

Arviokirja

Telakkarannan AK-rakennuspaikat

Telakkaranta

17200 Asikkala

13.9.2022

Laatinut

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Rauhankatu 17 B 10

15110 Lahti

Yritys ja yhteisötunnus 2407933-1



Arviokirja

Lahti 13.9.2022

Arvion kohde

Asikkalan kunnan Vääksyn taajamassa Telakkarannassa sijaitsevat jäljempänä yksilöivät kerrostalotontit, joiden asemakaavan oletetaan olevan lainvoimainen.

Arvion tilaaja

Asikkalan kunta / kehittämispäällikkö Isa Maunula

Arvion laatija

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co / Mikko Helenius ja Sampo Helenius

Arvion tarkoitus ja arvopäivä

Markkina-arvon määrittäminen. Arvopäivä 13.9.2022

Markkina-arvo määritellään (IVS 2017) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä todennäköisimmin vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvion käyttötarkoitus ja käyttö

Markkina-arvon määrittäminen myyntiä 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.

Arviointi on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Arvio kohde on määräalat, joilla oletetaan olevan jäljempänä esitelty lainvoimainen asemakaava, jonka sisältö on arviokirjassa esitelty
- Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvion laatijan käytettävissä olevaan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat arviokirjassa esitettyihin oletuksiin ja ehtoihin
- Arvioijalla ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen
- Arviointipalkkio ei ole riippuvainen arvion sisällöstä / markkina-arvosta
- Arvio on laadittu Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjen, hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksien sekä Kansainvälisiä kiinteistöarviointistandardeja (IVS 2017) noudattaen
- Arvonmäärityksen on laatinut Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA-yleisauktorisointi) omaava henkilö

Arviokirja on laadittu toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n kokemukseen ja liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon.

Ympäristölupa ja maaperän tila

Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä maaperätutkimuksen tuloksia. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan maaperätutkimuksilla. Arvion lähtökohtana on, että maaperä ei ole siten saastunut, että sen puhdistamisesta aiheutuisi mahdolliselle tulevan tontin ostajalle vähäistä enempää kustannuksia.

Arvonlisävero / muut vastuut

Markkina-arvon määrittämisen lähtökohtana on velaton arvo. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos kaupan johdosta joudutaan veronpalautuksiin tai takaisin saantiin ko. seikat huomioidaan kauppahintaa määritettäessä. Arvion lähtökohtana on, että ostajalle ei aiheudu kauppahinnan lisäksi muita kustannuksia kiinteistöveron tai muun täyttämättömän veloitteen osalta.

Tietolähteet ja katselmus

Arvion tilaajan edustaja on toimittanut Arviointitoimiston käyttöön:

- Asemakaavatiedot, joihin perustuen markkina-arvo on määritetty

Arvion kohteessa ei ole suoritettu katselmusta arvion laatimisen yhteydessä.

Arvion kohteen sijainti Asikkalassa

Arvion kohde sijaitsee Asikkalan kunnassa Vääkсын taajamassa aivan Päijänteen rannassa. Sijainti rannan tuntumassa on asumiskäyttöön hyvä

Sijaintikartat

Makrosijainti Asikkalassa



Mikrosijainti Asikkalassa

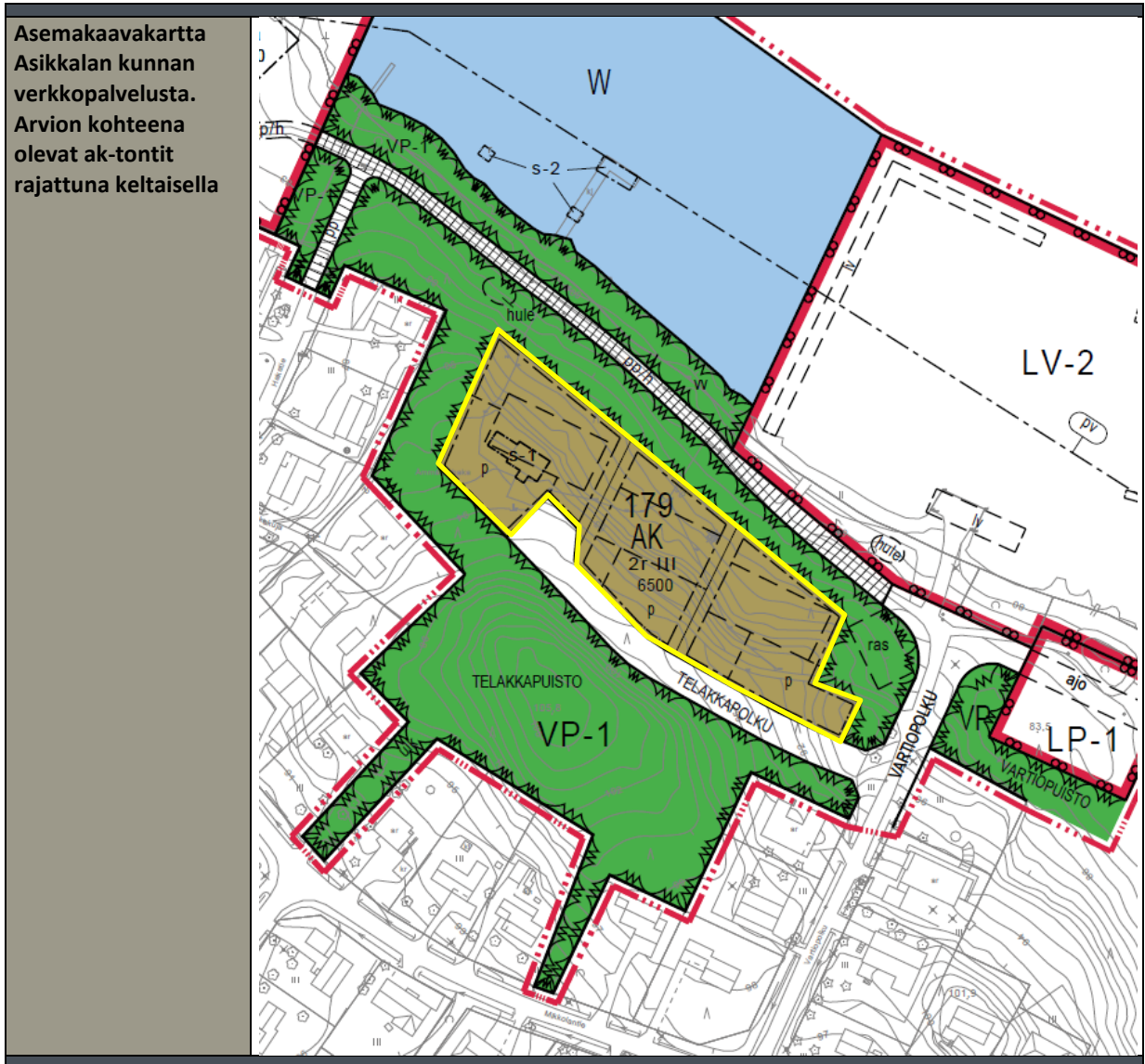


Arvion kohde

<p>Oletettu kaavamerkintä</p>	<p>Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennusten tulee korttelialueen sisällä muodostaa yhteneväinen ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee sijoitukseltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua ympäröivään maisemaan. Rakennuslupahakemuksesta on pyydettävä lausunto kaavoitukselta.</p> <p>Luku 2r roomalaisen numeron kolme (III) edessä osoittaa kuinka monta kerrosta saa rakentaa rinteeseen roomalaisen numeron osoittaman varsinaisen kerroslukumäärän lisäksi.</p> <p>Kirjain p tarkoittaa ohjeellista pysäköimispaikkaa.</p> <p>hule merkintä tarkoittaa ohjeellista hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn rakennettavaa painannetta tai allasta.</p> <p>merkintä ras osoittaa ohjeellisen siirrettävän ja säilytettävän rakennuksen rakennusalan.</p> <p>Autopaikkojen vähimmäismäärät 179-korttelissa: 1 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa 1000 k-m² kohden.</p> <p>Ennen rakennusluvan myöntämistä tonteille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma. Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivyttävä tontin alueella siten, että jokaista sataa vettä lämpäisemätöntä pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vähintään 1 kuutiometri viivytyks- tai imeytystilavuutta. Viivytyksrakenteiden pitävä tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään.</p> <p>Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -maapiirejä. Rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon tai muuhun vastaavaan vähäpäästöiseen lämmitysjärjestelmään.</p> <p>Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys varautumisesta radon-haitan torjuntaan. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä.</p> <p>Merkintä s-1 tarkoittaa säilytettävää rakennusta, jonka saa siirtää asemakaavassa osoitettuun paikkaan (ras). Rakennus- tai purkulupa-asioissa tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja ELY-keskukselta.</p>
<p>Rakennusoikeudesta</p>	<p>Osoitettu asemakaavassa 6 500 ke-m²</p>

Oletettu asemakaava

Asemakaavakartta
 Asikkalan kunnan
 verkkopalvelusta.
 Arvion kohteena
 olevat ak-tontit
 rajattuna keltaisella



Nykykäyttö

Ilmakuussa arvion kohde on rakentamatonta metsikköä.

Arvion perusteet

Heikentävä talous ja kiristyvät rahoitusolot ovat haaste rahoitusvakaudelle

Rahoitusvakauden näkymät heikentyivät keväällä 2022 Venäjän aloitettua hyökkäyssodan Ukrainaan. Suomen rahoitusjärjestelmän suorat altistumat Venäjälle ja Ukrainaan ovat vähäiset, mutta sota kasvattaa rahoitusvakaudellisia riskejä useiden epäsuorien vaikutuskanavien kautta. Sodan etenemiseen liittyvät äkilliset käännteet voivat lisätä epävarmuutta ja saada sijoittajat kaihtamaan riskiä. Tämä voi nostaa rahoituksen hintaa ja heikentää sen saatavuutta kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla. Myös rahoitusalan kyberriskit ovat kasvaneet. Heikentävä talous sekä kasvaneiden inflaatoriskien myötä noususuunnassa olevat korot voivat kasvattaa pitemmällä aikavälillä kotitalouksien ja yritysten lainoista aiheutuvia luottoriskejä.

Suomen pankkisektori on vakavarainen ja sillä on hyvät lähtökohdat pitää yllä luotonantoon ja kohdata riskit, joita heikentävästä toimintaympäristöstä saattaa seurata. Kotimaisten vahinko- ja henkivakuutusyhtiöiden sekä työeläkelaitosten hyvä vakavaraisuus auttaa niitä kestämään sijoitusten arvojen ja tuottojen mahdollisen alenemisen.

Koronapandemian ja Ukrainan sodan kaltaiset rahoitusjärjestelmää sen ulkopuolelta horjuttavat yllättävät kriisit paljastavat sen, kuinka tärkeää on vahvistaa rahoitusjärjestelmän kriisinkestävyttä. Kotitalouksien velkaantuneisuuteen sekä pankkijärjestelmän suureen kokoon, keskittyneisyyteen ja kytkeytyneisyyteen liittyvät Suomen rahoitusjärjestelmän rakenteelliset haavoittuvuudet ovat huomattavat. Suomalaisen pankkien varainhankinta puolestaan nojaa siihen, että kansainväliset sijoittajat luottavat pohjoismaisen rahoitusjärjestelmän vakauteen. Pankeilla tulee olla riittävästi pääomia, jotka toimivat sektorin rakenteellisten haavoittuvuuksien vastapainona.

Viranomaisilla tulisi olla enemmän mahdollisuuksia asettaa pankeille jo normaalissa suhdannevaiheessa sellaisia lisäpääomavaatimuksia, jotka voidaan tarvittaessa purkaa talouden vakavissa häiriötilanteissa. Vaatimusten keventämisellä tuettaisiin häiriötilanteissa pankkien kykyä myöntää luottoja mahdollisten luottotappioiden aiheuttamasta vakavaraisuuden heikkenemisestä huolimatta.

Kriisinkestävyttä tulee parantaa myös hillitsemällä kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua. Valtiovarainministeriö julkisti tammikuussa 2022 luonnoksen hallituksen esitykseksi toimenpiteistä, joilla kotitalouksien velkaantumista voitaisiin hillitä nykyistä tehokkaammin. Luonnoksessa muun muassa rajoitettaisiin asunto- ja taloyhtiölainojen pituutta sekä asetettaisiin uudisrakentamisen rahoittamiseen otettaville taloyhtiölainoille lainakatto ja lyhennyspakko.

Ehdotettujen toimenpiteiden lisäksi Suomessa tulisi rajoittaa lainanhakijoiden tuloihin suhteutettua velkojen enimmäismäärää tai velkojen hoidosta aiheutuvaa enimmäisrasitetta. Velkojen tai velanhoitomenojen ja tulojen suhdetta rajoittavat makrovakausvälineet ovat yleistyneet Euroopassa. Euroopan järjestelmäriskikomitea ja Kansainvälisen valuuttarahaston Suomen talouden arviointiryhmä ovat toistuvasti suositelleet niiden ottamista käyttöön myös Suomessa.

EU:ssa on käynnissä lainsäädännön tarkastelu, jolla kehitetään ja yhtenäistetään finanssikriiseiltä suojaavien makrovakaussäätöjen käyttöä Euroopassa. Uudistuksilla tulisi varmistaa, että kaikissa EU-maissa olisi käytettävissä riittävän vahvat välineet, joilla voitaisiin nykyistä tehokkaammin puuttua asuntomarkkinoiden riskeihin ja kotitalouksien velkaantuneisuuden liialliseen kasvuun.

Rahoitusalan perinteisten liiketoimintariskien ohella kyberuhkat ovat merkittävä riski toimialalle ja vaativat aiempaa määrätietoisempaa varautumista ja toiminnan jatkuvuuden varmistamista. Keskeiset pankki- ja maksupalvelut ovat tärkeä osa kansallista huoltovarmuutta ja kriittistä infrastruktuuria, jonka on toimittava kaikissa olosuhteissa. Kansallisen varautumisen työtä on jatkettava viranomaisten ja toimialan kanssa yhteistyössä.

Sodan seurauksena on kansainvälisessä taloudessa odotettavissa pitkäaikaisia muutoksia, jotka vaikuttavat myös rahoitusjärjestelmään. Energia- ja ilmastopolitiikka tarvitsevat uuden tiekartan tavoitteiden saavuttamiseksi. Pankki- ja pääomamarkkinaunionin edistäminen sekä pankkien vakavaraisuusvaatimuksia koskevien viimeisimpien niin sanottujen Basel III -standardien täysimääräinen täytäntöönpano EU-lainsäädäntöön edistäisivät osaltaan rahoitusjärjestelmän vakautta.

Viimeiset kaksi vuotta ovat olleet vaikeaa aikaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla, sillä pandemia on rasittanut etenkin osaa liikekiinteistömarkkinoista. Pandemian aikaiset muutokset kiinteistöjen sijoitus- ja tilakysyntään näkyvät kiinteistösektorien välisissä tuottoeroissa. Kiinteistöjen käyttöasteet ovat pysyneet selvästi pienempinä kuin ennen pandemiaa, ja pandemiasta johtuvia pysyviä muutoksia esimerkiksi etätyön suosiossa ja vähittäiskaupan murroksessa arvioidaan edelleen. Pandemiaan perustuvia rajoitustoimia purettiin vuoden 2022 alussa, minkä pitäisi vähitellen vähentää kiinteistöjen vuokramarkkinoihin ja tilankäytön tuleviin tarpeisiin liittyvää epävarmuutta.

Pandemian jatkumisesta huolimatta Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat toipuivat vuonna 2021. Kiinteistökauppojen määrä alkoi kasvaa, ja vuonna 2021 kiinteistökauppavolyymi oli 24 % suurempi kuin vuonna 2020 ja 10 % suurempi kuin vuonna 2019. Heikentynyt toimintaympäristö saattaa lisätä epävarmuutta Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla, mutta vaikutuksia on vielä liian aikaista arvioida. Kiristyvät rahoitusolot heijastuvat sijoittajien velkarahoituksen hintaan markkinoilla. Heikentynyt talousnäkyvät saattavat vähentää halukkuutta investoida etenkin kaikkein riskipitoisimpiin hankkeisiin. Rakennuskustannusten nousu lisää epävarmuutta myös liikekiinteistömarkkinoilla ja rakentamisessa.

Suomen pankkisektorin luotonannosta merkittävä osa kohdistuu kiinteistöalan yrityksille kotimaassa ja Pohjoismaissa (ks. Pohjoismaiset asuntomarkkinariskit voivat heijastua Suomen talouteen). Tämä lisää pankkisektorin alttiutta kiinteistömarkkinoiden mahdollisille ongelmille. Kotimaisesta kiinteistölainoituksesta suuri ja kasvanut osuus suuntautuu asuntoyhteisöille, joiden lainoitus on ollut pankeille ainakin toistaiseksi hyvin vähäriskistä. Rakennusalan yrityksille myönnettyjen lainojen osuus on Suomessa suhteellisen pieni.

4.5.2022 Julkaisu: Euro & talous 1/2022

Arvion kohteen asema markkinoilla ja myytävyyys

Arvion kohteena on Päijänteen ranta-alueen tuntumassa sijaitseva kerrostalorakentamisen kortteli, johon voidaan rakentaa 3 kerrostaloa. Asunnoille on varattava pysäköintipaikat tontilta. Arvion kohde sijaitsee mikrotarkastelussa Vääksyn sataman, ravintola Paviljongin ja Vääksyn kananavan tuntumassa. Kauppapalelut ovat pienen matkan päässä Anjanpellossa.

Asemakaavassa asuinkerrostalojen ja Päijänteen väliin jää viherkaistale ja kevyenliikenteen väylä. Arvion kohteen välittömään läheisyyteen on asemakaavassa osoitettu satama, johon saa sijoittaa enintään 7 laivapaikkaa ja 15 venepaikkaa. Sataman käyttöön on osoitettu pysäköintialue. Eli veneily onnistuu lähes omasta pihasta.

Arvion kohteen sijainti on hyvin mielenkiintoinen. Iso ja arvostettu vesialue lähes talon pihassa ja satamapalvelut käden ulottuvilla. Ikävänä seikkana on, että rakennuspaikat antavat koilliseen ja lounaispuolelle osuu rinnemaastoa varjostamaan asuntoja. Asikkalan Vääksyn taajamaan rakennetaan harvakseltaan kerrostaloja. Lähivuosisikymmeninä ei Vääksyssä ole rantaan rakennettu kerrostaloja. Tulevien asuntojen ostokiinnostus tulee pääkaupunkiseudulta ja etäämmältäkin.

Mahdollisessa myyntitilanteessa tonteille on odotettavissa kiinnostusta rakennusliikkeiden ja ehkä yksityishenkilöiden konsortion muodossa. Mahdollisessa myyntitilanteessa myyntiaikaa on vaikea ennustaa.

Markkina-arvon määrittäminen

Markkinalähestymistapamenetelmällä arviointi

Olemme hakeneet Maanmittauslaitoksen kiinteistöjenkauppahintoja-palvelusta Asikkalassa tehtyjä ak-tonttien kauppoja vuodesta 2006 alkaen alla olevaan taulukkoon. Asikkalassa ei juuri myydä kerrostalotontteja, joten tehdyt kaupat ovat vanhoja, tämän vuoksi kauppahintoihin on tehty indeksikorjaus.

Kauppav.	Kiinteistötunn.	Osoite	Maa-m ²	Kauppah. € (korj.)	Rak. oik.ke-m ²	€/ ke-m ²	Käyttötarkoitus/Kaavalaji
2010	16-419-10-319	Tervalantie 4	2 200	18 947	440	43	Asuinrakennuspaikka
2007	16-401-6-641-M603	Kouluniityntie 3	3 844	68 016	1 538	44	Asuinrakennuspaikka
2006	16-401-6-641-M602	Kouluniityntie 1	5 405	79 566	2 162	37	Asuinrakennuspaikka

Tehdyissä kaupoissa rakennusoikeuden kerrosneliömetrin kauppahinta on ollut välillä 37 – 44 euroa.

Lisäksi haimme tietoja vertailun vuoksi Heinolassa tehdyistä ak-tontti kaupoista alla olevaan taulukkoon. Myöskään Heinolassa ei säännöllisesti käydä kauppaa ak-tonteista, joten kauppahinnat on indeksikorjattu nykyhetkeen.

Kauppav.	Kiinteistötunn.	Osoite	Maa-m ²	Kauppah. € (korj.)	Rak. oik.ke-m ²	€/ ke-m ²	Käyttötarkoitus/Kaavalaji
2017	111-13-47-2	Tuokkoste 2	3 346	49 554	1 800	28	Asuinrakennuspaikka
2013	111-22-2-10	Valajanrinne	1 498	60 908	400	152	Asuinrakennuspaikka
2012	111-22-2-10	Valajanrinne	1 498	58 293	400	146	Asuinrakennuspaikka
2011	111-6-27-11	Hiidenraitti 2	2 840	151 033	2 000	76	Asuinrakennuspaikka
2011	111-22-3-16	Vanha Lahdentie	1 390	53 940	584	92	Asuinrakennuspaikka

Tuoreimmassa kaupassa vuodelta 2017 rakennusoikeuden yksikköhinta on ollut 28 euroa.

Tehdyissä kaupoissa on nähtävissä, että kerrostalotontit eivät ole olleet Asikkalassa tai Heinolassakaan kovin arvokkaita. Toki on otettava huomioon, että myydyt tontit eivät ole olleet veden äärellä. Tehtyihin kauppahintoihin nojaaminen tässä tapauksessa ei ole mahdollista, koska ainutkaan myyty tontti ei ole vertailukelpoinen arvion kohteeseen. Asikkalan lähimmässä isossa kaupungissa Lahdessa on myyty lähivuosisikymmeninä Vesijärven tuntumaan sijoittuvia tontteja, joihin on myös liittynyt mahdollisuus käyttää satamapalveluja. Tehdyissä kaupoissa rakennusoikeuden hinta kaksinkertaistuu, kun rantaviiva on rakennuspaikan tuntumassa.

Edellä olevan perusteella olemme arvioineet oletetun asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen markkina-arvoksi suuruusluokkaa **550.000...700.000 euroa**.

Valittu arviointimenetelmä

Arvion kohteen ostajapotentialiaali on omaan käyttöön ostajissa. Tämän johdosta olemme markkina-arvon määrittämisessä painottaneet markkinalähestymistapamenetelmän tulosta.

Markkina-arvo

Edellä olevan perusteella arvioimme Asikkalan kunnassa Telakkarannan alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen velattomaksi markkina-arvoksi arvioissa oletetun lainvoimaisen asemakaavan vallitessa suuruusluokkaa kuusisataaviisikymmentätuhatta (650.000) euroa eli 100 euroa / rakennusoikeuden ke-m² (arvopäivä 13.9.2022)

Markkina-arvo on määritetty IVS 2017 mukaisesti.

Arvioinnin tarkkuus

Arvioinnin tarkkuus on tässä tapauksessa +/- 15 %

Arvion laati

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Lahti 13.9.2022



Mikko Helenius
Johtava arviointiasiantuntija
LKV, Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioitsija (KHK) ja
Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA),
yleisauktorisoitu



Sampo Helenius
Kiinteistökonsultti