

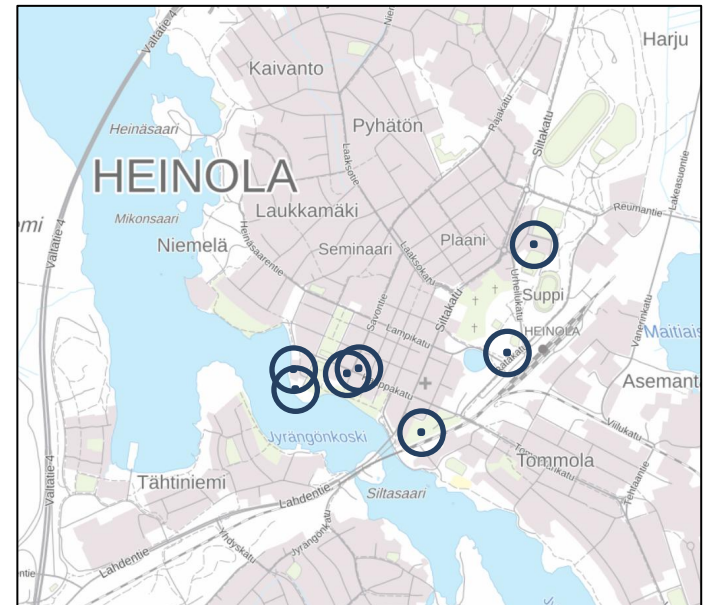


Heinolan kaupunki

Vuokra-arvio

Seitsemän (7 kpl)
Heinolan keskustassa sijaitsevan
kahvilan ja ravintolan markkinavuokran
määrittäminen

Juha Kirvesmies
19.8.2025



Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arvion on tilannut Heinolan kaupungin kiinteistö-päällikkö Jari Kuosa.
- Arvion kohteena on seitsemän (7 kpl) Heinolan keskustassa sijaitsevan kahvilan (6 kpl) ja ravintolan (1 kpl) **markkinavuokratasot**, joita tullaan käyttämään niiden uusien vuokrasopimusten neuvottelemisessa.
- Markkinavuokralla tarkoitetaan sitä parasta todennäköistä rahamäärää, joka kustakin kohteesta se vapaille markkinoille vuokrattaessa arvioidaan saatavan. Vuokrausta on edeltänyt riittävän pitkä ja tehokas markkinointiaika.
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistö-arviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Tämä arvio on luottamuksellinen Retta Managementin ja tilaajan välillä. Retta Management ei kannu mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.
- Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arviointiin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Retta Managementin kirjallista lupaa.
- Juha Kirvesmies on suorittanut kohteissa katselmukset 24.6.2025 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@rettamanagement.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 19.8.2025)

Kohteet

- Kohteet: Arvion kohteena on kuusi kahvilaa ja yksi ravintola, jotka sijaitsevat Heinolan keskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä. Kohteet, niiden sijainti ja tila/rakennus on yksilöity seuraavilla sivuilla.
- Heinolan markkinatilanne: Kahvila- ja ravintolatilojen markkina Heinolassa toimii heikosti. Kysyntää on niukasti ja vuokrauksia tehdään vain harvakseltaan. Tällöin vertailuvuokratietoja arvion kohteena olevien tilojen markkinavuokrien määrittämiseksi on hyvin vähän.

Markkinavuokrat

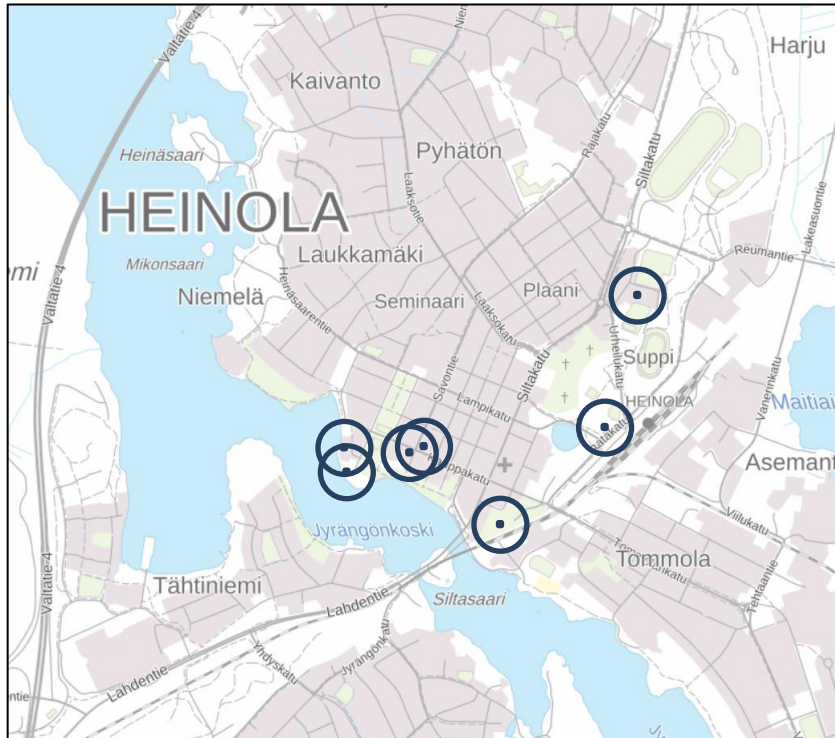
Kohde	Arvioitu	
	Bruttovuokra	Nettovuokra
	€/vuosi	€/vuosi
Heli Republic	52 000	26 000
Satamakahvila	6 000	4 900
Kylpylänrannankioski	3 100	2 700
Kylpylänrannan saunan maapohja	100	100
Torikioski	40 000	25 000
Harjupaviljonki	10 000	4 000
Perhepuiston kesäkahvila	1 500	300
Jäähallin Sport Cafe	15 000	4 000

- Arviointitarkkuus jää heikoksi, arviolta tasoon +/- 25 %, koska vuokrauksia tällaisista erikoisista kahviloista tehdään hyvin harvoin.

Sijainti ja alue

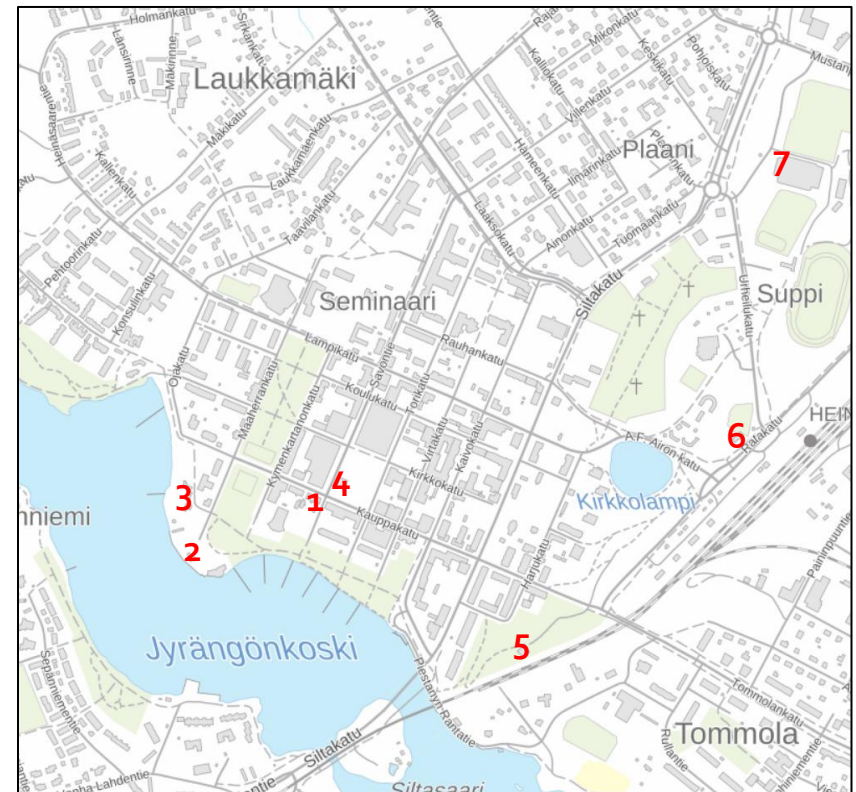
Sijainti

- Kohteet sijaitsevat tällä sivulla olevien karttojen mukaisissa paikoissa Heinolan keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä.



Alue

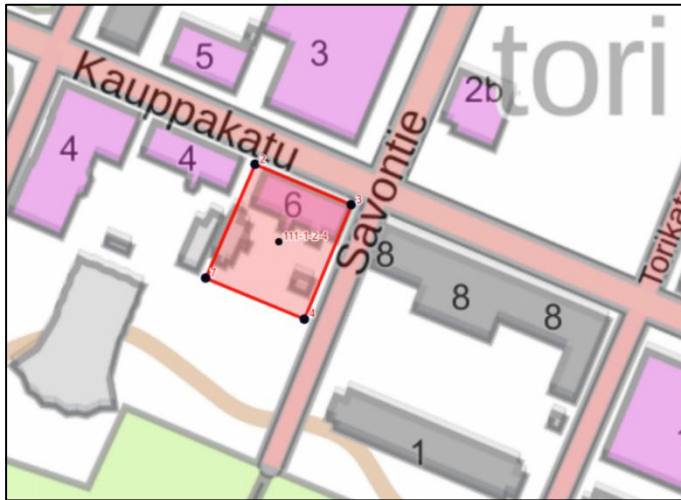
- Kohde nro 4 eli Torikioski sijaitsee Heinolan torilla, Ravintola Helin Republic (1) torin kulmalla sekä satamakahvila (2) ja kylpylänrannan kioski (3) satamassa. Kohteet Harjupaviljonki (5), Perhepuiston kesäkahvila (6) ja jäähallin kahvila (7) sijaitsevat hieman keskustan ulkopuolella.



1. Helin Republic ravintola

Kiinteistö

- Osoite: Kauppakatu 6, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-1-2-4
- Pinta-ala: 1.209 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Kaava: Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava alue kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y-15^d). Arvion kohteena oleva rakennus on kaavan mukainen.



Rakennus



- Tontilla on vuonna 1920 rakennettu puurakenteinen ravintolarakennus, jonka kerrosala on 360 k-m². Tilojen kunto on tyydyttävä / hyvä, vuokralainen on kunnostanut tiloja merkittävästi omalla kustannuksellaan. Myös toimivuus on hyvä.
- Lisäksi kohteessa on noin 100 m²:n varastona ja wc -tiloina toimiva piharakennus sekä katettua sisäpihan terassia ja sitä palveleva myyntikoju.
- Tilat (vuokrasopimuksen mukaan 429 m²) on vuokrattu Helin Republic Oy:lle ravintolatoimintaan. Nettovuokra on tällä hetkellä 44.170 €/v eli 3.681 €/kk (= 8,58 €/m²/kk), jonka ohella vuokralainen vastaa kiinteistön hoitokuluista.
- Vuokralaisen liikevaihto oli arvion tilaajan mukaan vuonna 2023 noin 497.000 euroa. Puhtaasti liikevaihdosta johdettava vuokra voisi olla tasossa 25.000 €/v eli 2.070 €/kk (= 4,83 €/m²/kk), vuokra 5 % liikevaihdosta.
- Viittaamme tässä Maran tutkimukseen, josta on kerrottu laajemmin tämän arvion sivulla 13.

2. Satamakahvila Tyyrpuuri

Kiinteistö

- Osoite: Maaherrankatu 1, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-1-9906-400
- Pinta-ala: 3.814 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Kaava: Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava alue kuuluu satama-alueeseen (LS). Arvion kohteena oleva rakennus on kaavan mukainen.



Rakennus



- Tontilla on puurakenteinen entinen satamamakasiini, joka toimii kesäravintolana. Sinä on sisätilaa 75 m² ja kesäterassi 50 m². Tilojen kunto on tyydyttävä. Toimivuus kesäkäytössä on hyvä.
- Tilat (vuokrasopimuksen mukaan 125 m²) on vuokrattu Helmi ja Hugo Oy:lle. Nettovuokra on tällä hetkellä noin 5.167 €/vuodessa, ja kohde toiminnassa vain 3 kuukautta. Vuokra on kolmelle kesäkuukaudelle jaettuna 1.722 €/kk eli 13,78 €/m²/kk.
- Vuokralaisen liikevaihto on ollut arvion tilaajan mukaan noin 208.000 euroa. Puhtaasti liikevaihdosta johdettava vuokra voisi olla tasossa 10.000 €/vuosi, 870 €/kk (= 6,90 €/m²/kk), vuokra 5 % liikevaihdosta.
- Mielestämme tämä tapa lähestyä tämän kohteen markkinaehtoista vuokraa ei johda realistiseen vuokraan. On syytä huomioda, että Maran tutkimuksen mukaan alimman 10 % vuokrat voivat olla merkittävästi alhaisemmat.



3. Kylpylänrannan sauna ja kiosk

Kiinteistö

- Osoite: Maaherrankatu 1, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-1-9904-100
- Pinta-ala: 7.611 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Kaava: Arvioitavat tilat sijaitsevat rakennuksessa, joka on asemakaavassa uimalaitos tai -ranta merkityllä alueella. Kaavamääräys ei vaikuta arvion kohteena olevan vuokran määrään.



Vuokrattu tila



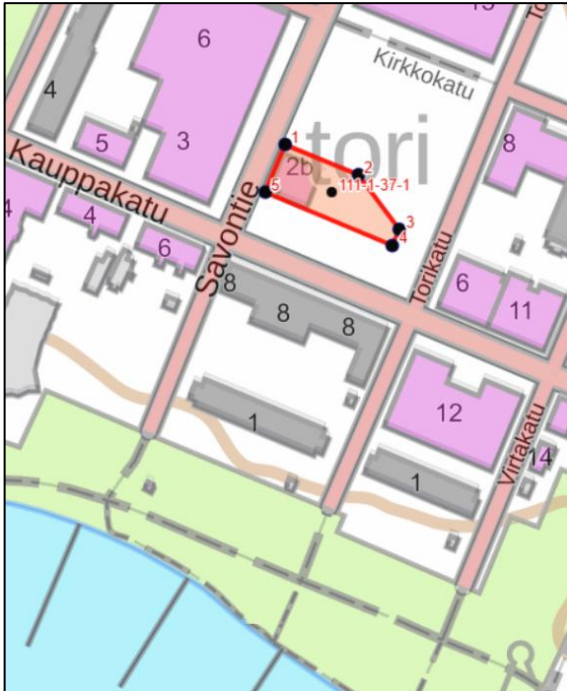
- Tontilla on uudehko puurakenteinen huoltorakennus, jossa sijaitsee mm. 15 m²:n kiosk. Kioskin kunto on tyydyttävä. Toimivuus kesäkäytössä kioskina on hyvä.
- Kioskin vuokralainen omistaa alakuvan saunan ja on vuokralla saunan 'tontilla'. Vuokralaisella on käyttöoikeus myös noin 50 m² pukuhuone- ja suihkutiloihin, jotka palvelevat saunaa ympärivuotisesti. Bruttovuokra kaikista mainituista tiloista on tällä hetkellä 3.000 €/v.
- Tässä arviossa arvioidaan markkinavuokra yläkuvassa oleville kioskitiloille sekä alakuvassa olevan saunan maapohjalle (määräalan pinta-ala 100 m² x yksikköhinta 20 €/m² x josta vuosivuokra 5 % = 100 euroa vuodessa) .



4. Torikahvila – Kahden Muijan Kahvila

Kiinteistö

- Osoite: Savontie 4, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-1-37-1
- Pinta-ala: 1.140 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Kaava: Arvioitavat tilat sijaitsevat torikahvilassa, joka sijaitsee Heinolan torilla. Kaavamääräys ei vaikuta arvion kohteena olevan vuokran määrään.



Rakennus



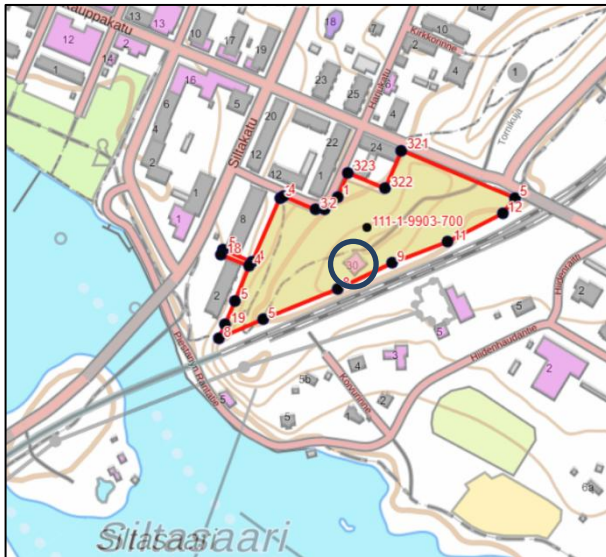
- Tontilla on vuonna 1974 rakennettu betonirakenteinen kahvilarakennus, jonka kerrosala on 290 k-m². Tilojen kunto on tyydyttävä miinus. Toimivuus on hyvä.
- Tilat (vuokrasopimuksen mukaan 256 m²) on vuokrattu Tmi Just Almondsille ravintolatoimintaan. Nettovuokra on tällä hetkellä 27.164 €/vuosi eli 2.264 €/kk (= 8,84 €/m²/kk), jonka ohella vuokralainen vastaa kiinteistön hoitokuluista. Omistaja Heinolan kaupunki vastaa tilojen lämmityksestä.
- Vuokralaisen liikevaihto ei ole tiedossa.



5. Harjupaviljonki

Kiinteistö

- Osoite: Kauppakatu 30, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-1-9903-700
- Pinta-ala: 21.866 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Kaava: Arvioitavat tilat sijaitsevat puistossa (Pi). Kaavamääräys ei vaikuta arvion kohteena olevan vuokran määrään.



Rakennus



- Tontilla on vuonna 1899 rakennettu puurakenteinen huvila, joka toimii kesäkahvilakäytössä. Rakennuksen kerrosala on VTJ:n mukaan 220 k-m². Vuokralainen on saneerannut tiloja merkittävästi omalla kustannuksellaan. Tilojen kunto on hyvä. Toimivuus on hyvä.
- Tilat (vuokrasopimuksen mukaan 200 m² + kylmä terassi) on vuokrattu Harjupaviljonki Cafe Harju Oy:lle kahvilatoimintaan. Nettovuokra on tällä hetkellä noin 1.895 €/vuodessa. Kohde on toiminnassa vain 4 kuukautta. Mainitun vuokran lisäksi vuokralainen vastaa kiinteistön hoitokuluista. Vuokra on neljälle kesäkuukaudelle jaettuna 474 €/kk eli 2,37 €/m²/kk.
- Vuokralaisen liikevaihto oli vuonna 2024 noin 341.000 euroa. Puhtaasti liikevaihdosta johdettava vuokra voisi olla tasossa 17.000 €/vuosi eli 1.400 €/kk (= 7,10 €/m²/kk), vuokra 5 % liikevaihdosta.
- Mielestämme tämä tapa lähestyä kohteen markkinaehtoista vuokraa ei johda realistiseen vuokraan. On syytä huomioida, että Maran tutkimuksen mukaan alimman 10 % vuokrat voivat olla merkittävästi alhaisemmat.

6. Perhepuiston kesäkahvila

Kiinteistö

- Osoite: A. F. Airon Katu 5, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-4-9906-200
- Pinta-ala: 9.830 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Kaava: Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava alue kuuluu linja-autoasemaa varten tarkoitettulle alueelle (La). Kaavalla ei ole vaikutusta nyt arvioitavan vuokran määrään.



Rakennus



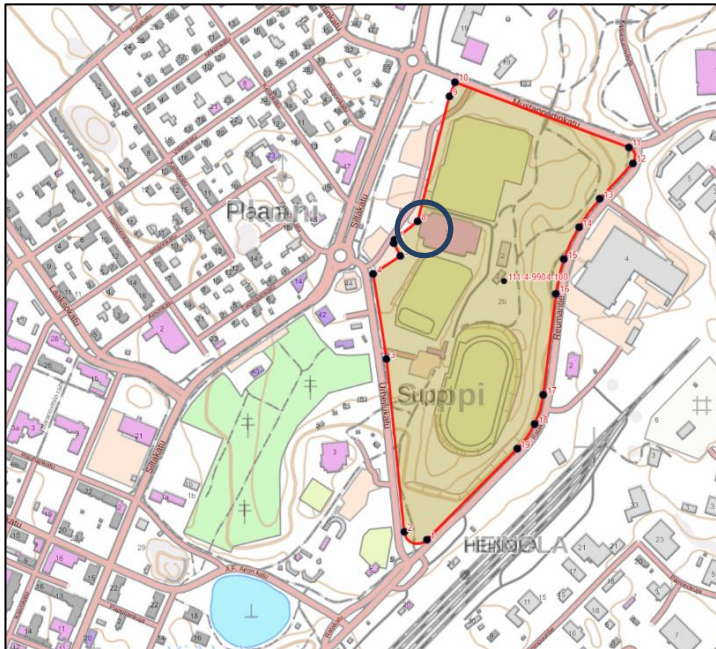
- Tontilla on vuonna 1980 rakennettu puurakenteinen entinen linja-autoasema, joka toimii nykyisin perhepuiston kesäkahvila- ja huoltokäytössä. Tilojen kunto on tyydyttävä. Toimivuus on hyvä.
- Tilat (vuokrasopimuksen mukaan kahvila 50 m² + varastot 50 m²) on vuokrattu kesäkahvilaksi. Bruttovuokra on tällä hetkellä 1.006 €/vuosi. Vuokra on kolmelle kesäkuukaudelle jaettuna 335 €/kk eli 3,35 €/m²/kk.
- Vuokralaisen liikevaihto ei ole tiedossa.



7. Jäähallin Sport Cafe

Kiinteistö

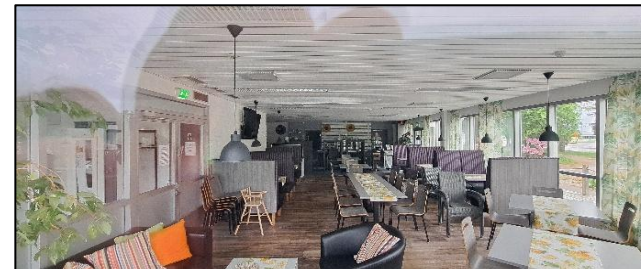
- Osoite: Urheilukatu 2, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-4-9904-100
- Pinta-ala: 144.330 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Kaava: Arvioitava tila on jäähallissa, joka sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaan urheilukeskusalueella (Uk). Kaavalla ei ole vaikutusta nyt arvioitavan vuokran määrään.



Vuokrattu tila



- Heinolan jäähalli on rakennettu vuonna 1984. Sen länsipäädyssä on 181 m²:n suuruiset kahvilatilat. Tilojen kunto on tyydyttävä. Toimivuus on hyvä.
- Tilat (sopimuksen mukaan 181 m²) on vuokrattu Sport Cafe Oy:lle lounaskäyttöön. Bruttovuokra (vuokralainen ei maksa hoitokuluja) on tällä hetkellä 1.207 €/kk (= 6,70 €/m²/kk). Omistaja Heinolan kaupunki vastaa kiinteistön hoitokuluista.
- Vuokralaisen liikevaihto oli vuonna 2024 noin 571.000 euroa. Puhtaasti siitä johdettava vuokra voisi olla tasossa 28.500 €/v eli 2.380 €/kk (= 13,00 €/m²/kk), vuokra 5 % liikevaihdosta.
- Mielestämme tämä tapa lähestyä kohteen markkinaehtoista vuokraa ei johda realistiseen vuokraan. On syytä huomioida, että Maran tutkimuksen mukaan alimman 10 % vuokrat voivat olla merkittävästi alhaisemmat.



Vuokrasopimukset ja kiinteistön hoitokulut

Vuokrasopimukset

- Edellisillä sivuilla kunkin kohteen kohdalla on kerrottu jokaisen kohteen tämän hetken vuokrauksesta.
- Tässä arvioissa määritämme Heinolassa kustakin tilasta arviomme mukaan saatavissa olevan markkinavuokran riippumatta siitä, millainen tämän hetken vuokra on.
- Markkinavuokralla tarkoitetaan sitä parasta todennäköistä rahamäärää, joka kustakin kohteesta se vapaille markkinoille vuokrattaessa arvioidaan saatavan. Vuokrausta on edeltänyt riittävän pitkä ja tehokas markkinointiaika.
- Kun kahvila- ja ravintolatiloista Heinolassa tehdään vuokrasopimuksia vain harvoin, on faktaa saatavissa olevista vuokrista hyvin hyvin vähän. Koska vertailukohteita ei juurikaan ole, jää arvion tarkkuus heikoksi.
- Pääosassa arvioitavia kohteita on nettovuokrasopimukset, jolloin vuokralainen vastaa maksamansa vuokran ohella myös kiinteistön hoitokuluista. Joukossa on kuitenkin myös ns. bruttokohteita, joissa vuokralainen ei maksa mitään muuta. Tämän vuoksi määritämme kaikille kohteille sekä brutto- että nettovuokrat.
- Osassa arvioitavia kohteita, Heli Republic ja Harjupaviljonki, vuokralainen on omalla kustannuksellaan ja työllään saneerannut vuokratilaa merkittävästi. Tämä on vaikuttanut ainakin Harjupaviljongissa nykyisen vuokran suuruuteen.
- Tässä arvioissa määritetään markkinavuokra tällä hetkellä olemassa oleville tiloille. Tällöin mainitun kaltaisten kustannusten huomioiminen ei ole mahdollista. Näissä kohteissa omistajan on syytä käyttää harkintaa tässä asiassa.

Kiinteistön hoitokulut

- Tässä arvioissa olemme arvioineet, että arvion kohteena olevien lämpimien kahvila- ja ravintolatilojen hoito/ylläpitokustannus on tasossa 3,00 €/m²/kk, 4,00 €/m²/kk tai 5,00 €/m²/kk kohteen tilojen laadusta ja käyttöajasta riippuen (vain kesä vs koko vuosi).
- Mainittu hoitokulu tulee ainoastaan niiltä kuukausilta, jolloin kohteessa on toimintaa. Esim. vain kesällä käytössä olevissa kohteissa hoitokuluja syntyy vain 3 – 4 kk aikana.
- Jokaista kiinteistöä pitää peruskorjata enemmän tai myöhemmin. Nämä tulevaisuudessa eteen tulevat peruskorjaukset tulevat kustantamaan merkittävästi ylläpitoa enemmän. Peruskorjauskustannuksia eikä niiden maksajaa ole huomioitu tässä tämän hetken markkinavuokraa määrittävässä arvioissa.

Heinolan markkinatilanne

Liiketilat

- Liiketilojen kysyntä Heinolassa on vähäistä. Vähäinen kysyntä kohdistuu hyvin pienelle alueelle torin ympäristöön. Tällä alueella tyhjiä liiketiloja on vähän. Sen sijaan jo heti korttelin päässä tyhjiä vuokrattavana olevia liiketiloja on runsaasti.
- Liiketilojen markkinavuokrat (brutto, alv 0) Heinolan ydinkeskustan pienissä katutaso liiketiloissa aivan parhaimmilla paikoilla voivat olla tasossa 15 – 20 €/m²/kk, mutta ovat tyypillisemmin noin 10 €/m²/kk. Vuokrat laskevat nopeasti parhailta paikoilta sivummalle ja/tai suurempiin tiloihin siirryttäessä ja ovat hetkessä noin 5 – 10 €/m²/kk.
- Tiedossamme ei ole arvion kohteen kaltaista kahviloista ja ravintoloista tehtyjä vuokrasopimuksia. Kokemuksemme mukaan hyvien kahviloiden ja ravintoloiden vuokrat voivat olla eri paikkakunnilla 'tavanomaisten' liiketilojen yläpään tasoa.
- Kuitenkin iso osa nyt arvioitavista kohteista on kesäkahviloita, joiden vuokranmaksukyky on heikompi. Ja liiketoiminta on hyvin voimakkaasti riippuvainen sijainnin ohella muutaman kesäkuukauden säistä.

Kahviloiden ja ravintoloiden vuokrasta

- Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry tekee kahden vuoden välein hotellien, ravintoloiden ja kahviloiden vuokratason tutkimuksen. Tuorein tutkimus on julkaistu 13.12.2024.
- Sen mukaan kaikkien em. tilatyypin vuokrat ovat korkeimmat Helsingissä. Sen jälkeen seuraavat muut isot kaupungit. Pienissä kaupungeissa ja maaseutupaikkakunnilla vuokrat ovat pääsääntöisesti selvästi alhaisempia.
- MaRan tuoreimman tutkimuksen mukaan koko ravitsemistoiminnan (sisälsi siis hyvin erilaisia ravitsemistiloja 430 kpl) vuokrat (osin brutto, osin netto) pienissä kaupungeissa ja muilla paikkakunnilla olivat keskimäärin 12,70 €/m²/kk mediaanin oltua 14,32 €/m²/kk. Kuitenkin alin 10 % oli 5,08 €/m²/kk.
- Kahviloita tutkimuksessa oli vain 34 kpl, jolloin luotettavuus on kovin heikko. Keskiarvo oli 21,48 €/m²/kk, mediaani 20,34 €/m²/kk ja alin 10 % 5,56 €/m²/kk.
- Liikevaihdosta tietyllä prosenttiosuudella määräytyneet vuokrat olivat keskiarvo 13,70 €/m²/kk, mediaani 15,45 €/m²/kk ja alin 10 % vain 1,31 €/m²/kk.
- Liikevaihtoon suhteutettuna tutkimuksessa mukana olleiden (46 kpl) kahviloiden vuokrat olivat 16,7 % liikevaihdosta.
- Parhailla paikoilla vuokran osuus liikevaihdosta on suurimmillaan. Mutta huonommin menevissä ravintoloissa /kahviloissa ja heikommilla paikoilla vuokrat jäävät hyvin alhaisiksi.
- Nyt arvion kohteena on useita erilaisia kahviloita ja yksi ravintola. Niiden kaikkien liikevaihdot eivät olleet tiedossa. Ja tiedettyjen kohteiden liikevaihdot poikkesivat merkittävästi toisistaan.
- MaRan tutkimuksen perusteella voi karkeasti arvioida, että vuokra nyt arvioitavissa kohteessa voisi olla 5 % liikevaihdosta. Mitä se tarkoittaa toteutuneella liikevaihdolla, on kerrottu kunkin kohteen yksilöinnissä. Monessa kohteessa tämä tarkastelu johtaa kovin epärealistiselta tuntuvaan vuokraan.
- On syytä huomioda, että MaRan tutkimuksen mukaan alimman 10 % vuokrat voivat olla merkittävästi alhaisemmat.
- Mielestämme tämä tapa lähestyä näiden kohteiden markkinaehtoisia vuokria ei pääosin johda realistiseen vuokraan.

Markkinavuokra

Mikä on markkinavuokra

- Markkinavuokralla tarkoitetaan sitä korkeinta todennäköistä vuokraa, joka vapailta markkinoilta on saatavissa, kun kohde vuokrataan aktiivisen ja riittävän pitkäaikaisen markkinoinnin jälkeen. Sekä vaihtoehtoisia vuokrattavia tiloja että niitä vuokraavia vuokralaisia ajatellaan olevan useampia.

1. Helin Republic markkinavuokra

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 4 kk				
ravintola	325	15	4 875	
muut tilat	104	5	520	5 395
kakkossesonki 4 kk				
ravintola	325	12	3 900	
muut tilat	104	3	312	4 212
muu osa vuodesta 4 kk				
ravintola	325	10	3 250	
muut tilat	104	2	208	3 458
Bruttovuokra vuodessa				52 000
Hoitokulut, arviolta noin -5,00 €/m ² /kk				-25 740
Pääoma/nettovuokra vuodessa				26 000
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				2 167

Markkinavuokra

2. Satamakahvila Tyyrpuuri markkinavuokra

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 3 kk				
kahvila	125	16	2 000	2 000
kakkossesonki 3 kk				
kahvila	125	0	0	0
talvikaamos 6 kk				
kahvila	125	0	0	0
Bruttovuokra vuodessa				6 000
Hoitokulut, arviolta noin -3,00 €/m ² /kk				-1 125
Pääoma/nettovuokra vuodessa				4 900
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				408

3. Kylpylänrannan sauna ja kioski markkinavuokra

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 3 kk				
kioski	15	15	225	
pukuhuoneet	50	4	200	425
kakkossesonki 3 kk				
kioski	15	0	0	
pukuhuoneet	50	4	200	200
talvikaamos 6 kk				
kioski	15	0	0	
pukuhuoneet	50	4	200	200
Bruttovuokra vuodessa				3 100
Hoitokulut, arviolta noin -3,00 €/m ² /kk				-450
Pääoma/nettovuokra vuodessa				2 700
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				225

- Saunan maapohjan määräalan pinta-alaksi olemme arvioineet 100 m² ja sen yksikköhinna 20 €/m², jolloin sen arvo on 2.000 euroa. Maapohjan vuosivuokra on arviomme 5 % tästä eli 100 euroa vuodessa.

Markkinavuokra

4. Torikahvila – Kahden Muijan Kahvila markkinavuokra

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 6 kk				
torikioski	256	15	3 840	3 840
kakkossesonki 3 kk				
torikioski	256	12	3 072	3 072
muu osa vuodesta 3 kk				
torikioski	256	10	2 560	2 560
Bruttovuokra vuodessa				40 000
Hoitokulut, arviolta noin -5,00 €/m ² /kk				-15 360
Pääoma/nettovuokra vuodessa				25 000
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				2 083

5. Harjupaviljonki markkinavuokra

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 4 kk				
lämpimät tilat	200	8	1 600	
lasitettu terassi	100	2	200	1 800
kakkossesonki 4 kk				
lämpimät tilat	200	3	600	
lasitettu terassi	100	0	0	600
talvikaamos 4 kk				
lämpimät tilat	200	0	0	
lasitettu terassi	100	0	0	0
Bruttovuokra vuodessa				10 000
Hoitokulut, arviolta noin -4,00 €/m ² /kk				-6 400
Pääoma/nettovuokra vuodessa				4 000
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				333

Markkinavuokra

6. Perhepuiston kesäkahvila markkinavuokra

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 3 kk				
kahvila	50	7	350	
muut tilat	50	3	150	500
kakkossesonki 3 kk				
kahvila	50	0	0	
muut tilat	50	0	0	0
talvikaamos 6 kk				
kahvila	50	0	0	
muut tilat	50	0	0	0
Bruttovuokra vuodessa				1 500
Hoitokulut, arviolta noin	-4,00	€/m ² /kk		-1 200
Pääoma/nettovuokra vuodessa				300
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				25

7. Jäähallin Sport Cafe markkinavuokra

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 6 kk				
lounaskahvila	181	7	1 267	1 267
kakkossesonki 3 kk				
lounaskahvila	181	7	1 267	1 267
muu osa vuodesta 3 kk				
lounaskahvila	181	7	1 267	1 267
Bruttovuokra vuodessa				15 000
Hoitokulut, arviolta noin	-5,00	€/m ² /kk		-10 860
Pääoma/nettovuokra vuodessa				4 000
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				333

Markkinavuokra

- Arvioitavien kahviloiden ja ravintolan markkinavuokriksi on arvioitu seuraavaa

Kohde	Tämän hetken vuokra €/vuosi	Arvioitu Bruttovuokra €/vuosi	Arvioitu Nettovuokra €/vuosi	Perustelut markkinavuokralle
Heli Republic	44 170 netto	52 000	26 000	hyvä keskinen sijainti, käytössä 12 kk, vaikka paras sesonki onkin kesä, vuokralainen korjannut tiloja omalla kustannuksellaan
Satamakahvila	5 167 netto	6 000	4 900	lyhyt ja säistä riippuvainen käyttöaika, vain kesäkäyttö
Kylpylänrannankioski	3 000 brutto	3 100	2 700	kioskilla lyhyt ja säistä riippuvainen käyttöaika, vain kesäkäyttö,
Kylpylänrannan saunan maapohja		100	100	saunan pukutilat 12 kk
Torikioski	27 164 netto	40 000	25 000	hyvä keskeinen sijainti, käytössä 12 kk
Harjupaviljonki	1 895 netto	10 000	4 000	lyhyt ja säistä riippuvainen käyttöaika, vain kesäkäyttö, vuokralainen korjannut tiloja omalla kustannuksellaan
Perhepuiston kesäkahvila	1 006 brutto	1 500	300	lyhyt ja säistä riippuvainen käyttöaika, vain kesäkäyttö
Jäähallin Sport Cafe	14 484 brutto	15 000	4 000	keskustasta sivussa, käytössä 12 kk

- Koska markkinavuokran määrittämisen kannalta olennaisen tärkeitä vertailuvuokrauksia mahdollisimman samanlaisista kahviloista ei ole tehty, on vertailuaineisto heikko. Tämän vuoksi markkinavuokran määrittämisen tarkkuus jää heikoksi, arviolta tasoon +/- 25 %.

Lahdessa 19.8.2025

Retta Management | Arviointi ja konsultointi



Juha Kirvesmies
Vanhempi arviointiasiantuntija
DI, MRICS, KHK, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Vastuullinen arvioija



Jussi Autio
Vanhempi arviointiasiantuntija
RI, KHK, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Arvion controller