

ARVIOKIRJA



RAKENNUSTEN OMAISUUSOSA-ARVO
VARIKKOKIINTEISTÖ
NIKKARITIE 3
58200 KERIMÄKI

KIINTEISTÖARVIO

TILAAJA	Savonlinnan kaupunki Kiinteistöjohtaja Kai Andersin
ARVION KÄYTTÄJÄ	Tilaaaja
TARKOITUS	<p>Markkina-arvon määrittäminen Savonlinnan kaupungin kiinteistöllä 740-565-4-629 sijaitseville jäljempänä eriteltäville rakennuksille. Arvion kohde vastaa rakennusten omaisuusosa-arvoa.</p> <p><i>Arviokirja on päivitys 28.8.2025 päivättyyn arviokirjaan.</i></p> <p>Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuserän 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.</p> <p>Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Arvonlisäverojärjestelmän mahdollisia taloudellisia vaikutuksia ei ole otettu huomioon.</p> <p>Arviointi on suoritettu Kansainvälisen arviointistandardin IVS mukaisesti / voimaantulo 31.1.2025.</p>

MARKKINA-ARVO Arvo allekirjoitushetkellä, valuutta euro

KÄYTTÖTARKOITUS
Mahdollisen kaupan valmistelu

KOHTEEN YKSILÖINTI



SIJAINTI Arvion kohde sijaitsee Savonlinnna Kerimäen taajamassa. Matkaa Savonlinnan keskustaasta on vajaat 25 kilometriä.

OSOITE Nikkaritie 3, 58200 KERIMÄKI

ARVION KOHDE

Kohde Arvion kohteena ovat kiinteistön 740-565-4-629 itäisellä palstalla sijaitsevat rakennukset, joiden tiedot on esitelty jäljempänä. Arvion kohde vastaa rakennusten omaisuusosa-arvoa.

KIINTEISTÖ

Kunta Savonlinna (740)
 Kaupunginosa Kerimäki
 Kiinteistö 740-565-4-629
 Omistaja Savonlinnan kaupunki
 Palstat 7 kpl

Asemakaavamääräys arvion kohdealueella

T, teollisuusrakennusten korttelialue
 Rakentaa saa kahteen kerrokseen
 Tonttihakkuus $e = 0,40$

Maaperän pilaantuminen

Arviota laadittaessa ei ole ilmennyt seikkoja, joiden perusteella olisi erityistä syytä epäillä maaperän pilaantumista. Arviota laadittaessa on oletettu, ettei tontin maaperä ole pilaantunut.



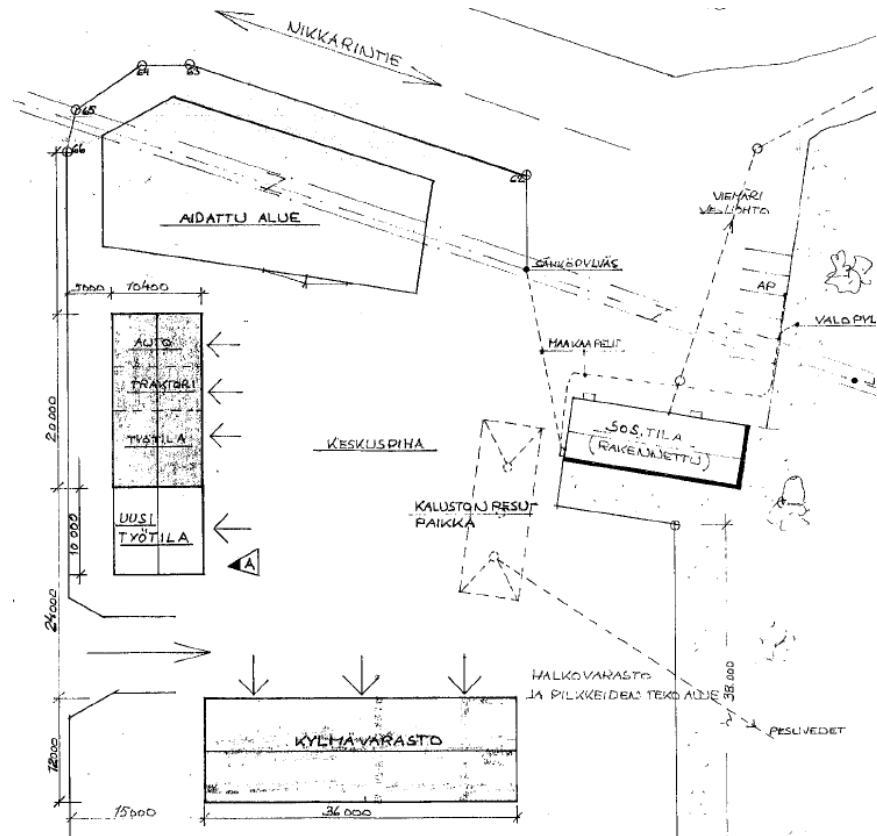
Kiinteistön 740-565-4-629 palstan osa ja sen rakennukset kartalla.

PIHA-ALUE

Tontti Tasainen piha-alue on osin asfaltoitu ja osin sorapintainen.
 Aita Rakennusten ympärillä olevaa käyttöpihaa on aidattu Nikkarintien ja Kalatien laidoilta.
 Autopaikat Alueella on hyvin paikoitustilaa, olemassa olevat parkkipaikat on toteutettu piha-alueen sivulla ja keskellä.

RAKENNUKSET

Rakennukset	Arvion kohteena on hallirakennus, varastorakennuksia ja yksi sosiaalityötila-rakennus.
Rakennustiedot	Rakennustiedot on saatu arvion tilaajan Savonlinnan kaupungin edustajilta, piirroksista ja rakennusvalvonnan mittaustuloksista 2026.
Rakennusluvut	Alkuperäisiä rakennuslupatietoja ei ole ollut käytettävissä arviota laadittaessa. Arviossa on oletettu, että kaupunkiomistajan omistamien rakennusten rakennusluvut ja tarkastukset on tehty lain vaatimalla tavalla.



Asemapiirros vuodelta 1996.

HALLIRAKENNUS

Rakennusvuosi	1990
Laajennus	1996, itäreunan halli. Länsireunan varastohallin rakennusaika ei ole ollut tiedossa arviota laadittaessa.
Kerrosala	388 k-m ² , josta lämmintä 312 k-m ² (Savonlinnan rakennusvalvonta)
Tilajako	Hallitilaa kolmessa lohossa, joista keskimmaisessä on varastotilaa parvella. Rakennuksen länsireunaan on tehty erillinen varastuhuone.

RAKENTEET

Alapohja	Maanvarainen teräsbetonilaatta, varastohuoneessa sorapohja
Runko	Teräselementti
Vesikatto	Harjakaton katteena on pelti, varastohuoneessa pulpettikatto.
Ulkoseinät	Metallilevy

VARUSTUS

Vesi ja viemäri

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Sähkö

Kyllä, kiinteistön sähköliittymän koko on 80 A

Lämmitys

Suora sähkölämmitys

Ilmanvaihto

Koneellinen poistoilmanvaihto

Lämmön talteenotto

Ei ole

Öljynerotuskaivot

Kyllä

Vapaa korkeus

Noin 4,5 metriä hallitiloissa. Varastohuoneessa pulpettikatto, korkeus arviolta noin 3 - 4 metriä.

Ovet

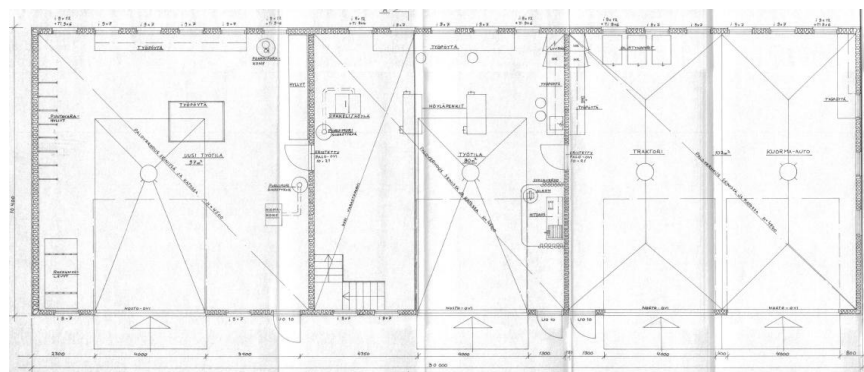
Halleissa 4 kpl nosto-ovia noin 4 x 4 metriä. Varastohuoneessa kahdet leveät pariovet.

Hälytysjärjestelmä

Kyllä

Muuta

Puruimuri



Hallirakennuksen pohjakuva. Kuvassa vasemmalla oleva hallilohko on rakennettu laajennuksena. Kuvasta puuttuu oikealla sivulla oleva varastohuonelaajennus.



Hallirakennus.



Rakennukseen on viimeisimpänä laajennuksena tehty varastotila.



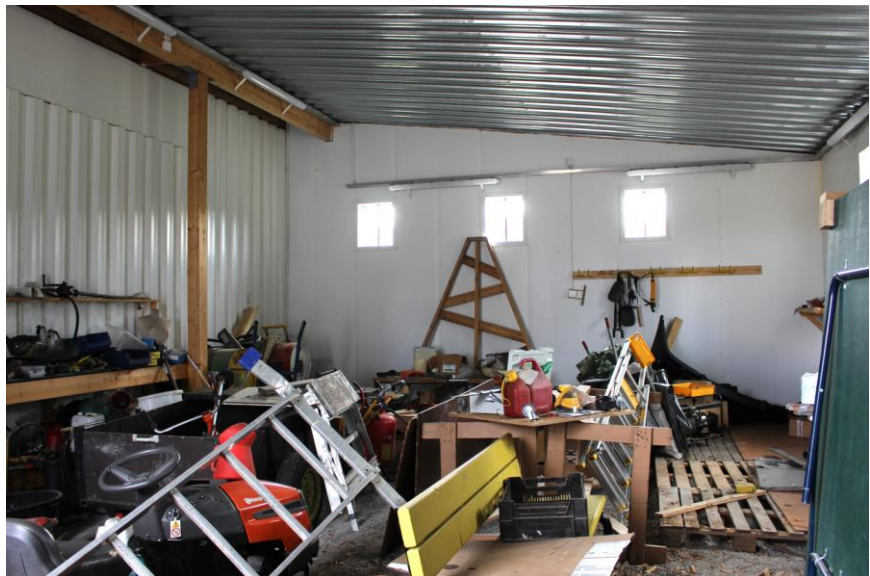
Hallilohkoissa on kaivot.



Keskimmäisessä hallilohkossa on varastotilaa parvella.



Suurimmassa hallilohkossa on kaksi nosto-ovea, muissa yksi. Lohkojen välillä on sisäseinissä käyntiovet.



Hallirakennuksen kylkeen rakennetussa kylmässä varastotilassa on sorapohja.

VARASTORAKENNUS

Rakennusvuosi	1990
Kerrosala	448 k-m ² (Savonlinnan rakennusvalvonta)
Tilajako	Kylmää varastotilaa, jossa on puurakenteisia korkeita hyllyjä ja parvia. Rakenteet purettavissa, jolloin varastotilasta saataisiin iso avotila.

RAKENTEET

Alapohja	Maanvarainen teräsbetonilaatta
Runko	Puu
Vesikatto	Harjakaton katteena on pelti.
Ulkoseinät	Metallilevy

VARUSTUS

Vesi ja viemäri	Ei ole
Sähkö	Kyllä, kiinteistön sähköliittymän koko on 80 A
Lämmitys	Ei ole
Ilmanvaihto	Painovoimainen
Lämmön talteenotto	Ei ole
Öljynerotuskaivot	Ei ole
Vapaa korkeus	Noin 5,5 – 6,7 metriä
Ovet	Kolme liukuovea, arviolta noin 4 x 4 metriä
Hälytysjärjestelmä	Kyllä



Varastorakennus.



Kylmää varastotilaa.



Varastossa on puurakenteisia hyllyköitä, jotka ovat purettavissa.

SOSIAALITILA

Rakennusvuosi

1985

Kerrosala

140 k-m² (Savonlinnan rakennusvalvonta)

Tilajako

Tauko/ruokailutila, pukuhuone, wc- ja suihkutilat. Varastotila erillisellä sisäänkäynnillä.

RAKENTEET

Alapohja

Maanvarainen teräsbetoni-laatta

Runko

Puu

Vesikatto

Harjakaton katteena on pelti

Ulkoseinät

Puupanelointi

VARUSTUS

Vesi ja viemäri

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Sähkö

Kyllä, kiinteistön sähköliittymän koko on 80 A

Lämmitys

Suora sähkölämmitys

Ilmanvaihto

Koneellinen poistoilmanvaihto

Lämmön talteenotto

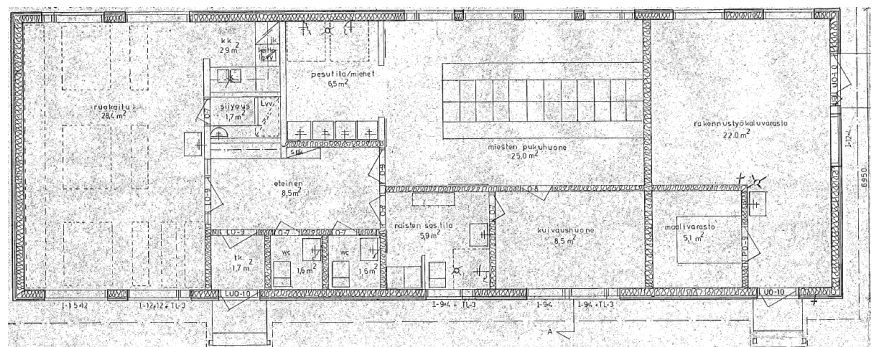
Ei ole

Hälytysjärjestelmä

Kyllä

Muuta

Ilmalämpöpumppu



Sosiaalilarakennuksen pohjakuva.



Sosiaalitalarakennus.



Taukotila



Pukuhuonetiloja



Aulutila



Tiloja ei juuri ole remontoitu valmistumisen jälkeen.



Sosiaalitarakennuksen varastoa.

MUUT RAKENNUKSET

Tontilla on lisäksi puurakenteisia, betonisokkelisia pieniä kylmiä varasto/jätekatostiloja. Pulttikattojen katteena on pelti. Suurin 30 k-m² katos on piirrosten mukaan tehty öljyisille jätteille. Piirros on vuodelta 2007 ja sen mukaan katoksessa on öljynerotuskaivo. Katselmuksen aikana katos oli täynnä tavaraa, kaivon toteuttamista ei voitu todentaa.



Pieniä kylmiä varastoja.



Kylmää pienvarastotilaa.

KUNTO

Rakennuksista ei ole laadittu kuntoarvioita. Mahdollisten piilevien vikojen toteaminen ei ole ollut mahdollista.

Pääosin 1980- ja 1990-luvuilla valmistuneita rakennuksia on tarpeen mukaan ylläpitokorjattu. Hallirakennukseen on tehty tiivistyksiä lämpötehokkuuden parantamiseksi. Merkittävämpiä suurempia remonteja ei ole tietojen mukaan tehty. Rakennukset ovat arviolta lähinnä ikäänsä vastavassa tyydyttävässä-välttävässä käyttökunnossa.

Suunniteltuja remonteja ei ole. Sosiaalirakennus on 40 vuotta vanha ja muut isommat rakennukset lähestyvät myös samaa ikää. Seuraavan 10 vuoden aikana tulee todennäköisesti tarkasteltavaksi esimerkiksi talotekniikan teknisten käyttöikien päättyminen ja uudistamistarpeiden kartoittaminen.

VUOKRALAISET Rakennukset ovat Savonlinnan kaupungin omassa käytössä, käytännössä lähinnä varastotilana. Rakennukset olivat kesäkuun 2025 loppuun asti vuokrattuina Savonlinnan työllisyyspalveluille työtukipalveluiden järjestämiseen. Sisäistä vuokraa maksettiin varastosta 3,67 €/m², sosiaalitalasta 7,22 €/m² ja hallirakennuksesta 4,89 €/m².

HOITOKULUT (alv 0 %) Savonlinnan kaupungin tietojen mukaan vuoden 2024 toteutuneet hoitokulut kaikille rakennuksille olivat yhteensä noin 8 000 euroa. Suurin kuluera oli sähkö, noin 6 500 euroa. Sähköstä suurin osa kuluu lämmitykseen. Mikäli rakennukset myydään maapohjan käyttöoikeuden kanssa, tulee ostajalle maksettavaksi myös vuotuinen maanvuokra ja rakennusten kiinteistövero.

Vuonna 2025 toteutuneet hoitokulut olivat yhteensä noin 5 300 euroa, josta sähkön osuus oli noin 4 100 euroa. Rakennuksissa ei ole ollut aktiivikäyttöä kesästä 2025 alkaen.

YMPÄRISTÖVASTUU JA HALLINTO (ESG)

ESG ESG:llä viitataan ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hallintotapaan liittyviin tekijöihin.

Teollisuusalueella sijaitseva tontti on osa kaupunkirakennetta. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai pulaa esimerkiksi vedestä tai sähköstä. Alueeseen ei ole nähtävissä kohdistuvan erityisiä ilmastonmuutoksen aiheuttamia riskejä.

Arvion kohteena olevan maa-alueen omistaa Savonlinnan kaupunki. Kaupunki noudattaa ympäristöön, yhteiskuntavastuuseen ja hyvään hallintoon liittyviä käytäntöjä ja valvoo osaltaan myös, että vuokralainen toimii asiallisesti ja lain mukaisesti.

Rakennukset ovat valmistuneet 1980-1990 -luvulla silloisten standardien mukaisesti. Hallirakennuksen lämpötehokkuutta on sittemmin tehostettu, mikä laskee merkittävästi sähkönkulutusta.

Energiatodistukset Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä energiatodistuksia.

KATSELMUS Alli Muhojoki on suorittanut kohteessa katselmuksen 22.8.2025. Kohdetta esitteli Savonlinnan kaupungin maankäyttöasiantuntija Petra Junnila. Arvion päivityksen yhteydessä ei ole suoritettu uusintakatselmusta.

TIEDOT Tiedot kohteesta on saatu tilaajan Savonlinnan kaupungin viranomaisilta (toimitilapalvelut, rakennusvalvonta), kohteen esittelijältä ja piirroksista. Tilaaja vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi. Karttamateriaalit on saatu Maanmittauslaitoksen ja Savonlinnan kaupungin karttapalveluista.

ESTEELLISYYS Arvion laatijat ovat esteettömiä ja päteviä arvioimaan kohteen markkina-arvon.

MARKKINATILANNE

Yleinen tilanne

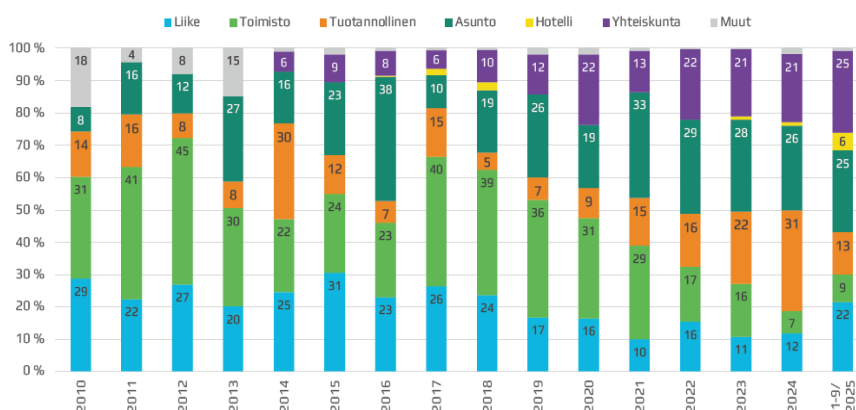
Koronapandemian jälkeisiä vuosia ovat värittäneet sota, kriisit ja suurvaltojen osin ennalta-arvaamaton käytös, kuten Yhdysvaltojen tullipolitiikan muutokset. Tilanne on maailmanlaajuisesti ylläpitänyt epävarmuutta ja heikentänyt markkinoiden ennakoitavuutta.

Suomi

Suomessa talouden käännettä parempaan on odotettu jo pidemmän aikaa. Ennusteissa pitkin vuotta povattu kasvu ei ole lähtenyt kunnolla käyntiin, vaan joulukuussa 2025 esimerkiksi valtionvarainministeriön alensi kasvuennusteitaan. Tilannetta painavat muun muassa korkealla pysyttelevä työttömyys, kuluttajien varovaisuus ja epävarmuus tulevasta. Esimerkiksi uusien rakennuskohteiden määrät ovat myös pysytelleet varsin matalina. Pankkien kiristynyt luototuspolitiikka hidastaa ja estää osaltaan kaupankäyntiä. Positiivisena voidaan nähdä laskeneet inflaatio- ja korkotasot.

Tuotannolliset kiinteistöt

Viime vuosina tuotannolliset kiinteistöt ovat pärjänneet verrattain hyvin kiinteistömarkkinassa. Sijoittajien suosiossa ovat olleet mm. kevyen teollisuustoiminnan kiinteistöt ja logistiikkatilat. Kiinnostusta ovat herättäneet myös osin tuotannollisiin kiinteistöihin verrattavat datakeskukset. Kiinteistökauppojen ja rakentamisen volyymit ovat tuotannollisella sektorilla kuitenkin viime aikoina laskeneet. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa vajaakäytön ennakoitiin pysyvän lähitulevaisuudessa ennallaan. (KTI Markkinakatsaus syksy 2025)



Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain. (KTI Transaktioseuranta ja KTI Markkinakatsaus syksy 2025)

Käyttjäostajat

Pienemmälläkin paikkakunnalla on kysyntää kohtuullisen kokoisista kiinteistöistä, jotka sopivat työtiloiksi tai varastoiksi. Hintataso jää yleensä maltilliseksi, mutta voi myös kohota, mikäli paikkakunnalla on useampia tilasta kiinnostuneita ostajaehdokkaita. Vuokrauskysyntää on jonkin verran, mutta vuokranmaksukyky- ja halu on verrattain alhainen.

Kerimäki

Kerimäellä ei käytännössä ole sijoittajakysyntää kohteen kaltaisille rakennuksille, joita myydään vuokraamattomina. Todennäköinen ostaja on käyttäjäostaja, joka ostaa rakennukset liiketoimintaansa varten. Kerimäellä toteutuneita teollisuus- ja varastorakennusten kauppia on esitetty jäljempänä. Viimeisimmät kaupat on tehty kesällä 2025. Kerimäellä on jonkin verran käyttäjäostajakysyntää halli- ja varastotilalle. Maapohjan arvo on Kerimäellä lähinnä nimellinen.

KAUPPAHAVAINTOJA

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan on Savonlinnan Kerimäellä tehty 1.1.2015 – 3.2.2026 kiinteistöjen kauppvoja seuraavin ehdoin:

- kiinteistökauppa (ei esim. pakkohuutokauppa)
- kauppa (ei vaihto, lahja yms.)
- osapuolet eivät ole sukulaisia
- kauppahinta 10 000 euroa tai yli
- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
- teollisuusrakennuksia

Kauppa	Kiinteistö/-t	Hinta, €	Indeks., €	Tontti, m ²	Rak.vuosi/-t	Kerrosala, k-m ²	€/k-m ²
31.7.2025	740-565-4-345	90 000	90 000	5 303	1979, 2005	549	164
11.4.2025	740-565-4-378	20 000	20 000	5 560	1987	458	44
8.11.2022	740-565-4-345	100 000	104 600	5 303	1979, 2005	549	191
17.3.2022	740-565-4-617	75 000	83 000	3 202	1984	425	195
10.12.2021	740-565-4-346	320 000	365 400	8 080	1983, 1987	1 695	216
13.4.2016	740-565-4-616 740-565-4-380	84 000	102 700	7 318	1997, 1999 1986, -96, -97	305 648	108
26.2.2016	740-565-4-377	305 825	376 600	5 420	1985	1 125	335

Kauppahavaintojen rakennustiedot on saatu Savonlinnan kaupungin rakennusrekisteristä.

Korjaamotie 2

Kuljetusliike A Kettunen Oy myi yksityiselle ostajalle 8.11.2022 kiinteistön 740-565-4-345. Kiinteistön pinta-ala on 5 303 m² ja rakennusoikeus 1 591 k-m². Kiinteistöllä on vuosina 1979 ja 2005 valmistuneet teollisuus- ja varastorakennukset. Rakennuksen kerrosala on yhteensä 549 k-m². Kauppahinta oli 100 000 euroa. Indeksikorjattuna hinta on noin 104 600 euroa, joka kerrosalalle jaettuna on noin 191 €/k-m².

Yksityinen myyjä myi saman kiinteistön AM&HP Palvelut Oy:lle 31.7.2025. Kauppahinta oli 90 000 euroa, joka kerrosalalle jaettuna on noin 164 €/k-m².



Korjaamotie 2

Untontie 2

Rakennusliike Rönneberg Oy osti 11.4.2025 kiinteistön 740-565-4-378. Kiinteistön pinta-ala on 5 560 m² ja rakennusoikeus 2 224 k-m². Kiinteistöllä on vuonna 1987 valmistunut teollisuusrakennus. Rakennuksen kerrosala on 458 k-m². Kauppahinta oli 20 000 euroa. Kerrosalalle jaettuna kauppahinta on noin 44 €/k-m².



Untontie 2

Korjaamotie 3

Kerimäen Kiinteistöpalvelu Oy myi Kerimäen Savisaari Oy:lle 17.3.2022 kiinteistön 740-565-4-617. Kiinteistön pinta-ala on 3 202 m² ja rakennusoikeus 1 281 k-m². Kiinteistöllä on vuonna 1984 valmistunut teollisuusrakennus. Rakennuksen kerrosala on 425 k-m². Kauppahinta oli 75 000 euroa. Indeksikorjattuna hinta on noin 83 000 euroa, joka kerrosalalle jaettuna on noin 195 €/k-m².



Korjaamotie 3

Arvion kohde

- Kerimäelle sijaitsevat edellä eriteltyt halli-, sosiaali- ja varastorakennukset
- rakennukset ovat valmistuneet pääosin 1980 – 1990 -luvulla
- rakennuksia on tarpeen mukaan ylläpitokorjattu ja muun muassa hallin lämpötehokkuutta parannettu, suurempia remonteja ei ole tehty
- Savonlinnan kaupungin rakennusvalvonta on tarkistusmitannut rakennukset alkuvuodesta 2026 ja hallin, suurimman varastorakennuksen ja sosiaalitalan yhteenlaskettu kerrosala on 976 k-m²
- ottaen huomioon myös pienemmät varastorakennukset on kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 1 000 k-m² luokkaa
- yhteenlasketusta kerrosalasta hieman reilu puolet on kylmää varastotilaa, jota on erillisessä isommassa varastorakennuksessa, lämpimän hallin päädyssä sekä pienissä piharakennuksissa
- hallirakennuksen lämpimässä osassa 312 k-m² on kolme lohkoa, vapaa korkeus on noin 4,5 m ja nosto-ovet noin 4 x 4 m
- sosiaalitalarakennuksessa on taukotila, pukuhuoneet, wc- ja suihkutilat sekä lämmin varastohuone
- rakennuksissa on suora sähkölämmitys, hoitokulut vuonna 2024 olivat yhteensä noin 8 000 euroa (alv 0 %)
- hallitilat vastaavat kohtuullisen hyvin Kerimäen vaatimattomaan kysyntään
- hallitilan käyttäjä voi hyödyntää sosiaalitilaa, mutta sille ei ole muuta kysyntää
- rakennukset muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden
- rakennusten sijainti suhteessa toisiinsa mahdollistaa avaran piha-alueen hyvän käytettävyyden
- maan arvo Kerimäellä on lähinnä nimellinen, kohteen kaltaisessa kokonaisuudessa pääosa arvosta muodostuu rakennuskannalle

ARVIOINTI

ARVIOLAUSUNTO

Arviolausunto on luottamuksellinen arvioijan ja tilaajan kesken eikä arvioija voi hyväksyä mitään vastuuta kolmannen osapuolen luottamuksesta lausuntoon. Arviolausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osittain tai tehdä viittauksia siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijan nimeen tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin ilman arvioijan kirjallista suostumusta (IVS).

IVS

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteiston-arviointi/>.

ARVIOINNIN PERUSTA

Arviointi on suoritettu Kansainvälisen arvointistandardin (IVS / voimaantulo 31.1.2025) mukaisesti. Kohteen markkina-arvon määrittämisen perusteena on käytetty käytössämme olevia vertailuhinta- ja vuokratietoja. Arvioinnissa on lisäksi hyödynnetty kiinteistönvälitystoiminnassamme saamaamme markkinatietoa.

Arvointilähestymistavat ja -menetelmät

Markkinalähestymistavassa arvonmäärittäminen perustuu vertailukelpoisten transaktioiden (toteutuneiden kauppojen) menetelmään ja toissijaisesti julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden (ostettavaksi tarjottujen) menetelmään.

Tuottolähestymistavassa arvonmäärittäminen perustuu diskontattujen kassavirtojen (arvion kohteen kyky tuottaa) menetelmään.

Kustannuslähestymistavassa arvonmäärittäminen perustuu jälleenhankinta- tai uudelleentuottamiskustannuksiin.

Arvointimenetelmiä sovelletaan yksin tai rinnan muiden menetelmien kautta.

Markkina-arvo

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.

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. Arvonlisäverojärjestelmän mahdollisia taloudellisia vaikutuksia ei myöskään ole otettu huomioon.

Vertailukaupat

Arviokirjassa on voitu esittää markkinahavaintoina myös kaupunkien tekemiä kiinteistökauppoja ja maanvuokrasopimuksia, kun ne on solmittu aitojen kauppaneuvottelujen perusteella. Markkinahavaintoa ei ole tulkittu hallinnolliseksi, kun neuvottelujen lopputulos ei perustu ennalta määrättyyn listahintaan ja neuvotteluissa on ollut mahdollista päätyä myös lopputulokseen, ettei sopijapuolten eriävistä näkemyksistä johtuen sopimusta synny lainkaan. Markkinoilla, joissa edustavia vertailukauppoja on vähän saatavilla, on voitu esittää myös hintapyyntöjä.

PARAS JA TUOTTAVIN KÄYTTÖ

Arvion kohteen paras ja tuottavin käyttö on sen käyttö teollisuus- ja varastokäytössä.

MARKKINALÄHESTYSMISTAPA

Markkinalähestymistavassa arvioitavaa kiinteistöä verrataan vastaavan tyyppisten kiinteistöjen toteutuneisiin kauppoihin. Yksittäisistä vertailukaupoista tai niissä toteutuneista yksikköhinnoista ei voida suoraan johtaa kohteen arvoa.

Kohteen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 1 000 k-m². Optimaalinen käyttäjäostaja kykenee hyödyntämään kohteen kaikkia rakennuksia tehokkaasti ja hyötyy myös rakennusten sijoittelusta suhteessa toisiinsa, ja niiden välille jäävästä avarasta piha-alueesta. Maapohjan arvo on Kerimäellä lähinnä nimellinen.

Ottaen huomioon arvioitavien rakennusten sijainnin, iän, luonteen ja toiminnallisuuden arvioimme rakennusten markkina-arvoksi optimaalisen käyttäjäostajan kannalta noin 70 000 – 110 000 euroa. Arvion kohde vastaa rakennusten omaisuusosa-arvoa.

Kohteen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 1 000 k-m², jolle jaettuna markkina-arvo on noin 70 – 110 €/k-m².

TUOTTOLÄHESTYSMISTAPA

Tuottolähestymistavassa kiinteistön arvo määräytyy tuottoarvon perusteella. Sijoittajaostaja ostaa kiinteistön siitä saatavien tuottojen takia. Kiinteistöstä saatavista vuokratuloista vähennetään kiinteistön ylläpidosta omistajalle aiheutuvat kulut. Kohdetta ei ole vuokrattu. Emme sovelleta tuottolähestymistapaa.

KUSTANNUSLÄHESTYSMISTAPA

Markkinoilla on saatavissa melko edullisesti teollisuus- ja varastotyyppisiä rakennuksia. Kustannuslähestymistapa nostaisi kohteen arvon helposti korkeammalle, mikä ei kuvaisi markkinatilannetta. Emme sovelleta kustannuslähestymistapaa.

YHTEENVETO

Sovelletut arviointimenetelmät ovat antaneet seuraavia tuloksia:

Markkinalähestymistapa	70 000 – 110 000 euroa
Tuottolähestymistapa	emme sovelleta
Kustannuslähestymistapa	emme sovelleta

ARVIOINNIN TARKKUUS

Arvion tarkkuus on +/- 25 000 euroa. Vaisussa markkinassa sattuman osuus on verrattain suuri. Paras ostajaehdokas ei ole välttämättä myyntihetkellä markkinoilla.

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (Savonlinnan kaupungin kiinteistöllä 740-565-4-629 sijaitsevat edellä eritellyt rakennukset, rakennusten omaisuusosa-arvo) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 6.2.2026 suuruusluokkaa **90 000 (yhdeksänkymmentätuhatta) euroa.**

Kuopio 6.2.2026

SUOMEN TOIMITILA-ASiantuntijat OY



Alli Muhojoki
Diplomi-insinööri, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu ja
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)
alli.muhojoki@tota.fi



Jorma Muhojoki
Diplomi-insinööri, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu ja
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)
jorma.muhojoki@tota.fi

LIITTEET

arvion tekijöiden tiedot

HENKILÖTIEDOT



ALLI MUHOJOKI

KOULUTUS

Diplomi-insinööri 2021
LKV-tutkinto 2015
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu 2024
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija
(KHK) 2024
Jatkokoulutusta vuosittain Kiinteistöalan Koulutus-
keskuksen ja Keskuskauppakamarin järjestämällä
seminaareilla ja kursseilla

TYÖKOKEMUS ALALLA

2021 - Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy,
arviointiasiantuntija

TYÖTEHTÄVIÄ

Toimitilakiinteistöjen arviointi
Vuokraus- ja myyntiprojektit
Asiakirjojen laadinta
Markkinakartoitukset ja -analyysit

YHTEYSTIEDOT

Alli Muhojoki
Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy
Vuorikatu 26 A, 70100 KUOPIO
044 3636 199, alli.muhojoki@tota.fi
www.tota.fi

ESIMERKKEJÄ ARVIOINTIKOhteista

Teollisuus-, liike-, asuin-, sosiaalisten palveluiden- ja
yhdyskuntatekniikan kiinteistöt ja maa-alueet, luolasto,
vesialue, kaivostoiminnan alue

TOIMEKSIANTAJAT

Teollisuusyritykset, pienyritykset, asianajajat, kunnat,
seurakunnat, säätiöt, yksityishenkilöt

YHTEISTYÖKUMPPANIT

Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy on Raklin ja Suomen
Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n yhteisöjäsen.

In English

Alli Muhojoki
Evaluation Consultant, M.Sc. (Tech)
Authorized Real Estate Valuer (AKA)
Authorized Property Valuer approved by Finland
Chamber of Commerce (KHK)
Authorized Real Estate Agent (LKV)

All these titles are under supervision of Finland Central
Chamber of Commerce

HENKILÖTIEDOT



JORMA MUHOJOKI

KOULUTUS

Diplomi-insinööri 1993
(pääaineena kiinteistöjen arviointi)
Diplomityö: Uusi kiinteistöverojärjestelmä ja siihen liittyvä kiinteistöjen arviointi (Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja, B62)
LKV-tutkinto 1996
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu 1998
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK) 2010
Jatkokoulutusta vuosittain Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen ja Keskuskauppakamarin järjestämällä seminaareilla ja kursseilla
Herkeämätön yhteydenpito arviointeja päätyönään tekeviin kollegoihin koko Suomessa

TYÖKOKEMUS

Helsinki 1993 – 1997, Kuopio 1997 -
1993 - 1995 Huoneistokeskus Oy, Kaupallisteollinen osasto
1995 - 1997 Huoneistomarkkinointi Oy, arviointi
1997 - 2003 Catella Property Oy, arviointi
2003 - Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy, toimitusjohtaja

TYÖTEHTÄVIÄ

Yli 2 000 laajaa erillistä arviokirjaa, vuokratasolausuntoa ja portfolioarviota pääosin Itä- ja Keski-Suomessa sekä pääkaupunkiseudulla
Osallistuminen useisiin laajoihin koko maan kattaviin portfolioarvioihin (useita satoja kiinteistöjä)
Kiinteistöjen haltuunottoprojektit (n. 150 kpl) koko Suomen alueella ja osallistuminen useisiin laajoihin kiinteistöjen kehittämishankkeisiin
Vaativat myynti- ja vuokrauskohteet, markkinaselvitykset, analyysit, tutkimukset, lehtiartikkelit

YHTEYSTIEDOT

Toimitusjohtaja Jorma Muhojoki
Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy
Vuorikatu 26 A, 70100 KUOPIO
044 3636 191 jorma.muhojoki@tota.fi
www.tota.fi

ESIMERKKEJÄ ARVIOINTIKOhteista

Liike

Kauppakeskukset
Marketit
Liikehuoneistot
Liikenneasemat
Hotellit
Kylpylät
Hiihtokeskukset
Lomakylät

Teollisuus

Teollisuuskompleksit
Konepajat
Painotalot
Teollisuusrakennukset
Pienteollisuusrakennukset
Kaivosalueet
Saneerauskohteet

Toimisto

Toimistorakennukset
Toimistihuoneistot

Maa-alueet

Rakennusoikeus
Tontit
Raakamaa
Taimitarhat

Erytiskohteet

Luolastot
Turkistarhat
Suojelukohteet
Erytisarvokohteet
(kuten Puijon torni)

Asuin

Asuinkerrostalot
Hoivakodit
Uusiokäyttö
Sairaalat

TOIMEKSIANTAJAT

Pörssiyritykset, teollisuusyritykset, pienyritykset, asianajajat, pankit, vakuutuslaitokset, kunnat, kuntainliitot, valtio, säätiöt, yksityishenkilöt, ulkomaiset tahot

YHTEISTYÖKUMPPANIT

Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy on Raklin ja Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n yhteisöjäsen.

In English

Jorma Muhojoki
Chief Executive, M.Sc. (Tech)
Authorized Real Estate Valuer (AKA)
Authorized Property Valuer approved by Finland Chamber of Commerce (KHK)
Authorized Real Estate Agent (LKV)

All these titles are under supervision of Finland Central Chamber of Commerce