

TONTTIEN VYÖHYKEHINNOITTELU MIKKELIN KAUPUNKI



Laatinut

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Rauhankatu 17 B 10
15110 Lahti
Yritys ja yhteisötunnus 2407933-1



Mikkelin kaupungin tonttien vyöhykehinnointelu Lahti 6.9.2021

Vyöhykehinnointelun tavoitteena on esittää rakennusoikeuden markkina-arvo Mikkelin kaupungin rakennuspaikkojen luovuttamiseen kaupungin eri vyöhykkeillä. Rakennusoikeudella tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kerrosalaa.

Toimeksiannon sisältö

Arviointitoimisto on tultuaan hyväksytyksi suorittamaan vyöhykehinnointelua ennen työn käynnistystä 9.8.2021 osallistunut kokoukseen, jossa on valmisteltu tehtävää vyöhykehinnointelua Mikkelin kaupungin edustajien kanssa. Hinnointelu vyöhykkeet ovat vastaavat kuin edellisessä vyöhykehinnointelussa vuonna 2017, lukuun ottamatta Mikkelin kaupungin pyynnöstä laadittua keskusta-alueen uutta rajausta, jossa rakennusoikeuden luovutuksen hinnoittelu olisi tapauskohtainen.

Tässä lausunnossa Arviointitoimisto antaa käsityksensä seuraavista seikoista Mikkelin kaupungin käyttöön

- Arviointitoimisto laatii kartan keskustan alueesta, jossa rakennusoikeuden luovutuksen korvaus päätetään tapauskohtaisesti
- Lausunnossa otetaan kantaa keskusta-alueen rakennusoikeuden luovuttamisen tapaan ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta (keskustan alueen rakennusoikeuden myyntitapa)
- Muilta osin Arviointitoimisto on käyttänyt vyöhykkeitä, jotka ovat olleet käytössä vuonna 2017 / 2020 hinnoittelun yhteydessä, koska tilanne ei ole Mikkelissä siten muuttunut, että olisi aiheellista tarkistaa vyöhykkeitä
- Erillisenä lausuntona Arviointitoimisto antaa käsityksensä C ja Y tonttien luovuttamisen järjestämisestä Mikkelin kaupungissa

Arviointitoimistossa toimeksiannon suorittamisesta vastaa johtava-arviointiasiantuntija Mikko Helenius sekä tarvittavin osin muuta Arviointitoimiston henkilöstöä. Arviointitoimisto on suorittanut Mikkelin kaupungin alueella katselmuksia 9.8.2020 ja 16.8.2021.

Lausunnon käyttötarkoitus ja käyttö

Markkina-arvon määrittäminen tonttien luovutusta varten

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä arviokirjan laatijalle että toimeksiantajalle. Arvioijan vastuu ei koske kolmansia osapuolia. Arviota saa käyttää ainoastaan em. käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muussa käyttötarkoituksessa edellyttää arvion laatijan lupaa. Tätä lausuntoa kielletään julkaisemasta kokonaan tai osittain tai tekemään viittauksia siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijan nimeen tai ammatillisiin sidoksiin ilman ennakkoon saatua arvion laatijan kirjallista suostumusta.

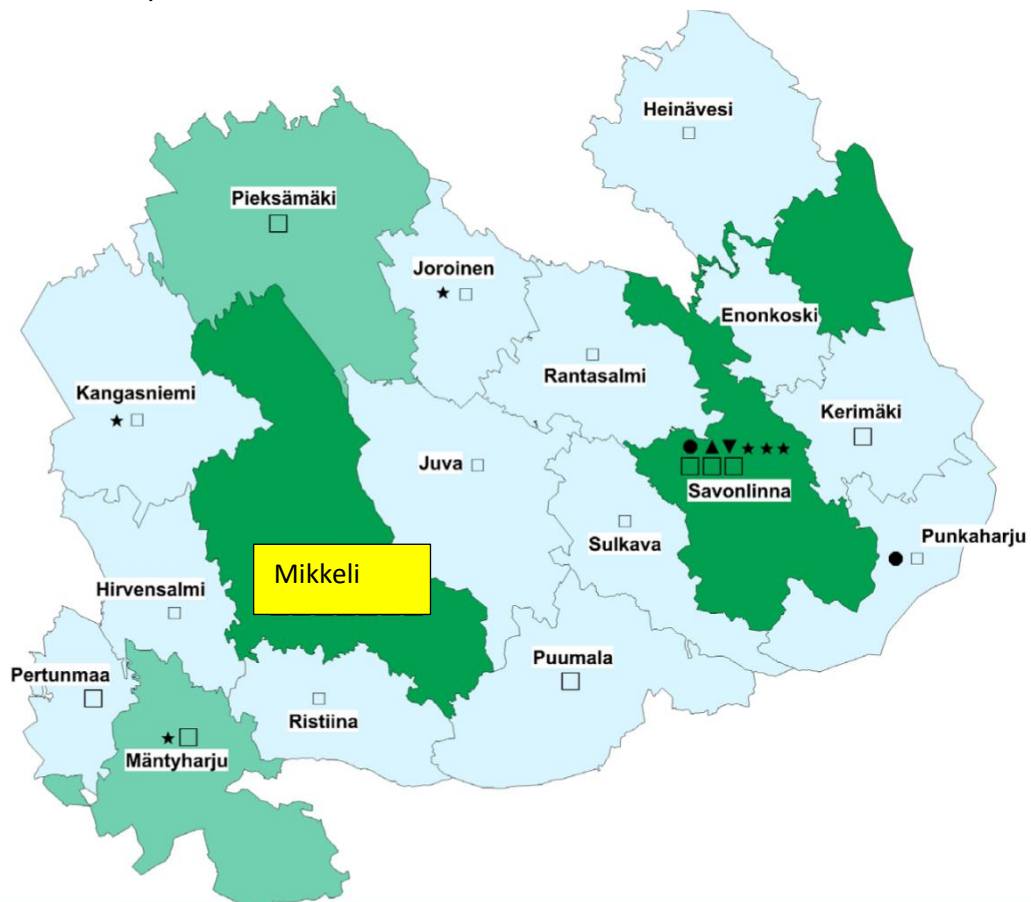
Vyöhykehinnointelu on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Vyöhykkeiden rakennusoikeuden markkina-arvo on määritetty arvopäivän mukaisessa tilanteessa
- Kaikki lausunnossa esitetyt seikat perustuvat arvion laatijan käytettävissä olevaan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat lausunnossa esitettyihin oletuksiin ja ehtoihin Lausunnon laatijalla ei ole eturistiriitoja toimeksiantajaan
- Lausunnon palkkio ei ole riippuvainen lausunnon sisällöstä / markkina-arvosta
- Lausunto on laadittu Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen, hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksien mukaisesti
- Lausunto on laadittu toimeksiantajan edustajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n kokemukseen ja liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon.

Mikkelin kaupunki

Mikkeli on Etelä-Savon keskuskaupunki valtatie 5 varressa ja Saimaan vesistön rannalla. Mikkeli tunnetaan laajalti siitä, että Mikkelissä on toiseksi eniten maamme kunnista kesämökkejä, noin 10 000 kpl (tilastokeskus).

Etelä-Savon kartta, asukasluku noin 154 000



Mikkelin maakunnallinen asema on väestömäärän ja rakenteen muutoksesta huolimatta vahvistunut, kun toisen maakunnallisen kaupunkitaajaman Savonlinnan osalla on suunta negatiivinen. Mikkelin on 1990 laman jälkeen kyennyt uudistumaan ja siten vahvistanut asemaansa Etelä-Savon kaupunkina. Myönteinen kehitys on nähtävissä konkreettisesti kaupunkikuvassa. Taustalla on onnistuneet maankäytön ratkaisut takavuosilta. Mikkelin ns. vanhan keskustan lisäksi ovat taajamat Anttolassa, Haukivuorella, Otavassa, Ristiinassa, Pellosniemessä ja Suomenniemellä.

Mikkelin suurimmat teolliset työnantajat toimivat graafisen teollisuuden, elintarviketeollisuuden, puunjalostuksen ja sairaalatekstiilien aloilla. Kaupungin lisäksi Mikkelin suurimmat työnantajat ovat osuuskauppa Suur-Savo, syväpaino Helprint Oy, parketista ja kaiuttimista tunnettu Olavi Räsänen sekä sairaalatarvikkeita tekevä Mölnlycke Health Care. Muita huomattavia työllistäjiä ovat Savonlinja, Länsi-Savo, Ahlstrom Glassfibre, Mikkelin Puhelin ja Ristiinan Pelloksessa sijaitseva UPM:n vaneritehdas. Kaupungissa toimii myös Elinkeinoelämän keskusarkisto (ELKA). Mikkelin elinkeinoelämän kehittämisestä vastaa Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy. Mikkelissä toimii myös Karkialammen varuskunnassa valtatie 13:n itäpuolella sijaitseva puolustusvoimiin kuuluva Maavoimien esikunta. Varuskunnassa ei ole varusmieskoulutusta.

Mikkelin keskustauudistus

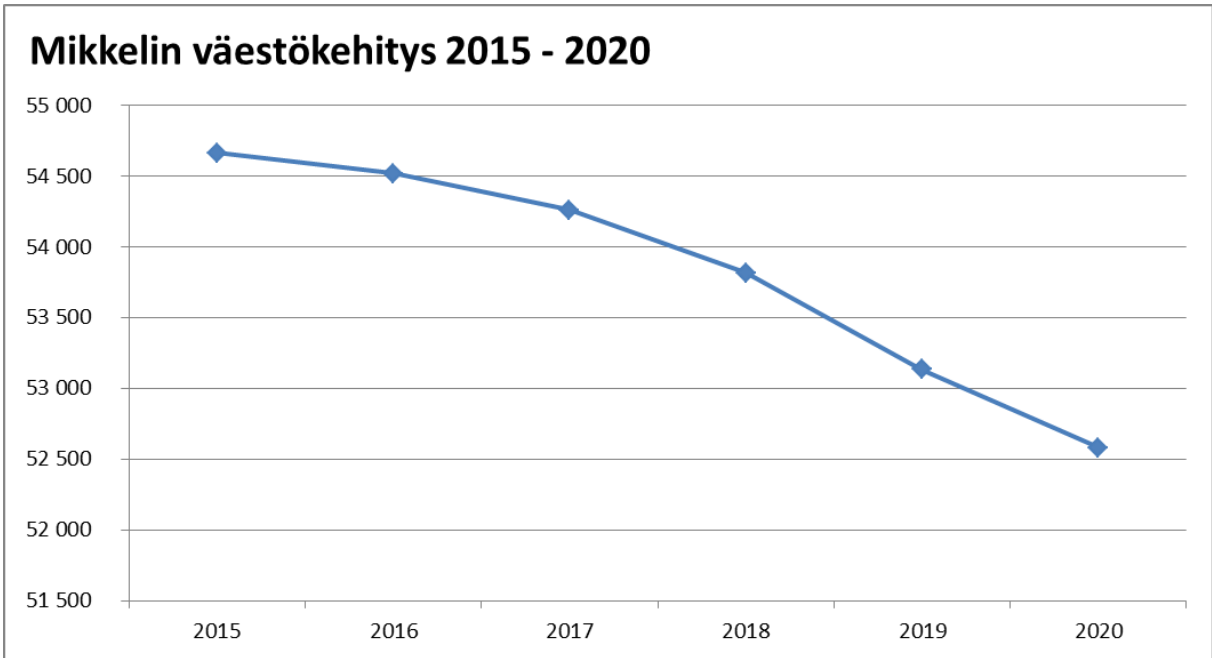
Vuosina 2008-2011 Mikkelissä tehtiin mittava keskustan uudistaminen. Keskustaan rakennettiin muun muassa kaksi kauppakeskusta Akseli ja Stella sekä keskusta-alueen torinaluspysäköintilaitos. Samaiseen yhteyteen käyttöön tuli matkakeskus ja sairaalan uudisrakentaminen. Mikkelin keskusta valittiin vuonna 2012 vuoden kaupunkikeskustaksi.

Keskustan rakentaminen on jatkunut Porrassalmenkadun itäpuolella radanvartta seuraten. Uudisrakentaminen on harmonisoitunut erittäin onnistuneesti keskustan olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudistamisen alta on poistunut vanhaa ja epäsiistiä rakennuskantaa. Mikkelin kaupungin keskusta on myös säilyttänyt harvinaisen hyvin tiiviin ja ehyen vähittäiskaupan rakenteen ja lisärakentamisen paineesta huolimatta. Jos Mikkelissä kyetään jatkossakin vähittäiskaupan lisärakentaminen sovittamaan keskustan alueelle on Mikkelin niitä harvoja kaupunkeja, joissa vähittäiskaupan rakennemuutos ei aiheuta negatiivisia muutoksia keskustaan.

Tulevaisuuden osalla on odotettavissa asuntotuotantoa keskusta-alueelle ja sen läheisyyteen. Lisärakentaminen tiivistämällä ja kehittämällä maankäyttöä on Mikkelissä perusteltua, koska palvelut ovat harvinaisen onnistuneesti saatavilla. Toki Pursiala sijaitsee ulkopuolella keskustan, mutta erikoistavarakaupan liiketilan lisääminen keskustassa on estänyt tältäkin osin ongelmat.

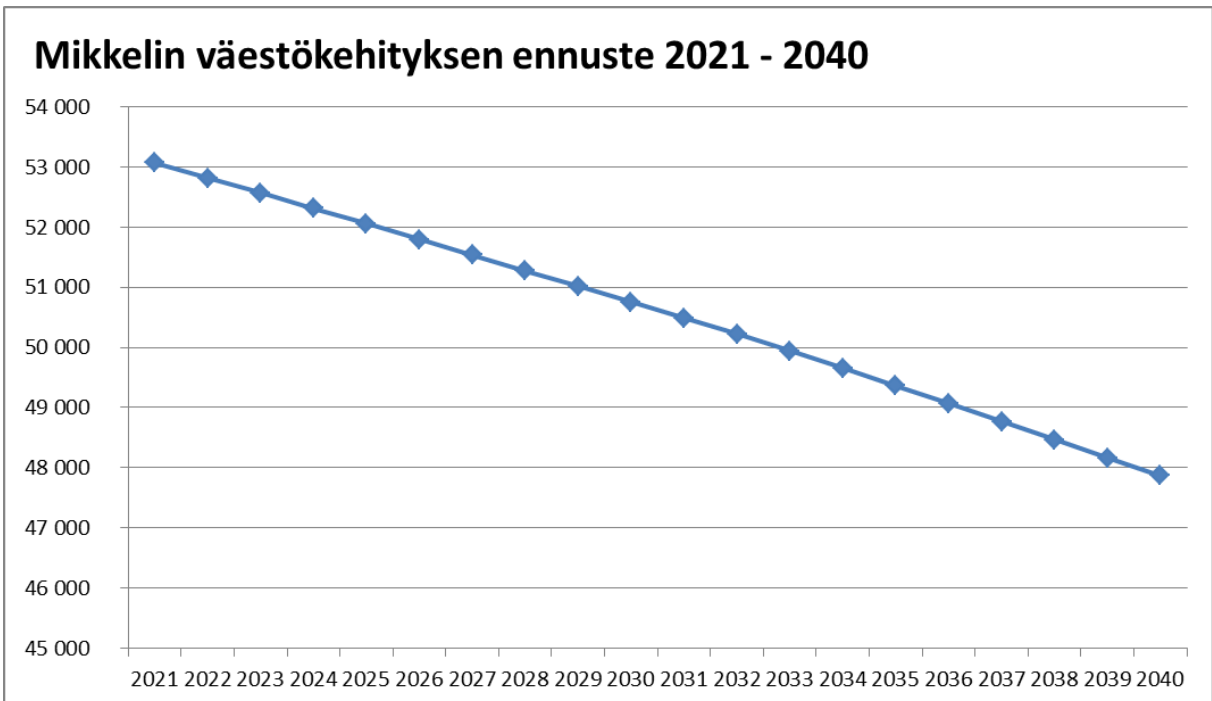
Mikkelin asukasmäärän kehitys 2015 – 2020

Etelä-Savon maakuntaliiton ennusteen mukaan Mikkelin nykyinen asukasluvu noin 53 000 tuhatta tulee vähenemään vuonna 2040, 48 000 tuhanteen asukkaaseen.



Taulukko 1, lähde: ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO / Tilastokeskus, Statfin

Mikkelin asukasmäärän kehittymisen ennuste 2021 - 2040



Taulukko 2, lähde: ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO / Tilastokeskus, Statfin

Vyöhykehintojen perusteet

Tonttien hintaan vaikuttavat tekijät

Useasti pääkaupunkiseudun ulkopuolella tontin pinta-alan kasvaessa hinta per neliömetri laskee, poikkeuksen tähän kuitenkin voivat muodostaa isot kaupungit, kun sijainti on keskeinen. Tehokkuudet ovat korkeita ja tontit ovat pieniä.

Pääsääntöisesti tontin pinta-alan kasvu kuitenkin laskee yksikköhintaa. Syynä voi olla se, että tontit voivat olla suuria ja niiden jakaminen on usein kaavassa kielletty, suurien tonttien edullisuus voi johtua myös tonttien fyysisistä ominaisuuksista. Pienet tontit eivät voi olla huonosti rakentamiseen soveltuvia ja isompia tontteja kannattaa kaavoittaa, vaikka niistä maksetaan vähemmän. Tältä osin tontinkoon vaikutuksista on tehty tutkimuksia rantatonttien osalla.

Tonttitehokkuus myös vaikuttaa yksikköhintaan, tonttitehokkuuden kasvaessa myös yksikköhinta nousee.

Eryteisesti lyhyellä aikavälillä tonttien tarjonnan ollessa joustamatonta (esim. Helsinki ja Pirkkala) määräytyy asuntotonttien hinta asuntojen hintojen perusteella. Pitkällä aikavälillä jos asunnot kallistuvat, niin aiheutuvat asuntojen ja tonttien hintaerot vaikuttavat pysyvästi, tonttien pitkänaikavälin tarjonnan heikon joustavuuden vuoksi.

Sijainti vaikuttaa myös oleellisesti tontin hintaan, keskustan läheisyys on tärkeimpiä hintatekijöitä, ellei jopa tärkein. Tien läheisyys merkitsee yleensä hyvää saavutettavuutta ja tien läheisyys nostaa siten tontin hintaa. Normaalin päätien liiallinen läheisyys laskee kaavatontin hintaa meluhaitan vuoksi, mutta optimisijainti on 150–200 m:n päässä päätieltä. Tätä kauempana hinta alkaa laskea, tosin erittäin loivasti.

muita tontin hintaan vaikuttavia tekijöitä:

- muoto
- maaperä
- topografia
- kasvillisuus
- luonnonkauneus
- kunnallistekniikka
- kunnallistekniikan liittymismaksut
- rannanläheisyys

Tonttien osalla merkittävin hintaan vaikuttava seikka on kysyntä, joka on rinnastettava sijaintiin. Kasvukeskukset ovat Suomessa omaa lukuansa, koska muuttoliike tuo tarjonnan ylittävää kysyntää ja lisää edelleen työpaikkoja. Pienten ja keskisuurten kaupunkien tonttihinnat seuraava pitkälti rahan arvon muutosta, eli kuluttajahintaindeksiä. Toki on muuttujia esim. tietön tai palvelujen osalla, jotka kaupungissa vaikuttavat mikrosijainnin korostumiseen ja sen myötä kysynnän lisääntymiseen korkeampaan maksuhalukkuuteen.

Mikkelissä tehdyt tonttikaupat 10/2016 - 09/2021

Haimme Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteriin (KHR) kirjattuja kiinteistökauppoja ajalta 10/2016 - 09/2021. Kauppoja haettaessa käytettiin seuraavia reunaehtoja:

1. Aluerajauksena oli Mikkelin.
2. Luovutuksen piti olla laadultaan kauppa.
3. Kaupat olivat asemakaava-alueilta AK, AL, C, AR ja A -tonttikauppoja.
4. Kohde rakentamaton tai kohteessa vain arvottomia rakennuksia.
5. Luovuttaja ja saaja eivät ole sukua toisilleen.
6. Kauppa oli tehty 10/2016 – 09/2021.

Lisäksi AK-tonttien osalta sovellettiin seuraavia reunaehtoja:

1. Tontin pinta-ala piti olla vähintään 1 000 m².
2. Rakennusoikeuden piti olla vähintään 900 k-m².

AR-tonttien osalta tehtiin vastaavasti seuraavat rajaukset:

1. Tontin pinta-ala piti olla vähintään 400 m².
2. Tehokkuus sai olla enintään 1.
3. Rakennusoikeuden piti olla vähintään 150 k-m².
4. Kerroneliöhinnan piti olla 50 – 2 500 €/k-m².

Selvitysalueella on tehty hyvin harvoin kriteerit täyttäviä kerrostalotonttien kauppoja 11/2016 - 09/2021 aikana. Rekisteristä löytyi kaksi kauppoa, joka täyttivät asetetut reunaehdot:

Luovutustunnus	Maa m ²	Kauppahinta € / m ²	€/ km ²	Luovuttaja	Saajat
L2021-121418	2 245	505 000	225	281 Mikkelin kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun
L2017-104758	2 993	533 000	178	269 Mikkelin kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun

Tarkasteluajanjaksolla kirjattiin AL-kauppoja yksi kappale. Myyty tontti sijaitsee Mannerheimintien varrella (L2019-121017).

Luovutustunnus	Maa m ²	Kauppahinta € / m ²	€/ km ²	Luovuttaja	Saajat
L2019-121017	2 266	358 750	158	175 Mikkelin kaupunki	MIKKELIN ASUMISOIKEUS OY

A-tonttien osalla kaupankäynti on myös verkkaista, tarkasteluajanjaksolla kirjattiin A-kauppoja kahdeksan kappaletta. Kaupat ovat pääsääntöisesti rannan tuntumasta Pursiala - Annila akselilla. Yksi kaupoista on Juvantien välittömästä läheisyydestä (L2018-148039) ja toinen asutusalueella Vanhan Otavantien varrella (L2019-127309).

Luovutustunnus	Maa m ²	Kauppahinta € / m ²	€/ km ²	Luovuttaja	Saajat
L2019-127309	2 456	75 000	31	94 RAKENNUSLIKE AVIKAINEN OY	Asunto Oy Mikkelin Kotiveräjä
L2019-117352	1 047	48 007	46	96 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2018-148039	4 290	187 773	44	146 Mikkelin kaupunki	Mikalo Oy
L2018-120754	1 113	38 007	34	152 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2018-104474	1 026	38 555	38	77 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2017-131363	1 049	41 007	39	82 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2016-158860	1 120	56 000	50	187 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2016-158858	1 377	34 425	25	138 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)

AR-tontteja Mikkelissä oli myyty yksi kappale. Kyseinen tontti sijaitsee Pehtoorintiellä Rantakylän kaupunginosassa noin 4,8 km matkan päässä keskustasta.

Luovutustunnus	Maa m ²	Kauppahinta € / m ²	€/ km ²	Luovuttaja	Saajat
L2020-170336	7 569	60 000	8	40 Yksityinen	Rakennusliike Ola Oy

Kauppahintarekisteristä ei löytynyt tarkastelu ajanjaksolla yhtään reunaehdot täyttävää C-tonttikauppaa.

Lisäksi haimme kauppahintapalvelusta Mikkelissä tehdyt KTY tonttien kaupat 10/2016 alkaen.

Luovutustunnus	Maa m ²	Kauppahinta € / m ²	€/ km ²	Luovuttaja	Saajat
L2021-120338	1 500	9 500	6	21 Maanrakennus Petri Hyryläinen Ky	Yksityinen
L2021-115582	6 000	90 000	15	30 Mikkelin kaupunki	Turner Street Oy
L2020-146108	967	10 770	11	28 Mikkelin kaupunki	Matrel Oy
L2020-103367	288 368	154 200	1	1 Mikkelin kaupunki	SBS Betoni Oy
L2019-113352	33 695	185 300	5	18 Mikkelin kaupunki	SBS Kiinteistöt Oy
L2019-102096	1 560	17 190	11	28 Mikkelin kaupunki	Kiinteistö Oy Porokatu 8
L2018-126259	1 871	2 000	1	3 Mikkelin kaupunki	Yksityinen
L2017-165818	1 810	7 300	4	13 KYYVEDEN SAHA OY	Haukivuoren Lämpö Oy
L2017-165854	2 000	8 000	4	13 KYYVEDEN SAHA OY	Haukivuoren Lämpö Oy
L2017-115847	1 500	11 300	8	25 Mikkelin kaupunki	Maanrakennus Petri Hyryläinen Ky
L2017-115579	4 800	14 478	3	10 Witais Trans Oy	Mikkelin kaupunki
L2017-114126	4 000	20 000	5	13 Yksityinen	Yksityinen
L2017-112766	10 000	147 800	15	30 Mikkelin kaupunki	Etelä-Savon Energia Oy
L2016-166741	3 958	3 958	1	3 Mikkelin kaupunki	Kuljetus ja Konetyö Viitikka avoin yhtiö

AP-tonttikauppoja Mikkelissä vuodesta 2019

Luovutustunnus	Maa m ²	Kauppahinta € / m ²	Luovuttaja	Saajat
L2021-146466	2 538	140 000	55 Yksityinen (2)	Yksityinen (2)
L2021-136111	847	15 000	18 Yksityinen (2)	Yksityinen (2)
S2021-102473	1 949	20 000	10 Yksityinen	Yksityinen
L2021-122077	1 053	25 000	24 Yksityinen (2)	Yksityinen
L2021-117827	650	27 000	42 Yksityinen (2)	Yksityinen (2)
L2020-165676	1 323	22 851	17 Mikkelin kaupunki	Yksityinen
L2020-127401	1 080	35 459	33 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
S2020-101439	869	16 800	19 Yksityinen	Yksityinen
L2020-112166	1 494	25 791	17 Mikkelin kaupunki	Yksityinen
L2020-106605	6 300	10 000	2 Yksityinen, Kuolinpesä	Yksityinen
L2020-104000	1 008	16 547	16 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2019-166045	1 249	41 007	33 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2019-162430	805	22 000	27 Yksityinen (2)	Yksityinen
L2019-165500	460	6 000	13 Kuolinpesä (2)	Yksityinen (2)
L2019-143602	550	25 019	45 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)
L2019-124074	3 215	6 500	2 Iivari-Veturi Oy	Järvi-Savon Metsäpalvelu Oy
L2019-110470	1 740	33 915	19 Asunto Oy Pitkäjärven Kippari	Yksityinen
L2019-110453	1 142	1 000	1 Yksityinen (2)	Mikkelin kaupunki
L2019-108408	4 910	19 593	4 Asunto Oy Otavan Karhu II	Mikkelin kaupunki
L2019-108405	4 420	17 638	4 Asunto Oy Otavan Karhu I	Mikkelin kaupunki
L2019-101920	960	16 438	17 Mikkelin kaupunki	Yksityinen (2)

Vyöhykehinnat syyskuu 2021

Tonttimaan hintakehityksestä tehdään käytännössä ainoastaan muutamassa isossa kaupungissa hintaseurantaa tonttien hintatason kehityksestä. Pienemmissä kaupungeissa kaupunki vastaa käytännössä asemakaavatonttien myymisestä ja muita kauppahintahavaintoja on niukasti saatavilla, joista voisi tehdä hintaseurantaa. Mikkelin vyöhykehintojen päivittäminen perustuu kuluttajahintaindeksin muutokseen, jossa tämän hetkistä indeksilukua verrataan edelliseen hinnan määrittämisen ajankohtaan. Teollisuus- ja varastotonttien osalle on täydentävää hinnoittelua olemassa oleville vyöhykkeille. Lausunnossa on otettu kantaa kartan muodossa keskusta-alueen uudeksi rajaukseksi.

Helmikuun 2017 kuluttajahintaindeksiluku oli 1923 ja heinäkuussa 2021 lukema oli 2015, täten muutosta on tapahtunut noin 4,8 prosenttia. Edellä olevalla pistelukumuutoksella on vyöhykehinnat määritetty eri käyttötarkoituksen ja vyöhykkeiden tonteille.

Vyöhykehinnat (markkina-arvo)

Edellä olevan perusteella olemme arvioineet osoitettujen vyöhykkeiden rakennuspaikkojen markkina-arvoksi (arvopäivä 6.9.2021) seuraavaa:

Omakoti-, kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelualueet ja hinnat 31.8.2021													
Alueen käyttötarkoitus	Kaavoitetut alueet												Haja-asutus
	I	II	III	IV	V	VI	Otava	Anttola	Haukivuori	Ristiina	Pellosniemi	Suomenniemi	
Omakotitontti (enintään 2 asuntoa) €/ m ²	50,3	41,9	37,7	33,5	26,2	16,8	5,3	4,0	2,3	13,6	4,0	2,3	1,4
Kerros- ja rivitalotontti €/ k-m ²	183,4	167,7	151,9	136,2	104,8	68,1	26,7	17,3	9,1	49,5	17,3	9,1	
Teollisuus- ja varastotontit €/ m ²	11,4	13,0	12,0	13,0	11,4	13,0	2,8	2,1	1,5	2,8	2,1	1,5	
Toimitilarakennusten tontit (KTY) €/ k-m ²	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	5,8	4,3	2,8	5,8	4,3	2,8	
Omakotitontit (Haukivuori ja Suomenniemi) €/ m ²													0,7
Keskusta-alueen tontit luovutetaan tapauskohtaisen hinnoittelun perusteella													

Markkina-arvo on määritetty IVS 2017 mukaisesti. Vyöhykkeillä on suoritettu katselmukset Mikko Heleniuksen toimesta elokuussa 2021.

Mikkelin kaupungin keskusta-alueen satamalahden tulevaisuus

Mikkelin kaupungin keskusta on lähimmän 20 vuoden kuluessa ottanut jättiläismäisen harppauksen keskustassa palvelujen ja asumisen rakentamisessa. Kaupungin keskustan itäpuoli rantaa seuraten oli aiemmin rakennuskannaltaan jopa epämääräinen ja epäsiisti.

Keskusta-alueen tonttien luovuttaminen

Tonttien luovuttaminen tai vuokralle antaminen kunnissa perustuu pääsääntöisesti kunnan hallinnossa päätettyyn toimintatapaan ja nykyiseen myös pitkälti ennakkoon päätettyyn hintaan. Kaupan, vuokrauksen tai maankäyttösopimuksen neuvotteluissa, kun asemakaavamuutoksella kiinteistön omistaja saa lisärakennusoikeutta kunnan maankäytön yksikön henkilöstö neuvottelee kauppahinnan, vuosivuokran tai korvauksen päätettyjen periaatteiden mukaisesti. Näin pääsääntöisesti.

Eräissä tilanteissa hintatason ennakkopäätöksen tekeminen tuleviin kauppoihin, vuokrauksiin tai maankäytönkehittämisen korvaustilanteisiin on markkina-arvon näkökulmasta haastavaa. Jo pienenkin kunnan keskustan rakenne saattaa olla monipuolinen ja tonttien markkinatilanne saattaa muuttua hyvinkin nopeasti. Jos tehdään ennakkoon päätös tontin hinnoittelusta on siinä sitten kunnan käytännössä pysyttävä tapahtuvista muutoksista huolimatta.

Tässä tilanteessa neuvotteleva maankäytön henkilö ei voi ilman uutta päätöstä muuttaa jo päätettyä lainvoimasta hinnoittelua (toki on eri poikkeamia jne, mutta kunnan uskottavuus on sitten kyllä kyseessä). Markkinatilanteen muutos voi johtaa kauppatilanteessa siihen, että tontti myydäänkin alle käyvän hinnan. Toisaalta kauppa voi jäädä tekemättä, koska kunnan tekemä hintapäätös ei vastaa markkinahintaa, joka on alentunut.

Edellä mainituista syistä johtuen, merkittävät kunnat ovat rajanneet alueet, joissa luovutukset tapahtuva tapauskohtaisella hinnoittelulla. Tapauskohtainen hinnan määrittäminen aiheuttaa toki maankäytön henkilöstölle lisätyötä, mutta takaa luovutukseen markkina-arvon mukaisen luovutushinnan kaikissa suhdanteissa. Huolellisella ja toistuvalla vyöhykehinnoittelulla voidaan rajata edellä mainitut vyöhykehinnoittelun ulkopuolelle jäävät alueet mahdollisemman vähiin.

Menetelmät luovutuksiin ilman vyöhykehintapäätöstä

Tilanteessa jossa ei ole käytössä päätettyjä vyöhykehintoja neuvotteluista vastaava maankäytön henkilön tehtäväksi jää neuvonpito ostajan kanssa. Neuvottelua helpottaa se, että kunnan neuvottelija on alansa ammattilainen ja vastaa käytännössä koko kunnan tontti luovutuksista. Menemättä yksityiskohtiin kunnan päätöksentekorakenteesta, kunnan neuvottelija esittää päätöksen tekoon kauppahintaa johon on neuvotteluissa päädytty.

Tontin markkina-arvon oikeellisuus voidaan selvittää pyytämällä markkina-arvon määrittästä eli AKA arviota tai käyttää jo olemassa olevaa ko. tonttiin liittyvää arviokirjaa. Tilanteissa, joissa luovutuskohteeseen kohdistuu huomattava kiinnostus, voidaan järjestetään tarjouskilpailu. Näin on esim. vähittäiskaupan tonttien osalla. Kilpailutuksella varmistetaan tontista halukkaiden ostajaehdokkaiden maksuhalukkuus tontista. Erityistä kiinnostusta herättävistä tonteista esim. rantarakennuspaikat osalla voidaan käyttää vasarahuutokauppa tai tarjoushuutokauppa. Vasarahuutokauppa on ollut onnistunut menetelmä, kun kyse on ollut todella halutuista kuluttaja-asiakkaiden tonteista.

Rakennuspaikkojen ennakkohinnoittelu on selkeää ja suoraviivaista, kun rakennuspaikat ovat yhteismittallisia olennaisten ominaisuuksien osalta. Em. tekijöiden painoarvoa on tutkittu korkeakoulujen opintojen osatutkintoja ja väitöksissä, joita voidaan hyödyntää. Strategiset luovutukset ja erityisalueiden luovutukset mukaan lukien asemakaavamuutosten kehittämiskorvauksen on aiheellista hinnoitella tapauskohtaisesti.

Satamalahden kehittäminen

Vyöhykehinnoittelun yhteydessä tarkastellaan Satamalahden alueen tulevaa käyttöä maankäytön ja kaupunkirakenteen näkökulmasta. Tässä emme ota kantaa arkkitehtitöiden paremmuuteen.

Satamalahti, joka sijaitsee likimain Mikkelin kaupallisen keskustan itäosan, valtatie 5 sekä Päiviönkadun rajaamalla alueella. Alueen keskiöön jää Saimaan vesistöä. Ko. alue on rakentunut aikana ennen valtatie 5 nykyistä muotoa ja sen keskellä on rautatieasema ja satama.

Keskustan rakentamisen painopiste oli 1950- luvulta Porrassalmen ja Maaherrankadun ympäristössä ja keskustan itäosa rautatieasema ja sataman alueet olivat vahvasti tavaraliikenteen ja varastotiloja vaativan kaupan yms. käytössä. Yhdeksänkymmentäluvulle tultaessa oli nähtävissä alueen taantuminen ja rakennusten ylläpidon laiminlyönti. Mikkelin kaupunki aloitti ajoissa vahvasti keskustan alueen kehittämisen, jota voidaan nyt jälkikäteen luonnehtia maamme yhdeksi onnistuneimmaksi hankkeeksi Jyväskylän ja Vaasan kaupunkien rinnalla.

Mikkeli on käynnistänyt 2010 alkupuolella hankkeen Satamalahden maankäytön kehittämiseksi. Hanke on erittäin ajankohtainen tällä erää, kun on saavutettu käytännössä valmiiksi matkakeskuksen ympäristön rakentaminen ja konkreettisesti on nähtävissä suunnittelun saavutukset. Asian tiimoilta on toimitettu arkkitehtikilpailu, jonka tulokset on nähtävissä osoitteessa satamalahti.fi.

Satamalahden rakentamisen osalla on kaksi teemaa: asuminen ja palvelut. Matkakeskuksen tuntumaan on esitetty asuinkerrostalotyypistä näyttävääkin rakentamista ranta-alueelle. Eteläosaan eli keskustan eteläpuolen sisäänajoon olisi toteutettavissa palvelut. Käytännön tasolla asiaa on edistänyt VR sekä paikallinen osuuskauppa, joilla on alustava sopimus veturitallien ympäristöön rakennettavasta Prisma myymälästä. Prisman tai muun ison vähittäiskaupan yksikön rakentaminen kaupungin keskustaan on harvinaista ja saavutuksena vertaansa vailla. Mielenkiintoista on, että samaisen Satamalahden pohjoisosassa on tilaa ja kehittämismahdollisuus maankäytön näkökulmasta. Tosin alue on silmämääräisesti kosteahko, mutta on ehdottomasti selvittämisen arvoista voisiko Tenholankadun tuntumaan rakentaa liiketiloja.

Asuntotuotannon näkökulmasta em. alueen hyödyntäminen on järkevää. Infra sekä palvelut ovat valmiina käden ulottuvilla ja auton käyttötarve on näin ollen vähäinen. Asumisen kustannusta voidaan helposti alentaa, kun rakenteellisia autopaikkoja tarvitsee rakentaa siinä mitassa, kun jos rakennetaan keskustan ulkopuolelle. Tämä kaikki nivoutuu saumattomasti nykyiseen ilmastostrategiaan.

Satamalahden ja sen pohjoispään Teholankadun varren kehittäminen on selkä ja järkevä jatkumo toteutetulle keskustan uudistamiselle. Odotettavissa on Mikkelin kaupungin keskustan asuntojen kasvava kiinnostus asuntomarkkinoilla ja myös rakennusoikeuden markkinahinnan nousu. Erittäin merkittävää on, että kuluttajien palvelut kasvavat kaupungin keskustassa, joka on ilmiönä nykyisin harvinaista. Enemmästä päästä lähes kaikissa kaupungeissa vähittäiskaupan palvelut karkoittuvat keskustan ulkopuolelle ja helposti useiden kilometrien päähän.

Arvioinnin tarkkuus

Arvioinnin tarkkuus on tässä tapauksessa +/-10 %

Arvion laati

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Lahti 6.9.2021



Mikko Helenius

Johtava arviointiasiantuntija

Keskuskauppakamarin hyväksymä

kiinteistöarvioitsija (KHK) ja

Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA),

yleisauktorisoitu, tekninen isännöitsijä (ITS-TEK)



Sampo Helenius

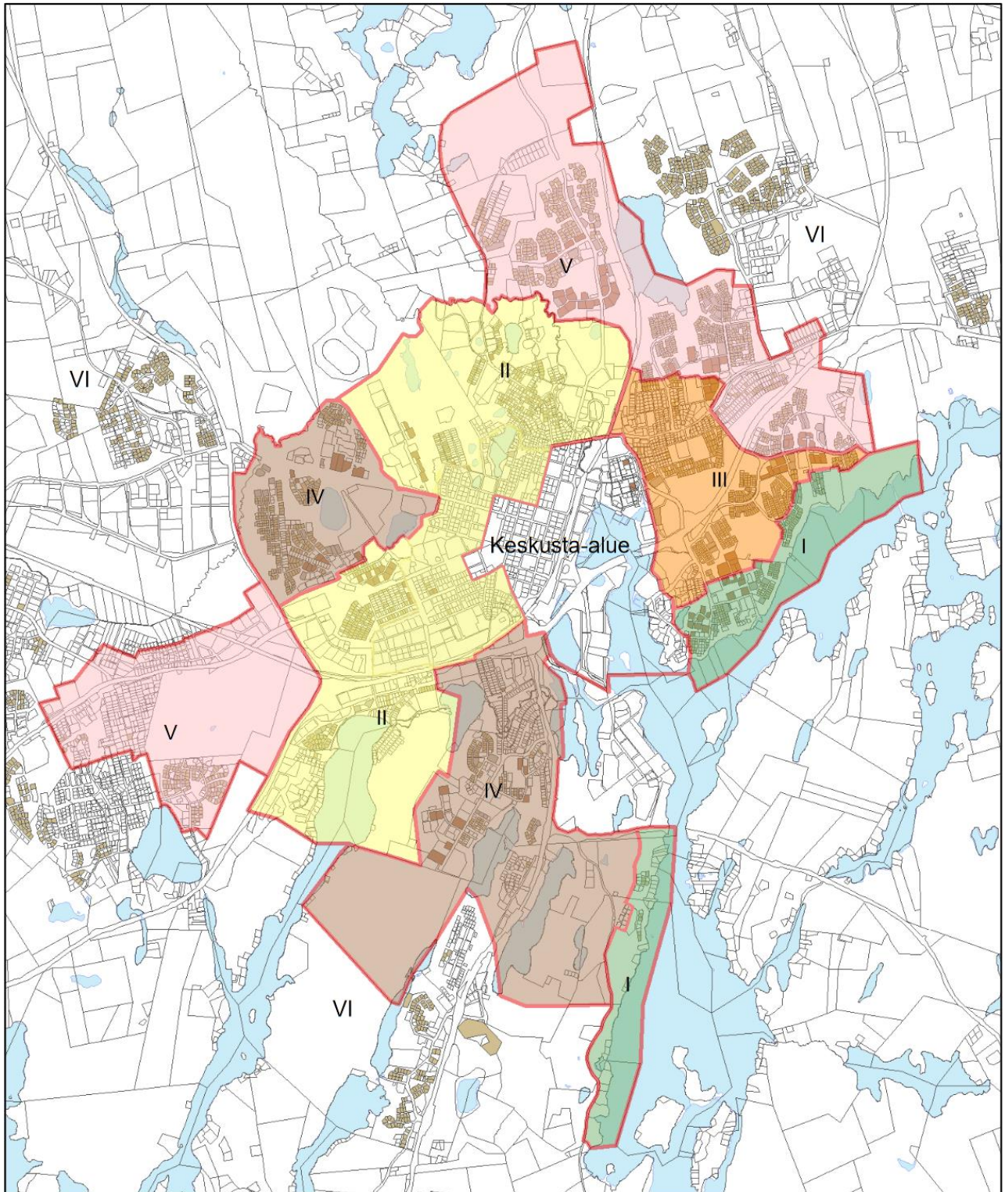
Kiinteistökonsultti

Liitteet

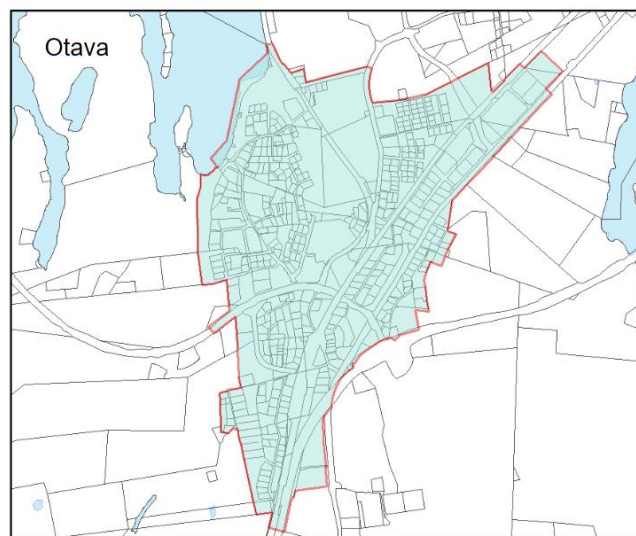
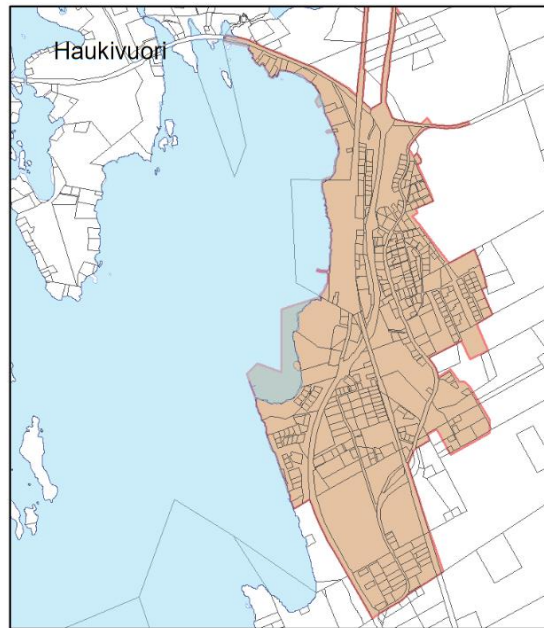
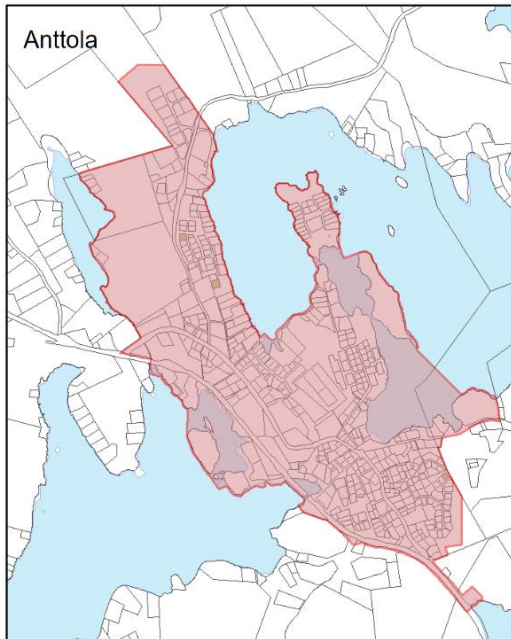
1. Vyöhykekartat (3 kpl)
2. C ja Y-tonttien luovutuksesta

Liite 1

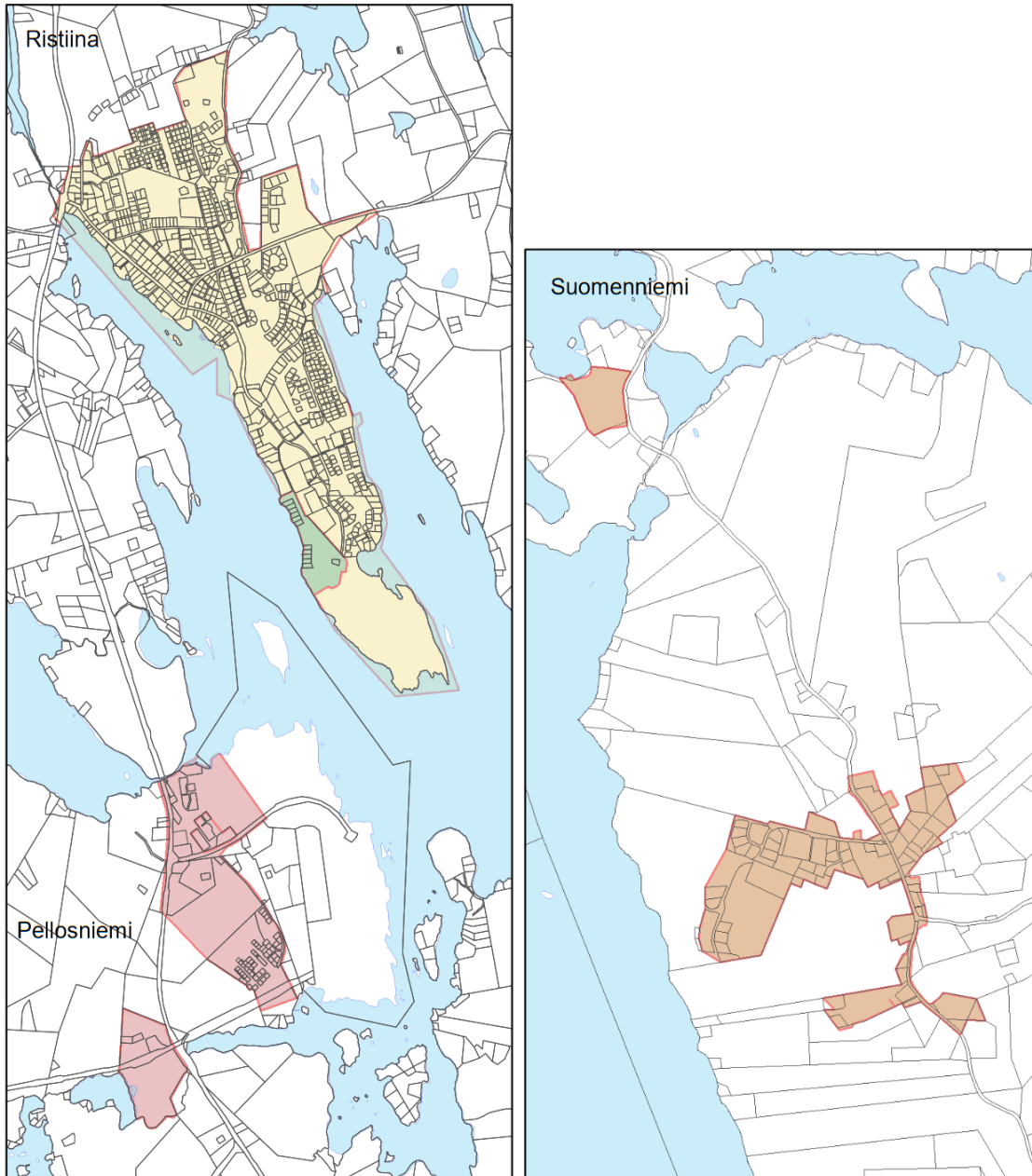
Omakoti-, kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelualueet



Omakoti-, kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelualueet Anttola, Haukivuori ja Otava



Omakoti-, kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelualueet Ristiina ja Suomenniemi



Liite 2

Y JA C TONTIT OSANA VYÖHYKEHINNOITTELUA

Vyöhykehinnoittelun yhteydessä ovat tilaajan edustajat pyytäneet Arviointitoimistolta näkemystä Y eli yleistenrakennusten tonttien sekä C eli keskustatoimintojen tonttien hinnoittelusta osana vyöhykehinnoittelua.

Y-tontit

Y-tonteilla käsitetään yleistenrakennusten rakennuspaikkoja (Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastointi). Yleiset rakennukset ovat laaja käsite. Yleisillä rakennuksilla tarkoitetaan kouluja, sairaaloita, sosiaalitoimen, liikunnan, kulttuurin ja lähipalvelujen jne. rakennuksia ja maa-alueita, joissa kaavamerkintä on Y täydennettynä useinkin jollakin lisämerkinnällä ja täydentävillä määräyksillä. Y-tontit ovat pääsääntöisesti eräänlaisia tilausrakennuspaikkoja tiettyyn vissiin käyttötarkoitukseen eikä niitä kaavoiteta ns. varmuudenvuoksi.

Aiemmin Y-tontit käytettiin suoraan kunnan, ylikunnallisen tahon tai jonkin yleishyödyllisen yhteisön tarpeeseen. Markkinatalouden osallistuttua kuntasektorin palvelutuotantoon mm. sosiaalitoimessa ja liikunnassa on Y-tontteja enenevässä määrin mennyt yksityisten tahojen rakennettavaksi. Sinänsä se, kuka ko. rakennuspaikan toteuttaa ei ole merkitystä, mutta eräiden muiden muutosten johdosta Y-tonttien luovuttamiselta edellytetään läpinäkyvyyttä. Läpinäkyvyyden vaatimus on aiheuttanut kuntatason hallinnolle lisätehtäviä, joissa on selvitettävä luovutuksen markkinaehtoisuus.

Kuntien tonttiluovutukset valmistellaan käytännössä valtuustotasolla, jossa päätetään luovutushinnat muodossa tai toisessa eli käytännössä päätetään luovuttamisen periaatteet ja hinnat tai luovutusmenetelmät (huutokauppa, tarjous jne.). Käytännössä kuntien maankäytön yksikkö valmistelee kaupungin eri vyöhykkeille vyöhykehinnat eri tonttityypeille määräajoin, joista päätöksen tekee valtuusto. Samaista hinnoittelua käytetään tonttien vuokraamisen lähtökohtana. Y-tontit samoin kuin strategisesti tärkeiden liiketonttien luovuttamiseen vyöhykehinnoittelu ei ole läheskään aina paras mahdollinen hinnoittelumenetelmä, koska siinä ei voida ottaa huomioon yksittäisten rakennuspaikkojen ominaisuuksia eikä nopeasti kehittyvän markkinatilanteen aiheuttamia muutoksia.

Useasti tai jopa pääsääntöisesti Y-tontit kaavoitetaan hyvinkin spesifisesti tiettyyn käyttötarkoitukseen eli kaavoittaja tietää tulevan käytön. Y-tontteja eli yleistenrakennusten rakennuspaikkoja luovutettiin vuonna 2020 koko maamme alueella 89 rakennuspaikkaa. Luovutusten tilastointi tapahtuu maakunnittain.

Etelä-Savossa on vuodesta 2015 aina 2020 vuoden loppuun mennessä luovutettu yhteensä 8 Maanmittauslaitoksen tilastoimaa rakennuspaikkaa, tilastossa ei ole vuosia joina luovutuksia on tehty alle kolme. Luovutusten määrä on siten maassamme melko vähäinen.

Tilastoidut Y-tonttiluovutukset 2015-2020 Etelä-Savon alueella.

Vuosi	Luovutuksia kpl Etelä-Savon alueella
2020	5
2019	-
2018	-
2017	3
2016	-
2015	-
yhteensä	8

Koko Etelä-Savon alueella 6 viimeisen kalenterivuoden luovutukset ovat yhteensä 8 kpl. Määrä on melko vähäinen verrattuna muihin luovutus määriin. Toki on otettava lukumäärää tarkastellessa huomioon, että ko. määrään eivät sisälly vuokratut tontit.

Yleistenrakennusten tonttien myyntiin valmistautuminen

Kuten edellä on havaittavissa, Y-tontteja luovutetaan harvakseltaan ja tonttien käytön kirjo on laaja. Vyöhykehinnointelu, joka soveltuu ns. massaluovutuksiin ei kykene vastaamaan hyvin erityyppisten Y-tonttien käyvän arvon hinnoitteluun. Jos halutaan kuitenkin vyöhykehinnointelun yhteydessä hinnoitella Y-tontti on se käytännössä tehtävä tontti tontilta.

Selkeää ja varmaa on, että määrittämällä harvalukuisille Y-tonteille markkina-arvo tapauskohtaisesti, luovutukselle tulee markkinahinta täsmällisesti. Jos Y-tonttien ennakkohinnointelua halutaan innovatiivisesti kehittää olisi luotava käytäntö joka ei perustuisi niinkään sijaintiin vaan, että hinnoittelu olisi jaettu eri kategorioihin mm. opetus, sairaala, kulttuuri ja palvelutalo jne. tonteiksi.

C-tontit

Keskustatoimintojen korttelialue C. Merkintä voi sisältää muun muassa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Keskustatoimintojen alue vaatii yleensä aina tarkkaa suunnittelua, toteuttamista ja myös määrätietoista ohjausta sekä esimerkiksi paikallisiin ominaisuuksiin ja tavoitteisiin perustuvia asemakaavamääräyksiä. Sen vuoksi keskusta-alueiden asemakaavassa on yleensä tarkempia määräyksiä ja ohjeita maankäytölle. Siten merkintä keskustataajamatoiminta vaatii kaavan laatijalta useasti enemmän kuin liike- tai keskustan asuntorakentamisen kaava. Keskustataajamamerkintää käytetään usein sen mahdollistaman joustavan muuntelumahdollisuuden johdosta. Keskustatoimintojen aluerajausmerkintä C voi koskea myös yksinomaan keskeistä katu- tai muutoin rajattua aluetta.

Tilastoiduissa tonttikaupoissa ei erikseen tilastoida C kaavamääräyksellä olevia luovutuksia. Siten ko. tonttien luovutusmääristä ei ole tilastotietoa. Lausunnon laatijan näkemys on, että C-tontteja luovutetaan määrällisesti suuruusluokkatasolla runsaammin kuin Y-tontteja Suomessa.

C-tontti on verraten uusi ilmiö ja tietyllä lailla paluu entiseen. Varhaiset asemakaavat kun olivat hyvinkin suurpiirteisiä ja sallivat eri vaihtoehtoja rakentamiselle. C-merkinnän vaikutus on parhaassa tapauksessa se, että vältytään valituserkältä asemakaavamuutokselta ja rakentaminen nopeutuu jopa useita vuosia. Rakentajalle on se etu, että voi painottaa rakennusmassan käyttötarkoitusta tilanteen mukaan ilman asemakaavan muutostarvetta.

Tosin esiintyy myös C-tontteja, joissa täydentäviä määräyksiä, vaatimuksia ja ohjeita sekä neuvoja on siten, että ääritapauksessa keskustatoimintojen kaavamääräyksellä C tyystin vesittyy.

Keskustatoimintojen tonttien myyntiin valmistautuminen

Ihanteellisessa tilanteessa voidaan C-tonteille laadittavan vyöhykehinnittelun yhteydessä arvioida markkina-arvoon pohjautuvat hinnat. Tämä on silloin mahdollista, kun tonttien tai alueen tuleva käyttö on selkeästi oletettavissa. Käytännössä kuitenkin rakennusoikeuden käytön painopiste vaihtelee ja vaikuttaa suoraan ostajan maksuhalukkuuteen (vrt. toimisto tai asuinkerrostalotontti). Jos tontille asetetaan kalleimman käyttömahdollisuuden mukainen arvo, niin todennäköisesti tontti jää myymättä. Jos tontti hinnoitellaan edullisemman käyttötarkoituksen mukaisesti, luovutus saattaa tapahtua alle käyvän markkina-arvon. Tässä kohdin on otettava huomioon myös tontin eri käyttötarkoitusten edellyttämä pysäköintivaade, josta käytännössä aina joudutaan neuvottelemaan muodossa tai toisessa.

Vyöhykehinnittelussa voidaan laatia hinnoittelua keskustatoimintojen tonteille varauksella. Tällöin olisi sovittava ennen hinnoittelua ohjeellinen rakennusoikeuden käytön painopiste, jotta markkina-arvo voidaan luotettavasti antaa tontille, ei aina kovinkaan helppoa. Jos keskustatoimintojen tonttien määrä ei ole huomattava, on järkevää hinnoitella tontit tapauskohtaisesti, jolloin arvo määräytyy tiedossa olevan tai käytön oletuksen mukaisesti. Tapauskohtaisen arvonmäärityksen ikäväpuoli on markkina-arvon määrittämisestä aiheutuvat kustannukset ja hankinnan kilpailuttamisen työmäärä. Toisaalta keskeisen tontin markkina-arvo vähänkin isomassa kunnassa suhteessa arvonmäärittämisen kustannuksen ei ole olennainen.