
ARVIOLAUSUNTO

TONTTIEN

MARKKINAVUOKRAT

HELSINGISSÄ

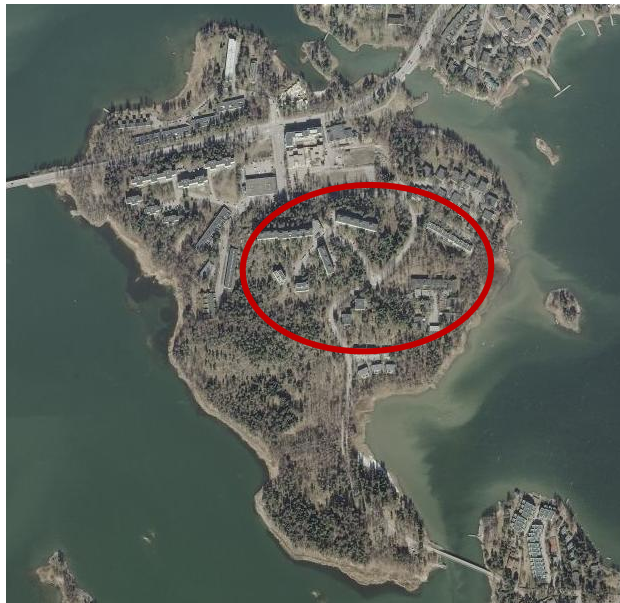
TONTEILLA

30210/1, 30212/1,

30214/6, 30218/2,

30216/2-5 JA 30217/1-2

Helsinki
26.5.2015



CATELLA PROPERTY OY – HELSINKI
Y-TUNNUS 2214835-6

Helsinki 26.5.2015

ARVIOLAUSUNTO

ARVION KOHTEET

Markkinavuokrat Helsingin kaupungin (91) Lehtisaassa sijaitsevilla tonteilla 30210/1, 30212/1, 30214/6, 30218/2, 30216/2-5 ja 30217/1-2.

Kolme arvioitavista tonteista on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueiksi (AR) ja viisi enintään kahden perheen talojen korttelialueiksi (AO).

ARVION TILAAJA

Helsingin seurakuntayhtymä / Kai Heinonen

ARVION TARKOITUS

Tonttien markkinavuokrien (käypä vuokra) määrittäminen.

Käyvällä vuokratasolla (IVS 2013) tarkoitetaan sitä todennäköistä vuokratasoa, joka kohteesta olisi arviointihetkellä tehtävällä vapaaehtoisella vuokrauksella saatavissa. Vuokraushetkeä on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi.

ARVION KÄYTTÖTARKOITUS

Arvio on laadittu kohteiden maanvuokrasopimusneuvottelujen tueksi.

OLETUS

Arvioinnissa on oletettu, että tonttien maaperä ei ole pilaantunut.

TIEDOT KOHTEISTA

Tiedot kohteista on saatu Helsingin kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Asuntojen hinta- ja vuokratietoja on kerätty KVKL HSP hintaseurantapalvelusta ja asuntojen myyntiportaaleista. Teemu Hall on suorittanut kohteessa katselmuksen 19.5.2015.

KOHTEEN YKSILÖINTI

Kaupunki: Helsinki (91)
Kaupunginosa: Munkkiniemi (30)

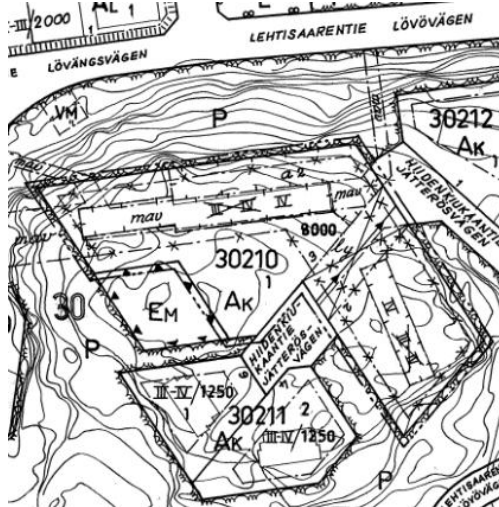


Tontti	Osoite	Pinta-ala	Kaava-merkintä	Rakennus-oikeus	Käytetty rakennusoikeus
30210/1	Hiidenkiukaantie 1-3	11.391 m ²	AK	8.000 kem ²	8.055 kem ²
30212/1	Hiidenkiukaantie 1-3	6.229 m ²	AK	4.000 kem ²	3.997 kem ²
30218/2	Lehtisaarentie 8	4.674 m ²	AK	2.450 kem ²	2.443 kem ²
30214/6	Lehtisaarentie 6	5.185 m ²	AR	1.900 kem ²	1.900 kem ²
30216/5	Kalkkipaudentie 2	3.332 m ²	AR	1.500 kem ²	1.538 kem ²
30217/1	Kalkkipaudentie 1	1.492 m ²	AO	300 kem ²	300 kem ²
30217/2	Kalkkipaudentie 3	1.594 m ²	AO	300 kem ²	300 kem ²
30216/2	Kalkkipaudentie 4	1.008 m ²	AO	300 kem ²	290 kem ²
30216/3	Kalkkipaudentie 6	960 m ²	AO	300 kem ²	300 kem ²
30216/4	Kalkkipaudentie 8	1.149 m ²	AO	300 kem ²	290 kem ²

Käytetty rakennusoikeus on Helsingin kaupungin rekisteritietojen mukainen kerrosala.

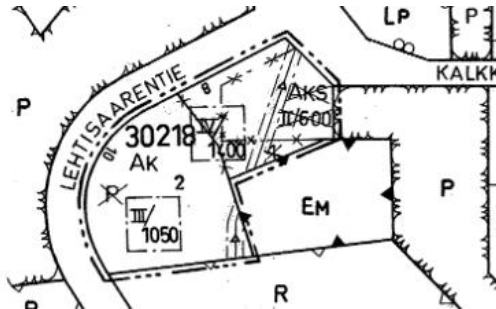
Tonttien kaavatilanteet ja muut tonttien arvoon vaikuttavat ominaisuustekijät

Tontti 30210/1



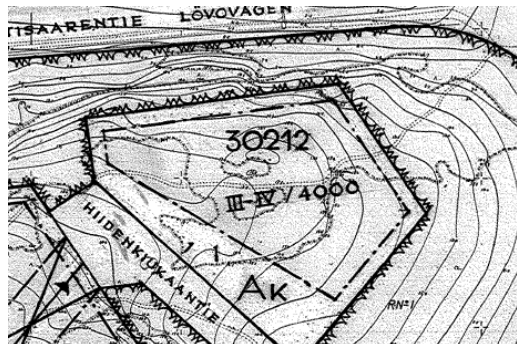
Tontin 30210/1 alueella on voimassa 5.6.1968 vahvistettu asemakaava (091-5929), jossa tontti on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla on rakennusoikeutta kaavan mukaan 8.000 kem² ja tontille saa rakentaa kaksi korkeintaan neljäkerroksista kerrostaloa. Autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap/asunto. Tontin pohjoispuolelle on osoitettu kaksitasoinen autopaikkojen rakennusala, jossa alatasen saa rakentaa autosuojaksi tai avokatokseksi ja ylätasen pysäköimispaikoiksi ja jonka ylätasen ainakin yhdellä sivulla tulee yhtyä pihan tasoon. Lännenpuoleisen rakennusalan kohdalle on osoitettu maanalainen väestönsuoja.

Tontti 30218/2



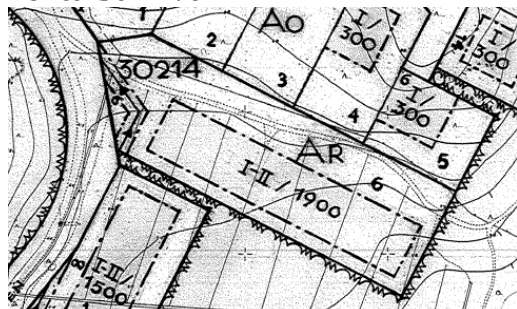
Tontin 30218/2 alueella on voimassa 19.3.1971 vahvistettu asemakaava (091-6531), jossa tontti on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille saa rakentaa korkeintaan kolmikerroksisen kerrostalon (1.050 kem²) ja nelikerroksisen kerrostalon (1.400 kem²). Yhteensä tontilla on rakennusoikeutta 2.450 kem². Autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap/ asunto.

Tontti 30212/1



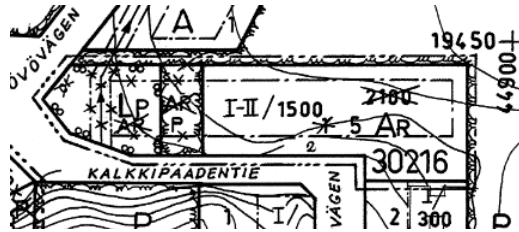
Tontin 30212/1 alueella on voimassa 24.5.1961 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille saa rakentaa 3–4 kerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on korkeintaan 4.000 kem². Kaavamääräysten mukaan tontille saa sijoittaa yhden myymälähuoneiston. Autopaikkoja tulee olla yksi jokaista täyttä tai alkavaa kerrosalan 150 m² kohti.

Tontti 30214/6



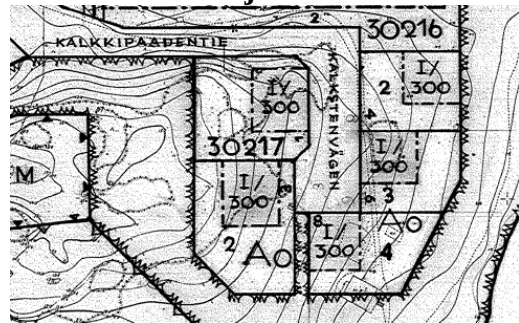
Tontin 30214/6 alueella on voimassa 24.5.1961 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Tontilla on rakennusoikeutta 1.900 kem² ja rakennuksessa saa olla 1–2 kerrosta. Autopaikkoja tulee olla yksi jokaista täyttä tai alkavaa kerrosalan 150 m² kohti.

Tontti 30216/5



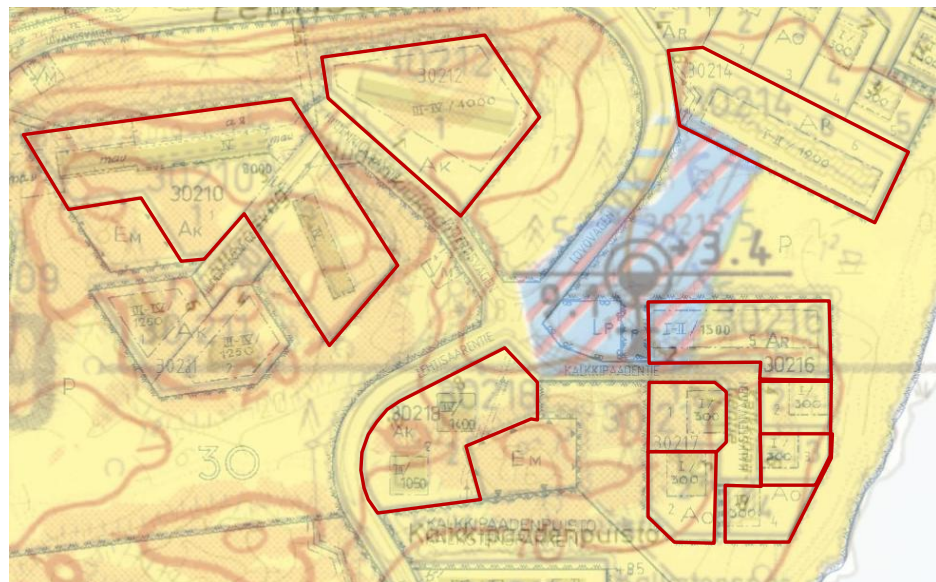
Tontin 30216/5 alueella on voimassa 22.5.1968 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on merkitty rivitalojen korttelialueeksi (AR). Tontille saa sijoittaa yhden 1–2 kerroksisen rivitalon, jonka kerrosala on enintään 1.500 kem².

Tontit 30216/2–4 ja 30217/1–2



Tonttien 30216/2–4 ja 30217/1–2 alueilla on voimassa 24.5.1961 vahvistettu asemakaava, jossa tontit on merkitty enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Jokaisella erillisellä tontilla on 300 kem² rakennusoikeutta ja rakennusten tulee olla yksikerroksisia. Autopaikkoja täytyy olla yksi jokaista täyttä tai alkavaa kerrosalan 150 m² kohti.

Tontit sijaitsevat Helsingin kaupungin maaperäkartan mukaan kallioisella alueella tai kitkamaa-alueella ja niiden rakennettavuuden (matalat/tavanomaiset perustamisen kustannukset) on arvioitu olevan hyvää tasoa. Alla olevassa maaperäkartassa kirkamaa-alue on merkitty keltaisella, kallioinen alue kelta-punaisella. Tontti 30216/5 sijaitsee maaperäkartan mukaan osittain saven päällä olevalla täytekerroksella ja sen perustamisolosuhteet ovat tontin länsilaidassa maaperäkartan tietojen valossa haasteellisemmat.



Tonttien sijainti suhteessa muuhun alueeseen ja alueen kehitysnäkymät

Arvioitavat tontit sijaitsevat Lehtisaaren keskiosassa ja itäpuolella, Munkkiniemen kaupunginosassa. Tontit ovat metsäalueiden ympäröimiä ja osa tonteista sijaitsee aivan meren läheisyydessä. Lähiympäristö on suhteellisen harvaan rakennettua kerros-, rivi- ja pientaloaluetta, lukuun ottamatta saaren lounais- ja eteläosia, jotka ovat

kokonaisuudessaan rakentamatonta virkistysaluetta. Saaren läpi Kuusisaaresta Keilaniemeen kulkevan Kuusisaarentien varressa on mm. päiväkotia ja seurakuntatalo sekä ala-asteen 1. ja 2. luokat. Lähimmät päivittäispalvelut löytyvät Munkkiniemestä ja Tapiolasta.

Yleiskaava 2002:ssa osa alueesta kuuluu kerrostalovaltaiseen alueeseen, jossa voi olla asumista tai toimitiloja, ja osa pientalovaltaiseen alueeseen. Ranta-alueet arvion kohteiden läheisyydessä on merkitty virkistysalueiksi. Helsingissä on kuitenkin käynnissä yleiskaavaprosessi, joka on arviohetkellä kaavaluonnosvaiheessa. Kaavaluonnoksessa tontti 30212/1 ja tontin 30210/1 pohjoisosassa on merkitty kuuluvaksi asuntovaltaiseen alueeseen A2 ja muut tontit asuntovaltaiseen alueeseen A3. Molempia alueita kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Kaavaluonnoksen mukaan alueella A2 korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,0 ja alueella A3 yli 0,4. Alueen A2 keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muiden toimitilojen sijoittaminen.

Uudessa yleiskaavaluonnoksessa asumiseen tarkoitettujen alueiden rajoja on Lehtisaaressa myös hieman laajennettu ja esimerkiksi arvion kohteiden eteläpuolella sijaitsevan Kylänlahden ranta-alueet muuttuisivat kaavaluonnoksessa virkistysalueesta asuntovaltaiseksi alueeksi A3. Lisäksi arvion kohteiden pohjoispuolinen alue Kuusisaarentien varressa on kaavaluonnoksessa merkitty lähikeskusta-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kaavaluonnoksessa Kuusisaarentielle on osoitettu pikaraitiotie, joka voidaan toteuttaa myös bussiratkaisuna.

Lehtisaaren asuntokanta on rakentunut lähes kokonaan 1960-luvulla, ainoat uudempaa asuntotuotantoa edustavat kohteet ovat 2000-luvun vaihteessa arvion kohteiden eteläpuolelle rakennettu rivitalokortteli sekä vuonna 2013 Kuusisaarentien varteen valmistunut senioritalo. Arviohetkellä Lehtisaaressa on kuitenkin käynnissä yksi rakennushanke, Kuusisaarentien pohjoispuoliselle rantatontille on rakenteilla kaksi uutta pien-/rivitaloa, joihin tulee yhteensä viisi asuntoa.

MARKKINATILANNE

Yleinen taloustilanne

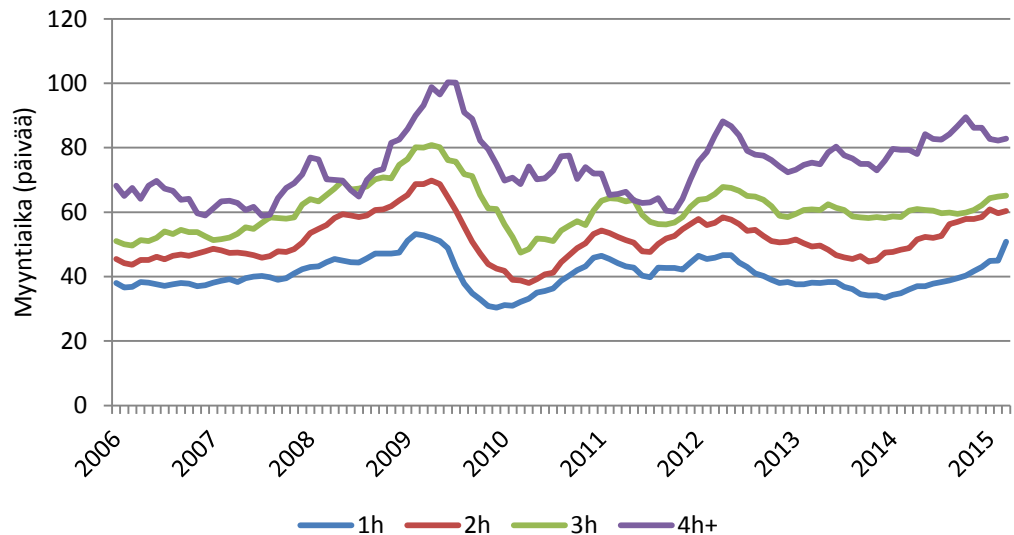
- Pankkien maaliskuu-toukokuussa annettujen ennusteiden mukaan bruttokansantuotteen kasvu olisi vuonna 2015 0,0...+0,8 % ja vuonna 2016 1,4...1,6 %. Kasvuennusteet olivat maaliskuussa n. 0,5 %-yksikköä positiivisemmat kuin joulukuussa 2014.
- Työ- ja elinkeinoministeriön mukaan työttömyysaste oli Helsingissä vuonna 2014 keskimäärin 11,0 %.
 - Uudellamaalla oli alueen ELY-keskuksen mukaan helmikuun lopussa työttömiä työnhakijoita n. 90.000 henkilöä. Kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 14,9 %.
- Kotitalouksien käytössä olevat reaalitytulot supistuivat 1,1 % vuonna 2014. Kotitalouksien käytössä olevat reaalitytulot supistuivat myös vuosina 2012 ja 2013 (0,2 % ja 0,3 %). Valtiovarainministeriö odottaa reaalitytulojen kasvavan n. 1,5 % vuonna 2015 ja 0,2 % sekä 0,3 % vuosina 2016 ja 2017. Reaalitytulojen kasvu on Valtiovarainministeriön ennusteessa voimakasta vuonna 2015 pääosin matalasta inflaatiosta (laskeneesta öljyn maailmanmarkkinahinnasta) johtuen.

Rakentamisen markkina ja asuntotuotannon määrä Helsingissä

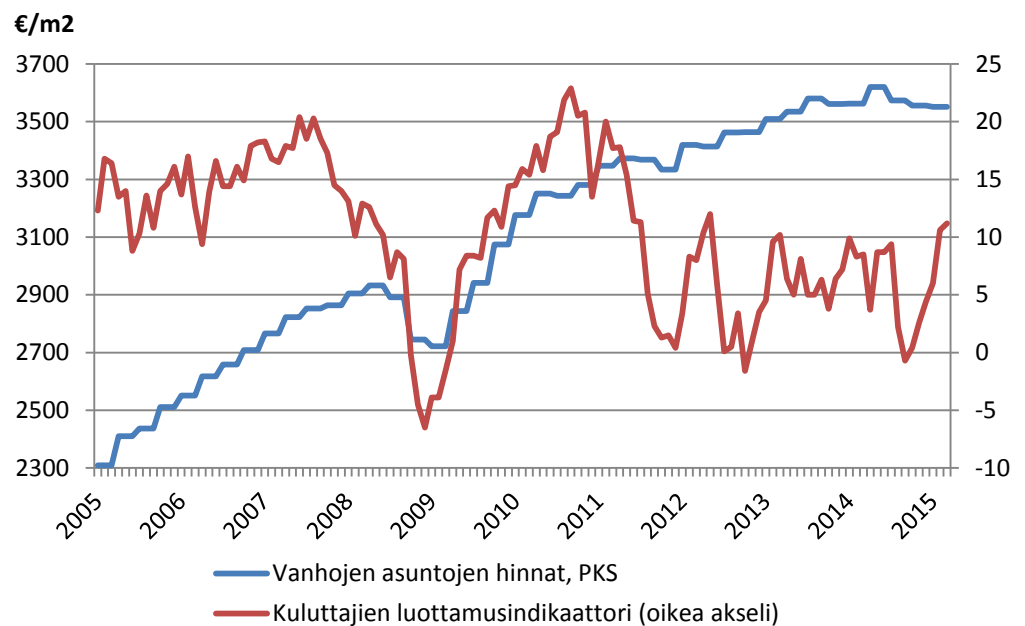
- EK:n suhdannebarometrin rakentamisen suhdannenäkymien saldoluku on parantunut kevään aikana. Saldoluku oli tammikuussa edelleen heikko, -21, mutta se on kohonnut toukokuussa saldolukuun -4. Rakennusyritykset eivät odota suhdanteiden enää heikkenevän, mutta ne eivät näe EK:n barometrin mukaan myöskään käännettä parempaan.
- Pääkaupunkiseudulla ja myös Helsingissä on nykyisessä markkinatilanteessa yleistä, että rakennusliikkeet myyvät uudiskohteita sijoittajille, etenkin asuntosijoitusyhtiöille ja asuntorahastoille.
- Asuntoja (ei sisällä käyttötarkoituksen muutoksia) aloitettiin rakentamaan Helsingissä vuonna 2014 hieman 2000-luvun keskiarvoa vähemmän. Aloituksia tehtiin 3.065 asunnolle, kun keskiarvo on 3.238 asuntoa. Asuntoja valmistui kuitenkin vuonna 2014 enemmän kuin 2000-luvulla keskimäärin. Valmistuneiden asuntojen määrä vuonna 2014 oli 3.679, kun keskiarvo on ollut 3.311 asuntoa.
 - Vuonna 2014 myönnettiin rakennuslupa 5.012 asunnolle, joka on huomattavasti 2000-luvun keskiarvoa (3.355 asuntoa) suurempi määrä.
- Vuonna 2013 Helsingissä valmistui 2.333 omistusasuntoa. Vuonna 2014 omistusasuntoja valmistui 1.781 kpl.
 - Omistusasuntotuotanto on ollut Helsingissä 2000-luvulla kohtalaisen vakaata. Tuotanto on ollut vuosittain pääsääntöisesti 1.500–2.000 asunnon vuositasolla.
- 2010-luvulla lisääntynyt asuntorakentaminen johtuu pääosin lisääntyneestä vuokra-asuntotuotannosta. Myös ATT on rakentanut enemmän vuosina 2012–2014 kuin niitä edeltävinä vuosina. Esim. vuosina 2013 ja 2014 ATT rakennutti noin 1.000 asuntoa vuosittain.

Asuntojen kysyntä

- Merkittävin asuntokysyntä kohdistuu hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseviin asuntoihin ja Etelä-Helsingissä sijaitseviin asuntoihin. Pieniin asuntoihin on kohdistunut runsaasti kysyntää niiden hyvän vuokrattavuuden takia. Suurten asuntojen kohdalla on selvästi havaittavissa asuntohankintojen lykkääntyminen epävarman taloustilanteen johdosta. Pienienkin asuntojen myyntiaika on kuitenkin noussut vuoden 2014 aikana Helsingissä, kuten alla oleva kuva osoittaa.



- Kuluttajat ovat suhtautuneet historiallisen skeptisesti talouteen vuoden 2011 loppuvuodesta lähtien: vuoden 1995 lokakuusta asti seurattu kuluttajabarometri ei ole ollut yhtä pitkään yhtä matalalla tasolla koskaan aikaisemmin. Asuntojen kysyntä on pysynyt hyvänä pääkaupunkiseudulla muuttoliikkeen ja matalan korkotason avittamana sekä sijoittajien kiinnostuksesta johtuen. Kysyntää heikentävät kuitenkin reaalityulojen heikko kehitys sekä epävarmat työllisyys- ja talousnäkymät.



ARVIOINNIN PERUSTEET

Kohteiden markkinavuokrien määrittämisen perusteena on käytetty tonteille määritettyjä markkina-arvoja. Markkina-arvojen määrittämisessä on käytetty vertailukelpoisten tonttikauppojen rakennusoikeuden yksikköhintoihin perustuvaa kauppavarmen menetelmää. Arvioinnissa on lisäksi hyödynnetty kiinteistönvälitys- ja arviointitoiminnassamme saatua markkinatietoutta sekä tiedossamme olevia asuntojen hintatietoja. Rakennettujen tonttien markkina-arvon määrittämisessä on tavanomaista olettaa, että arvioitava tontti olisi rakentamaton.

Markkinavuokran määrittämisessä jokainen arvioitava tontti on arvioitu omana yksikkönään.

VUOKRAN PÄÄOMISTUSKERTOIMEN PERUSTELU

Tontin vuokran laskeminen tontin markkina-arvon kautta on tavanomainen toimenpide suomalaisella kiinteistömarkkinalla. Pääomituskerroin vaihtelee pääosin välillä 4–6 %. Neljän prosentin pääomituskerrointa käyttävät asuintonttien vuokran määrittämisen yhteydessä mm. useat kunnat (ml. Helsingin kaupunki). Kunnat eivät kuitenkaan maksa kiinteistömistuksesta kiinteistövero, mikä mahdollistaa yksityistä kiinteistömistajaa matalamman tuottovaatimuksen soveltamisen tontin vuokran määrittämisessä. Catellan näkemyksen mukaan markkinaehtoinen pääomituskerroin arvion kohteena olevien tonttien vuokran laskennassa on 5,0 %.

AK-RAKENNUSOIKEUDEN MARKKINAVUOKRAN ARVIOINTI

Markkinahintainformaatio

Kerrostalon tonttien vertailukaupat

Alla on listattu asuinkeuhstalon tonttien vertailukauppoja. Vertailukelpoisten tonttien hintainformaatio on esitelty tarkemmin arviokirjan liitteessä 1.

Päivä-määrä	Vertailu kohde (nro)	Osoite	Kaupunginosa	Tontin yksikkö-hinta (€/kem ²)
5/2015	1	Jätkäsaarenkuja 12 ja 16	Länsisatama	1.075
4/2015	2	Vattuniemenkuja 6 A	Lauttasaari	1.730
4/2015	3	Malagankatu 7	Länsisatama	1.003
3/2015	4	Juutinraumankatu 9	Länsisatama	1.075
12/2014	5	Leonkatu 21	Sörnäinen	1.269
12/2014	6	Radiokatu	Pasila	1.210
11/2014	7	Saukonpaadenranta 22	Länsisatama	2.409
11/2014	8	Verkkosaarenranta	Sörnäinen	1.000
11/2014	9	Verkkosaarenranta	Sörnäinen	900
8/2012 & 8/2014	10	Lauttasaarentie 52–54	Lauttasaari	~1.350
5/2014	11	Vattuniemenranta 4	Lauttasaari	1.170

3/2014	12	Capellan Puistotie	Sörnäinen	1.012
2/2014	13	Kotisaarenkatu 10	Arabianranta	1.036
1/2014	14	Munkkiniemen Puistotie 25	Munkkiniemi	1.650
12/2013	15	Sörnäistenlaituri 3	Sörnäinen	1.214
11/2013	16	Capellan puistotie	Sörnäinen	1.400
3/2013	17	Lauttasaarentie 1	Lauttasaari	1.864
4/2012	18	Antareksenkatu 22	Sörnäinen	896
12/2011	19	Kaanaankatu 9	Arabianranta	1.487
8/2011	20	Vattuniemen Puistotie 3	Lauttasaari	953
3/2011	21	Ulvilantie 11	Munkkiniemi	1.400
2/2011	22	Pohjantie 11 ja Kaupinkalliontie 1	Tapiola	1.683
4/2006	23	Tietäjätie 8	Pohjois-Tapiola	1.008

Helsingissä on toteutettu paljon tonttikauppoja, joissa asuinkerrostalojen rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat vaihdelleet suuruusluokassa n. 1.000–1.400 €/kem². Hintahaarukan tontit ovat sijainneet pääosin Lauttasaassa, Jätkäsaassa, Kalasatamassa ja Munkkiniemessä. Tämän lisäksi yli 1.400 €/kem² tonttikauppoja on toteutettu mm. Lauttasaaren, Arabianrannan, Tapiolan ja Länsisataman parhailla sijainneilla. Yksikkö hinnaltaan alle 1.000 €/kem² tonttikauppoja on toteutettu mm. Espoon Niittykummussa, Helsingin Vallilassa, Arabianrannassa ja Käpylässä.

Kerrostaloasuntojen kauppahintahavainnot Lehtisaassa

Lehtisaassa ei ole juurikaan tehty uudisasuntojen kauppoja 2000-luvulla. Asuinkerrostalojen kohdalla ainoa uudiskohde on ollut vuonna 2013 osoitteeseen Lehtisaarentie 2 valmistunut senioritalo (asemakaavassa merkitty asuntolatyypin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten, AKS), jossa asuntojen myyntihinnat ovat liikkuneet välillä 5.800–6.200 €/m². Senioritalo sijaitsee Helsingin Seurakuntayhtymältä vuokratulla tontilla. Tontin vuokraksi on ilmoitettu kiinteistövälittäjän asunnon myynti-ilmoituksessa 154.951,92 €/v, joka vastaa asemakaavan AKS-rakennusoikeuden (3.200 kem²) yksikkövuokraa 4,04 €/kem²/kk.

Vanhempia kerrostaloasuntojen kauppoja on Lehtisaassa toteutettu viime vuosina alla olevan taulukon mukaisilla keskineliöhinnoilla (keskimäärin 3.440 €/m²). Kaikki kohteet ovat valmistuneet 1960–1970-luvuilla ja sijaitsevat vuokratonteilla.

Huoneistotyyppi	Keskihinta (€/m ²)	Keskipinta-ala (m ²)
1h	4.288	34
2h	3.463	56
3h	3.291	74
4h+	3.402	100

Kerrostaloasuntojen kauppahintahavainnot lähialueilla

Lauttasaari

Lauttasaarella on tehty 2000-luvulla paljon kerrostaloasuntojen kauppvoja uudiskohteissa. Uudiskohteet ovat sijoittuneet sekä Lauttasaarentien varteen että Pajalahden puiston eteläpuolelle. Alla on esitelty tarkemmin uusimpien hankkeiden hintatietoja.

- Vattuniemenranta 4:ssä (Vertailutonttikauppa 11, 1.170 €/kem²) on saneerattu Helkama Oy:n entiseen toimistotaloon asuntoja, joissa asuntojen keskimääräiset pyyntihinnat liikkuvat välillä 7.620–8.200 €/m². Kohde valmistuu joulukuussa 2015 ja noin puolet asunto-osakeyhtiön asunnoista on myyty. Asuntojen neliöhinnat ovat korkeat, koska osassa asuntoja on parvia, jotka eivät sisälly ilmoitettuihin pinta-aloihin. Edellä mainitut asuntojen keskineliöhinnat sisältävät vuokratontin lunastushinnan 1.385 €/m².
- YIT:n uudiskohteessa Lauttasaarentie 52–54:ssä (Vertailutonttikauppa 10, 1.350 €/kem²) on asuntojen ennakkomarkkinointi käynnissä. Asuntojen eri huoneistotyyppien keskimääräiset pyyntihinnat liikkuvat välillä 6.360–8.700 €/m². Kohteen ensimmäisen vaiheen 83 asunnon keskineliöhinta on n. 6.710 €/m² ja keskipinta-ala 66,9 m². Ennakkomarkkinointihinnastossa autohallipaikkojen hinnat ovat 24.000 €/ap.
- Lauttasaarentie 1:ssä (Vertailutonttikauppa 17, 1.864 €/kem²) uudisasuntojen keskimääräiset myyntihinnat ovat eri huoneistotyypeissä vaihdelleet välillä 6.670–8.370 €/m². Kohde valmistuu vuoden 2015 lopussa ja asunto-osakeyhtiön asunnoista on myyty 39/57. Edellä mainitut asuntojen keskineliöhinnat sisältävät tontin määräosan lunastushinnan 1.416 €/m².

Vanhon kerrostaloasuntojen kohdalla neliöhinnat ovat Lauttasaarella olleet 2010-luvulla Lehtisaarta korkeammalla. Hintaeroa havainnollistamaan on alla olevaan taulukkoon koottu keskineliöhinnat Lauttasaaren asuntokaupoista, jotka on tehty viime vuosina vanhemmissa (1970-luvulla tai sitä aikaisemmin valmistuneissa) kerrostaloissa. Kyseiset kohteet ovat kaikki sijainneet omalla tontilla.

Tilatyyppe	Keskihinta (€/m ²)	Keskipinta-ala (m ²)
1h	5.265	30
2h	4.577	50
3h	4.499	70
4h+	4.597	101

Tapiola

Tapiolan keskustassa on viime vuosina tehty uudisasuntojen kauppvoja useammassa kerrostalokohteessa. Keskimääräiset neliömyyntihinnat eri huoneistotyypeissä ovat vaihdelleet Kaupinkalliontien, Opinkujan ja Revontulentien kohteissa välillä 6.630–7.350 €/m². Lisäksi Pohjois-Tapiolan Tietäjantie 8:aan (Vertailutonttikauppa 23, 1.008 €/kem²) vuonna 2007 valmistuneesta asuinkerrostalosta myytiin vuosina 2006–2008 uudisasuntoja keskineliöhinnoilla 4.120–4.530 €/m². Finanssikriisin jälkeen vuosina 2010–2014 myyntihinnat ovat olleet samassa asuinkerrostalossa keskimäärin noin 5.300 €/m² luokkaa.

Vanhemmissa 1950–1970-lukujen kerrostaloasunnoissa eri huoneistotyyppien keskimääräiset myyntihinnat koko Tapiolan alueella ovat vaihdelleet viime vuosina välillä 3.530–4.600 €/m². Kaikki edellä esitellyt Tapiolan uudiskohteet ja vanhemmat kohteet ovat sijainneet omalla tontilla.

Munkkiniemi

Munkkiniemessä omalla tontilla sijaitsevista vanhemmista kerrostaloasunnoista on vanhan Munkkiniemen alueella tehty viime vuosina asuntokauppoja alla esitetyillä keskineliöhinnoilla.

Tilatyyppe	Keskihinta (€/m ²)	Keskipinta-ala (m ²)
1h	5.335	29
2h	4.708	52
3h	4.650	76
4h+	4.761	108

Munkkiniemessä on tehty viime vuosina myös uudiskohteen kerrostaloasuntojen kauppoja vuonna 2013 Munkkivuoren puolelle vuokratontille osoitteeseen Ulvilantie 11 (Vertailutonttikauppa 21, 1.400 €/kem²) valmistuneessa kohteessa. Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat huoneistotyypeittäin ovat vaihdelleet kohteessa välillä 4.760–5.250 €/m².

Vertailukauppojen vertailukelpoisuus

- Korkein asuinkerrostalorakennusoikeuden hintahavainto on vuoden 2014 lopulta Jätkäsaaren Saukonpaadenrannasta (Vertailukohde 7, 2.409 €/kem²). Kohteen kauppahinnan perusteena oli prosenttiosuus rakennusten velattomasta myyntihinnasta, jolloin mainittu yksikköhinta perustuu vielä tällä hetkellä arvioon tontille rakennettavien asuntojen kokonaismyyntihinnasta. Lopullinen yksikköhinta määräytyy asuntojen kysynnän ja myynnin perusteella. Asuntojen ja muiden rakennusten tilojen velattomiin myyntihintoihin perustuneissa tonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinta on pääsääntöisesti ollut muita vastaavia tonttikauppoja korkeampi Helsingissä ja Espoossa. Vertailukohteen yksikköhinta on korkea ja se sijaitsee arvion kohteena olevia asuinkerrostalotontteja paremmalla sijainnilla.
- Vattuniemenranta 4:n tontilla (Vertailukohde 11, 1.170 €/kem²) sijaitsee viisikerroksinen asunnoiksi saneerattava teollisuus- ja varastorakennus sekä siipirakennus, joka puretaan ja tilalle rakennetaan kaksikerroksinen asuinrakennus. Kaupassa ostajana oli Suomen Osatontti Ky. Vattuniemenrannan vertailukaupan sijainti on mielestämme arvion kohteena olevia asuinkerrostalotonttien sijainteja parempi. Vertailukaupan yksikköhinta on muihin Lauttasaaren alueen vertailukauppoihin verrattuna maltillinen.
- Kalasataman vertailukohteissa autopaikat on pääosin sijoitettu autohalleihin pihakansien alle, mikä nostaa kyseisten kohteiden rakennuskustannuksia. Ahtaat

tontit esimerkiksi Verkkosaaren vertailukohteissa (Vertailukohteet 8 (1.000 €/kem²) ja 9 (900 €/kem²) hankaloittavat autopaikkojen toteuttamista ja nostavat kansien alla sijaitsevien autopaikkojen kustannuksia entisestään. Lisäksi vertailukohteiden 8 ja 9 perustamiskustannukset ovat selkeästi arvion kohteena olevien asuinkerrostalotonttien perustamiskustannuksia korkeammat (oletuksella, että tontit olisivat rakentamattomia).

- Kalasataman, Verkkosaarenrannan, Arabianrannan ja Saukonpaadenrannan vertailukohteet sijaitsevat täyttömaalla, mikä nostaa rakennusten perustamiskustannuksia tonteilla. Muissa vertailukohteissa perustamiskustannukset ovat olleet maaperäkarttatietojen perusteella arvion kohteena olevien asuinkerrostalotonttien tavoin tavanomaisella tasolla.
- Kalasatamassa ja Jätkäsaassa toteutuneissa vertailukaupoissa tonttien yksikköhintoihin laskevasti on vaikuttanut myös alueiden keskeneräisyys ja tonttimaan suuri tarjonta.

Tonttien rakennusoikeuksien arvoon vaikuttavat tekijät

Lehtisaari on pääosin 1960–1970 -luvulla rakentunut alue, jossa suurin osa asutokannasta sijaitsee vuokratonteilla

- Arvion kohteena olevat tontit sijaitsevat arvokiinteistöistään tunnettujen alueiden, kuten Kuusisaaren, Munkkiniemen rannan ja Kaskisaaren ympäröimänä, mutta itse Lehtisaaren imagoa leimaa kuitenkin alueen vanhempi ja vaatimattomampi rakennuskanta sekä rakennusten sijainti vuokratonteilla.
- Lehtisaari tarjoaa vehreän omaleimaisen asuinympäristön meren välittömässä läheisyydessä. Lehtisaaren sijainti huomioon ottaen, ovat alueen tontit pääkaupunkiseudun mittakaavassa niukkoja hyödykkeitä, eikä vastaavia tontteja ole tarjolla usein. Näkemyksemme mukaan arvion kohteena oleviin asuinkerrostalotontteihin kohdistuisi usean rakennusliikkeen kiinnostus, jos tontit myytäisiin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.
- Näkemyksemme mukaan alueen arvostustaso on kuitenkin arviohetkellä Lauttasaaren ja Munkkiniemen rantaan verrattuna hieman alhaisempi. Tätä näkemystä tukevat myös hintahavainnot viime vuosina tehdyistä asuntokaupoista, jotka ovat olleet Lauttasaassa ja Munkkiniemessä noin 1.000–1.300 €/m² Lehtisaarta korkeammat vanhempien asuntojen kaupoissa. Neliöhintoja vertailtaessa tulee kuitenkin muistaa, että Lauttasaaren ja Munkkiniemen asunnot sijaitsevat omistustonteilla, kun taas Lehtisaaren asunnot sijaitsevat vuokratonteilla.

Arvion kohteena olevien tonttien ominaisuudet

- Arvion kohteena olevien asuinkerrostalotonttien rakennettavuus on maaperäkartasta tulkitsemalla hyvää tasoa ja perustamiskustannukset tavanomaisella tasolla. Autopaikat ovat tontilla toteutettavissa piha-alueille sijoitettavina pysäköintialueina tai rakennuskustannuksiltaan maltillisina katoksina.
- Tontit 30210/1 ja 30212/1 sijaitsevat saaren keskiosassa mäen päällä, jolloin tonteilta avautuu puuston osittain rajoittamat näkymät merelle. Merinäkymiä on onnistuttu toteuttamaan osittain jo asuinkerrostalojen alempiin asuinkerroksiin. Tontti 30218/2 (tontilla kaksi pienempää pistetaloa) sijaitsee lähempänä rantaa, mutta se sijaitsee

samassa tasossa muun ympäristön kanssa, jolloin tontin näkymät ovat mäellä sijaitseviin tontteihin verrattuna heikommät.



Näkymä tontin 30210/1 länsilaidalta
Keilaniemen suuntaan



Tontt sijaitsevat muuta ympäristöä
korkeammalla mäen päällä.

- Tontit sijaitsevat rauhallisella alueella, jonka lähiympäristön laajat puisto- ja metsäalueet tarjoavat hyvät ulkoilumahdollisuudet.

Tontin yksikköhinnan markkina-arvo ja sen perustelu

Arvioitavien tonttien sijainti on näkemyksemme mukaan samaa tasoa kuin Jätkäsaaren tuoreimmissa vertailukaupoissa (Vertailukohteet 1 (1.075 €/kem²) ja 3 (1.003 €/kem²). Vertailukohteet sijaitsevat Jätkäsaaren keskiosissa ja tonteilta avautuvat maisemat ovat arvioitavia tontteja vaatimattomammat, toisaalta Jätkäsaaren palvelut tulevat olemaan Lehtisaaren palveluita paremmat, jonka lisäksi Jätkäsaari sijaitsee lähempänä Helsingin keskustaa. Vertailukohteiden tonteille rakennettavien asuntojen ja arvion kohteena olevilla tonteilla sijaitsevien rakennusten asuinhuoneistojen ostajapotentiaali poikkeaa toisistaan alueiden erilaisten profiilien vuoksi. Vertailukohteet sijaitsevat keskeneräisellä alueella, jossa kalliimpien omistusasuntojen myynti on alueen kehittämisen alkuvaiheessa haasteellisempaa kuin valmiilla asuinalueella. Jätkäsaaren viimeisimmät luovutetut asuinkerrostalotontit ovat Saukonpaadenrannan tontteja lukuunottamatta ensimmäiset alueen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon suunnatut tontit. Vertailukauppoja vastaavien tonttien suuri tarjonta laskee näkemyksemme mukaan vertailukauppojen yksikköhintoja.

Arvioitavien tonttien sijainti on näkemyksemme mukaan samaa tasoa kuin Munkkivuoren Ulvilantiellä tehdyssä tonttikaupassa (Vertailukohde 21, 1.400 €/kem²). Vertailukohde sijaitsee Munkkivuoren kerrostalovaltaisella alueella kaukana merenrannasta. Lehtisaaren ainoassa uudiskohteessa (senioritalo osoitteessa Lehtisaarentie 2) keskimääräiset myyntineliöhinnat ovat olleet korkeampia verrattuna Ulvilantien vertailukohteessa myytyjen asuntojen hintoihin. Ulvilantien vertailukaupan ajankohta (alkuvuosi 2011) oli hieman nykyistä markkinatilannetta parempi.

Arvioitavien tonttien sijainti on samaa luokkaa Lauttasaarentie 52–54:n vertailukohteen kanssa (Vertailukohde 10, noin 1.350 €/kem²). Vertailukohde sijaitsee Lauttasaaren länsipuolella, suunnilleen samalla etäisyydellä rannasta kuin arvion kohteena olevat

tontit. Länsiväylä kulkee vertailukohteen ja rannan välissä lähellä vertailukohdetta. Vertailukohteesta on arvioitavien tonttien tavoin toteutettavissa merinäkyvät. Aiemmin esitettyjen asuntojen hintahavaintojen perusteella tulee kuitenkin ottaa huomioon, että Lauttasaareissa sijaitsevista asunnoista on viime vuosina maksettu korkeampia neliöhintoja kuin Lehtisaareissa.

Arvioitavien tonttien sijainti on heikompi kuin Lauttasaarentie 1:n vertailukohteessa (Vertailukohde 17, 1.864 €/kem²). Vertailukohde sijaitsee erittäin keskeisellä ja näkyvällä paikalla Lauttasaaren sillan juuressa. Tontin erottaa rantaviivasta vain välissä kulkeva rantatie, jolloin vertailukohteesta on täysin esteettömät näkyvät merelle.

Näkemyksemme mukaan arvion kohteena olevien tonttien 30210/1 ja 30212/1 rakennusoikeuden markkina-arvot ovat keskenään samaa suuruusluokkaa, mutta kolmannen tontin 30218/2 rakennusoikeuden arvo on aiemmin esitellyistä tonttien ominaisuuksista johtuen hieman edellä mainittuja tontteja alhaisempi.

Edellä olevan perusteella arvioimme arvion kohteena olevien tonttien 30210/1 ja 30212/1 AK-rakennusoikeuden markkina-arvoksi **1.350 €/kem²** ja tontin 30218/2 AK-rakennusoikeuden markkina-arvoksi **1.200 €/kem²**.

AK-tonttien markkinavuokratason määrittäminen

Helsingin Lehtisaareissa sijaitsevien tonttien 30210/1, 30212/1 ja 30218/2 käytetty rakennusoikeus on samaa suuruusluokkaa kuin asemakaavan sallima suurin sallittu tonttien rakennusoikeus, jolloin tonteilla ei ole käytännössä rakennusoikeutta jäljellä. Tonttien markkinavuokrataso on määritetty sen vuoksi asemakaavan suurimpaan sallittuun rakennusoikeuteen perustuen.

Arviokirjassa edellä määritettyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen, markkinavuokran pääomituskerroimen (5,0 %) ja asemakaavan suurimman sallitun rakennusoikeuden avulla asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkittyjen tonttien markkinavuokriksi on määritetty seuraavat vuokrat:

Tontti 30210/1

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 1.350 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 8.000 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 540.000 \text{ €}$$

Tontti 30212/1

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 1.350 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 4.000 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 270.000 \text{ €}$$

Tontti 30218/2

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 1.200 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 2.450 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 147.000 \text{ €}$$

AR-RAKENNUSOIKEUDEN MARKKINAVUOKRAN ARVIOINTI

Markkinahintainformaatio

Rivitalotonttien vertailukaupat

Alla on listattu rivitalotonttien vertailukauppoja. Vertailukelpoisten tonttien hintainformaatio on esitelty tarkemmin arviokirjan liitteessä 2.

Päivä-määrä	Vertailu kohde (nro)	Osoite	Sijainti	Tontin yksikköhinta (€/kem ²)
10/2014-4/2015	1	Hiidenmaankatu 6 a-c	Meri-Rastila	1.620–2.120
9/2014	2	Hiidenmaankatu 6 e	Meri-Rastila	1.223
8/2014	3	Puuskaniementie 46	Jollas	1.198
8/2014	4	Saarihuhdantie 1 a	Kaskisaari	2.047
1/2014	5	Munkkiniemen Puistotie 25	Munkkiniemi	1.700
10/2012	6	Liljasaarentie 1 a	Lehtisaari	1.767
7/2006	7	Saarihuhdantie 1	Kaskisaari	1.774

Rivitalorakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet viime vuosina Lehtisaaren, Kaskisaaren ja Munkkiniemen alueilla tehdyissä vertailukaupoissa noin tasolla 1.700–2.050 €/kem².

Rivitaloasuntojen kauppahintahavainnot Lehtisaarella

Lehtisaarella ei ole 2000-luvulla tehty uudisasuntojen kauppoja rivitalokohteissa. Vuokratontilla sijaitsevista vanhemmista rivitaloasunnoista tehdyissä kaupoissa neliöhinnat ovat olleet viime vuosina keskimäärin luokkaa **3.500 €/m²**.

Rivitaloasuntojen kauppahintahavainnot vertailualueilla

Kaskisaari

Kaskisaarella osoitteessa Saarihuhdantie 1 (Vertailutonttikauppa 4 (2.047 €/kem²) ja 7 (1.774 €/kem²) on tehty omalle tontille vuonna 2008 valmistuneista kytketyistä pientaloista kolme uudisasuntokauppaa vuosina 2007–2008. Asuntokauppojen keskineliöhinta oli 5.160 €/m². Näkemyksemme mukaan toteutuneet kauppahinnat ovat matalat, koska myydyt asunnot ovat sijainneet vuokratonteilla (asunnoissa ei ole ollut lunastettua tonttiosuutta).

Kuusisaari

Kuusisaarella on tehty vuonna 2004 valmistuneista Mäntylahdenkuja 1:n paritaloasunnoista uudisasuntojen kauppoja keskineliöhinnalla 5.820 €/m² (oma tontti). Kohteen asunnot ovat kuitenkin enemmän pientalojen kuin rivitalon tyyllisiä. Muissa kuin uudiskohteiden asuntokaupoissa Kuusisaaren rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat

olleet viime vuosina keskimäärin tasolla 4.980 €/m². Suurin osa Kuusisaaren rivitalokohteista on joko paritaloja tai muuten pientalokohteiden tyyllisiä.

Munkkiniemi

Munkkiniemen rantatien varrelle osoitteeseen Munkkiniemenranta 47 on valmistumassa omalle tontille uusi rivitalokohde vuoden 2015 loppupuolella. Päätyasunnot ovat 166 m² kokoisia ja pyyntihinnat ovat niissä 6.900 €/m². Rivitalon keskellä on viisi pienempää 147 m² asuntoa, joiden pyyntihinnat ovat 6.290 €/m². Kohteen seitsemästä asunnosta kaksi on myyty. Lisäksi aivan edellisen kohteen vierestä on myyty vuosien 2007–2009 aikana pienkerrostalo-/rivitaloasuntoja uudiskohteesta osoitteessa Ritokalliontie 4. Myytyjen asuntojen keskikoko on ollut noin 126 m² ja keskimääräinen neliömyyntihinta 7.570 €/m². Asunnot sijaitsevat vuokratontilla. Munkkiniemen vanhempien rivitaloasuntojen kaupoissa neliöhinnat ovat olleet viime vuosina keskimäärin tasolla 4.670 €/m² (oma tontti).

Vuosaari (Meri-Rastila)

Ramsinrantaan tulossa olevasta rivitalokohteesta osoitteessa Hiidenmaankatu 6 (Vertailutonttikaupat 1 (1.620–2.120 €/kem²) ja 2 (1.223 €/kem²) on tiedossamme n. 125 m² asuntokauppoja keskineliöhinnalla n. 6.000 €/m². Meri-Rastilan vanhemmissa rivitaloasuntojen kaupoissa keskimääräinen neliöhinta on viime vuosina ollut omalla tontilla sijaitsevissa kohteissa 3.170 €/m² ja vuokratontilla sijaitsevissa kohteissa 3.220 €/m².

Rakennusoikeuden arvoon vaikuttavat tekijät ja vertailukauppojen esittely

Arvion kohteena olevat 30214/6 ja 30216/5 sijaitsevat lähellä merta. Tontit ovat muodoltaan pitkulaisia ja niillä sijaitsevia rivitaloja ei ole rakennettu rantaviivan suuntaisesti. Tontti 30216/5 sijaitsee maaperäkartan mukaan osittain saven päällä olevalla täytekerroksella, jonka vuoksi sen perustamisolosuhteet saattavat olla osittain tontin 30214/6 olosuhteita heikommalla. Lisäksi tontille 30214/6 toteutettuun rivitaloon on ollut helpompi toteuttaa etelän puoleiset parvekkeet.

Tonttien 30214/6 ja 30216/5 väliin sijoittuva asemakaavaan merkitty puistoralue on kosteikkomainen ja sen virkistysarvo on vähäinen.



Tonttien 30214/6 (vasemmalla) ja 30216/5 (oikealla) väliin sijoittuu puistoalue.



Tontille 30214/6 on voitu toteuttaa puistoalueeseen avautuvat etelän puoleiset parvekkeet.

Vuosaaren Meri-Rastilassa osoitteessa Hiidenmaankatu 6 on tehty useampia AR-tonttikauppoja syksyllä 2014 ja keväällä 2015 (Vertailukohde 1). Tontit sijaitsevat 50–100 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Suurimmassa osassa tonttikaupoista rakennusoikeuden määrä on ollut välillä 120–300 kem² ja rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet välillä 1.620–2.120 €/kem². Tonteille rakennettavat asunnot ovat kuitenkin tyyliltään enemmän pientalon kaltaisia kuin perinteisiä rivitaloasuntoja, ja näin ollen rakennusoikeuden yksikköhinnatkin ovat näkemyksemme mukaan lähempänä alueellista pientalorakennusoikeuden hintoja.

Hiidenmaankatu 6:ssa tehtyjen yksittäisten asuntojen tonttikauppojen (Vertailukohde 1) lisäksi korttelista on myyty yhdelle ostajalle lähimpänä rantaa sijaitseva tontti (Vertailukohde 2), jolle rakennetaan suunnitelmien mukaan kuusi asuntoa. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 1.145 kem² ja rakennusoikeuden yksikköhinta oli vertailukaupassa korttelin muita tonttikauppoja huomattavasti alhaisempi (1.223 €/kem²). Näkemyksemme mukaan alhaiseen yksikköhintaan on osaltaan saattanut vaikuttaa useamman rakennuspaikan ostaminen samassa kaupassa, mutta mahdollisesti myös muut taustalla olevat seikat, jotka eivät käy ilmi julkisista asiakirjoista.

Kaskisaaressa Saarihuhdantie 1a:n tontista on tehty vuosina 2010, 2011 ja 2014 useita määräosan kauppoja (Vertailukohde 4, 1.892–2.047 €/kem²). Tontilla sijaitsevat Asunto Oy Helsingin Kaskisaarenrannan rakennukset ovat valmistuneet vuoden 2008–2009 vaiheessa ja vertailukaupat perustuvat mitä luultavimmin aikaisempaan ajankohtana tehtyyn sopimukseen, jonka mukaan As Oy:llä on oikeus lunastaa tontti. Tällaisessa tapauksessa myös määräosista maksetut hinnat perustuvat sopimushetken hintatasoon, eivätkä välttämättä täysin kuvasta nykyhetken markkinatilannetta.

- Koko 17.767 m² rakentamattomasta tontista ja sillä sijaitsevasta 5.000 kem² asuinrakennusoikeudesta on tehty tonttikauppa vuonna 2006 yksikköhintaan 1.774 €/kem² (Vertailukohde 7).

Tonttien yksikköhintojen markkina-arvot ja sen perustelu

Arvioitavien tonttien sijainti on parempi kuin Jollaksen Puuskaniementien vertailukaupassa (Vertailukohde 3, 1.198 €/kem²). Arvion kohteena olevien tonttien lähiympäristö on huomattavasti vertailukohteen lähiympäristöä viihtyisämpi, koska vertailukohteessa tontti rajautuu venesatamaan johtavaan tiehen ja naapuritontin parkkipaikkaan. Rannassa näköesteenä olevien rakennusten vuoksi myös vertailukohteen maisemat jäävät arvion kohdetta vaatimattommiksi. Viime vuosina Jollaksen alueella tehdyissä vanhemmissa rivitaloasuntojen kaupoissa keskimääräinen neliöhinta on ollut 3.500 €/m², mikä on Lehtisaaren kanssa samaa tasoa. Lehtisaaren vertailukaupoissa asunnot sijaitsevat kuitenkin vuokratonteilla.

Arvioitavien tonttien sijainti on samaa tasoa kuin Lehtisaaressa vuonna 2012 tehdyssä Liljasaarentien vertailukaupassa (Vertailukohde 6, 1.767 €/kem²). Vertailukohteen tontti sijaitsee aivan vilkkaasti liikennöidyn Kuusisaarentien varressa, kun arvion kohteiden hieman syrjäisempi sijainti kauempana päätiestä takaa rauhallisemman lähiympäristön. Vertailukohteen etuna ovat kuitenkin tontin rajautuminen suoraan rantaviivaan, jonka lisäksi vertailutontille voidaan toteuttaa esteettömämmät näkymät merelle pohjoiseen päin.

Arvioitavien tonttien sijainti on samaa tasoa kuin Munkkiniemen Puistotien vertailukohteessa (Vertailukohde 5, 1.700 €/kem²). Vertailukohde sijaitsee puistotien varrella ja suunnitelluista rivitaloasunnoista aukeaa näkymät viereisen Munkinpuiston lammen suuntaan. Kohde sijaitsee kaukana meren rannasta. Munkkiniemen ranta on arvostettua asuinalueita, jossa asuntojen neliöhinnat ovat keskimäärin Lehtisaaren hintatasoa korkeammalla. Vanhojen riviasuntojen neliöhinnat ovat olleet Munkkiniemessä keskimäärin noin 1.200 €/m² kalliimpia kuin Lehtisaarella. Suurimapsana selittävänä tekijänä hintaerolle voidaan pitää Lehtisaaren vertailukauppojen sijaintia vuokratonteilla.

Arvioitavien tonttien sijainti merenrantaan nähden on samaa luokkaa kuin tuoreimmassa Meri-Rastilan Hiidenmaankadun vertailukaupassa (Vertailukohde 1, 1.620–2.120 €/kem²). Vertailukohteen tonteille rakennettavat asunnot ovat tyyliltään enemmän pientalon kaltaisia kuin perinteisiä rivitaloasuntoja, ja näin ollen rakennusoikeuden yksikkö hinnatkin ovat näkemyksemme mukaan lähempänä pientalorakennusoikeuden hintoja. Lehtisaarella rivitaloasuntojen hintataso on Meri-Rastilan tasoon nähden hieman korkeampi, vaikka Lehtisaaren vertailukaupat sijaitsevat vuokratonteilla.

Arvioitavien tonttien sijainti on heikompi kuin vuonna 2014 Kaskisaarella tehdyssä Saarihuhdantie 1a:n vertailukaupassa (Vertailukohde 4, 2.047 €/kem²). Vertailukaupan hinta perustui kuitenkin todennäköisesti aiemmin tehtyyn lunastussopimukseen ja senhetkiseen hintatasoon, eikä näin ollen välttämättä täysin kuvasta nykyhetken markkinatilannetta.

Edellä olevan perusteella arvioimme arvion kohteena olevan tontin 30216/5 AR-rakennusoikeuden markkina-arvoksi 1.500 €/kem² ja tontin 30214/6 AR-rakennusoikeuden markkina-arvoksi 1.600 €/kem².

AR-tonttien markkinavuokratason määrittäminen

Helsingin Lehtisaarella sijaitsevien tonttien 30214/6 ja 30216/5 käytetty rakennusoikeus on samaa suuruusluokkaa kuin asemakaavan sallima suurin sallittu tonttien rakennusoikeus, jolloin tonteilla ei ole käytännössä rakennusoikeutta jäljellä. Tonttien markkinavuokrataso on määritetty sen vuoksi asemakaavan suurimpaan sallittuun rakennusoikeuteen perustuen.

Arviokirjassa edellä määritettyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen, markkinavuokran pääomituskerroimen (5,0 %) ja asemakaavan suurimman sallitun rakennusoikeuden avulla tonttien markkinavuokrasi on määritetty seuraavat vuokrat:

Tontti 30216/5

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 1.500 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 1.500 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 112.500 \text{ €}$$

Tontti 30214/6

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 1.600 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 1.900 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 152.000 \text{ €}$$

AP-RAKENNUSOIKEUDEN MARKKINAVUOKRAN ARVIOINTI

Markkinahintainformaatio

Pientalotonttien vertailukaupat

Alla on listattu viime aikoina tapahtuneita, arvion kohteiden kanssa osittain vertailukelpoisia pientalotonttien kauppvoja. Tontit rajoittuvat rantaan tai sijaitsevat rannan läheisyydessä. Vertailukelpoisten tonttien hintainformaatio on esitelty tarkemmin arviokirjan liitteessä 3.

Päivä-määrä	Vertailu kohde (nro)	Osoite	Sijainti	Tontin yksikköhinta (€/kem ²)
12/2014	1	Saarihuhdantie 1 b	Kaskisaari	1.233
11/2014	2	Hietaniementie 5a ja 5b	Haukilahti	3.633 ja 4.040
9/2014	3	Puuskaniementie 46	Jollas	2.449
8/2014	4	Puuskaniementie 46	Jollas	1.998–2.779
8/2014	5	Saarihuhdantie 1	Kaskisaari	2.047
7/2014	6	Westendintie 41 a	Westend	2.347
1/2014	7	Poikasaartentie 34	Jollas	3.786
10/2013	8	Hämeenapajantie 14 a	Jollas	1.807
11/2011-8/2012	9	Hiiralankaari 1 ja 3	Westend	4.800–5.733
5/2012	10	Poikasaartentie 15	Jollas	2.000
3/2012	11	Poikasaartentie 26	Jollas	2.900
6/2012	12	Ritokalliontie 20	Munkkiniemi	2.619
5/2011	13	Skatanniemi 9	Vuosaari	4.400
4/2011 ja 3-4/2010	14 ja 15	Westendintie 14 a ja b	Westend	3.417–7.200
5/2011	16	Krogiuksentie 7	Kuusisaari	2.006
8/2010	17	Särkiniementie 18	Lauttasaari	3.100
3/2010	18	Pikkusaartenkuja 1	Westend	4.179
11/2009	19	Krogiuksentie 10–12	Kuusisaari	2.865

Pientalotonttien vertailukaupoissa rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat vaihdelleet paljon. Hinnat ovat liikkuneet Westendissä välillä 2.300–7.200 €/kem², Haukilahtessa välillä 3.600–4.000 €/kem² ja Munkkiniemessä sekä Kuusisaarella välillä 2.000–2.900 €/kem². Näiden lisäksi vertailukelpoisia tonttikauppoja on tehty Jollaksessa, jossa hinnat ovat vaihdelleet paljolti sijainnista riippuen välillä 1.800–3.800 €/kem².

Toteutuneiden kauppojen lisäksi Lehtisaaren lähiympäristössä on arviohetkellä myynnissä seuraavat tontit:

- Kaskisaarella osoitteessa Kaskiauranpolku 7 on myynnissä 762 m² rakentamaton määräala omakotitalotontista. Määräalalla on rakennusoikeutta 260 kem² ja hintapyyntö on 799.000 € eli 3.073 €/kem². Tontti sijaitsee vajaan 100 metrin etäisyydellä rannasta.

- Kaskisaassa osoitteessa Saarihuhdantie 9 on myynnissä 1.812 m² omakotitalotontti, jolla on rakennusoikeutta 453 kem². Tontilla sijaitsee vuonna 1960 valmistunut purettava rakennus. Hintapyyntö tontista on 2.100.000 € eli 4.636 €/kem². Tontti on ollut myynnissä jo muutaman vuoden, mutta kohteessa on ollut koko myyntiajan poikkeamishakemus meneillään asuntojen lukumäärää koskien, mikä on todennäköisesti vaikuttanut myytävyyteen. Neliöhinta on myös todellisuudessa hieman yllä ilmoitettua alhaisempi, sillä rinteessä sijaitsevalle tontille pystytään välittäjän mukaan toteuttamaan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi 150 kem² ylimääräisiä kellaritiloja (neliöhinta tällöin 3.500 €/kem²). Tontti rajautuu merenrantaan.
- Kuusisaassa osoitteessa Kuusiniementie 8 on myynnissä 2.754 m² tontti, joka kuuluu omakotirakennusten/rivitalojen korttelialueeseen. Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut purkukuntoinen ja purkuluvan saanut rakennus. Tontin rakennusoikeus on 689 kem² ja hintapyyntö 1.700.000 € eli 2.467 €/kem². Tontti sijaitsee vajaan 100 metrin etäisyydellä rannasta.

Pientaloasuntojen kauppahintahavainnot Lehtisaassa

Lehtisaassa ei ole tehty uudisasuntojen kauppvoja pientalokohteista koko 2000-luvulla. Myös vanhemmista pientaloasunnoista on viimeisen 15 vuoden aikana tehty vain yksi asuntokauppa 2000-luvun alkupuolella noin 300 m² asunnosta. Omakotitalo sijaitsi vuokratontilla ja neliöhinta kaupassa oli noin 3.400 €/m².

Pientaloasuntojen kauppahintahavainnot vertailualueilla

Kaskisaari

Kaskisaassa ei ole 2000-luvulla tehty vertailukelpoisia uudisasuntojen kauppvoja pientaloista. Vanhemmista omalla tontilla sijaitsevista pientaloista on 2000-luvun aikana tehty kahdeksan kauppaa (keskineliöhinta 6.060 €/m²).

Kuusisaari

Kuusisaassa on vuonna 2004 myyty omalla tontilla sijaitsevia pientaloasuntoja Mäntylahdenkujan varrelta uudiskohteina. Keskineliöhinta kaupoissa oli 6.050 €/m². Vanhemmista omalla tontilla sijaitsevista pientaloista Kuusisaassa on tehty muutamia kauppvoja vuosittain. Neliöhinnat ovat kaupoissa vaihdelleet suhteellisen paljon, esimerkiksi koko 2000-luvulla välillä 2.670–10.820 €/m². Keskimääräinen neliöhinta 2010-luvulla tehdyissä kaupoissa on ollut 6.630 €/m².

Munkkiniemi

Munkkiniemessä on viime vuosina myyty vain muutamia vanhempia pientalokohteita. Rakennukset ovat 1950- ja 1960-lvuilla valmistuneita. Vuonna 2013 Uimarinpolulta on myyty pientalo neliöhintaan 4.020 €/m² sekä vuonna 2010 Solnantieltä hintaan 6.160 €/m² ja Tiilimäeltä hintaan 5.470 €/m².

Jollas

Laajasalon Jollaksentien varresta on vuonna 2014 myyty samana vuonna valmistunut uusi omakotitalo neliöhinnalla 3.890 €/m². Kyseinen rakennus sijaitsee omalla tontilla reilun 100 metrin etäisyydellä rannasta. Omalla tontilla sijaitsevista vanhemmista kohteista on Jollaksessa tehty asuntokauppoja koko 2000-luvun aikana keskineliöhinnalla 3.420 €/m² ja 2010-luvulla keskineliöhinnalla 3.950 €/m². Näiden lisäksi Jollaksessa on tehty joitain kauppoja pientaloasunnoista, jotka sijaitsevat vuokratontilla. Näissä 2000-luvulla tehdyissä kaupoissa keskimääräinen neliöhinta on ollut 2.340 €/m².

Rakennusoikeuden arvoon vaikuttavat tekijät

- Meren rantaan rajoittuvat pientalotontit ovat niukkuuskohteita, joita Helsingissä on myynissä hyvin harvoin. Sen vuoksi niistä tehdään kauppoja vain satunnaisesti. Kysyntä on kuitenkin yleensä parhaimmilla sijainneilla pysyvää. Arvion kohteena olevista pientalotonteista yksikään ei rajoitu mereen. Kaikki arvion kohteena olevat pientalotontit rajoittuvat Kalkkipaadentiehen, puistoalueeseen ja toisiinsa. Lisäksi tontti 30216/2 rajoittuu pohjoisrajaltaan viereiseen AR-tonttiin 30216/5.
- Kohteiden hinnanmuodostus on usein hyvin sattumanvaraista, sillä pientalotonttien potentiaalisimpia ostajia ovat yksityishenkilöt, jolloin ostopäätökseen vaikuttaa usein taloudellisten seikkojen lisäksi myös ostajan henkilökohtaiset mieltymykset ja arvostukset.
- Lehtisaari on arvostettu asuinalue. Kotitalouksien valtioveronalaiset tulot ovat olleet Lehtisaarella n. 112.000 €/v, kun ne Kuusisaarella ja Vanhan Munkkiniemen alueilla ovat olleet noin 313.000 €/v ja 69.000 €/v. Lehtisaarella asuvien kotitalouksien tulot ovat selkeästi keskimääräistä helsinkiläiskotitaloutta (52.000 €/v) korkeammat (aluesarjat.fi, vuosi 2012).
- Munkkiniemen ranta on rakennuskannaltaan Lehtisaarta tiiviimpi ja yhdenmukaisempi, mikä nostaa alueen imagoa ja arvoa asuinalueena. Näkemyksemme mukaan Munkkiniemen rannan arvostustaso asuinalueena on hieman Lehtisaarta korkeammalla, mutta ei kuitenkaan Kuusisaaren ja Westendin tasolla.
- Myös Jollaksessa on tehty useampia rannan läheisyydessä sijaitsevia pientalotonttien kauppoja viime vuosina. Erityisesti Itäniitynniemessä tehtyjen vertailukauppojen tontit sijaitsevat arvion kohteen tonttien tavoin rauhallisessa ympäristössä virkistys- ja luonnonsuojelualueiden ympäröiminä. Alueen sijainti ja saavutettavuus Helsingin keskustaan nähden on kuitenkin Lehtisaarta heikompi.

Vertailukauppojen vertailukelpoisuus

- Kaskisaaren uusimmassa vertailukaupassa (Vertailukohde 1) rakennusoikeuden yksikköhinta jäi varsin alhaiselle tasolle (1.223 €/kem²) ottaen huomioon tontin sijainnin ja rantaan rajoittuvuuden. Myyntihetkellä tontille oli kuitenkin määräysten mukaan rakennettava aiemmin puretun suojellun rakennuksen kaltainen uudisrakennus ja tontilla oli vireillä poikkeamishakemus kyseisen päätöksen

muuttamiseksi. Rajoitus ja siihen liittyvä epävarmuus on näkemyksemme mukaan vaikuttanut vertailukohteen hintaan sitä laskevasti.

- Ritokalliontien tontti Munkkiniemessä (Vertailukohde 12) myytiin Helsingin kaupungin avoimella ostotarjouskilpailulla. Tehtyjen tarjousten perusteella yksikköhinna muodostui 2.615 €/kem². Tontin rakennusoikeus on 148 kem² ja tehokkuus e=0,30.
- Krogiuksentie 7:n vertailukaupan (Vertailukohde 16, 2.006 €/kem²) tontilla on enemmän rakennusoikeutta (1.695 kem²) kuin arvion kohteena olevilla yksittäisillä tonteilla. Tontti sijaitsee Lehtisaarentien ja Krogiuksentien välissä ja se on edelleen rakentamaton.
- Westendissä osoitteessa Westendintie 14 a ja b (Vertailukohteet 14 ja 15) on myyty viime vuosina pientalotontteja ja -määräosia hyvin vaihtelevilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla (3.417–7.200 €/kem²). Yksikköhinnaltaan halvin (3.417 €/kem²) tonttikauppa tehtiin vuonna 2010 rakentamattomasta tontista, minkä jälkeen tontille rakennettiin kaksi pientaloa ja puolet kyseisestä tontista myytiin eteenpäin yksikköhinnalla 7.200 €/kem² (150 kem²). Asemakaavan mukainen tonttitehokkuus alueella on e=0,25.
 - Westendintie 14 a:ssa rakennusten kokonaisalat ovat Espoon kaupungin rakennusvalvonnan mukaan 379 brm² ja 387 brm².
- Westendintie 41 a:n vertailukohteessa (Vertailukohde 6, 2.347 €/kem²) pientalorakennusoikeuden arvo on ollut suhteellisen alhainen alueen muuhun hintatasoon ja vertailukauppoihin nähden. Tontti on kuitenkin melko ahdas ja se sijaitsee Westendintiestä katsottuna sisämaan puolella.
- Jollaksen vertailukaupoissa (Vertailukohteet 3 ja 4) rakennusoikeuden määrä on vaihdellut tonteilla 147 ja 376 kem² välillä. Tonttitehokkuus on ollut Jollaksen vertailukohteissa 0,26. Vertailukohteet sijaitsevat Jollaksessa lähellä rantaa ja ne ovat sen vuoksi vertailukelpoisia arvion kohteena olevien tonttien kanssa.

Tonttien yksikköhinnan markkina-arvo ja sen perustelu

Arvioitavien pientalotonttien sijainti on heikompi kuin Krogiuksentie 10–12 vertailukohteessa (Vertailukohde 19, 2.865 €/kem²). Vertailukohde sijaitsee etelänpuoleisella rantaan rajoittuvalla tontilla ja tontilta on esteettömät, arvion kohdetta paremmat maisemat merelle. Lisäksi vertailukohteen arvoa nostaa tontin sijainti Kuusisaareissa. Lähempänä merta sijaitsevat arvion kohteena olevat tontit sijaitsevat kuitenkin paremmalla paikalla kuin Krogiuksentien toinen vertailukauppa (Vertailukohde 14, 2.006 €/kem²), joka sijaitsee aivan Kuusisaarentien varressa, reilun 100 metrin etäisyydellä rannasta.

Arvioitavien tonttien sijainti suhteessa merenrantaan on parempi kuin Ritokalliontien vertailukaupassa (Vertailukohde 12, 2.619 €/kem²). Ritokalliontien vertailukohde sijaitsee arvostetun Munkkiniemen rannan asuinalueen reunassa, mutta kohtalaisen lähellä Turunväylää. Ottaen huomioon vertailukohteen arvioitavia tontteja pienemmän rakennusoikeuden määrän ja tonttitehokkuuden (e=0,30), on se näkemyksemme mukaan ominaisuuksiltaan suuruusluokaltaan samaa tasoa kuin parhaat arvion kohteena olevat tontit.

Arvioitavien tonttien sijainti on pääosin parempi kuin Jollaksessa osoitteessa Poikasaartentie 15 tehdyssä vertailukaupassa (Vertailukohde 10, 2.000 €/kem²), mutta heikompia kuin Poikasaartentie 26:n vertailukaupassa (Vertailukohde 11, 2.900 €/kem²). Vertailukohde 11 rajoittuu rantaan ja vertailukohteen 10 etäisyys rannasta on reilut 100 metriä. Vertailukohteiden välisestä hintaerosta voidaan havaita, että hinta on heti huomattavasti alhaisempi, kun kohde ei sijaitse aivan rannan välittömässä läheisyydessä. Jollaksen vertailukohteiden tonttitehokkuudet (e=0,1 ja e=0,17) ovat kuitenkin maltillisempia kuin arvion kohteena olevissa tonteissa, jonka vuoksi niiden rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat suhteessa tehokkaampiin tontteihin kalliimpia.

Jollaksessa on tehty myös useampia vertailukauppoja vuonna 2014 osoitteessa Puuskaniementie 46. Puuskaniementien vertailukohteet 3 (2.449 €/kem²) ja 4 (1.862–2.779 €/kem²) ovat osuuksia rantaan rajoittuvasta määräalasta ja vastaavat sijainniltaan arvion kohteena olevia tontteja. Vertailukohteiden markkina-arvoa laskee näkemyksemme mukaan niiden sijainti aivan venesataman vieressä, arvion kohteena olevia tontteja sen sijaan Lehtisaaren profiili vuokratonttialueena.

Edellä olevan perusteella arvioimme arvion kohteena olevien tonttien AO-rakennusoikeuden arvoksi seuraavassa taulukossa esitetyt markkina-arvot.

Tontti	Osoite	tontin pinta-ala	Rakennusoikeus (tonttitehokkuus)	€/kem ²
30217/1	Kalkkipaudentie 1	1.492 m ²	300 kem ² (e=0,20)	1.900
30217/2	Kalkkipaudentie 3	1.594 m ²	300 kem ² (e=0,19)	2.500
30216/2	Kalkkipaudentie 4	1.008 m ²	300 kem ² (e=0,30)	2.300
30216/3	Kalkkipaudentie 6	960 m ²	300 kem ² (e=0,31)	2.300
30216/4	Kalkkipaudentie 8	1.149 m ²	300 kem ² (e=0,26)	2.500

AO-tonttien markkinavuokratason määrittäminen

Helsingin Lehtisaarella sijaitsevien tonttien 30217/1, 30217/2, 30216/2, 30216/3 ja 30216/4 käytetty rakennusoikeus on samaa suuruusluokkaa kuin asemakaavan sallima suurin sallittu tonttien rakennusoikeus, jolloin tonteilla ei ole käytännössä rakennusoikeutta jäljellä. Tonttien markkinavuokrataso on määritetty sen vuoksi asemakaavan suurimpaan sallittuun rakennusoikeuteen perustuen.

Arviokirjassa edellä määritettyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen, markkinavuokran pääomituskerroimen (5,0 %) ja asemakaavan suurimman sallitun rakennusoikeuden avulla tonttien markkinavuokrasi on määritetty seuraavat vuokrat:

Tontti 30217/1

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 1.900 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 300 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 28.500 \text{ €}$$

Tontti 30217/2

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 2.500 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 300 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 37.500 \text{ €}$$

Tontti 30216/2

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 2.300 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 300 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 34.500 \text{ €}$$

Tontti 30216/3

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 2.300 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 300 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 34.500 \text{ €}$$

Tontti 30216/4

$$\text{Markkinavuokra (€/v)} : 2.500 \frac{\text{€}}{\text{kem}^2} * 300 \text{ kem}^2 * 5,0\% = 37.500 \text{ €}$$

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme Helsingin (91) Lehtisaassa sijaitsevien tonttien 30210/1, 30212/1, 30218/2, 30214/6, 30216/5, 30217/1, 30217/2, 30216/2, 30216/3 ja 30216/4 markkinavuokriksi seuraavaa:

tontti 30210/1: viisisataaneljäkymmentätuhatta (540.000) euroa vuodessa

tontti 30212/1: kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta (270.000) euroa vuodessa

tontti 30218/2: sataneljäkymmentäseitsemäntuhatta (147.000) euroa vuodessa

tontti 30214/6: satakaksitoistatuhattaviisisataa (112.500) euroa vuodessa

tontti 30216/5: sataviisikymmentäkaksituhatta (152.000) euroa vuodessa

tontti 30217/1: kaksikymmentäkahdeksantuhattaviisisataa (28.500) euroa vuodessa

tontti 30217/2: kolmekymmentäseitsemäntuhattaviisisataa (37.500) euroa vuodessa

tontti 30216/2: kolmekymmentäneljätuhattaviisisataa (34.500) euroa vuodessa

tontti 30216/3: kolmekymmentäneljätuhattaviisisataa (34.500) euroa vuodessa

tontti 30216/4: kolmekymmentäseitsemäntuhattaviisisataa (37.500) euroa vuodessa

arvopäivä 26.5.2015

Arvion tarkkuus on normaalia suuruusluokkaa (+ / - 10 %).

LAUSUNNON LAATI

CATELLA PROPERTY OY
Arviointi- ja konsultointipalvelu
Helsinki 26.5.2015



Teemu Hall
Arviointiasiantuntija
Diplomi-insinööri

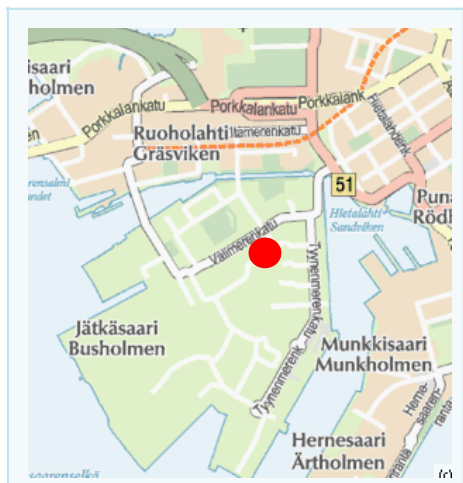


Arja Lehtonen
Arviointipalvelun johtaja
Diplomi-insinööri, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

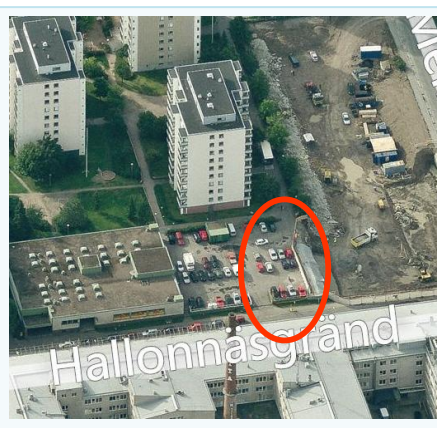
Lisätietoja tästä lausunnosta antaa Teemu Hall, puh. 010 5220 352.

Liite 1: Asuinkerrostalotonttien vertailukauppatietoja

Vertailukohde 1

		Länsisatama (20.)	Jätkäsaarenkuja 12 ja 16, kaksi AL-tonttia (vapaarahoitteisia omistusasuntoja)
		Kiinteistötunnus	91-20-817-7 ja -9
		Kiinteistölautakunnan päätös	12.5.2015 § 17
		Maapinta-ala yhteensä	605 m ² ja 876 m ²
		Hinnoittelun perusteena oleva rakennusoikeus	2.185 kem ² ja 3.700 kem ²
		Kauppahinta	2.348.875 € ja 3.977.500 €
		Kerrosneliöhinta	1.075 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / AsOy

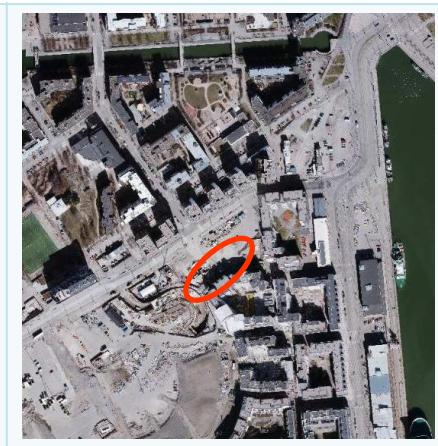
Vertailukohde 2

		Lauttasaari (31.)	Vattuniemenkuja 6 A, AK-tontti, määräala
		Kiinteistötunnus	91-31-134-13-M502
		Luovutuspäivä	16.4.2015
		Maapinta-ala yhteensä	1.001 m ²
		Rakennusoikeus	2.312 kem ²
		Kauppahinta	3.999.999 €
		Kerrosneliöhinta	1.730 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	Valion Eläkekassa / Asunto Oy Helsingin Vattuniemi, Suomen Osatontti II Ky

Vertailukohde 3

 	Länsisatama (20.)	Malagankatu 7, AK-tontti (pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä 10v)
	Kiinteistötunnus	91-20-818-4
	Kiinteistölautakunnan päätös	16.4.2015 § 11
	Maapinta-ala yhteensä	1.836 m ²
	Hinnoittelun perusteena oleva rakennusoikeus	5.030 kem ²
	Kauppahinta	Elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 52,80 €/kem ² , aina kuitenkin vähintään 1.003,7 €/kem ² . Esimerkiksi hintatasossa 2/2015 (ind. 1902) 5.051.408 €
	Kerrosneliöhinta	1.004 €/kem ² (hintatasossa 2/2015)
	Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / AsOy

Vertailukohde 4

 	Länsisatama (20.)	Juutinraumankatu 9, AL-tontti (vapaarahoitteisia omistusasuntoja)
	Kiinteistötunnus	91-20-801-7
	Kiinteistölautakunnan päätös	31.3.2015 § 22
	Maapinta-ala yhteensä	853 m ²
	Hinnoittelun perusteena oleva rakennusoikeus	3.823 kem ²
	Kauppahinta	4.109.725 €
	Kerrosneliöhinta	1.075 €/kem ²
	Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / AsOy

Vertailukohde 5



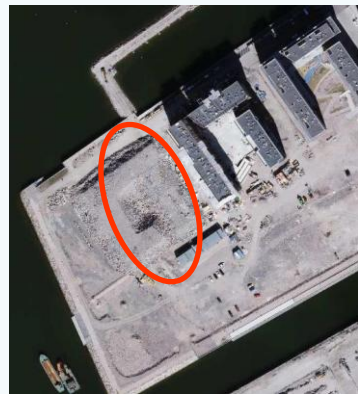
Sörnäinen (10.)	Leonkatu 21, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-10-583-1
Luovutuspäivä	30.12.2014
Maapinta-ala yhteensä	3.280 m ²
Rakennusoikeus	9.873 kem ²
Kauppahinta	12.532.880 €
Kerrosneliöhinta	1.269 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / AsOy

Vertailukohde 6



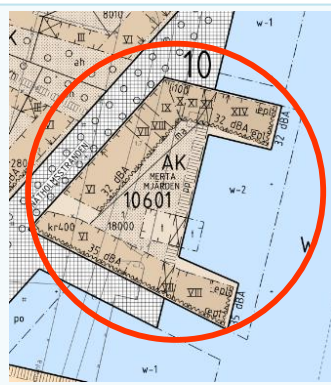
Pasila (17.)	Radiokatu, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-17-53-2-M502
Luovutuspäivä	19.12.2014
Maapinta-ala yhteensä	2.312 m ²
Rakennusoikeus	3.000 kem ²
Kauppahinta	3.630.000 €
Kerrosneliöhinta	1.210 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Yleisradion Eläkesäätiö / AsOy

Vertailukohde 7

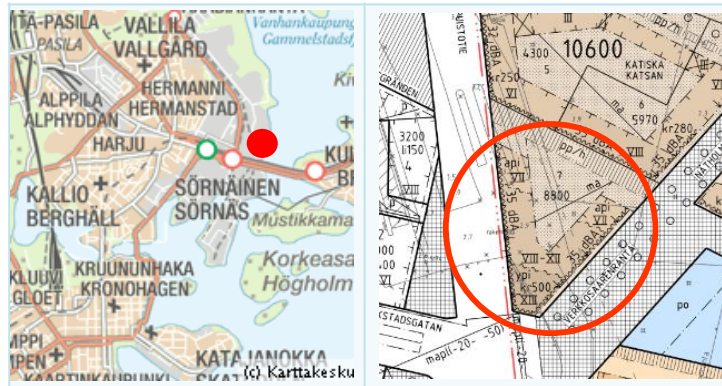


Länsisatama (20.)	Saukonpaadenranta 22, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-20-29-6
Luovutuspäivä	18.11.2014
Maapinta-ala yhteensä	1.809 m ²
Rakennusoikeus	5.409 kem ²
Kauppahinta	13.030.938 €
Kerrosneliöhinta	2.409 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / AsOy

Vertailukohde 8



Sörnäinen (10.)	Asuinkerrostalotontin kaupan esisopimusesitys
Tontti	91-10-600-7
Kiinteistölautakunnan esitys	13.11.2014
Rakennusoikeus	18.000 + 500 kem ² (esityksen mukaiset rakennusoikeudet)
Kerrosneliöhinta	1.000 €/kem ² (asuinrakennusoikeudelle) ja 500 €/kem ² (liiketilaille)
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / Westpro

Vertailukohde 9


Sörnäinen (10.)	Asuinkerrostalotontin kaupan esisopimusesitys
Tontti	91-10-600-7
Kiinteistölautakunnan esitys	13.11.2014
Rakennusoikeus	8.800 + 500 kem ² (esityksen mukaiset rakennusoikeudet)
Kerrosneliöhinta	900 €/kem ² (asuinrakennusoikeudelle) ja 500 €/kem ² (liiketiloiille)
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / YIT

Vertailukohde 10


Lauttasaari (31.)	Lauttasaarentie 52-54, AK-tontti
Kiinteistötunnukset	91-31-74-8-(M602 ja M601) & 91-31-74-9
Kauppapäivät	25.8.2014 & 21.8.2012
Maapinta-ala	3.720 m ² & 3.431 m ²
Rakennusoikeus	7.046 kem ² & 7.480 kem ² (Ammattilaisen karttapaikan ilmoittamat rakennusoikeudet)
Kauppahinta	9.642.999 € & 10.700.000
Kerrosneliöhinta	1.369 €/kem ² & 1.430 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Ragnar Ekbergin säätiö / YIT & JMB Kiinteistöt Oy / Perustettavan yhtiön lukuun (YIT)
Muuta huomioitavaa	Tonttien asemakaava on tullut voimaan 18.3.2011. Vuoden 2012 kiinteistökauppa oli ehdollinen. Tonteilla sijaitsi vanhat toimitilarakennukset. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteille on yhteensä 15.600 kem ² , jolloin em. kauppahinnoilla rakennusoikeuden yksikköhinta olisi 1.304 €/kem ² . Tonteilla sijaitsevien rakennusten bruttoala on rekisteritietojen mukaan yhteensä n. 26.000 brm ² . Jos rakennusten purkukustannukset olisivat n. 35 €/brm ² , muodostuisi rakentamattoman tontin yksikköhinaksi n. 1.350 €/kem ² .

Vertailukohde 11



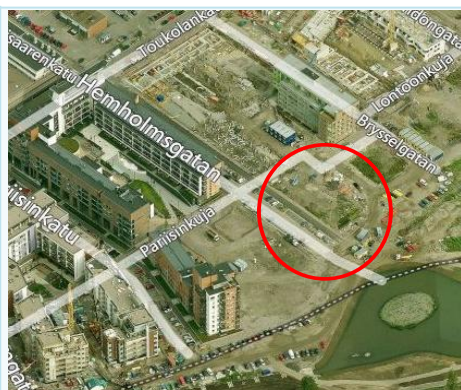
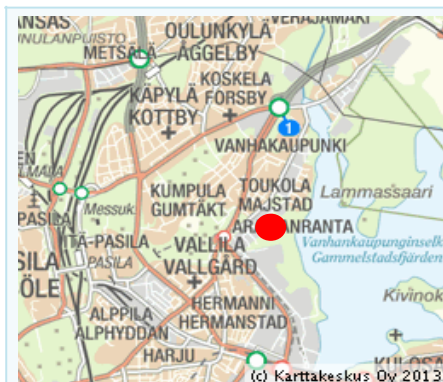
Lauttasaari (31.)	Vattuniemenranta 4, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-31-133-6
Luovutuspäivä	27.5.2014
Maapinta-ala yhteensä	3.360 m ²
Rakennusoikeus	5.342 kem ²
Kauppahinta	6.250.000 €
Kerrosneliöhinta	1.170 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4 / Suomen Osatontti II Ky

Vertailukohde 12



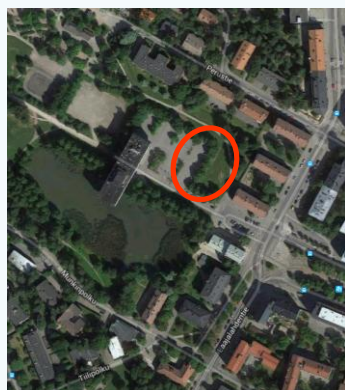
Sörnäinen (10.)	Asuinkerrostalotontin osto-optio maanvuokrasopimukseen (Vaparaahoitteista omistus- ja vuokra-asumista varten luovutettava tontti)
Tontti	91-10-587-3
Kiinteistölautakunnan päätös	6.3.2014 § 124
Osto-oikeuden hinta	Lokakuu 1951 = 100 elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava asuinkerrosneliömetrihinta 53,00 €/kem ² . Vähintään kuitenkin ind. 12/2013 = 1901. Liike-, myymälä- ja toimistotiloista sekä muista vastaavista tiloista peritään sama kauppahinta kuin asuinkerrosalasta. Asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokratyössä vähintään 10 vuotta.
Kerrosneliöhinta (3/2014 = 1909)	1.012 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / VVO Kodit

Vertailukohde 13



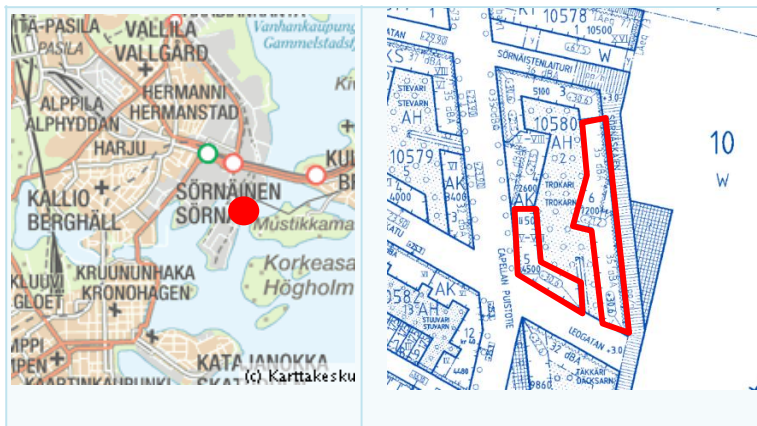
Toukola (23.)	Asuinkerrostalotontin myyminen osto-option perusteella (Kotisaarenkatu 10) (Vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asumista varten)
Kiinteistötunnus	91-23-100-47
Kiinteistölautakunnan päätös	20.2.2014 § 106
Maapinta-ala yhteensä	1.323 m ²
Hinnoittelun perusteena oleva rakennusoikeus	3.794 kem ²
Kauppahinta	3.930.755 €
Kerrosneliöhinta	1.036 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / Asunto Oy Arabian Valo (Sato)

Vertailukohde 14



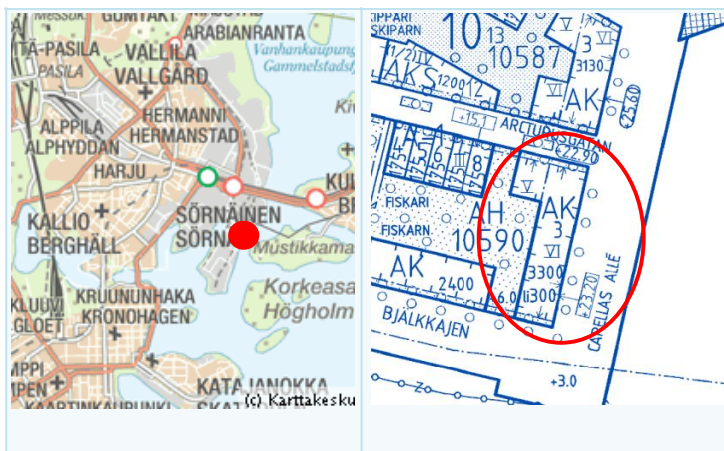
Munkkiniemi (30.)	Kiinteistökaupan esisopimus
Kiinteistötunnus	91-30-9901-100-M503 ja 91-30-9903-100-M506
Kaupunginhallituksen päätös	20.1.2014 § 30
Luovutettavat alueet	288 m ² ja 898 m ²
Päätöksen sisältö	Kaupunki teki KiinteistöOy:n kanssa esisopimuksen, jossa AKR-tontilla sijaitsevan entisen Kone Oyj:n pääkonttoriin rakennettavien lisäkerroksien rakennusoikeuden (347 kem ²) arvoksi määritettiin 1.650 €/kem ² . Rivitalorakennusoikeuden (456 kem ²) arvoksi määritettiin 1.700 €/kem ² .
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / Kiinteistö Oy Munkkiniemen Puistotie 25

Vertailukohde 15



Sörnäinen (10.)	Asuinkerrostalotontin kauppa (Sörnäistenlaituri 3)
Tontti	91-10-580-5 ja 6
Luovutuspäivä	3.12.2013
Osto-oikeuden hinta	Lokakuu 1951 = 100 elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta 64 €/kem² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta ja 48 €/kem² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.
Kerrosneliöhinta	1.214€/kem² ja 910€/kem²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / Asunto Oy Helsingin Trokarin Linna

Vertailukohde 16



Sörnäinen (10.)	Asuinkerrostalotontin kauppa suunnittelukilpailulla
Tontti	91-10-590-3
Luovutuspäivä	7.11.2013
Maapinta-ala yhteensä	873 m²
Rakennusoikeus	3.365 + 301 kem²
Kerrosneliöhinta (3/2014 = 1909)	1.400 €/kem² (asuinrakennusoikeudelle) ja 700 €/kem² (liiketilaille)
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / Asunto Oy Kalasataman Fregatti (Sato)

Vertailukohde 17



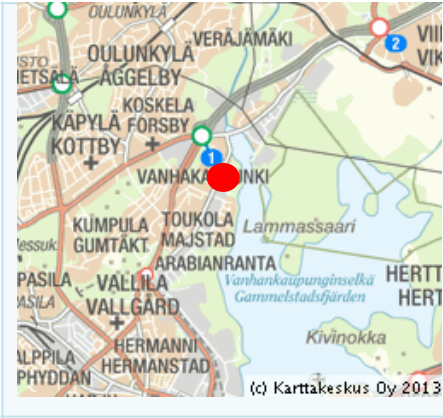
Lauttasaari (31.)	Lauttasaarentie 1, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-31-11-1 (60/100 määräosa)
Luovutuspäivä	25.3.2013
Maapinta-ala yhteensä	1.994 m ²
Rakennusoikeus	3.030 kem ²
Kauppahinta	5.648.400 €
Kerrosneliöhinta	1.864 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Kiinteistö Oy Lauttasalmi/Suomen Osatontti Ky

Vertailukohde 18



Sörnäinen (10.)	Antareksenkatu 22, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-10-582-12, määräaloina
Luovutuspäivä	26.4.2012
Maapinta-ala yhteensä	1.089 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	4.243 kem ² , e= 3.90
Kauppahinta	3.802.050 €
Kerrosneliöhinta	896 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / AsOy

Vertailukohde 19



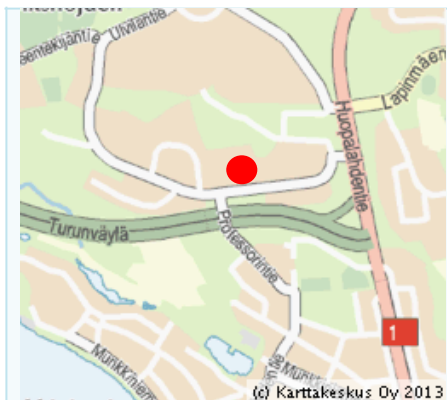
Toukola (23.)	Kaanaankatu 9, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-23-124-44
Luovutuspäivä	30.12.2011
Maapinta-ala yhteensä	3.454 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	3.600 kem ² , e= 1,04
Kauppahinta	5.351.500 € (Tämä lopullinen hinta on 28,21 % rakennusten velattomasta myyntihinnasta)
Kerrosneliöhinta	1.487 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / AsOy

Vertailukohde 20



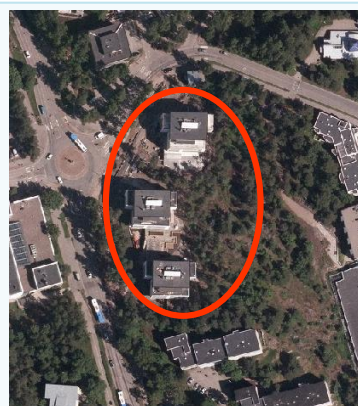
Lauttasaari (31.)	Vattuniemen Puistotie 3, AK-tontti
Kiinteistötunnus	91-31-139-3
Luovutuspäivä	11.8.2011
Maapinta-ala yhteensä	3.260 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	4.250 kem ² , e= 1,30
Kauppahinta	4.050.250 €
Kerrosneliöhinta	953 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	AsOy / Suomen Osatontti Ky

Vertailukohde 21



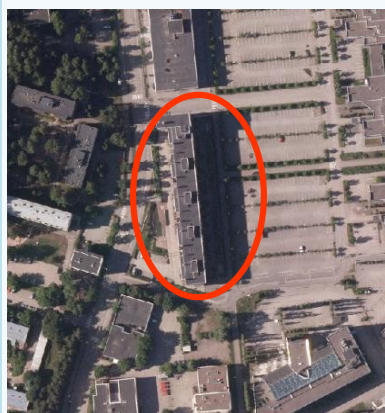
Munkkiniemi (30.)	Ulvilantie 11, AK-tontti, määräala
Kiinteistötunnus	91-30-110-1-M601
Luovutuspäivä	25.3.2011
Maapinta-ala yhteensä	3.300 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	2.500 kem ² , e= 0,76
Kauppahinta	3.500.000 €
Kerrosneliöhinta	1.400 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	AsOy / Suomen Osatontti Ky

Vertailukohde 22



Tapiola (12.)	Pohjantie 11 ja Kaupinkalliontie 1, kaksi AK-tonttia
Kiinteistötunnus	49-12-190-1 ja 49-12-191-1
Luovutuspäivä	7.2.2011
Maapinta-ala yhteensä	2.621 m ² ja 1.620 m ²
Rakennusoikeus	3.000 kem ² ja 1.500 kem ²
Kauppahinta	5.048.000 € ja 2.524.000 €
Kerrosneliöhinta	1.683 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Espoon kaupunki / AsOy

Vertailukohde 23



Tapiola (12.)	Tietäjantie 8, AK-tontti
Kiinteistötunnus	49-16-133-1
Luovutuspäivä	10.4.2006
Maapinta-ala yhteensä	6.140 m ²
Rakennusoikeus	5.950 kem ²
Kauppahinta	6.000.000 €
Kerrosneliöhinta	1.008 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Kauppahuone Laakkonen Oy / AsOy

Liite 2: Rivitalotonttien vertailukauppatietoja

Vertailukohde 1

		Vuosaari (54.)	Hiidenmaankatu 6 a-c, Useampi erillinen määräosan kauppa AR-tonteista
		Kiinteistötunnus	91-54-207-6,-7 ja -8
		Luovutuspäivä	10/2014-4/2015
		Maapinta-ala yhteensä	432 - 731 m ²
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	e=0,40
		Kerrosneliöhinta	1.620–2.120€/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	As. Oy / Yksityinen (kaikissa)

Vertailukohde 2

		Vuosaari (54.)	Hiidenmaankatu 6 e, AR-tontti
		Kiinteistötunnus	91-54-207-9
		Luovutuspäivä	29.9.2014
		Maapinta-ala yhteensä	2.862 m ²
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	1.145 m ² (e=0,40)
		Kauppahinta	1.400.000 €
		Kerrosneliöhinta	1.223 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	As. Oy / Yksityinen

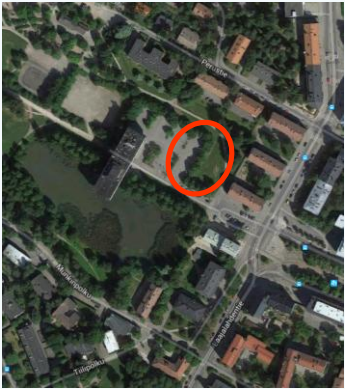
Vertailukohde 3

		Jollas (49.)	Puuskaniementie 46, määräala AP/s-tontista
		Kiinteistötunnus	91-49-229-12-M601
		Luovutuspäivä	15.8.2014
		Maapinta-ala yhteensä	2.417 m ²
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	772 m ² (e=0,32)
		Kauppahinta	925.000 €
		Kerrosneliöhinta	1.198 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	As. Oy / Yksityinen

Vertailukohde 4

		Kaskisaari (31.)	Saarihuhdantie 1 a, määräosa AP/s-tontista
		Kiinteistötunnus	91-31-202-12
		Luovutuspäivä	4.8.2014
		Maapinta-ala yhteensä	629 m ² (255/6790 koko tontista)
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	195 kem ² (e=0,31)
		Kauppahinta	399.224 €
		Kerrosneliöhinta	2.047 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera / As. Oy
		Muuta	Tontista on myyty viime vuosina muitakin määräosia: 1/2014 hintaan 2.039 €/kem ² 2010-2011 hintaan 1.892-1.987 €/kem ²

Vertailukohde 5



Munkkiniemi (30.)	Kiinteistökaupan esisopimus
Kiinteistötunnus	91-30-9901-100-M503 ja 91-30-9903-100-M506
Kaupunginhallituksen päätös	20.1.2014 § 30
Luovutettavat alueet	288 m ² ja 898 m ²
Päätöksen sisältö	Kaupunki teki KiinteistöOy:n kanssa esisopimuksen, jossa AKR-tontilla sijaitsevan entisen Kone Oyj:n pääkonttoriin rakennettavien lisäkerroksien rakennusoikeuden (347 kem ²) arvoksi määritettiin 1.650 €/kem ² . Rivitalorakennusoikeuden (456 kem ²) arvoksi määritettiin 1.700 €/kem ² .
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / Kiinteistö Oy Munkkiniemen Puistotie 25

Vertailukohde 6



Lehtisaari (30.)	Liljasaarentie 1 A, AR-tontti
Kiinteistötunnus	91-30-220-1
Luovutuspäivä	18.10.2012
Maapinta-ala yhteensä	3.509 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	1.200 kem ² (e=0,34)
Kauppahinta	2.120.000 €
Kerrosneliöhinta	1.767 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä / BlueJet Oy

Vertailukohde 7



Kaskisaari (31.)	Saarihuhdantie I, AP/s-tontti
Kiinteistötunnus	91-31-202-10
Luovutuspäivä	3.7.2006
Maapinta-ala yhteensä	17.767 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	5.000 kem ² (e=0,30) (lisäksi 2 suojeltua rakennusta ja uimakoppi yht. 370 kem ²)
Kauppahinta	8.869.526 €
Kerrosneliöhinta	1.774 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin Kaskisaaren Ranta Oy, Helsingin Kaskisaaren Puisto Oy / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera

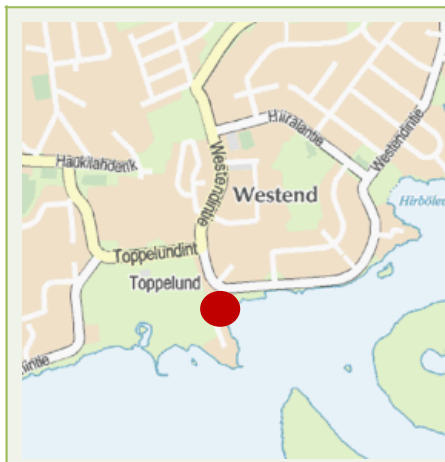
Liite 3: Pientalotonttien vertailukauppatietoja

Vertailukohde 1



Kaskisaari (31.)	Saarihuhdantie 1b, AP/s-tontti
Kiinteistötunnus	91-31-202-13
Luovutuspäivä	19.12.2014
Maapinta-ala yhteensä	1.009 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	202 kem ² (e=0,20)
Kauppahinta	249.000 €
Kerrosneliöhinta	1.233 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Peab Seicon Oy/ yksityinen

Vertailukohde 2

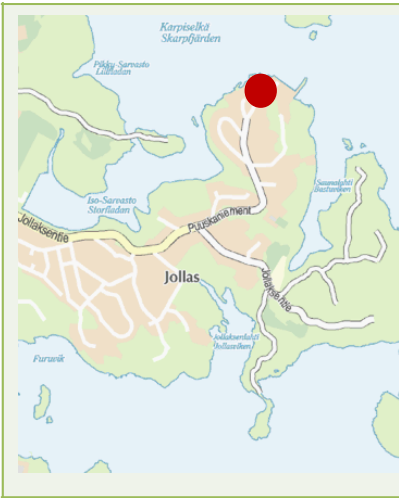


Haukilahti (14.)	Hietaniementie 5a ja 5b, kaksi erillistä AO-tonttikauppaa
Kiinteistötunnus	49-14-79-11 ja -10
Luovutuspäivä	6.11.2014
Maapinta-ala yhteensä	1.115 m ² (tontilla 11) ja 1.150 m ² (tontilla 10)
Rakennusoikeus ja tehokkuus	245 kem ² (e=0,25) ja 250 m ² (e=0,25)
Kauppahinta	890.000 € ja 1.010.000 €
Kerrosneliöhinta	3.633 €/kem ² ja 4.040 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Yksityinen / Scansil Oy Yksityinen / Scansil Oy

Vertailukohde 3

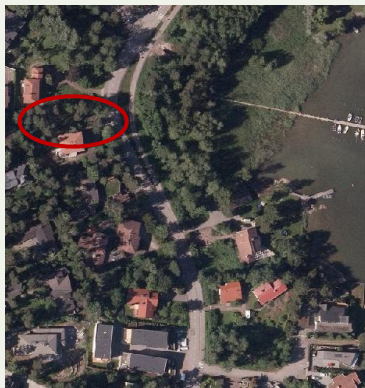
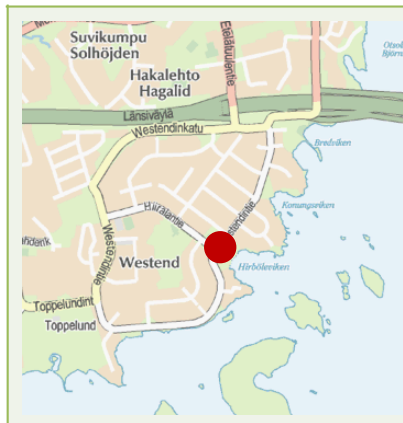
		Jollas (49.)	Puuskaniementie 46, määräala AP/s-tontista
		Kiinteistötunnus	91-49-229-12-M602
		Luovutuspäivä	8.9.2014
		Maapinta-ala yhteensä	511 m ²
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	147 m ² (e=0,26)
		Kauppahinta	360.000 €
		Kerrosneliöhinta	2.449 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	As.Oy / Yksityinen

Vertailukohde 4

		Jollas(49.)	Puuskaniementie 46, AP/s-tontti, kolme erillistä määräalankauppaa
		Kiinteistötunnus	91-49-229-12-M602
		Luovutuspäivä	11.8.2014
		Maapinta-ala yhteensä	745 m ² / 1.305 m ² / 727 m ²
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	215 m ² / 376 m ² / 209 m ² (kaikissa e=0,26)
		Kauppahinta	597.500 € / 700.000 € / 417.500 €
		Kerrosneliöhinta	2.779 €/kem ² / 1.862 €/kem ² / 1.998 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	As. Oy / Anestesiapalvelut Hotakainen Oy As. Oy / yksityinen As. Oy / yksityinen

Vertailukohde 5


Kaskisaari (31.)	Saarihuhdantie I A, määräosa AP/s-tontista
Kiinteistötunnus	91-31-202-12
Luovutuspäivä	4.8.2014
Maapinta-ala yhteensä	629 m ² (255/6790 koko tontista)
Rakennusoikeus ja tehokkuus	195 kem ² (e=0,31)
Kauppahinta	399.224 €
Kerrosneliöhinta	2.047 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera / As. Oy
Muuta	Tontista on myyty viime vuosina muitakin määräosia: • 1/2014 hintaan 2.039 €/kem ² • 2010-2011 hintaan 1.892-1.987 €/kem ²

Vertailukohde 6


Westend (13.)	Westendintie 41 a
Kiinteistötunnus	49-13-18-24
Luovutuspäivä	3.7.2014
Maapinta-ala yhteensä	850 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	213 m ² (e=0,25)
Kauppahinta	500.000 €
Kerrosneliöhinta	2.347 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Yksityinen/ Yksityinen

Vertailukohde 7



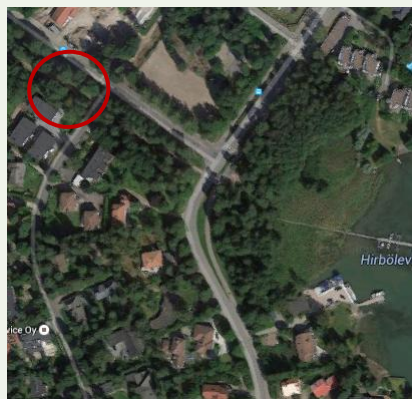
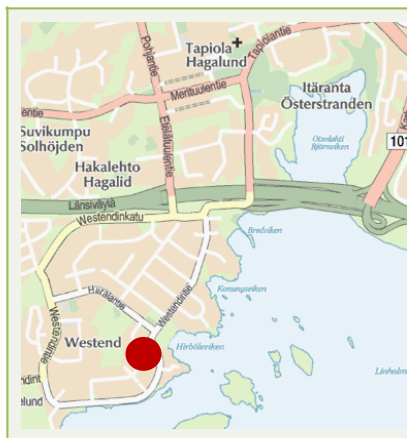
Jollas (49.)	Poikasaartentie 34, määräala AO/s-tontista
Kiinteistötunnus	91-412-1-1112-M601
Luovutuspäivä	29.1.2014
Maapinta-ala yhteensä	1.140 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	103 m ² (e=0,09)
Kauppahinta	390.000 €
Kerrosneliöhinta	3.786 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Kiinteistöosakeyhtiö Kesäjollas / Yksityinen

Vertailukohde 8



Jollas (49.)	Hämeenapajantie 14a, määräala AO-tontista
Kiinteistötunnus	91-412-1-966-M601
Luovutuspäivä	24.10.2013
Maapinta-ala yhteensä	413 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	83 m ² (e=0,20)
Kauppahinta	150.000 €
Kerrosneliöhinta	1.807 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Yksityinen / Yksityinen

Vertailukohde 9



Westend (13.)	Hiiralankaari 1 ja 3, neljä AP-tontin määräosaa Neljä erillistä kauppaa
Kiinteistötunnus	49-13-17-27 ja -26
Luovutuspäivä	11/2011-8/2012
Maapinta-ala yhteensä	602 m ² - 603 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	150 m ² - 151 m ² (e=0,25)
Kauppahinta	750.000 € - 860.000 €
Kerrosneliöhinta	4.967 €/kem ² - 5.733 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	360 Lead Houses Oy / Yksityinen (kaikissa)

Vertailukohde 10



Jollas (49.)	Poikasaartentie 15, määräala AO-tontista
Kiinteistötunnus	91-49-268-6
Luovutuspäivä	16.5.2012
Maapinta-ala yhteensä	1.189 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	200 m ² (e=0,17)
Kauppahinta	400.000 €
Kerrosneliöhinta	2.000 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Yksityinen / Yksityinen

Vertailukohde 11



Jollas (49.)	Poikasaartentie 26, määräala AO-tontista
Kiinteistötunnus	91-49-267-6
Luovutuspäivä	6.3.2012
Maapinta-ala yhteensä	1.925 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	200 m ² (e=0,10)
Kauppahinta	580.000 €
Kerrosneliöhinta	2.900 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Kukonkallio Oy / Yksityinen

Vertailukohde 12



Munkkiniemi (30.)	Ritokalliontie 20, määräala A/s-tontista
Kiinteistötunnus	91-30-9903-100-M601 (nykyisin 91-30-32-20)
Luovutuspäivä	19.6.2012
Maapinta-ala yhteensä	476 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	148 kem ² (e=0,30)
Kauppahinta	387.600 €
Kerrosneliöhinta	2.619 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Helsingin kaupunki / yksityinen

Vertailukohde 13

		Vuosaari (54.)	Skatanniemi 9, AO/s-tontti
		Kiinteistötunnus	91-54-328-2
		Luovutuspäivä	23.5.2011
		Maapinta-ala yhteensä	2.667 m ²
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	125 m ²
		Kauppahinta	550.000 €
		Kerrosneliöhinta	4.400 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	Yksityinen/ Yksityinen

Vertailukohde 14

		Westend (13.)	Westendintie 14 a, määräosa AOR-tontista
		Kiinteistötunnus	49-13-11-10
		Luovutuspäivä	15.4.2011
		Maapinta-ala yhteensä	601 m ² (1/2 koko tontista)
		Rakennusoikeus ja tehokkuus	150 kem ² (e=0,25)
		Kauppahinta	1.080.000 €
		Kerrosneliöhinta	7.200 €/kem ²
		Luovuttaja / Saaja	Yksityinen / Yksityinen
		Muuta	Koko tontista on tehty aiemmin kauppa (4/2010) hintaan 3.417 €/kem ² .

Vertailukohde 15



Westend (13.)	Westendintie 14b, määräosa AOR-tontista
Kiinteistötunnus	49-13-11-11 ja vesialue 49-418-1-698
Luovutuspäivä	31.3.2010
Maapinta-ala yhteensä	1.340 m ² ja vesialue 292 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	335 kem ² (e=0,25)
Kauppahinta	1.400.000 €
Kerrosneliöhinta	4.179 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Yksityinen / Yksityinen

Vertailukohde 16



Kuusisaari (30.)	Krogiuksentie 7, AP-tontti
Kiinteistötunnus	91-30-80-10
Luovutuspäivä	26.5.2011
Maapinta-ala yhteensä	5.297 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	1.695 m ²
Kauppahinta	3.400.000 €
Kerrosneliöhinta	2.006 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Ulkomainen toimija / Ulkomainen toimija

Vertailukohde 17

Lauttasaari (31.)	Särkiniementie 18, pientalotontti
Kiinteistötunnus	91-31-122-3 ja 91-414-1-618-M603
Luovutuspäivä	31.8.2010
Maapinta-ala yhteensä	7.220 m²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	3.600 kem²
Kauppahinta	11.160.000 €
Kerrosneliöhinta	3.100 €/kem²
Luovuttaja / Saaja	Yksityinen / AsOy

Vertailukohde 18



Westend (13.)	Pikkusaartenkuja 1, määräosa AP-tontista ja vesialueesta
Kiinteistötunnus	49-13-11-11 ja vesialue 49-418-1-698
Luovutuspäivä	31.3.2010
Maapinta-ala yhteensä	1.340 m ² ja vesialue 292 m ²
Rakennusoikeus ja tehokkuus	335 kem ² (e=0,25)
Kauppahinta	1.400.000 €
Kerrosneliöhinta	4.179 €/kem ²
Luovuttaja / Saaja	Yksityinen / Yksityinen

Vertailukohde 19



Kuusisaari (30.)	Krogiuksentie 10-12, määräosa AO-tontista Kauppa sisälsi määräosan lisäksi 1.702 m² vesialuetta
Kiinteistötunnus	91-30-81-35 ja vesialueet 91-420-1-1188,-1235
Luovutuspäivä	17.11.2009
Maapinta-ala yhteensä	1.394 m² (1/6 koko tontista)
Rakennusoikeus ja tehokkuus	349 kem² (e=0,25)
Kauppahinta	1.000.000 €
Kerrosneliöhinta	2.865 €/kem²
Luovuttaja / Saaja	Jekura Oy/ yksityinen