

LPA-tontin arvo ja arvoon vaikuttavat tekijät

Janina Liikanen
Lapin AMK
2022

Tutkimuksen lähtökohdat

Aloite työlle Maanmittauslaitoksen lunastus ja arviointi-tulosyksiköltä



Tarve tutkimukselle tullut esiin MaaVero-projektin ja lunastustoimitusten yhteydessä

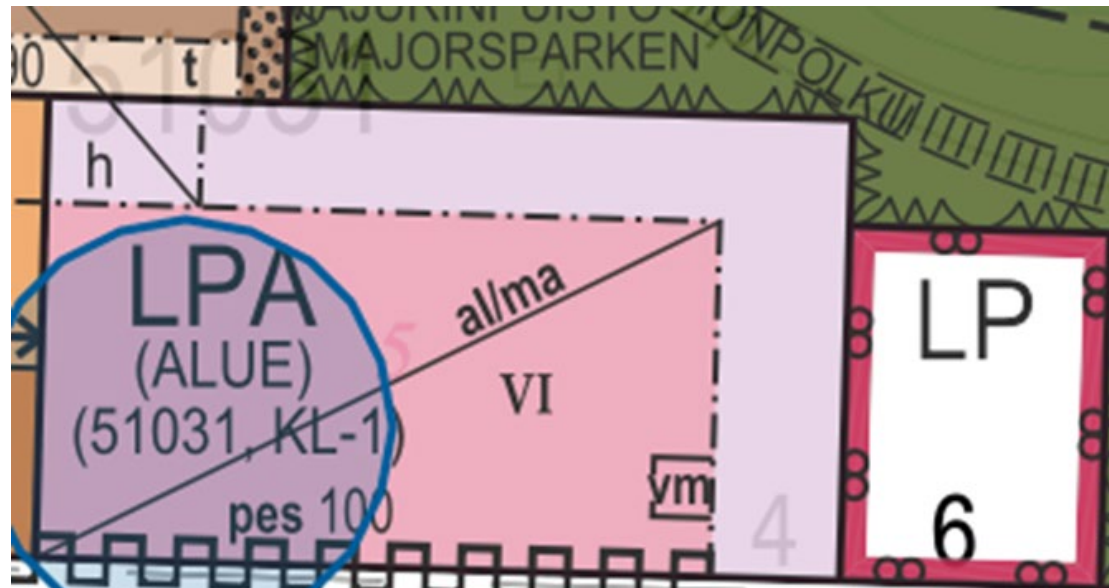
Tavoitteena selvittää hinnoittelukäytännöt ja tätä kautta arvioinnissa hyödynnettävä aineisto LPA-tontin arviointiin. Tarkoituksena ei ole näyttää toteen toteutuneiden arviointien oikeellisuus vaan riippumattomasti selvittää todellinen markkina-arvo.

LPA-tontti

Asemakaavamerkintä -> Autopaikkojen korttelialue

Usein palvelemassa asuintuotantoa. Erillinen tontti, jolle on kaavassa merkitty pysäköintipaikat viereisiltä kortteleilta

Nykyisin usein tiiviimmillä kaupunkialueilla sisältää rakennusoikeutta pysäköintitiloille



Espoon karttapalvelu

Työn toteutusmenetelmät

Olemassa olevaan arviointikirjallisuuteen tutustuminen

- Toteutuneet toimitukset ja niihin liittyvät oikeudelliset päätösasiakirjat
- Arviointikirjallisuus ja käsikirjat

LPA-tontin roolin ymmärtäminen

- Kaavojen tutkiminen LPA-tonttien osalta erilaisissa ympäristöissä. Painottuen uudempiin kaavoihin.

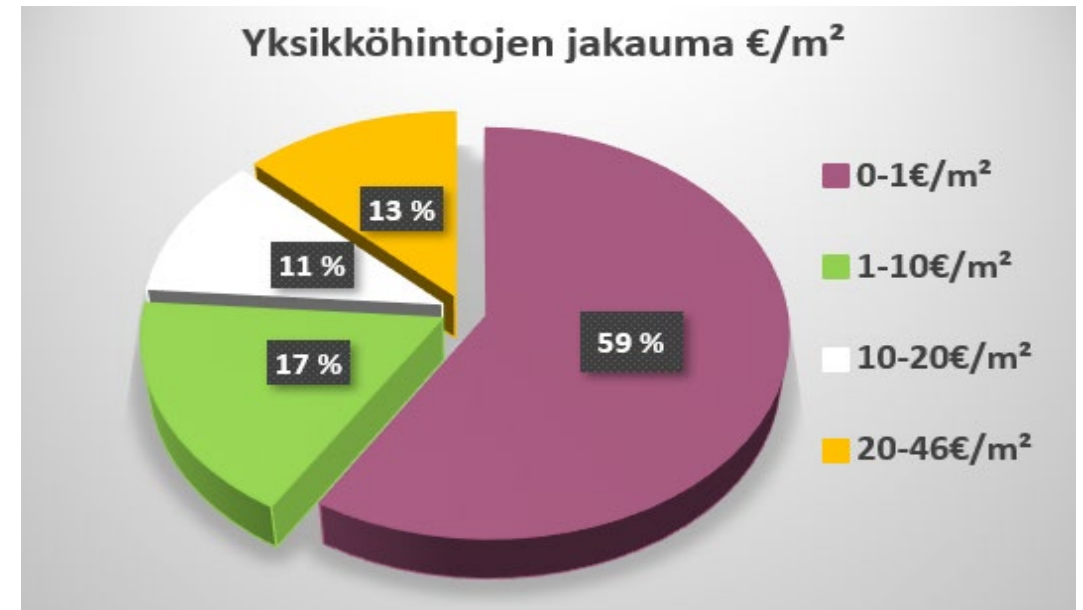
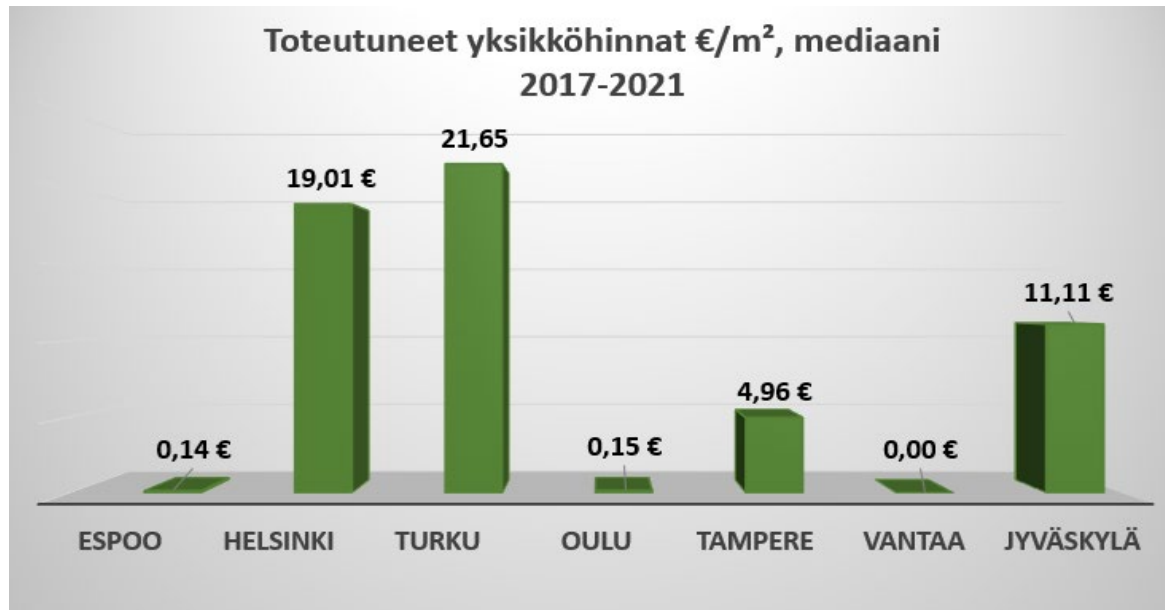
Kauppahintarekisteri

- Perinteisen kauppavomenetelmän kautta markkina-arvon kartoittaminen
- Rakentamattomien LPA-tonttien luovutukset aikaväliltä 09/2017-09/2021 seitsemän kaupungin osalta

Käsittelyaineisto

Kauppahintarekisteri

- Kauppahintarekisterin kautta saatu luovutusaineisto kohtuullinen ja riittävä analysoinnin tekemiseksi.
- Saadun aineiston perusteella LPA-tontin luovutushinnat todettiin mataliksi. Yksikköhinnat esitetty tutkimuksessa mediaanihintoina.



Käsittelyaineisto

Haastattelut

- Yhteensä haastattelukohteita oli 20, sisältäen 10 kaupunkia, 7 rakennuttajayhtiötä sekä 3 kaavoituksen asiantuntijaa
- Ydinkysymyksenä haastatteluilla-> Onko organisaatiossanne määriteltyä hinnoittelukäytäntöä LPA-tontille.



Tutkimuksen tulokset

Haastatteluista esiin
nousseet

Rakennuttajat

- LPA-tontille ei nähdä arvoa. Hankkeissa kokonaisuus ratkaisee ja se miten P-paikkojen aiheuttamat kustannukset saadaan jyvitettyä kokonaiskustannuksiin.
- Hinnoittelu rakennusoikeuden mukaan, vaikka sille ei nähdä arvoa.
- Usein kaupassa kylkiäisenä

Kaavoitus

- Hyvän ja laadukkaan kaupunkikuvan toteuttaminen
- Jätetään mielellään korttelin tuottajalle mahdollisuus sopeuttaa rakentaminen ja esimerkiksi tämän vuoksi ei rakennusoikeuden määrää kaavassa. Pyritään myös joustavuuteen

Maankäyttö ja hankinta

- Yhteisesti nähtiin päätarkoitusta tukevana tonttina, jolla itsellään ei ole merkittävää arvoa.
- Vaikea kohde arvioida ja omat ongelmansa siihen tuovat esimerkiksi ARA-kohteiden erityisvaatimukset
- Yksikköhinta LPA-tontille sijoittuu tutkimuksen kohdekaupungeissa 20–100 €/ m² välille.

Johtopäätökset

LPA-tontin markkina-arvo on määriteltävissä

KKO:1984-/-3725 päätöstä ei tule käyttää toimitusarvioinnissa ennakkopäätöksenä. Päätös itsessään on vanhentunutta tietoa ja ei koskenut suoraan hinnoittelumenetelmää, joten sen käyttö ennakkopäätöksenä jo lähtökohtaisesti ei ole perusteltua.

Suositus hinta LPA-tontille annetaan suhteessa AK-tontin karkeaan neliöhintaan

- ✓ Rakennusoikeuden mukainen hinnoittelu perustuu siihen, että k-m² on tuottonsa arvoinen tai tuottonsa mukainen menetys. Tutkimuksen kautta saatu tieto ei anna perusteita LPA-tontin rakennusoikeuden mukaiselle hinnoittelulle. LPA-tontin rakennusoikeudelle ei voida asettaa arvoa ja LPA-tontin hinnoittelun tulee tapahtua pinta-alan perusteella.
- ✓ Toimituksissa voidaan soveltaa rakennetun osalta esimerkiksi kustannus-/tuottoarvomenetelmää, mutta rakennusoikeuden menettämisestä suoritettaville korvauksille ei ole perusteita, jota tukee tutkimuksen kautta saatu data
- ✓ Hinnoittelukäytännöt kaupungeissa suhteessa AK-tonttien mediaanihintoihin vaihtelivat välillä 3–17%. Tähän perustuen LPA-tontin hintasuositukseksi annetaan 5–10 % AK-tontin hinnasta €/m²