



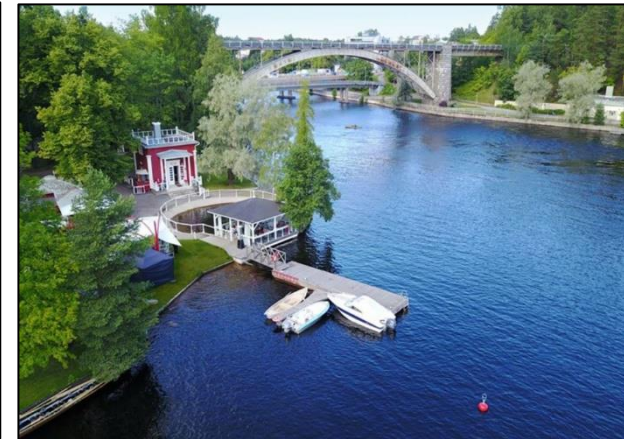
Heinolan kaupunki

Vuokra-arvio

Siltasaaren kahvilan
markkinavuokra

Siltasaari 1
18100 Heinola

Juha Kirvesmies
20.2.2024



Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arvion on tilannut Heinolan kaupungin kiinteistö-päällikkö Jari Kuosa.
- Arvion kohteena on Heinolan Siltasaassa sijaitsevan kesäkahvilan **markkinavuokrataso**, jota tullaan käyttämään uuden vuokrasopimuksen neuvottelamiseen.
- Markkinavuokralla tarkoitetaan sitä parasta todennäköistä rahamäärää, joka 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 vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.
- Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Retta Managementin kirjallista lupaa.
- Juha Kirvesmies on suorittanut kohteessa katselmuksen tiistaina 6.2.2024 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@retta.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 20.2.2024)

Kohde

- Osoite: Siltasaari 1, 18100 Heinola.
- Kiinteistö: 111-406-1-1, jonka pinta-ala on 8.201 m². Asemakaavassa virkistysaluetta (VL). Voimassa oleva asemakaava ei aiheuta ongelmia kohteen kahvilakäytölle.
- Rakennus: Vuonna 1922 rakennettu hirsinen saunarakennus (73 brm²), joka on ollut jo pitkään kahvilakäytössä, kylmä kesäkioski (14 brm²) ja sen katettua tarjoilu-aluetta sekä wc ja rantaviivan tuntumassa oleva lasikoppi (joka on vuokralaisen omaisuutta eikä kuulu arvioon). Kohde on vuokrattu Heinolan Siltasaari Oy:lle kesäkahvila- ja ravintolatoimintaan. Netto/pääomavuokra on tällä hetkellä 448,63 €/kk (= 5,16 €/rakennettu-m²/kk) eli yhteensä 5.384 €/v.

Markkinavuokran määrittäminen

- Siltasaaren kesäkahvilan (kiinteistö 111-406-1-1 ja sillä olevat rakennukset) **markkinavuokraksi (pääoma/nettovuokra, ALV 0) on arvioitu noin 7.500 euroa vuodessa (= 600 €/kk eli 6,90 €/rakennettu-m²/kk)**. Tällöin vuokralainen vastaa vuokran lisäksi kaikista kiinteistön hoito/ylläpitokuluista, joiden suuruudeksi olemme arvioineet noin 3.700 €/v (= lämmin tila 4,00 €/m²/kk ja kylmä kioski 1,00 €/m²/kk).
- Arviointitarkkuus jää heikoksi, arviolta tasoon +/- 25 %, koska vuokrauksia tällaisista erikoisista kahviloista tehdään hyvin harvoin.

Sijainti ja alue

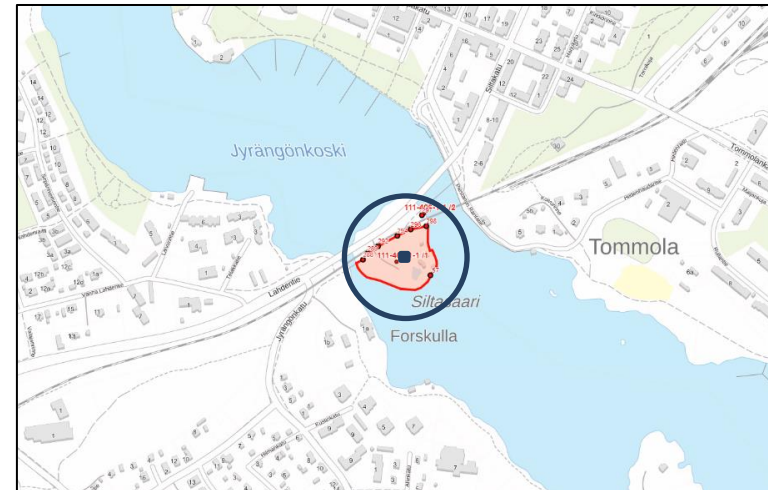
Sijainti

- Kohde sijaitsee Heinolan keskustan vieressä osoitteessa Siltasaari 1, 18100 Heinola. Etäisyys Heinolan torille on noin 700 m.



Alue

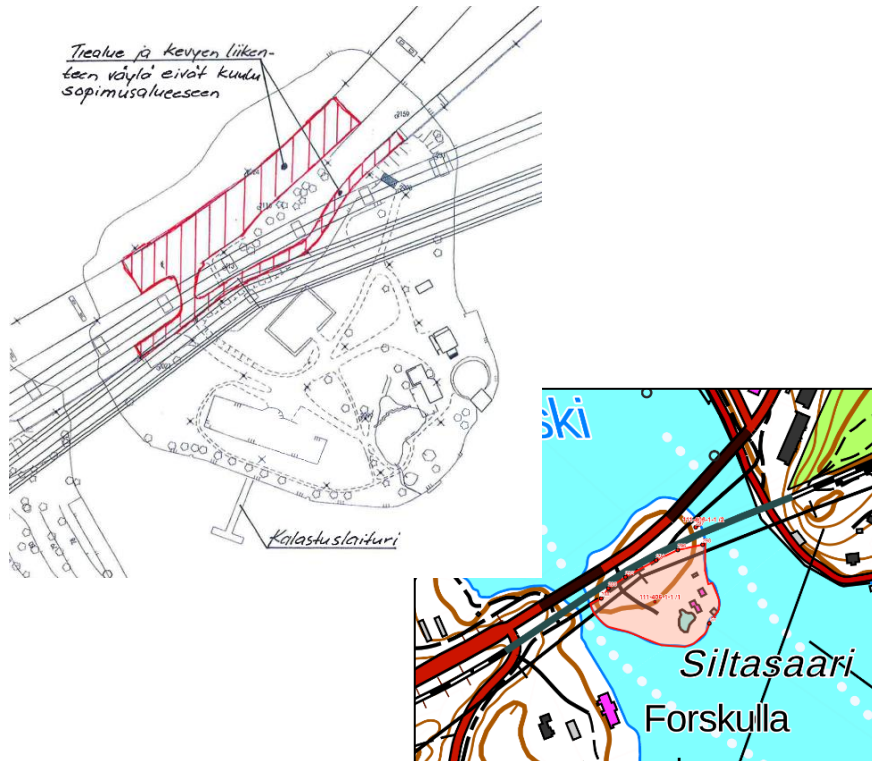
- Kohteeseen pääsee sekä autolla, kävellen että veneellä.
- Sijainti aivan keskustan kupeessa Jyrängönkoskessa on kesäkahvilalle hyvä.



Kiinteistö

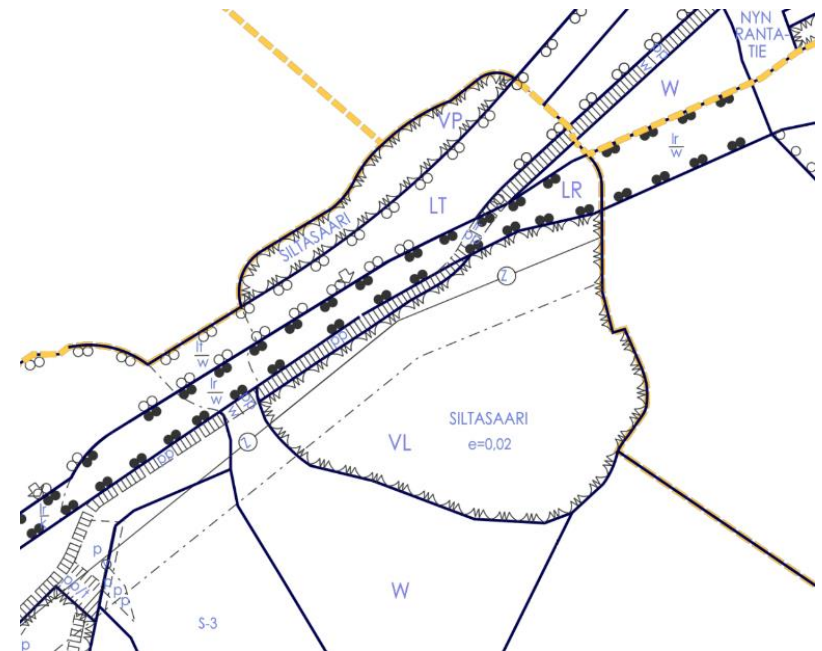
Kiinteistö

- Osoite: Siltasaari 1, 18100 Heinola
- Tunnus: 111-406-1-1
- Pinta-ala: 8.201 m²
- Omistaja: Heinolan kaupunki
- Laiturit: Kiinteistöllä on vankka kalastuslaituri. On myös pienempi vuokralaisen omistama laituri, joka ei kuulu arvion piiriin.



Kaavatilanne

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava alue kuuluu lähivirkistysalueeseen (VL).
- Rakennukset ovat linjassa kaavan sisällön kanssa.



Rakennukset

Kahvila



- Rakennusvuosi 1922
- Hirsi- ja puurakenteinen.
- Sähkölämmitys, vesi ja viemäri.
- Rakennuksen alakerrassa on kahvilan myymälä ja asiakaspaikkoja, yläkerrassa asiakaspaikkoja.
- Rakennuksen kokonaisala on VTJ:n mukaan 73 brm².
- Rakennus on tyydyttävässä / hyvässä kunnossa.



Rakennukset

Kesäkioski



- Puurakenteinen
- Kylmä kesäkäytössä oleva kiosk.
- Kioskin pinta-ala on VTJ:n mukaan 14 brm². Kioskin edessä katettua terassia, jolla on asiakaspaikkoja.
- Rakennus on tyydyttävässä kunnossa.



Rakennukset

3. Lasikoppi



- Lähellä rantaa on ns. 'lasikoppi' eli katettua oleskelutilaa.
- Tämä rakennus on vuokralaisen omaisuutta eikä kuulu arvion piiriin.

4. WC



- Kahvilan ja sillan välissä on kolmepyttyinen, kesäkäytössä oleva wc-rakennus, joka pinta-ala on noin 12 brm².

Vuokrasopimus ja hoitokulut

Vuokrasopimus

- Arvion kohde on vuokrattu Heinolan Siltasaari Oy:lle kesäkahvila- ja ravintolatoimintaan. Sopimus on tehty jo vuonna 2011. Vuokra on määritelty sen hetken markkina- ja kustannustasossa. Kuluttajahintaindeksiin sidottu pääoma/nettovuokra on tällä hetkellä 448,63 €/kk (= 5,16 €/rakennettu-m²/kk) eli yhteensä 5.384 €/v.
- Tämän vuokran ohella vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpito/hoitokustannuksista. Niiden suuruudeksi olemme arvioineet noin 3.700 euroa vuodessa (= 4,00 €/kahvilan-m²/kk ja 1,00 €/kioskin-m²/kk).
- Kiinteistön omistaja Heinolan kaupunki vastaa kustannuksellaan kiinteistön peruskorjauskuluista.

Hoitokulut

- Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kiinteistön hoito/ylläpitokuluista. Omistaja vastaa peruskorjauksista. Rajapinnassa olevista kustannuksista sovitaan tapauskohtaisesti.
- Jari Kuosan mukaan omistajan kustannukset vuonna 2023 olivat yhteensä vain 738 euroa (= 0,60 €/m²/kk).
- Tulevaisuudessa eteen tulevat peruskorjaukset tulevat kustantamaan merkittävästi enemmän.

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 katutasan liiketiloissa aivan parhaimmilla paikoilla voivat olla tasossa 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 kahvilatiloista tehtyjä vuokrasopimuksia. Kokemuksemme mukaan hyvien kahviloiden ja ravintoloiden vuokrat voivat olla eri paikkakunnilla 'tavanomaisten' liiketilojen yläpään tasoa.
- Heinolassa kaupunki on vuokrannut myös Harjupaviljongin ja Kahvila Tyyrpuurin. Ne ovat pieniä arvion kohteen kaltaisia, lähinnä kesäsesongista eläviä. Niiden vuokrat ovat muutaman euron per neliö kuukaudessa vuotuinen vuokratulo tasaisesti koko vuodella jaettuna. Harjupaviljonki ja Tyyrpuuri eivät ole suoraan arvion kohteeseen verrattavia. Eikä niiden vuokra ole juuri tämän hetken markkinalla määräytynyt markkinavuokra.



Kahviloiden ja ravintoloiden vuokrasta

- Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry tekee kahden vuoden välein hotellien, ravintoloiden ja kahviloiden vuokratason tutkimuksen. Tuorein tutkimus on julkaistu 16.1.2023.
- Sen mukaan kaikkien em. tilatyyppeiden 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 161 kpl) vuokrat pienissä kaupungeissa ja muilla paikkakunnilla olivat keskimäärin 10,05 €/m²/kk mediaanin oltua 11,43 €/m²/kk. Kuitenkin alin 10 % oli 3,96 €/m²/kk.
- Kahviloita tutkimuksessa oli vain 8 kpl, jolloin luotettavuus on kovin heikko. Keskiarvo oli 13,12 €/m²/kk, mediaani 14,30 €/m²/kk ja alin 10 % 10,42 €/m²/kk.
- Liikevaihdosta tietyllä prosenttiosuudella määräytyneet vuokrat olivat keskiarvo 5,75 €/m²/kk, mediaani 5,79 €/m²/kk ja alin 10 % vain 0,41 €/m²/kk.
- Liikevaihtoon suhteutettuna tutkimuksessa mukana olleiden (16 kpl) kahviloiden vuokrat olivat 11,7 % liikevaihdosta.
- Parhailla paikoilla vuokran osuus liikevaihdosta on suurimmillaan. Mutta huonommin menevissä ravintoloissa /kahviloissa ja heikommilla paikoilla vuokrat jäävät hyvin alhaisiksi.

- Arvion kohteessa liikevaihto on ollut vuokralainen Mikko Hallikkaan mukaan viime vuosina loivassa nousussa ja oli edellisellä tilikaudella noin 350.000 euroa vuodessa. Kuluvan vuoden osalta liiketoimintaa on uhkaamassa aivan kohteen vierestä kulkevan teräksisen rautatiesillan korjaaminen.
- MaRan tutkimuksen perusteella voi arvioida, että vuokra kohteessa voisi olla 5 % liikevaihdosta. Se tarkoittaisi toteutuneella 350.000 euron liikevaihdolla 17.500 euron bruttovuosivuokraa (= vuokra läpi vuoden 17 €/m²/kk).
- Se ei mielestämme ole mahdollista. Vaikka vuokralaisen vastaamat kiinteistön ylläpitokulut (arvio 3.700 euroa vuodessa) vähennettäisiin, johtaa tämä tapa epärealistisen korkeaan vuokraan.
- On syytä huomioda, että tutkimuksen mukaan alimman 10 % vuokrat voivat olla merkittävästi alhaisemmat. Mielestämme tämä tapa lähestyä kohteen markkinaehtoista vuokraa ei johda realistiseen vuokraan.

Ravitsemistoiminta pienet kaupungit	keskiarvo	mediaani
	€/m ² /kk	€/m ² /kk
Kiinteät vuokrat	10,05	11,43
Prosenttiperuste	5,75	5,79
Yhdistelmä	7,70	9,48
Kahvilat	13,12	14,30

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.
- Siltasaari on ainutlaatuinen kohde, toista samanlaista ei ole olemassa. Markkinavuokran suuruuteen vaikuttaa luonnollisesti sijainti sekä tilojen laatu ja soveltuvuus käyttöön. Siltasaari toimii hyvin omassa käytössään.

Kohteen markkinavuokra

- Kohteen markkinavuokraksi on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvioitu markkinavuokrataso

rakennus	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/kk
paras sesonki 6 kk				
kahvila	73	15	1 095	
kesäkioski	14	20	280	1 375
kakkossesonki 3 kk				
kahvila	73	7,50	548	
kesäkioski	14	4	56	604
talvikaamos 3 kk				
kahvila	73	5	365	
kesäkioski	14	0	0	365
Bruttovuokra vuodessa				11 156
Hoitokulut, arviolta noin			-3,50 €/m ² /kk	-3 700
Pääoma/nettovuokra vuodessa				7 456
Pääoma/nettovuokra kuukaudessa				621

Markkinavuokra

- Heinolan Siltasaaren kahvilan (kiinteistö 111-406-1-1 ja sillä olevat rakennukset), Siltasaari 1, 18100 Heinola, markkinavuokra netto (alv 0), jolloin vuokralainen vastaa vuokran ohella kaikista kiinteistön ylläpito/hoitokuluista, on arviomme mukaan noin

seitsemäntuhattaviisisataa euroa vuodessa

7.500 €/v

- 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 +/- 20 % .

Lahdessa 20.2.2024

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