavalle kiinteistölle. Arviomme mukaan kohteen paras ja tuottavin käy olisi asuinkäyttö, mikä edellyttää kaavamuutosta. Kohde on arvioitu asuinkerrostalokäytössä.



Juha Nummi  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktorisoitu  
juha.nummi@newsec.fi  
+358 50 420 3954



Nina Rautjärvi  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktorisoitu  
nina.rautjarvi@newsec.fi  
+358 50 583 8194

### Toimeksianto

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Arvion käyttötarkoitus: | Sisäinen päätöksenteko ja mahdollinen kiinteistönluovutus         |
| Toimeksiantaja:         | Mikkelin kaupunki, Hannu Peltomaa                                 |
| Arvioijat:              | Senior Director Juha Nummi (AKA)<br>Director Nina Rautjärvi (AKA) |
| Katselmus:              | Pekko Horttana suoritti kohteella katselmuksen 6.5.2016           |

### Arvion perusteet

Arviossa on määritetty kohteen velaton markkina-arvo eikä kiinteistöön, yhtiöön tai osakkeisiin mahdollisesti kohdistuvia velkoja ole huomioitu. Kohteen markkina-arvo on sidottu mainittuun arvoajankohtaan eikä arvo välttämättä pidä paikkaansa toisessa ajankohdassa.

### Arviointimenetelmä

Arviointimenetelmänä on käytetty kauppa-arvomenetelmää. Arviossa ei ole huomioitu muita kiinteistön hankintakustannuksia eikä veroseurauksia.

### Yhteensopivuus arviointistandardien kanssa

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointi-lautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksiä sekä kansainvälisiä kiinteistöarviointistandardeja (IVS). Arvio täyttää laajuudeltaan, tarkkuudeltaan ja tietojen tarkistusvelvollisuuden osalta Keskuskauppakamarin määrittelemät AKA ja KHK-arvioiden vaatimukset.

### Luottamuksellisuus

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle. Toimeksisaajan vastuu ei koske kolmansia osapuolia. Tätä arviokirjaa tulee käyttää vain edellä mainittuun käyttötarkoitukseen.

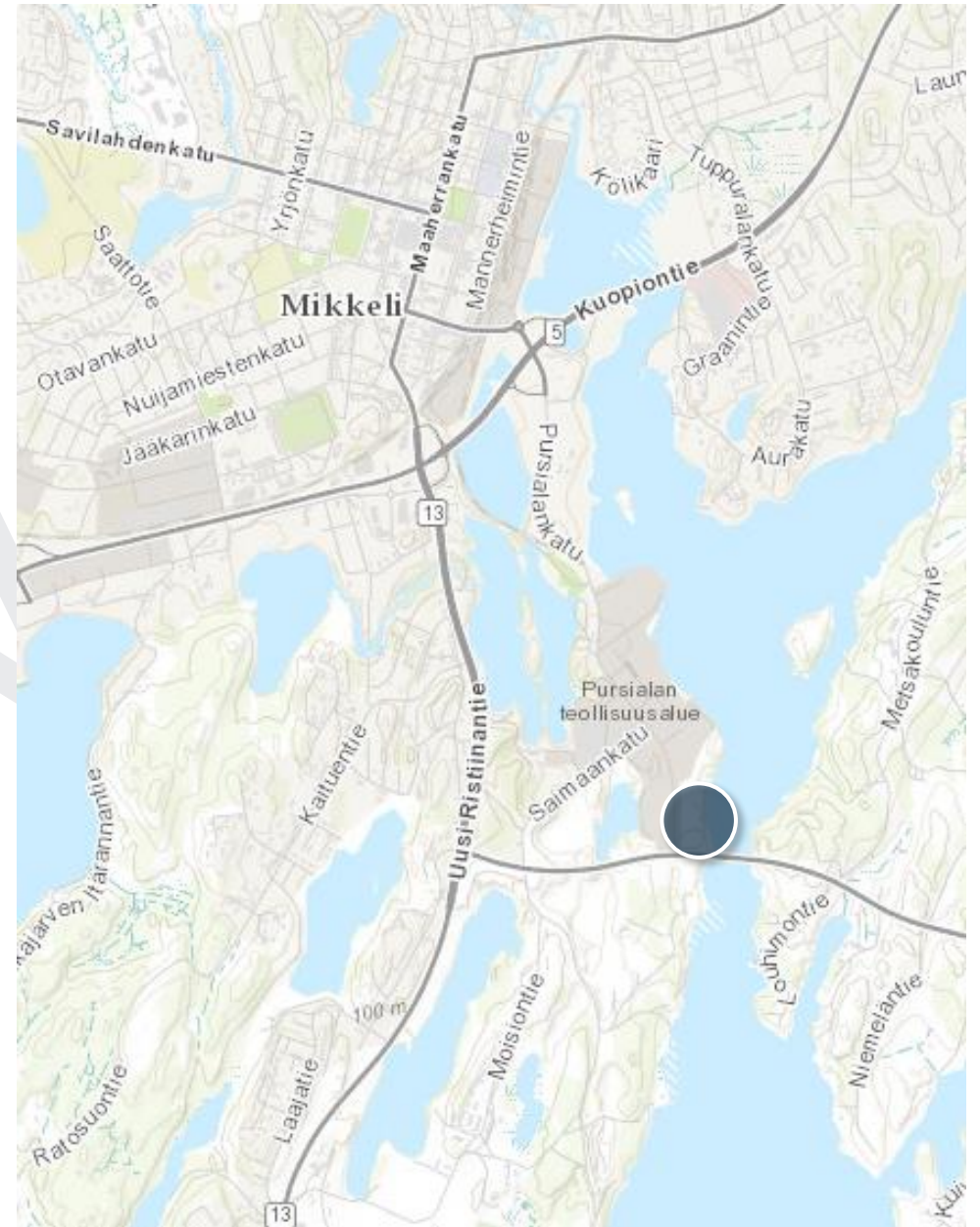
### Julkaiseminen

Arviota ei saa osittain tai kokonaan käyttää eikä niihin saa viitata tai niiden tietoja julkistaa ellei arvioija ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen suostumustaan. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä, jolloin on myös julkistettava toimeksisaajan eli Newsec Valuationin nimi.

### Arviointi on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat arviokirjassa mainittuihin oletuksiin ja lähtötietoihin
- Arvion on laatinut riippumaton arvioija, eikä arvioijalla ole eturistiriitoja arvion kohteeseen
- Arviointipalkkio ei ole riippuvainen arviokirjan sisällöstä
- Tämä arviointi on tehty toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Newsec Valuationin liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon

Arviokirjassa käytetyt keskeiset termit ja arviointimenetelmät on esitetty liitteenä.



**Kohteen yleistiedot**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Kiinteistötunnus:    | 491-15-18-1  |
| Osoite:              | Anttolantie 10,50100 Mikkeli                               |
| Tontin pinta-ala:    | 39 256 m <sup>2</sup>                                      |
| Omistaja:            | Mikkelin kaupunki (lainhuuto 25.5.2010)                    |
| Tontin vuokralainen: | Varsavuori Oy. Vuokrasopimuksen<br>päättymispäivä 1.3.2022 |

**Sijainti**

Kohde sijaitsee Mikkelissä, noin 3 kilometriä keskustasta etelään. Kiinteistö on rantakiinteistö ja rajoittuu idässä Saimaaseen.

Kohteen saavutettavuus autolla on hyvä mutta julkisella liikenteellä melko huono, vaikka kohteen lähellä Anttolantiella on linja-autopysäkit. Lähistöllä sijaitsee pääasiassa teollisuusrakennuksia. Vuoden 2017 asuntomessualue sijaitsee kohteesta etelään noin 500 m etäisyydellä.

Kohteen lähistöllä ei ole palveluja. Lähin ruokakauppa sijaitsee noin 2 km päässä ja lähin alakoulu 2,7 km päässä.

### AJANTASA-ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Kortteliin saa rakentaa myös asuntola- ja toimistotilaa yhteensä enintään 30% toteutetusta kerrosalasta sekä enintään 4 asuntoa henkilökuntaa kohden.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöllä on rakennuskielto, sillä tontti ei ole asemakaavan mukainen.

### Rakennusoikeus

Kaupungilta saadun tiedon mukaan kaavan mukainen rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup> + 950 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 8950 k-m<sup>2</sup>.

### ARVIOINNISSA KÄYTETTY ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS

Kohdetta ei ole arvioitu lainvoimaisen asemakaavan mukaisessa käytössä vaan asuinkerrostalokäytössä (AK). Rakennusoikeuden on oletettu vastaavan lainvoimaisen asemakaavan rakennusoikeutta eli olevan 8 950 k-m<sup>2</sup>.

Tarkempia määreitä asuinkerrostalorakennusoikeudelle ei ole saatu. Rakennusoikeuden määrä suhteessa tontin kokoon on alhainen, joten arvioissa on oletettu, että asemakaava mahdollistaa pihapysäköinnin.

### Tontin toiminnallisuus

Tontin koko käyttötarkoitukseen nähden on arviomme mukaan hyvä. Topografialtaan tontti laskee itään järven rantaan, mikä vaikuttaa kohteen rakennettavuuteen. Liittymä tontille on lännestä Pursialankadulta.

### Kaavakartta



## Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimus päätty 1.3.2022. Maanvuokrasopimusta on jäljellä noin 0,5 vuotta. Sopimusta ei ole otettu arvioinnissa huomioon.

## AK-TONTTIEN VERTAILUHAVAINNOT

Vertailukauppoja haettiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä vuosilta 2015-2021. Mukaan aineistoon otettiin Mikkelin keskuskunnan alueella tapahtuneet asuineralotonttien kaupat kohteista, jotka ovat rakentamattomia tai joilla sijaitsevat rakennukset ovat arvottomia tai eivät kuulu kauppaan. Osa kauppahintarekisterin tiedoista oli puutteellisia, mutta tietoja täydennettiin ajantasa-asemakaavan sekä kaupungin tontinluovutuspäätösten avulla. Kauppoja, joissa siirtyneen rakennusoikeuden määrä saatiin selvitettyä oli tapahtunut 19 kpl ja alla on esitetty haku ehdot täyttävien havaintojen tilastoluvut.

| AK-kaupat          | 1. kvartiili | Mediaani | 3. kvartiili | Keskiarvo | KPL |
|--------------------|--------------|----------|--------------|-----------|-----|
| Kauppahinta        | 107 200      | 313 000  | 445 400      | 329 900   | 19  |
| €/m <sup>2</sup>   | 48           | 56       | 171          | 135       |     |
| €/k-m <sup>2</sup> | 65           | 79       | 163          | 125       |     |
| Pinta-ala          | 2 052        | 2 403    | 4 106        | 3 724     |     |
| Tehokkuusluku      | 0,00         | 0,00     | 0,48         | 0,32      |     |

Mikkelin kaupunki oli luovuttajana 15 kaupassa. Kaupan kohteista yhdeksän oli rakennettuja kohteita, joissa rakennukset eivät sisällyneet kauppaan.

Alla on esitetty tilastoluvut kaupoista, joissa kohteet ovat olleet rakentamattomia (8kpl) tai sisältäneet arvottomia rakennuksia (2kpl)

| Rakentamattomat    | 1. kvartiili | Mediaani | 3. kvartiili | Keskiarvo | KPL |
|--------------------|--------------|----------|--------------|-----------|-----|
| Kauppahinta        | 223 800      | 411 900  | 496 000      | 424 300   | 10  |
| €/m <sup>2</sup>   | 134          | 171      | 234          | 210       |     |
| €/k-m <sup>2</sup> | 141          | 163      | 254          | 173       |     |
| Pinta-ala          | 1 729        | 2 256    | 2 954        | 3 201     |     |
| Tehokkuusluku      | 0,00         | 0,30     | 0,77         | 0,53      |     |

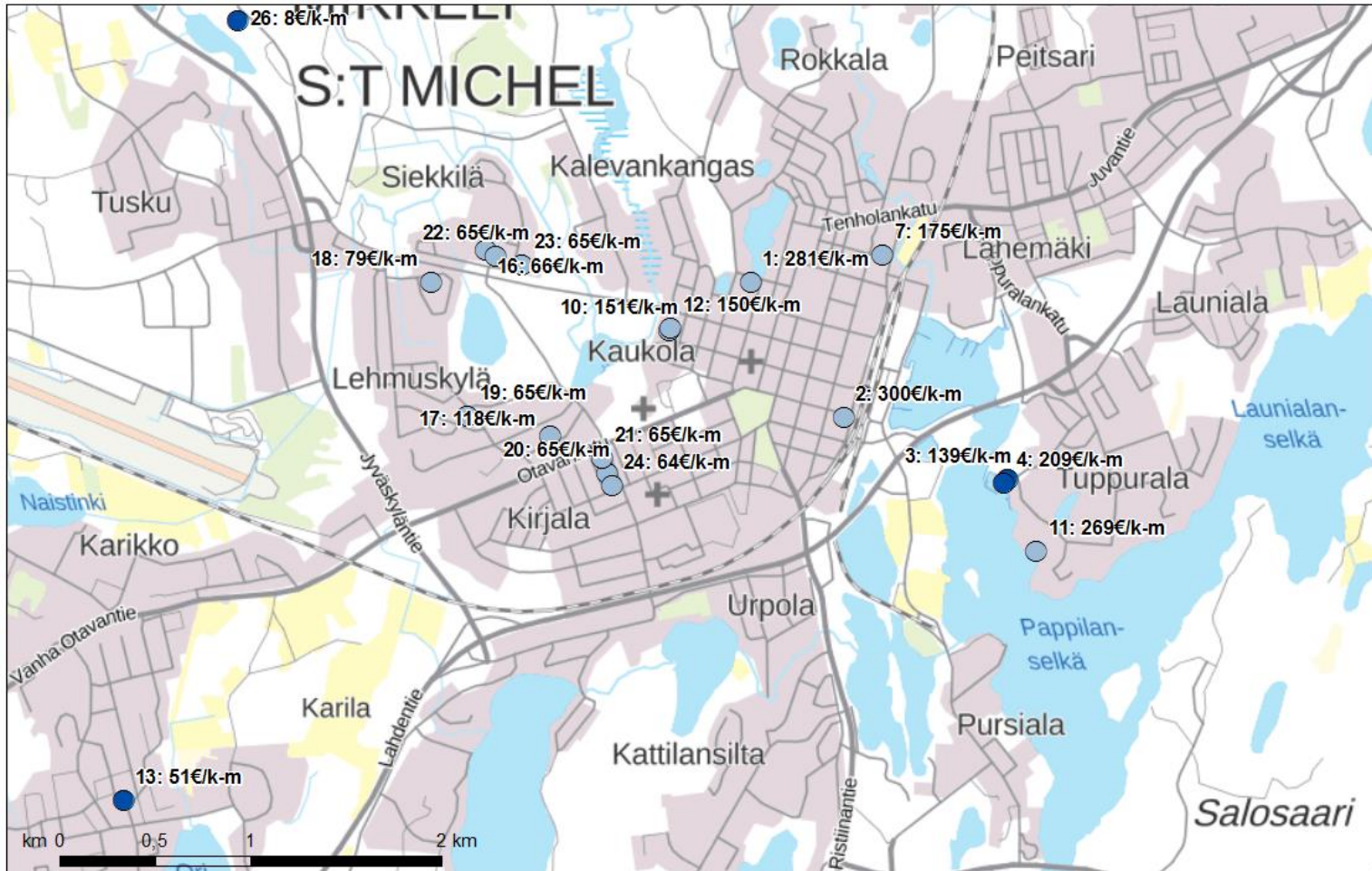
Seuraavaksi on esitelty vertailukelpoisemmat kaupat. Seuraavalla sivulla on koko aineiston sijainnit kartalla ja kauppojen tiedot taulukossa.

- Graanirannassa on lokakuussa 2019 tapahtunut kaksi AK-tontin luovutusta rannan tuntumassa. Kummassakin kaupassa luovuttajana oli Graani Oy ja saajana nimeämätön perustettava yhtiö. Toinen tontti sijaitsee rannan ensimmäisessä rivissä ja sisälsi 1 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joten 313 000 € kauppahinnalla yksikköhinnaksi muodostuu 209 €/k-m<sup>2</sup>. Toinen tontti sijaitsee rannan toisessa rivissä ja sisälsi 1 400 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joten 194 000 € kauppahinnalla yksikköhinnaksi muodostuu 139 €/k-m<sup>2</sup>. Saajat ovat kumpikin YIT:n hankkeita. Kohteiden keskimääräiseksi yksikköhinnaksi muodostuu 175 €/k-m<sup>2</sup>.
  - Kauppojen kohteiden sijainti asumiseen vakiintuneen alueen reunassa palvelujen lähellä on parempi kuin arvion kohteen.
- Mikkelin kaupunki on tammikuussa 2017 luovuttanut Graanissa sijaitsevan AK-tontin Rakennusliike Ola Oy:lle. Tontti sijaitsee rannan ensimmäisessä rivissä. Kauppahinta oli 533 000 € ja rakennusoikeuden määrä 1 980 k-m<sup>2</sup>, joten kaupan yksikköhinnaksi muodostuu 269 €/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta perustui avoimeen hintakilpailuun, johon osallistui kaksi tarjoajaa.
  - Kaupan kohteen sijainti asumiseen vakiintuneen alueen reunassa palvelujen lähellä on parempi kuin arvion kohteen.
- Mikkelin kaupunki on vuosina 2019 ja 2020 luovuttanut useita keskustan ulkopuolella sijaitsevia rakennettuja AK-tontteja niiden vuokralaisille. Kuuden kaupan yksikköhinnat ovat olleet 65 €/k-m<sup>2</sup>, yhden kaupan 79 €/k-m<sup>2</sup> ja yhden kaupan 118 €/k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kauppojen kohteilla on ollut 1 500 – 1 600 k-m<sup>2</sup>.
  - Kauppojen kohteet ovat sijainneet lähempänä palveluja kuin arvion kohde mutta keskellä kaupunkirakennetta kaukana rannasta.

## JOHTOPÄÄTÖKSET

Arvion kohteen sijaintiin liittyy sekä arvoa nostavia että arvoa laskevia tekijöitä. Arvoa nostaa sijainti Saimaan rannassa ja pitkä rantaviiva. Arvoa puolestaan laskee rannan avautuminen itään, kohteen sijainti teollisuusalueen vieressä ja kohteen etäisyys keskustasta ja muista palveluista. Myös kohteen korkeuserot vaikuttavat kohteen arvoa alentavasti.

Perustuen vertailukauppahavaintoihin ja Newsecin markkinanäkemykseen arvioimme AK-rakennusoikeuden arvon kohteella olevan noin 90 €/k-m<sup>2</sup>, kun arvioitavan rakennusoikeuden määrä on noin 8 950 k-m<sup>2</sup>.



| Avain | Pvm       | m <sup>2</sup> | €         | €/k-m <sup>2</sup> | k-m <sup>2</sup> | Luovuttajat          | Saajat  | Rakennuslajit                    |
|-------|-----------|----------------|-----------|--------------------|------------------|----------------------|---|----------------------------------|
| 1     | 22.4.2021 | 2 245          | 505 000   | 280,6              | 1 800            | Mikkelin kaupunki    | Perustettavan yhtiön lukuun                     | Rakentamaton                     |
| 2     | 5.11.2019 | 1 996          | 1 350 000 | 300,0              | 4 500            | Mikkelin kaupunki    | AsOy Mikkelin Siilot, AsOy Mikkelin Valssimylly | Rakentamaton                     |
| 3     | 2.10.2019 | 819            | 194 000   | 138,6              | 1 400            | GRAANI OY            | Perustettavan yhtiön lukuun                     | Rakentamaton                     |
| 4     | 2.10.2019 | 998            | 313 000   | 208,7              | 1 500            | GRAANI OY            | Perustettavan yhtiön lukuun                     | Rakentamaton                     |
| 7     | 29.4.2019 | 2 266          | 358 750   | 175,0              | 2050             | Mikkelin kaupunki    | MIKKELIN ASUMISOIKEUS OY                        | Rakentamaton                     |
| 10    | 17.5.2017 | 3 714          | 469 134   | 151,3              | 3 100            | Mikkelin kaupunki    | FH Invest Oy                                    | Rakentamaton                     |
| 11    | 30.1.2017 | 2 993          | 533 000   | 269,2              | 1 980            | Mikkelin kaupunki    | Perustettavan yhtiön lukuun                     | Rakentamaton                     |
| 12    | 14.7.2016 | 2 838          | 465 000   | 150,0              | 3 100            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Mikkelin Sinfonia                     | Rakentamaton                     |
| 13    | 3.8.2021  | 1 640          | 25 000    | 50,8               | 492              | Yksityinen (2)       | Yksityinen                                      | Vain arvottomia rakennuksia      |
| 16    | 9.3.2020  | 7 610          | 425 880   | 65,5               | 6 500            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Suur-Savon helmi                      | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 17    | 3.2.2020  | 2 457          | 196 960   | 117,9              | 1 670            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Mikkelin Veljestalo I                 | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 18    | 27.1.2020 | 4 498          | 229 727   | 78,6               | 2 922            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Vaahterakatu 6-10                     | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 19    | 8.1.2020  | 2 403          | 110 806   | 65,2               | 1 700            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Pihlajahaka                           | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 20    | 10.9.2019 | 2 040          | 97 035    | 64,7               | 1 500            | Mikkelin kaupunki    | Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Säästöalo            | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 21    | 9.8.2019  | 2 169          | 103 504   | 64,7               | 1 600            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Mikkelin Sammonkatu 26                | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 22    | 4.7.2019  | 7 602          | 420 485   | 64,7               | 6 500            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Siekkilän Sato                        | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 23    | 2.5.2019  | 7 893          | 338 325   | 65,0               | 5 209            | Mikkelin kaupunki    | Asunto Oy Säästösiekkilä                        | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 24    | 5.1.2017  | 2 064          | 101 694   | 63,6               | 1 600            | Mikkelin kaupunki    | Asunto-osakeyhtiö Nuijamiestenkatu 33           | Rakennukset eivät kuulu kauppaan |
| 26    | 29.5.2015 | 12 505         | 30 000    | 7,8                | 3 850            | Senaatti-kiinteistöt | Yksityinen (3)                                  | Vain arvottomia rakennuksia      |



## Arvion kohde

Arvion kohteena on Mikkeliissä, osoitteessa Anttolantie 10 sijaitseva RM-tontti. Kohteen kiinteistötunnus on 491-15-18-1. Newsec on aiemmin arvioinut kohteen asemakaavan mukaisessa käytössä. Tässä arviossa kohde on arvioitu muussa kuin asemakaavan mukaisessa käytössä.

## Arvioinnin oletukset ja erityisolelut

Arvioinnissa on käytetty erityisinä oletuksina että kohteen asemakaavamääräys on AK, asemakaava on vahva ja tontti on rakentamaton ja rakennettavissa ja käytön vaatima infrastruktuuri on valmiina. Maanvuokrasopimusta ei huomioida. Kiinteistörekisterissä on maininta "Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen". Arvio on tehty oletuksella että rakennusoikeus kohdistuu asemakaavan mukaiseen tonttiin ja rakennuskielto ei koske nyt arvioitavaa rakennusoikeuden määrää.

## Markkina-arvo

Kohteesta on arvioitu maapohjan arvo asuinkerrostalokäytössä, joka ei ole asemakaavan mukaista käyttöä. Kohteelle oletettu rakennusoikeuden määrä 8 950 k-m<sup>2</sup> on melko huomattava, ottaen huomioon kohteen sijainti sekä lähialueen vähäiset palvelut. Mikkeliissä AK-tuotanto on vuosina 2010-2020 vaihdellut Tilastokeskuksen mukaan välillä 0-160 asuntoa/vuosi. Kohteen arvoa asuinkerrostalokäytössä laskee etäisyys keskustaan ja palveluihin, rannan avautuminen itään sekä tontin korkeuserot.

Perustuen asuinkerrostalokäyttöön, sijaintiin sekä rakennusoikeuden määrään, arvioimme kohteen markkina-arvoksi arvoajankohdassa 8.10.2021

**90 €/k-m<sup>2</sup>**

**805 000 € (Kahdeksansataaviisituhatta euroa).**

Arvion tarkkuus on +/- 20 %.

Helsinki 8.10.2021

Newsec Valuation

## Liitteet

Katselmuskuvat  
Lähtötiedot  
Suomen talous  
Kiinteistömarkkinakatsaus  
Termien selitykset  
Asemakaavaote ja -määräykset  
Kiinteistörekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Rasitustodistus

## Riippumattomuus

Palkkiot, mukaan lukien tämä toimeksianto, jotka toimeksiantaja on maksanut Newsec Valuation:ille tai Newsec Advice-Group konsernin yrityksille Suomessa, muodostavat alle 5 % em. konsernin koko liikevaihdosta.

Karttojen lähde: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom Intermap, icement P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, METI, Swisstopo ja GIS User Community.

## Newsec Valuation

Mannerheiminaukio 1 A

PL 52

00101 Helsinki

Puh: 0207 420 400

[www.newsec.fi](http://www.newsec.fi)



**Lista pyydetyistä ja saaduista lähtötiedoista**

Työ perustuu toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, julkisiin lähteisiin sekä Newsecin arviointi-, välitys- ja management-toiminnassa saatuihin markkinatietoihin. Alla olevassa taulukossa on esitetty kaikki toimeksiantajalta pyydetyt lähtötiedot ja tieto siitä mitä lähtötietoja on saatu:

**Lähtötieto**

- Kohteen tiedot
- Asemakaavatiedot

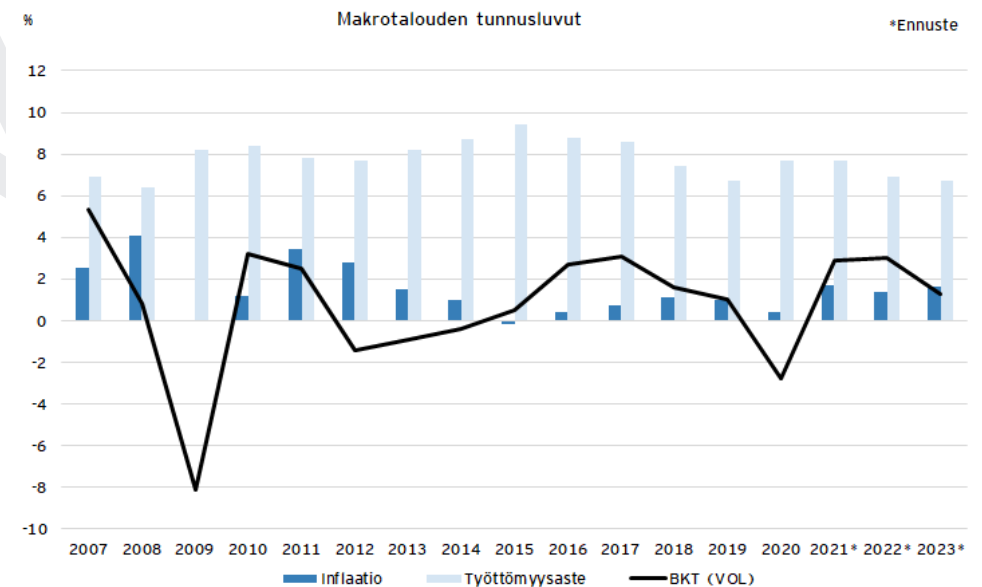
Lisäksi Newsec Valuation on itse hankkinut seuraavat lähtötiedot:

- Kiinteistörekisteriote
- Lainhuuto- ja rasiustodistukset

Saatu tieto on oletettu oikeaksi, mikäli se vaikuttaa järkevältä. Tietoja ei ole tarkastettu muista lähteistä, eikä esimerkiksi pinta-aloja ole tarkastusmitattu. Mikäli jokin arviointiin liittyvä olennainen tieto puuttuu tai jätetään ilmoittamatta, voi arvion lopputulos olla virheellinen ja arvio tulisi tällöin määrittää uudelleen.

- **Koronakriisi**
  - Talouden supistumisesta huolimatta Suomen talous pärjäsi vuonna 2020 odotettua paremmin. Tämän vuoden aikana pandemian helpottuminen vauhdittaa talouden elpymistä.
  - Koronakriisin vaikutukset ovat olleet toimialakohtaisia, mikä näkyi esimerkiksi lisääntyneenä työttömyytenä tietyillä palvelualoilla. Lisäksi pandemia on kiihdyttänyt jo olemassa olevia trendejä kuten verkkokaupan suosion kasvua.
- Suomen talouden odotetaan toipuvan tämän vuoden aikana, mutta kasvu jäänee väliaikaiseksi
  - Tilastokeskuksen mukaan bruttokansantuote (BKT) supistui 2,8 % vuonna 2020.
  - Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan BKT:n odotetaan kasvavan 2,9 % tänä vuonna ja ensi vuonna 3.0 %. Kuitenkin vuonna 2023 talouden odotetaan kasvavan enää 1.3 % talouden rakenteellisten ongelmien vuoksi.
  - Vientimarkkinat palautuvat nopeasti samalle tasolle kuin ennen kriisiä. Kun viime vuonna vienti putosi 6,6 %, niin tänä vuonna sen ennakoitaan nousevan 5,9 %.
- Työmarkkinat elpyvät pandemian väistyessä ja kysynnän palautuessa ennalleen. Työllisyysasteen odotetaan kasvavan tämän vuoden aikana 2 prosenttiyksikköä 73 prosenttiin. Tämän vuoden aikana työttömyysaste laskee vain niukasti, mutta sen odotetaan tippuvan alle 7 % vuonna 2023 hyvän suhdannekehityksen johdosta.
- Valtion velkasuhde oli kääntynyt laskuun viime vuosien aikana, mutta koronavirustilanteen vuoksi julkinen velka kasvoi voimakkaasti vuonna 2020. Valtionkonttorin ilmoittama valtion velkasuhde kasvoi vuodessa yhdeksän prosenttiyksikköä ollen vuoden lopussa 53,1 prosenttia. Vuoteen 2023 mennessä Suomen Pankki ennakoi velkasuhteen kasvavan 73 prosenttiin, vaikka ensi vuonna sen odotetaan hidastuvan väliaikaisesti.

- Alkuvuoden aikana inflaatio on kiihtynyt merkittävästi. Huhtikuussa inflaatio oli yli 2 %, kun viime vuoden lopulla se oli vain 0,2 %. Suurin syy kasvavaan kuluttajahintojen muutokseen on energian hintojen nousu. Tänä vuonna inflaation ennustetaan kiihtyvän 1,7 prosenttiin.
- Euroopan keskuspankki (EKP) on alkuvuoden aikana tukenut vahvasti talouskasvua rahapolitiikkansa ansiosta. Pandemiaan liittyvää osto-ohjelmaa (PEPP) on sitouduttu jatkamaan aina maaliskuun 2022 loppuun saakka.
- Kesäkuussa Euroopan Keskuspankki (EKP) nosti inflaatioennusteitaan. Keskuspankki tavoittelee 2 % inflaatiota keskipitkällä aikavälillä, kun aikaisempi tavoite oli hieman alle 2 %. EKP varautuu myös siihen, että inflaatio voi olla väliaikaisesti hieman nopeampana.



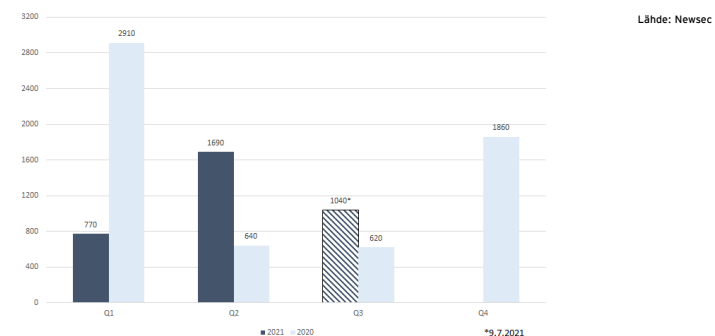
Lähteet: Tilastokeskus, Suomen Pankki (2021\*-2023\*)

- Yleisesti
  - Koronaviruksen vaikutukset kiinteistömarkkinoille ovat olleet toistaiseksi hyvin toimialakohtaisia.
  - Aikaisemmat kiinteistösijoitusmarkkinoiden ajurit ovat vahvistuneet; korot pysyvät matalalla ja osakkeiden volatiliteetti kasvoivat merkittävästi viime vuoden aikana.
  - Transaktiomarkkinat hiljenivät ennätyksellisesti toisen ja kolmannen kvartaalin aikana, vaikkakin pienempiä kokonaisuuksia menikin kaupaksi. Loppuvuoden aikana likviditeetti palasi markkinoille ja neljäs kvartaalin transaktiovolyymi oli jopa 34 % suurempi kuin vuonna 2019.
  - Koronakriisin myötä kiinteistöjen arviointitarkkuuden vaihteluväli on normaalia suurempi.
  
- Tilannekatsaus toimitilakohtaisesti
  
- Toimisto
  - Vuokrausprojektit ovat jatkuneet, kohdekäyntien vaikeus hidastuttaa projekteja.
  - Osa tilanhakuprosesseista on pantu jäihin, varsinkin jos etsitään aiempaa suurempia tiloja.
  - Toimistokäyttäjillä pidemmän aikavälin tilanne riippuu tilankäyttäjän toimialasta ja liikevaihdon rakenteesta.
  - Kasvaneella etätyöllä voi olla merkittäviä vaikutuksia toimistojen kysyntään tulevaisuudessa.
  - Sijoitusmarkkinoilla on edelleen kysyntää core- ja core plus –kohteille.
  
- Liiketila
  - Osa liiketiloista ja hotelleista kärsivät tilanteesta eniten, samoin viihde- ja ravintolapalvelut.
  - Odotettavissa on, että erityisesti kauppakeskuksissa kiinteistöjen omistajat joutuvat arvioimaan pitkän ja lyhyen aikavälin kassavirtavaikutuksia sekä kantamaan vaikeuksista ison vastuun.
  - Erikoiskaupan alalla liikevaihdot ovat voineet pudota kymmeniä prosentteja, mutta päivittäistavarakauppa pitää pintansa.
  - Vuokranalennuspyyntöjä on tullut ja useat kiinteistöomistajat ovat myöntäneet vuokravapaita kuukausia kuitenkin niin että aikojen parantuessa vuokra maksetaan takaisin.
  - Verkkokauppa etabloituu entistä vahvemmin ihmisten tapoihin kriisin myötä.
  
- Logistiikka
  - Logistiikkakiinteistöjen sekä sijoittaja- että vuokralaiskysyntä on ollut voimakkaassa nousussa viimeisten vuosien aikana ja koronapandemian myötä kysyntä on voimistunut.
  - Nettikaupan voimakas kasvu heijastuu uutena tilantarpeena, mutta kaikki logistiikkakohteet eivät kuitenkaan palvele nettikauppaa.
  - Viennin ennakoidaan laskevan jopa 9,1 % (Suomen Pankki) vuoden 2020 aikana. Suuressa kuvassa se heijastunee myös logistiikkamarkkinoille, vaikkakin viennin odotetaan elpävän verrattain nopeasti.
  - Logistiikka on kuitenkin kilpailtua liiketoimintaa, joten operaattorien puskurit on käytetty nopeasti, jos varastot alkavat täyttyä ja tavara ei liiku, verkkokaupan kasvu ei välttämättä kuro umpeen muun logistiikan seisahdumista.
  
- Asunto
  - Euroopan tasolla asunnot nähdään olevan kiinnostavin sijoitusluokka kiinteistöjen osalta.
  - Pidemmällä aikavälillä asuntojen kauppamäärät laskevat ja myyntiajat pitenevät myös pääkaupunkiseudulla mikäli talouskasvu sakkaa ja työllisyysaste pysyy korkeana pitkittyneen kriisin myötä.
  - Vuokrankorotuksia ei ole yleisellä tasolla tehty - ennemminkin niissä on tällä hetkellä laskupaineita. On nähty viitteitä siitä, että käyttäjät hakevat tällä hetkellä edullisempia asuntoja.
  - Yleisesti ottaen vuokrausmäärät ovat kuitenkin pysyneet samalla tasolla aikaisempaan verrattuna.

- Kiinteistökauppojen kaupankäyntivolyyymi oli 2,5 miljardia kesäkuun lopussa.
  - Tästä kansainvälisten sijoittajien osuus oli 52 %. Vaihdetuin kiinteistösektori oli asunnot 1,3 miljardilla eurolla (52 %).
  - Alkuvuosi lähti hitaasti liikkeelle volyymin suhteen, mutta aktivoitui merkittävästi toisen kvartaalin aikana (1,7 mrd €). Myös kolmannen kvartaalin alku on ollut ennätyksellisen vilkas – heinäkuun ensimmäisellä viikolla solmittiin peräti 1 mrd € edestä kauppia.
- Pitkällä aikavälillä transaktiovolyymi on asettunut ns. tasapainotilaan eli n. 8-10 % koko sijoitetusta markkinasta.
  - Aktiivisen kesän jälkeen kaupankäynnin odotetaan jatkuvan vilkkaana myös loppuvuoden aikana. Pohjoismaisella tasolla transaktiomarkkinoiden odotetaan yltävän uuteen ennätykseen tämän vuoden aikana.
  - Tulevien vuosien transaktiovolyymi riippuu kuitenkin yleisestä taloustilanteesta, jolloin suuremmat talouskriisit heijastuvat välttämättä myös kiinteistömarkkinoille. Lisäksi kaupankäyntiaktiivisuuden vaikuttaa rahoituksen saanti, korkotason kehitys sekä viime vuosien kaltaisten suurempien kiinteistöjärjestelyiden määrä.
  - Toisaalta epävakaa rahoitusmarkkinat ympäri maailmaa lisäävät kiinteistösijoitusten kiinnostavuutta entisestään. Globaalilla tasolla valtava määrä rahaa on edelleen suuntautunut Pohjoismaisiin kiinteistöihin.
- Transaktiomarkkinat ovat edelleen painottuneet vahvasti pääkaupunkiseudulle, kun sen osuus koko viime vuoden volyymistä oli n. 61 %. Kaupankäynti on kuitenkin levinnyt vuoden 2015 syksystä lähtien myös muualle Suomeen. Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 52 % kaupoista tehtiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Pienemmillä paikkakunnilla liikekohteet ja etenkin päivittäistavaraa palvelevat kiinteistöt sekä vuokra-asunnot ja hoivakohteet ovat olleet sijoittajien mielestä edelleen kiinnostavia. Esimerkiksi asunto- ja hoivaportfoliot, joissa kohteita on ollut ympäri Suomea, ovat kiinnostaneet kansainvälisiä sijoittajia.
- Vuoden 2020 aikana huomionarvoista on ollut logistiikka- ja yhteiskuntakiinteistöjen kova kysynnän kasvu. Esimerkiksi kevytteollisuuskiinteistöistä on tehty kauppia niin pääkaupunkiseudulla kuin Tampereen seudulla sekä useita hoivakiinteistöjä on vaihtanut omistajaa.

- Alkuvuoden merkittävin kiinteistötransaktio on ollut ruotsalaisen kiinteistösijoitusyhtiön Castellumin ostama kiinteistöyhtiö Kielo (22 toimistokiinteistöä) Brunswickiltä ja Blackstonelta. Transaktion hinta oli n. 640 miljoonaa euroa, mikä on korona-ajan suurin pohjoismaissa tehty toimistotransaktio.
- Merkittävin asuntoportfoliokauppa tehtiin kesäkuussa, kun CapMan Real Estaten uusi rahasto osti Icecapitalilta 29 asuinkiinteistöä (1 854 vuokra-asuntoa) 500 miljoonalla eurolla.
- Parhaimpien Helsingin keskustan core-toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset ovat painuneet jo 3,25 %:n tasolle. Myös korona-aikana core-toimistot nähdään yleisesti edelleen kiinnostavina sijoituskohteina. Niin ikään erot tuottovaatimustasoissa prime- ja secondary –alueiden välillä kasvavat edelleen.
- Liiketilamarkkinoilla on edelleen paljon epävarmuutta. Sijoittajien kysyntä kauppakeskuksiin on hyvin valikoivaa ja tällä hetkellä kiinnostavin sijoitusluokka liikekiinteistöissä on päivittäistavara-kauppa-kiinteistöt. Prime-tuottovaatimustaso liikelakiinteistöissä on n. 4,2 %:n tasolla.
- Logistiikka- ja tuotantokohteiden sijoituskysyntä kasvoi viime vuoden aikana voimakkaasti. Prime-logistiikkakohteiden tuottovaatimustasot pääkaupunkiseudulla jo laskenut jo n. 4,20 %:n tasolle. Koronakriisin myötä hyvälle ja tehokkaalle jakeluverkostolle on entistä enemmän painetta ja kysyntää myös vuokralaisten puolelta. Kovaa kysyntää markkinoilla rajoittaa tarjonnan puute suurimmissa kasvukeskuksissa.

Kiinteistökauppojen kvartaalikohtainen transaktiovolyymi 2021 vs. 2020 - aktiivisuus piristyi merkittävästi kesän aikana



### Markkina-arvo

Markkina-arvo määritellään arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).

### Arvion perusteet

Arvio perustuu nykyisiin vuokriin, markkinavuokriin, arvioituun pitkänajan vajaakäyttöasteeseen, arvioon markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä todellisten, tapahtuneiden vertailukauppojen analysointiin.

### Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä antaa indikaation arvosta muuttamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi nykyhetken pääoma-arvoksi. Tämä arviointimenetelmä tarkastelee tuloja, joita omaisuuserä tuottaa sen pitoajan aikana ja ilmaisee arvon pääomitusprosessin kautta. Pääomitus koskee tulojen muuttamista tarkoituksenmukaisella diskonttokorolla pääomasummaksi. Tulovirta voi perustua tai olla perustumatta sopimuksiin. Tuotto perustuu siten esimerkiksi joko omaisuuserän käyttöön tai omistukseen.

Menetelmät, jotka lukeutuvat tuottoarvomenetelmään ovat:

- suora pääomitus, jossa sovelletaan yhden edustavan ajanjakson tuloihin kokonaisvaltaista tuottovaatimusta tai tuottovaatimusta, jossa on huomioitu kaikki pääomitukseen liittyvät riskit
- kassavirta-analyysi, jossa diskonttokorkoa sovelletaan tulevaisuudessa esiintyviin kassavirtoihin diskonttaamalla nämä nykyarvoon
- erilaiset optiohinnoittelumenetelmät

Tuottoarvomenetelmää voidaan soveltaa rasitteisiin ottamalla huomioon näiden ylläpitämiseksi vaadittavat kassavirrat rasitteiden lakkaamiseen asti.

### Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmä tarkastelee samanlaisten tai korvaavien omaisuuserien myyntejä ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvoestimaatin vertailuprosessin avulla. Yleensä arvioitavaa omaisuuserää (kohdeomaisuus) verrataan samanlaisten omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla. Välityskohteita ja tarjouksia voidaan myös tarkastella. (IVS).

### Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä tarkastelee mahdollisuutta, että vaihtoehtona tietyn hyödykkeen hankinnalle voidaan hankkia nykyaikainen vastaava hyödyke, jolla on vastaava käytettävyys. Kiinteistön yhteydessä tämä sisältää kustannuksen vastaavanlaisen maan hankinnasta sekä vastaavanlaisen uuden rakenteen rakentamisesta. Elleivät ajanpuute, hankaluus ja riski vaikuta asiaan, hinta, minkä ostaja maksaisi arvioitavasta hyödykkeestä, ei olisi enempää kuin nykyaikaisen vastineen kustannus. Arvioitu hyödyke on usein vähemmän kiinnostava kuin uuden samanlaisen kustannus johtuen iästä tai vanhenemisesta. Tämän takia jälleenhankintakustannukseen tarvitaan arvonalennus (IVS). Kustannusarvomenetelmän lähteenä on käytetty Haahtelan julkaisemaa talonrakennuksen kustannustietoa sekä siihen perustuvaa Rakennuksen hinnan arviointiohjetta (2014).

### Oletukset ja Erityisoletukset

Oletuksia ovat asiat, jotka on järkevää hyväksyä tosiasioina arviointitoimeksiannon yhteydessä ilman erityistä tutkimusta tai todennusta. Ne ovat asioita, jotka kerran todettuina hyväksytään tulkittaessa tuotettua arviointia tai muuta neuvoa.

Erityisoletus, joka joko olettaa tosiasioita, jotka poikkeavat todellisista tosiasioista arvopäivänä tai joita tyypillinen liiketoimen markkinaosapuoli ei olisi tehnyt arvopäivänä.

Oletusten ja erityisoletusten täytyy olla mielekkäitä ja relevantteja ottaen huomioon tarkoitus, johon arviointia tarvitaan.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelin saa rakentaa myös asunto- ja toimistotilaa yhteensä enintään 30% toteutetusta kerrosalasta sekä enintään 4 asuntohenkilökuntaa varten.
- T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- VP** Puisto.
- W** Vesialue.
- 3 m kaavoitusalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- - - Ohjeellinen tontin raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun/puiston nimi.
- Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1400 Murtolehti roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalasta laskettavaksi tilaksi.
- 1504 Murtolehti roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulkonäköä käyttäen käyttää kerrosalasta laskettavaksi tilaksi.
- 0,50 Tehokkuusluku ei kerroksen suhdetta tontin pinta-alaan.
- 800 Rakennusohjeus kerrosalanelämetreinä.
- Rakennusala.
- Rakennuksen jätettävä kulkusuukko.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ajoväylä.
- Ohjeellinen alueen sisäisellä huoltoliikenteellä varustettu alueen osa.
- Ohjeellinen polku.
- Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa vesialueita.
- Sulussa olevat merkinnät osoittavat korttelialueet, joiden venepalkkoja varien alueen osa varataan.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelun mukainen luonnonsuojelualue.
- Suojeltava alueen osa. Alueen puusto ja maastomuodot tulee säilyttää siten, että maaseman luonne ei muutu.
- Maanalaisten tila.
- Istutettava puuryhmä/puuryhmä. Puut istutetaan katujärjestelyjen tai tontin rakennusluvun yhteydessä hyväksytyn vähersuunnitelman mukaisesti.
- Istutettavaa istutuspöydän korkeuden maasta laskettuna tulee olla vähintään 4 m ja rungonympäryksen 1 m korkeudella maasta vähintään 14 cm.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkoseinän ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden barieritehyyden ilmenemistä vastaan on oltava vähintään 35 dB(A) asunto- majoitus- ja toimistotilassa.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tiloita tonttijako.

Vielämääräykset:

Toiminta korttelialueella ei saa aiheuttaa terveydelle, elinympäristölle ja asemakaavan mukaiseen maankäyttöön rakennusluokan haettaessa voimassa olevien säännösten mukaan haluttuun luokiteltavaa määrää melua tai päästöjä ilmaan, maaperään, pohjavesiin tai vesistöön. Rakennusluokan esikorttelin on lähtökohtaisesti selitys tontin maaperän puhtaudesta. Rakennukset on suunniteltava ja rakennettava seläntuntevasti niin, että näkyvät ilmenemys- ja ympäristöille aiheuttavat vaikutukset ja ääni. Ulkoverastot ja jättesäiliöt on suojattava seinä- ja kaiteilla tai korttelin ympärillä ilmenemys- ja muiden julkisten alueiden puolelta. Rakennusluokan esikorttelin on lähtökohtaisesti selitys tontin maaperän puhtaudesta. Rakennusluokan esikorttelin on lähtökohtaisesti selitys tontin maaperän puhtaudesta.

Autopalkkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään seuraavasti:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Asunnot                      | 1 autopalkko / 65m <sup>2</sup> kerrosalaa  |
| Majoitus- ja ravintolamatkat | 1 autopalkko / 60m <sup>2</sup> kerrosalaa  |
| Liikenne                     | 1 autopalkko / 50m <sup>2</sup> kerrosalaa  |
| Toimistot                    | 1 autopalkko / 65m <sup>2</sup> kerrosalaa  |
| Työtilat                     | 1 autopalkko / 65m <sup>2</sup> kerrosalaa  |
| Varastot                     | 1 autopalkko / 200m <sup>2</sup> kerrosalaa |

|   |  |   |
|---|--|---|
| MIKKELI   |  | ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000   |
| <p>Asemakaavan muutos kohteet</p> <p>Mikkelin kaupungin<br/>15. kaupunginosan (Pursialan)<br/>korttelit 7, 10, 11 ja 18 sekä<br/>katu-, liikenne-, rautatie- ja viikitys- ja<br/>vesialueita.</p> |  | <p>Asemakaavan muutokseen muodostuu:</p> <p>15. kaupunginosan<br/>korttelin 7 osia,<br/>katu-, viikitys- ja liikennealueita</p> |
| <p>KAAVOITUSALOITE . . . . . : 19</p> <p>KAAVOITUSPÄÄTÖS . . . . . : 19</p>   | <p>VIREILLE TULO . . . . . 2.11.2004</p> <p>MAANKÄYTTÖLTK . . . . . 10.11.2004</p>   |   |
| <p>POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ASETUKSEN<br/>N:o 1284/23.12.1999 VAATIMUKSET<br/>MIKKELI 3.11.2004</p>  | <p>KAUPUNGHALLITUS ALUST. . . . . 22.11.2004</p> <p>NÄHTÄVILLÄ . . . . . 3.12.-3.1.2005</p>                                    |   |
| <p>AP. KAUPUNGHALLITUS<br/>MATTI LEHTINEN</p>   | <p>KAUPUNGHALLITUS HYVÄKSYNYT 14.2.2005 § 127</p>  |   |
| <p>MIKKELIN KAUPUNKI<br/>TEKNINEN VIRASTO<br/>KAAVOITUS</p>   | <p>KAUPUNGHALLITUS HYVÄKSYNYT 21.2.2005 § 55</p>   |   |
| <p>LAAT. . . . .</p> <p>PI. CERT. . . . .</p> <p>TYÖK. . . . .</p> <p>MAITOS . . . . .</p>  | <p>LAIVONMÄEN . . . . . 14.4.2005</p> <p>PIIRRETTY AJANTASAKARTALLE . . . . . : 19</p> <p>HAKEMISTOKARTALLE . . . . . : 19</p> | <p>NUMERO<br/><b>812</b><br/>LIITE 1</p>  |
| <p>MIKKELI 3.11.2004</p> <p>KAAVOITUSPÄÄLLIKKO<br/>PERTTIRÄSÄNEN</p>  |  |   |




**KIINTEISTÖREKISTERIOTE 5.12.2019**  
 Rekisteriyksikkö 491-15-18-1

Sivu 1 (2)

**Perustiedot**

|                                  |   |                   |                      |
|----------------------------------|---|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus:                | 491-15-18-1                                       | Rekisteröintipvm: | 11.8.1976            |
| Rekisteriyksikkölaji:            | Tontti  | Pinta-ala:        | 39256 m <sup>2</sup> |
| Kunta:                           | Mikkeli (491)                                     |                   |                      |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue |                   |                      |

**Muodostumistiedot**

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:                                 |                                |
| Tontinmittaus  | Toimitus-/päätöspvm: 15.7.1976 |
| Rekisteriyksiköt ja määrät, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut: |                                |
|  | Pinta-ala (m <sup>2</sup> )    |
| Rekisteriyksiköistä:   |                                |
| 491-402-4-26 PURSIALA  | 39431                          |
| 491-402-876-0  | 350                            |
| Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):                  | 39781                          |

**Erottamattomat määrät ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet****Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot**

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1) | Asemakaava (491-454)<br>Vahvistamispvm: 9.5.1975<br>297            | Voimaantulopvm: 9.5.1975  |
| 2) | Sitova tonttijaako (491-15-18/1)<br>Hyväksymispvm: 15.3.1976       | Voimaantulopvm: 14.4.1976 |
| 3) | Asemakaava (491-756)<br>Vahvistamispvm: 14.6.1999<br>756           | Voimaantulopvm: 22.7.1999 |
| 4) | Asemakaava (491-812)<br>Hyväksymispvm: 21.2.2005                   | Voimaantulopvm: 14.2.2005 |
| 1) | Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen |                           |

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset****Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin****Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

|    |  |                                |
|----|--|--------------------------------|
| 1) | Määräys rekisteriin merkitsemisestä  | Toimitus-/päätöspvm: 10.8.1976 |
| 2) | Yleistietoimitus<br>Tieoikeus 115 m <sup>2</sup> :n alueella.  | Toimitus-/päätöspvm: 23.5.1979 |
| 3) | Kiinteistörekisterinpitäjän päätös<br>Tontista siirtynyt 115 m <sup>2</sup> yleiseen tiealueeseen 491-895-0-62.  | Toimitus-/päätöspvm: 17.1.2005 |
| 4) | Alueen lunastus ja liittäminen<br>Arkistoviite: MMLm/25305/33/2015<br>Pinta-alan muutos: -410 m <sup>2</sup><br>Muut kohdeyksiköt: 491-895-0-62 Mikkeli-Imatra | Rekisteröintipvm: 22.3.2016    |


**KIINTEISTÖREKISTERIOTE 5.12.2019**  
 Rekisteriyksikkö 491-15-18-1

Sivu 2 (2)

**Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 5.12.2019.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



**KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 5.12.2019**  
 Rekisteriyksikkö 491-15-18-1

Sivu 1 (1)

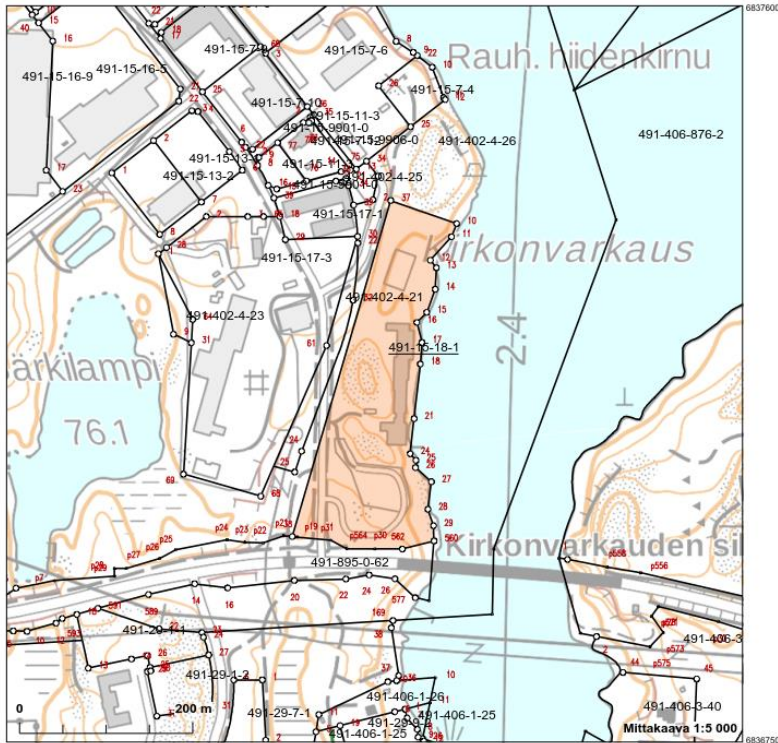


Kiinteistötunnus: 491-15-18-1  
 Rekisteriyksikkölaji: Tontti  
 Kunta: Mikkelä (491)  
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava.  
 Rekisteriyksikön alueella on rakennuskielto.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 5.12.2019.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.  
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää  
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin  
[www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN  
 Taustakartta on viitteellinen.

683750

Kartat © MML, kunnat




**LAINHUUTOTODISTUS 5.12.2019**  
 Rekisteriyksikkö 491-15-18-1

Sivu 1 (1)

**Perustiedot**

|                                  |   |                   |                      |
|----------------------------------|---|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus:                | 491-15-18-1                                       | Rekisteröintipvm: | 11.8.1976            |
| Rekisteriyksikkölaji:            | Tontti  | Pinta-ala:        | 39256 m <sup>2</sup> |
| Kunta:                           | Mikkeli (491)                                     |                   |                      |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue |                   |                      |

**Lainhuutotiedot**

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1) Selvennyslainhuuto 25.5.2010 |                                   |
| Asianumero:                     | 520/25.5.2010/1773                |
| Arkistoviite:                   | <a href="#">006:2010:LH:1773</a>  |
| Omistusosuus:                   | 1/1                               |
| Omistajat:                      | Mikkelin kaupunki, 0165116-3      |
| Peruste:                        | Lohkominen omiin nimiin 11.8.1976 |

**Määräalojen lainhuutotiedot**

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

**Lainhuudattamattomat luovutukset**

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 5.12.2019.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasitustodistuksesta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).
**RASITUSTODISTUS 5.12.2019**  
 Rekisteriyksikkö 491-15-18-1

Sivu 1 (1)

**Perustiedot**

|                                  |   |                   |                      |
|----------------------------------|---|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus:                | 491-15-18-1                                       | Rekisteröintipvm: | 11.8.1976            |
| Rekisteriyksikkölaji:            | Tontti  | Pinta-ala:        | 39256 m <sup>2</sup> |
| Kunta:                           | Mikkeli (491)                                     |                   |                      |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue |                   |                      |

**Kiinnitykset ja erityiset oikeudet**

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä Etusija; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä. Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteeksi.

## 1) Vuokraoikeus 30.10.1973

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Asianumero:   | 519/30.10.1973/392                  |
| Arkistoviite: | 519 Mikkelin ro / maakunta-arkisto. |
| Laitostunnus: | 491-402-4-26-L1                     |

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Etusija:        | 30.10.1973               |
| Oikeuden laji:  | Vuokraoikeus, laitos     |
| Asiakirjat:     | Vuokrasopimus, 25.2.1972 |
| Voimassaolo:    | 1.3.2022 asti.           |
| Vuokranantajat: | Mikkelin kaupunki        |
| Vuokralaiset:   | Varsavuori Oy, 1806809-7 |

Hallinto-oikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys 30.10.1973/392. Vuokraoikeus siirretty Rantasipi Oy:ltä.

**Vallintarajoitukset**

Ei vallintarajoituksia

**Muistutukset**

Ei muistutuksia

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 5.12.2019.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

**PASSION** FOR COLLEAGUES  
AND CLIENTS

NEWSEC

EXCELLENCE INNOVATION INTEGRITY

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE