

## Telakkarannan tontinarvonmääräytymisperusteet

Telakkarannan AK-rakennuspaikoista on pyydetty arviokirja Arviointitoimisto Oy Mikko Heleniukselta syksyllä 2022. Arviointikirjaa on sittemmin päivitetty kesällä 2023.

### **13.9.2022 Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co**

Markkina-arvo

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-m<sup>2</sup> (arvopäivä 13.9.2022) Markkina-arvo on määritetty IVS 2017 mukaisesti.

→ 216.666,00 euroa/ tontti

### **26.6.2023 Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co**

Markkina-arvo

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.

→ 300.000,00 euroa/tontti (rakennusoikeuden laskennallinen hinta olisi n. 138 euroa/k-m<sup>2</sup>)

Arviokirjan mukaan 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 halutuun sisävesialue eteläisessä Suomessa. Tämän hetkessä markkinatilanteessa arvioimme arvopäivänä rakennettavan kerrostaloasunnon (55 m<sup>2</sup>) on 4 300 euroa huoneistoneliometri, josta tontin osuudeksi arvioimme 210...250 euroa neliometri.

### **Arviointiryhmän käsittely**

Arviointiryhmä on käynyt keskustelua rakennusoikeuden hinnasta ja vertaillut arviokirjan antamaa hinta-arviota Lahden toteutuneisiin kauppoihin. Arviointiryhmän jäsenen mukaan Lahdessa vastaavat "kuivan maan" tonttien rakennusoikeuden hinnat ovat olleet n. 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Rannan läheisyydessä olevat tontit ovat puolestaan olleet n. 600-700 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tällöin Asikkalassa ja jopa koko maakunnassa uniikin Telakkarannan kohteen kerrosneliöhinta voisi olla arviokirjaa korkeampi.