

ARVIOLAUSUNTO

Konsultointi Jari Leino Tmi

29.4.2022



KONSULTOINTI JARI LEINO TMI

Torikatu 1 C 37
18100 HEINOLA
Y-tunnus 3166679-6

ARVIOLAUSUNTO**Arvion tilaaja**

Heinolan kaupunki
Petja Sankari-Tiilikainen
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA

Arvion tilaajan pyynnöstä tähän arviolausuntoon eivät sisälly arvioitavilla kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset, rakennusten ainesosat eivätkä liittymät, ainoastaan kiinteistöt.

Arvion kohde 1

Kiinteistö 111-2-11-7

Kiinteistö sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA, n. 0,4 km kauppatorilta koilliseen alueella, jolla on toimitila- ja julkisia kiinteistöjä sekä asuinkerrostalo-kiinteistöjä. Kiinteistöllä sijaitsee kaupungintalorakennus sekä pysäköintialueita.

Kiinteistörekisteriotteen 14.4.2022 mukaan kiinteistön pinta-ala on 7.054 m². Rekisteriyksikkölaji on tontti. Rekisteriotteen mukaan kiinteistöä rasittaa kiinteistöjen 111-2-11-5 ja 111-2-11-6 autojen pysäköintipaikat, sekä kiinteistön 111-2-11-5 kulkuoikeus ja väestönsuojan pitäminen. Kiinteistöön ei otteen mukaan kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Kiinteistöllä ei otteen mukaan ole osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on 14.8.1985 vahvistettu ja 15.8.1985 voimaan tullut asemakaava (nro 111-Ak 400). 13.4.1981 hyväksytty tonttijako (nro 111-002001103, Tj 020589) on sitova. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YH-5g, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Kiinteistölle saadaan rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kokonaisrakennusoikeus on 5.660 k-m²; rakennusten sallittu kerroskorkeus on kolme.

Arvion kohde 2

Kiinteistö 111-2-12-8

Kiinteistö sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Torikatu 13, 18100 HEINOLA, n. 0,4 km kauppatorilta pohjois-koilliseen alueella, jolla on toimitila- ja julkisia kiinteistöjä sekä asuinkerrostalokiinteistöjä. Kiinteistöllä sijaitsee terveystalorakennus sekä pysäköintialue.

Kiinteistörekisteriotteen 14.4.2022 mukaan kiinteistön pinta-ala on 15.522 m². Rekisteriyksikkölaji on tontti. Rekisteriotteen mukaan kiinteistöä rasittaa Heinolan kaupungin ja kiinteistön 111-2-13-9 kulkuoikeus sekä kiinteistön 111-2-13-9 autojen pysäköintipaikka. Kiinteistöön ei otteen mukaan kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Kiinteistöllä ei otteen mukaan ole osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on 14.8.1985 vahvistettu ja 15.8.1985 voimaan tullut asemakaava (nro 111-Ak 400). 22.8.1983 hyväksytty tonttijako (nro 111-002001204, Tj 020695) on sitova. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YS-18f, sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kiinteistölle saadaan rakentaa enintään kolme asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, joiden paikalla olo on laitoksen hoidon kannalta välttämätöntä. Kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,8$ eli on siten 12.418 k-m²; rakennusten sallittu kerroshkorkeus on kolme.

Arvion kohde 3

111-6-37-1

Tässä arviolausunnossa kyseisestä kiinteistöstä huomioidaan ainoastaan jo rakennettu osuus eli 50 %.

Kiinteistö sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Rullantie 12, 18130 HEINOLA, n. 1,3 km kauppatorilta itä-kaakkoon alueella, jolla on julkisia kiinteistöjä sekä asuin-kiinteistöjä. Kiinteistöllä sijaitsee vanhusten palvelutalorakennus sekä pysäköintialue.

Kiinteistörekisteriotteen 14.4.2022 mukaan kiinteistön pinta-ala on 22.683 m². Rekisteriyksikkölaji on tontti. Rekisteriotteen mukaan kiinteistöön ei kohdistu mitään rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, eikä kiinteistöllä otteen mukaan ole osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on 10.11.1965 vahvistettu ja voimaan tullut asemakaava (nro 111-Ak 80). 10.11.1965 hyväksytty tonttijako (nro 111-006003701, Tj 060263) on sitova. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YS, sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kiinteistölle saadaan rakentaa myös asuntoja alueella toimivaa henkilökuntaa varten. Kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,3$ eli on siten 6.805 k-m²; rakennusten sallittu kerroshkorkeus on kaksi.

Arvion kohde 4

Kiinteistö 111-20-92-1

Kiinteistö sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Yhdyskatu 1, 18150 HEINOLA, n. 1,6 km kauppatorilta etelä-lounaaseen

alueella, jolla on pääosin asuinpientalokiinteistöjä. Kiinteistöllä sijaitsee pelastusasemarakennus sekä pysäköintialue.

Kiinteistörekisteriotteen 14.4.2022 mukaan kiinteistön pinta-ala on 14.186 m². Rekisteriyksikkölaji on tontti. Rekisteriotteen mukaan kiinteistöä rasittaa Heinolan kaupungin johtorasite. Otteen mukaan kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, eikä kiinteistöllä otteen mukaan ole osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on 20.2.2012 hyväksytty ja 12.4.2012 voimaan tullut asemakaava (nro 111-Ak 667). 10.7.1989 hyväksytty ja 3.8.1989 voimaan tullut tonttijako (nro 111-020009201, Tj 200841) on sitova. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on Y /ps, yleisten rakennusten korttelialue. Alueella on erityispiirteenä asemakaavaan merkitty pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskielto. Kokonaisrakennusoikeus on 4.200 k-m²; rakennusten sallittu kerrokorkeus on kaksi.

Lainhuutotodistusten 14.4.2022 mukaan lainhuuto kaikkiin mainittuihin kiinteistöihin on nimellä Heinolan kaupunki (omistus-osuus 1/1). Rekisterissä ei ollut kiinteistöistä erottamattomia määräaloja, erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia eikä lainhuudattamattomia luovutuksia.

14.4.2022 päivättyjen rasisitustodistusten mukaan kiinteistöihin 111-2-11-7, 111-2-12-8 ja 111-20-92-1 ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia taikka rajoituksia, eikä uusia asioita ollut vireillä. Edelleen 14.4.2022 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan kiinteistöön 111-6-37-1 ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia, eikä uusia asioita ollut vireillä; kiinteistöön kohdistuu vallintarajoitus: Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä 16.11.2017 (Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001, 11-15 §; ilmoittajana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus); vallintarajoitus päättyy 16.11.2057.

Arvioiden tarkoitus

Markkina-arvojen arvioiminen kiinteistöjen maanvuokrasopimuksia varten.

Markkina-arvolla tarkoitetaan tässä lausunnossa sitä arvioitua 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.

Arviointimenetelmä Arviointimenetelmänä on käytetty markkinalähestymistapaa (ns. kauppa-arvomenetelmää). Menetelmässä tarkastellaan relevantteja, arviokohteen kanssa vastaavat ominaisuudet omaavien kohteiden kauppvoja sekä jossakin määrin myös arviohetkellä vapaaehtoisessa julkisessa markkinoinnissa olevia vertailukelpoisia kohteita (mikäli tarjolla).

Hinta-arviot Arvioin kiinteistöjen markkina-arvot keväällä 2022 seuraavasti:

111-2-11-7	n. 680.000 euroa +/- 10 %
111-2-12-8	n. 1.490.000 euroa +/- 10 %
111-6-37-1	n. 440.000 euroa +/- 10 %
111-20-92-1	n. 380.000 euroa +/- 10 %.

Tässä lausunnossa ei siis ole huomioitu kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia ainesosineen eikä kiinteistöjen liittymiä. Ja kiinteistön 111-6-37-1 osalta arvioon sisältyy ainoastaan puolet kyseisestä kiinteistöstä.

Arvioiden perusteet Arvioiden perusteina ovat katselmukset kohteilla 25.4.2022, arvion tilaajalta saadut tiedot, Heinolan kaupungilta ja Maanmittauslaitoksen rekistereistä saadut tiedot, sekä Maanmittauslaitoksen tilastoista saadut vertailutiedot Heinolan asemakaava-alueilla sijaitsevien yleisten rakennusten rakentamiseen tarkoitettujen kiinteistöjen toteutuneista kaupoista.

Viime vuosina Heinolan kaupungin omistamien, keskustan tai Etu-Tommolan alueella sijaitsevien yleisten rakennusten rakennuspaikkojen myyntihinnat ovat vaihdelleet sijainnista, kiinteistön pinta-alasta ja rakennusoikeuden määrästä riippuen yleisimmin haarukassa 90,95 - 120,00 €/k-m². Koko Päijät-Hämeen alueella v. 2020 - 2021 toteutuneet rakentamattomien liikekäyttöön kaavoitettujen kiinteistöjen kauppahinnat ovat olleet keskimäärin 52,00 - 63,00 €/k-m². Vertailukauppojen lukumäärä on varsin vähäinen (13 kpl) tuoden merkittävää epävarmuutta arvomääritykseen; kauppalukumäärä sekä keskimääräinen neliöhinta ovat vuonna 2021 laskeneet edelliseen vuoteen verrattuna, eli kehityssuunta on aleneva. Vuodelle 2022 ei alueella ole kirjattu lainkaan toteutuneita yleisten rakennusten rakennuspaikkojen kiinteistökauppoja.

Markkinatilanne Arviokohteen tyyppisistä kiinteistöistä on näkemykseni mukaan olemassa vain hyvin rajallisesti tai ei lainkaan todellista kysyntää kiinteistömarkkinassa. Positiivisia markkinatekijöitä arvioitavien kiinteistöjen osalla olisivat logistinen sijainti niin valtakunnalliseen tieverkostoon nähden kuin paikallisestikin, sekä etäisyydet suhteessa kaikkiin ydinkeskustan palveluihin. Kysyntää rajoittavia tekijöitä olisivat ehdottomasti potentiaalisten kiinteistöille

rakennettavien uusien rakennusten käyttöä rajoittavat suppeat kaavoitusmääräykset, sekä osittain myös sallitut rakennusoikeuksien enimmäismäärät.

Paras ja tuottavin käyttö

Voimassa olevien asemakaavojen muuttaminen monipuolisemman liike- ja toimistokäytön sekä niiden lisäksi myös asumis- ja palveluasumiskäytön sallivaksi, sekä rakennusoikeuden ja sallitun kerroskorkeuden määrän merkittävä kasvattaminen tulisivat mitä todennäköisimmin lisäämään jonkin verran asiakaspotentiaalia.

Tätä arviota saa käyttää ainoastaan laatijan nimenomaisella luvalla ja vain yllä mainittuun tarkoitukseen.

Heinolassa 29. päivänä huhtikuuta 2022

KONSULTOINTI JARI LEINO TMI



Jari Leino
LKV, LVV, YKV,
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja