



ARVIOKIRJA
KAUPPAKATU 14
15110 LAHTI
20.12.2019



Suomen Toimitila Oy, Lahti, Y- tunnus 2878913-8

ARVIOKIRJA

Lahti 20.12.2019

ARVION KOHDE

Osoitteessa Kauppakatu 14, 15140 Lahti sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö. Arvion kohteen omistaa Lahden Terveystalo Oy, mutta arviossa ei oteta kantaa kiinteistöyhtiön taloudelliseen tilaan vaan keskitytään määrittämään markkina-arvo kiinteistölle. Rakenus on päätetty purkaa, joten arvioitavana on käytännössä tontti.

ARVION TILAAJA

Lahden terveystalo Oy / Isännöitsijä Markku Tuunainen

ARVION TARKOITUS

Markkina-arvon määrittäminen.

Markkina-arvolla (käyvällä arvolla) tarkoitetaan sitä todennäköistä velatonta kauppahintaa, joka kohteesta olisi arviointihetkellä tehtävällä vapaaehtoisella kaupalla saatavissa. Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arviointi on laadittu kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti.

ARVION KÄYTTÖTARKOITUS

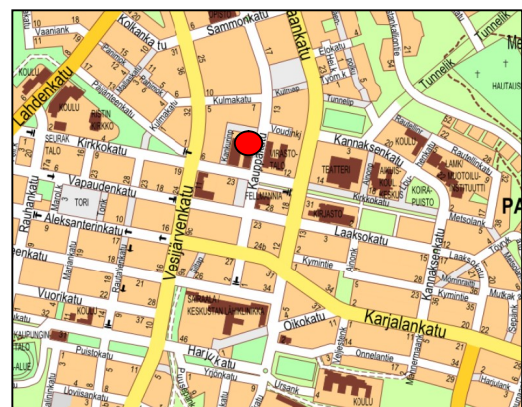
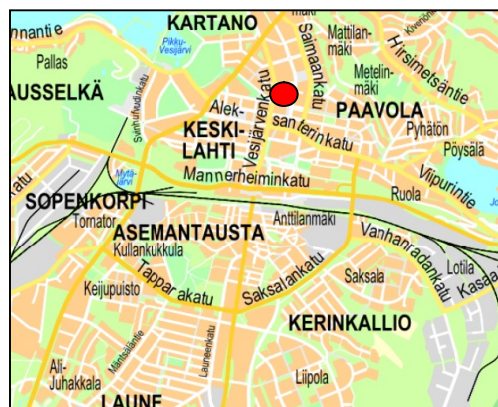
Markkina-arvon määrittäminen taloudellisia toimenpiteitä varten.

Arvopäivä 20.12.2019

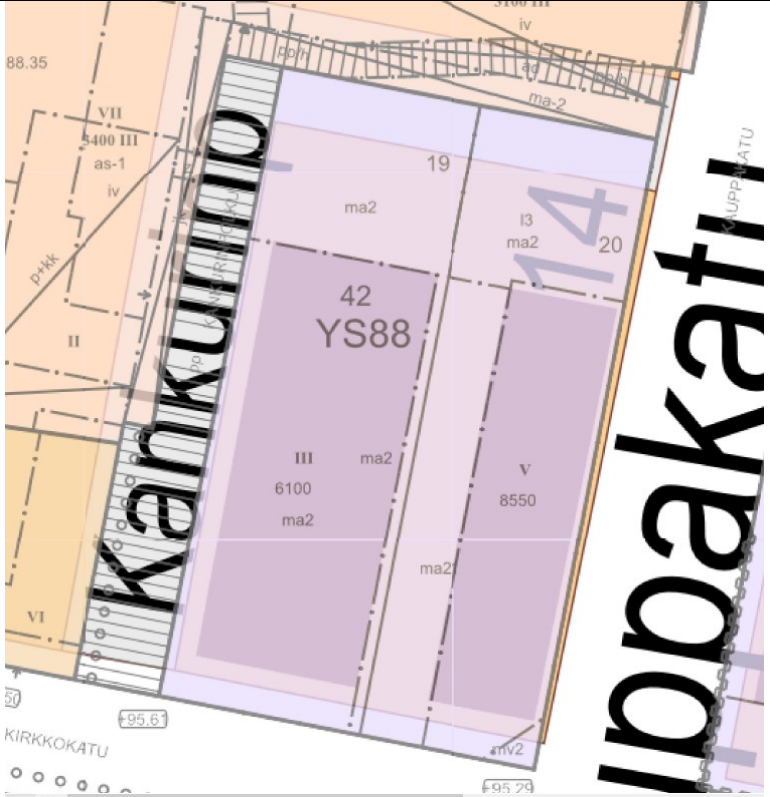
KIINTEISTÖN SIJAINTI

Arvion kohde sijaitsee Lahden keskustassa. Kiinteistön lähistöllä sijaitsevat muun muassa K-Citymarket, ja kaksi kauppakeskusta sekä Luhdan k42 kortteli johon on kaavoitettu runsaasti uutta rakentamista (liike-, toimisto-, hoiva- sekä asuinrakentaminen). Arvion kohde on samassa korttelissa Luhdan kehityshankkeen kanssa ja tämä avaa useita mahdollisuuksia kiinteistön kaupalliseen kehittämiseen. Lahden kauppatorille on noin 500 metrin matka. Sijainti on liike-, toimisto- ja asuinkäyttöön hyvä ja näkyvä.

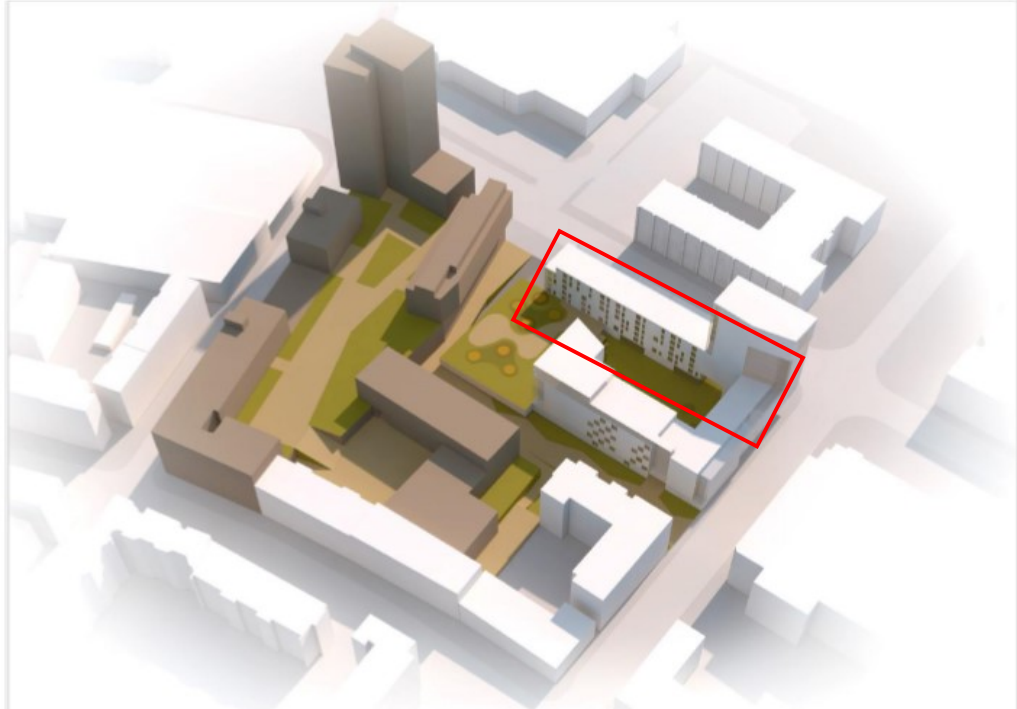
Sijaintikartat



KIINTEISTÖN JA RAKENNUKSEN TIEDOT
Kiinteistötiedot

Laitostunnus	398-1-42-20
Kaupunki	Lahti / 398
Kaupunginosa	Keskusta / 1
Kortteli/tontti	42 / 20
Tontin pinta-ala	3 449 m ²
Omistus	5.2.1976 myönnetyn lainhuudon mukaan tontin omistaa Lahden Terveystalo Oy.
Kaavamerkintä	18.11.1974 vahvistetun asemakaavan mukaan tila kuuluu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS88), jolle saadaan rakentaa myös toimisto- ja liiketiloja. Liiketiloja kuitenkin enintään 10% tontin rakennusoikeudesta. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asuinhuoneiston. Suurin sallittu kerrosala on 8 550 kem ² ja rakentaa saa viiteen kerrokseen.
Käyttämätön rakennusoikeus	Rakennusoikeus on käytetty.
Rasitukset	Kiinteistörekisteriotteen mukaan rakennuspaikkaan kohdistuu tieoikeusrasite ja autojen pysäköimispaikkaoikeus. Osuuksia yhteisiin maa- tai vesialueisiin ei ole.
Rasitteet	Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöllä on yhteensä 2 817 728 euron edestä kiinnityksiä.
Asemakaavakartan ote arvion kohteesta	

Kaavamuutos



Yllä on havainnekuva arvionkohteen korttelista valmiiksi rakennettuna (arvion kohde rajattu karkeasti punaisella).

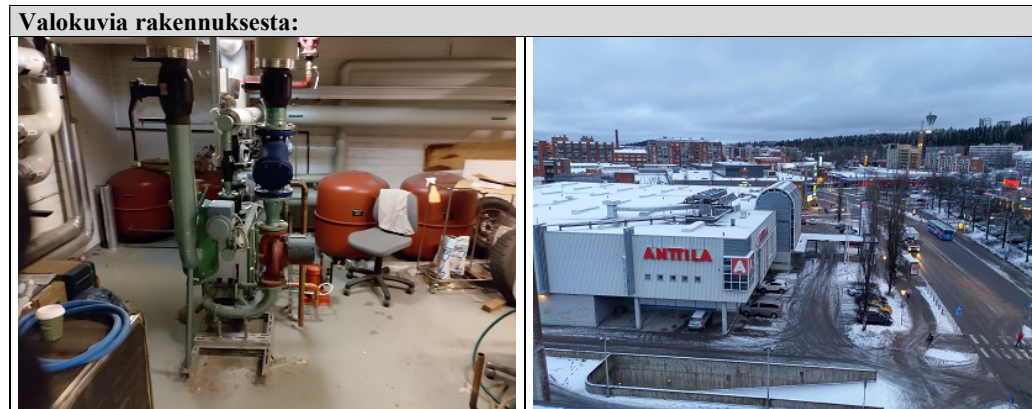
Uusi asuinrakentamisen mahdollistava kaava on luonnosvaiheessa ja siitä on pidetty yleisölle esittelyt. 12.6.2019 esittelymateriaalin mukaan arvion kohteen tonttitehokkuus voisi olla tasoa 2,5 (vieressä vanhemmassa kaavassa 2,43 ja Luhdan K 42 korttelissa 3,17). Nykyiselle rakennusoikeudelle laskennallinen tehokkuusluku on 2,48 eli rakennusoikeus pysyisi suurin piirtein samalla tasolla, mutta massoittelu muuttuisi merkittävästi. Kaavan toteutuminen on arviointiajankohtana epävarmaa, mutta olemme tässä arvioissa, että tontti olisi kaavoitettu asuinrakentamiseen ja rakennusoikeus olisi tasoa 8 550 kem².

Rakennustiedot

Liikerakennus	
Rakennusvuosi	1977
Kerrosluku	5. kerrosta + kellari
Kantavat rakenteet	Teräsbetonipalkit ja -pilarit
Julkisivumateriaali	Betoni/teräsohutlevy/sementtikuitulevyverhous
Vesikate	Tasakatto / Huopakate
Pinta-ala	8 550 m ²
Vapaakorkeus	Normaali huonekorkeus


Talotekniikka ym.

Lämmitys	Kaukolämpö (lämmöt katkaistu keväällä 2019)
Ilmanvaihto	Koneellinen tulo ja –poisto
Ovitus	Normaalihenkilöovitus sekä ajoluista kellarin autohalliin
Muuta	Kerrostun toimistotilat on varustettu huoneisto kohtaisilla vesipisteillä


Rakennuksen kunto

Toimisto- ja liikerakennus on yleisilmeeltään silmämääräisesti tarkastellen tyydyttävässä kunnossa, mutta sitä on vuosikausi vaivannut sitkeä sisäilmaongelma ja rakennus on aiemman käytön loputtua päätetty purkaa. Rakennus on valmistunut vuonna 1977. Kiinteistössä on tehty vuosien aikana tavanomaisia korjauksia kuten vesikaton uusiminen 2001, julkisivu- ja ilmanvaihtosaneeraus 2009-10 ja pihakannen uusiminen 2010-11. Näiden lisäksi 2011-2014 on tehty useita sisäilmaan liittyviä tutkimuksia, puhdistuksia ja korjauksia. Näistä huolimatta Raksystemsin kuntoselvityksen mukaan ilman laatu on välttävä tai tyydyttävä. Omistajan edustajalta saadun tiedon mukaan kohteen työntekijät kuitenkin oireilivat sisäilmasta vuosikausia. Rakennusta

on korjattu hyvin maltillisesti ja sen vuoksi useiden rakenneosien elinkaari on kuntoselvityksen mukaan päättynyt tai päättymässä, kuten; alapohjan vedeneristys, sokkelien vedeneristeet, salaojat, vesikate, märkätilojen pinnoitteet ja vedeneristeet, sisäpuoliset lattia-, seinä- ja kattopinnoitteet, LV-tekniikka, sähkötekniikka ja automaatiotekniikka. Kokonaisuutena voidaan todeta, että rakennus on tekniikan osalta tyydyttävässä tai välttävissä kunnossa. Rakennusosat ovat suurelta, osiltaan ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden kokonaisvaltainen uusiminen olisi tarpeen, jos rakennuksen käyttö aiottaisiin jatkaa.

Tiloista

Kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla Lahden keskustassa. Rakennuksessa on viisi maanpäällistä kerrosta, joiden lisäksi on pohjakerros ja katolla ilmanvaihdon konehuoneet. Pohjakerrokseen on sisäänajomahdollisuus ja siellä on 33 autopaikkaa. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee toimistotiloja ja palvelevia yleistiloja sekä entinen apteekin liiketila. Toisessa, kolmannessa, neljännessä ja viidennessä kerroksessa on pääosin toimistotiloja. Kattotasolla sijaitsevat IV-konehuoneet. Kellarissa on teknisiä tiloja, VSS-tilat, varastotiloja, terapia-allas ja autopaikoitus.

Tontti on suorakaiteen muotoinen ja se on osa Luhdan k 42 korttelihanketta mikä luo hyvän pohjan tontin uudisrakentamiselle.

Toimivuus

Rakennus on alun perin tehty toimisto- ja liikekäyttöön. Katutasossa on perinteisiä liiketiloja, jotka voisivat vielä toimia kivijalkamyymälöinä. Toimistokerrokset on toteutettu kaksi käytävä periaatteella ja niissä on perinteisiä toimistohuoneita. Rakennuksen pilari-palkkirunko mahdollistaisi toimistojen saneeraamisen moderniksi avokonttoriksi, mutta tämä käyttö edellyttäisi rakennuksen talotekniikan todella voimakasta saneeraamista ja olisi todennäköisesti taloudellisesti kannattamatonta.

Raksystems on 3.5.2017 päivätyssä lausunnossaan kommentoinut rakennuksen käytettävyyttä erilaisissa käyttötarkoituksissa ja toteaa, että rungon käytettävyys muussa kuin toimistorakennuksena ei ole optimaalinen.

Piha-alueen parkkikansi on haavoittuva rakenne, vaikkakin mahdollistaa pysäköinnin kahdessa tasossa.

Tilojen nykykäyttö/vuokrasuhteet

Tilat eivät olet käytössä. Tilat ovat arviointikierroksen aikana tyhjillään sekä kylmillään ja arvion tilaajan edustaja pitää rakennuksen purkamista sekä tontin uudisrakentamista todennäköisimpänä jatkokäyttönä. Katolla sijaitsevassa teknisessä tilassa on vielä Elisan tukiasemalaitteita, mutta niistä saatava tuotto on marginaalinen.

Kiinteistön hoitokulut

Kiinteistö on tällä hetkellä käyttämättömänä ja lämmittämättömänä, joten hoitokulut ovat varsin matalalla tasolla. Koska kohde aiotaan purkaa ei arvioinnin yhteydessä oteta tarkemmin kantaa hoitokulujen määrään. Arvion kohteen kiinteistövero 2019 on 127 524,07 euroa, mutta se perustuu suurelta osalta kohta purettavaan rakennukseen ja kiinteistöveron määrä muuttuu uudisrakentamisen myötä.

Ympäristölupa ja maaperän tila

Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä maaperätutkimuksen tuloksia. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan koekairauksilla. Arvion lähtökohtana on, että maaperän tai rakennusten rakenteet eivät ole siten saastuneet, että niiden puhdistamisesta aiheutuisi mahdolliselle ostajalle olennaisia kustannuksia.

Arvonlisävero

Markkina-arvon määrittämisen lähtökohtana on velaton arvo. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos kaupan johdosta joudutaan veronpalautuksiin tai takaisin saantiin ko. seikat huomioidaan kauppahintaa määritettäessä.

TIETOLÄHTEET JA KATSELMUS

Tiedot kiinteistöstä on saatu arviontilaajan edustajalta, Lahden kaupungin viranomaisilta, kiinteistörekisteristä, Raksystemsin kuntoselvityksestä 16.3.2017 ja VTT:n vesijohtoputkien kuntotutkimuksesta 24.6.2009

Mikko Kantosaari on suorittanut katselmuksen 19.12.2019.

ARVION PERUSTEET

Yleistä taloustilanteesta

Suomen bruttokansantuotteen volyyymi kasvoi vuonna 2017 Tilastokeskuksen tarkennettujen tietojen mukaan 3,0 prosenttia ja 2018 edelleen 1,7 prosenttia. Valtiovarainministeriön uusin ennuste (julkaistu 18.12.2019) arvioi kasvun jatkuvan myös vuonna 2019 noin 1,6 prosentin vauhtia ja hidastuvan seuraavina vuosina noin prosentin tuntumaan. Useat yksityiset talouden tutkimuslaitokset sekä liikepankit ovat ennakoineet vaatimattomampaa kasvua kuluvalle sekä tuleville vuosille, vaikka suoraista taantumaa ei vielä juurikaan ole ennakoitu.

Suomen talous on kasvanut yhtäjaksoisesti nyt jo neljä vuotta ja siten maamme on päässyt mukaan talouden globaalin elpymiseen. Kasvun ajureina ovat toimineet erityisesti ulkoiset tekijät (erittäin hyvä talouskasvu maailmalla). Viime aikoina maailmantaloudessa on noussut esiin useita riskitekijöitä, kuten Kiinan ja Yhdysvaltojen kauppasota sekä Britannian todennäköisen EU-eron vaikutus maailmankauppaan. Lyhyellä aikavälillä Suomen vientivetoista taloutta uhkaa myös Saksan teollisuustuotannon hiipuminen aiemmasta ja maan mahdollinen painuminen taantumaa. Hidastuva maailmankauppa yhdistettynä suurten kauppakumppanien talouden hidastumiseen heikentää jatkossa myös Suomen tulevia kasvuodotuksia, vaikka tällä hetkellä maailman kaupassa on näkyvissä myös mahdollisuuksia Kiinan ja Yhdysvaltojen alustavan kauppasovun myötä. Laajat uhkakuvat maailmalla voivat johtaa myös nopeaan taloustrendin muutokseen ja aiheuttaa koko maailman talouteen voimakkaan taantumaa tai laman.

Yleistä toimitilojen markkinatilanteesta

Toimitilamarkkina on tällä hetkellä Suomessa edelleen aktiivisessa vaiheessa. Vuonna 2017 tehtiin toisena vuotena peräkkäin uusi volyyymiennätys ja toimitilakiinteistöjä myytiin yli 10 miljardin euron edestä. Näin ollen edellisen, vuoden 2007 markkina huipun 7 miljardin ennätykset, rikottiin selvästi. Aktiivisuus on jatkunut vuonna 2018, jolloin volyyymi toimitilakiinteistöjen kaupassa oli 8,9 miljardin euroa ja 2019 ensimmäi-

sen vuosipuoliskon aikana myyntivolyymi on ollut n. 3 miljardia euroa. Suurin aktiiviteetti markkinassa keskittyy kuitenkin laajoihin toimisto- ja liiketila portfolioihin missä ulkomaiset sijoittajat voivat ostaa useilla sadoilla miljoonilla yhdellä kertaa. Ulkomaisien toimijoiden aktiviteetti on nyt myös laajentunut asuntoihin sekä uusiin keskeisesti sijaitseviin logistiikkatiloihin. Kauempana pääkaupunkiseudusta sijaitseville tiloille on kuitenkin edelleen varsin niukasti kysyntää.

Toimitilojen markkinatilanteesta Lahden talousalueella

Lahti on yksi Suomen kasvukeskuksista ja kaupungin väestömäärä on kasvanut tasaisesti, mutta hitaasti. Tilastokeskuksen mukaan Lahdessa oli 31.10.2019 yhteensä 119 962 asukasta. Lahden toimitilamarkkina on tällä hetkellä hieman kahtia jakautunut. Tiloja on tarjolla riittävästi ja vanhemmasta toimitilakannasta on myös jonkin verran ylitarjontaa. Toisaalta sijoittajakysyntä pitkällä sopimuksilla vuokratuista, keskeisillä sijainneilla olevista liike- ja toimitotaloista on varsin hyvää. Catellan vuotuisessa vajaakäyttö tutkimuksessa Lahden toimitilojen vajaakäyttöasteet ovat myös laskeneet loivasti jo useamman vuoden ajan, vaikka kaupungissa yleisesti puhutaan tilan voimakkaasta ylitarjonnasta ja vuokralaisten markkinoista.

Asuntorakentamista ajatellen Lahden kaupungissa on viime vuosina rakennettu voimakkaasti, mikä on hitaan väestönkasvun aikana pitänyt asuntojen hintakehityksen erittäin maltillisena. Uudisrakentaminen on heijastunut erityisesti vanhojen asuntojen hintaan ja uusia asuntojakin on kysyntään nähden riittävästi tarjolla. Näin ollen asuntojen kysyntään nojaava uudisrakentaminen on jatkossa haastavampaa ja myös asuinrakentamisen aloitukset ovat laskeneet huipputasoiltaan.

Arvioitavan kiinteistön kiinnostavuus ja myytävyyt markkinoilla

Kiinnostavuus markkinoilla	Arvion kohde sijaitsee Lahden kaupungin keskustassa noin 500 metriä Lahden kauppatorilta koilliseen. Sijainti on toimisto ja asuinkäyttöön hyvä. Rakennus on arviointiajankohtana kylmillään ja se on päätetty purkaa. Näin ollen arvioitavana on käytännössä tontti. Kohteen suurimmalla omistajalla Lahden kaupungilla on kaavoitusmonopoli ja omistajan edustajalta saadun tiedon mukaan arvionkohteen kaava muutuu asuinrakentamisen suuntaan. Tulevan kaavan sisällöstä ei ole arvio hetkellä varmuutta, mutta lähemme asuinrakentamisen määrässä nykyisestä rakennusoikeudesta, jolla tonttitehokkuus olisi tasoa $e=2,48$ ja rakennusoikeus $8\,550\text{ km}^2$. Ennakkotietojen mukaan suunnitteilla on korkea pistemäistä rakentamista (14 krs) sekä laajempaa tavanomaisempaa massoittelua, mikä sopisi hyvin yhteen Luhdan korttelin n. 20 kerroksisen asuin/hotellirakennuksen kanssa. Paikka on asuinrakentamiseen otollinen ja arvionkohde sijoittuu rakentuvan Luhdan korttelin sekä Lahden suurimman keskustan kauppakeskuksen väliin mahdollisesti yhdistäen niitä kävelyyn sopivaksi kokonaisuudeksi. Laaja asuinrakennusoikeus keskeisellä paikalla kiinnostaisi rakennusliikkeitä sekä monia rahasto-ostajia. Arvion kohteen kiinnostavuutta laskee Lahden asuntujen edullinen hintataso, kohtuullisen runsasrakentaminen alueella → kilpailevaa tarjontaan sekä Päijät-Hämeen asukkaiden rajallinen ostovoima. Kokonaisuutena arvion kohteen kiinnostavuus on kuitenkin valmiina asuinrakennustonttina hyvä.
Myytävyyt	Asemakaavan valmistuttua ja rakennuksen purkamisen jälkeen käsissä olisi hyvällä paikalla sijaitseva asuinrakennustontti, jossa on myös mahdollisuus rakentaa 14 kerrosta korkea maamerkkirakennus. Tällaisia kohteita ei ole kovin runsaasti tarjolla ja myytävyyttä parantaisi hieman

	myös erikoisuus, josta ylimmistä kerroksista saisi järvinäköalan yli kaupungin. Kokonaisuutena arvion kohteen myytävyyys on hyvä. Myyntiaikaa tulisi varata 3-6 kk.
Ostajapotentiali	Ostajapotentiali valmiina tonttina on rakennusliikkeissä sekä erilaisissa rahastoissa, jotka voisivat rakentaa tontille asuntoja. Paikallisille sijoittajille kohde on varsin suuri ja valtaosin liian kallis.
Pidemmän aikavälin ennuste	Pidemmällä aikavälillä Lahden kaupunki todennäköisesti uudistuu koulutustarjonnan paranemisen myötä, ja sitä kautta keskustan kiinteistöjen arvot nousevat.

Arviointi kauppaa-arvomenetelmällä

Vertailukauppoja

Asuinrakentamiseen soveltuvia tontteja on myyty Lahdessa tasaisesti ja vertailukauppoja on löydettävissä myös lähivuosilta. Lisäksi keskustasta on myyty muutamia sekalaisessa käytössä olevia kiinteistöjä kehittäjäostajille, jotka ovat muuttaneet kiinteistöt pääosin pieniä kaupunkiasuntoja sisältäviksi asuinkerrostaloiksi.

Lahden keskustassa on tehty tasaisesti kauppaa rakennusoikeudesta. Vertailukaupoissa hinnat ovat korkeimmillaan olleet aivan edellisen vuoden 2007 kiinteistöbuumin huipulla Rullakadulla n. 950 €/kem². Tavanomaisemmin keskustan asuinrakennusoikeus on Lahdessa ollut tasoa 400-600 €/kem² ilman, että kauppaan sisältyy joko sen hintaa nostavia tai laskevia erityisehtoja. Alla on esitetty tietoja Lahden keskustassa sekä sen ympäristössä tehdyistä asuinkerrostalotonttien kaupoista. Joulukuussa 2018 myytiin Askon alueelta Rakennus-toimisto Valve Oy:lle 2 225 kem² rakennusoikeutta, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta oli 522 €/kem². Harjukadulla helmikuussa 2018 tehtiin kauppa, jossa kaupunki myi asunto-osakeyhtiölle vuokralla olleen tontin yksikköhinnalla 585 €/kem². Tontin rakennusoikeuden määrä on 3 980 kem². Vesijärven rannan tuntumasta myytiin kesäkuussa 2018, asuinkerrostalotontti Ålandsbankenin rahastolle hintaan 428 €/kem². Lisäksi mainittakoon lähellä Sibeliusstaloa Vesijärvenkadulla 2016 myyt asuinkerrostalojen rakennusoikeus yksikköhintaan 488 €/kem². Keskustan laajemmalle kehälle siirryttäessä hinnat luonnollisesti laskevat.

Laajin Lahden keskusta alueella tehty asuinrakennusoikeuden kauppa oli ns. Starkin alue, jonka asemakaava vahvistui marraskuussa 2018. Alue oli aiemmin Stark Oy:n omistuksessa, mutta kaupunki lunasti alueen alkuvuodesta 2018 yksityisten yritysten välisestä kaupasta. Lunastuksen jälkeen kaupunki myi valmiit tontit Hartelalle. Kauppa käsitti 17 kerrostalotonttia, yhden liikerakennustontin sekä suojellun toimistorakennuksen tontteineen ja kauppahinta oli 10 680 000 euroa. Lisäksi neuvotteluissa on sovittu, että Hartela vastaa sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja rakennusten purkamisesta. Alueella on n. 48 470 kem² asuinrakennusoikeutta ja 2 800 kem² liikerakennusoikeutta. Purkukustannukset huomioiden alueen rakennusoikeuden yksikköhinnaksi tulee noin 305 €/kem². Matalampaa yksikköhintaa selittää osaltaan mm. rakennusoikeuden suuri määrä, purkamisen ja kunnallistekniikan kustannukset sekä todella pitkä toteutusaika.

Vanhempana kauppana voidaan mainita vuodelta 2012 Salininkadun kauppa, jossa kaupunki myi osan poliisilaitoksen pysäköintialueesta rakennustontiksi hintaan 475 €/kem².



Mainittakoon, että arvion kohteen kanssa vastaavalla sijainnilla myytiin toukokuussa 2017 Rauhankatu 2 saneerausohde hintaan 552 €/kem² (tässä kaupassa oli mukana vanha rakennuksen runko, joka on nyt saneerattu korkeatasoiseksi vuokrataloksi). Toinen vastaava runko myytiin vuonna 2014 Hämeenkadulta ja siinä yksikköhinta oli tasoa 476 €/kem².

Olemassa olevan rakennuksen purkukustannukset

Rakennusoikeuden yksikköhinoista tulee kuitenkin vähentää purkukustannukset, joista ei arviota laadittaessa ole vielä tarjouksia. Omistajan edustajalta on saatu arvio purettavien materiaalien määrästä, mutta sillä perusteella ei saada kovin tarkkaa arviota toteutuvasta kulusta. Tiedossamme on useampien erityyppisten rakennusten purkukustannuksia ja arvioimme kohteen purkukustannukseksi tasoa 600 000 €. Arvio purkukustannuksesta perustuu kuitenkin arviontekijän näkemykseen kohteesta, ja se tarkentuu vasta, kun purkamisesta saadaan tarjouksia.

Edellä olevan perusteella olemme kauppa-arvomenetelmällä arvioineet rakennusoikeuden käyviksi neliöhinnoksi seuraavaa:

Arvo kauppa-arvomenetelmällä		m2	€/m2	Yhteensä €
Asuinrakennusoikeus		8 550	450 - 500	3 847 500 - 4 275 000
Arvio vanhan rakennuksen purkukustannuksesta			-	-600 000 - -600 000
Yhteensä		8 550		3 247 500 - 3 675 000

Kauppa-arvomenetelmällä kiinteistön markkina-arvoksi muodostuu arvioidut purkukustannukset huomioiden suuruusluokkaa 3 200 000 – 3 700 000 euroa.

Arviointi tuottoarvomenetelmällä

Arvion kohteesta ei ole saatavissa vuokratuottoja ennen kuin nykyinen rakennus on purettu ja tontti on otettu uudestaan käyttöön. Näin ollen emme ole laatineet tuottoarvolaskelmaa.

Valittu arviointimenetelmä / arvion tarkkuus

Olemme arvioinnissa käyttäneet soveltuvuuden takia kauppa-arvomenetelmää. Arvion kohde on paikalliseen markkinaan suurehko, mutta sille on edustavia vertailukauppoja melko hyvin. Näin ollen arvioinnin tarkkuus on tavanomaista tasoa +/- 10 %.

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme (arvopäivänä 20.12.2019) liike- ja toimistokiinteistön (kiinteistötunnus 398-1-42-20), velattomaksi markkina-arvoksi suuruusluokkaa kolme miljoonaa viisisataatuhatta (3 500 000) euroa.

ARVION LAATI

Suomen Toimitila Oy

Lahti 20.12.2019

Mikko Kantosaari
Toimitusjohtaja, VTM, LKV, AKA, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija

Siiri Eerola
Kiinteistöasiantuntija, LKV



LISÄTIEDOT

Lisätietoja tästä arviosta antaa Mikko Kantosaari, 050 44 34 055

LIITTEET

1. Kiinteistörekisteriote
2. Lainhuudatustodistus
3. Rasitustodistus
4. Asemakaavakartta ja määräykset

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	398-1-42-20	Rekisteröintipvm:	5.3.1975
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	3449 m ²
Kunta:	Lahti (398)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YLEISEN RAKENNUKSEN		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 5.2.1976
Asianumero:	515/5.2.1976/2bn
Arkistoviite:	515 Lahden ro / maakunta-arkisto.
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Lahden Terveystalo Oy

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 9.12.2019.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisitustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 398-1-42-20

Lahden Terveystalo Oy
Yhteystietoja ei saatavilla

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	398-1-42-20	Rekisteröintipvm:	5.3.1975
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	3449 m ²
Kunta:	Lahti (398)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YLEISEN RAKENNUKSEN		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Tontinmittaus Toimitus-/päätöspvm: 17.2.1975	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköstä:	
398-1-42-15	3248
398-403-4-26 : LOVIISA-VESIJÄRVEN RAUTATIEALUE	86
398-405-5-0 JUUSTILA	115
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²): At. Ca 6/3 t.19,20	3449

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (398-41943/A) Vahvistamispvm: 18.10.1974 EA1/227	Voimaantulopvm: 18.11.1974
2) Sitova tonttijako (398-42480) Hyväksymispvm: 30.12.1974 EB1/97	

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Autojen pysäköimispaikka (398-1975-K14)	Toimitus-/päätöspvm: 3.4.1975
Oikeutetut: <u>398-1-42-20</u> Rasitetut: 398-1-42-19	
2) Tienoikeus (398-1975-K15)	Toimitus-/päätöspvm: 23.6.1975
Oikeutetut: 398-1-42-19 Rasitetut: <u>398-1-42-20</u>	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Määräys rekisteriin merkitsemisestä	Toimitus-/päätöspvm: 26.2.1975
2) Rakennusrasitepäätös	Toimitus-/päätöspvm: 3.4.1975
3) Rasitetoimitus	Toimitus-/päätöspvm: 23.6.1975



Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 9.12.2019.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	398-1-42-20	Rekisteröintipvm:	5.3.1975
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	3449 m ²
Kunta:	Lahti (398)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YLEISEN RAKENNUKSEN		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä *Etusija*; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

1) Kiinnitys 11.8.1997

Asianumero: 729/11.8.1997/6210
Arkistoviite: 729:1997:KI:6210
Etusija: 11.8.1997 / 6210
Rahamäärä: 42 046 € (Vahvistettu markkoina: 250 000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen

2) Kiinnitys 11.8.1997

Asianumero: 729/11.8.1997/6211
Arkistoviite: 729:1997:KI:6211
Etusija: 11.8.1997 / 6211
ja huonompi kuin asialla 6210
Rahamäärä: 42 046 € (Vahvistettu markkoina: 250 000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen

3) Kiinnitys 11.8.1997

Asianumero: 729/11.8.1997/6212
Arkistoviite: 729:1997:KI:6212
Etusija: 11.8.1997 / 6212
ja huonompi kuin asialla 6211
Rahamäärä: 16 818 € (Vahvistettu markkoina: 100 000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen

4) Kiinnitys 11.8.1997

Asianumero: 729/11.8.1997/6213
Arkistoviite: 729:1997:KI:6213
Etusija: 11.8.1997 / 6213
ja huonompi kuin asialla 6212
Rahamäärä: 16 818 € (Vahvistettu markkoina: 100 000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen

5) Kiinnitys 15.2.2006

Asianumero: 729/15.2.2006/1521
Arkistoviite: 729:2006:KI:1521
Etusija: 15.2.2006 / 1521

	Rahamäärä:	250 000 €
	Panttikirja:	Kirjallinen
6)	Kiinnitys 15.2.2006	
	Asianumero:	729/15.2.2006/1522
	Arkistoviite:	729:2006:KI:1522
	Etusija:	15.2.2006 / 1522 ja huonompi kuin asialla 1521
	Rahamäärä:	250 000 €
	Panttikirja:	Kirjallinen
7)	Kiinnitys 15.2.2006	
	Asianumero:	729/15.2.2006/1523
	Arkistoviite:	729:2006:KI:1523
	Etusija:	15.2.2006 / 1523 ja huonompi kuin asialla 1522
	Rahamäärä:	250 000 €
	Panttikirja:	Kirjallinen
8)	Kiinnitys 1.4.2009	
	Asianumero:	729/1.4.2009/1699
	Arkistoviite:	729:2009:KI:1699
	Etusija:	1.4.2009 / 1699
	Rahamäärä:	650 000 €
	Panttikirja:	Sähköinen
	Panttikirjan saaja:	Päijät-Hämeen Osuuspankki, 0832853-7
9)	Kiinnitys 1.4.2009	
	Asianumero:	729/1.4.2009/1700
	Arkistoviite:	729:2009:KI:1700
	Etusija:	1.4.2009 / 1700 ja huonompi kuin asialla 1699
	Rahamäärä:	650 000 €
	Panttikirja:	Sähköinen
	Panttikirjan saaja:	Päijät-Hämeen Osuuspankki, 0832853-7
10)	Kiinnitys 1.4.2009	
	Asianumero:	729/1.4.2009/1701
	Arkistoviite:	729:2009:KI:1701
	Etusija:	1.4.2009 / 1701 ja huonompi kuin asialla 1700
	Rahamäärä:	650 000 €
	Panttikirja:	Sähköinen
	Panttikirjan saaja:	Päijät-Hämeen Osuuspankki, 0832853-7

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

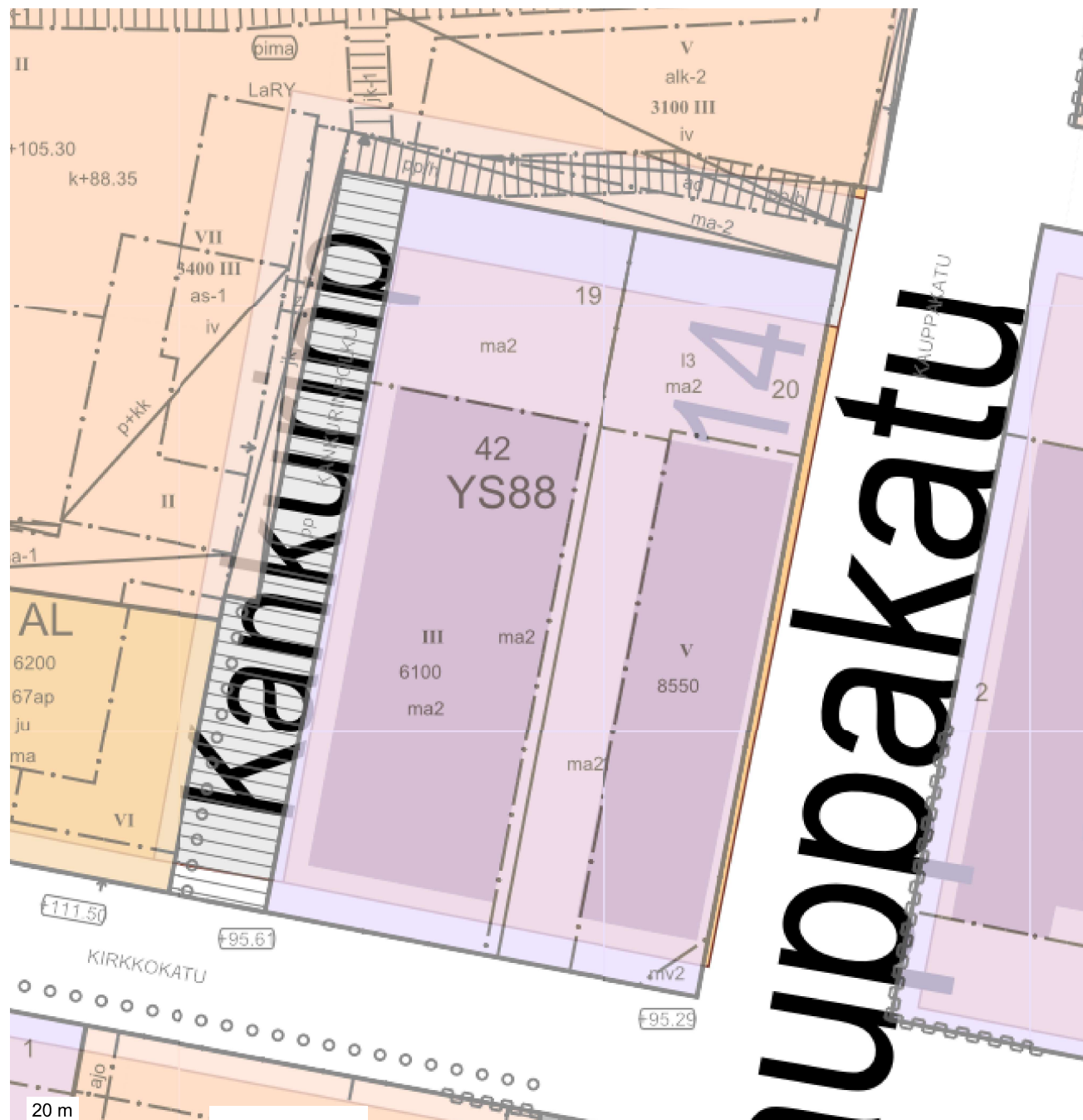
Muistutukset

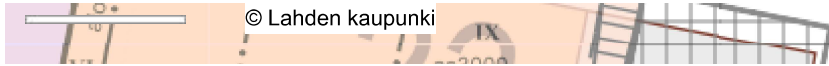
Ei muistutussasioita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 9.12.2019.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.





KESKI-LAHTI 1 K 42 OSA

Kaavatunnus	39841943/A
Kaavan laji	Asemakaava
Lajin tarkenne	Asemakaavan muutos
Kaavatilanne	Lainvoimainen

Työvaihe	Päivämäärä
Kaava lainvoimaiseksi	18.11.1974

Viimeisin käsittelyvaihe

Vaihe	Lainvoimainen
Päivä	18.11.1974
Päätös	Kuulutettu

Kaavamääräykset



SOSIAALITOINTIA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAADAAN RAKENTAA MYÖS TOIMISTO- JA LIIKETILOJA. LIIKETILOJA KUITENKIN ENINTÄÄN 10% TONTIN RAKENNUSOIKEUDSTA. KULLEKIN TONTILLE SAA SIOITTA YHDEN ASUINHUONEISTON.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.



TONTIN RAJA.

42

KORTTELIN NUMERO.

20

TONTIN NUMERO.

8550

RAKENNUKSEN SUURIN SALLITTU KERROSALA.

V

ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTA RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

+95.61

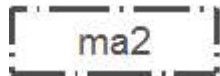
TONTTIIN RAJOITTUVALLE KADULLE VAHVISTETTU KORKEUSASEMA METREISSÄ.



RAKENNUSALA.

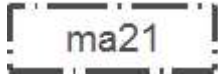


ALUE, JONKA KAUTTA AJO TONTILLE N:O 19 ON SALLITTU.

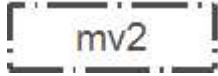


MAANALAINEN TILA, JOLLE SAADAAN RAKENTAA AUTO- JA VARASTOTILOJA.

MAANALAINEN TILA, JOLLE AUTO- JA VARASTOTILOJEN LISÄKSI SAADAAN RAKENTAA



SOSIAALI- JA TYÖILOJA KUITENKIN ENINTÄÄN 900 m2.



ALUE, JOLLE EI SAA SIOITTA SELLAISIA LAITTEITA, JOTKA HAITTAAVAT NÄKYVYYTTÄ ENSIMMÄISESSÄ KERROKSESSA.

TONTEJA VARTEN ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 80 m2 KOHTI.

TONTILLE N:O 19 ON SIOITETTAVA 31 kpl TONTIN N:O 20 AUTOPAIKKOJA.