

Alustava hintatasoselvitys

Pyhtään kunnan omistama kiinteistö

624 – 412 – 1 – 114

yhteensä noin 206,2 ha.

Munapirtti, Pyhtää

Maakanta Oy

21.2.2008

Alustava hintatasoselvitys

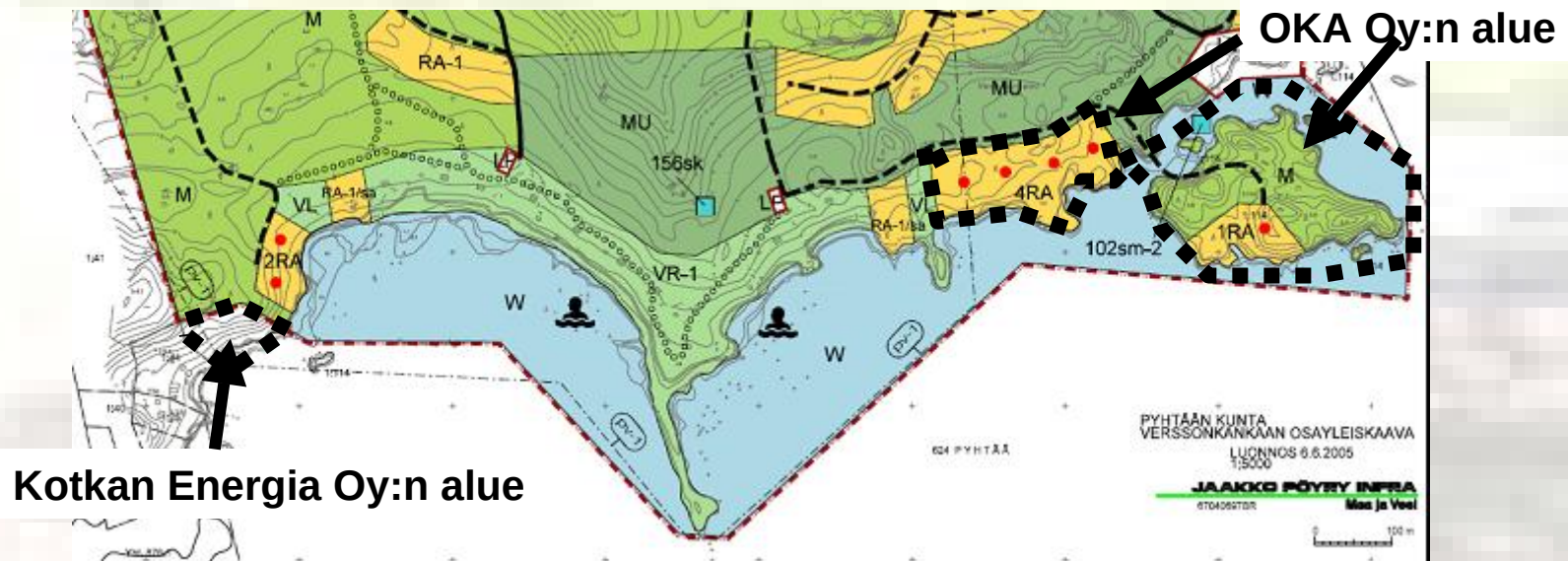
1. Selvityksen perustiedot
2. Alueen mitoitus
3. Hintatasot alueittain
4. Kiinteistön hintataso 2/2008
5. Alueanalyysi
6. Vesihuollon ja tiestön rakentamiskulut ja jakautuminen
7. Kiinteistöveron tulot
8. Alustavan suunnitelman hyödyt ja riskit
9. Riskien hallintaan liittyviä näkökohtia
10. Yhteenveto

Selvityksen perustiedot

- Hintatason määrittelyn kohteena on Pyhtään kunnan omistama kiinteistö 624-412-1-114, yhteensä n. 206,2 ha. Kiinteistöstä noin puolet (100 ha) on Munapirtin alueella. Kiinteistön pinta-alasta on poistettu Kotkan Energian ja OKA Oy:n sopimusten pinta-alat. Kiinteistön pinta-alana on käytetty 177,4 ha.
- Selvityksen tarkoituksena on ollut määrittää kiinteistön hintataso kauppaa-arvomenetelmällä helmikuun 2008 hintatasossa.
- Selvitys on laadittu suunniteltua kiinteistön kauppaa varten.
- Rakennusoikeuden määrä perustuu toimeksiantajan ilmoittamiin tietoihin sekä Maakannassa tehtyyn mitoitusvaihtoehtojen vertailuun rakennuspaikkojen määrästä ja kylpylä-hotellin koosta.
- Nykyisiä rakennuksia ei ole arvioitu.
- Kaavoitukseen ja aikatauluun liittyviä riskejä ei ole selvityksessä arvioitu.
- Selvitys tehdään tilaajalta saaduilla oletuksilla; vesihuollon rakentamisen kulut, Kotkan Energian ja OKA Oy:n kanssa tehdyt sopimukset.
- Kiinteistöihin kohdistuvia panttioikeuksia (velkakiinnityksiä) ei ole huomioitu.
- Maaperän mahdollista pilaantumista ei ole huomioitu millään tavoin.
- Selvityksen tilaaja on Pyhtään kunta, kunnaninsinööri Pirjo Kopra.
- Selvityksen ovat tehneet DI, AKA Hannu Ridell ja DI Juha Nummi. Selvityksen teossa ovat avustaneet tekn.yo Katri Yli-Koski ja tekn. yo Olli Kantanen Maakanta Oy:ssä.

Selvityksen perustiedot

- **Kunta on ostanut alueen kahdessa osassa, myyjä Fortum Power & Heat Oy**
 - 27.6.2003, pinta-ala 196,2 ha, hinta 672 752 € (0,34 €/m²)
 - 28.12.2001, pinta-ala 10 ha rakennuksineen, hinta 592 022 € (5,92 €/m²) (etuosto)
 - **Yhteishinta 1 264 774 € (0,61 €/m²)**
- **Esisopimukset**
 - 7.3.2005, OKA Oy, pinta-ala noin 5,95 ha, hinta 399 000 € (noin 6,7 €/m²)
 - 21.9.2004, Kotkan Energia Oy, pinta-ala 25,5 ha, hinta 247 200 € (noin 0,9 €/m²)
 - **Yhteensä 646 200 (1,99 €/m²)**



Selvityksen perustiedot

Vertailutietoa

- **Pyhtään alueella tehtyjä kauppoja(ei rakennuksia)**

- v. 2007, Keihässalmi, rajoittuu mereen, Pyhtään kunnan myymä määräala, 2 loma-rakennuspaikkaa
 - pinta-ala 7 000 m², hinta 211 901 € (n. 30 €/m²), 100 000 €/rak.paikka
- v. 2006, Munapirtti, rajoittuu mereen, pinta-ala 2 825 m², hinta 75 000 € (n. 27 €/m²)
- vv. 2004-2007, Kiviniemen alue, ei rajoitu mereen, 4 kauppa, ranta-asemakaava
 - pinta-ala noin 2 500 m², hinta 25 000 – 35 000 € (n. 11-13 €/m²)
- vv. 2005-2006, Kaunissaari, 2 kauppa joista toinen rajoittuu rantaan
 - pinta-ala noin 2 700 m², hinta 40 000 – 45 000 € (n. 14-20 €/m²)

- **Vertailualueiden kauppoja (ei rakennuksia)**

- vv. 2004-2006, Pernaja, Rönnsäs, ei omaa rantaa, pinta-ala n. 1 300 m², hinta 22 000 € (n. 7 €/m²)
- v. 2007, Loviisa, rajoittuu mereen, pinta-ala 5 000 m², hinta 120 000 € (n. 24 €/m²).

- **Vapaa-ajan keskukset, ei rantaan rajoittuvat, golf-kenttä, laskettelukeskus**

- Lounais-Suomi, Meri-Teijo pinta-ala 1 000 m², hinta 50 000 € (n. 50 €/m²)
- Keski-Suomi, Himos, pinta-ala 1 000 m², hinta 50 000 € (n. 50 €/m²)
- Kainuu, Vuokatti, pinta-ala 2 000 m², hinta 30 000 € (n. 15 €/m²)

Alueen mitoitus

Perustuu

- Tilaajalta saatuun tietoon esisopimusluonnoksesta
- Maakannassa tehtyihin laskelmiin
- 150 k-m² rakennuspaikka,
- Koko kiinteistön aluetehokkuus 0,02 – 0,03 kylpylä-hotelli mukaan lukien

Perusoletus – rakennusoikeus 37 000 k-m²

- josta hotelli-kylpylä 10 000 k-m², lomatontteja 173 kpl, hintataso yläraja

Vertailu 1 – rakennusoikeus 37 000 k-m²

- josta hotelli-kylpylä 10 000 k-m², lomatontteja 173 kpl, hintataso alaraja

Vertailu 2 – rakennusoikeus 50 000 k-m²

- josta hotelli-kylpylä 10 000 k-m², lomatontteja 258 kpl, hintataso yläraja

Vertailu 3 – rakennusoikeus 50 000 k-m²

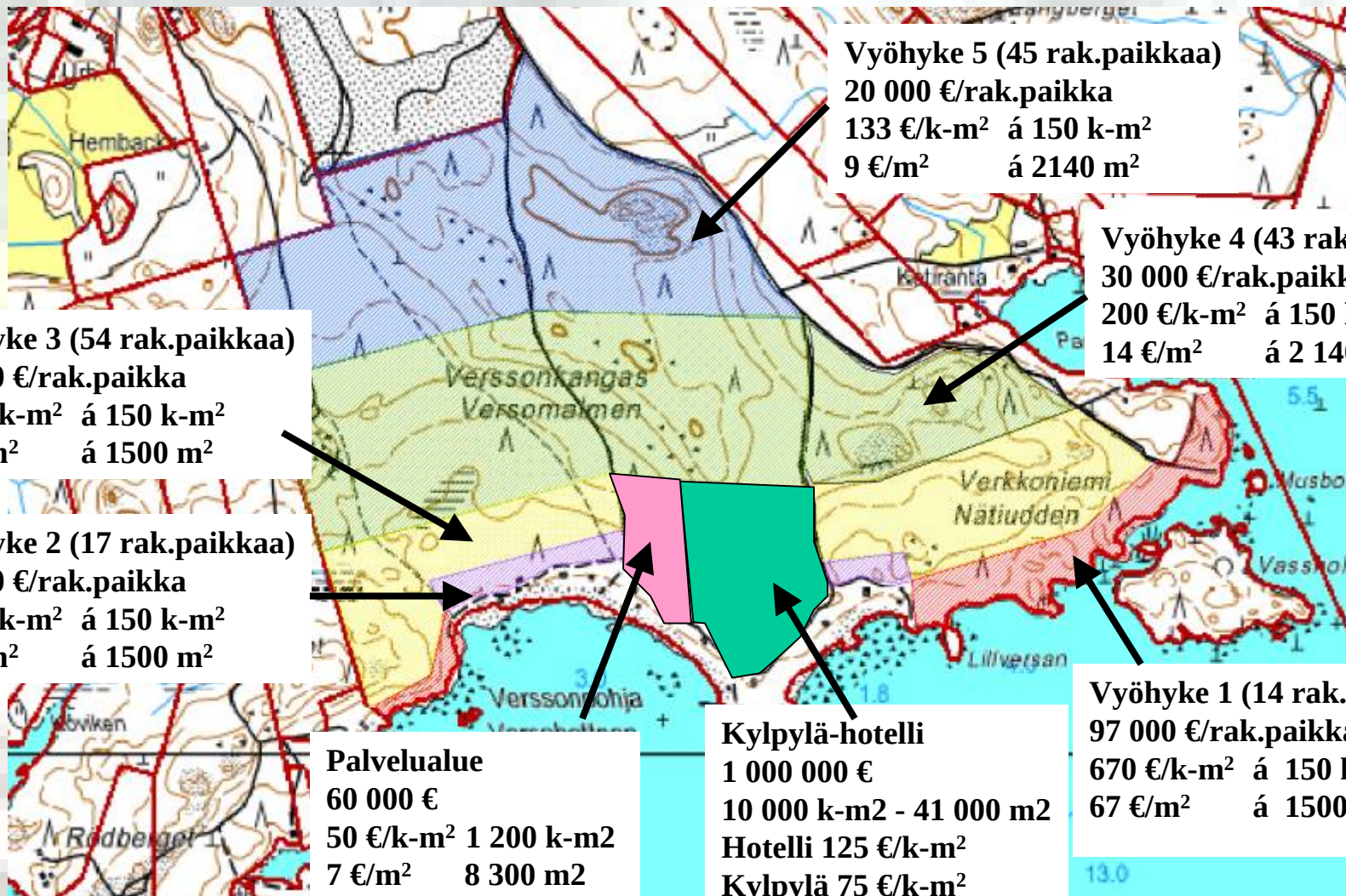
- josta hotelli-kylpylä 10 000 k-m², lomatontteja 258 kpl hintataso alaraja

Vertailu 4 – rakennusoikeus 32 000 k-m²

- josta hotelli-kylpylä 5 000 k-m², lomatontteja 173 kpl, hintataso yläraja

Hintatasot alueittain 2/2008

- oletus: kunnallistekniikka ja kadut rakennettu, lomatontit valmiina



Kiinteistön hintataso

37 000 k-m², kuluja ja aikatekijää ei ole huomioitu

Manneralue

- **Rakennusoikeus** **37 000 k-m² = 9 700 000 €**
 - Hotelli ja kylpylä 10 000 k-m² = 1 000 000 €
 - palvelualue 1 200 k-m² = 60 000 €
 - Rakennuspaikat 27 000 k-m² = 8 640 000 €

Saaret

- Laskennallinen arvo, perustuen virkistyskäyttöön ilman rakennusoikeutta
 - noin 80 ha, 5 000 €/ha (0,5 €/m²), kokonaishinta noin 400 000 €

Voimassa olevat sopimukset

- Kotkan Energia ja OKA Oy - yhteensä 646 200 € (1,99 €/m²)

Kiinteistön hintatasot 1/2008

Vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehdot	Oletus	Vertailu 1	Vertailu 2	Vertailu 3	Vertailu 4
Rakennusoikeus	37 000 k-m ²	37 000 k-m ²	50 000 k-m ²	50 000 k-m ²	32000 k-m ²
Kylpylä-hotelli	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	5 000 k-m ²
Rakennuspaikkoja	173	173	258	258	173
Tulot					
Kiinteistö (177,4 ha) €/m ²	5	5	7	6	5
Tonttimaa €/m ²	31	23	26	21	16
Rakennusoikeus €/k-m ²	262	230	256	210	162
Hinta yhteensä €	9 700 000	8 500 000	12 800 000	10 500 000	8 100 000
Kulut					
Kulut/rakennuspaikka €	27 000	27 000	18 000	18 000	27 000
Kulut yhteensä €/m ²	15	12	9	9	9
Kulut €/k-m ²	124	124	92	92	92
Kulut yhteensä €	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000
Hinta, kulut poistettu					
Koko kiinteistö (177,4 ha) €/m ²	3	2	5	3	2
Rakennusoikeus €/k-m ²	138	105	163	117	70
Hinta yhteensä	5 100 000	3 890 000	8 154 000	5 863 000	3 492 000
Hinta, muut alueet					
Saaret (0,5 €/m ²)	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Kotkan Energia Oy	247 200	247 200	247 200	247 200	247 200
OKA Oy	399 000	399 000	399 000	399 000	399 000
Hinta yhteensä	6 200 000	5 000 000	9 300 000	7 000 000	4 600 000

Kiinteistön hintatasot, toteutus 2010-2016

Vaihtoehtojen vertailu- aikatekijä huomioitu

Aikakorjatut hinnat, toteutus 2010 - 2016					
Vaihtoehdot	Oletus	Vertailu 1	Vertailu 2	Vertailu 3	Vertailu 4
Rakennusoikeus	37 000 k-m ²	37 000 k-m ²	50 000 k-m ²	50 000 k-m ²	32000 k-m ²
Kylpylä-hotelli	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	5 000 k-m ²
Rakennuspaikkoja	173	173	258	258	173
Tulot yhteensä €	7 300 000	6 500 000	9 000 000	7 600 000	6 200 000
Kulut yhteensä €	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000
Hinta kulujen jälkeen €	3 500 000	2 700 000	5 300 000	3 800 000	2 400 000

Alueanalyysi

Oletus

ALUEANALYYSI, YHTEENVETO

ALUE Pyhtää, Munapirtti, 624-412-1-114
PVM 21.2.2008
TEKIJÄ Maakanta Oy

YHTEENVETO MYYNTITULOISTA JA MENOISTA

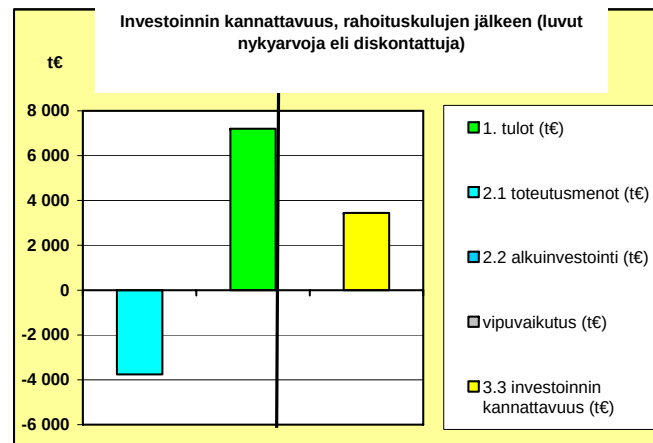
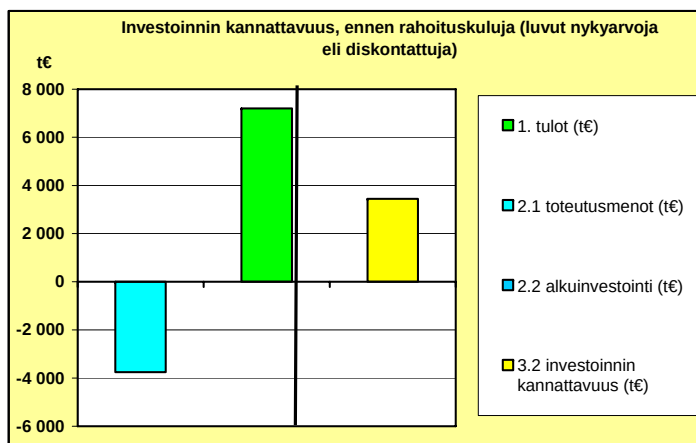
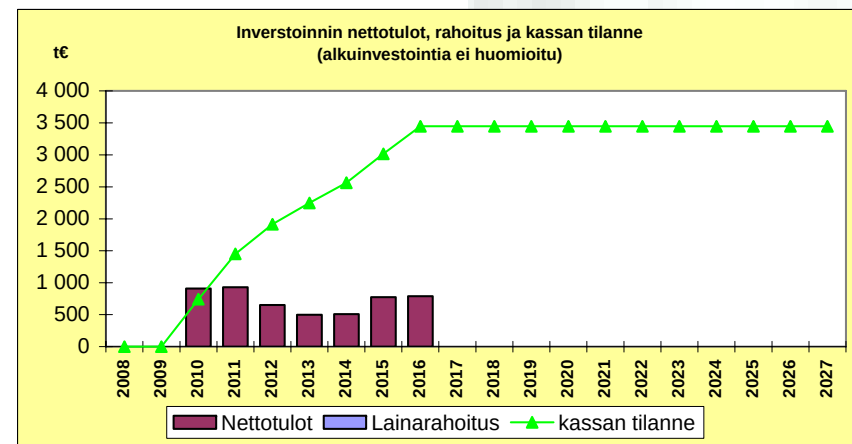
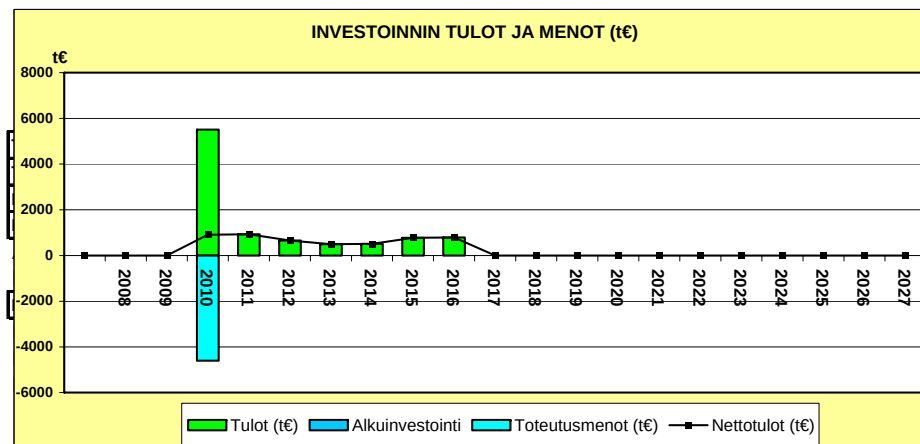
	Nimelliset hinnat	Nykyarvot 7,0 % ja 0,0 % korolla diskontattuna	(ensimmäinen on myyntitulojen ja toinen vuokratulojen diskonttauskorko)		
1. ALUEEN MYYNTI- JA VUOKRATULOT	9 662 287 €	7 200 169 €	40 910 €/tontti	19,7 €/m ²	194,2 €/k-m ²
	-	-			
2.1 ALUEEN TOTEUTUSMENOT	4 600 000 €	3 754 970 €	21 335 €/tontti	10,3 €/m ²	101,3 €/k-m ²
3.1 NETTOTULOT YHTEENSÄ	5 062 287 €	3 445 199 €	19 575 €/tontti	9,4 €/m ²	92,9 €/k-m ²
	-	-			
2.2 ALKUINVESTOINTI	0 €	0 €	0 €/tontti	0,0 €/m ²	0,0 €/k-m ²
3.2 INVESTOINNIN TUOTTO	5 062 287 €	3 445 199 €	19 575 €/tontti	9,4 €/m ²	92,9 €/k-m ²
- ALKUINVESTOINNIN SISÄINEN KORKO					
ALKUINVESTOINTI OMALLA PÄÄOMALLA	0 €	0 €			
3.3 OMAN PÄÄOMAN TUOTTO	5 062 287 €	3 445 199 €	19 575 €/tontti	9,4 €/m ²	92,9 €/k-m ²
- OMAN PÄÄOMAN SISÄINEN KORKO (ALKUINVESTOINNILLE)					

Alueanalyysi

Oletus

ALUEANALYYSI, GRAFIIKKA

ALUE Pyhtää, Munapirtti, 624-412-1-114
PVM 21.2.2008
TEKIJÄ Maakanta Oy



NYKYARVOT	
1. Myyntitulot	7 200 t€
2.1 Toteutusmenot	3 755 t€
2.2 Alkuinvestointi	0 t€
3.2 Investoinnin kannattavuus	3 445 t€
Sisäinen korko alkuinvestoinnille	
Alkuinvestointi omalla pääomalla	0 t€
3.3 Oman pääoman tuotto	3 445 t€
Oman pääoman sisäinen korko (alkuinvestoinnille)	

Vesihuollon ja tiestön rakentamiskulut ja jakautuminen

- alustavat oletukset, vuoden 2010 taso

Vesihuolto

- Kiinteistön osuus kuluista, oletus yhteensä 2 500 000 €
 - luonnos 14.9.2007 / Pöyry Oy
- Liittymismaksuista saadaan, oletus 1 400 000 €
 - liittymismaksu, oletus noin 8 000 €/rak.paikka (173 rak.paikkaa)
 - liittymismaksu, oletus noin 100 000 € / hotelli-kylpylä

Vesihuollon nettokulut omistajalle ja toteuttajalle noin 1 100 000 €

Tiestö ja polut, oletus suuruusluokasta 3 500 000 €

Kiinteistön osuus kuluista yhteensä 4 600 000 €

	177,4 ha	2,6 €/m ²	
tonttien osuus	37 000 k-m ²	12,4 €/m ²	124,3€/k-m ²
tonttien osuus	50 000 k-m ²	9,2 €/m ²	92,0 €/k-m ²

Kiinteistöveron tulot

- oletus vuonna 2015

Pyhtään vuoden 2008 kiinteistöveroprosentit:

- Yleinen kiinteistöveroprosentti 0,75 (tontit)
- Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,30
- Muiden kuin vakituisten asuinrakennusten veroprosentti 0,90

Rakennusoikeuden 36 000 k-m² mukaan

- Vuonna 2012 verotusarvo suuruusluokkana noin 60 000 000 €
- Arvio kiinteistöveron suuruusluokasta vuonna 2015 on noin 200 000 €/vuosi

Alustavan suunnitelman hyödyt ja riskit

Hyötyjä

- Työpaikkojen saaminen kuntaan
- Pyhtään kunnan alueen matkailun ja alueen vetovoiman lisääntyminen
- Kiinteistöverosta saadut tulot

Riskejä

- Ostajan vetäytyminen kaupasta, syinä esimerkiksi
 - Yleinen markkinatilanne
 - Ostajan taloudellinen tilanne
 - Golf-kentän rakentamiseen liittyvät asiat
- Sopimukseen liittyvät
 - Toteuttamisvastuut
 - Riitatilanteet
- Projektin valmistelu ja liikkeelle saaminen, aika 2-4 vuotta
 - Ostajaehdokka vetäytyy hankkeesta
 - Kunta sidoksissa hankkeeseen ja kulujen siirtyminen kunnan maksettavaksi
- Hankkeen pitkittyminen valitusten vuoksi
 - Kaavaprosessi
 - Kaavan mitoitus
- Munapirtin alueen virkistysarvon säilyminen
 - Alueesta tulee lähes suljettu → virkistysarvo pois kuntalaisilta
 - Alueen luonnon kuluminen

Riskien hallintaan liittyviä näkökohtia

Sopimusehdot, sopimusprosessi

- Hinta
- Kauppahintaehdon laillisuus rakennusoikeuden osalta (50 €/k-m²)
- Munapirtin Masterplan 2020 valmistuminen ja sisältö vasta sopimuksen teon jälkeen
- Kunnallistekniikan toteutus- ja ylläpitovastuut
 - Kunnallistekniikan laadunvalvonta
 - Oletus: infra ei tule kunnan omistukseen
- Aikataulut
 - Maksuaikataulu - toteutusaikataulu
- Ostajaehdokas: taustat, maksukyky, liiketoimintasuunnitelma
- Oletus: ei asuntoja lukuun ottamatta työntekijöiden asumista
 - Ei tarvetta palveluiden toteuttamiseen alueelle (päiväkot, terveydenhoito)
- Sanktiot ja niiden määrä
- Purkava ehto (50 000 k-m²): kohtuuton riski kunnan näkökulmasta

Valmisteluprosessi

- Kunnan tulee varmistaa, etteivät kustannukset jää 2-4 v:n kehittämisen jälkeen kunnalle
 - Kaavan valmistelu
 - Infran suunnittelu ja toteutus
- Sovittava selkeä työnjako kunnan ja ostajan välillä mm. kaavan valmistelussa sekä kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa
- Kunnan tulee varata riittävästi resursseja valmisteluun

Yhteenveto

Hintataso

- Hintataso vaihtelee alueen toteutustavan mukaan.

Aikakorjatut hinnat, toteutus 2010 - 2016					
Vaihtoehdot	Oletus	Vertailu 1	Vertailu 2	Vertailu 3	Vertailu 4
Rakennusoikeus	37 000 k-m ²	37 000 k-m ²	50 000 k-m ²	50 000 k-m ²	32000 k-m ²
Kylpylä-hotelli	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²	5 000 k-m ²
Rakennuspaikkoja	173	173	258	258	173
Tulot yhteensä €	7 300 000	6 500 000	9 000 000	7 600 000	6 200 000
Kulut yhteensä €	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000
Hinta kulujen jälkeen €	3 500 000	2 700 000	5 300 000	3 800 000	2 400 000

Tarjous

- Tarjouksen hintataso vastaa 50 000 k-m²:n mukaan laskettuja arvoja
- Tarjouksessa mainittuun toteuttamistapaan liittyy riskejä.

Riskien hallintaan liittyviä näkökohtia

- Sopimusehdot, sopimusprosessi
- Valmisteluprosessi

Maakanta Oy

Yhteystiedot:

Hannu Ridell
(09) 838 61550
050 559 5527
hannu.ridell@maakanta.fi

Juha Nummi
(09) 838 61565
050 300 0602
juha.nummi@maakanta.fi

Maakanta Oy
Unikkotie 13
01300 Vantaa

Pyhtään kunta

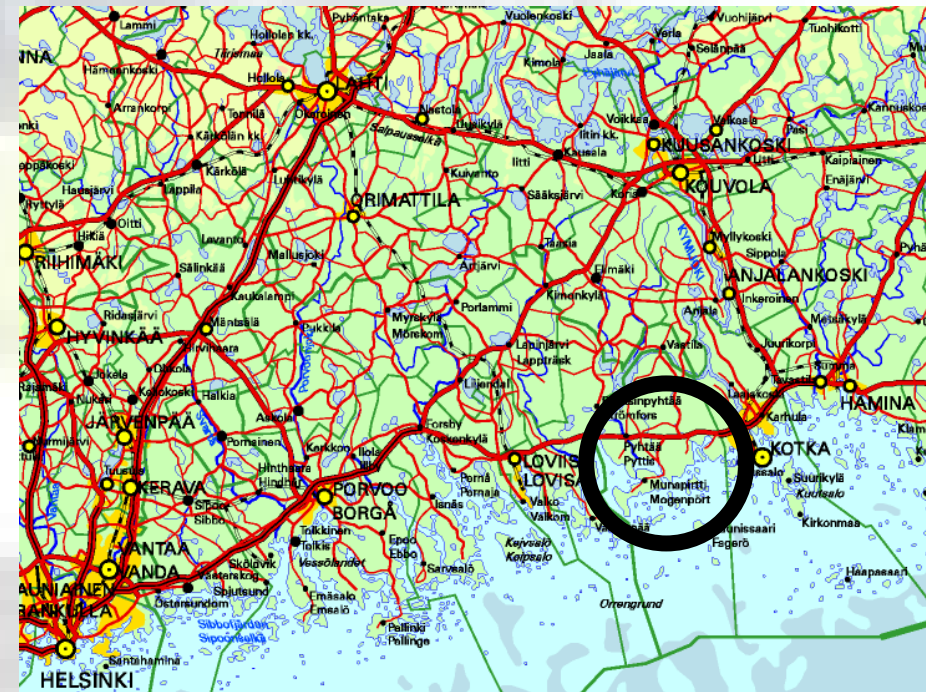
Tilastoja

- Pyhtään asukasluku 5147 (1.1.2007).

Väestöennuste Pyhtään kunta			
2010	2020	2030	2040
5303	5455	5575	5567

Lähde: Tilastokeskus

- väestömäärä pysyy Pyhtäällä lähes ennallaan n. 10-30 vuoden jaksolla.
- Työttömyysaste 8,7 % (1.1.2007)
- Suurimmat työllistäjät:
 - Palveluelinkeino 59%
 - Teollisuus ja rakennustoiminta 29%
 - Maa- ja metsätalous 12%
- Työpaikkaomavaraisuusaste 51%
 - Suurin työssäkäyntialue Kotkan kaupunki (20% kuntalaisista).



Kiinteistön perustiedot

- Arvioitava kiinteistö sijaitsee Munapirtissä Pyhtään kunnan alueella meren rannalla, alueelta on hyvät tieyhteydet Pyhtään keskustaan.
- Vesihuoltosuunnitelma alueelle on tehty syksyllä 2007.
- Ranta-alueilla on pieninä laikkuina hietikkoo ja matalaa niittymäistä kasvillisuutta sekä paikoin kivikko. Saaren eteläranta etenkin Verssonkankaan kohdalla on maisemallisesti arvokasta harjualuetta hiekkarantoinen.

