

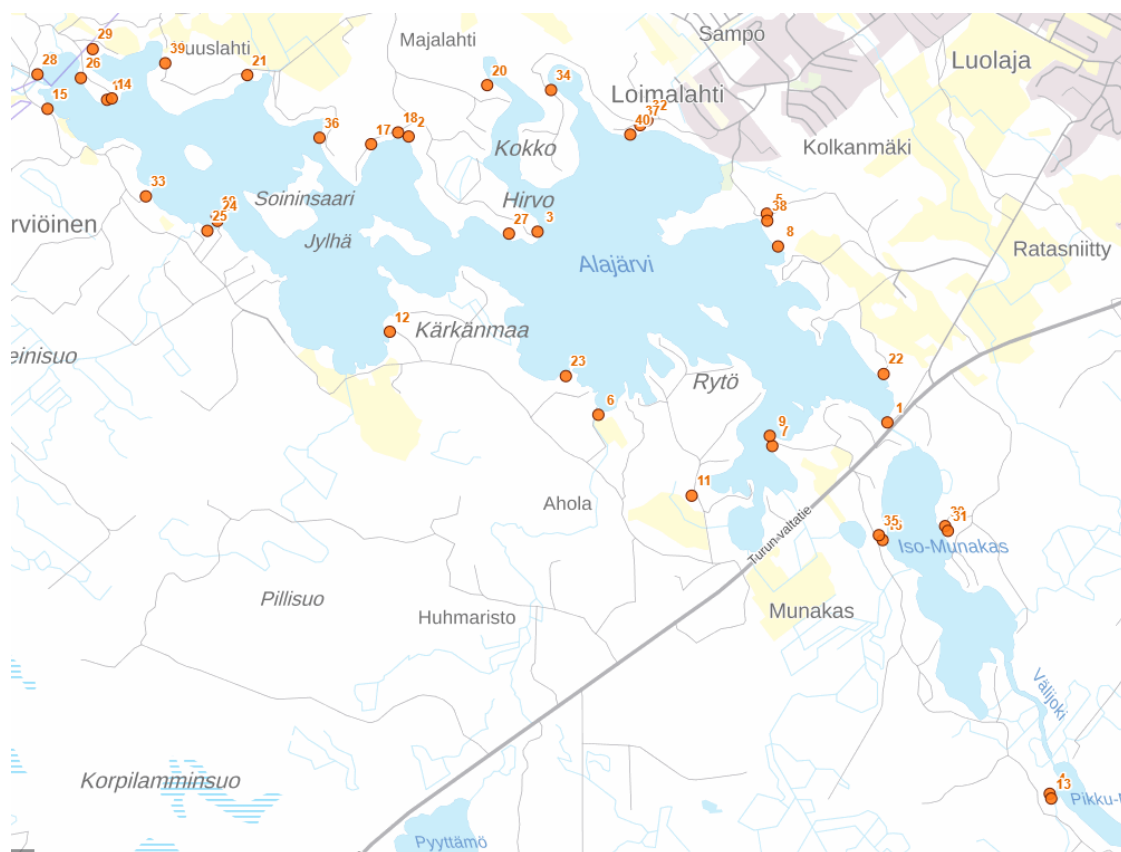
Kauppahintaselvitys

Hämeenlinnan Alajärven, Iso- ja Pikku-Munakkaan ranta-alueet

1. Rantarakennuspaikat

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan Hämeenlinnan Alajärvellä, Iso-munakkaalla ja Pikku-Munakkaalla on tehty vuosina 2015–2022 edustavia rantarakennuspaikkojen kauppvoja yhteensä 38 kappaletta mukana ovat niin rakennetut kuin rakentamattomat rantatontit. Nämä kaupat on esitetty seuraavassa tunnuslukuineen.

Nro	Tunnus	Pvm	Ala,m ²	Hinta, €	€/m ²
1	L2021-160257	24.9.2021	2190	156000	71,23
2	L2021-158696	16.9.2021	9693	185000	19,09
3	L2021-153410	26.8.2021	7190	125000	17,39
4	S2021-105689	25.8.2021	15000	240000	16,00
5	L2021-147674	26.7.2021	5847	150000	25,65
6	L2021-139497	22.6.2021	5000	165000	33,00
7	L2021-133798	4.6.2021	5000	160000	32,00
8	L2021-132912	2.6.2021	9320	240000	25,75
9	L2021-131396	28.5.2021	5000	160000	32,00
10	L2021-128914	21.5.2021	1344	190000	141,37
11	L2021-110156	26.2.2021	7150	230000	32,17
12	L2020-170204	19.11.2020	2007	113000	56,30
14	L2020-145631	12.8.2020	1471	137500	93,47
15	L2020-139985	20.7.2020	1250	108000	86,40
16	L2020-132014	15.6.2020	6720	148000	22,02
17	L2020-126074	22.5.2020	1000	110000	110,00
18	L2020-127491	20.5.2020	1005	206000	204,98
19	L2020-120799	29.4.2020	1760	180000	102,27
20	L2019-148265	27.8.2019	2000	91000	45,50
21	L2019-134541	24.6.2019	2170	137000	63,13
22	L2019-133260	14.6.2019	4680	140000	29,91
23	L2019-128838	31.5.2019	10000	232000	23,20
24	L2019-109951	22.2.2019	1700	100000	58,82
25	L2018-146267	28.8.2018	5850	220000	37,61
26	L2018-138366	19.7.2018	2290	160000	69,87
27	L2018-127694	4.6.2018	7120	118600	16,66
28	L2018-119835	27.4.2018	6100	220000	36,07
29	L2018-113667	21.3.2018	9923	200000	20,16
30	L2017-126082	11.5.2017	3450	105000	30,43
31	L2017-126076	11.5.2017	2080	85000	40,87
32	L2016-158669	1.11.2016	4556	250000	54,87
33	L2016-153090	30.9.2016	10974	658000	59,96
34	L2016-147998	8.9.2016	1250	72500	58,00
36	L2016-130822	16.6.2016	1050	135000	128,57
37	L2016-123478	13.5.2016	3773	240000	63,61
38	L2015-153132	30.9.2015	8010	140000	17,48
39	L2015-145431	18.8.2015	4020	135000	33,58
40	L2015-120775	24.4.2015	5706	330000	57,83
		Keskiarvo	4859	178226	36,68
		Mediaani	4618	158000	39,24



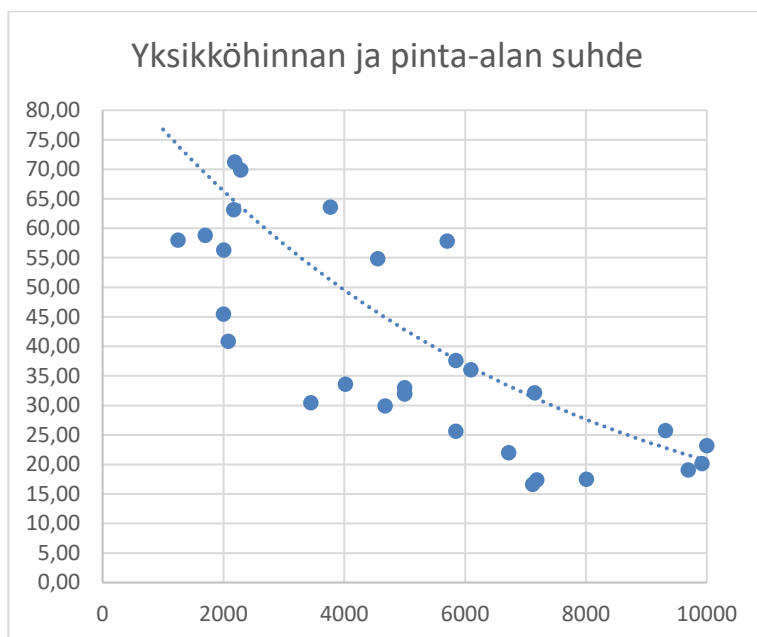
Kaupat 12,16,32 ja 37 ovat rakentamattomia rantatontteja.

Kaikkien vertailukauppojen keskiarvohinta on ollut noin 178 000 € mediaanihinnan ollessa 158 000 €. Keskiarvo pinta-ala on noin 4860 m² ja mediaanipinta-ala on noin 4620 m².

Alajärven kauppohen keskiarvohinta on ollut noin 182 000 € ja Iso- ja Pikku-Munakkaan keskiarvohinta on ollut noin 144 500 €.

Vertailukauppojen perusteella keskimääräisen **Alajärven noin 4600 m²** (vertailukauppojen mediaanipinta-ala) **kokoisen rakennetun rantarakennuspaikan markkina-arvoksi arvioidaan noin 185 000 €, jolloin yksikköhinta on noin 40 €/m².**

Tutkimusten mukaan järven koko vaikuttaa rantarakennuspaikkojen arvoon, mitä suurempi järvi sitä arvokkaammat ovat rantarakennuspaikat. Tämän vuoksi Iso- ja Pikku-Munakkaan rantarakennuspaikkojen markkina-arvon arvioidaan olevan keskimäärin noin 80 % Alajärven rantarakennuspaikkojen arvosta eli noin **32 €/m², jolloin 4600 m² suuruinen rakennuspaikka on arvoltaan noin 147 000 €**

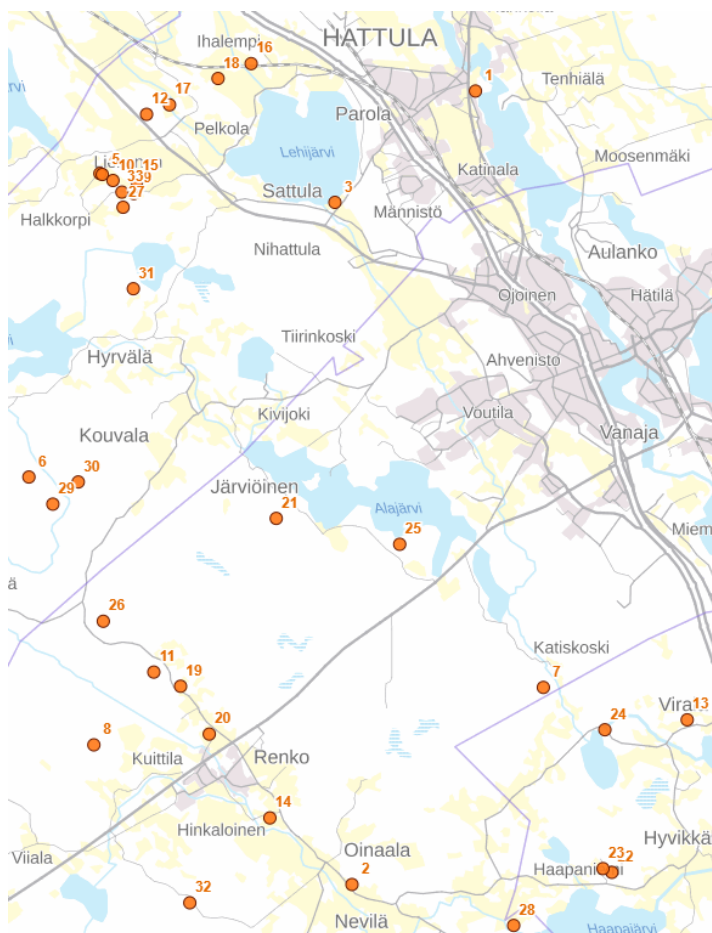


Asuin- ja lomatonttien hintatutkimusten mukaan mitä suurempi rakennuspaikka/tontti on kyseessä sitä pienempi neliöhinta. Sama asia nähdään myös yllä olevasta alueen vertailukauppojen kuvaajasta.

2. Peltomaa

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan noin 12 kilometrin säteellä Alajärvestä on tehty vuosina 2014–2022 edustavia yksityisten välisiä peltokauppoja yhteensä 11 kappaletta. Nämä kaupat on esitetty seuraavassa tunnuslukuineen.

Nro	Tunnus	Pvm	Ala,m ²	Hinta, €	€/m ²
1	L2022-106643	11.2.2022	21000	34080	16229
10	L2018-123052	14.5.2018	70000	63000	9000
13	L2017-172492	12.12.2017	8200	6000	7317
14	L2017-162555	26.10.2017	52340	50000	9553
15	L2017-156669	29.9.2017	99387	83000	8351
16	L2017-121768	27.4.2017	32300	33000	10217
18	L2017-111900	1.3.2017	75000	46000	6133
19	L2017-107645	3.2.2017	95300	124456	13059
20	L2017-106159	2.2.2017	20400	22562	11060
25	L2014-167953	5.12.2014	21000	13500	6429
28	L2014-101456	10.1.2014	87000	102000	11724
		Keskiarvo	52902	52509	9916
		Mediaani	52340	46000	9553



Vertailukauppojen keskiarvohinta on ollut noin 9900 €/ha ja mediaanihinta on ollut noin 9600 €/ha.

Vertailukauppojen perusteella arvioitavan alueen keskimääräiseksi pellon markkina-arvoksi arvioidaan noin **10 000 €/ha**.

3. Metsämaa

Lunastustoimitusten nykyisen korvauskäytännön mukaan metsämaasta korvataan usein Kanta-Hämeessä metsäkeskus Tapion taulukkoarvoja korkeampia arvoja.

Esimerkiksi Riihimäellä Niinistö-Karoliina 110 kV voimajohtolinjassa (2015-518563, arvohetki 1/2016) korvattiin metsämaapohjasta seuraavasti:

Metsämaan yksikköhinta metsämaalla on:

- lehto (L) ja lehtomainen kangas (Lmk): 1 500 €/ha
- tuore kangas (Tuok): 1 300 €/ha
- kuivahko kangas (Khk): 1 000 €/ha
- kitumaa (Km) ja joutomaa (Jm) 160 €/ha

Toinen esimerkki on Hausjärveltä Hikiä-Kapuli voimalinjasta (TN 2017-567552, arvohetki 12/2017), jossa korvattiin seuraavasti:

Lehto (L) Lehtomainen kangas (Lmk) 1200 €/ha
Tuore kangas (Tuok) 1100 €/ha
Kuivahko kangas (Khk) 1000 €/ha
Korpi/räme 250 €/ha
Kitumaa ja joutomaa (160 €/ha)

Nyt arvioitavat kohteet sijaitsevat lisäksi järven rannalla, mikä nostaa metsän virkistysarvoa.

Edellä olevien perusteella Alajärven ja Iso- ja Pikkumunakkaan rantametsien metsämaapohjan käyväksi arvoksi arvioidaan noin **1500 €/ha**.

4. Yhteenveto

Rantarakennuspaikka Alajärvi 40 €/m²

Rantarakennuspaikka Iso-Munakas ja Pikku-Munakas 32 €/m²

Peltomaa 10 000 €/ha

Metsämaapohja 1500 €/ha

Espoossa 7.3.2022



Matti Äijälä
Kiinteistöarvioija, DI, Espoo
Maanomistajien Arviointikeskus
Revontulentie 8 A
02100 Espoo