



ARVIOLAUSUNTO

Tilasta 165-412-5-101 Multala Janakkalassa

Tehtävän tarkoitus

Tehtävän tarkoituksena on määritellä otsikossa mainitun ja jäljempänä kuvatun tontin kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukainen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan hintaa, joka todennäköisesti maksettaisiin kahden toisistaan riippumattoman osapuolen välillä vapaaehtoisessa riittävän markkinoinnin jälkeen tapahtuvassa kaupassa.

Arvio on laadittu kohteen omistajan Maarakennus M. Laivolan asiamiehen asianajaja Jorma Tuomaalan toimeksiannosta kohteen myyntiä silmällä pitäen.

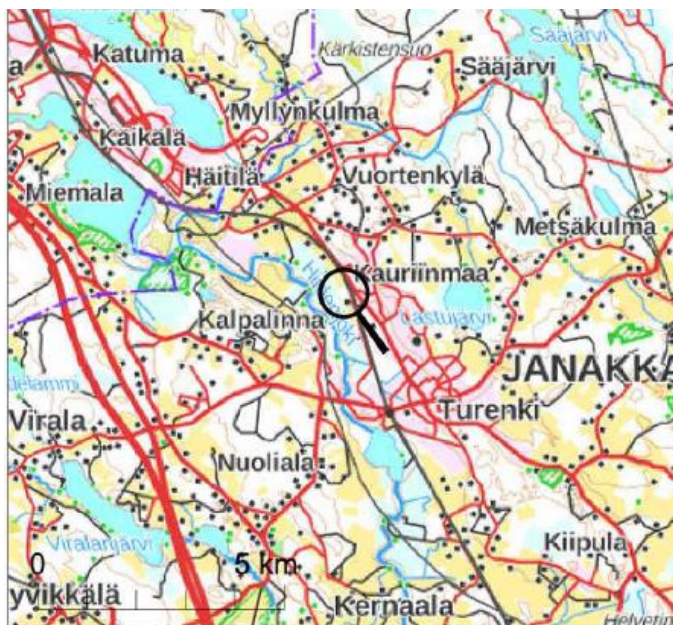
Arvion laatija on tutustunut kohteeseen tammikuussa 2024.

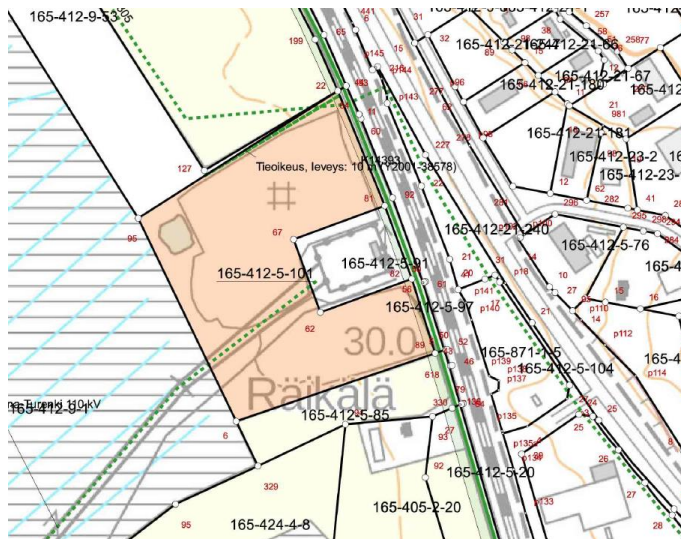
Kohteen kuvaus

Kyseessä on runsaan 5 hehtaarin suuruinen varastoalueena käytettävä kiinteistö Janakkalan Turengissa.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	165-412-5-101	Rekisteröintipvm:	15.12.2001
Nimi:	Multala	Kokonaispinta-ala:	5,177 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	5,177 ha
Kunta:	Janakkala (165)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	165:2001:83		







Noin puolet alueesta on ollut betonin ja asfaltin murskeen säilytys-/kaatopaikka- aluetta sekä aikanaan sokeritehtaan lietemullan varastointipaikkaa tai kaatopaikkaa.

Viime aikoina alueen pohjoisosaa on käytetty varastoalueena, mutta sen eteläosa on enemmän luonnontilainen.

Kiinteistö on ELY-keskuksen tarkkailussa, mutta tarkkailuvelvoite ei siirry ostajalle, vaan säilyy ELY-keskuksella.

Kohteen sijaintia pienen Ratatien varrella on pidettävä jopa Turengin olosuhteissa syrjäisenä.

Janakkalan karttapalvelun mukaan alueella ei ole myöskään yleis- tai asemakaavaa, jossa kohteelle olisi osoitettu käyttötarkoitus.

Kohteen korkein mahdollinen arvo on nykyisessä tai vatsavasta käytössä tai sen ja Ratatien väliin jäävän muuntamotontin lisäalueena.

Arviointi

Teollisuustontit

Janakkalan kunta on myynyt rakentamattomia teollisuustontteja seuraavasti:

	Luovutustunnus	Luovutuspäivä	Ala, m ²	Hinta, €	e/m ²
3	L2023-155443	18.12.2023	10763	43052	4,00
11	L2022-118779	22.4.2022	13089	62827	4,80
12	L2021-180240	22.12.2021	6923	41538	6,00
18	L2021-130130	19.5.2021	24070	72213	3,00
		Keskiarvo	13711	54908	4,45

Kaupat 3 ja 18 on tehty Viralassa ja 11 ja 12 Tervakoskella. Kaikki parempien liikenneyhteyksien päässä kuin arvioitava kohde.

Tutkimusten ja oikeuskäytännön (mm. Estinkin voimalinjaa koskenut lunastustoimitus Porvoossa) teollisuustontin yksikköhinta riippuu sen pinta-alasta regressiokertoimen $-0,2$ mukaisesti, jolloin nyt arvioitava tontin yksikköhinta on $(5.177 \text{ ha} / 1.3711 \text{ ha})^{-0.2} = 76.7 \%$ vertailukauppojen keskiarvon mukaisen tontin vastaavasta eli **3.41 €/m²**.

Marraskuussa 2023 päättyneessä VT3 Viralan eritasoliittymän linja-autopysäkki- ja liityntäpysäköintijärjestelyjä sekä Tarinmaan pohjavesialueen suojaamista koskeneessa maantietoimituksessa 2020 - 638 095 teollisuus- yms. varastointialueet korvattiin yksikkö hinnalla **1,00 e/m²**.

Raakamaa

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin mukaan vertailukelpoisia raakamaakauppoja on tehty Janakkalan kunnan alueella yhteensä 14 kpl vuosina 01/2000 - 10/2023. Kaupoista on rajattu pois rakennetut, alle hehtaarin suuruiset ja rantaan rajoittuvat kohteet.

Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo on ollut 7,5 ha. Yksikköhintojen keskiarvo oli 1,49 €/m² ja mediaani 1,20 €/m². Kauppahintojen minimi on ollut 0,22 €/m² ja maksimi 4,99 €/m².

Jos keskiarvoon tehdään edellistä kohtaa vastaava pinta-alakorjaus $(5.177 \text{ ha} / 7.5 \text{ ha})^{-0.2}$, saadaan yksikkö hinnaksi **1.60 €/m²**.

Kohteen arvo

Koska kunnan myymät teollisuustontit on myyty teollisuusalueilta, jää nyt arvioitavan kohteen yksikköhinta selvästi alle 3.41 €/m².

Kaikkien kolmen lähestymistavan keskiarvoksi saadaan puolestaan **2.00 e/m²**. Kun mediaani eli keskimmainen havainto on puolestaan **1.60 €/m²**, saadaan yksikköhinnan haarukaksi **1.60 – 2.00 €/m²**.

Kohteen arvoksi saadaan tällöin $5.177 \text{ ha} \times 16\,000 - 20\,000 \text{ €/ha} = 82\,832 - 103\,540 \text{ €}$, pyöristettynä **90 – 95 tuhatta euroa**.

Arviointitarkkuutena voidaan pitää kiinteistöarvioinnin normaalia tarkkuutta +/- 10 prosenttia.

Espoossa 5.3.2024



s

Antti Orama
DI, AKA, KHK
Puh. 0400 488 680
antti.orama@arviointikeskus.fi

ArvoLex Oy
Revontulentie 8 A, 02100 Espoo