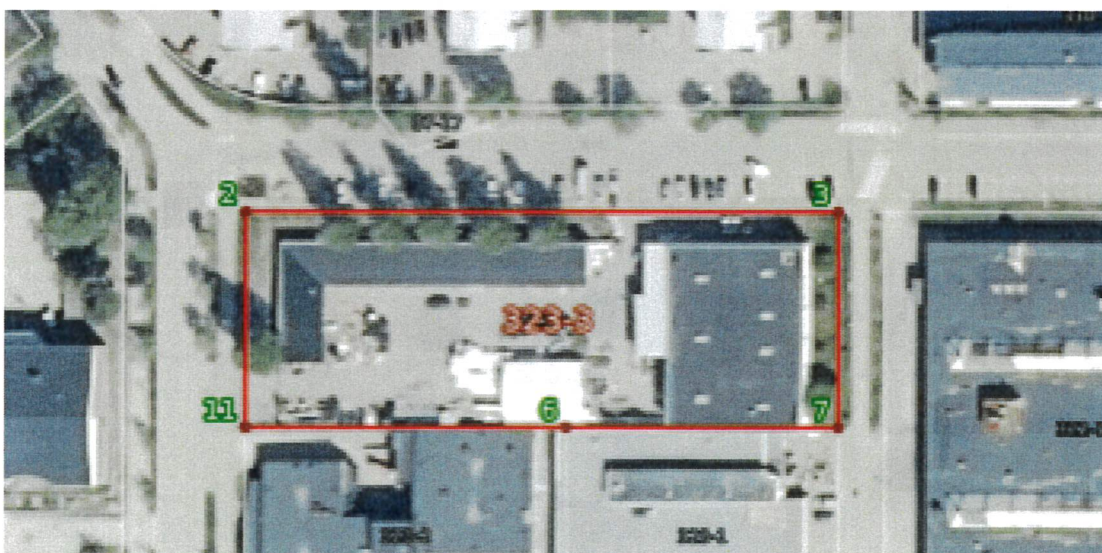


# Arviokirja

SAMMONKATU 4, 44100 ÄÄNEKOSKI



## Arvion tilaaja

**Äänekosken kaupunki**  
Kaupunkirakennepalvelut / Erika Räihä  
Hallintokatu 4

44100 Äänekoski

## Arvion kohde

**Äänekosken** kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 323 sijaitseva tontti nr:o 3 ja sillä sijaitseva liikerakennus ja varastorakennus.

### Omistaja

Kohteen rakennukset ja tontin omistaa Äänekosken kaupunki.

## Arvion tarkoitus

Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen markkina-arvo. Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä pitäisi vaihtaa omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Arvio on tilattu tasearvon tarkistamista varten.

Tämä arvio tehdään 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/kiinteistonarviointi/>.

## Arvoajankohta

Arviokirjan arvoajankohta on **joulukuu 2023**.

## Arvointikatselmus

Arvointipäällikkö Jarmo Berg on tutustunut kohteeseen 7.12.2023. Tila on vuokrattu liikekäyttöön.

## Sijainti

Arvioitava kohde sijaitsee Äänekosken keskustassa osoitteessa **Sammonkatu 4, 44100 Äänekoski**

Ympäriällä on useita liikerakennuksia ja vastapäätä kerrostaloja.

## Kiinteistötiedot

### Tonttitiedot/Tilatiedot

Kaupunki/Kunta	Äänekoski (992)
Kaupunginosa/Kylä	Keskusta (3)
Kortteli/Tilan nimi ja RN:o	323
Tontti nro	3
Pinta-ala	4 988 m <sup>2</sup>
Rekisteröity	18.5.1982

Tontin/Tilan omistaja

Äänekosken kaupunki

Kiinteistörekisterin otteen mukaan alueeseen ei kohdistu mitään erityisiä rasitteita. Alueella on asemakaava ja sitova tonttijako.

Rasitustodistuksen 7.12.2023 mukaan kiinteistöön ei kohdistu panttikirjakiinnityksiä.

Tila on lähinnä neliön muotoinen. Se rajoittuu yhdeltä sivulta toisiin rakennettuihin kiinteistöihin ja kolmelta sivulla katualueisiin.

#### Rakennustiedot

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tärkeimmät tekniset tiedot ovat seuraavat:

Rakennusvuosi	1983
saneerausvuosi	ei peruskorjausta
Rakennusten lukumäärä	2 kpl
Kerrosluku	1
Kantava rakenne	betonipilarit
Pääasiallinen rakennusaine	betoni
Alapohja	betoni
Yläpohja	puiset kattotuolit
Julkisivumateriaali	pesubetonielementit
Kattomuoto	tasakatto
Vesikate	huopa
Lämmitysjärjestelmä	kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen
Vapaa korkeus	hallitiloissa n. 6 m
Rakennusala (ulkomitat)	n. 993 m <sup>2</sup> + 468 m <sup>2</sup>

#### Tilojen käyttö, toimivuus ja kunto

Myymäläkäytössä oleva halli on yksi iso suorakaiteen muotoinen korkea tila, joka jaettu lähinnä myyntihyllyillä eri osastoihin. Tilat ovat hyväkuntoisia.

varastokatos on L:n muotoinen yhdeltä sivulta avoin rakennus, joka on teräsrunkoinen ja vuorattu profiloitulla pellillä kolmelta sivulta.

Tilojen tekninen taso on luokiteltu seuraavasti:

	Varustelu- taso	Sisustus- materiaalit	Kunto
– myymälätilat	4	4	4
– varastotilat	3	3	3

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

Toimivuus ja soveltuvuus nykykäyttöön on käsittääksemme hyvä.

Rakennuksen katto on teknisen käyttöikänsä päässä ja se täyty peruskorjata kokonaan. Kustannuksen nousevat tasoon 200 000 euroa.

### Kiinteistön hoitokulut

Kohteen hoitokuista ei ole tehty tätä arviota varten erillistä laskelmaa, vaan niiden oletetaan arvon muodostusmerkityksessä olevan ns. normaalitasoa eli vastaavan muiden samankaltaisten kohteiden hoitokulutason. Hoitokulut on vuokrasopimuksessa vyörytetty vuokralaiselle.

### **Kaavoitustilanne**

Kohdetonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 16.1.1978. Tärkeimmät kaavamääräykset:

<u>Määräys</u>	<u>Selostus</u>
AL	Liikerakennusten korttelialue
e=0,8	tonttitehokkuusluku
II	Suurin sallittu kerrosluku (2)
323	Korttelin numero
III	Kaupunginosan numero (3)
LPA	Parkkipaikka

### **Infrastrukturi**

Kohde on liitetty Äänekosken Energian sähköverkkoon, vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkkoon. Kaava-alueen kaduista ja teistä on valtaosa rakennettu ja kestopäällystetty.

### **Markkinatilanne**

#### Yleinen tilanne

Valtiovarainministeriön kansantalousosaston 9.10.2023 julkaiseman katsauksen mukaan Suomen taloustilanne on nyt seuraava:

Hintojen ja korkojen nousu on vähentänyt kotitalouksien kulutusta ja investointeja. Suomen talous ei kasvakaan vuonna 2023 edellisvuodesta. Vuonna 2024 hintojen nousu on kotitalouksen tulojen kasvua hitaampaa ja korkojen nousu on ohi. Kotitalouksien ostovoiman kohentuminen lisää kulutusta ja BKT kasvaa 1,2 prosenttia. Talouskasvua heikentää kuitenkin edelleen rakentamisen heikko tilanne. Investointinäkyvät ovat kuitenkin muuten valoisat, erityisesti tuulivoimainvestointisuunnitelmia on erittäin

paljon. Vuonna 2025 kasvu nopeutuu 1,8 prosenttiin, kun kulutuksen kasvu lisäksi investoinnit lisäävät kotimaista kysyntää. Työllisyys notkahtaa tänä vuonna, mutta kasvaa taas ensi vuodesta lähtien ja vuonna 2025 työllisyysaste on 74,3 prosenttia ja työttömyysaste 7 prosenttia.

Julkisyhteisöjen alijäämä on 2,4 prosenttia suhteessa BKT:hen vuonna 2023 ja hallituksen päättämistä sopeutustoimista huolimatta kasvaa yli kolmen prosentin vuosina 2024 ja 2025. Julkisyhteisöjen alijäämä supistuu hieman ennustejakson loppua kohden, kun talouskasvu kiihtyy ja hallituksen toimet alkavat purra. Alasektoreista suurinta alijäämää tekee valtionhallinto, jossa ei ole odotettavissa merkittävää kohenemistä koko ennustejaksolla. Lisäksi ilman hyvinvointialueiden tai kuntien omia toimia paikallishallinnon alijäämä kasvaa ennustejakson loppua kohti. Sosiaaliturvarahastot ovat ylijäämäisiä. Sopeutustoimista huolimatta julkinen velkasuhde kasvaa hiljalleen ennustejaksolla. Valtionhallinnon ja paikallishallinnon yhteenlaskettu mittava alijäämä, väestön ikääntyminen, sekä kasvavat velanhoidokustannukset pitävät velkasuhteen nousevalla uralla jatkossakin.

**Keski-Suomen maankunnan tilanne** on Työ- ja Elinkeinoministeriön ja paikallisten ELY-keskusten 23.11.2013 julkaiseman Alueelliset kehitysnäkymät syksyllä 2023 raportin mukaan seuraava:

## **Yleiskuva alueen tilanteesta ja näkymistä**

Keski-Suomen vahvuuksia ovat metsätalouteen pohjautuva biotalous sekä teknologiateollisuus, jotka ovat myös tärkeimmät vientisektorit. Näiden ympärille on rakentumassa myös kuituteollisuuden ekosysteemi ja siihen liittyvää teknologista osaamista. Jyväskylä on kyberpuolustuksen johtava osaamiskeskittymä Suomessa ja tavoitteena on kehittyä huippuluokan kansainväliseksi kyberturvallisuuden tutkimus- ja koulutuskeskukseksi. Esille on nostettu, että Jyväskylä voisi olla Naton osaamiskeskus, jonka alana olisi strateginen datan käsittely ja analysointi. Vahva ICT-alan koulutus ja yritystoiminta yhdistyy moniin toimialoihin ja luo elinvoimaa alueelle, esimerkiksi hyvinvointiin ja terveyteen.

Keski-Suomen väestömäärä väheni Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 493 henkilöllä tammi-kesäkuussa 2023. Nettomaahanmuutto lisäsi väestömäärää jopa 680 henkilöllä. Valtaosassa kuntia maahanmuuttajien määrä ylitti maasta pois muuttaneiden määrän. Maahanmuuttajien määrää on lisännyt ukrainalaisten mahdollisuus hakea kotikuntaa. Yhdeksän Keski-Suomen kuntaa sai muuttovoittoa maan sisäisessä muuttoliikkeessä, vaikka koko maakunnan tasolla päädyttiin muuttotappioon. Luonnollinen väestömuutos oli vahvasti miinuksella ja syntyneiden määrä ylitti kuolleiden määrän vain kahdessa kunnassa.

Kuntatalous on kovilla. Väestökehityksen lisäksi taustalla ovat mm. kunta-alan palkkaratkaisut ja hyvinvointialueuudistuksen rahoitusmuutokset. Hyvinvointialueen alijäämä on 95,8 miljoonaa; alijäämää on kolmanneksi eniten hyvinvointialueiden joukossa asukasta

kohden. Valtionosuusuudistus huolestuttaa: Keski-Suomen valtionosuudet (28 %) leikkautuvat huomattavasti Manner-Suomea (7 %) rajummin. Säästöjä haetaan palveluverkosta ja -tasosta. Saman aikaan kunnan palvelutason säilyttäminen on tärkeää myös väestökehityksen ja pito- ja vetovoiman näkökulmasta.

Saavutettavuuden näkökulmasta Keski-Suomelle on tärkeää maakuntalentojen säilyminen, erityisesti yritystoiminnan kannalta. Käynnissä olevat ja käynnistyvät tiehankkeet ovat suuruudeltaan noin 115 miljoonaa euroa, millä parannetaan liikenteen sujuvuutta valtateilla 4 ja 9 sekä hillitään korjausvelan kasvua päällystetyillä teillä.

### **Elinkeinoelämän tilanne ja näkymät**

Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan on vaikuttanut suureen osaan yrityksistä negatiivisesti, vaikka jotkut ovat siitä hyötynneetkin. Vaikutukset ovat kohdistuneet tuotantokustannuksiin, markkinoiden heikentyneeseen kysyntään, yleiseen epävarmuuteen ja investointeihin. Energian ja raaka-aineiden hintojen nousussa on nyt tasaantumisen merkkejä, mutta tilalle on tullut inflaatio, korkeat korot ja vakuusvaatimukset sekä kuluttajien ostovoiman heikkeneminen.

Aikajanan mukaan Keski-Suomessa yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi vuoden 2023 alkupuoliskolla 1,5 % edellisvuodesta, mutta vuoden toisella neljänneksellä liikevaihto kääntyi jo laskuun. Alkuvuoden kaksijakoisuus näkyi myös vientiliikevaihdon kehityksessä: vuoden ensimmäisen neljänneksen kasvua seurasi roima lasku. Erityisen nopea käänne edellisvuodesta tapahtui metsäteollisuudessa, jonka liikevaihdon kehitys painui reilusti miinukselle. Päätoimialoista yksityiset palvelut ja kaupan ala kasvattivat liikevaihtoaan tammi-kesäkuussa, teollisuudessa kasvu pysähtyi ja rakentamisen alalla liikevaihto laski edellisvuodesta.

Pk-barometrin mukaan liikevaihdon kasvuodotuksissa Keski-Suomi jää hieman valtakunnallisen keskiarvon alapuolelle, mutta seudulliset erot ovat isot. Pk-barometrin mukaan Keski-Suomen pk-yritysten suhdannenäkymät ovat parantuneet keväästä. Yleinen suhdannenäkymä on valtakunnallisen keskiarvon yläpuolella, samoin kannattavuus sekä arviot investoinneista ja innovaatioiden kehityksestä. Pk-sektorilla Keski-Suomen investointien arvon kehitys arvioidaan korkeimmaksi naapurimaakuntien joukossa ja se on valtakunnallisesti viiden parhaan alueen joukossa. Kauppalehden tilinpäätösselvityksen mukaan Keski-Suomessa yritysten vakavaraisuusaste oli hieman maan keskiarvon yläpuolella. Finnveran omistajanvaihdosten rahoitus oli vilkasta Keski-Suomessa.

Vientiyritysten kärkikohdemaita ovat Pk-barometrin mukaan Pohjoismaat ja muut EU-maat; uusia vientimarkkinoita on myös

Yhdysvalloista ja Kanadasta. Perustettavien yritysten määrä on laskenut. Konkurssien määrässä ei ole tapahtunut suurta muutosta. Osa konkurseista aiheutuu koronan aikana hupenneista kassavaroista.

T&K-toimintaa on oman arvionsa mukaan runsaalla viidenneksellä keskisuomalaisista pk-yrityksistä. Enemmistöllä T&K-menojen osuus liikevaihdosta jää alle kolmen prosenttiin. 13 % Keski-Suomen pk-yrityksistä arvioi lisäävänsä T&K-toimintaa tänä vuonna. Keski-Suomessa on useita veturiyrityksiä, joilla on vahva oma TKI-toiminta, mikä heijastuu myös kasvuun ja investointeihin. Alihankintaketjuissa oleville pk-sektorin yrityksille oman TKI-toiminnan lisääminen loisi lisäarvoa ja vakautta muuttuviin suhdanteisiin.

Toimialoittain tarkasteltuna metsäteollisuudessa tuotantomäärät laskivat kaikissa päätuoteryhmissä viime vuoden viimeisellä neljänneksellä verrattuna edellisvuoteen. Heikentyvä puun kysyntä vaikuttaa korjuumääriin, sahateollisuuteen ja edelleen moniin muihin sektoreihin. Metsä Groupin liiketulos laskee kartongin ja sellun kysynnän heikkenemisen takia. Taustalla oli mm. geopoliittinen epävarmuus ja suhdanneherkkään alaan vaikuttanut alhainen kartongin kysyntä Euroopassa, missä korkea inflaatio on vaikuttanut kuluttajien ostokäyttäytymiseen ja edelleen pakkausmateriaalien kysyntään. Sellun kulutusta ovat vähentäneet Euroopan paperi- ja kartonkiteollisuuden matalat käyntiasteet. Kasvun hidastuminen on näkynyt hienoisena lomautusten määrän kasvuna. UPM:n Jämsänkosken tehtaalla on käynnissä lomautuksia, jotka koskevat ilmoitetusti 150 työntekijää. Lomautukset ovat näkyneet myös Äänekosken metsäteollisuuden keskittymässä, mutta toisaalta alueelle yhtä aikaa rakennetaan ja valmistaudutaan lähitulevaisuudessa satojen miljoonien investointeihin.

Metsä Wood päätti kesäkuussa uuden, rakennusteollisuuden käyttämiä palkki- ja levy materiaaleja valmistavan kertopuutehtaan rakentamisesta Äänekoskelle. Kerto® LVL-tuotteet pienentävät merkittävästi rakennusten hiilijalanjälkeä moniin muihin materiaalivaihtoehtoihin verrattuna. Investoinnin arvo on 300 miljoonaa euroa. Tehtaan on arvioitu käynnistyvän loppuvuonna 2026. Kertopuun tuotannossa syntyvät sivuvirrat voidaan hyödyntää sataprosenttisesti, ja arvokkaasta raaka-aineesta saadaan suurin mahdollinen lisäarvo. Uuden tehtaan suorat työllisyysvaikutukset ovat noin 150 uutta työpaikkaa. Lisäksi uusi tehdas lisää noin 200 työpaikkaa suoraan arvoketjuunsa. Rakennusvaiheen työllisyysvaikutusten arvioidaan olevan noin 1 000 henkilötyövuotta.

Veolialle valmistuu Ääneskoskelle Biometanolitehdas, joka on tekniikaltaan ensimmäinen lajiaan maailmassa. Tehdas jalostaa sellunvalmistuksessa sivutuotteena syntyvää raakametanoliala polttoaineeksi kelpaavaksi biometanoliksi. Jalostamo käynnistyy ensi

keväänä ja uutta tuotetta saadaan jo ensi kesänä. Kokonaisinvestointi on 50 miljoonaa.

Metsä Fibre ja teknologiayhtiö Andritz suunnittelevat tehdasalueelle noin 20 miljoonan euron investointia koelaitokseen, joka jalostaisi sellun valmistuksessa syntyvästä ligniinistä raaka-ainetta kemianteollisuudelle. Investoinnista päätettäneen vielä tämän vuoden aikana. Koelaitoksessa valmistettua ligniinituotetta voitaisiin hyödyntää esimerkiksi biopohjaisena betonin ja kipsin tehonotkistimena rakennusteollisuudessa. Ensivaiheessa haetaan tuotetta, joka korvaisi betonin ja kipsin valmistuksessa käytettäviä fossiilisia raaka-aineita. Samalla hanke tukee biotuotetehdaskonseptia, kun sivuvirrat pystytään hyödyntämään arvokkaiksi tuotteiksi.

Myös puupohjainen Kuura-tekstiilikuitu voi poikia tehdasinvestoinnin, jos tuotekehitys osoittaa investoinnin järkeväksi. Keski-Suomeen on kehkeytymässä kuituteollisuuden keskittymä. Spinnova tutkii tekstiilikuidun valmistamista maatalouden jätevirroista. Yhtiön teknologiatarjontaa pyritään laajentamaan jauhatus- ja kuidunkierrätyskomponenteilla, joita Spinnova-kuitua käyttävät tehtaot voisivat käyttää. Keski-Suomessa on useita pienempiä tekstiilialan yrityksiä.

Jämsän Kaipola Green Port Oy osti tehdasalueen UPM:ltä syksyllä 2021. Alueella on tähän mennessä laajimmin toiminut Kaipola Recycling, joka suunnitteli muoviöljyn tuotantoa. Koetoiminta ylitti savukaasupäästöjen raja-arvon ja toiminta jouduttiin keskeyttämään ja yritys on haettu konkurssiin. Vaarana on, että tehdasalueen omistavaa Kaipola Green Port Oy:tä uhkaavat myös talousongelmat. Finnforel Oy kaavailee alueelle mittavaa kalan kasvatustoimintaa. Kaipolan alue kiinnostaa kansainvälisiä sijoittajia ja alueella käydään neuvotteluita vihreän talouden toimenpiteistä, mm. energiaratkaisuista ja puukuidun hyödyntämisestä.

Rakennusalan alkanut hiipuminen näkyy osassa seutuja konkurssina, lomautuksina ja alan työttömyytenä. Toivottavaa on, että ilmiö ei leviäisi, mikä vaikuttaisi edelleen ostovoiman heikentymiseen ja kysynnän heikkenemiseen myötä yritysten kannattavuuteen. Asuntokauppa käy hitaalla. Uusien vapaarahoitteisten kerrostalojen rakentamista ei aloiteta loppuvuonna, sillä asuntoja uusista taloista on edelleen myymättä. Kasvu on hidasta ja nojaa toimitila- ja korjausrakentamiseen. Taustalla ovat kohonneet korot, inflaatio ja epävarmat taloudelliset näkymät. Kuntien taloudellinen ahdinko näkyy investointien lykkäämisestä. Honkarakenne antoi varoituksen tappiollisesta tuloksesta; yritys etsii Venäjän pysähtynyttä vientiä korvaavia markkinoita.



Rakentaminen ei ole yhteneväinen toimiala; osalla yrityksistä menee hyvin, vaikka tilauskannat ovat lyhentyneet. Yritykset, joiden tase on kunnossa, investoivat suunnitelmiensa mukaan. Seuduilla, joilla on paljon vapaa-ajan asutusta (esimerkiksi Joutsassa on 2 700 vapaa-ajan asuntoa) pienillä toimijoilla riittää töitä mökkirakentamisessa ja erityisesti peruskorjauksessa. Keskimää investoi uusiin liikekiinteistöihin 5,5 miljoonalla eurolla. Myös tieinfraan ja tuulipuistoihin liittyvä rakentaminen luo työtä. Samoin joitakin julkisia hankkeita on käynnistymässä, mm. Hippos-hankkeen ensimmäisen vaiheen 77 miljoonan rahoitus (liikuntakeskus ja pysäköintilaitos) on loppusuoralla.

Tuulivoimapuistoja on toiminnassa, niitä rakennetaan ja kaavoitetaan eri puolille maakuntaa, erityisesti niitä on pohjoisessa Keski-Suomessa. Keski-Suomessa on tällä hetkellä vireillä 15 tuulivoimaosayleiskaavaa ja lisäksi on tunnistettu 15 muuta hanketta, joissa kaavoitus ei ole vielä vireillä. Aurinkovoimahankkeita on meneillään 7 kappaletta, joista pääosa ns. hybridihankkeita yhdessä tuulivoiman kanssa. Myös erillisiä aurinkovoimahankkeita on suunnitteilla, mm. Jämsässä. Valmiita eli lainvoimaisia tuulivoimayleiskaavoja on yhdeksän kappaletta, joissa kaikissa on joko rakenteilla tai tuotannossa oleva tuulivoimapuisto. Maakuntakaavassa 2040, joka on ehdotusvaiheessa, osoitetaan 19 maakunnallisesti merkittävää tuulivoimatuotantoon soveltuvaa aluetta. Potentiaalia tuulivoimatuotannon runsaaseen lisäämiseen on olemassa. Tuuli- ja aurinkovoimalainvestoinnit ovat merkittäviä myös kuntatalouden kannalta. Haasteena tuuli- ja aurinkovoiman lisäämiselle on valtakunnallisen sähköverkon kapasiteetti.

Kone- ja metalliteollisuudessa näkyy jonkin verran heikentynyt tilauskanta. Rakennusteollisuuden hiipunut kysyntä heijastuu jossain määrin metalliteollisuuteenkin. Valmet paransi tulostaan: liikevaihto kasvoi 38 % ja tilauskertymä oli alkuvuonna ennätyksellinen. Markkinanäkymät ovat lyhyellä aikavälillä hyvät tai tyydyttävät. Valmetin yritysostot ovat tärkeitä askelia eteenpäin. Tämän vuoden näkymien arvioidaan pysyvän ennallaan ja liikevaihdon ja tuloksen ennakoitaan kasvavan edellisvuoteen verrattuna.

Valtra on investoinut Suolahden traktoritehtaalte viime vuosina kymmeniä miljoonia ja laajentaa nyt voimansiirtotehdasta. Tämä tarkoittaa tuotantovolyymien kaksinkertaistamista ja 200 uuden työntekijän palkkaamista. Valtra investoi myös tutkimus- ja kehitystoimintaan: uusi validointikeskus otetaan käyttöön vuoden 2024 toisella puoliskolla.

Merkittävä avaus on Toyotan rallitallin teknologiakeskuksen ja testireitin rakentuminen Jyväskylään. Keskuksessa valmistetaan autoja kilpailutoiminnan käyttöön, mutta kehitys työ hyödyntää myös siviiliautoja. Teknologiakeskus on Toyotan rallitallin toimintojen pää paikka ainoana maailmassa. Uusi teknologiakeskus työllistäisi

alkuun noin 200 henkeä ja jatkossa enemmänkin. Kaavoitus valmistuu ensi vuoden aikana.

Naton vaikutus ja geopoliittinen tilanne ovat lisänneet puolustukseen liittyvien tuotteiden kysyntää ja vahvistaneet siihen liittyvien yritysten toimintaa. Esimerkiksi Senop sai 30 miljoonan tilauksen Puolustusvoimilta pimeätoimintavälineistä, joiden työllistävä vaikutus 90 htv vuosille 2023–2025. Jämsään on syntymässä ilmailuteollisuuden ympärille ekosysteemi alihankkijoineen. Jämsän Halliin liittyvällä Patrian F35-sopimuksella on merkittävät aluetaloudelliset vaikutukset. Alueelle rakennetaan teollisia tiloja, joissa Patria aloittaa parin vuoden kuluttua F35-hävittäjien eturungon kokoonpanon. Toisaalta muissa toiminnoissa Patrialla on lomautuksia heikentyneen tilauskannan vuoksi.

Osaamisintensivisiä yrityksiä on paljon ja ne ovat säästyneet suuremmilta notkahduksilta. Kehitys on ollut noususuuntaista, siitä huolimatta, että vuoden alkupuoliskolla kasvu oli aiempaa hitaampaa. Liikevaihdon lisäystä kertyi tammi-kesäkuussa 2,3 % ja henkilöstö määrän kasvua 3,2 %. Mm. ohjelmisto-osaajille on jatkuvaa kysyntää. KIBS-palveluihin heijastuu asiakasyritysten haasteet hiipuvassa taloudessa.

Kuluneen kesän sääolosuhteet olivat maatalouden näkökulmasta haasteelliset myös Keski-Suomessa. Alkukesän kuiva jakso kuritti viljakasvien sadonmuodostusta ja kesän ensimmäistä nurmisatoa. Keskikesän runsaat sateet eivät tilannetta enää korjanneet ja etenkin kevätiljojen satotaso jäi alhaiseksi. Viljelykasvien tuottajahinta on ollut alkuvuonna laskusuunnassa, kotieläintuotannossa hintataso on ollut hieman vakaampi. Tuottoihin verrattuna tuotantopanosten hintataso on kuitenkin edelleen korkea. Maatalouden kannattavuus todennäköisesti heikkenee edellisvuoteen verrattuna. Uusi CAP-rahoituskausi toi tänä vuonna useita muutoksia viljelijätukijärjestelmään ja niiden valvontaan, mutta ei merkittäviä kokonaistaloudellisia muutoksia. Tukijärjestelmä ei korjaa markkinakehityksen vaikeuksia.

Keski-Suomessa maatalouden kilpailukyvyn parantamiseen tähtääviä investointihankkeita on tullut alkuvuonna vireille vähemmän kuin keskimäärin Suomessa, kuten myös maatilojen sukupolvenvaihdoksia. Maatalouden erityishaasteiden lisäksi Suomen talouden taantumana merkit heijastuvat muutenkin maaseudun elinkeinoihin.

Metsätaloudessa raakapuun kantohintataso on ollut kesän aikana laskusuunnassa, mikä vaikuttanee metsäomistajien puunmyyntiaikomuksiin ja maaseudun tulovirtoihin. Maaseudun muun yritystoiminnan osalta näkymät ovat ehkä hieman valoisammat. Maaseudun yrityksille suunnattua kehittämisrahoitusta haettiin uuden EU-rahoituskauden ensimmäisellä hakujaksolla vilkkaasti, joskin syksyä kohti lähdetäessä tahti näyttäisi rauhoittuvan. Yleisen suhdannetilanteen

näkymät heijastuvat myös maaseutuyrittämiseen, mikä tuonee varovaisuutta investointisuunnitelmiin. Kustannuskriisi vaikeuttaa tilojen kehittämistä ja myös välttämättömien korvausinvestointien tekemistä. Huoltovarmuuden näkökulmasta pelkkä maatilojen hehtaari- ja tuotannon määrä eivät kerro todellista tilaa maatilojen uudistumiskyvystä.

Elintarvikeala on haasteissa, mikä johtuu raaka-aineiden nousseista hinnoista sekä kohonneista kuljetuskustannuksista ja korkojen noususta.

Keski-Suomen matkailutulo on hyvässä kasvussa; taustalla on päivämatkailijoiden määrän kasvu. Yöpymisissä on päästy korona-aikaa edeltävälle tasolle. Kansainvälinen matkailu on vielä vähän alavireinen, mutta kotimaan yöpyjien osuus kompensoi tätä hyvällä kasvulla. Haasteena jatkossa on kotimaan matkailijoiden pitovoima.

Jämsän seudulle on perustettu uusia matkailu- ja ravintola-alan yrityksiä. Himokselle on rakennettu pitkäjänteisesti ja myönteinen vire ruokkii alueelle tehtäviä yksityisiä, yhteensä yli 50 miljoonan, investointeja: mm. Keskimaa investoi Jämsän Himokseen 25–30 miljoonaa maksavaan hotelliin ja Tobermore Oy rakennuttaa parhaillaan jouluksi valmistuvaa Williksi Länneksi nimettyä sisäliikuntahallia 7 miljoonalla eurolla.

Matkailun linkittyminen muuhun elinkeinotoimintaan ja ulospäin suuntautuva pr-toiminta ovat ratkaisevia digitaalisen palvelutuotannon ohella. Alan työntekijäpula vaikeuttaa edelleen yritysten toimintaa. Vapaa-ajan asumisen merkitys on suuri ja käytetty aika asunnoilla lisääntyy. Kestävä matkailu näkyy leirintäalueilla telttailijoiden määrän kasvuna.

Turbulenttisessa globaalissa tilanteessa ilmiöihin vaikuttavat tekijät ovat vaikutuksiltaan osin ristikkäisiä. Tämä haastaa tarkastelemaan isoa kuvaa ja keskinäisiä vaikutuksia onnistuneiden ratkaisujen löytämiseksi. Yhteistyö ja yhteinen tahtotila korostuvat erityisesti tällaisessa tilanteessa.

## **Työmarkkinoiden tilanne ja näkymät**

Heikentynyt taloustilanne on vaikuttanut Keski-Suomen työmarkkinatilanteeseen nostamalla työttömyysastetta ja vähentämällä avoimien työpaikkojen määrää vuoden takaiseen verrattuna. Syyskuussa 2023 Keski-Suomessa työttömien työnhakijoiden osuus oli 11,6 % työvoimasta. Kun lukuun ei sisällytetä lomautettuja, on työttömien määrä kasvanut edellisvuoden syyskuuhun nähden 700:lla. Kokoaikaisesti lomautettujen määrä taas on laskenut kevään korkeimmista luvuista selvästi, mutta edellisvuoden syyskuuhun nähden kokoaikaisesti lomautettujen määrä on yli kaksinkertaistunut. Syyskuussa 2023 oli hieman yli tuhat lomautettua. Lomautukset

painottuvat metsä-, rakennus- ja teknologiateollisuuteen, jotka ovat suhdanneherkkiä aloja.

Keski-Suomen 22 kunnasta kymmenen saavutti alle 10 % työttömyyden, sen sijaan kuudessa kunnassa oli yli 12 % työttömyysaste. Kuntien väliset erot ovat keskenään isoja, esimerkiksi Kyyjärvellä työttömyysaste oli syyskuussa vain 5,5 %, kun taas Jyväskylän työttömyysaste oli 12,4 %. Yksi Jyväskylän haasteista on opiskelijakaupunkina pitovoiman lisääminen ja kouluttautuneiden osaajien pitäminen paikkakunnalla.

Talouden laskusuhdanne on vähentänyt huomattavasti rekrytointitarvetta. Avoimien työpaikkojen määrä väheni syyskuuhun 2022 verrattuna 56,8 % ja uusia avoimia työpaikkoja on noin 1 000 vähemmän kuin vuosi sitten. Laaja-alaisesti työvoimasta on Keski-Suomessa ylitarjontaa, mutta toisaalta monella alalla on kuljettu kohti kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Suhdanneherkillä aloilla talouden laskusuhdanne koettelee eniten. Rakennusalan haasteet ovat osaltaan lisänneet työttömien määrää ja useissa rakennusalan ammateissa onkin työvoiman ylitarjontaa. Rakennusalan haasteet säteilevät alihankintayrityksiin, joissa työmarkkinatilanne on niin ikään epävarma. Viennin haasteet ovat vähentäneet kysyntää erityisesti useilla teollisuuden aloilla, mikä näkyy alan avoimien työpaikkojen vähenemisenä.

Kohtaanto-ongelmaa on etenkin matkailu-, ravintola- ja majoitusallalla, mikä on ilmiönä valtakunnallinen, sekä useissa terveydenhoidon ammateissa, joissa on verrattain paljon työttömiä ja avoimia työpaikkoja. Toisaalta esimerkiksi sairaanhoitajista katsotaan olevan työvoimapulaa. Keski-Suomessa työvoimapulaa arvioidaan olevan edelleen myös esimerkiksi ICT-alalla, jolla kysyntää on esimerkiksi ohjelmistosuunnittelijoille. Talouden laskusuhdanteesta huolimatta suurin osa Keski-Suomen yrityksistä arvioikin henkilöstömääränsä pysyvän ennallaan tai kasvavan Kauppakamarin kyselyn perusteella. Pidemmällä tähtäimellä monet keskisuomalaiset yritykset arvioivat työvoiman tarpeen kasvavan: yli 40 % yrityksistä arvioi tarvitsevansa 1–5 henkilöä lisää työvoimaa seuraavan viiden vuoden aikana. Talouden näkymien ennen pitkää parantuessa on siis syytä odottaa työvoiman kysynnän kasvua.

Pitkäaikaistyöttömien määrä on ollut nousussa kesällä toukokuusta 2023 lähtien, mutta nyt suunta näyttää kääntyneen laskuun. Vähintään vuoden yhtäjaksoisesti työttömänä olleita oli syyskuussa noin 5 200. Pitkäaikaistyöttömistä yli kaksi vuotta yhtäjaksoisesti työttömänä olleiden määrä on niin ikään laskenut. Keski-Suomessa pitkäaikaistyöttömiä kaikista työttömistä työnhakijoista on suhteellisesti hieman yli maan keskiarvon. Alle 25-vuotiaiden työttömien määrä on kasvanut edellisvuoden syyskuuhun nähden jonkin verran, muutosta on tullut 11,4 %. Ulkomaalaisten työttömien määrä on noussut syyskuussa

2023 vuodentakaiseen nähden 27,4 %. Kasvavan trendin taustalla on Venäjän hyökkäyssotaa sotaa paenneiden ukrainalaisten määrän kasvu. Työllistymisen esteenä on ennen kaikkea kielitaidon puute.

Talouden epävarmat näkymät, lisääntyneet konkurssit ja muutosneuvottelut vaikuttavat työmarkkinatilanteeseen negatiivisesti. Kuten elinkeinoelämän näkymistä kuitenkin käy ilmi, talouden epävarmuudesta huolimatta Keski-Suomessa on yrityksiä, jotka investoivat kehitykseen ja kasvuun ja luovat näin myös uusia työpaikkoja. Lisäksi työmarkkinoilla on useita aloja, joilla on kysyntää työvoimalle. Kun talous lähtee kasvuun, kysyntä kiihtyy.

## Vuokratasot

### Toimitilojen vuokrat

Äänekosken liiketeollisten tilojen vuokratasoista ei ole olemassa tarkkoja tilastoja. Vertailuna kerrottakoon, että Jyväskylän liiketilojen vuokrataso oli KTI Kiinteistötiedon mukaan vuonna 2023 syyskuun tilastojen mukaan keskimäärin noin 25,88 €/m<sup>2</sup>/kk ja mediaanitaso 22,01 euroa, kaikissa tiloissa keskimäärin. Alakvartiilin taso on 12,96 €/m<sup>2</sup>/kk.

Toimistojen vuokrataso oli keskimäärin noin 15,61 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 15,72 €/m<sup>2</sup>/kk. Alakvartiilin keskiarvo oli 12,18 €/m<sup>2</sup>/kk.

Tuotannollisten tilojen vuokrataso vuonna 2023 syyskuussa on aineiston mukaan Jyväskylässä keskimäärin 12,36 €/m<sup>2</sup>/kk. Mediaanitaso (suurusjärjestyksessä keskimäinen luku) oli vastaavasti 10,167 euroa. Alimman neljänneksen keskiarvo (alakvartiili) oli tasan 8,88 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Arvion kohteena olevan rakennuskannan osalla olemme päätyneet markkinatilanne huomioiden vuokratasoon 3,00 – 5,00 €/m<sup>2</sup>/kk (läpineliöhinta). Vuokrasopimuksessa vuokra on sovittu olemaan noin 2,4 €/m<sup>2</sup>/kk. Ensimmäinen korotus on maaliskuussa vuona 2025.

Varastotilojen vuokrataso vaihtelee voimakkaasti sijainnin, teknisen tason ja mm. korkeuden mukaan. Vaihteluväli on 1-4 euroa / m<sup>2</sup> /kk. Kassavirtalaskelman mukaiset omistajan kulut tarkoittavat lähinnä vakuutusta ja kiinteistöveroja ja ajanmukaistamista.

### Tuottovaatimustasot

Tuottovaatimustaso Jyväskylän talousalueella on liiketilojen osalla vaihtelevat välillä 7,0–8,5 %. Toimistotilojen tuottovaatimustaso on välillä 7,75–9,0 % ja teollisuus-varastotilojen osalla 10,0–12 %. Arvioitavan kohteen osalla olemme päätyneet kokonaisuuden tuottovaatimustasoksi 10 %.

Kassavirtalaskelmassa vuokrankorotustason indeksiä käyttäen on arvioitu olevan luokkaa 2 % vuosittain.

Toimitilamarkkinat

Äänekosken toimitilamarkkinat ovat tällä hetkellä melko lailla pysähtyneet. Teollisuushallien ja liiketilojen kauppoja tehdään vuosittain muutamia ja hintataso on hyvin epäyhtenäinen. Tästä syystä yleisesti käytetty markkinalähestymistapa (ent. kauppa-arvomenetelmä) ei tule kyseeseen liian vähien edustavien vertailukauppojen vuoksi.

Liiketonttien hinta

Äänekosken kaupungin aluehinnoittelun tai vyöhykehinnoittelun mukaan arvion kohteena oleva alue kuuluu hintaluokkaa 80,00 €/k-m<sup>2</sup>. Nykyisessä markkinatilanteessa tonttitehokkuudella 0,8 rakennusoikeus on erittäin suuri eli 3 990 k-m<sup>2</sup> ja tästä saadaan tontin hinnaksi 319 232 euroa. Kohteessa tällä hetkelläkin oleva liiketoiminta tarvitsee vapaata tonttia autoliikenteelle ja tietuontyyppisen tavaran varastointiin ilman rakennuksia. Käytännössä rakennusoikeutta ei pystytä hyödyntämään täysimääräisesti ja tästä syystä tontin hinta nousee selvästi yli markkanoilta saatavan hintatason. Mahdollisissa transaktioissa suosittelemme, että kaupan kohteena olisi vai rakennukset, ei tonttia. Tontti kannattaa keskeisen sijaintinsa vuoksi pitää kaupungin omistuksessa tulevaisuutta varten, kun joskus kenties tarvitaan keskustassa suuria rakennusoikeuksia kaavamääräysten sallimissa rajoissa.

Kaupungin intressissä olisi käsittääksemme pitää tontti itsellään jo siitä syystä, että vuokra määräytyy prosentteina (5 %) kauppahinnasta, joka on vallitsevassa markkinatilanteessa varsin hyvä riskittömän sijoituksen tuotto (maa ei kulu).

Kohde

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistö- ja toimitilamarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Makrosijainti	3
Mikrosijainti	5
Toimivuus ja kunto	3
Toimitilavuokrasuhteet	2-3
Myytävyys	2-3
Vuokrattavuus	4
Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa	3

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

Kohteen asemaa kuvattaessa makrosijainnilla tarkoitetaan Äänekosken asemaa Suomen kiinteistömarkkinoilla ja mikrosijainnilla lähinnä kohteen asemaa Äänekosken kiinteistömarkkinoilla.

## Arvioinnin pohjatiedot ja metodiikkaa

Arvio perustuu liite- ja lähdeluettelossa mainittuihin tietolähteisiin sekä viranomaisilta ja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, kohteessa suoritettuun katselmukseen sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon.

Arviointimenetelmänä on käytetty tuottolähestymistapaa.

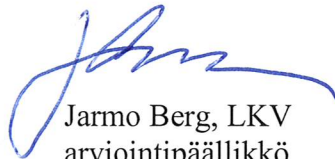
## Yhteenveto kohdetiedoista ja kohteen arvo

**Äänekosken** kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 323 sijaitsevaan tonttiin nr:o 3 **kohdistuva vuokraoikeus** ja tontilla sijaitsevien liikerakennusten markkina-arvo velattomana kattoremontti huomioiden on käsittääksemme noin **satatuhatta (100.000,00) euroa**.

Kohteen arvonmäärityksessä päämenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää. Tuottovaatimustasoksi (netto) on kohteen sijainnin, kunnan, markkinavuokratason sekä vuokran- ja arvonmuutosodotusten perusteella arvioitu noin 10,0 % ja vuotuiseksi nettotuotoksi suuruusluokkaa 30 000 euroa, (läpi) vuokratasolla 2,50 – 3,00 €/m<sup>2</sup>/kk ja ajanmukaistamiskulutasolla 1,0 €/m<sup>3</sup>/kk.

Äänekoskella 12.12.2023

Huoneistokeskus Oy



Jarmo Berg, LKV  
arviointipäällikkö  
auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu  
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n jäsen  
puh. 0400 642 136

LIITTEET	Kassavirtalaskelma Sijaintikartta
ERILLISLIITTEET	Kiinteistörekisterin ote Rasitustodistus Lainhuutotodistus Kaavatiedot
MUUT LÄHTEET	Kirjallisuus, tutkimukset

12.12.2023

# KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)

Kohde: **Sammonkatu 4**

Käyttötapa:

Liiketilaa ja varastokatos

© **Huoneistokeskus**

Pinta-aliudet: m<sup>2</sup>

Sammonkatu 4	993,0
varasto	468,0
	0,0
	0,0
	0,0
	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1461,0</b>

Yksikkövuokra (€/m<sup>2</sup>/kk):

	3,50 €
	1,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	2,70 €

Nettotuottovaatimus:

10,00 %

Inflaatio:

2,00 %

Kokonaistuottovaatimus:

12,00 %

Hoitokulut:

0,00 €/m<sup>2</sup>/kk

Ajanmukaistaminen (peruskorj./-parant.):

1,00 €/m<sup>2</sup>/kk

Uusininvestointi:

200000 €  vuoden päästä

Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Potent. bruttotuotto, €/v	47322	48268	49234	50218	51223	52247	53292	54358	55445	56554
Vuosikorotus (sis. inflaation)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Käyttöaste (taloudell. k-aste)	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Efektiiv. bruttotuotto, €/v	47322	48268	49234	50218	51223	52247	53292	54358	55445	56554
Käyttö-&ylläpitokulut, €/v	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vuosikorotus em. kuluihin	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Operatiiv. nettotuotto, €/v	47322	48268	49234	50218	51223	52247	53292	54358	55445	56554
Ajanmukaistamiskulut, €/v	17532	18058	18600	19158	19732	20324	20934	21562	22209	22875
Vuosikorotus em. kuluihin	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Nettokassavirta, €/v	29790	30210	30634	31061	31490	31923	32358	32796	33236	33679
Jäännösarvo, €										343525

## Nykyarvot / tarkasteluajaniakso 10 vuotta:

Kassavirrat, € 176980  
 Jäännösarvo, € 110606

**Pääoma-arvo** **287 586** €

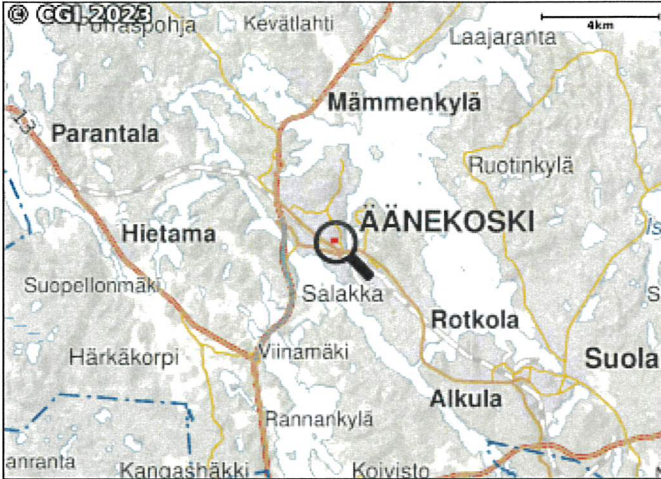
Pääoma-arvo 197 €/m<sup>2</sup> (nykyarvo)

Vähenn. uusinvestointi

-181818,182 €

**Loppuarvo** **105 767** €





Kiinteistötunnus:	992-3-323-3
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti (13)
Kunta:	Äänekoski (992)
Kylä/Kaupunginosa:	003 KAUPUNGINOSA (3)
Rekisteröintipäivämäärä:	18.05.1982
Palstojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	0.4988 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeusyksikkötiedot on haettu Kiinteistötietojärjestelmästä. Karttatulosten sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Karttatulosteella näytetään käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta. Taustakartta on viitteellinen. © MML ja kunnat

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	992-3-323-3	Rekisteröintipvm:	18.5.1982
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	4988 m <sup>2</sup>
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Tontinmittaus Toimitus-/päätöspvm: 18.3.1982	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
Rekisteriyksiköstä:	
992-402-1-63 HONKOLA	4988
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	4988

**Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet****Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot**

1) Asemakaava(992-3/11) Vahvistamispvm: 16.1.1978			
2) Sitova tonttijako(992-94) Hyväksymispvm: 18.5.1981 70			
3) Yleiskaava(992-2017-05-29) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 29.5.2017	Voimaantulopvm: 11.7.2017	Kaavan arkistotunnus: MMLm/18504/423/2017	
1) Rakennuskielto (992-1/92) Päätös: 23.3.1992 3-1/92	Voimaantulopvm: 30.4.1992		

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset****Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin****Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset****Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.12.2023.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

### Perustiedot

Kiinteistötunnus:	992-3-323-3	Rekisteröintipvm:	18.5.1982
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	4988 m <sup>2</sup>
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL		

### Lainhuutotiedot

1)	Selvennyslainhuuto 8.3.2005
Asianumero:	770/8.3.2005/433
Arkistoviite:	770:2005:LH:433
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Äänekosken kaupunki, 2045520-5
Peruste:	LAINHUUDON SELVENTÄMINEN VIRAN PUOLESTA. Hakijalla aikaisempi lainhuuto 16.3.1934/42a kiinteistöön 992-402-1-53. Tontinmittaus 16/82.

### Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

### Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.12.2023.

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

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

## **Omistajien yhteystietoja**

### **Tontti 992-3-323-3**

Äänekosken kaupunki, 2045520-5  
Yhteystiedot, katso [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi)

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

### Perustiedot

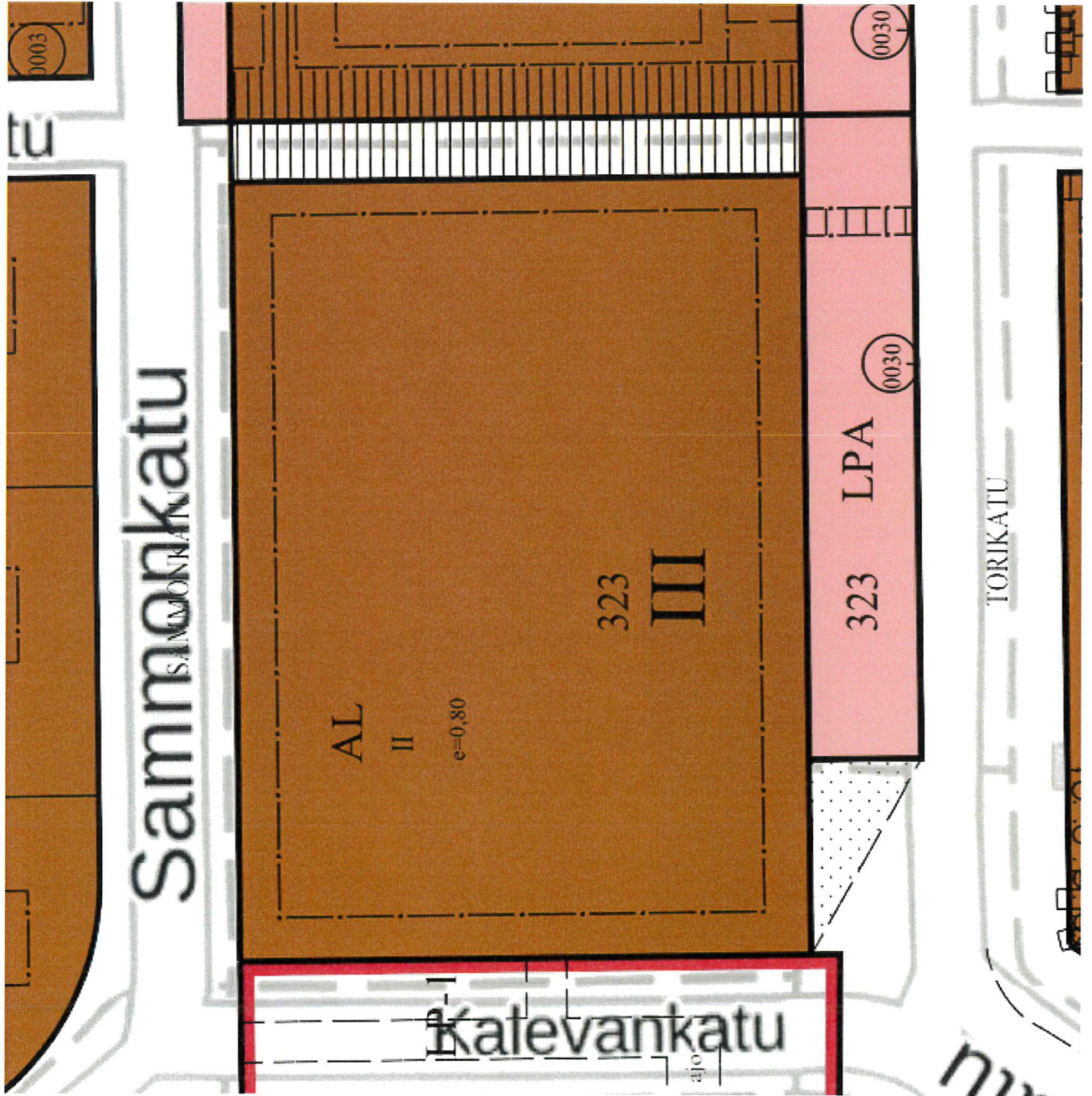
Kiinteistötunnus:	992-3-323-3	Rekisteröintipvm:	18.5.1982
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	4988 m <sup>2</sup>
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL		

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.12.2023.

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](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).





## 992 3/11

— 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

— Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

—+— Kaupunginosan raja.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

**3** Kaupunginosan numero.

**34** Korttelin numero.

TORIKKATU Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Yleiselle jalankululle varattu katualue.

Kevyelle liikenteelle varattu katualue.

Istutettava alueen osa.

Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Luku, joka ilmaisee korttelin tai korttelinosan kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä.

Tonttihakkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Pysäköimispaikka.

Asuntokerrostalojen korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue.

Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.

Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

### Perustiedot

Kiinteistötunnus:	992-3-323-1	Rekisteröintipvm:	1.6.1981
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	2300 m <sup>2</sup>
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL		

### Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 24.2.1998
Asianumero:	770/24.2.1998/431
Arkistoviite:	770:1998:LH:431
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Kiinteistö Oy Äänekosken Torikatu 3, 0882006-2
Saanto:	Kauppa 10.2.1998

### Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

### Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 12.12.2023.

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

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



## **Omistajien yhteystietoja**

### **Tontti 992-3-323-1**

Kiinteistö Oy Äänekosken Torikatu 3, 0882006-2  
Yhteystiedot, katso [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi)

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.