

Korkalonkatu 4 tontin (698-1-32-4) hinnoittelu:

Newsecin raporttiluonnos 13.6.2025 koskien Valtakatu 2:ssa olevaa YH-tonttia.

Valtakatu 2 kaavamääräys **YH** (Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue).

YH-rakennusoikeuden hinta perustuu Newsecin arvioon 110,00 €/krs-m², josta vuosivuokra on 5 %.

Tontin 698-1-32-4 kaavamääräys **YS** (SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE).

pinta-ala 991 m², rakennusoikeus 1486 krs-m²

$1486 \text{ krs-m}^2 * 110,00 \text{ €/krs-m}^2 = \mathbf{163\ 460 \text{ € (ind.2332)}}$

Vuokra = 8 173,00 €/vuosi (ind.2332)

ARVION KOHDE

Arvion kohteena on Rovaniemen keskustassa osoitteessa Valtakatu 2, sijaitseva tontti, jossa on käynnissä asemakaavamuutos. Tontin voimassa oleva kaavamääräys on YH- Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue ja asemakaavaehdotuksen kaavamääräys on AK/s-1 -asuinkeuhkotalojen korttelialue. Tontin kiinteistötunnus on 698-1-38-6.

ARVIOINNIN OLETUKSET

- Olemassa olevia rakennuksia ei ole huomioitu.
- Kohde arvioidaan asemakaavamuutostilanteessa oletuksella, että ehdotuksen mukainen tontti on muodostettu, rakennettavissa ja luovutettavissa.

MARKKINA-ARVO

Voimassa oleva asemakaava (YH)

Kohteen YH-rakennusoikeuden markkina-arvo arvoajankohdassa 13.6.2025: **300 000 €, 110 €/k-m²**.

Asemakaavaehdotus (AK/s-1)

Kohteen asuinrakennusoikeuden markkina-arvo arvoajankohdassa 13.6.2025: **1 161 000 €, n. 430 €/k-m²**.

Arvion tarkkuus on +/- 10 %.

TIIVISTELMÄ

Arvion kohteena on Rovaniemen keskustassa sijaitseva tontti, jossa on käynnissä asemakaavamuutos. Tontin voimassa oleva kaavamääräys on YH-liikerakennusten korttelialue ja asemakaavaehdotuksen kaavamääräys on AK /s-1 -asuinkeuhkotalojen korttelialue. Työssä on arvioitu voimassa olevan ja kaavaehdotuksen mukaiselle tontille rakennusoikeuden markkina-arvo.

Sijainti Rovaniemen keskustassa hyvien kulkuyhteyksien varrella ja pysäköinti maanpäällisenä on toimiva ja kustannustehokas.

Voimassa olevan kaavamääräyksen (YH) mukainen käyttö on arvioitu olevan kysynnältään heikkoa. Arvo perustuu kohteen kaavamääräykseen, eikä olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta ole huomioitu, koska rakennuksia ei ole suojeltu. Arvonmääritys perustuu toteutuneisiin Y-tonttien vertailuhavaintoihin sekä hintasuhteella määritettyyn laskennalliseen arvoon.

Asumiseen sijainti keskustassa Kemijoen varrella ja puistoon rajoittuen on hyvä. Vastaavia tontteja on tarjolla rajoitetusti.

Arvioimme kohteen suojelumääräysten rajoittavan tontin käyttöä estäen uudisrakentamisen ja sen tuoman korkeamman uudisluoneiston tuottopotentialin ja laskevan tontin kysyntää ja siten laskevan rakennusoikeuden arvoa. Toisaalta kaavalla suojelu kertoo alueen ja rakennuksen omaleimaisuudesta ja arvostuksesta. Suojelu takaa omistajan näkökulmasta, ettei alue tule ympäristöltään tulevaisuudessa merkittävästi muuttumaan ja tuo siten varmuutta arvon säilymiseen

Helsinki 13.6.2025
Newsec Valuation

TOIMEKSIANTO

Arvion käyttötarkoitus:

Maankäyttösopimusneuvottelut

Arvioijat:

Associate Katri Teppala (AKA)
Senior Director Juha Nummi (AKA)

Toimeksiantaja:

Rovaniemen kaupunki, Juha Uurtamo

Katselmus:

Katri Teppala suoritti kohteessa katselmuksen 5.6.2025

Katri Teppala
Associate

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),

yleisauktorisoi

Katri.teppala@newsec.fi

+358 50 563 1312

Juha Nummi

Senior Director, Partner

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),

yleisauktorisoi, MRICS

juha.nummi@newsec.fi

+358 50 420 3954