



Vastaanottaja
Äänekosken kaupunginhallitus

Muutoksenhaunalainen päätös
Äänekosken kaupunginhallitus 2.9.2024 § 205

Valittaja
Anssi Petri Paavilainen

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta

1. antamaan lausunnon ja
2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 8.11.2024**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse.

Asiaa hallinto-oikeudessa hoitaa hallinto-oikeustuomari Liisamaija Kangas.

Julian Kettunen
lainkäyttösihteeri

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

6.10.2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Valittaja

Anssi Paavilainen

Haen muutosta Äänekosken kaupungin Hallituksen päätökseen.

Asian esillä olo :

Kaupunginhallitus § 172 17.06.2024

Kaupunginhallitus § 205 02.09.202

Vaadin:

Päätöksen kumoamista ja kiinteistön järjestämistä yleiseen tarjous kilpailuun kaikkein halukkaiden ostettavaksi.Yhdenvertaisuuslakia noudattaen.

Perustelut

-Päätöksessä ei ole toteutunut Yhdenvertaisuuslaki.

-Kauppa tehty alihintaan ja tontin vuokra ei vastaa yleistä tasoa kaupungissa .

Kaavan mukaan kerrostalotontti.

-Paikkakunnan yrittäjänä olen myös kiinnostunut liikepaikasta nyt ja olin myös 5 vuotta sitten tarjouskilpailussa mukana jossa jäätiin kakkoseksi. Kaupungin kanssa ollut puhetta että ilmoittavat jos kiinteistö tulee myyntiin tai uudestaan vuokralle .

-Kiinteistö ollut alun perin Rautakauppa .Nykyisen vuokralaisen tekemä kulkuaukko on helposti muutettavissa takaisin alkuperäiseen asuun. Jolloin tiloissa voi toimi uusi kauppa.

Toivon rehtiä ja suoraselkäistä kilpailua kiinteistön omistuksesta .

Äänekoski 6.10.2024

Anssi Paavilainen

Aihe: Valitus/Perustevalitus
Tuomioistuin: Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Päivämäärä: 07.10.2024

Kirjautuneen tiedot:
Etunimi: Anssi
Sukunimi: Paavilainen

Yhteystiedot:
Prosessiosoite:
Asiaa koskevat viestit toimitetaan postitse tai sähköpostitse

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös:
Viranomainen: Äänekosken Kaupunki
Tunnistenumero: KH 02.09.2024 205 388/10.00.03.00/2024
Päivämäärä: 02.09.2024

Viesti: Äänekosken kaupungilta tullut sähköpostia asiasta 4.9.2024 ja olen lue-
nut postin 9.10.2024

Liitteet:
Pöytäkirjanote_kh_2.9.2024_205_Oikaisuvaatimus.pdf
Oikaisuvaatimus_6.10.2024.pdf

Kaupunginhallitus

§ 172

17.06.2024

Kaupunginhallitus

§ 205

02.09.2024

Äänekosken kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 323 tontilla nro 3 sijaitsevan lii-kerakennuksen ja varastorakennuksen myynti / Oikaisuvaatimus / Paavilainen Anssi

KH 17.06.2024 § 172

Marieblats Oy (aputoiminimi Äänekosken Tarvikekeskus 0901094-2) on tehnyt ostotarjouksen Äänekosken kaupungin omistamasta liike- ja varastorakennuksesta osoitteessa Sammonkatu 4. Äänekosken kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 323 sijaitsevalla tontilla nro 3 oleva liikeyritys on kooltaan 993 m² ja varastorakennus 468 m². Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 1461 m² ja rakennusvuosi on 1983. Marieblats Oy on tiloissa vuokralla toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Kyseisestä kohteesta on Huoneistokeskus Oy:n laatima arviokirja, jonka mukaan kohteen markkina-arvo on noin 100.000 euroa (12.12.2023 Jarmo Berg LKV, AKA). Hinta-arviossa on huomioitu se, että tontin omistus jää Äänekosken kaupungille ja lisäksi se, että vesikate on käyttöikänsä päässä ja vaatii noin 200.000 euron suuruisen peruskorjauksen mahdollisimman nopealla aikataululla. Arviokirjan mukaan yleisesti käytetty maanvuokra 5 % kauppahinnasta on vallitsevassa markkinatilanteessa varsin hyvä riskittömän sijoituksen tuotto.

Marieblats Oy 10.6.2024 lähettämässään sähköpostissa tarjonnut osoitteessa Sammonkatu 4 sijaitsevista liike- ja varastorakennuksista yhteensä 80.000 euron kauppahintaa. Maanomistus jää Äänekosken kaupungille ja vuotuinen maanvuokra on 4200 euroa (5,25 % kauppahinnasta). Yritys on huomionnut tekemässään tarjouksessa vesikattoremontista aiheutuvat mittavat kulut, jotka todennäköisesti ylittävät 200.000 euron arvion.

Valmistelijat

Kehityspäällikkö Tanja Sulin puh. 050 4400 813

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

- 1) hyväksyy Marieblats Oy:n tekemän ostotarjouksen ja päättää, että Äänekosken kaupunki myy edellä esittelytekstissä ja tarjouksessa tarkoitetut Sammonkatu 4:n rakennukset Marieblats Oy:lle kauppahintaan 80 000 €;
- 2) päättää, että Äänekosken kaupunki antaa edellä esittelytekstissä ja tarjouksessa tarkoitetun Sammonkatu 4:n tontin vuokralla Marieblats Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokran määrä sopimuskohdehetkellä on 4 200 € vuodessa; ja

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 172
§ 205

17.06.2024
02.09.2024

- 3) oikeuttaa maankäyttöpäällikön yksin allekirjoittamaan edellä kohdassa 2 tarkoitetun maanvuokrasopimuksen kaupungin puolelta ja ennen allekirjoitusta sopimaan Marieblats Oy:n kanssa sopimuksen täsmällisestä sisällöstä.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 02.09.2024 § 205
388/10.00.03.00/2024

Yleistä

Anssi Paavilainen on 8.7.2024 toimittanut Äänekosken kaupungille sähköpostiviestin, jossa hän arvostelee kaupunginhallituksen 17.6.2024 (172 §) tekemää päätöstä ja vaatii sen hylkäämistä. Päätöksessä on kyse Äänekosken kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 323 tontilla nro 3 sijaitsevan liikerakennuksen ja varastorakennuksen myymisestä ja näiden tontin vuokralle antamisesta.

Viesti on liitteenä.

Vaikka viestissä ei nimenomaisesti ilmoiteta sen olevan oikaisuvaatimus ja vaikka viesti on oikaisuvaatimukselta lähtökohtaisesti vaadittuun sisältöön nähden varsin niukkasanainen, on pidettävä erittäin todennäköisenä, että Paavilainen on tarkoittanut sen oikaisuvaatimukseksi. Oikaisuvaatimuksen vireillepanoasiakirjalle ei voida asettaa kovin suuria vaatimuksia, ja viestissä on yksilöity kohteena oleva päätös ja siihen liittyvän tyytymättömyyden syyt.

Prosessinedellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin perusteella kunnanhallituksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Lain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kaupunginhallitus on 17.6.2024 (172 §) tekemällään päätöksellä hyväksynyt Marieblats Oy:n kaupungille tekemän ostotarjouksen Sammonkatu 4:ssä sijaitsevasta liikerakennuksesta ja varastorakennuksesta ja päättänyt myydä ne sanotulle yritykselle kauppahintaan 80 000 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt, että kaupunki antaa Sammonkatu 4:n tontin vuokralle Marieblats Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Päätös sisältää lopullisen

Kaupunginhallitus

§ 172

17.06.2024

Kaupunginhallitus

§ 205

02.09.2024

asiaratkaisun, koska päätöksen johdosta asian vireilläolo kaupungin viranomaisissa päättyy ja siinä ei tule enää myöhemmin tehtäväksi muita päätöksiä kaupunginhallituksessa tai muissa viranomaisissa.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 140 §:n perusteella kunnanhallituksen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tarkastettu pöytäkirja kaupunginhallituksen kokouksesta on julkaistu kaupungin www-sivuilla 19.6.2024. Voidaan todeta, että Anssi Paavilaisen kaupungille 8.7.2024 toimittama oikaisuvaatimus on tehty ennen oikaisuvaatimuksen vireillepanolle säädetyn määräajan päättymistä.

Edellä olevan perusteella Paavilaisen kaupungille 8.7.2024 toimittama oikaisuvaatimus on otettava käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Vaatimukset ja näiden perustelut

Anssi Paavilainen vaatii kaupungille 8.7.2024 toimittamassaan oikaisuvaatimuksessa kaupunginhallituksen 17.6.2024 (172 §) tekemän päätöksen hylkäämistä. Hänen mielestään myynnistä tulee järjestää avoin ja rehti kilpailu, jolla tavalla ei ole toimittu. Lisäksi hän väittää, että kiinteistö on myyty alihintaan.

Vastaus vaatimukseen

Anssi Paavilaisen vaatimusten ja näille esitettyjen perusteluiden johdosta voidaan todeta seuraavaa.

Ensinnäkin on syytä korostaa, että kyseessä ei ole kiinteistön kauppa, koska kaupan kohteena on ainoastaan rakennuksia. Näiden tontti jää kaupungin omistukseen ja se vain annetaan vuokralle rakennusten ostajalle. Vuokramaalla olevan rakennuksen myyminen on luonteeltaan irtaimen esineen kauppa.

Yleisenä lähtökohtana kunnan tekemien kiinteistön myymisten ja vuokralle antamisten arvioinnissa on, että kunnalla on itsehallintoonsa kuuluva sängen laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kiinteistö luovutetaan. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön tai rakennuksen myynnistä tarjouskilpailua tai toteuttaa kauppaa korkeimman hinnan tarjonnan kanssa.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 172
§ 205

17.06.2024
02.09.2024

Kunnan harkintavaltaa rajoittavat kuitenkin hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet, kuten tasapuolisuusperiaate, ja kuntalain 130 §:n säännökset kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta. Sano-
tussa kuntalain pykälässä on säädetty seuraavaa:

”Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

”Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

”Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Edellä olevan pykälän 3 momentin viittaus Euroopan unionin toiminnasta tehtyyn sopimukseen liittyy EU:n valtioneuvoston sovellettavuuteen.

Nyt puheena olevan kaupan taustalla on, että kaupunki sai 10.6.2024 kirjallisen ostotarjouksen osoitteessa Sammonkatu 4 sijaitsevasta liikerakennuksesta ja varastorakennuksesta. Marieblats Oy:n tekemässä tarjouksessa kauppahinnaksi esitettiin 80 000 euroa.

Tätä ennen Huoneistokeskus Oy oli kaupungin toimeksiannosta laatinut arviokirjan kyseisten rakennusten ja näiden tontin vuokraoikeuden arvosta. Arviokirja on päivätty 12.12.2023 ja sen mukaan (s. 15) markkina-arvo velattomana kattoremontti huomioiden on noin 100 000 euroa. Arviokirja on liitteenä.

Arviokirjan viittaus kattoremonttiin perustuu rakennusten omistajan eli kaupungin tiedossa pitkään aikaa olleeseen tarpeeseen peruskorjata liikerakennuksen vesikatto. Korjauksen kustannusarviona on arviokirjassa (s. 4) käytetty noin 200 000 euron summaa, joka on ollut kaupungin henkilöstön Huoneistokeskus Oy:lle esittämä likimääräinen arvio.

Asiassa on lisäksi otettava huomioon kaupungin aiemmin PH-Rakennuttajapalvelu Oy:llä teettämä vesikattokorjauksen kustannusarvio. PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n 13.11.2022 päivämäärän muistion mukaan kustannusarvio on 221 894 euroa eli runsaat 20 000 euroa enemmän kuin Huoneistokeskus Oy:n hyödyntämä kaupungin oma arvio. Muistio on liitteenä.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 172
§ 205

17.06.2024
02.09.2024

Voidaan todeta, että kauppahinnan jääminen 20 000 euroa Huoneistokeskus Oy:n arvioimaa markkina-arvoa pienemmäksi johtuu suoraan siitä, että markkina-arvon määrittelyssä käytetty summittainen arvio vesikaton korjauskustannuksista on runsaat 20 000 euroa pienempi kuin PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n asiasta edellisvuonna tekemä arvio. Ajan kuluminen on omiaan heikentämään katon kuntoa entisestään ja erityisesti vallinneen nopean inflaation oloissa myös korottamaan ainakin nimellisiä korjaushintoja.

Edellä olevan perusteella on katsottava, että kaupunginhallituksen päättämä Sammonkatu 4:n rakennusten myyminen 80 000 euron kauppahintaan on markkinaehtoinen luovutus, koska kauppahinta vastaa Huoneistokeskus Oy:n puolueettomana arvioijana antamassaan arviokirjassa rakennuksille ja näiden tontin vuokraoikeudelle esittämää markkina-arvoa, kun arviokirjan lähtötietoja oikaistaan PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n tekemän kustannusarvion mukaan.

Mainittakoon, että kaupungin, Huoneistokeskus Oy:n tai PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n arvioissa ei ole otettu huomioon rakennuksissa tehtäväksi tulevia asbesti- ja haitta-ainekartoituksia ja tällaisista aineista mahdollisesti aiheutuvia lisäkustannuksia.

Saatuaan Marieblats Oy:n ostotarjouksen ei kaupunki nähnyt perusteita eikä tarvetta hylätä samaansa, kaikin puolin asianmukaisena pidettävää tarjousta ja järjestää sen sijaan julkista tarjouskilpailua, koska Marieblats Oy on jo vuokralla kyseisissä rakennuksissa ja se on tullut vuokralaiseksi avoimen tarjouspyyntömenettelyn kautta.

Kaupunki haki vuokralaista Sammonkatu 4:n rakennuksiin elo-syyskuussa 2020 julkisesti muun muassa lehti-ilmoituksella ja kaupungin www-sivuilla. Määräaikaan mennessä tarjouksia saapui kaksi, joista ainoastaan Marieblats Oy:n tarjous vastasi kaupungin määrittelemiä ehtoja (hinta, vuokra-aika ja kiinteistöön liittyvien kustannusten hoitaminen). Kaupunginhallitus hyväksyi 21.9.2020 (207 §) tekemällään päätöksellä Marieblats Oy:n vuokraustarjouksen ja päätti vuokrata rakennukset ja tontin sille 3 532 euron kuukausivuokralla. Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja voimassa.

Vuokrasuhteen aikana Marieblats Oy on tehnyt tiloissa merkittäviä muutostöitä omalla kustannuksellaan ja kaupungin luvalla. Se on myös yhdistänyt kaupungilta vuokraamansa liikerakennuksen vieressä sijaitsevaan, yrityksen itsensä omistamaan rakennukseen. Rakennukset muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, joka ei ole helposti irrotettavissa erillisten, esimerkiksi keskenään kilpailevien yritysten toimitiloiksi.

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että se hylkäisi Anssi Paavilaisen 8.7.2024 tekemän oikaisuvaatimuksen.

Kaupunginhallitus

§ 172

17.06.2024

Kaupunginhallitus

§ 205

02.09.2024

Oikaisuvaatimuksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty muita syitä tai perusteita, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen hyväksyminen olisi tarkoituksenmukaista.

Valmistelijat

Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921, ja kehityspäällikkö Tanja Sulin, puh. 050 440 0813

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

- 1) päättää ottaa käsiteltäväksi Anssi Paavilaisen 8.7.2024 tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen 17.6.2024 (172 §) tekemästä päätöksestä, koska sanotusta päätöksestä saa tehdä oikaisuvaatimuksen, Anssi Paavilaisella on kunnan jäsenenä oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja kirjallinen oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungille säädetyssä määräajassa; ja
- 2) hylkää edellä kohdassa 1 tarkoitetun oikaisuvaatimuksen, koska oikaisuvaatimuksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty muita syitä tai perusteita, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen hyväksyminen olisi tarkoituksenmukaista.

Päätös

Keskustelun kuluessa Lauri Lax ehdotti, että oikaisuvaatimus hyväksytään.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava ehdotus, jota ei kuitenkaan ole kannatettu, joten se raukeaa.

Puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan ehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.

Lauri Lax jätti eriävän mielipiteen.

Kaupunginhallitus

§ 172

17.06.2024

Kaupunginhallitus

§ 205

02.09.2024

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä / Äänekosken kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 323 tontilla nro 3 sijaitsevan liikerakennuksen ja varistorakennuksen myynti KH 17.6.2024 § 172
- 2 Arviokirja Sammonkatu 4, Huoneistokeskus Oy, 12.12.2023
- 3 Vesikattokorjauksen kustannusarvio Sammonkatu 4, PH-Rakennuttajapalvelu Oy, 13.11.2022

Otteen oikeaksi todistaa

4.9.2024

Tuula Ruuska
hallintosihteeri

Tiedoksianto		
pvm	vastaanottaja	tiedoksiantotapa / tiedoksiantaja
4.9.2024	Anssi Paavilainen	sähköposti / Tuula Ruuska

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 172
§ 205

17.06.2024
02.09.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 205

KUNNALLISVALITUSOSOITUS / Oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomais

Kunnallisvalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5

Kaupunginhallitus § 172 17.06.2024
Kaupunginhallitus § 205 02.09.2024

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42269
Puhelinnumero: 029 56 42210

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaisissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Äänekosken kaupungin kirjaamosta.

Posti- ja käyntiosoite: Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Sähköpostiosoite: kirjaamo@aanekoski.fi
Puhelinnumero: 020 632 2000

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 172
§ 205

17.06.2024
02.09.2024

Tieto pöytäkirjan tai yksittäisen päätöksen pitämisestä yleisesti nähtävänä on merkitty toimielimen pöytäkirjaan tai toimielimen tai viranhaltijan päätökseen.

Liitetään päätökseen/otteeseen

Äänekosken kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 323 tontilla nro 3 sijaitsevan liikerakennuksen ja varastorakennuksen myynti KH 17.06.2024 § 172 388/10.00.03.00/2024

Anssi Paavilainen <anssi.paavilainen@rakentajanpysakki.fi>

ma 8.7.2024 10.58

Vastaanottaja:Äänekosken kaupungin kirjaamo <kirjaamo@aanekoski.fi>

Hei,

Sain tiedon vasta perjantaina klo 16.20 .

Vaadimme Kaupunginhallituksen päätöksen hylkäämistä.

Myymisestä tulee järjestään avoin ja rehtikilpailu .Näin ei ole toimittu.Kiinteistö myyty ali hintaan.

Olen ollut yhteydessä perjantaina Matti Tuonoseen (lomalla)ohjasi Akeksi Heikkilän puheille (lomalla)ei vastaa.

Olen tänään vapaalla minulle voi soittaa milloin vaan.

--

Ystävällisin Terveisin

Anssi Paavilainen

Kauppias

Puhelin 0500547336

Toimisto 0407171230

Myymäla Äänekoski

Koukkuniemenkatu 6 44150

Myymälät Äänekoski ja Viitasaari

Kauppaa ja Rakentamista 1960 luvulta alkaen

www.rakentajanpysakki.fi

www.varisilma.fi

www.spectakeittiot.fi

Seuraa meitä:

Fasebook Instagram

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. <u>Omistaja</u> 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/kiinteistonarvointi/ .												
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	<u>Tonttitiedot/Tilatiedot</u> <table><tr><td>Kaupunki/Kunta</td><td>Äänekoski (992)</td></tr><tr><td>Kaupunginosa/Kylä</td><td>Keskusta (3)</td></tr><tr><td>Kortteli/Tilan nimi ja RN:o</td><td>323</td></tr><tr><td>Tontti nro</td><td>3</td></tr><tr><td>Pinta-ala</td><td>4 988 m²</td></tr><tr><td>Rekisteröity</td><td>18.5.1982</td></tr></table>	Kaupunki/Kunta	Äänekoski (992)	Kaupunginosa/Kylä	Keskusta (3)	Kortteli/Tilan nimi ja RN:o	323	Tontti nro	3	Pinta-ala	4 988 m ²	Rekisteröity	18.5.1982
Kaupunki/Kunta	Äänekoski (992)												
Kaupunginosa/Kylä	Keskusta (3)												
Kortteli/Tilan nimi ja RN:o	323												
Tontti nro	3												
Pinta-ala	4 988 m ²												
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 ² + 468 m ²

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 tihankkeet 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 hyötöneetkin. 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 huvenneista 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. geopolitiittinen 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 Äänekoskelle 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 päätetään 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. Koetointia 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 lykkäämisinä. 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. Keskimaa 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 lähdetessä 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 koronaa 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

Heikentävä taloustilanne on vaikuttanut Keski-Suomen työmarkkinatilanteeseen nostoen työttömyysastetta ja vähentäen 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 liike-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 €/m²/kk ja mediaanitaso 22,01 euroa, kaikissa tiloissa keskimäärin. Alakvartiilin taso on 12,96 €/m²/kk.

Toimistojen vuokrataso oli keskimäärin noin 15,61 €/m² ja mediaani 15,72 €/m²/kk. Alakvartiilin keskiarvo oli 12,18 €/m²/kk.

Tuotannollisten tilojen vuokrataso vuonna 2023 syyskuussa on aineiston mukaan Jyväskylässä keskimäärin 12,36 €/m²/kk. Mediaanitaso (suuruusjärjestyksessä keskimäinen luku) oli vastaavasti 10,167 euroa. Alimman neljänneksen keskiarvo (alakvartiili) oli tasan 8,88 euroa/m²/kk.

Arvion kohteena olevan rakennuskannan osalla olemme päätyneet markkinatilanne huomioiden vuokratason 3,00 – 5,00 €/m²/kk (läpineliöhinta). Vuokrasopimuksessa vuokra on sovittu olemaan noin 2,4 €/m²/kk. Ensimmäinen korotus on maaliskuussa vuonna 2025.

Varastotilojen vuokrataso vaihtelee voimakkaasti sijainnin, teknisen tason ja mm. korkeuden mukaan. Vaihteluväli on 1-4 euroa / m² /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 kauppooja 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-m². Nykyisessä markkinatilanteessa tonttitehokkuudella 0,8 rakennusoikeus on erittäin suuri eli 3 990 k-m² ja tästä saadaan tontin hinnaksi 319 232 euroa. Kohteessa tällä hetkelläkin oleva liiketoiminta tarvitsee vapaata tonttia autoliikenteelle ja tietuhtyyppisen tavarun varastoinniseen 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.

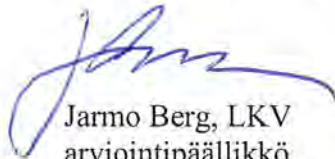
Yhteenveto kohdetiedoista ja kohteen arvo

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 arvonmäärittämisessä 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 €/m²/kk ja ajanmukaistamiskulutasolla 1,0 €/m³/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-ala tiedot: m²

Sammonkatu 4	993,0
varasto	468,0
	0,0
	0,0
	0,0
	0,0
Yhteensä	1461,0

Yksikkövuokra (€/m²/kk):

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

Nettotuottovaatimus:

10,00 %

Inflaatio:

2,00 %

Kokonaisituottovaatimus:

12,00 %

Hoitokulut:

0,00 €/m²/kk

Ajanmukaistaminen (peruskorj.-parant.):

1,00 €/m²/kk

Uusininvestointi:

200000 €

1 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 %
Efektiiiv. 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

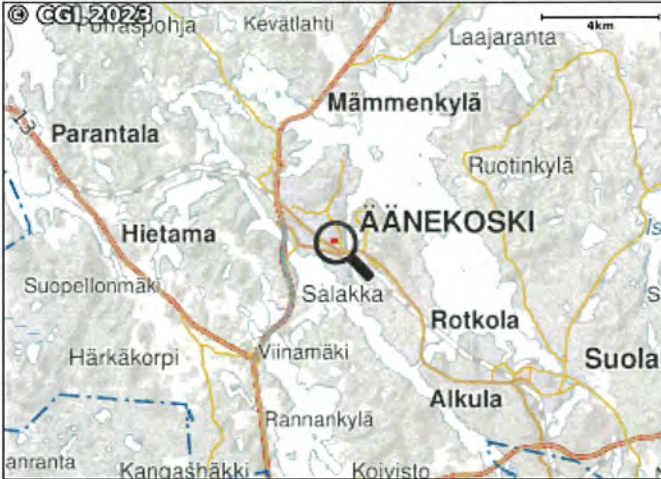
Nykyarvot / tarkasteluajaniakso 10 vuotta:

Kassavirrat, € 176980
 Jäännösarvo, € 110606

Pääoma-arvo **287 586** €
 Pääoma-arvo 197 €/m²

Vähenn. uusinvestointi -181818,182 €
 (nykyarvo)

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 ²
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 ²)
Rekisteriyksiköstä:	
992-402-1-63 HONKOLA	4988
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	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.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	992-3-323-3	Rekisteröintipvm:	18.5.1982
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	4988 m ²
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.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 992-3-323-3

Äänekosken kaupunki, 2045520-5
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

Perustiedot

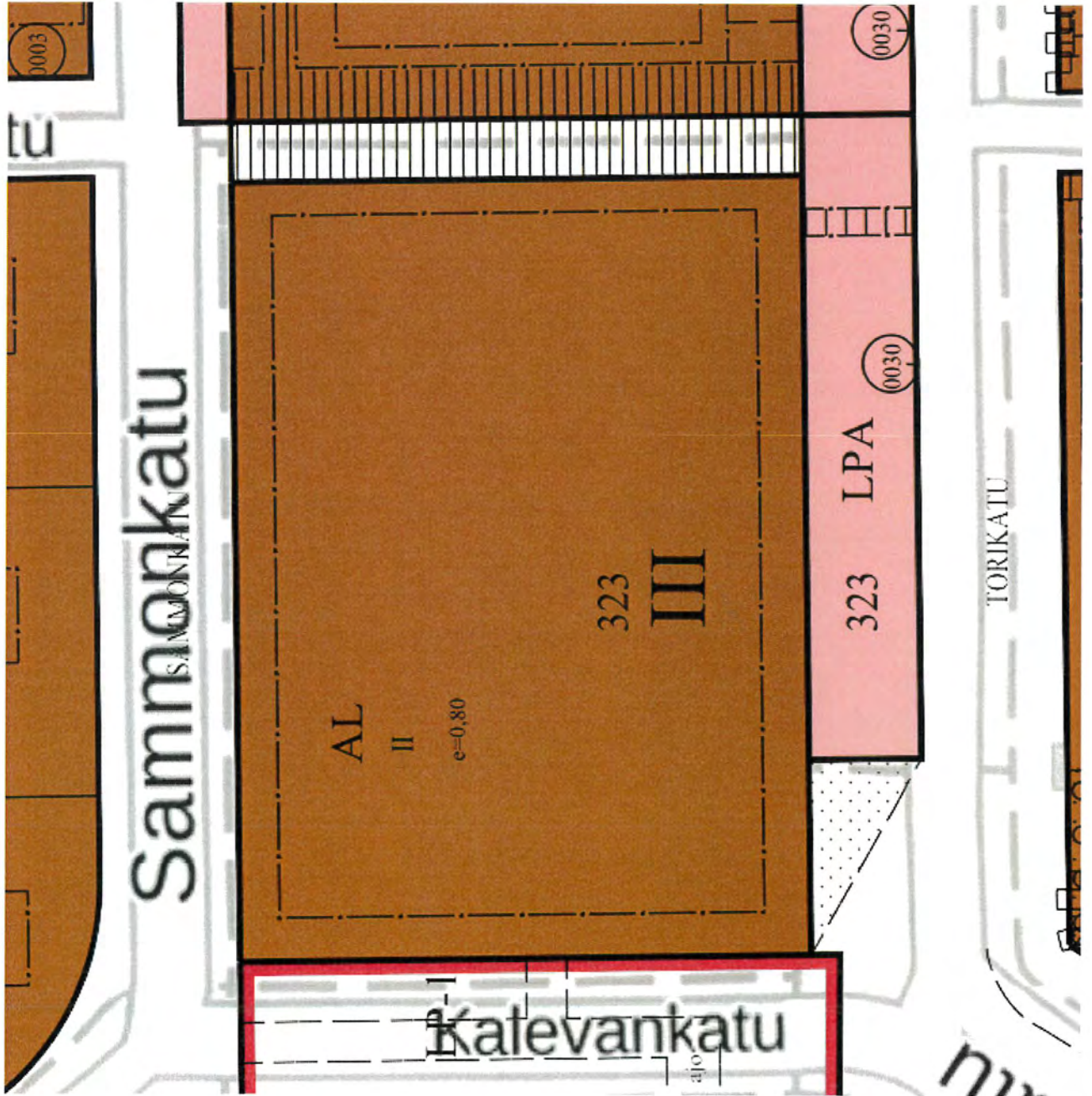
Kiinteistötunnus:	992-3-323-3	Rekisteröintipvm:	18.5.1982
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	4988 m ²
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL		

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.





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.

TORIKATU 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.

¼ I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

4455 Luku, joka ilmaisee korttelin tai korttelinosan kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä.

e-000 Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

□ Rakennusala.

□ Pysäköimispaikka.

AK Asuntokerrostalojen korttelialue.

AL Liikerakennusten korttelialue.

ALK Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.

AM Moottorijoneuvojen huoltoasemien korttelialue.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	992-3-323-1	Rekisteröintipvm:	1.6.1981
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	2300 m ²
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.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 992-3-323-1

Kiinteistö Oy Äänekosken Torikatu 3, 0882006-2
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:

■ Liikerakennuksen vesikattokorjaus, Sammonkatu 4

KUSTANNUSARVIO alv 0 %

Käännetyn vesikaton korjaustyöt, suuntaa antava kustannusarvio vähäisillä lähtötiedoilla

Kustannusarvion lähtötiedot:

- Puhelinkeskustelu Äänekosken kaupungin edustajan kanssa
- Käytössä ei ollut mitään vanhoja tai uusia arkkitehti- tai rakennesuunnitelmia
- Kuntotutkimuksia tai asbesti- ja haitta-ainekartoitusta ei ollut saatavilla
- Kohteen rakennusvuosi 1983

- Tilaaajalta saatujen lähtötietojen perusteella liikerakennuksen laajuus on 993 m²
- Kustannustaso 105,0 (5/2022)

Suunnittelu- ja tutkimuskustannukset	8 000 €
Rakennuttaminen ja valvonta	8 000 €
Hanke- ja viranomaistehtävät	3 000 €
Purkutyöt	993 m ² *16 e/m ² = 15 888 €
Vesikatteen ja yläpohjan eristeiden uusiminen	993 m ² *68 e/m ² = 67 524 €
Vesivuotojen vaurioiden korjausvaraus	10 000 €
Kattoturvatuotteet	6 000 €
Sadevesiviemärointi ml. kattokaivot	5 000 €
Piippujen rakenteet ja pellitykset	arvio 10 kpl*600 e/kpl= 6000 €
Räystäsrakenteet pellityksineen	arvio 100 jm*55 e/jm= 5500 €
Sääsuojaus, tehdasvalmisteinen	50 000 €

Hankevaraus (20 %) lisä- ja muutostyöt ----- 36 982 €

YHTEENSÄ, alv 0 %	221 894 €	(223 €/m ²)
YHTEENSÄ, sis. alv 24 %	275 149 €	(277 €/m ²)

Huomioita kustannusarviosta

Rakennuksen laajuudet arvioitu saatujen lähtötietojen mukaan, mittoja tai suunnitelmien paikkaansa pitävyyttä ei ole tarkistettu paikan päällä kohteessa.

Oletettu, että purkujätteet kuljetetaan noin 55 km päässä sijaitsevalle Sammakkokangas Oy:n Saarijärven jäteasemalle tai 55 km päässä sijaitsevalle Mustankorkean jäteasemalle.

Oletettu, että purettavasta vesikatosta syntyvät jätteet täyttävät Valtioneuvoston asetuksen (843/2017) mukaiset vaatimukset esim. haitallisten aineiden (mm. asbesti, PAH) pitoisuuden osalta eli ne ovat jätteenä hyödyntämiskelpoisia.

Puretun vesikaton tilalle tehdään loiva bitumikermikate tavanomaisin rakennekerroksin (höyrynsulku, mineraalivillaeriste, 2-kertainen bitumikate)

Kustannusarvio ei sisällä mahdollisten savunpoistoluukkujen tai ilmanvaihdon huippuimureiden uusimista. Lisäksi arvioidaan, että vesikaton tuuletuksessa ei tarvita erillisiä järjestelmiä.

Kustannusarvion laati:

Mikko Honkanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy