

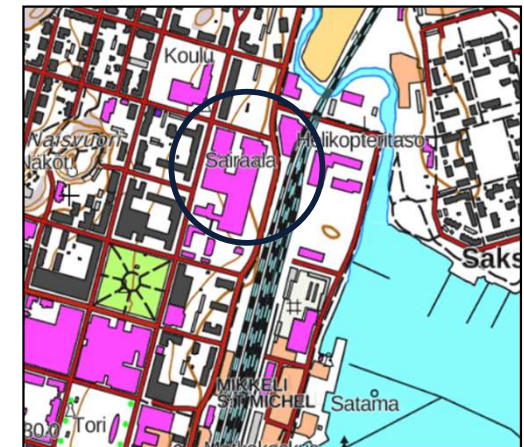


Mikkelin kaupunki

Arviokirja
(AKA –arvio)

Mikkelin keskussairaalan
tontin rakennusoikeuden arvo
Porrassalmenkatu 35,
50100 Mikkeli

Antti Mähönen
11.11.2020



Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut Mikkelin kaupungin kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri Hannu Peltomaa.
- Arvion kohteena on Mikkelissä osoitteessa Porrassalmenkatu 35, 50100 Mikkelin sijaitsevan Mikkelin keskussairaalan tontin rakennusoikeuden markkina-arvo. Arvio on tilattu sisäistä tarvetta varten.
- **Arvion tarkoituksena on määrittellä tontin rakennusoikeuden markkina-arvo**, jolla tarkoitetaan
 - sitä rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohdetta ja sen ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Tämä arvio on luottamuksellinen Realia Management Oy:n ja tilaajan välillä. Realia Management Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.
- Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arviointiin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Realia Management Oy:n kirjallista lupaa.
- Antti Mähönen on suorittanut kohteessa katselmuksen 21.10.2020 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 461232, antti.mahonen@realia.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 11.11.2020)

Kohde

- Porrassalmenkatu 35, 50100 Mikkelin osoitteessa sijaitseva Mikkelin keskussairaalan tontin rakennusoikeus. Tontin pinta-ala on 34.101 m². Etelä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä omistamaa tontin.
- Asemakaavan mukaan tontti kuuluu **sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS)**. Rakennusoikeutta on 77.000 kem².
- Kohde on hyvä sairaalan tontti; sijainti on hyvä, rakennettavuus on kohtuullinen ja rakennusoikeutta on riittävästi.

Arvon määrittäminen

- Etelä-Suomessa tehtyjen sairaalatonttien, yleisten rakennusten tonttien ja myös toimistotonttien kauppojen perusteella on arvion kohteen **rakennusoikeuden velattomaksi markkina-arvoksi arvioitu noin viisimiljoonaneljäsatatuhatta (5.400.000) euroa**
- Kun kauppoja sairaala- ja yleisten rakennusten tonteista tehdään vain hyvin harvoin, on markkina-arvon määrittämisen kannalta oleellisen tärkeä vertailuhinta-aineisto lähes olematon. Tästä johtuen arvonmäärittämisessä saavutettava tarkkuus jää heikoksi, arviolta tasoon +/- 20 %.

Sijainti ja alue

Sijainti

- Kohde sijaitsee Mikkelin keskustassa osoitteessa Porrassalmenkatu 35, 50100 Mikkelä.



Ympäristö

- Kohteen lähiympäristössä on pysäköintitalo, rautatie- ja maaliikenneasema sekä Mikkelin keskustan liikkeitä ja asutusta.
- Kohteen sijainti sairaalalle on hyvä.



Kiinteistö

Tontti ja kaavatilanne

- Arvion kohteena on Mikkelissä osoitteessa Porrassalmenkatu 35, 50100 Mikkelä sijaitsevan tontin rakennusoikeus:

kaupunki	kaupungin-osa	kortteli	tontti	pinta-ala m ²	rak.oikeus kem ²	omistaja, lainhuuto
491	2	1	4	34 101	77 000	Etelä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, 17.5.2006
yhteensä				34 101	77 000	

Kiinteistörasitteet ja -oikeudet

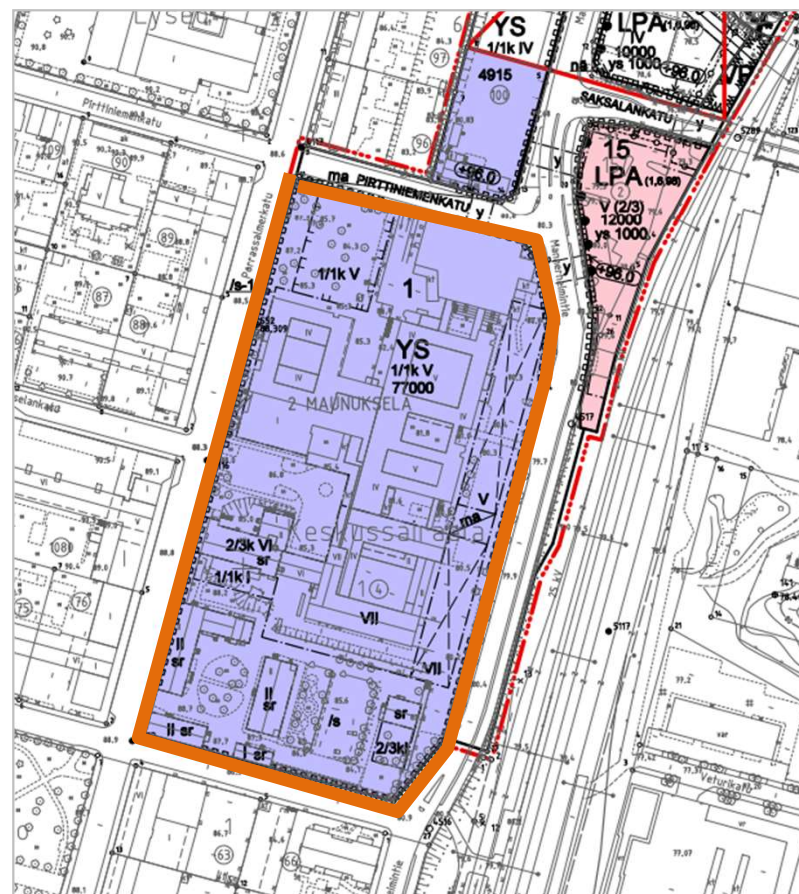
- Ei kiinteistörekisteriin merkittyjä kiinteistörasitteita eikä käyttörajoituksia.

Rasitukset

- Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan tonttiin ei kohdistu rasituksia eikä rajoituksia.

Kaavatilanne

- Arvion kohteena on kartassa oranssilla värillä rajattu alue. Se kuuluu asemakaavassa
 - YS eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen.
- Kokonaisrakennusoikeus on 77.000 kem².



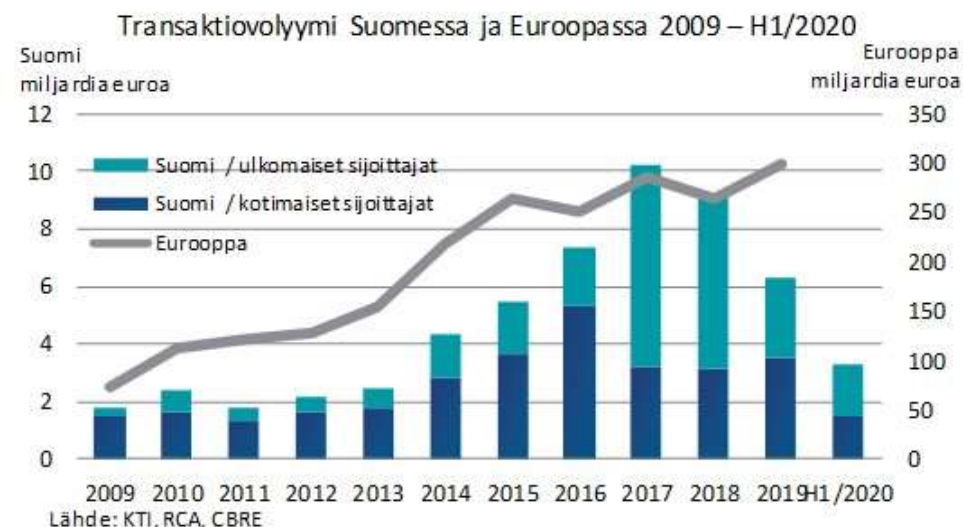
Valokuvia



Toimitilamarkkinat syksyllä 2020

Yleistä

- Suomen toimitilainvestointimarkkina on ollut erittäin vilkas viime vuosina. Kauppoja tehtiin viime vuosikymmenen alussa vuosi vuodelta enemmän. Vuonna 2017 kauppoja tehtiin ylivoimaisesti enemmän kuin koskaan aiemmin – 10,2 miljardin euron arvosta. Vuonna 2018 kauppoja tehtiin yli 9 miljardin euron arvosta. Viime vuonna 2019 kaupankäynti oli myös vilkasta, mutta koko vuoden kauppavolyymi jäi kahta edellistä vuotta alhaisemmaksi, koska suuria portfoliokappoja ei tehty.
- Myös kuluvan vuoden alussa kiinteistösijoitusmarkkina on ollut edelleen vilkas, mutta nyt korona –virus hämmentää sitä voimakkaasti. Vuokralaiset ovat vaikeuksissa ja sijoittajat epävarmoja. Tilannetta seurataan herkeämättä.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailta paikoilla ja varmat vuokralaiset, pitkät vuokrasopimukset) ovat kiinnostaneet kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt ja julkisen sektorin kiinteistöt ovat lisänneet kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen seuraavaa:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 6 – 7 %
 - parhaat toimistot 7 – 9 %
 - parhaat logistiikkakiinteistöt 7 – 8 %
 - teknisiä ja/tai jälleenvuokrausriskejä sisältävät teollisuus- ja varastokiinteistöt 10 – 15 %
- Edellä mainitut edustavat (pääosin) kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriata; uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia varmojen vuokralaisten kanssa.



Sairaalatonttien markkinasta

Yleistä

- Sairaaloiden ja muidenkin yleisten rakennusten tontteja ovat tähän saakka ostaneet oikeastaan lähinnä vain kaupungit, kunnat tai kuntainliitot. Ne ovat olleet tahoja, jotka tuollaisia julkisia palveluja ovat näihin päiviin asti tarjonneet.
- Kokonaan uusien sairaaloiden tarve on ollut vähäinen. Tämän takia kauppoja sairaalatonteista on tehty hyvin vähän. Myös muista Y-tonteista kauppoja on tehty näihin päiviin saakka vähän.
- Valtaosa erilaisten Y-tonttien kaupoista on ollut vuosikymmeniä kaupungin ja kuntainliiton tms. välisiä, eli jollain lailla sisäisiä kauppoja. Y-tonteista maksetut rakennusoikeuden hinnat ovat olleet karkeasti puolet samalla paikalla olevan asuntorakennus-oikeuden arvosta. Noille Y-tonteille on toteutettu verovaroin pyöritettäviä julkisia palveluita.
- Viime vuosina yksityiset yritykset ovat tulleet voimakkaasti tuottamaan erilaisia hoiva- yms. palveluita. Ne ovat pyrkineet hakeutumaan entistä paremmille paikoille. Usein ne sijoittuvat KTY- tai KL -tonteille, missä ne tarjoavat hyvin samankaltaisia (mutta voittoon tähtääviä) palveluita, joita aiemmin tuotettiin Y- /YS -tonteilla. Tiukka raja-aita kaavamääräysten välillä on höllentynyt, mikä on järkevää.
- Kaavamääräys on kirjainlyhennelmä. Ostajan kannalta merkittävää on, mitä tämä voi ostamalleen tontille tehdä. Parhaista tonteista, joille esim. sairaalan voi tehdä, maksetaan tänä päivänä selvästi aiempaa korkeampia hintoja.
- Toki edelleen Y-tonttien, joille voi toteuttaa vain julkista rakentamista, arvot ovat maltillisia.



Sairaalatonttien markkinasta

Maksetuista hinnoista

- Tätä arviota varten selvitimme kaikkien Suomen sairaaloiden tonteilla koko tällä vuosituhannelle tehdyt kiinteistökaupat. Tutkimus kattoi myös yksityissairaalat. Tonttikauppoja löytyi vähän.
- Osa tehdyistä kaupoista on ollut kaupungin ja sairaanhoitopiirin välisiä, jolloin toteutunutta kauppahintaa ei välttämättä voi pitää markkinaehtoisena. Usean sairaalan alueelta on myyty pieniä osia esim. asunto- tai hoivarakentamiseen, joka ei paaluta sairaalan rakennusoikeuden arvoa.
- Seuraavassa taulukossa on esitetty kaikki koko 2000-luvulta löydetty edes jollain lailla vertailtavat tonttikaupat:

- Kaikki mydyt tontit ja tonttien osat ovat olleet hyvin pieniä arvion kohteeseen verrattuna. Kokonaisten sairaalatonttien kauppoja ovat vain Helsingin Länsisatama ja Oulu. Niissäkin rakennusoikeutta on ollut vain 10.000 kem² ja 7.000 kem² per tontti. Niissä maksetut yksikköhinnat 719 €/kem² ja 179 €/kem² ovat omille paikoilleen mielestämme markkinatasoa.
- Arvioitava tontti sijaitsee mielestämme selvästi alemman hintatason kaupungissa kuin nämä mainitut sairaalakäyttöön mydyt liike- ja toimistotontit.
- Arvion kohteessa rakennusoikeuden yksikköhinta jää sen suuresta määrästä johtuen vertailukauppoja alhaisemmaksi.

Sairaala	Kaupun ajankohta	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kem ²	Kauppahinta	Yksikköhinta €/maam ² €/kem ²		Käyttötarkoitus kaavassa	Koko sairaalatontti vai osa tontista	Myyjä	Ostaja	Huom!
Sydän- ja syöpäsairaalat,											
Länsisatama, Hki	28.12.2010	4 106	9 700	6 976 411	1 699	719	Liike- ja toimistotontti	koko tontti	Helsingin kaupunki	Kiinteistö Oy Helsingin Saukonpaadenranta 2	
Seinäjäki	30.1.2018	16 781	30 000	2 500 000	149	83	Yleisten rakennusten tontti	pieni osa koko tontista	Seinäjoen kaupunki	Kiinteistö Oy Seinäjoen Terveysteknologiakeskus	
Pohjola sairaala Oulu	15.3.2016	14 005	7 000	1 254 053	90	179	Liike- ja toimistotontti	koko tontti	Oulun kaupunki	Kiinteistö Oy Oulun Kiilakivi	
Tampere Kauppi	21.12.2001	3 030		1 085 317	358		Yleisten rakennusten tontti	osa tontista	Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntainliitto	YIT Suomi Oy	
Tampere Kauppi	20.4.2000	3 626	1 994	793 487	219	398	Liike- ja toimistotontti	pieni osa	Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntainliitto	Ki Oy F-MEDI GAMMA C/O YIT-RAKENNUS OY	
Turku	3.6.2015	2 615		672 615	257		Liike- ja toimistotontti	osa tontista	Turun kaupunki	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	
Valkeakoski	9.8.2011	8 235		395 280	48			osa tontista	Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntainliitto	Valkeakosken kaupunki	
Hyvinkään sairaala	5.7.2013	2 565	2 437	391 360	153	161	Yleisten rakennusten tontti	osa tontista	Hyvinkään kaupunki	Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä	
Seinäjäki	19.9.2017	7 500	8 000	262 500	35	33	Liike- ja toimistotontti	koko tontti, toimistorakennus	Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntainliitto	Kiinteistö Oy Seinäjoen Terveysteknologiakeskus	
Pori	12.12.2018	15 185		320 000	21		Yleisten rakennusten tontti	osa tontista	Porin kaupunki	Satakunnan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä	
Turku	28.11.2000	9 298	9 298	235 463	25	25	Yleisten rakennusten tontti	osa tontista	Kapiteeli	Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä	





Y-tonteista tehdyistä kaupoista

- Kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan Mikkelissä ei ole tehty 1.1.2017 jälkeen yhtään rakentamattoman Y-tontin kauppaa.
- Arvioitavan tontin markkina-arvon määrittämistä varten etsimme vertailukauppoja yleisten rakennusten (Y), palvelurakennusten (P) ja keskustatoimintojen rakennusten (C) tonteista tehdyistä kaupoista viimeisen kymmenen vuoden ajalta Mikkelistä, Tampereelta, Hämeenlinnasta, Hyvinkäältä, Lahdesta, Jyväskylästä, Kouvolasta ja Lappeenrannasta.
- Tampereella Vehmaisissa on hoivakodin 2.000 kem² Y-tontista maksettu jopa 460 €/kem². Toteutunutta hintaa voi pitää erittäin kovana.
- Kaupissa on myyty jo vuonna 2001 tontti, rakennusoikeutta 9.000 kem², kauppahinta 1.085.000 € (= 121 €/kem²).
- Seimenkadulta on myyty syksyllä 2017 hoivatontti 4.888 m², kauppahinta 922.000 € (= 189 €/m²).
- Hämeenlinnassa on hoivakodin tontista 1.950 kem² Ahvenistolla maksettu 129 €/kem². Hätilässä on yleisten rakennusten 1.000 kem² Y-tontista kauppahinta ollut 150 €/kem².
- Hyvinkäällä terveysaseman YS -tonttiin ostetusta lisäalueesta on maksettu 161 €/kem².
- Lahdessa on hoivakotien tonteista maksettu 80 €/kem², 121 €/kem², 128 €/kem², 163 €/kem² ja 174 €/kem².
- Jyväskylän Kuokkalassa on turvakodin tontista 2.000 kem² maksettu 137 €/kem², Lohikoskella hoivatontista 1.100 kem² 130 €/kem² sekä Mattilanpellossa 5.000 kem² Y-tontista 130 €/kem².
- Mikkelissä, Lappeenrannassa ja Kouvolassa ei kiinteistöjen kauppahintarekisteristä löytynyt yhtään edes huonosti vertailukelpoista kauppaa.
- Y-, P- ja C-tonttien kauppoja myös laajemmalla alueella on siis tehty varsin vähän. Kaupan kohteena olleet tontit mainituissa kaupungeissa ovat sijainneet keskustojen ulkopuolella, jolloin niissä maksetut rakennusoikeuden hinnat 130 – 160 €/kem² ovat alhaisempia kuin mitä näissä kaupungeissa olisi keskustoissa maksettu.

Markkina-asema ja reittaus

Kohteen kiinnostavuus markkinoilla

- Kohde sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla sairaalaa ajatellen. Tontti on rakennettavuudeltaan hyvä.
- Tontti on pienehkö ja rakennusoikeutta on varsin paljon.
- Kohteen kiinnostavuus sairaala-, tms. sosiaali- ja terveydenhuoltotonttina on mielestämme tyydyttävä.

<u>Vahvuudet</u> • paikallissijainti • rakennusoikeutta riittävästi		<u>Heikkoudet</u> • erikoiskäyttö • pieni paikkakunta, tonttimarkkina on pieni	
<u>Mahdollisuudet</u> • Mikkeli säilyy virkeänä asuinpaikkana		<u>Uhat</u> • pienehkö ja ahdas tontti	

Ostajapotentialiaali – myytävyyys

- Sairaalatontin tms. ostaja myyntitilanteessa on kohteeseen sairaalan toteuttava taho. Tässä mittakaavassa sen tulisi olla nykyisenkaltainen sairaanhoitopiiri tms.
- Sairaanhoitopiiri omistaa jo nyt tontin, joten se ei voi enää olla ostaja. Tässä mielessä tällaisen jo rakennetun sairaalan rakennusoikeuden hinnan arvio ja markkina-arvo on teoreettinen. Markkina-arvolle on kuitenkin käyttöä esim. omistusjärjestelyissä.
- Kohde on paikallisesti hyvä. Sen myytävyyys olisi mielestämme tyydyttävä.

Arvon määrittäminen

Markkina-arvon määritelmä

- **Markkina-arvolla** tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.
- Arvioitavan tontin markkina-arvoa on määritetty **markkinalähestymistavalla**, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista sairaalarakennusten, yleisten rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten tonteista tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin sekä arvioomme siitä, mitä rakennusoikeudesta juuri tällä hetkellä tehtävässä kaupassa arvioidaan saatavan. Markkina-arvo ei ole mikään aiemmin tehtyjen kauppojen keskiarvo tai mediaani, vaan se paras todennäköinen hinta, joka siitä nyt tehtävällä kaupalla arvioidaan saatavan.
- Tuottolähestymistapa, joka on hyvä tapa määrittää rakennettujen ja vuokrattujen kohteiden arvoa, ei käytännössä sovellu sairaalatontin rakennusoikeuden arvon arvioimiseen.

Y-tontin arvoon vaikuttavia tekijöitä

- Tontin markkina-arvoon vaikuttaa aina olennaisesti voimassa oleva asemakaava ja sen mahdollistama rakentaminen. Mutta myös sijainnilla on kaikissa kaavamääräyksissä voimakas merkitys; keskeinen sijainti on aina arvokas ja mikä tahansa rakennusoikeus on keskeisellä paikalla arvokkaampaa kuin sivussa sijaiten.
- Arvioitava tontti sijaitsee hyvällä paikalla Mikkelin keskustassa. Paikallisesti tontti on hyvä.
- Kaupunkina Mikkeli on pienehkö ja sijaitsee muuttotappiomaakunnassa.

Markkina-arvo

Markkinalähtöinen tarkastelu

- Kohteen arvoksi on arvioitu edellä mainittujen kauppojen ja markkinatilanteen perusteella seuraavaa:

1. Asemakaavan salliman rakennusoikeuden määrän kautta

Tilatyyppe	kem ²	€/kem ²	yhteensä euroa	
sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tontti YS	77 000	60 - 80	4 620 000 -	6 160 000
yhteensä			4 620 000 -	6 160 000
				5 390 000

- Kohteen velaton markkina-arvo rakennusoikeuden määrän kautta arvioiden on arviomme mukaan noin **4.600.000 – 6.200.000** euroa.

- Kohteen markkina-arvoa voidaan arvioida myös maaneliön arvon kautta. Tällä tavalla kohteen arvoksi on arvioitu seuraavaa:

2. Tontin maapinta-alan kautta

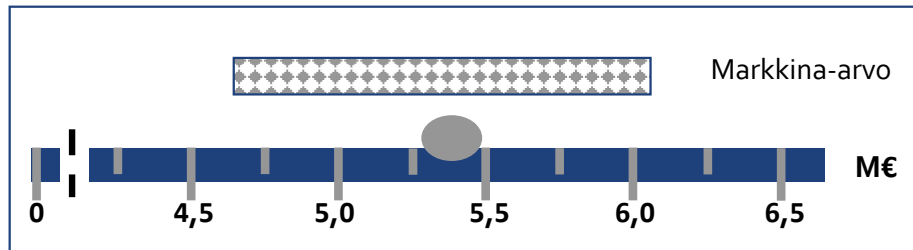
Tilatyyppe	maa-m ²	€/m ²	yhteensä euroa	
sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tontti YS	34 101	40 - 50	1 364 040 -	1 705 050
yhteensä			1 364 040 -	1 705 050
				1 530 000

- Kohteen velaton markkina-arvo maapohjasta arvioiden on arviomme mukaan noin **1.400.000 – 1.700.000** euroa.

Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto kohteen arvosta

- Kohteen arvoksi on arvioitu seuraavaa:



- Kohteen markkina-arvo on arviomme mukaan noin 5,4 miljoona euroa.
- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu arvion kohteen luonteesta ja koosta sekä sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien vertailukauppojen määrästä.
- Kun kauppaja sairaalatonteista, muista yleisten rakennusten tonteista ja myös suurista toimistotonteista tehdään vain hyvin vähän, on markkina-arvon määrittämisessä oleellisesti tarvittava vertailuhinta-aineisto hyvin pieni. Tästä johtuen arvon määrittämisessä saavutettava tarkkuus jää tasoon +/- 20 %.
- Osaltaan arvon määrittämisen suhteelliseen tarkkuuteen vaikuttaa se, että kohteessa on rakennusoikeutta reilusti, mutta sen yksikköhinta on alhainen. Tällöin pienikin muutos rakennusoikeuden arvossa heilauttaa kokonaisarvoa merkittävästi.

Markkina-arvo

- Edellä olevan perusteella olemme arvioineet Mikkelissä osoitteessa Porrassalmenkatu 35, 50100 Mikkelissä sijaitsevan sairaalan tontin rakennusoikeuden velattomaksi markkina-arvoksi suuruusluokkaa

viisimiljoonaaneljäsatatuhatta euroa
5.400.000 €

- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty markkinalähestymistapaa.
- Arvion tarkkuus on arviolta +/- 20 %.
- Arvopäivä 11.11.2020.

Kuopiossa 11.11.2020

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi

Antti Mähönen
Arviointiasiantuntija, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) maa- ja metsätalousauktorisoitu

Vastuullinen arvioija

Jari Lehikoinen
Arviointiasiantuntija, KTK, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Arvion controller