

# Arviokirja (AKA-arvio)



## Kokoontumis-/majoitus- ja asuinkiinteistö

Koivuniementie 5, 35700 Mänttä-Vilppula



# Arviokirjan sisältö ja lähtötiedot

1. Tilaajan perustiedot
2. Arviokirjan tiivistelmä
3. Kohteen sijainti
4. Kiinteistön tiedot
  - 4.1 Perustiedot
5. Rakennusten tiedot
  - 5.1 Rakennusten kunto ja tilojen käyttö
6. Kiinteistön arvonmääritys
  - 6.1 Tuottolähestymistavan syöttötiedot
  - 6.2 Pääomitettu tuottoarvo
  - 6.3 Markkinalähestymistapa
7. Kohteen kiinnostavuus markkinoilla
8. Kiinteistömarkkina 2019 - 2020
  - 8.1 Mänttä-Vilppulan markkinatilanteesta
9. Yhteenveto arvioinnista
10. Asiantuntijan arvio

Advance Team Oy LKV on tehnyt tilaajan pyynnöstä Mänttä-Vilppulassa sijaitsevalle kokoontumis-/majoitus- ja asuinkiinteistölle velattoman markkina-arvon selvityksen. Arviokirja on tehty omistajan mahdollisia myyntitoimia varten.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS 2017).

Velaton arvo tarkoittaa ettei määritetystä markkina-arvosta ole vähennetty mahdollisia yhtiölainaosuuksia tai muita verovelkoja.

Raportin tiedot on kerätty kiinteistön omistajilta sekä julkisista tietokannoista. Tähän raporttiin tehdyt laskelmat perustuvat historiallisiin tietoihin sekä kiinteistön omistajan antamiin arvioihin tulevaisuudesta. Advance Team Oy ei erikseen tutki tietojen paikkansa pitävyyttä. Raportissa esiintyvät laskelmat on tehty hyvässä uskossa/hyvää laskentatapaa noudattaen.

Kiinteistön käypä markkina-arvo on määritetty raportin kannessa olevana päivänä. Raportin tiedot edustavat Advance Team Oy:n näkemystä raportointipäivänä, eikä Advance Team Oy vastaa tulevaisuudessa tapahtuvista poikkeamista tähän suunnitelmaan.

Arvion tekijä on suorittanut katselmuksen kohteessa 16.6.2020.

# 1. Tilaajan perustiedot

- Tilaaja: Mänttä-Vilppulan kaupunki
- Yhteyshenkilö: Virpi Sippari

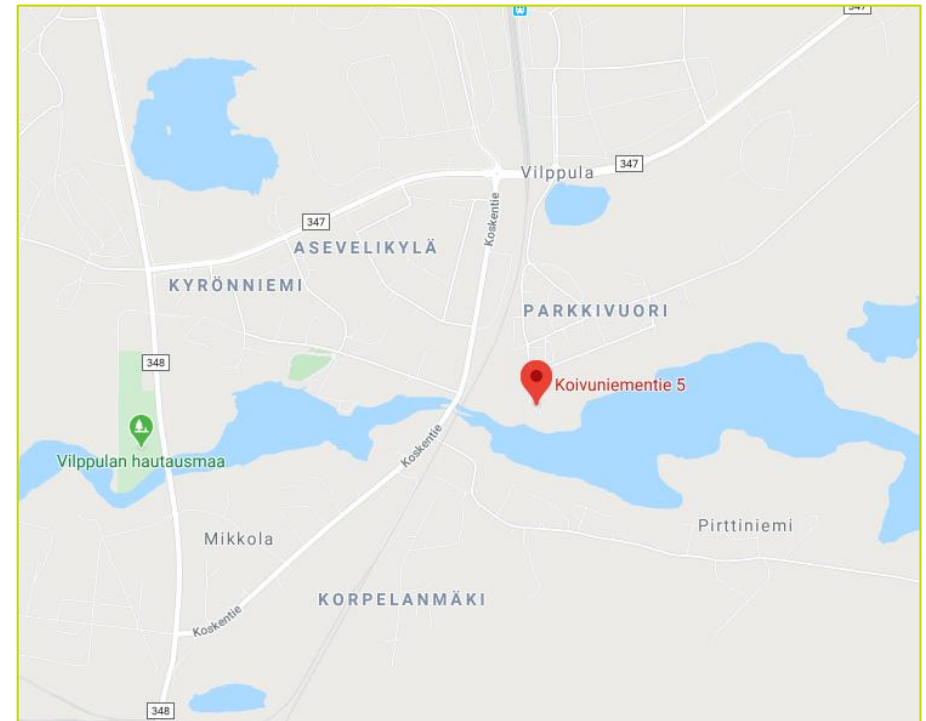
# 2. Arviokirjan tiivistelmä

- Kokoontumis-/majoitus- ja asuinkiinteistö
- Sijainti Vilppulan alueella osoitteessa Koivuniementie 5.
- Päärakennuksen kokonaisala on 445 m<sup>2</sup> ja majoitusrakennuksen 196 m<sup>2</sup>.
- Markkinalähestymistavalla kohteen arvoksi määritetty 245 000 – 265 000 €.
- Tuottolähestymistavalla kohteen arvoksi on määritetty 125 000 – 150 000 €.
- **Kohteen velaton markkina-arvo on noin 200 000 € +/- 15 %.**

### 3. Kohteen sijainti



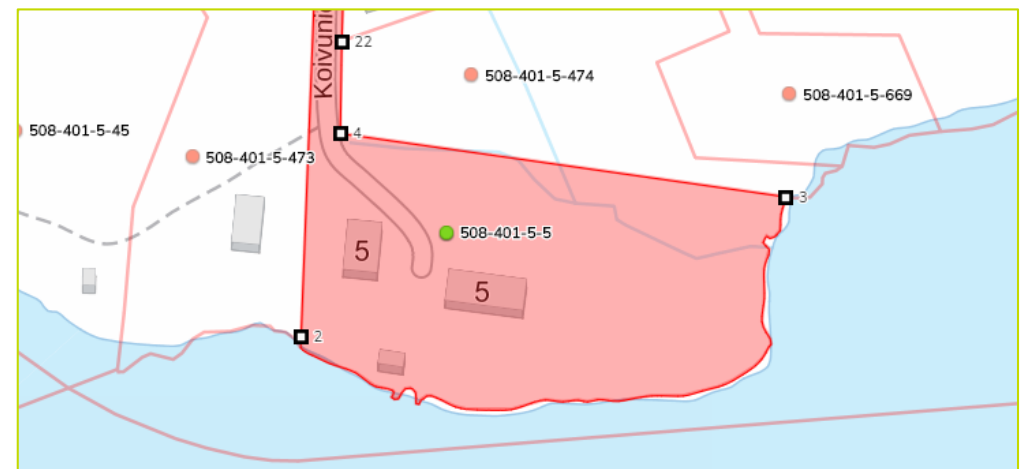
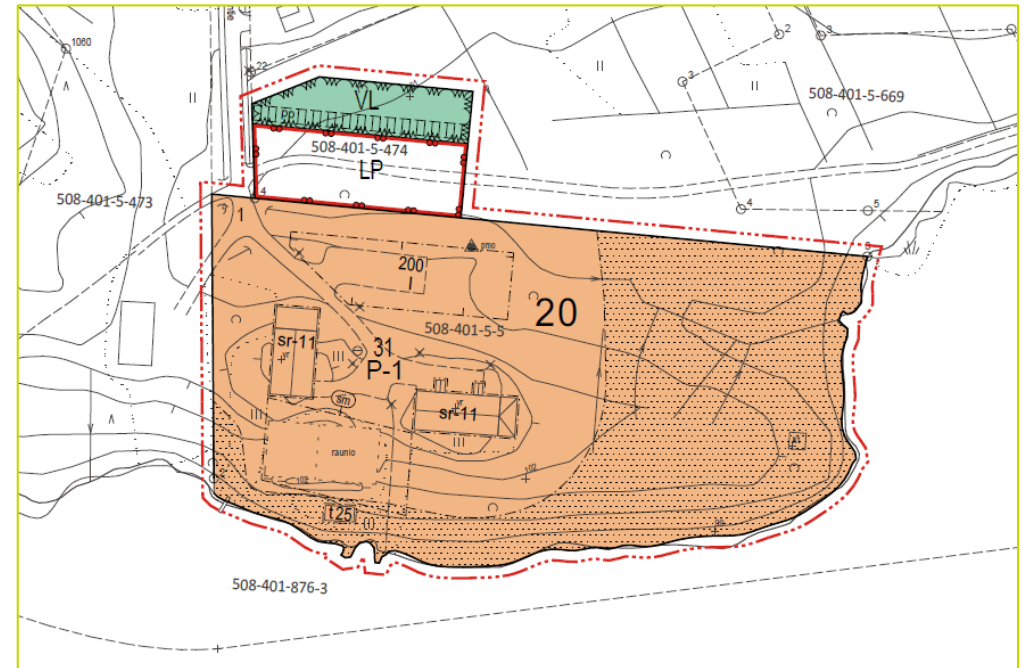
Kohteen **makrosijainti** Mänttä-Vilppulan alueella on tyydyttävä. Kohde sijaitsee Ylä-Pirkanmaan alueella noin 90 km päässä Tampereesta ja Jyväskylästä.



Kohteen **mikrosijainti** Vilppulan alueella vesistön välittömässä läheisyydessä on käyttötarkoitukseen nähden hyvä. Kohde sijaitsee noin 6 km päässä Mänttä-Vilppulan ydinkeskustan alueelta.

# 4. Kiinteistön tiedot

Kiinteistön perustiedot	
<b>Kiinteistötunnus:</b>	508-401-5-5
<b>Lainhuuto</b>	Selvennyslainhuuto 6.1.2009, (1/1) Mänttä-Vilppulan kaupunki, 0157867-2.
<b>Pinta-ala</b>	15 200 m <sup>2</sup>
<b>Kaavamerkintä</b>	8.6.2020 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen myötä kohteen kaavamerkintänä on P-1 eli Matkailu- ja kulttuuripalvelujen korttelialue, jolla liiketoiminta ja asuminen on sallittu.
<b>Rakennusoikeus</b>	Rakennusoikeudeksi on määritetty 200 k-m <sup>2</sup> sekä talousrakennus 25 k-m <sup>2</sup> (rantasauna).
<b>Rasitukset</b>	Kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvia velkakirjakiinnityksiä ei ole huomioitu tämän arvioinnin yhteydessä.
<b>Rasitteet, käyttöoikeudet / rajoitukset</b>	17.6.2020 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai rajoituksia.
<b>Kunnallistekniikka</b>	Kaupungin sähkö, vesi- ja viemäriliittymät.



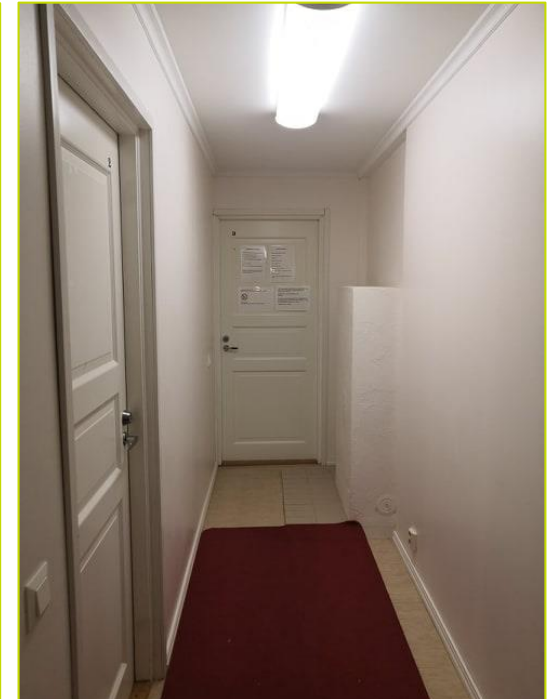
# 5. Rakennusten tiedot

Päärakennus	
<b>Rakennusvuodet</b>	1881, nykyinen omistaja hankkinut 1969.
<b>Kerrosluvu</b>	II
<b>Rakenteista</b>	Perusmuurina luonnonkivi sokkeli, alapohjarakenteena puu, ulkoseinärakenteena hirsi ja julkisivupinnoitteena puupaneeli. Väliseinät puurunkoiset, osittain hirsi.
<b>Katto</b>	Harjakatto, vesikatteena konesaumattu pelti.
<b>Laajuustiedot</b>	Rakennuksen kokonaisala on 445 m <sup>2</sup> ja kerrosala 427 k-m <sup>2</sup> .
<b>Lämmitys</b>	Kaukolämpö, lämmönjako vesikiertopatterit.
<b>Ilmanvaihto</b>	Painovoimainen, koneellinen poisto.
<b>Muuta</b>	Rakennukseen tehty laaja perusparannus 1987, jossa talotekniikkaa ja pintoja on koko rakennuksen osalta parannettu.



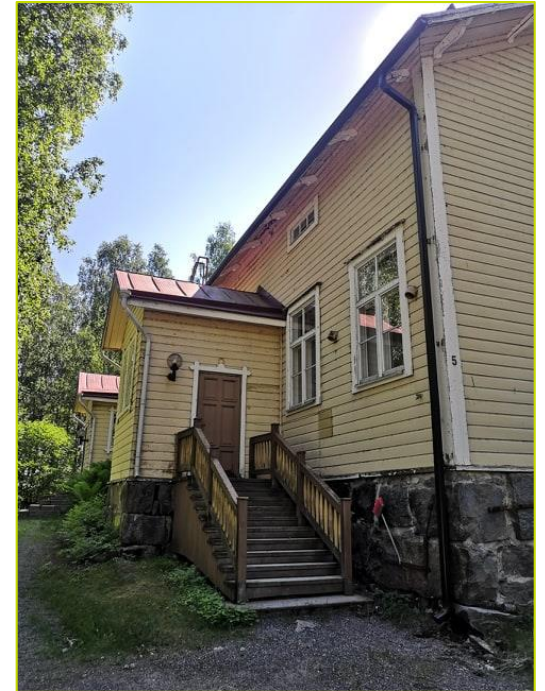
# 5. Rakennusten tiedot

Retkeilymaja	
<b>Rakennusvuodet</b>	1901, nykyinen omistaja hankkinut 1969
<b>Kerrosluvu</b>	1
<b>Rakenteista</b>	Perusmuurina luonninkivi sokkeli. Alapohja rakenteina puu, ulkoseinärakenteena hirsi. Julkisivu puupaneeli.
<b>Katto</b>	Harjakatto, vesikatteena profiilipelti.
<b>Laajuustiedot</b>	Rakennus kerrosala 196 k-m2.
<b>Lämmitys</b>	Kaukolämpö. Lämmönjakona vesikiertopatterit.
<b>Ilmanvaihto</b>	Painovoimainen ilmanvaihto.
<b>Muuta</b>	Rakennus on peruskorjattu vuonna 1989.



## 5.1 Rakennusten kunto ja tilojen käyttö

- Kiinteistöllä on pitkä ja värikäs historia, sillä tontilla sijaitsevat rakennukset ovat valmistuneet jo vuosina 1881 ja 1901. Kiinteistö on hankittu nykyisen omistajan käyttöön vuonna 1969.
- Kiinteistöllä sijaitsevat kaksi rakennusta ovat olleet kansalaisopisto- ja majoituskäytössä ja ovat näin edelleen. Päärakennus on Merikanto-opiston käytössä ja retkeilymajan hallinnointi on siirretty paikalliselle toimijalle.
- Rakennuksien kunto on ikään nähden hyvä vaikka erityisesti päärakennuksen julkisivu on melko rapistuneen näköinen ja osittain välitöntä korjausta vaille. Rakennukset on peruskorjattu kokonaisuudessaan vuonna 1987. Päärakennus on sisätiloiltaan varsin siistissä kunnossa.
- Rakennuksiin on tehty joitakin kuntotarkastuksia ja näitä tullaan tarkentamaan arvioinnin yhteydessä. Tämän arviointilausunnon yhteydessä ei ole kuitenkaan käytössä rakennusteknisten tutkimusten tietoja. Oletuksen mukaan tiloihin ei kohdistu merkittäviä rakenne- tai mikrobivaurioita, jonka vuoksi tiloja ei voisi käyttää. Mikäli näitä myöhempien tutkimusten myötä ilmenee, tulee arvioita päivittää näiden tietojen osalta.
- Omistajan edustajalta saatujen alustavien selvitysten myötä rakennusten julkisivujen kunnostukseen ja maalaukseen sekä yläpohjan eristeisiin, katteisiin sekä vesikatteen ja kattorakenteiden oikaisuihin on arvioitu kohdistuvan peruskorjaus tarpeita noin 220 000 – 300 000 €:n edestä.
  - Päivitetyn asemakaavan mukaisesti suoritettavien korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä luonne säilyy. Korjattaessa tulee käyttää alkuperäisen kaltaisia materiaaleja.
- Noin puolet tontin rajoista ulottuu vesistöön. Rakennusten ja vesistön väliin jäävää puistoaluetta tulee kaavamääräysten mukaisesti hoitaa vanhaa puustoa säilöen. Tontille voidaan rakentaa 25 k-m<sup>2</sup> rantasauna entisen raunion tilalle. Lisäksi tontille sijoittuvan entisen panimon muinaisjännöstä tulee museoviraston ohjeiden mukaisesti säilöä.



## 6. Kiinteistön arvonmääritys

- Kiinteistön markkina-arvon määrittäminen perustuu arvioidun vuokratason pohjalta laskettuun tuottoarvoon pääomitetusti yhden edustavan kauden mukaan. Lisäksi markkinalähestymistavalla on tarkasteltu käypää yksikköhintaa, joka perustuu ominaisuuksiltaan vertailtaviin tietoihin.

### 6.1 Tuottolähestymistavan syöttötiedot

- Pääomitettu tuottoarvolaskelma perustuu tiloille määritettyihin vuokratasoihin ja omistajalta saatuihin tietoihin / arvioihin kiinteistön ylläpito-, hoito- sekä peruskorjausmenoista.
- Tiloille on määritetty käyvät markkinavuokratasot, jotka perustuvat vertailtaviin majoitus / juhlatoimintaa harjoittaviin tilakohteisiin. Vuokratasojen vaihteluväli on 5,5 – 7,5 € / m<sup>2</sup>.
  - Tilojen käytöstä ei ole tehty arviointihetkellä varsinaisia vuokrasopimuksia. Todellisin vuokrataso voitaisiin määrittellä peilaamalla sitä harjoitettavan toiminnan liikevaihtoon, jotta nähdään onko kiinteistöihin kohdistuvat kulut realistiset. Näitä tietoja ei ollut arvioinnin yhteydessä käytettävissä, jonka vuoksi vuokratasoa on peilattu kokoontumis- ja majoituskohteiden vuokratasoihin.
- Omistajan ylläpito- ja hoitokulut ovat vuositasolla noin 13 000 €. Lisäksi laskelmassa on käytetty noin 20 000 € / v peruskorjausmenoja (arviolta noin 200 000 € / 10 v.)
  - Peruskorjausmeno perustuu omistajan edustajan arvioihin rakennusten julkisivun kunnostamisesta, maalauksesta, kattorakenteiden oikaisusta sekä yläpohjan eristeiden ja katteiden korjaamisesta / perusparantamisesta.
- Retkeilymajan asuintilaa lukuun ottamatta kaikki tilat ovat arviointihetkellä käytössä. Laskelmassa on käytetty kuitenkin laskennallisena vajaakäyttöasteena 5 %, sillä majoitustoimintaan voi kohdistua kausittaista vajaakäyttöä.
- Sijoittajan tuottovaatimuksena pääomitetussa tuottoarvolaskelmassa on käytetty noin 13 – 15 %. Lähtökohtaisesti tämäntyyppisen kohde ei ole sijoittaville kiinnostava, sillä todennäköisesti vuokratuotto jää maltilliselle tasolle. Päivitetyn asemakaavan myötä 200 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeus voi kuitenkin lisätä kiinteistökehittäjien kiinnostusta.

## 6.2 Pääomitettu tuottoarvolaskelma

Tilat	m2	€/m2			Yhteensä € / kk		
Päärakennus	445	6,5	-	7,5	2 893	-	3 338
Retkeilymaja	196	5,5	-	6,5	1 078		1 274
Yhteensä	641				3 971	-	4 612
Vajaakäyttö	5,0 %				199		231
Bruttotuotto vuodessa					45 264	-	52 571
Omistajan kulut vuodessa					30 000	-	40 000
Nettotuotto vuodessa					15 264	-	12 571
Nettotuottovaatimus	12,0 %				127 198	-	104 759
Nettotuottovaatimus	13,0 %				117 413	-	96 701
Nettotuottovaatimus	14,0 %				109 026	-	89 794
Nettotuottovaatimus	15,0 %				101 758	-	83 807

Kiinteistön arvoksi tuottoarvomenetelmällä olen arvioinut noin **125 000 – 150 000 €**.

## 6.3 Markkinalähestymistapa

- Mänttä-Vilppulan alueella ei ole tehty suoraan vertailtavia kauppvoja. Alle on kerätty kuitenkin suuntaa-antavaa kauppahintatietoa:
  - Metsomäen Kodit Oy osti vuonna 2018 Hummantie 8:sta noin 1500 k-m2 palvelukotikiinteistön. Kahdesta rakennuksesta (vuonna -29 valmistunut päärakennus 1230 m2 sekä -63 valmistunut lisärakennus 270 m2) koostuva kokonaisuus myytiin noin hintaan 166 € / k-m2. Rakennukset sijaitsevat omalla noin 28 000 m2 tontilla Melasjärven rannalla.
  - Kiviranta Kodit Oy osti vuonna 2011 Laivarannankatu 9:stä noin 600 k-m2 palvelukotikiinteistön (rakennettu 1916) noin hintaan 415 € / k-m2.
- Erityyppisiä majoitus- ja yritysten kokoontumistoimintaan suunnattuja kiinteistöjä (ja liiketoimintaa) on myynnissä melko runsaasti eri puolella Suomea. Loma- ja majoituskäytössä olevien suojeltujen kohteiden hintatasot ovat hyvin vaihtelevia. Useimmiten kohteet ovat varsin uniikkeja eikä siten hintatietoja voidaan suoraan vertailla keskenään. Kohteiden ylläpito- ja kunnostaminen on raskasta ja mahdollinen tilojen kautta harjoitettava liiketoiminta usein kausisidonnaista ja haastavaa. Tämän vuoksi pyyntihinnat ja ostajien hintanäkemykset harvoin kohtaavat.
  - Laadukkaista materiaaleista rakennetut / peruskorjatut kartanorakennukset (alle 1000 m2) ovat tapauskohtaisesti liikkuneet myyntihinnoiltaan noin 650 – 750 € / m2.
  - Tuoreempana esimerkkinä mainittakoon Päijät-Hämeen seudulta myyty vuonna 1888 rakennettu Jokelan kartanokiinteistö, joka on ollut pääosin majoitus-, tapahtuma ja ravintolakäytössä. Kartanokiinteistö (noin 565 m2) maa-alueineen myytiin keväällä 2020 noin hintaan 750 € / m2.
  - Imatran kaupunki myi Neitsytneimen kartanon vuonna 2019. Vuokratoiminnasta huolimatta tappiollinen kohde myytiin kiinteistökehittäjälle, jonka tarkoituksena on kunnostaa kohde majoitusliiketoimintaa varten. Kuusinumeroista kauppahintaa ei ole kerrottu julki. Oletuksen mukaisesti kauppahinta on ollut kuitenkin varsin maltillisella tasolla.
  - Sastamalassa on myynnissä vuonna 1786 rakennettu (1980 –luvulla peruskorjattu) Selkeen kartano. Bruttoalaltaan noin 600 m2 rakennus ja 2,5 ha:n tontin alkuperäistä hintapyyntiä on korjattu 1 290 000 eurosta 690 000 euroon. Kohde on edelleen kaupan.

## 6.3 Markkinalähestymistapa

- Mänttä-Vilppulan alueelta rantaan sijoittuneiden tonttien (>10 000 m<sup>2</sup>) hintatasot ovat liikkuneet noin 2,5 – 4,2 € / m<sup>2</sup>. Noin 5000 m<sup>2</sup> tonttien hintaluokat vaihtelevat 9 – 12 € /m<sup>2</sup> tasossa.
  - Arvioitavan kohteen kokoluokka sijoittuu noin 3,5 € / m<sup>2</sup> tasoon.
- Myynnissä olevien omakotitalokäyttöön soveltuvien rantatonttien (rak. oikeus) hinnat ovat sijoittuneet noin 120 € / k-m<sup>2</sup> tasoon ja myynnissä olevien hieman pienempien vapaa-ajan tonttien rakennusoikeuden hinnat ovat liikkuneet noin 200 – 400 € / k-m<sup>2</sup>.
- Em. tietojen pohjalta tiloille on määritelty käyvät yksikköarvot, jossa on huomioitu samantyyppisten kohteiden suuntaa-antavaa kauppahintatietoa, välittömät korjaustarpeet sekä tontin kehitysmahdollisuudet.
- Arvioitavan kohteen osalta käyttämätöntä asuinkäyttöön soveltuvaa rakennusoikeutta on 200 k-m<sup>2</sup> ja pelkän tontin arvoksi on siten määritelty noin 55 000 – 65 000 €.
- Omistajan välittömänä peruskorjauskuluna on vähennetty kohteiden julkisivuun, yläpohjaan ja rakenteisiin kohdistuvat ensisijaiset korjaustoimenpiteet arviolta 200 000 – 300 000 €.

Tilat	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>			Yhteensä		
Päärakennus	445	700,0	-	750,0	311 500	-	333 750
Retkeilymaja	196	550,0	-	650,0	107 800	-	127 400
<i>Peruskorjausvähennys</i>	<i>641,0</i>	<i>350,0</i>	<i>-</i>	<i>400,0</i>	<i>224 350</i>	<i>-</i>	<i>256 400</i>
Käyttämätön rak.oikeus	200	250,0	-	300,0	50 000	-	60 000
<b>Arvo yhteensä</b>					<b>244 950</b>		<b>264 750</b>

Koko kiinteistön arvoksi markkinalähestymistavalla olen arvioinut noin **245 000 – 265 000 €**.

# 7. Kohteen kiinnostavuus markkinoilla

Asteikolla 1-5 (5 = erinomainen, 1 = heikko)

- Kohteen sijainti kokonaisuutena arvioituna on hyvä. Kohde sijaitsee noin 6 km päässä Mänttä-Vilppulan ydinkeskustan alueella. Kohteen mikrosijainti palvelee sen kaavan mukaista käyttötarkoitusta.
- Tontti on oma. Tontin käyttöön liittyy käytännön ”rasitteita”, sillä tontin kärkeen sijoittuva ranta-alue on ollut jo pitkään lähialueen ihmisten yleisessä käytössä. Mahdollisen myynnin yhteydessä käyttö voi nousta esille.
- 8.6.2020 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen myötä kohteen kaavamerkintänä on P-1 eli Matkailu- ja kulttuuripalvelujen korttelialue, jolla liiketoiminta ja asuminen on sallittu. Rakennusoikeudeksi on määritetty 200 k-m2 (+25 k-m2 rantasauna).
- Rakennukset ovat julkisivujen osalta osittain heikossa kunnossa. Molemmat rakennukset on peruskorjattu vuonna 1987. Aikaan nähden päärakennukset tilat ovat sisäpuolisesti varsin siistissä kunnossa. Retkeilymajan sisätilat ovat osittain vanhettuneet mutta muutoin varsin siistit.
- Suojellut rakennukset vaativat erityistä huomiota rakennusmateriaalien osalta. Tämä voi olla osaltaan myös rasitteena kohteen käytön suhteen.
- Päärakennus on Merikanto-opiston käytössä ja retkeilymajan hallinnointi on siirretty paikalliselle toimijalle. Arviointihetkellä retkeilymajan asuintilat eivät ole käytössä.
- Kohteen osto- ja käyttäjäpotentiaali on hieman epävarma. Tyypillisesti vertailtavien suojeltujen kiinteistön kaupankäynti on hyvin seesteistä. Mikäli pää- ja majoitusrakennukseen saataisiin pidempiaikaista käyttöä voi se olla paikalliselle kiinteistökehittäjälle kiinnostava. Tontin mahdollinen asuinrakennusoikeus (200 k-m2) lisännee kohteen kiinnostavuutta.

Arviokriteeri	1	2	3	4	5
<b>Kohteen sijainti</b> - Makrosijainti - Mikrosijainti		X	X		
<b>Tontti</b> - Hallinta - Kaavatilanne - Rakennusoikeus			X	X	
<b>Rakennus</b> - Kunto - Rakennusmateriaalit / laatu - Tilojen käyttömahdollisuudet		X	X	X	
<b>Käyttäjäpotentiaali</b> - Vuokralaiset - Ostajat		X	X		
<b>Kohteen arviointi kriteerien pohjalta: 2,7 / 5</b>					

## 8. Kiinteistömarkkina vuonna 2019 - 2020

- Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti on jatkui vilkkaana jälleen vuonna 2019 maailmantalouden talouskasvun hidastumisesta huolimatta. KTI:n seurannan mukaan transaktiovolyymi jäi lopulta 6,3 miljardiin euroon, joka oli 34 prosenttia edellistä vuotta matalampi. Määrällisesti kauppvoja tehtiin kuitenkin hyvin runsaasti mutta koska suurempia miljardiluokan kauppvoja ei nyt tehty, jäi kokonaisvolyymi alhaisemmaksi.
  - Suurin yksittäisen kohteen kauppa tehtiin jo alkuvuodesta, kun Elo osti Unibail-Rodamco-Westfieldiltä osuuden kauppakeskus Jumbosta 249 miljoonalla eurolla.
- Suomen kiinteistömarkkina on kiinnostanut kansainvälisiä sijoittajia ja he ovatkin ottaneet vahvaa osuutta jo useampana vuotena peräkkäin.
  - Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyymista oli kuitenkin selvästi kahta edellistä vuotta matalampi, sijoittuen nyt noin 45 prosentin tasolle.
- Toimistokiinteistöt ovat olleet jo kolmatta vuotta vaihdetuin kiinteistötyyppi. Toimistokauppojen osuus kokonaisvolyymista oli noin 37 % (arvo oli 2,3 miljardia euroa). Asuntoportfolioiden osuus noin 25 % ja liikekiinteistöt noin 17 %, joka oli alhaisin määrä noin 15 vuoteen.
  - Hoivakiinteistöjen kaupankäynti on puolestaan pysynyt vilkkaana ja näistä tehtiin kauppvoja edellisvuoden tavoin yli 600 miljoonalla eurolla. Hoivakiinteistöjen lisäksi myös muut julkisten palvelujen tuottamiseen tarkoitetut yhteiskuntakiinteistöt kiinnostavat sijoittajia yhä enemmän.
- Koronaviruksen vaikutukset ovat viime kuukausien aikana koetelleet myös kiinteistömarkkinan kestävyttä. Todelliset vaikutukset tulevat näkymään vasta pidemmällä aikajänteellä ja ennustaminen on vielä haastavaa. Toki ennusmerkkejä on jo nyt nähtävissä, sillä vuoden alusta erittäin vauhdikkaasti käynnistynyt kiinteistökauppa on merkittävästi hiljentynyt ja käynnissä olevat hankkeet ovat menneet suurelta osin holdiin. Kesäkuun aikana tilanne on kuitenkin normalisoitunut kun koronarajoituksia poistettiin. Epävarmuus uuden aallon vaikutuksista näkyy kuitenkin vielä pidempään markkinoilla.
  - Suorimmat vaikutukset kohdistuivat liike- ja hotellisektoriin. Liiketilarakennuksilla ja erityisesti kauppakeskuksissa vuokralaisten vaikea tilanne tulee todennäköisesti näkymään käyttäjien poistumisena ja siten liiketilojen vajaakäytön nousuna. Matkailun tulevaisuuteen kohdistuu myös erittäin suuria epävarmuuksia samalla, kun kotimaan matkailu nauttii ainakin lyhytaikaisesta kasvupyrähdyksestä. Selvää on kuitenkin, että vaikutukset heijastuvat, jollain tapaa kaikkiin kiinteistösektoreihin.
- Arviointitietokannalla markkinaan kohdistuu vielä suurta epävarmuutta, jonka kestosta ei ole näillä näkymin tarkempaa tietoa.
  - Matalien korkotasojen vuoksi kiinteistömarkkina tulee todennäköisesti pysymään houkuttelevana kaikesta turbulenssista huolimatta, vaikka pankkirahoituksen saatavuuden odotetaan hieman heikentyvän.

Lähde: KTI

## 8.1 Mänttä-Vilppulan markkinatilanteesta

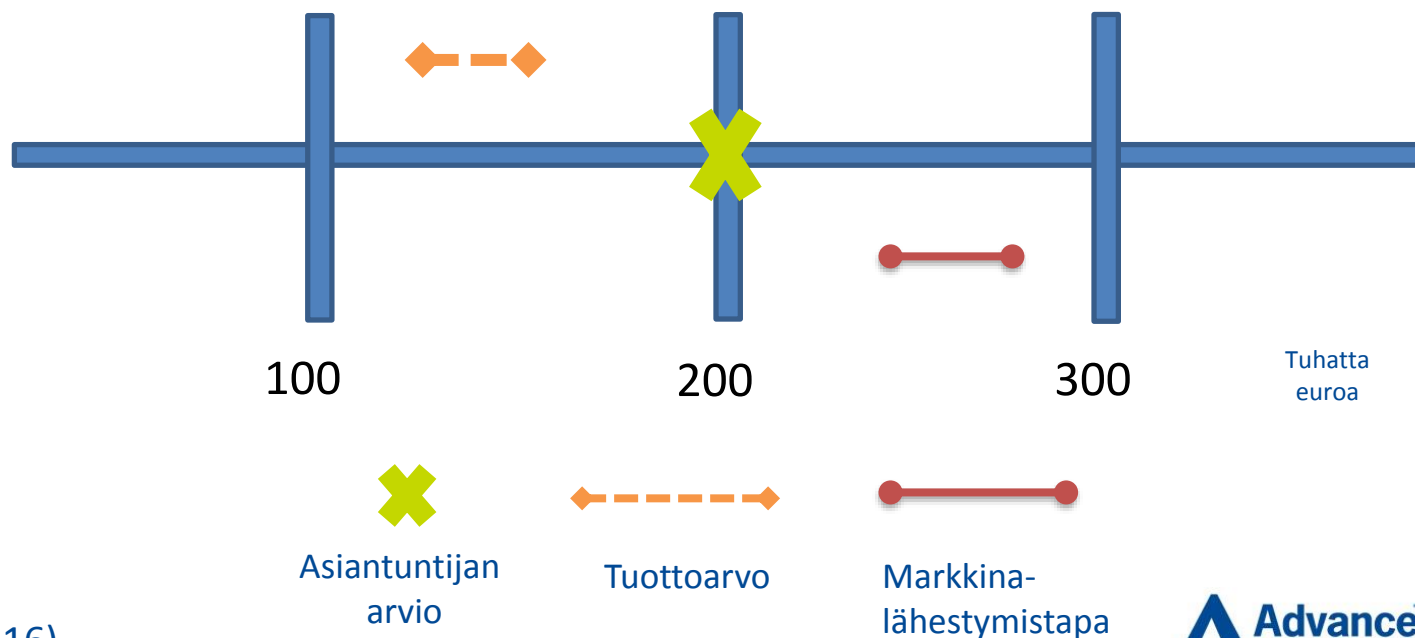
- Mänttä-Vilppula on noin 10 000 asukkaan kaupunki Ylä-Pirkanmaan alueella. Mänttä-Vilppula syntyi 2009, kun Mänttä ja Vilppula yhdistyivät käynnistettyjen kunta- ja palvelurakenneselvitysten myötä.
- Kaupungilla on pitkät juuret paperi- ja metsäteollisuuden osalta. Mäntän paperitehdas on yksi kymmenestä Metsäliitto konserniin kuuluvista Metsä Tissue Oyj:n tuotantolaitoksista. Suurimpia teollisia työllistäjiä Metsä Tissuen lisäksi ovat Metsä Wood Vilppulan saha, Formica IKI, Javasko, Koneosapalvelu ja Kojair Tech. Muita merkittäviä työnantajia ovat Mänttä-Vilppulan kaupunki, Mäntän seudun koulutuskeskus MSKK - SASKY, Serlachiuksen taidesäätiö / Serlachius-museo.
- Kaupunki on brändännyt itseään Taidekaupungiksi Serlachius-museoiden sekä erilaisten taide- ja kulttuuritapahtumien vuoksi.
- Mänttä-Vilppulan kiinteistömarkkina on varsin seesteinen vaikkakin laajemmin tarkasteltuna Pirkanmaan alue on kehittyvä. Painopiste on kuitenkin Tampereen lähiympäristössä ja pienemmät muuttotappiokunnat / kaupungit eivät nauti samanlaista sijoittajien kiinnostusta kiinteistömarkkinassa.
- Kauppaa on käyty vaihtelevasti viimeisen 10 vuoden aikana ja Mänttä-Vilppulan kaupunki on ollut useammassa järjestelyssä mukana. Kaupat on olleet pääasiassa pienempiä.
- Suurimpana yksittäisenä kauppana on ollut Virtasalmentie 14:ta myyty muutamasta eri rakennuksesta koostuva oppilaitoskiinteistö. Bruttoalaltaan noin 6000 m<sup>2</sup> kiinteistö myytiin vuonna 2010 noin hintaan 560 € / m<sup>2</sup>.
- Mänttä-Vilppulan alueella on tehty vain satunnaisia majoitus / palvelukotikiinteistökauppoja.
  - Melasjärven rannalta Hummalantie 8:sta myytiin vuonna 2018 kahdesta rakennuksesta koostuva palvelukotikiinteistö suurella noin 2,8 ha tontilla. Rakennuksista vanhempi osa oli valmistunut vuonna 1929.



Hummalantie 8

# 9. Yhteenveto arvioinnista

- Arvioinnissa on käytetty pääomitettua tuottolähestymistapaa sekä markkinalähestymistapaa.
- Arvioinnissa on painotettu markkinalähestymistapaa vaikei kohteelle ole paikallisesti tai valtakunnallisesti löydettävissä suoraan vertailtavaa hintatietoa. Suuntaa-antavien tietojen pohjalta voidaan kuitenkin määrittää käypää arvoa, jota on korjattu todennäköisten lähitulevaisuuden korjausmenojen osalta.
- Tuottoarvo on vain suuntaa-antava, sillä kohde ei ole vuokratuoton näkökulmasta kovinkaan kiinnostava. Kulttuurihistoriallisia kiinteistökehityskohteita hankkivat tahot ovat kaikonneet markkinoilta ja samantyyppisiä kohteita on yhä enemmän myynnissä. Hyvin usein epärealistiset hintapyynnit ovat kaupankäynnin esteenä.
- Arvioinnissa on käytetty noin +/- 15 % epävarmuustekijää, kun kyse on pienemmästä paikkakunnasta eikä vertailtavaa markkinatietoa ole juurikaan saatavilla. Kohteen tuottolähestymistavan ja markkinalähestymistavan osalta on käytetty oletuksia. Lisäksi arvioinnin yhteydessä on käynnissä tarkempi kuntoselvitys / tutkimus, jonka tuloksien myötä arvioinnissa käytettyä peruskorjauskustannusta tullaan vielä tarkistamaan.



# 10. Asiantuntijan arvio

- Olen tehnyt kiinteistöllä katselmuksen 16.6.2020. Tämän lisäksi olen tutustunut omistajilta ja julkisista tietokannoista saamiini kiinteistön dokumentteihin sekä perehtynyt tämän hetkiseen markkinatilanteeseen.

**Näihin tietoihin perustuen olen arvioinut kiinteistön velattomaksi arvoksi 26.6.2020  
200 000 € +/- 15 %.**



Aleksi Siimestö

Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA), Yleisauktorisointi  
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioija (KHK), LKV

Liitteet 1. Asemakaavakartta

26.6.2020 (17)