

Arviokirjan päivitys

Telakkarannan AK-rakennuspaikat

Telakkaranta

17200 Asikkala

26.6.2023

Laatinut

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Rauhankatu 17 B 10

15110 Lahti

Yritys ja yhteisötunnus 2407933-1



Arviokirjan päivitys

Lahti 26.6.2023

Arvion kohde

Arvion kohteena on arviokirjan 13.9.2022 määräalat, joissa oletetaan esitetyn asemakaavan olevan lainvoimainen ja tontit olisi luovutettavissa arvopäivänä. Arvin päivityksen liitteenä on 13.9.2022 laadittu arviokirja.

Arvion päivityksen tilaaja

Asikkalan kunta / Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen

Arvion laatija

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

Arvion päivityksen tarkoitus ja arvopäivä

Markkina-arvon määrittäminen. Arvopäivä 26.6.2023

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. vastuita ole vähennetty.

Arvion päivityksen käyttötarkoitus ja käyttö

Markkina-arvon määrittäminen taloudellisia järjestelyjä 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:

- Markkina-arvo on määritetty oletama esitetty asemakaava lainvoimaiseksi ja tontit luovutusvalmiiksi arvopäivänä
- Tonttien oletetaan olevan muodostettu ja osan osalla ainoa kustannus on liittymämaksut ja varainsiirtovero
- 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
- Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunta.

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 ja varainsiirtoveron lisäksi muita kustannuksia.

Tietolähteet ja katselmus

Arvion tilaajan edustaja on toimittanut Arviointitoimiston käyttöön:

- Asemakaavatiedot, joihin perustuen markkina-arvo on määritetty

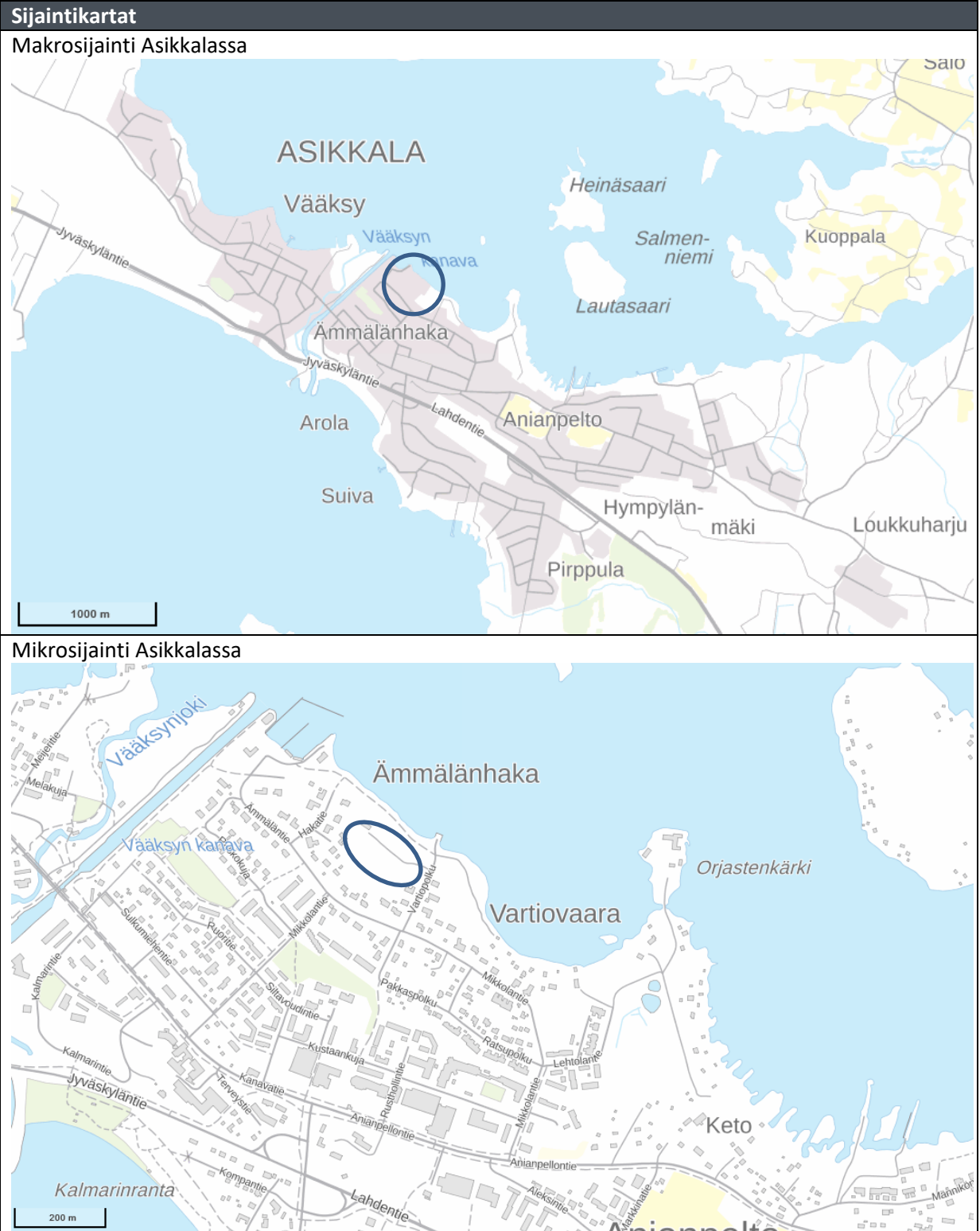
Arviointitoimiston hankkimat tiedot:

- 13.9.2022 päivätty arviokirja

Arvion päivityksen yhteydessä ei ole suoritettu katselmusta

Arvion kohteen sijainti Asikkalassa

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

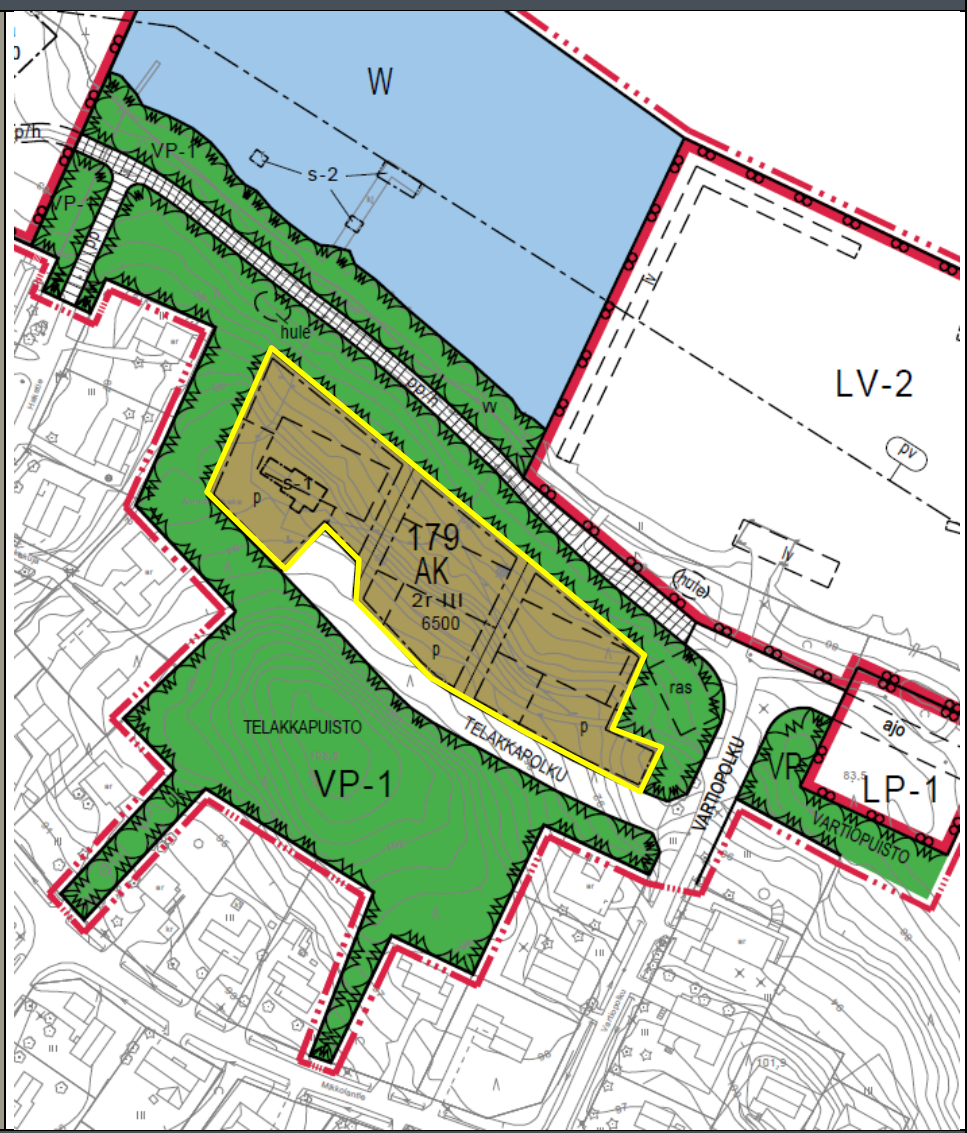


Arvion kohde, 13.9.2022 päivätystä arviokirjasta

<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 pitää 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, 13.9.2022 päivätystä arviokirjasta

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



Nykykäyttö, 13.9.2022 päivätystä arviokirjasta

Ilmakuivissa arvion kohde on rakentamatonta metsikköä.

Arvion perusteet

Suomen talous luisuu taantumaan

Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, energiakriisi, nopea inflaatio ja sen seurauksena nousevat korot heikentävät kansainvälistä taloutta. Sota ja energiakriisi haittaavat etenkin Euroopan talouden kasvua. Talouskasvun tuntuva heikentyminen Suomen tärkeimmillä vientimarkkinoilla vaimentaa Suomen viennin kasvua.

Talouskasvun pysähtyminen ja yritysten heikentyneet työllisyyssodotukset kääntävät myös työmarkkinoiden suhdanteen. Työllisyyden kasvu hidastuu, ja työttömyysaste nousee väliaikaisesti. Samalla työvoimapula hieman helpottaa suhdanneherkillä toimialoilla. Työllisyys pysyy kuitenkin hyvänä, koska taantuma jää lyhytaikaiseksi ja monilla aloilla työvoimapula on rakenteellista.

Inflaatio on kiihtynyt edelleen vuonna 2022. Energian sekä raaka-aineiden hinnat ovat kallistuneet ja tarjontaketjujen häiriöt pitkittyneet, minkä seurauksena kuluttajahinnat ovat nousseet laaja-alaisesti. Raakaöljyn ja raaka-aineiden hintojen lasku hidastaa kuluttajahintojen nousua, mutta toisaalta kallistunut sähkö ylläpitää hintapaineita etenkin tulevina talvikuukausina. Osa kertyneistä kustannuspaineista välittyy vielä viipeellä ruoan, kulutustavaroiden ja palveluiden hintoihin. Inflaatio hidastuu 5 prosenttiin vuonna 2023, kun tuotannon pullonkaulat lievenevät, rahapolitiikan kiristyminen alkaa vaikuttaa ja kotimainen kysyntä heikkenee.

Yksityisen kulutuksen määrä pienenee vuonna 2023 ostovoiman heikon kehityksen vuoksi. Nimellisansiot ovat nousseet selvästi vähemmän kuin inflaatio kiihtynyt, joten reaaliensiot poikkeuksellisesti pienenevät tänä vuonna. Nopean inflaation vuoksi Euroopan keskuspankki on nostanut korkoja, mikä jarruttaa yksityistä kulutusta. Osa kotitalouksista pystyy kuitenkin turvautumaan korona-aikana kertyneisiin säästöihin. Käytävissä olevat nimellistulot kehittyvät suotuisasti vakaana pysyvän työllisyyden ja ansioiden nousun ansiosta. Ostovoima – ja sen myötä yksityinen kulutus – alkaa hiljalleen elpyä, kun inflaatio hidastuu ensi vuodesta alkaen.

Suhdannetilanteen heikkeneminen, taloudellisten näkymien epävarmuus sekä kohonneet rahoituskustannukset alkavat näkyä myös yksityisissä investoinneissa, jotka supistuvat vuonna 2023. Asuinrakentaminen heikkenee selvästi. Sekä kotitalouksien että asuntosijoittajien lainanottohalut ovat vähäisiä. Samalla rakennuskustannusten nopea nousu hidastaa rakennushankkeiden käynnistämistä.

Julkinen talous pysyy alijäämäisenä. Julkisyhteisöjen alijäämä suhteessa BKT:hen kohenee vielä vuonna 2022. Vuodesta 2023 alkaen julkiset menot kasvavat tuloja nopeammin, ja alijäämä suhteessa BKT:hen syvenee jälleen. Julkinen velkasuhde pienenee aavistuksen sekä vuonna 2022 että 2023, koska BKT:n nimellinen kasvu on yleisen hintojen nousun takia nopeampaa kuin julkisten menojen kasvu. Velkasuhde kasvaa huomattavasti jälleen vuodesta 2024 alkaen ja päättyy lähelle 75:tä prosenttia vuoden 2025 lopulla.

Ennusteen riskit ovat painottuneet ennustettua heikomman kehityksen suuntaan. Kehitys Suomen vientimarkkinoilla on edelleen epävakaa Ukrainassa käytävän sodan vuoksi. Kotimaassa ennakoitua

pitkäkestoisempi nopean inflaation jakso voi leikata kuluttajien ostovoimaa ja yksityistä kulutusta ennustettua enemmän ja pitempään, mikä tekisi taantumasta odotettua syvemmän.

Toimintaympäristö: oletukset ja rahoitusmarkkinat

Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, energiakriisi, kiihtynyt inflaatio ja nousevat korot heikentävät kansainvälistä taloutta. Maailmantalouden kasvu kuitenkin jatkuu ja pidemmällä aikavälillä myös vahvistuu. Epävarmuus tulevasta kehityksestä on edelleen suurta, kun erityisesti sota Euroopassa ja energiakriisin epävarma eteneminen sumentavat talousnäkymiä. Ennuste perustuu 30.11.2022 käytettävissä olleisiin tietoihin.

Tarjonta ja suhdannetilanne

Korkeasuhdanne hellittää, ja vuonna 2023 talous on lievässä taantumassa. Kasvu hidastuu alle talouden kasvupotentiaalin, ja tuotannolliset resurssit ovat lievästi vajaalla käytöllä. Vuonna 2025 talous lähestyy tasapainoisempaa tilaa. Työmarkkinoiden suhdannehuippu on ohitettu, kun sodan ja hintojen nousun vaikutukset talouteen välittyvät työmarkkinoille. Työllisyys säilyy hyvällä tasolla läpi ennustejakson, mutta työllisyyden kasvu hidastuu ja työttömyysaste nousee väliaikaisesti. Samalla työvoimapula helpottaa suhdanneherkillä toimialoilla hieman.

Suomen talous lievään taantumaan

Suomen talous oli julkista taloutta lukuun ottamatta pitkälti toipunut koronapandemian aiheuttamasta syvästä taantumasta, kun seuraava kriisi jo yllätti. Vuoden 2022 kasvu on hyvän alkuvuoden ansiosta ripeää ja tuotantokuilu jää positiiviseksi. Venäjän hyökkäyssodan aiheuttama kriisi ja sen myötä entisestään kallistuneet energian hinnat ovat muuttaneet lähivuosien suhdannearviota aiempaa heikommaksi. Nykyisen arvion mukaan Suomen talous ajautuu taantumaan vuonna 2023 ja talouskasvu hidastuu alle kasvumahdollisuuksien. Tuotantokuilu on siksi negatiivinen. Vuonna 2025 talous lähestyy tasapainoisempaa tilaa, jossa tuotantokuilu on likimain neutraali ja kasvu potentiaalin tuntumassa.

Sota heikentää talouskehitystä sekä kysynnän että tarjonnan kautta. Yhtäältä sodan aiheuttama epävarmuus heikentää kotimaista kysyntää ja supistaa Suomen vientimarkkinoita. Toisaalta sota pahentaa globaaleja tarjontahäiriöitä ja nostaa energian ja muiden raaka-aineiden hintoja. Tarjontahäiriöiden ja epävarmuuden kuitenkin odotetaan asteittain helpottavan.

Suomen potentiaalisen tuotannon kasvu oli toipumassa koronakriisin aikaisesta notkahduksesta, kun Venäjä hyökkäsi Ukraina. Potentiaalisen tuotannon kasvu on ennustejaksolla edelleen hidasta, sillä esimerkiksi investointien ja siten myös pääomakannan kehitys on aiemmin ennustettua heikompaa. Sodan ja korkeana säilyvän energian hinnan odotetaan hidastavan talouden kasvumahdollisuuksia lähivuosina. BKT:n arvioidaan kasvavan tämän pidemmän aikavälin kasvupotentiaalinsa tuntumassa ennustejakson lopulla.

Riskiarvio

Ennusteen riskit ovat painottuneet ennustettua heikomman kehityksen suuntaan. Suomen ulkoinen toimintaympäristö kehittyy edelleen epävakaasti Ukrainassa käytävän sodan vuoksi.

Kotimaassa ennakoitua pitkäkestoisempi nopean inflaation jakso voi leikata kuluttajien ostovoimaa ja yksityistä kulutusta ennustettua enemmän ja pitempään, mikä tekisi talouden taantumasta odotettua syvemmän.

Asuntorakentamisen odotetaan hidastuvan hallitusti. Talouskasvun odotettua heikompi kehitys ja korkojen ennakoitua nopeampi nousu voivat kuitenkin viilentää asuntomarkkinoita odotettua enemmän, mikä näkyisi uusien asuntojen tuotannossa nopeasti.

Venäjän hyökkäyssodan kaikkia taloudellisia seurauksia on edelleen vaikea arvioida. Suomen Pankin joulukuun 2022 ennusteessa oletetaan, että sähkön ja raakaöljyn hinnat alkavat vähitellen laskea ensi vuonna, mutta energiakriisi voi myös syventyä nykyisestä. Energian saatavuusongelmien paheneminen Euroopan laajuisesti voisi heikentää kysyntää Suomen vientimarkkinoilla ja siten hidastaa viennin kasvua. Lisäksi kylmä ja vähätuulinen talvi voi nostaa sähkön hintaa ja pakottaa sähkönjakelun sääntelyyn Suomessakin.

Koronapandemiakaan ei ole vielä maailmanlaajuisesti ohi. Vaikka pandemian aikana syntyneet globaalit tarjontahäiriöt alkoivat jo korjaantua alkuvuoden 2022 aikana, tautitapausten määrä mm. Kiinassa on lähtenyt nopeasti kasvamaan. Jos tautitilanne karkaa hallinnasta, siitä voi seurata tuotannon ja tavaraliikenteen pullonkauloja.

Ennusteen mukaan inflaatio alkaa hidastua vuoden 2023 aikana. Ennusteessa on kuitenkin paljon epävarmuuksia, sillä hintojen nousu on vuoden 2022 aikana ehtinyt levitä energiahyödykkeistä muualle talouteen. Myös energiakriisi voi jatkua ja energian hinnat nousta oletettua pidempään.

Kustannusten noususta huolimatta yritysten kannattavuus on pysynyt hyvänä, mikä kasvattaa palkkapaineita talven aikana käytävissä sopimusneuvotteluissa. Palkkapaineita lisäävät osaltaan myös tavanomaista korkeammat palkankorotukset kilpailijamaissa. Kannattavuudessa on kuitenkin suuria eroja toimialojen ja yritysten välillä, ja talouskasvun hiipuminen alkaa näkyä yritysten tuloksissa vasta viiveellä. Jos palkankorotukset ylittävät palkanmaksuvaran, riski ennustettua nopeampaan kuluttajahintojen nousuun kasvaa.

Lähivuosien talouskehitys saattaa yllättää myös myönteisesti. Kokonaiskysynnän väheneminen ja rahapolitiikan kiristyminen voivat hidastaa inflaatiota ennustettua nopeammin, mikä tukisi kotitalouksien ostovoimaa ennakoitua enemmän. Myös Venäjän markkinoilta vetäytyneet vientiyritykset saattavat onnistua löytämään uusia markkinoita odotettua nopeammin. Vihreän siirtymän vauhdittuminen energiakriisin seurauksena voi lisätä investointeja ja tarjota yrityksille uusia vientimahdollisuuksia.

Julkaistu: Euro & talous 15.9.2022

Arvion kohteen asema markkinoilla ja myytävyyys

Arvion kohteena on Päijänteen ranta-alueen tuntumassa sijaitseva oletettu 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.

Oletetussa 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 kauppooja vuodesta 2006 alkaen alla olevaan taulukkoon. Asikkalassa ei juuri myydä kerrostalotontteja, joten tehdyt kaupat ovat vanhoja, tämän vuoksi kauppahintoihin on tehty indeksikorjaus nykyhetkeen.

Kaupparv.	Kiinteistötunn.	Osoite	Maa-m ²	Kaupparv. € (korj.)	Rak. oik.ke-m ²	€/ ke-m ²	Käyttötarkoitus/Kaavalaji
2010	16-419-10-319	Tervalantie 4	2 200	19 865	440	45	Asuinrakennuspaikka
2007	16-401-6-641-M603	Kouluniityntie 3	3 844	71 308	1 538	46	Asuinrakennuspaikka
2006	16-401-6-641-M602	Kouluniityntie 1	5 405	83 418	2 162	39	Asuinrakennuspaikka

Tehdyissä kaupoissa rakennusoikeuden kerrosneliömetrin kauppahinta on ollut välillä 39 – 46 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.

Kaupparv.	Kiinteistötunn.	Osoite	Maa-m ²	Kaupparv. € (korj.)	Rak. oik.ke-m ²	€/ ke-m ²	Käyttötarkoitus/Kaavalaji
2017	111-13-47-2	Tuokkoste 2	3 346	51 953	1 800	29	Asuinrakennuspaikka
2013	111-22-2-10	Valajanrinne	1 498	63 856	400	160	Asuinrakennuspaikka
2012	111-22-2-10	Valajanrinne	1 498	61 115	400	153	Asuinrakennuspaikka
2011	111-6-27-11	Hiiidenraitti 2	2 840	158 343	2 000	79	Asuinrakennuspaikka
2011	111-22-3-16	Vanha Lahdentie	1 390	56 551	584	97	Asuinrakennuspaikka

Tuoreimmassa kaupassa vuodelta 2017 rakennusoikeuden yksikköhinta on ollut 29 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**.

Markkina-arvon määrittäminen osuutena valmistuneen asunnon myyntihinnasta

Pääkaupunkiseudulla asunnon myyntihinnasta tontin osuus on helposti 20-30 % jopa 60 % halutulla sijainnilla. Maaseutukaupungeissa tontin osuus asunnon velattomasta hinnasta on 8-15 %. Maaseutukunnissa rakennusoikeuden osuus asunnon hinnasta on alle 10 %. Arvion kohteen osalla on otettava huomioon rakennuspaikan sijainti Päijänteen rannalla, joka on jokseenkin halutuim sisävesialue eteläisessä Suomessa. Tämän hetkessä markkinatilanteessa arvioimme arvopäivänä rakennettavan kerrostaloasunnon (55 m²) on 4 300 euroa huoneistoneliömetri, josta tontin osuudeksi arvioimme **210...250 euroa neliömetri**.

Valittu arviointimenetelmä

Arvion kohteen ostajapotentiaali on omaan käyttöön ostajissa. Tämän johdosta olemme markkina-arvon määrittämisessä käyttäneet markkinalähestymistapamenetelmää sekä valmiin asunnon myyntihinnasta laskettua rakennusoikeuden osuutta.

Markkina-arvo

Edellä olevan perusteella arvioimme Asikkalan kunnassa Telakkarannan alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen velattomaksi markkina-arvoksi arvioissa oletetun lainvoimaisen asemakaavan vallitessa suuruusluokkaa yhdeksänsataatuhatta (900.000) euroa (arvopäivä 26.6.2023)

Markkina-arvo on määritetty IVS 2017 mukaisesti.

Arvioinnin tarkkuus

Arvioinnin tarkkuus on tässä tapauksessa +/- 15 %

Arvion laati

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Lahti 26.6.2023



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



Sampo Helenius
Kiinteistökonsultti

Liitteet

1. 13.9.2022 päivätty arviokirja