



Luumäen kunta/  
v.a. tekninen johtaja  
Mikko Hiltunen  
Luumäen kunta

## **Lausunto Koulula 1 ja Koulula 2 -nimisten tonttien käyvästä arvosta -**

Toimeksiannostanne annan seuraavan lausunnon Luumäen kunnan omistamien Koulula 1 ja Koulula 2-nimisten tonttien käyvästä arvosta. Koulula 1 -nimisen tontin kiinteistötunnus on 441-433-1-1105 ja Koulula 2 -nimisen tontin kiinteistötunnus on 441-433-1-1106. Tontit muodostavat yhtenäisen, yhteispinta-alaltaan 4 861 m<sup>2</sup> suuruisen kokonaisuuden asemakaava-alueella Luumäen kuntakeskus Taavetissa, Marttilantien ja Virastotien välisellä alueella. Alueen asemakaavan (kaavavan arkistotunnus: MMLm/24997/423/2020) tonttijako on ohjeellinen.

Alueella on aiemmin sijainnut kunnan vuokrakerrostalo, joka on purettu muutamia vuosia sitten.

Rakennuspaikka on niin sijainniltaan, tieyhteyksiltään, kuin myös maaperältään hyvä rakennuspaikka. Arviointihetkellä sillä on jo käynnissä tulevan, uuden hyvinvointiaseman rakennusten pohjatöiden teko, mutta tämä arviointitoimeksianto koski alueen käypää arvoa, johon ei siis oteta huomioon liittymiä, eikä esim. tähän mennessä jo tehtyjä kaivu- ym. rakennustöitä.

Arvon määrittäminen on kaikkinensa haasteellista, koska mitään vertailukohtaa ei oikein ole esim. kauppahintarekisteristä saatavilla, koska kaikkinensa maaseututaajamissa ei enempää Taavetissa, kuin vastaavissa muissakaan maalaiskuntien kuntakeskuksissa ole juurikaan käyty viime vuosina kauppooja vastaavista kohteista. Kaikkinensa niin rakennettujen kuin rakentamattomien kohteiden arvot ovat varsinkin näissä itäsuomalaisien maalaiskuntien taajamissa olleet laskevia aina vuoden 2008 kansainvälisestä finanssikriisistä alkaen. Finanssikriisillä ei sinällään ole suoraa asiayhteyttä näiden arvonkehitykseen, mutta ajallisesti on kyse samasta ajanjaksosta.

Käsitykseni mukaan tonttien yhteisarvo tässä heikossakin markkinatilanteessakin, ilman kunnallisteknisiä liittymiä, on kuitenkin n. 10 €/m<sup>2</sup>, eli noin 50 000 €. Tonttien rasiustiedoissa on edelleen merkintöjä erityisistä oikeuksista ja vallinnanrajoituksista, jotka ovat aikanaan liittyneet alueella sijainneeseen vuokrakerrostaloon, mutka jotka ovat asiallisesti jo vanhentuneet ja poistettavissa virkatyönä kiinteistörekisteritiedoista.

Liitteenä tonttien kiinteistörekisteritiedot karttaliitteineen.

Luumäellä 1.12.2023

Jarmo Haimila  
kiinteistönvälittäjä, LKV