

**KIINTEISTÖISTÄ 434-405-1-33 JA 434-876-2-0 TONTTIIN 434-4-418-2  
KAAVOITETUT MÄÄRÄALAT**



# 1. Yleistä

## 1.1 Arvion tarkoitus

Kiinteistöarvio on laadittu Loviisan kaupungille tontin osien myymistä varten.

Arvion tarkoituksena on määrittää kiinteistön käypä arvo arviokirjan laatimishetkellä maaliskuussa 2013. Arviokirja ei sisällä rakennuksia.

## 1.2 Arvioinnin perusteet ja arviointimenetelmät

**Käypä arvo** on rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS 2003).

Arvio on laadittu **kauppa-arvomenetelmällä**.

Arvio on laadittu hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen.

## 1.3 Arvion tarkkuus

Arvion tarkkuutta heikentää vertailukelpoisen kauppahinta-aineiston puute ja se, että kyseessä on ainutlaatuinen kiinteistö.

Arvion perusteena käytetty vertailukauppa-aineisto ei sisällä kaupungin tekemiä kauppoja.

# 2. Arvion kohde

## 2.1 Yleiskuvaus

Arvion kohteena oleva alue sijaitsee Loviisan keskustan tuntumassa, Alakaupungin kaupunginosassa, meren rannalla. Ranta avautuu kohti itää.

Arvion kohteena on asemakaavassa korttelin 418 tonttiin 2 kaavoitetut alueet kiinteistöistä 434-405-1-33 (1388 m<sup>2</sup>) ja 434-876-2-0 (842 m<sup>2</sup>). Kiinteistö RN:o 1:33 on rakennettu ja sillä sijaitsee rantamökki ja pieni talusrakennus, jotka eivät sisälly arvioon. Arvioitava alue on ranta- ja vesialuetta ja sillä kasvaa lähinnä ruokokasveja.

## 2.2 Kaavoitus

Alueella on voimassa Loviisan 4 ja 9 kaupunginosiin laadittu asemakaavanmuutos, joka on vahvistettu 15.10.1965. Korttelin 418 tontteja 1 ja 2 koskeva tonttijako on hyväksytty ja tullut lainvoimaiseksi 16.6.2003.

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tonttijako on ohjeellinen. Rakennusoikeuden määräksi on ilmoitettu 3600 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on 3. Liikerakennuksissa saa olla enintään kolme asuinhuoneistoa.

## 3. Arvioinnin lähtötiedot

### 3.1 Katselmus

Kiinteistöllä suoritettiin katselmus 7.3.2013. Katselmuksessa olivat paikalla arviomiehinä Katja Palmu ja Jukka Luukkala LandPro Oy:stä. Katselmuksen valokuvia on arviokirjan liitteenä.

### 3.2 Kauppahintarekisteri

Kauppahintarekisteristä haettiin arviota varten Loviisan lisäksi Pyhtään, Kotkan, Haminan, Porvoon, Sipoon, Kirkkonummen ja Raasepori kaupungit. Haku rajattiin rannikolla sijaitseviin kuntiin/kaupunkeihin.

Alle on listattu hintatietoja edustaviksi katsotuista kiinteistökaupoista. Kuivan maan kaupat on sisällytetty aineistoon rantatonttien kauppojen puuttumisen vuoksi. Aineistosta on karsittu pois epäedustaviksi luetut kaupat.

Kauppahintarekisterihakujen ulkopuolelle rajattiin sukulaiskaupat ja ne kaupat, joissa kaupunki on joko ostajana tai myyjänä. Hakujen tulokset ovat seuraavat:

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti, Loviisa, 1/2000-3/2013**

Kauppoja on tehty yksi. Kaupan kohteena on 4/10 määräosa. Kohde sijaitsee Vanhassakaupungissa osoitteessa Mariankatu 16. Rakennusoikeuden hinta 465,84 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Liikerakennusten tontti, Loviisa 1/2010-3/2013**

Kauppoja on tehty yksi. Rakennusoikeuden hinta 29,78 €/k-m<sup>2</sup>. Kaupan kohteena on osoitteessa Porvoonkatu 1 sijaitseva Lidlin tontti.

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja liikerakennusten tontti, Porvoo, 1/2000-3/2013**

Edustavia kauppooja on tehty yksi. Rakennusoikeuden hinta 116,70 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja liikerakennusten tontti, Sipoo, 1/2000-3/2013**

Edustavia kauppooja on tehty yksi. Rakennusoikeuden hinta 75,90 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja liikerakennusten tontti, Pyhtää, 1/2000-3/2013**

Edustavia kauppooja on tehty viisi. Näiden osalta ei ole saatavissa tietoa rakennusoikeuden määrästä. Maapohjan yksikköhinnan (1-2 €/m<sup>2</sup>) perusteella voidaan kuitenkin todeta, ettei hintataso kuvasta Loviisan hintatasoa.

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja liikerakennusten tontti, Kotka, 1/2000-3/2013**

Edustavia kauppooja on tehty kuusi. Rakennusoikeuden hintojen keskiarvo on 64,40 €/k-m<sup>2</sup> ja 70,20 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja liikerakennusten tontti, Hamina, 1/2000-3/2013**

Edustavia kauppoja on tehty yksi. Rakennusoikeuden hinta 21,60 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja liikerakennusten tontti, Kirkkonummi, 1/2000-3/2013**

Edustavia kauppoja on tehty kahdeksan. Rakennusoikeuden hintojen keskiarvo on 55,15 €/k-m<sup>2</sup> ja 51,50 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja liikerakennusten tontti, Tammisaari 1/2000-12/2008 ja Raasepori 1/2009-3/2013**

Edustavia kauppoja on tehty kaksi. Rakennusoikeuden hinnat 76,92 ja 15,00 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Asuinpientalotontti, Loviisa, 1/2010-3/2013**

Asuinpientalotonttien kauppoja on yksityisten välillä tehty vuoden 2010 alun jälkeen 19 kpl. Yksi kaupoista on katsottu epäedustavaksi poikkeuksellisen matalan hinnan (0,01 €/m<sup>2</sup>) johdosta. Maapohjan neliöhinnan keskiarvo on 18,16 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 21,31 €/m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden neliöhinnan keskiarvo 84,31 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaani 100,96 €/k-m<sup>2</sup>.

- **Asuinrivitalo ja asuinkerrostalotontti, Loviisa, 1/2010-3/2013**

Edustavia kauppoja on tehty neljä. Rakennusoikeuksien hinnoissa on suurta vaihtelua (9,31-66,67 €/k-m<sup>2</sup>). Kallein kauppa on tehty Loviisan keskustassa ja muut kolme kaupoista Valkossa.

### 3.3 Kauppahintatilastot 2009-2012

Yleisten rakennusten, liike- ja toimistorakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten tonttikauppoja tilastoidaan vuositasolla maakunnittain.

		K (€/k-m <sup>2</sup> )		Y (€/k-m <sup>2</sup> )		T (€/k-m <sup>2</sup> )	
		ka.	med.	ka.	med.	ka.	med.
2012	Uusimaa	63	55	57	45	36	32
	Pks	566	249	466	474	125	113
2011	Uusimaa	68	55	182	176	40	28
	Pks	720	338	196	226	312	271
2010	Uusimaa	70	55	-	-	40	44
	Pks	462	350	-	-	189	173
	Itä-Uusimaa	-	-	-	-	39	34
2009	Uusimaa	103	70	111	80	46	33
	Pks	324	325	333	312	133	115

Pks = pääkaupunkiseutu

K = liikerakennusten korttelialue

Y = yleisten rakennusten korttelialue

T = teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

## 4. Arviointi

### 4.1 Hinnoitteluperiaate

Arvion kohteena olevan liiketontin rakennusoikeus on 3600 k-m<sup>2</sup>, josta arvion kohteena oleviin määräaloihin (2230 m<sup>2</sup>) kohdistuu 856 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamääräyksen mukaan liikerakennuksissa saa olla enintään kolme asuinhuoneistoa. Asuinhuoneistojen pinta-alaa ei kaavassa ole rajoitettu, mutta arviossa on tehty oletus, että asuinrakennusoikeuden määrä on noin 300 k-m<sup>2</sup>.

Vaikka arvion kohteena olevat alueet ovat tontin ranta-alueita, perustetaan hinnoittelu rakennusoikeuden arvoon, koska tontille ei ole kaavassa rajattu rakennusalueita.

#### Liiketonttien kaupat

Arvion tarkkuuden parantamiseksi AL ja K -tonttien kauppvoja haettiin myös Loviisan ulkopuolelta. Kauppahintarekisteriin tehdyt haut osoittavat, että AL- ja K-tonttien kauppvoja tehdään Uudellamaalla, pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja Kaakkois-Suomen rannikkokaupungeissa suhteellisen vähän. Aineisto osoittaa hinnoissa olevan kuntien sisällä suurta vaihtelua. Pääosa edustavien kauppvojen hinnoista on samaa tasoa viime vuosien kauppahintatilastojen kanssa, mutta liiketonttien kauppvoja tehdään paljon hyvin matalalla hinnalla. Erityisen korkeita hintoja puolestaan esiintyy vähän.

Kauppahintatilastot vuosilta 2009 – 2012 osoittavat liiketonttien hintojen pysyneen viime vuosina suhteellisen vakaana.

#### Liike- ja toimistorakentamisen arvo

Liiketonttien rakennusoikeuden hintojen (n=28) keskiarvo on vuoden 2012 kauppahintatilaston mukaan ollut Uudellamaalla 63 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaani 55 €/k-m<sup>2</sup>. Pääkaupunkiseudulla liikerakennusoikeuden hintojen (n=17) keskiarvo on ollut 566 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaani 249 €/k-m<sup>2</sup>. Vuoden 2011 vastaavat luvut ovat Uudellemaalle 68 €/k-m<sup>2</sup> ja 55 €/k-m<sup>2</sup> ja pääkaupunkiseudulle 720 €/k-m<sup>2</sup> ja 338 €/k-m<sup>2</sup>. Tilaston hinnat kuvastavat kuivanmaan rakennusoikeuden hintoja.

Liikerakennusoikeuden hintojen keskiluvut ovat pysyneet pari viime vuotta hyvin tasaisina. Liiketonttien kauppvojen tarkasta sijainnista ei tilastosta saa tietoa, mutta liiketonttien kauppa painottuu näkemyksemme mukaan pääkaupunkiseudun kehyskuntiin (mm. Hyvinkää, Mäntsälä, Vihti, Lohja). Pienissä sisämaan kunnissa (esim. Lapinjärvi, ei kauppvoja 2000-luvulla) liiketonttien kauppa on tämän arvion yhteydessä tehtyjen rekisterihakujen perusteella todettu vähäiseksi.

Loviisassa on kauppahintarekisterin mukaan tehty 2000-luvulla kaksi yksityisten välistä K ja AL -tonttien kauppa:

- Loviisan Vanhassakaupungissa 4.12.2009 tehdyn AL -tontin kaupan ei voida katsoa olevan suoraan vertailukelpoinen arvion kohteena olevan tontin kanssa sijaintinsa puolesta; ydinkeskustan liike- ja toimistokortteleissa hintatason voidaan katsoa olevan ympäröiviä alueita korkeampaa. Tässä kaupassa rakennusoikeuden hinta on lähellä pääkaupunkiseudun hintatasoa.
- Porvoonkadulla Lidlin tonttia koskeneessa kaupassa rakennusoikeuden hinta on jäänyt tasolle 30 €/k-m<sup>2</sup>.

Arvioimme, että Loviisassa toteutuu keskimääräisesti kauppahintatilaston mukainen hintataso, noin 60 €/k-m<sup>2</sup>, vaikkakin hintavaihtelu alueiden välillä on suurta. Arvion kohteena oleva tontti sijaitsee Loviisan keskustan läheisyydessä meren rannalla. Keskeinen sijainti ja rantaan rajoittuminen nostavat rakennusoikeuden hintaa suhteessa Loviisan keskimääräiseen hintatasoon.

Arvioin keskeisen sijainnin korottavan rakennusoikeuden arvoa kauppahintatilaston 2012 keskihajonnan (48 €/k-m<sup>2</sup>) perusteella 24 eurolla/k-m<sup>2</sup>. Laivurinkujalla sijaitsevan kuivanmaan liiketontin rakennusoikeuden hinnaksi saadaan noin 84 €/k-m<sup>2</sup>.

Liiketontilla rajoittuminen merenrantaan ei nosta hintaa samassa suhteessa kuin asuinrakennustonteilla. Arvion kohteena oleva tontti on hyvin otettavissa sellaiseen käyttötarkoitukseen, että tontin sijainti meren rannalla, pitkä rantaviiva ja kaunis ympäristö tuottavat lisäarvoa tontilla harjoittavalle toiminnalle. Arvioimme merenrantaan rajoittumisen nostavan liiketontin rakennusoikeuden arvoa noin 1,5 – kertaiseksi suhteessa kuivan maan tontin arvoon.

*Tontin liikerakennusoikeuden arvoksi arvioidaan edellä esitetyt perustelut huomioiden 126 €/k-m<sup>2</sup>.*

### **Asuntotonttien kaupat**

Asuinpientalotonttien kauppvoja Loviisassa on tehty vuosina 2010- 2013 kohtuullisesti ja hintataso on ollut suhteellisen vakaa. Kauppahintojen keskiarvo on 84 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaani 101 €/m<sup>2</sup>.

Keskustassa on tehty ainoastaan yksi pientalotontin kauppa (29 €/m<sup>2</sup> ja 104 €/k-m<sup>2</sup>). Keskustan eteläpuolella Valkossa on tehty samalla aikavälillä kolme kauppa (keskiarvo 65 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaani 67 €/m<sup>2</sup>).

Kuivanmaan kerrostalo- ja rivitalotonttien kauppvoja on tehty em. aikavälillä vain yksi, mutta siinä rakennusoikeuden hintataso asettuu samalle tasolle pientalotonttien hinnan kanssa (67 €/k-m<sup>2</sup>).

### **Asuinrakentamisen arvo**

Kuivan maan asuinrakennuspaikan neliöhinnaksi *Loviisan keskustan tuntumassa* arvioidaan 20 €/m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden hinnaksi 100 €/k-m<sup>2</sup>.

Meren rantaan rajoittuminen nostaa *Maanmittauslaitoksen selvityksen 2/2010 Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa* hinnan noin kaksinkertaiseksi suhteessa kuivan maan tonttiin.

*Tontin asuinrakennusoikeuden arvoksi arvioidaan edellä esitetyt seikat huomioiden 200 €/k-m<sup>2</sup>.*

### **AL -tontin arvo**

Arvion kohteena olevien määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on 2230 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 856 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 72 k-m<sup>2</sup> on asuinrakennusoikeutta ja 784 k-m<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta.

Rakennusoikeus jakautuu tonttiin kaavoitetuille määräaloille seuraavasti:

- määräala kiinteistöstä 434-405-1-33, rakennusoikeus 533 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusoikeus 45 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeus 486 k-m<sup>2</sup>.

- määräala kiinteistöstä 434-876-2-0, rakennusoikeus 323 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusoikeus 27 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeus 298 k-m<sup>2</sup>.

Liikerakennusoikeuden arvona pidetään edellä esitetyn perusteella 126 €/k-m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeuden arvona 200 €/k-m<sup>2</sup>.

### **Arvioon tehtävät korjaukset**

Nyt kyseessä olevassa tilanteessa tontin osien hankkiminen on edellytyksenä tontinmuodostukselle ja tontin rakentamiselle. Tontin muodostuksen kustannukset ovat noin 1000 €. Molempien tontinosien arvosta vähennetään tällä perusteella 500 €.

## **5. Arvio**

Edellä esitetyn perusteella arvioin tonttiin 434-4-418-2

- kiinteistöstä 434-405-1-33 kaavoitetun, 1388 m<sup>2</sup> suuruisen alueen arvoksi **69 736 €** ja
- kiinteistöstä 434-876-2-0 kaavoitetun, 842 m<sup>2</sup> suuruisen alueen arvoksi **42 948 €**.

Tontinosien (2230 m<sup>2</sup>) arvo yhteensä **112 684 €**.

Arvion tarkkuus on +/- **15 %**.

Rakennusoikeuden arvoksi muodostuu noin 132 €/k-m<sup>2</sup>.

### **Arvion laati**

Espoossa 28.3.2013

### **Katja Palmu**

*DI, AKA (yleisauktorisointi)*

**LIITTEET** Liite 1. Asemakaava ja tonttijako  
Liite 2. Kartta ja ilmakuva  
Liite 3. Kauppahintarekisterin tietoja  
Liite 4. Ote kauppahintatilastosta 2012  
Liite 5. Valokuvia