

## Tulevaan tonttiin 61-4-364-2 kaupungilta ostettavan määräalan markkina-arvo

23.10.2023 voimaan tulleessa asemakaavassa (Korkeavaha II C) sekä siinä osoitetussa sitovassa tonttijaossa on osoitettu uusi tuleva YO-1/s tontti 61-4-364-2, jonka pinta-ala on noin 35307 m<sup>2</sup>. Tontti muodostuu seuraavasti:

- Noin 33771 m<sup>2</sup> tontista 61-4-364-1 (omistaja LHKK).
- Noin 1536 m<sup>2</sup> rekisteriyksiköstä 61-4-9903-0 Korkeavahan Puistot.

Asemakaavan mukaisen rekisteritontin muodostaminen edellyttää, että tontin 61-4-364-1 omistajan tulee hankkia kaupungilta omistukseensa kyseinen 1536 m<sup>2</sup> määräala. Y-tontin ja sitä kautta määräalan käypä arvo on mahdollista johtaa vallitsevan kiinteistöarviointikäytännön nojalla teollisuustontin (kaavamerkintä KTY) käyvästä arvosta.

FinCap Kiinteistövarainhoito Oy:n 18.6.2021 tekemän yritystonttien markkinahintaselvityksen mukaan Korkeavahan alueella KTY-tontin hintavaihteluväli on 3-8 euroa/m<sup>2</sup>. Tästä saadaan nyt kysymyksessä olevan määräalan arvoksi ~ 4.610–12.290 euroa. Kun otetaan huomioon tavanomainen ns. arviointiepävarmuus (+/- 15 %), saadaan hintavaihteluväliksi ~ 3.920–14.130 euroa. Edellä esitetyn nojalla määräalan käyväksi arvoksi voitaisiin katsoa laajemman hintavaihteluvälin keskiarvo eli ~ 9.000 euroa.

Tässä tapauksessa määräalan alueelle ei ole osoitettu erillistä rakennusoikeutta tai rakennusala. Määräalan hankkiminen ei siten lisää tulevan tontin tosiasiallista rakennusoikeutta. Vallitsevassa kiinteistöarviointikäytännössä tämän tyyppiset kohteet on katsottu lähinnä tonttimaan rakennusoikeudettomiksi lisämaa-alueiksi, joiden käyväksi arvoksi on vakiintunut noin 20 % tonttimaan täydestä arvosta. Tarkennuksena todettakoon, että vastaavaan johtopäätökseen päädyttiin myös FinCap Kiinteistövarainhoito Oy:n 20.5.2019 päivätyssä arviokirjassa, jonka nojalla kaupunki myi saman tyyppisen tontin osan.

Näin ollen määräalan myyntihinnaksi tulisi 1.800 euroa. Edellä esitetyt seikat huomioiden voidaan siten perustellusti todeta, että myyntihinta 1.800 euroa täyttää kuntalain 130 §:n markkinaehtoisuuden vaatimuksen.

FORSSASSA 15.4.2024

Aki Härmä  
Kaupungingeodeetti  
050-564 0017  
[etunimi.sukunimi@forssa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@forssa.fi)