

Arviokirja

Y-tontti

Keskussairaalankatu 7

15850 Lahti

10.5.2021

Laatinut

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co

Rauhankatu 17 B 10

15110 Lahti

Yritys ja yhteisötunnus 2407933-1



Arviokirja

Lahti 10.5.2021

Arvion kohde

Osoitteessa Keskussairaalankatu 7, 15850 Lahti (kiinteistötunnus 398-31-0-6) sijaitseva Y-tontti. Kiinteistö arvioidaan rakentamattomana.

Arvion tilaaja

Lahden kaupunki | Kaupungeodeetti Juha Helminen

Arvion laatija

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

Arvion tarkoitus ja arvopäivä

Markkina-arvon määrittäminen. Arvopäivä 10.5.2021

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 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:

- 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 kiinteistönarviointilautakunnan 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:

- Kiinteistörekisteriote
- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Asemakaavatiedot

Arviointitoimiston hankkimat tiedot:

-

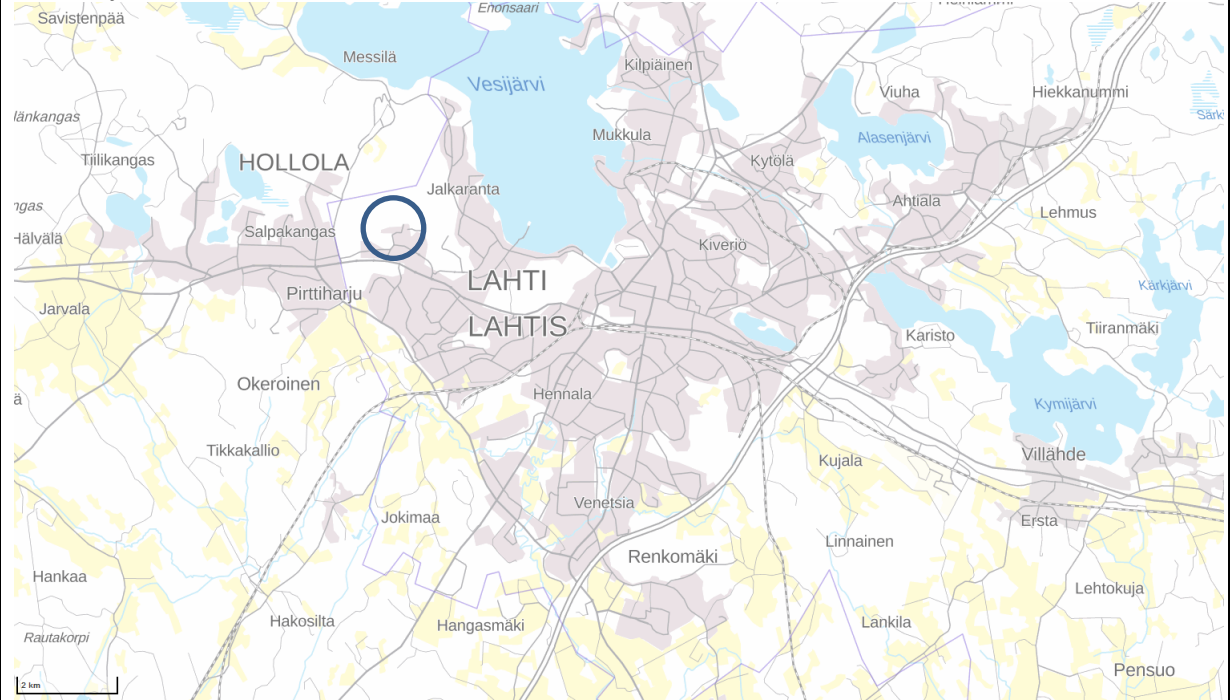
Kiinteistöllä ei ole arvioinnin yhteydessä suoritettu katselmusta.

Kiinteistön sijainti Lahdessa

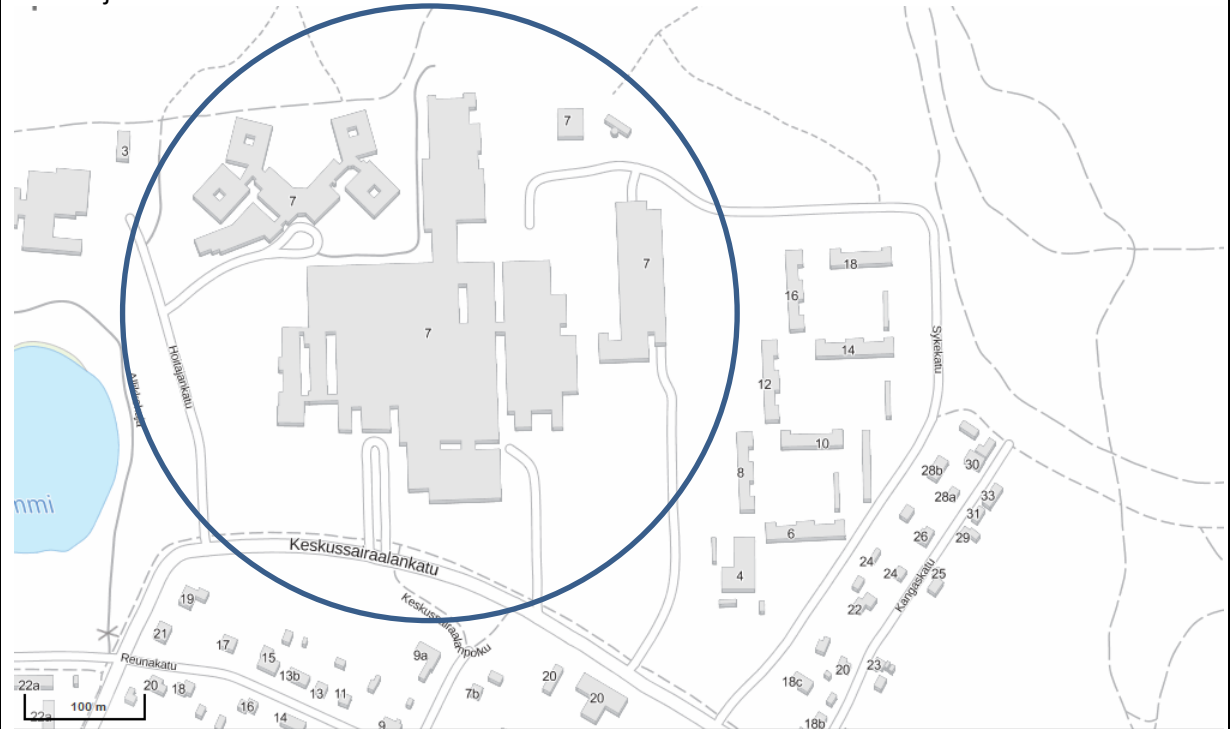
Arvioitava tontti sijaitsee Lahdessa Pirttiharjun kaupunginosassa noin 5,5 km etäisyydellä keskustasta. Alue on pientaloasutus valtainen, arvion kohteesta on linja-auto yhteys Lahden keskustaan.

Sijaintikartat

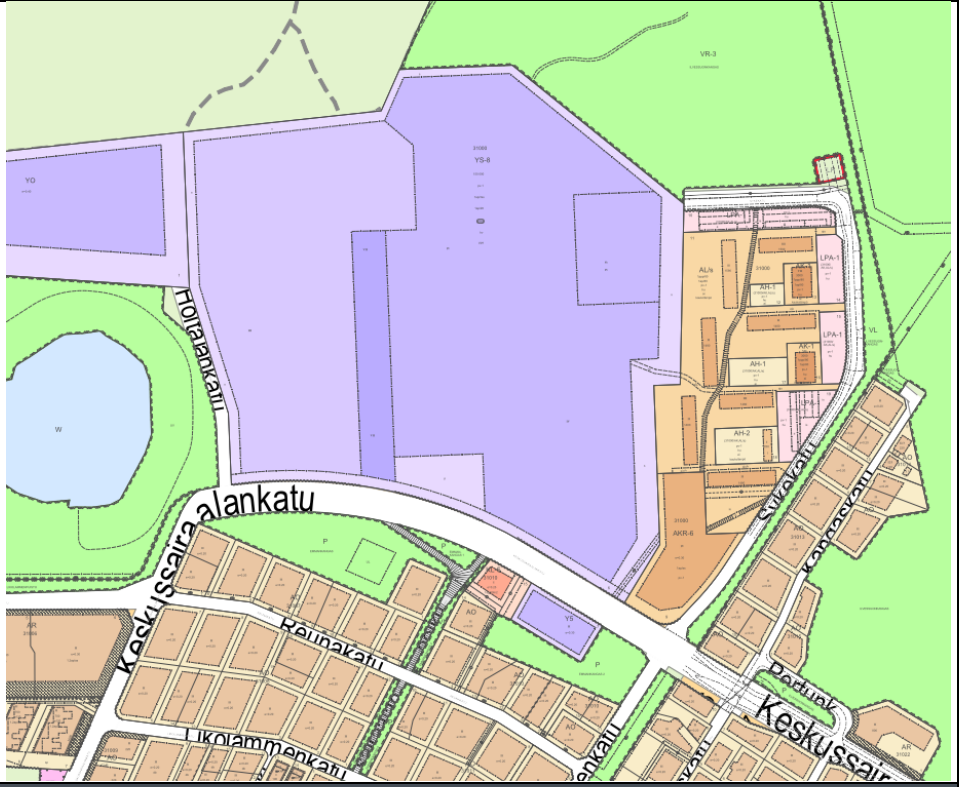
Makrosijainti Lahdessa



Mikrosijainti Lahdessa



Kiinteistötiedot

Kiinteistötunnus	398-31-0-6
Kaupunki	Lahti (398)
Kaupunginosa	Pirttiharju (31)
Kortteli / tontti	31000 / 6
Pinta-ala	181 751 m ² (9.4.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan).
Lainhuuto	22.11.2006 Päijät-Hämeen Sairaanhoidopiirin Kuntayhtymä, 0215606-8 (9.4.2021 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan).
Rasitteet	9.4.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön kohdistuu rasite. Kiinteistörekisteriote on arvion liitteenä. Rasitustodistusta ei ole arvioinnin yhteydessä tarkistettu.
Kaavamerkintä	26.6.2014 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaan kiinteistö kuuluu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Rakennuksiin saadaan sijoittaa 3 000 m ² maanalaisia askartelu- ja työtiloja (YS-8). Kiinteistö sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää (pv-1). Kolme sairassijaa kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/3ss). Kahta työntekijää kohden on rakennettava yksi autopaikka (1ap/2tt). Lämmitysöljysäiliöiden sijoituspaikkojen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä (pima). Tontin kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi miten tontilla kerääntyvät hulevedet imeytetään ja / tai ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan tai sadevesiviemäriin (hv). Tontilla on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten (pps).
Rakennusoikeudesta	Osoitettu asemakaavassa 150 000 ke-m ² lisäksi saa rakentaa tarvittavia pysäköintilaitoksia.
Asemakaavakartta	

Kiinteistön omistajan kustannukset

Rakentamaton tontti, jonka erillistä tontin kiinteistöverotietoa ei ollut saatavilla.

Arvion perusteet

Talouden positiivinen vire uhmaa pandemiaa

Suomen talouden kasvunäkymä on hieman vahvistunut verrattuna Suomen Pankin joulukuun 2020 ennusteeseen. Vuoden 2020 toteutunut kehitys oli odotettua parempi ja taloudenpitäjien luottamus on edelleen vahvistunut, kun rokotukset on saatu käyntiin. Koronaviruksen aiheuttamien tartuntojen määrä on kuitenkin jälleen kasvanut vuoden 2021 alkupuolella ja talouden rajoitustoimia on tiukennettu, mikä hidastaa toipumista vuoden alkupuolella. Talouden kasvu vauhdittuu kuitenkin loppuvuotta kohti, ja vuonna 2022 kasvu jatkuu ripeänä. Vuonna 2023 kasvu hidastuu selvästi lähelle talouden pitkän aikavälin kasvuvauhtia.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan kokonaistuotanto supistui vuonna 2020 Suomen Pankin joulukuun ennustetta vähemmän eli 2,8 %. Talouden kasvu oli aiemmin arvioitua vahvempaa vuoden kolmannella neljänneksellä, ja kasvu jatkui vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä nettoviennin vauhdittamana. Vientiä tuki suuren laivatoimituksen ajoittuminen joulukuulle. Yksityisen kulutuksen kasvu oli vahvaa vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä, mutta kulutus supistui jälleen vuoden lopussa. Vaikka vähittäiskaupan kasvu oli verrattain vahvaa, muiden palveluiden kysyntä, erityisesti ravitsemis- ja majoituspalveluiden sekä kuljetuspalveluiden kysyntä väheni voimakkaasti vuoden aikana, eikä joulunalusaika tuonut helpotusta. Teollisuudessa tilauskanta kohentui ja tuotanto-odotukset vahvistuvat, vaikka kriisi on vaikuttanut eri teollisuustoimialoihin vaihtelevasti. Rakentamisen volyyymi supistui vuonna 2020, mutta asuntorakentamisessa oli loppuvuonna merkkejä käänteestä.

Odotettua vahvempi talouden kehitys vuoden 2020 aikana ja vientimarkkinoiden vahvistuminen tukevat kasvua vuonna 2021. BKT:n 2,6 prosentin kasvua tukee erityisesti yksityinen kulutus, jonka kasvu vahvistuu loppuvuotta kohden. Vuonna 2022 kokonaistuotannon kasvu vauhdittuu edelleen 2,7 prosenttiin, kun investoinnit vähitellen piristyvät. Vuonna 2023 talouskasvu hidastuu yhden prosentin tuntumaan, lähemmäs talouden tuotantomahdollisuuksien rajoja.

Joulukuun ennusteen perusurassa oletettiin rajoitustoimien jatkuvan vielä vuoden 2021 alkupuolella, kunnes rokotuskattavuus on kasvanut riittävästi. Suomen koronartuntojen määrä kääntyi kuitenkin voimakkaaseen kasvuun tammikuun puolenvälin jälkeen. 1.3.2021 valtioneuvosto yhteistoiminnassa tasavallan presidentin kanssa totesi Suomen olevan poikkeusoloissa. Ravintoloiden ja muiden ravitsemisalan yritysten väliaikaisesta sulkemisesta epidemian leviämis- ja kiihtymisalueilla päätettiin 8.3.2021. Sulkutila kestää tämänhetkisen tiedon mukaan kolme viikkoa. Heikentynyt epidemiatilanne ja tiukentuneet rajoitukset hidastavat vuoden 2021 ensimmäisen neljänneksen kasvua. Poikkeusoloissa on kuitenkin opittu jo uusia toimintatapoja ja vaikutukset kasvuun jäävät aiempaa vähäisemmiksi.

Samalla rokotuskattavuuden kasvu tukee talouden luottamusta ja toimeliaisuutta. Jos tartuntatilanne edelleen heikkenee ja rajoitustoimet tiukentuvat, ennustettua heikompi kehitys on mahdollista. Lisäksi sulkutoimien koettelemilla toimialoilla puskurit ovat nyt heikommat kuin vuotta aiemmin, eikä lomautus- tai konkurssimenettelyihin ole käytettävissä vastaavia lievennyksiä.

Maailmanlaajuisesti pandemiatilanteessa oli jo vuoden 2021 alkuvuokoina helpottumisen merkkejä, vaikka myös taka-askelaita on joillakin alueilla otettu. Rajoitustoimien asteittainen purkaminen, joskin aiemmin oletettua hitaammin, sekä rokotusten eteneminen ja talouspolitiikan voimakas tuki ovat kohentaneet odotuksia, minkä vuoksi vientimarkkinoiden kasvuennustetta on revisioitu ylöspäin. Suomen viennin kasvuvauhti jää kuitenkin hitaammaksi kuin vientimarkkinoiden kasvu investointien elpymässä maailmalla hitaammin. Kotimaiset yksityiset investoinnit toipuvat hitaasti, kun epävarmuus rajoittaa vielä uusia investointipäätöksiä. Yksityinen kulutus on kasvun veturina vuonna 2021. Heikentynyt epidemiatilanne suitsii kulutusmahdollisuuksia vielä vuoden alkupuolella, mutta rokotuskattavuuden kasvaessa yksityisen kulutuksen kasvu kiihtyy. Kulutuksen kasvu pysyy vahvana vuonna 2022.

Työllisyysaste heikentyi vajaalla prosenttiyksiköllä 71,6 prosenttiin vuonna 2020, mutta se palautuu pandemiaa edeltäneelle tasolle vuonna 2022. Koronakriisin aikana työpaikkoja on menetetty erityisesti palvelualoilta. Vaikka kriisi on heikentänyt palvelualojen työllisyyttä, vaikutukset voivat jäädä väliaikaisiksi, kun palveluiden kysyntä palautuu. Suuri osa viime vuosien työllisyyden kasvusta on tapahtunut juuri palvelualoilla. Työllisyyden paranemista jarruttaa ennustejakson lopussa sekä hitaaksi jäävä talouskasvu että edelleen jatkuva työikäisen väestön supistuminen.

Kuluttajahintojen nousu hidastui vuonna 2020 energian ja etenkin raakaöljyn hinnan voimakkaan laskun vuoksi. Inflaatio yhdenmukaistetulla kuluttajahintaindeksillä mitattuna vauhdittuu 1,3 prosenttiin vuonna 2021 energiahintojen nousun ja muiden tilapäisten tekijöiden vuoksi. Palveluhintojen nousu ylläpitää inflaatiota vuosina 2022–2023.

Tulevien vuosien talouskasvu nojaa vahvasti yksityiseen kulutukseen. Työttömyydeltä välttyneiden kotitalouksien tulot kasvavat vakaasti ja kuluttajien luottamus vahvistuu pandemian hellittäessä. Kuluva vuosi näyttää, millaisin vaurioiden kriisin koettelemat toimialat selviävät kriisistä ulos. Kriisin jälkeen palataan hitaampaan kasvuun, jota rajoittavat työikäisen väestön supistuminen ja vaimea tuottavuuskasvu. Edessä ovat siis samat rakenteelliset haasteet, joiden kanssa Suomessa on painittu finanssikriisistä lähtien. Finanssikriisin jälkeen kesti lähes 10 vuotta palata kriisiä edeltävälle kokonaistuotannon tasolle, joten koronakriisiin jouduttiin valitettavan lyhyen kasvujakson jälkeen. Niin ikään julkinen talous joutui koronakriisiin heikoista lähtökohdista, kun julkisessa taloudessa vallitsi rakenteellinen alijäämä ja velkasuhde oli jäänyt korkeahkole tasolle. Tulevina vuosina väestön ikääntyminen lisää julkisten menojen kasvupainetta ja hidastuva talouskasvu tekee julkisen talouden tasapainottamisen vaikeaksi.

Lähde: 19.3.2021 Euro & talous

Arvion kohteen asema markkinoilla ja myytävyyden

Arvion kohteena on Päijät-Hämeen keskussairaalan tontti. Maastoltaan tasainen tontti sijaitsee Salpausselän harjulla, jossa maaperä on soravaltainen ja siten helposti rakennettavaa. Tontti sijaitsee Lahden kaupungin länsiosassa aivan Hollolan kunnan rajan tuntumassa.

Maapinta-alaltaan laaja Y-tontti on sairaalatoimintojen rakennuspaikka. Keskussairaalatontin ostajapotentialiaali on käytännössä kuntayhtymillä ja vastaavilla instituutioilla. Kaiken kaikkiaan arvion kohteen kokoluokan tontteja myydään todella harvoin. Harvalukuiset kaupat ovat tapahtuneet, kun päätetään rakentaa uusi laaja maakunnallinen sairaala.

Markkina-arvon määrittäminen

Markkinalähestymistapa menetelmällä arviointi

Lahdessa Y-tonttien kaupat tapahtuvat käytännössä Lahden kaupungin toimesta. Tonttien käyttötarkoitus Y-määräyksen sisällä vaihtelee laajasti. Olemme hakeneet maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatietopalvelusta Lahdessa vuodesta 2010 alkaen tehtyjä Y-tontti kauppvoja, joiden kauppahinta tiedot on koostettu kauppahintarekisterin tietojen pohjalta alla olevaan taulukkoon.

Kauppav.	Kiinteistötunn.	Osoite	Kaupunginosa	Maa-m ²	Kauppah. €	€/ maa-m ²	Rak. oik.kem ²	€/ ke-m ²
2017	398-1-9903-3-M502	Kirkkokatu 2	Keskusta	354	24 780	70,0	N/A	N/A
2015	398-13-85-2	Torkonkatu 3	Ahtiala	4 584	130 214	28,4	1 834	71,0
2015	398-33-341-5	Tarjantie 55	Jalkaranta	5 076	441 612	87,0	2 538	174,0
2013	398-30-637-3	Petsamonkatu 3	Kärpänen	4 134	55 142	13,3	2 026	27,2
2013	398-20-85-1	Apilakatu 8	Laune	6 383	164 733	25,8	1 277	129,0
2013	398-405-2-177	Muuntajankatu	Laune	5 640	10 000	1,8	4 000	2,5
2012	398-8-843-10	Lehtiojantie 2	Kilpiäinen	26 281	1 345 664	51,2	10 512	128,0
2011	398-24-1573-1	Salimäentie 2	Hennala	4 410	239 166	54,2	4 410	54,2
2010	398-24-199-3	Eteläinen Rengastie 1A	Hennala	8 220	165 044	20,1	2 055	80,3
2010	398-24-199-4	Eteläinen Rengastie 1B	Hennala	5 903	178 596	30,3	1 476	121,0
2010	398-33-341-4	Tarjantie 57	Jalkaranta	6 070	494 705	81,5	3 035	163,0

Transaktioita on tehty 11 kappaletta. Maaneliömetrihinta on kaupoissa toteutunut vaihteluvälillä 1,8 – 87 euroa / maa-m². Kaupoissa rakennusoikeuden yksikköhintavaihteluväli on ollut 2,5 - 174 euroa / ke-m², painottuen 50...130 euroa / ke-m².

Alla olevaan taulukkoon on koottu Suomessa tehtyjen sairaalatonttien kauppahintatietoja

sairaala	kauppa	maam ²	rak.oik.kem ²	kh.€	€/maa ²	€/kem ²	kaava	myyjä
Länsisatama HKI	2010	4 106	9 700	6 976 411	1 699	719	Liikle-toimisto	Helsingin kaup.
Seinäjäki	2018	16 781	30 000	2 500 000	149	83	Y	Seinäjoen. Kaup.
Oulu, Pohja	2016	14 005	7 000	1 254 053	90	179	Liike-toimisto	Oulun kaup.
TRE Kauppi	2001	3 030		1 085 317	358		Y	Pirkanmaan shp.
TRE Kauppi	2000	3 626	1 994	793 487	219	398	Liike-toimisto	Pirkanmaan shp.
Turku	2015	2 615		672 615	257		Liike-toimisto	Turun kaup.
Valkeakoski	2011	8 235		395 280	48			Pirkanmaan shp.
Hyvinkää	2013	2 565	2 437	391 360	153	161	Y	Hyvinkään kaup.
Seinäjäki	2017	7 500	8 000	262 500	35	33	Liike-toimisto	Etelä-Pohjanm. shp.
Pori	2018	15 185		320 000	21		Y	Porin kaup.
Turku	2000	9 298	9 298	235 463	25	25	Y	OMHY Kapiteeli

Olemme hakeneet ja tutkineet tilastotietoa tehdyistä Y-tontti kaupoista maanmittauslaitoksen tilastotietoa kiinteistökaupoista palvelusta lähi maakuntien osalta. Huom. maanmittauslaitos ei tilastoi tietoja jos tehtyjä kaupunkeja on tehty kunnassa vuodessa alle kolme.

Vuosi	Aluejakoselitte	Lukumäärä kpl	Pinta-ala keskiarvo (m ²)	Rakennusoikeus keskiarvo (m ²)	Kerrosneliöhinta mediaani (€/k-m ²)	Kerrosneliöhinta keskiarvo (€/k-m ²)	Kerrosneliöhinta keskihajonta (€/k-m ²)	Maaneliöhinta keskiarvo (€/m ²)
2018	Kanta-Häme	5	5 464	2 614	32	118	170	56
2018	Kymenlaakso	5	3 506	950	60	169	276	46
2017	Keski-Suomi	4	3 342	4 438	74	105	115	139
2017	Kanta-Häme	4	6 559	2 707	36	52	55	21
2017	Kymenlaakso	3	1 648	381	7	8	2	2
2015	Päijät-Häme	3	7 220	2 657	71	95	71	35
2015	Keski-Suomi	5	4 010	2 072	73	86	57	44
2014	Keski-Suomi	6	6 764	3 934	37	63	70	37
2013	Keski-Suomi	6	4 087	1 379	22	28	31	9
2013	Kanta-Häme	3	3 355	395	61	272	377	32
2013	Päijät-Häme	3	5 386	1 844	28	54	66	18
2013	Kymenlaakso	3	1 867	747	7	7	2	3
2011	Keski-Suomi	4	4 597	2 929	58	56	39	36
2011	Kymenlaakso	4	4 798	1 597	60	92	91	31
2010	Keski-Suomi	5	6 188	2 416	50	50	29	20
2010	Päijät-Häme	3	6 731	2 189	121	121	41	39
2010	Kymenlaakso	4	5 499	5 705	135	116	70	120

Edellä oven perusteella olemme arvioineet arvion kohteen käyväksi yksikköhinnaksi 50...65 euroa ke-m² eli suuruusluokkaa 7,5...9,75 miljoonaa euroa.

Arviointi tuottoarvomenetelmällä

Tuottoarvolaskelmaa ei ole laadittu, koska arviointimenetelmä ei ole relevantti arvioitaessa rakentamatonta tonttia.

Valittu arviointimenetelmä

Arvion kohteen ostajapotentiaali on omaan käyttöön ostajissa. Tämän johdosta olemme markkina-arvon määrittämisessä painottaneet markkinalähestymistapa menetelmän tulosta.

Markkina-arvo

Edellä olevan perusteella arvioimme osoitteessa Keskussairaalan­katu 7, 15850 Lahti (kiinteistötunnus 398-31-0-6) sijaitsevan rakentamattoman Y-tontin velattomaksi markkina-arvoksi suuruusluokkaa yhdeksänmiljoonaa (9.000.000) euroa (arvopäivä 10.5.2021).

Markkina-arvo on määritetty IVS 2017 mukaisesti.

Arvioinnin tarkkuus


Arvioinnin tarkkuus on tässä tapauksessa poikkeuksellisen laajan tontin ollessa kyseessä +/- 15 %

Arvion laati

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Lahti 10.5.2021



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



Sampo Helenius
Kiinteistökonsultti

Liitteet

1. Kiinteistörekisteriote
2. Lainhuudatustodistus
3. Asemakaava