

Sisällysluettelo

KONSJAOS, 12.10.2020 15:00, Pöytäkirja

| | |
|---|-----|
| § -3 Pöytäkirjan kansilehti (läsnäolijat) | 1 |
| § -1 Pöytäkirjan kansilehti (vakiopykälät) | 3 |
| § 66 Vuonna 2020 toteutettavat talonrakennustyöt, käyttösuunnitelman tarkistus | 4 |
| Liite: Työohjelma2020 21.9.2020 | 7 |
| § 67 Paavola kampuksen myynti ja takaisinvuokrausjärjestelyn aiesopimus Hemsö Suomi Oy:n kanssa | 9 |
| Liite: Valtuustoinfon 30.9.2020 esittelymateriaalit | 12 |
| Liite: Aiesopimus - Paavolan kampus_Luonnos 8.10.2020 | 32 |
| Liite: Yhteenveto Paavolan kampusalueen arviot | 39 |
| Liite: Realia Management Oy:n kiinteistöarviot | 40 |
| Liite: Ramboll Finland Oy:n kiinteistöarviot | 130 |
| § 68 Kaupungin edustajan nimeäminen Lahti Aqua Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle | 264 |
| § 69 Kaupungin edustajan määrääminen Työterveys Wellamo Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle | 266 |
| § 70 Kaupungin edustajan nimeäminen Provincia Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle | 268 |
| § 71 Kaupungin edustajien nimeäminen Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 16.11.2020 | 271 |
| § 72 Lausunnon antaminen Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän vuoden 2021 talousarviosta ja vuosien 2021–2023 toiminta- ja taloussuunnitelmasta | 274 |
| § 73 Saapuneet ja lähteneet asiakirjat 12.10.2020 | 279 |
| Liite: Saapuneet ja lähteneet 12.10.2020 | 280 |
| § 74 Konserni- ja tilajaoston muut asiat 12.10.2020 | 281 |
| § 75 Salassapidettävä asia | 282 |
| § 9998 Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus | 283 |

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

n:o 9/2020

Aika: 12.10.2020 klo 15.00 – 18.02**Paikka:** Kaupunginhallituksen sali**Läsnä:****Varsinaiset jäsenet:**

Aleksi Mäntylä, puheenjohtaja

Alettin Basboga, varapuheenjohtaja

Pekka Komu

Toni Putula

Jenna Koskelo

Puheenjohtajat:

Hannu Rahkonen *), poistui klo 17.02

Mika Kari *), poistui klo 17.02

Antti Holopainen *), poistui klo 17.02

Jarkko Nissinen *), poistui klo 17.07

Sirkku Hildén, poistui klo 16.40

kaupunginvaltuuston puheenjohtaja

kaupunginvaltuuston I vpj

kaupunginvaltuuston II vpj

kaupunginvaltuuston III vpj

kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Viranhaltijat:

Pekka Timonen

Mika Mäkinen

Leena Pirttilä, poistui klo 16.55

kaupunginjohtaja

konsernipalvelujohtaja

rakennuttajapäällikkö

Poissa:

Jouni Arola

toimitilajohtaja

Asiantuntijat:

Lassi Kilponen

Leena Pirttilä

opetus- ja kasvatusjohtaja, klo 15.00-15.30/66 §

rakennuttajapäällikkö/66 §

Pöytäkirjanpitäjä:

Veli-Pekka Ignatius

konserniohjauksen päällikkö

KONSERNI- JA TILAJAOSTON puolesta:

Aleksi Mäntylä

Veli-Pekka Ignatius

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty Lahdessa lokakuun 19. päivänä 2020

Jenna Koskelo

Pekka Komu

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa <http://www.lahti.fi> lokakuun 20. päivänä 2020; todistaa

viran puolesta:

Konserniohjauksen päällikkö

Veli-Pekka Ignatius

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös: Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin konserni- ja tilajaoston jäsenet Jenna Koskelo ja Pekka Komu.

Konserni- ja tilajaoston päätöksen mukaan sen pöytäkirja tarkastetaan viimeistään kokousta seuraavana maanantaina tai mikäli se on pyhäpäivä, seuraavana arkipäivänä.

Pöytäkirja asetetaan tarkastettavaksi luottamushenkilöiden Extranettiin ja se on mahdollista käydä tarkastamassa myös kaupungintalolla konsernipalvelujen kansliassa. Kokouksen puheenjohtajalle ja pöytäkirjan tarkastajille ilmoitetaan sähköpostilla, milloin pöytäkirja on tarkastettavissa.

Sähköinen tarkastaminen ilmoitetaan sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi.



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 66

Vuonna 2020 toteutettavat talonrakennustyöt, käyttösuunnitelman tarkistus

D/1363/10.03.02.00.03/2019

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä, p. 050 658 61
Opetus- ja kasvatusjohtaja Lassi Kilponen, p. 044 716 1328

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus

Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä

Konserni- ja tilajaosto merkitsee tiedokseen Renkomäen monitoimitalon elinkaarihankinnan tilannekatsauksen ja päättää myöntää hankkeelle aloitusluvan. Lisäksi konserni- ja tilajaosto päättää, että Renkomäen monitoimitalon uudisrakennus otetaan vuoden 2020 käyttösuunnitelmaan uudeksi työkohteeksi, ja sille varataan 1,55 milj. euron rahoitus Korvausinvestointeihin Sivistyksen palvelualueen hankeryhmään. Samalla Korvausinvestointeihin kohdennetaan 1,5 milj. euron keskeneräisten hankkeiden määräraha.

Konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Konserni- ja tilajaosto on 20.1.2020 § 1 hyväksynyt Lahden Tilakeskuksen käyttösuunnitelman vuodelle 2020 sekä myöntänyt samalla toteuttamisluvat (aloitusluvat) talonrakennuksen työohjelmassa luetelluille hankkeille siltä osin kuin niiden hankintarvot kohdekohtaisesti ylittävät 500.000 euroa. Päätöksessä todetaan, että talonrakennuksen työohjelmaa voidaan tarkastella konserni- ja tilajaostossa olosuhteiden muuttuessa. Lahden kaupungin hallintosäännön mukaan toimitilajohtajalla on valtuudet tehdä toteuttamispäätökset ja hankintapäätökset enintään 500.000 euron rakentamishankkeista käyttösuunnitelman puitteissa. Toimitilajohtajan päätösvaltaa on delegoitu hänen alaisilleen viranhaltijoille.

Konserni- ja tilajaosto hyväksyi Renkomäen monitoimitalon hankesuunnitelman 15.4.2019 § 24. Hankesuunnitelman mukaan monitoimitalohankkeen investointikustannukset (ind. 97,5) ovat 25,2 milj. euroa, alv. 0 % Kustannuksiin sisältyy pysäköintialueen kustannukset 150 000 euroa, alv. 0 %. Kustannuksiin eivät sisälly liikunta-alueen kustannukset 240 000 euroa, kirjastorakennuksen



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 66

purkukustannukset 90 000 euroa (alv. 0 %) ja koulun lisätilana toimivan parakin siirtokustannukset 200 000 euroa, alv. 0 %. Monitoimitalon vuokra kaupungin sisäisen vuokran periaatteilla laskettuna, ja hankesuunnitelman luvuilla, on 1,75 milj. euroa/vuosi (19,70 euroa/m²/kk).

Vuoden 2019 talousarvioon oli kirjattu tavoite toteuttaa Renkomäen monitoimitalo elinkaarimallilla. Elinkaarimallin mukainen kilpailutus käynnistettiin elokuussa 2019 ja hankkeen tilannetta esiteltiin konserni- ja tilajaostolle 14.10.2019. Seuraavassa kokouksessa 18.11.2019 § 95 konserni- ja tilajaosto päätti tarkentaa hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä tekemäänsä päätöstä hirren tai puun käytöstä. Samassa yhteydessä keskusteltiin myös hankkeen rahoitusvaihtoehdoista, ja Renkomäen monitoimitalon uudisrakennukselle varattiin vuosien 2020-2024 taloussuunnitelman talonrakennusinvestointeihin vuosille 2021-2022 yhteensä 25,6 milj. euroa (ind. 99).

Elinkaarimallin mukainen kilpailullinen neuvottelumenettely eri tarjoajien kanssa käytiin kevään 2020 aikana. Tarjoukset jätettiin 2.9.2020. Tarjousvertailussa parhaimmaksi arvioidun tarjouksen perusteella arvioidut hankkeen investointikustannukset ovat 24,17 milj. euroa (ind. 96) ja vuokra 1,87 milj. euroa milj. euroa/vuosi (22,58 euroa/m²/kk). Vuokra sisältää siivouksen osuuden 205 404 euroa/vuosi (2,48 euroa/m²/kk), joten hankesuunnitelman kanssa vertailukelpoinen vuokra ilman siivousta on 1,66 milj. euroa/vuosi (20,10 euroa/m²/kk). Tarjousvertailuun perustuva tilannekatsaus käydään läpi kokouksessa.

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana kävi myös ilmi, että rahoitusta tarvitaan hankinnan aloitus- ja suunnittelukulujen kattamiseksi jo vuonna 2020 eikä pelkästään vuosina 2021 ja 2022. Vuoden 2020 rahoitustarve on 1,55 milj. euroa, ja se voidaan kattaa Tilakeskuksen investointibudjetin sisältä.

Elinkaarimallin mukainen palveluntuottaja valitaan toimitilajohtajan viranhaltijapäätöksellä, mikäli konserni- ja tilajaosto tässä kokouksessa päättää myöntää hankkeelle aloitusluvan.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote Lahden Tilakeskus, sivistystoimi

Liitteenä

1. Työohjelma 2020 21.9.2020



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 66

| VUONNA 2020 TOTEUTETTAVAT TALONRAKENNUSTYÖT | | 21.9.2020 | | |
|---|---|--------------------------------------|--|----------------|
| | Työkohte | Valtuuston hyväksymä määräraha | Käyttösuunnitelma | |
| | | | Rahoitus- varaus | Aika- taulu |
| PERUSPARANNUKSET | | | | |
| KONSERNIHALLINNON HANKERYHMÄ | | 1 304 | | |
| jatkuu | Konsernihallinto - Kaupungintalon perusparannus, suunnittelu - Myöhemmin kohdennettavat työt Myöhemmin kohdennettavat työt, hankeryhmä yhteensä | | 1 304 1 109 195 195 | 1-12 |
| SIVISTYKSEN PALVELUALUEEN HANKERYHMÄ | | 13 836 | | |
| jatkuu | - Kannaksenkatu 22 (Muotoiluinstituutti) perusparannus ja muutostyöt | | 8 589 3 664 | 6-12 |
| jatkuu | - Kirkkokatu 16 (Aikuiskoulutuskeskus) perusparannus ja muutostyöt, suunnittelu | | 567 | 1-12 |
| jatkuu | - Paavolan kampusalueen sisäiset liikennejärjestelyt | | 1 194 | 4-11 |
| jatkuu | - Länsiharjun koulun perusparannus | | 100 | 6-9 |
| | - Länsiharjun pikku koulun korjaus- ja muutostyöt, hankesuunnittelu | | 50 | 6-12 |
| jatkuu | - Kaupunginteatterin perusparannus | | 1 034 | 4-9 |
| jatkuu | - Historiallisen museon toiminnalliset muutokset (2. vaihe) | | 1 980 | 4-12 |
| | Päiväkotien perusparannukset | | 1 051 | |
| | - Kaarikadun päiväkodin perusparannus, suunnittelu | | 60 | 6-12 |
| jatkuu | - Ruoriniemen päiväkodin piha | | 343 | 5-10 |
| jatkuu | - Mettiksien muutostyöt | | 30 | 1-2 |
| jatkuu | - Ainonpuiston päiväkodin piha, loppurahoitus | | 13 | |
| | - Myöhemmin kohdennettavat työt | | 605 | |
| | Urheilukeskuksen perusparannukset | | 400 | |
| | - Myöhemmin kohdennettavat työt | | 400 | |
| | Toimialan pienet työkohteet | | 3 796 | |
| jatkuu | - Kärpäsen koulun kenttä | | 1 000 | 4-10 |
| | - Kärpäsen koulun piha ja paikoitus | | 313 | 6-9 |
| jatkuu | - Kärpäsen koulun eskaritilat, loppurahoitus | | 36 | |
| jatkuu | - Historiallisen museon kosteusvauriokorjaukset | | 750 | 8-12 |
| | - Renkomäen monitoimitalon pysäköintialue | | 400 | 6-10 |
| jatkuu | - Renkomäen monitoimitalon elinkaarihankkeen kilpailutus | | 150 | 1-12 |
| | - Mustakallion vss-tilat, tate peruskorjaus | | 350 | 5-7 |
| | - Kunnaksen vuokraviipaleen EF lämpöliittymä | | 14 | |
| | - Myöhemmin kohdennettavat työt | | 783 | |
| | Myöhemmin kohdennettavat työt, toimiala yhteensä | | 1 788 | |
| MUUN VUOKRAUSTOIMINNAN HANKERYHMÄ | | 3 081 | | |
| jatkuu | Pääterveysaseman pienet hankkeet | | 200 | |
| | - Myöhemmin kohdennettavat työt | | 200 | |
| jatkuu | - Sibeliusalon kongressisiiven sisäänkäynti ja salin uudistaminen | | 2 334 | |
| | - salin uudistaminen | | 1 313 | 4-9 |
| | - kongressisiiven sisäänkäynti | | 1 021 | 4-12 |
| | - Sibeliusalon rakennusautomaatio | | 350 | 4-12 |
| | - Vesijärven asema, vesikaton ja julkisivujen maalaus ja kunnostus | | 297 | 4-8 |
| jatkuu | - Launeen terveysaseman suunterveydenhuollon tilat | | 214 | 1-3 |
| | Myöhemmin kohdennettavat työt, hankeryhmä yhteensä | | -314 | |
| PERUSPARANNUKSET YHTEENSÄ | | 18 221 | | |

| | | | | |
|---|---|-------------------------------|-------|-------|
| KORVAUSINVESTOINNIT | | 38 355 | | |
| | Alkuperäinen määräraha vuodelta 2019 | 36 855 1 500 | | |
| SIVISTYKSEN PALVELUALUEEN HANKERYHMÄ | | 38 355 | | |
| | Alkuperäinen määräraha vuodelta 2019 | 36 855 1 500 | | |
| jatkuu | - Launeen monitoimitalo | | 3640 | 1-4 |
| | - Launeen koulun alikulkutunnelin luiska | | 65 | 5-7 |
| jatkuu | - Rakokiven monitoimitalo | | 14427 | 1-12 |
| jatkuu | - Kivimaan monitoimitalo, uudisrakennus | | 10000 | 1-12 |
| | - Myllypohjan monitoimitalo, uudisrakennus hankesuunnittelu | | 63 | 5-12 |
| | - Kaarikadun päiväkotitoimitalo, uudisrakennus, suunnittelu | | 1072 | 1-12 |
| jatkuu | - Paavolan kampus, Laaksokatu 6:n päiväkotitoimitalo | | 4302 | 1-6 |
| jatkuu | - Paavolan kampus, Kannaksenkatu 22 (Muotoiluinstituutti), uudisrakennus | | 3351 | 6-12 |
| jatkuu | - Renkomäen monitoimitalo, uudisrakennus | | 1550 | 10-12 |
| | <i>Myöhemmin kohdennettavat työt, hankeryhmä yhteensä</i> | | -115 | |
| KORVAUSINVESTOINNIT YHTEENSÄ | | 38 355 | | |
| UUSINVESTOINNIT | | | | |
| SIVISTYKSEN PALVELUALUEEN HANKERYHMÄ | | 2 612 | | |
| jatkuu | - Paavolan kampus, Kirkkokatu 16 (Aikuiskoulutuskeskus), uudisrakennus | | 2 612 | 6-12 |
| jatkuu | - Kariston koulun ja päiväkodin loppurahoitus | | 81 | |
| | <i>Myöhemmin kohdennettavat työt, hankeryhmä yhteensä</i> | | -81 | |
| UUSINVESTOINNIT YHTEENSÄ | | 2 612 | | |
| KESKENERÄISET HANKKEET | | 0 | | |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Perusparannus yhteensä | 18 221 |
| Korvausinvestoinnit yhteensä | 38 355 |
| Uusinvestoinnit yhteensä | 2 612 |
| Keskeneräiset yhteensä | 0 |
| TALONRAKENNUS YHTEENSÄ | 59 188 |



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 67

Paavola kampuksen myynti ja takaisinvuokrausjärjestelyn aiesopimus Hemsö Suomi Oy:n kanssa

D/1920/10.03.02.03.02/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja Jouni Arola, puh. 050 559 4227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Käsittely konserni-
ja tilajaostossa**

Pöytäkirjan liitteeksi liitetään valtuutetuille valtuustoinfossa 30.9.2020 esitetyt Hemsö Suomi Oy:n ja Lahden kaupungin esittelymateriaalit.

Lisäksi pöytäkirjan liitteeksi liitetään jaoston kokouksessa 12.10.2020 esitetty materiaali.

Päätösehdotus

Konsernipalvelujohtaja Mika Mäkinen

Konserni- ja tilajaosto päättää hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän aiesopimuksen, jossa kaupunki myisi Paavola kampusalueen olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle. Kaupunki vuokraisi rakennusten sijaintikiinteistöt Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Hemsö Suomi Oy vuokraisi rakennusten tilat takaisin kaupungille joko 15 tai 20 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n tekemän indikatiivisen tarjouksen perusteella. Vuokrasopimuksista ja kiinteistökaupasta päätetään erikseen.

Konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Tämän vuoden talousarvion talonrakennusinvestoinnit osaan on kirjattu Paavolan kampusalueen investoinnin osalta, että taserahoitusvaihtoehdon rinnalla selvitetään kuitenkin koko Paavolan kampuskokonaisuuden toteutuksen ja omistuksen kilpailutusta laadittujen suunnitelmien pohjalta.

Kiinteistöjärjestely on mahdollista toteuttaa kuntalain 130 §:n mukaisesti joko tarjouskilpailulla tai suoraan valitun kumppanin kanssa, kun seuraavat reunaehdot täyttyvät:

- Kaupunki hankkii kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisen hinta-arvion kiinteistöjen markkina-arvosta. Arvio hankitaan puolueettomalta arvioijalta ennen myyntiä.

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 67

- Arvioijan tekemä arvio kiinteistöjen markkina-arvosta ei sido kaupunkia. Hemsön kanssa sovittavaa kauppahintaa verrataan päätöksenteossa tähän arvioon.

EU:n valtioneuvoston päätösten mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklaan 1. Jotta vältetään riski tehdyn SEUT 107(1) artiklassa tarkoitettua kielletystä valtiontuesta Hemsölle, hinta-arviossa huomioidaan kiinteistöjä koskevat, suunnitellut sopimusjärjestelyt (erityisesti suunniteltu tilojen takaisinvuokraus kaupungille sekä tällöin sovellettava vuokrataso ja vuokra aika).

Kiinteistöjen myynti ja tilojen takaisinvuokraus kaupungille eivät sisällä hankintalain soveltamisalaan kuuluvia hankintoja. Näin ollen sopimuksia ei tarvitse kilpailuttaa hankintalain menettelyllä. Paavola kampushankeen uudisrakennushankkeet (ja perusrakennushankkeet) ovat julkisia hankintoja, jotka kaupunki on kilpailuttanut julkisina hankintoina. Näissä kilpailutuksissa kaupunki toimii hankintayksikkönä. Urakoiden toteutus sopimukset siirretään Hemsö Suomi Oy:n nimiin mahdollisen kaupan jälkeen. Tämän jälkeen Hemsö vastaa toteutusvaiheesta ja rahoittaa hankkeet.

Lahden Tilakeskus on teettänyt Paavola kampusalueen olemassa olevista kiinteistöistä sekä tehtävistä investoinneista kaksi toistaan riippumatonta puolueetonta hinta-arviota kiinteistöjen markkina-arvosta. Kiinteistöarviot ovat tehneet Realia Management Oy sekä Ramboll Finland Oy. Kohteiden kiinteistöarviot on tallennettu konserni- ja tilajaoston extranettiin.

Aiesopimuksella Lahden kaupunki ja Hemsö Suomi Oy sopivat muun muassa rakennusten kauppahinnasta, maanvuokrasopimusten ja vuokrasopimusten pääehdoista, rakennuksia, kiinteistöjä ja hankkeita koskevan due diligence -tarkastuksen suorittamisesta, rakennusten kauppakirjan, maanvuokrasopimusten ja vuokrasopimusten laatimisesta, järjestelyn toteuttamisen aikataulusta ja Hemsön yksinoikeudesta.

Lahden kaupunki sitoutuu aiesopimuksen voimassaoloaikana olemaan neuvottelematta kenenkään muun kuin Hemsö Suomi Oy:n kanssa järjestelystä tai muusta vastaavasta järjestelyn tai mihin tahansa sen osaan rinnastettavasta tai sen kanssa kilpailevasta järjestelystä.



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 67

Aiesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy 28.2.2021 tai sitä ennen, jos osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan tai yhteisesti kirjallisesti todenneet järjestelyä koskevat neuvottelut päättyneiksi. Mikäli järjestelyn solmimiselle on 28.2.2021 edelleen edellytyksiä mutta kauppakirjaa ei vielä ole allekirjoitettu, sitoutuu Lahden kaupunki Hemsön pyynnöstä pidentämään aiesopimuksen voimassaoloaikaa kahdella viikolla kerrallaan.

Lahden kaupungin ja Hemsö Suomi Oy:n aiesopimusluonnos tallennetaan konserni- ja tilajaoston extranettiin perjantaina 9.10.

Konsernipalvelujohtaja esittelee aiesopimuksen kokouksessa.

Muutoksenhaku

oikaisuvaatimusohje

Toimenpiteet

Ote Lahden Tilakeskus

Liitteenä

1. Hemsö Suomi Oy:n maajohtaja Jarkko Leinosen, konsernipalvelujohtaja Mika Mäkisen ja toimitilajohtaja Jouni Arolan esittelymateriaalit valtuustoinfossa 30.9.2020
2. Aiesopimus-luonnos
3. Yhteenveto arvioista
4. Realia Management Oy:n kiinteistöarviot
5. Ramboll Finland Oy:n kiinteistöarviot

Hemsön ehdotus: Paavolan koulukampuksen toteutus. Valtuustoinfo 30.9.2020.



Läsnä
Vastuullinen
Kehittyvä

Hemsö Suomessa

53 kiinteistöä

kiinteistöjen arvo
n. miljardi euroa

Julkisten
vuokralaisten osuus
lähes **70 %**,
vuokrasopimusten
keskipituus
yli 10 vuotta

Suomessa
vuodesta 2013,
Suomi on
toinen
pitkäjänteinen
kotimarkkina

Oma
suomalainen
organisaatio

Ruotsin valtion
kolmas
eläkerahasto
AP3 omistaa
85 %,
Sagax AB 15 %

Tukena
paikalliset
ammattitai-
toiset
kumppanit



Hemsön oppilaitoskohteita Suomessa



Hemsön käynnissä olevia kouluprojekteja



Esimerkkejä Hemsön hankkeista Suomessa

R9 – Sibelius-Akatemian perusparannus



Pinta-ala: 5 000 m²

Taideyliopiston Sibelius-Akatemialle peruskorjattiin ensiluokkaiset taiteellisen toiminnan ja opetuksen tilat rakennukseen, joka on ollut heillä aiemmin käytössä. Turvallisuuden ja terveellisyyden lisäksi perusparannuksen yhteydessä muun muassa palautettiin konserttisalin aiempi erinomainen akustiikka. Hanke valmistui syksyllä 2019.

Oulun uudet paloasemat



Pinta-ala: yhteensä n. 9 000 m²

Hemsö investoi Oulun uusiin paloasemiin (Linnanmaa ja Raksila) noin 25 miljoonaa euroa. Hemsö vuokraa paloasemat Oulun kaupungille 25 vuoden vuokraajalla. Paloasemien käyttäjänä toimii Oulu-Koillismaan pelastuslaitos. Linnanmaan paloaseman arvioitu valmistumisaika on kesä 2021, ja Raksilan paloaseman valmistumistavoite on kevät 2023. Hankinta tehtiin julkisena hankintakilpailuna.

Joensuun konservatorio



Pinta-ala: 3 700 m²

Hemsö rakennuttaa uudet konservatorion tilat, jotka tulevat Itä-Suomen yliopiston Carelia-talon viereen lisärakennukseen. Uusi konservatorio kattaa 250-paikkaisen musiikkisalin sekä sadan neliön harjoitussalin. Salien lisäksi konservatorioon tulevat uudet opetustilat, jotka sijoittuvat kiinteistön toiseen ja kolmanteen kerrokseen.

Turun AMK peruskorjaus



Pinta-ala: 5 000 m²

Hemsö peruskorjasi AMK:n kiinteistön 5 000-neliöisen siiven moderneiksi opetus- ja työtiloiksi. Tekniikka ja tilajaot uusittiin täysin. Samalla parannettiin monikäyttöisyyttä. Terveellisyys ja turvallisuus olivat keskeisiä suunnittelun ja toteutuksen elementtejä. Muun muassa sisäilmalle asetettiin korkeat laatuvaatimukset. Hanke toteutettiin Terve Talo- ja Kuivaketju10-kriteerien mukaisesti.

Case Taideyliopisto

**Hemsö osti Taideyliopiston tilat
Haapaniemenkadulla, Nervanderinkadulla ja
Pohjoisella Rautatienkadulla.
Kaupan kokonaisarvo oli 80 milj. euroa**

Kiinteistöjen pinta-ala on kokonaisuudessaan 25 000 neliometriä.
Oppilaitokset tarjoavat tilat noin 2 000 opiskelijalle ja 700 työntekijälle.

Pohjoisen Rautatiekadun toimipisteessä alkoi samantien peruskorjaus,
jossa talo palautettiin Eduskunnan väistön jälkeen alkuperäiseen
käyttöönä musiikin opetuksen tiloiksi. Remontti valmistui vuonna
2019.

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Vuokralainen | Taideyliopisto |
| Pinta-ala | 25 000 m ² |
| Ymp.sertifikaatti | Sertifioidaan ylläpitovaiheessa |
| Investointimuoto | Sale-and-leaseback |

Helsingin
Yliopistokiinteistöt
halusi keskittyä
omistajansa
Helsingin yliopiston
toimitilar tarpeisiin
liittyviin
investointeihin.

” Yhteistyö Hemsön kanssa mahdollistaa toimitilojemme pitkäjänteisen kehittämisen Töölössä ja Sörnäisissä. Uuden vuokranantajan kanssa voimme yhdessä rakentaa tiloistamme entistä toimivampia ja muokata niitä vastaamaan yhä paremmin taidekoulutuksen tulevaisuuden tarpeisiin.”
Taideyliopiston rehtori Jari Perkiömäki

Case Turku – TSSTPK Oy

**Hemsö osti 18 kohteen kokonaisuuden
Turun kaupungilta.
Kokonaisinvestointi oli n. 130 milj. euroa.**

Kiinteistösalkku koostuu Mäntymäen kaupunginsairaala-alueesta, jossa kauppaan sisältyi 11 rakennusta, kuudesta hoivakohteesta sekä terveysasemasta. Kohteiden arvo on n. 130 milj. €. Yhteistyössä vuokralaisten kanssa kiinteistökantaa peruskorjataan ja osaa kohteista tultaneen tulevaisuudessa kehittämään. Kaupunki teki lopullisen myyntipäätöksen sen jälkeen, kun edellisen hallituksen sote-uudistus oli peruuntunut.

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Vuokralainen | Turun kaupunki ja sairaanhoitopiiri |
| Pinta-ala | 80 000 m ² |
| Ymp.sertifikaatti | Sertifioidaan ylläpitovaiheessa |
| Investointimuoto | Sale-and-leaseback |

Turku halusi
vapauttaa
pääomia ja
priorisoida omat
investoinnit
kasvun
edellytyksiin

Käyttäjät ja
vuokralaiset saivat
kumppaniksi yhtiön,
joka investoi
rakennuksiin ja
asiakkuuteen
pitkäjänteisesti

Case Nackan kunta

Hemsö osti 15 kohteen kokonaisuuden Tukholman naapurikunta Nackalta. Kokonaisinvestointi oli n. 150 milj. euroa.

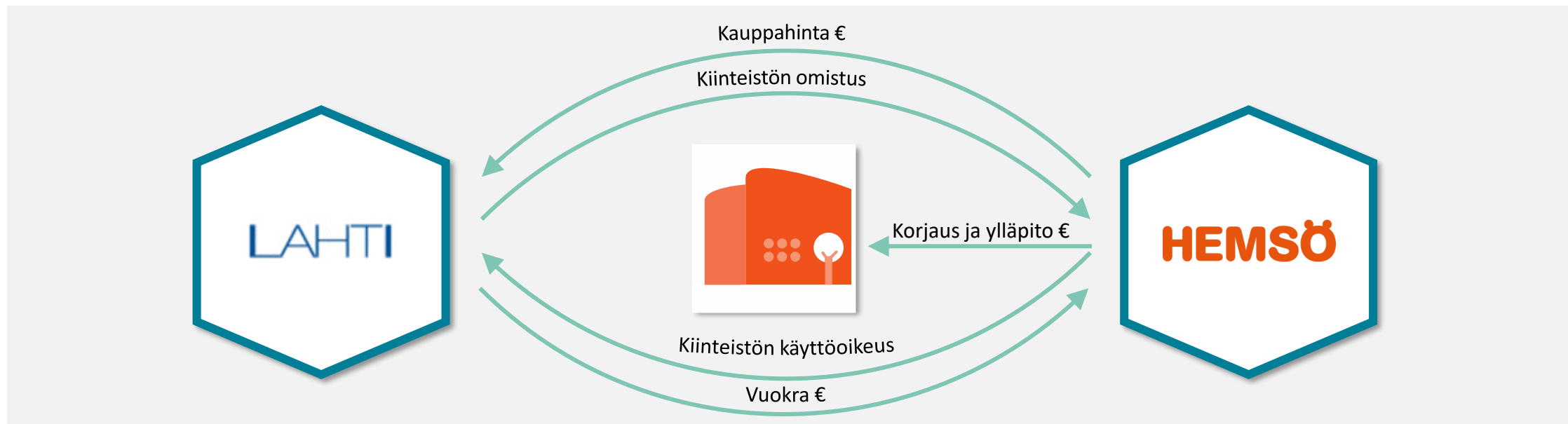
Salkku koostui kolmesta peruskoulusta, 10 päiväkodista, kahdesta asuin kohteesta ja jäähallista. Kohteiden arvo on n. 60 milj. €. Kiinteistökantaa peruskorjataan ja uudistetaan kunnan tavoitteiden mukaisesti. Projektien arvo on 80-90 milj. euroa.

| | |
|------------------|-----------------------|
| Vuokralainen | Nackan kunta |
| Pinta-ala | 34 000 m ² |
| Investointimuoto | Sale-and-leaseback |

Kaupan yhteydessä sovittiin, että Hemsö toteuttaa nykyisille koulutonteille kolme koulua, jotka kunta vuokraa. Yhdessä tapauksessa nykyinen rakennus puretaan, ja tilalle rakennetaan uusi. Kahdessa muussa tehdään kattavat peruskorjaukset ja mahdollisesti laajennukset. Urakat kilpailutetaan julkisina hankintoina.



Myynti- ja takaisinvuokrausmalli



Kiinteistön nykyinen omistaja myy kohteen kiinteistöjen omistamiseen erikoistuneelle yhtiölle.

Samanaikaisesti yhtiö vuokraa kohteen pitkäaikaisella sopimuksella alkuperäiselle omistajalle, jotta hän voi pitää kohteen käytössään ja hallinnassaan.

Järjestely vapauttaa kaupungille pääomaa ja resursseja:

- Kohteisiin sidotun pääoman voi osoittaa muihin investointeihin ja käyttötalousmenoihin.
- Järjestely vapauttaa kaupungin peruskorjausvastuista ja jäännösarvoriskistä.
- Järjestelyn avulla ylläpitovastuun riski siirtyy vuokranantajalle.

Hemsön kumppanuusmalli, kiinteä sovittu kokonaisvuokra

| | |
|---|---|
| + | Elinkaarihankkeen edut yksinkertaisella sopimusmallilla |
| + | Sopii myös olemassaoleviin rakennuksiin & peruskorjauksiin |
| + | Pitkäjänteisen omistuksen ja aktiivisen vuokranantajan tuoma varmuus koko sopimuskaudella |
| + | Peruskorjausten laatu-, kustannus- ja aikatauluriski Hemsöllä |
| + | Hemsö kantaa jäännösarvoriskin |

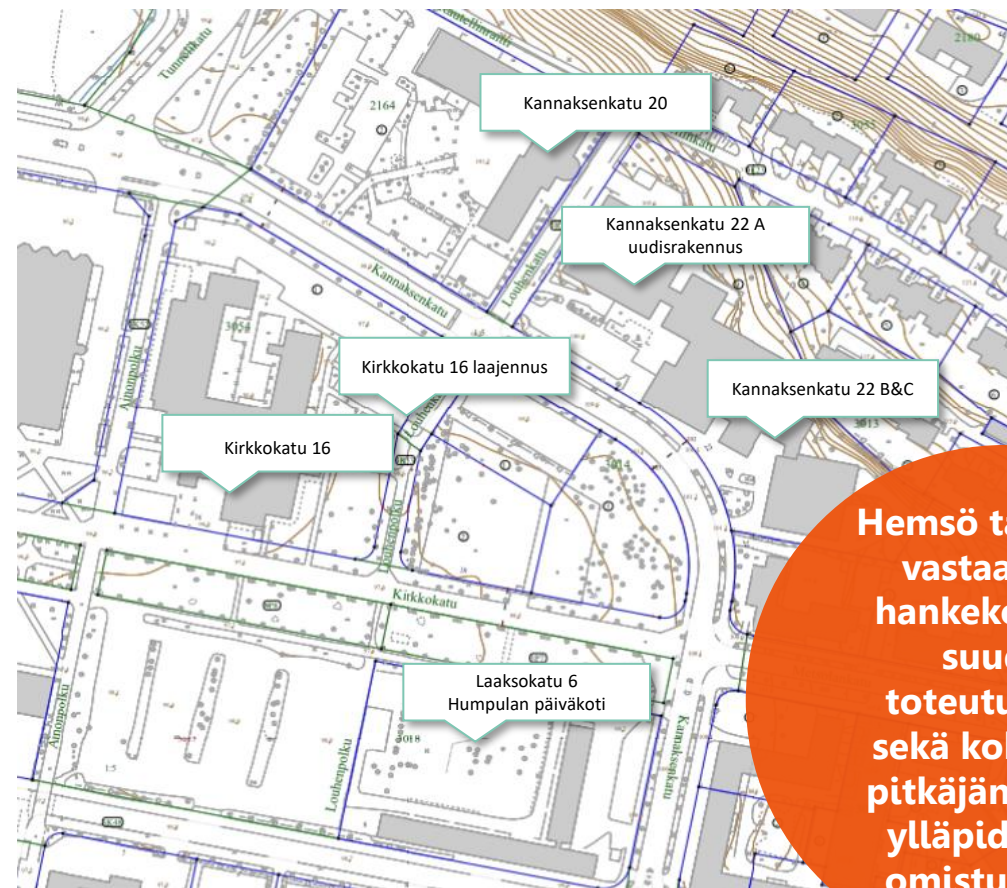
| | Hemsö |
|------------------|-------|
| Hankesuunnittelu | ✓ |
| Suunnittelu | ✓ |
| Rakentaminen | ✓ |
| Ylläpito | ✓ |
| Omistus | ✓ |
| Lisäinvestoinnit | ✓ |
| Rahoitus | ✓ |
| Käyttäjäpalvelut | |

Kaupan laajuus

Paavolan kampuskokonaisuus sekä Humpulan uusi päiväkoti

Kokonaisratkaisu kampusen kehitykseen

- Hemsö on kiinnostunut toimimaan Lahden kaupungin yhteistyökumppanina Paavolan kampuskokonaisuuden sekä Humpulan uuden päiväkodin toteutuksessa, jolloin järjestely sisältäisi seuraavat kohteet:
 - Kannaksenkatu 20 olemassa olevan rakennuksen
 - Kannaksenkatu 22 A:n nykyisen rakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sekä olemassa olevat rakennukset B ja C
 - Kirkkokatu 16 olemassa olevan osan sekä sen uuden laajennuksen
 - Laaksokatu 6 rakenteilla olevan Humpulan päiväkodin
- Hemsö tarjoaa kokonaisratkaisua, jossa se ostaa kaupungilta kohteiden nykyiset rakennukset, ottaa vastuulleen rakennusurakoiden läpiviennin sekä jää kaupungin vuokranantajaksi pitkillä vuokrasopimuksilla.

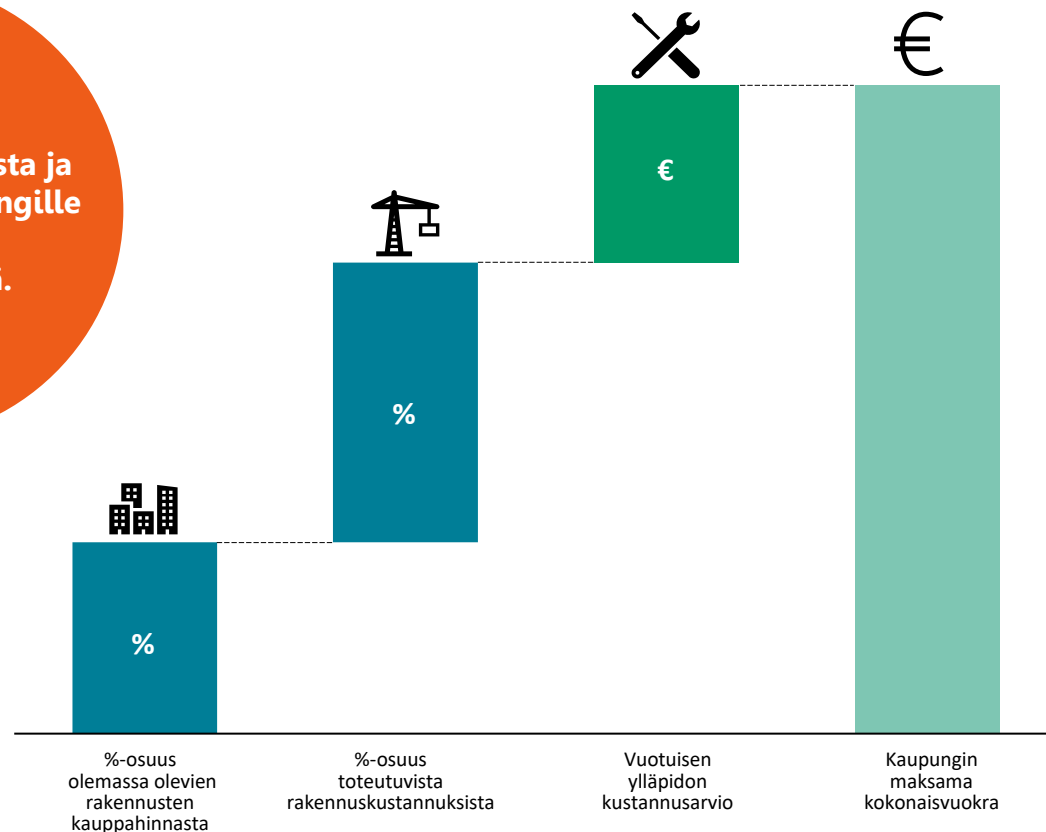


Hemsö tarjoutuu vastaamaan hankekokonaisuuden toteutuksesta sekä kohteiden pitkäjänteisestä ylläpidosta ja omistuksesta.

Kokonaisvuokra ja sen muodostuminen

Kokonaisvuokran muodostuminen

Hemsö vastaa kohteiden ylläpidosta ja korjauksista. Kaupungille ei synny niistä kustannusriskiä.



Malli takaa läpinäkyvyyden kaupungin suuntaan.

Hemsö ehdottaa kaupungille niin sanottua kokonaisvuokramallia, jolloin Hemsö vastaa kustannuksellaan kiinteistöjen ylläpidosta ja korjauksista.

Vuotuinen kokonaisvuokra muodostuu seuraavista elementeistä:

1. %-osuus Hemsön kaupungille maksamasta olemassa olevien rakennusten hinnasta
2. %-osuus toteutuneista, Hemsön maksamista rakennuskustannuksista
3. Arvio kohteiden keskimääräisistä vuotuisista korjaus-, käyttö-, huolto- ja ylläpitokustannuksista, sisältäen Hemsön kaupungille maksaman maanvuokran sekä kiinteistöveron

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, joka tarkistetaan vuosittain indeksin muutosten perusteella. Muilta osin vuokra pysyy muuttumattomana koko vuokrauden.

Sopimuskauden jälkeen jäännösarvoriski Hemsöllä.

Vuokran määräytyminen

Laskelma kokonaisvuokrasta vuokrakauden alussa

15 vuoden sopimuskausi ja vuokratontit. 20 vuoden sopimuksella vuosittainen vuokra olisi vajaa 100 000 euroa matalampi.

Kaupungille palautuvien erien, maanvuokran ja kiinteistöveron, arvio on 660 000 e/vuosi.

| Komponentti | Investointi | Vuokravaikutus | |
|--|-------------|------------------|-------------|
| | | €/vuosi | €/hum2/kk |
| Olemassa olevien rakennusten ostohinta, sis. Humpula (kaupungille) | 28.040.000 | | |
| Pääomavuokra investoinneista (olemassa olevat kohteet + peruskorjaus- ja uudisrakennustyöt + liikennejärjestelyt) | | 4.726.000 | 13,3 |
| Arvio kohteiden keskimääräisistä vuotuisista korjaus-, käyttö-, huolto- ja ylläpitokustannuksista | | 1.826.000 | 5,2 |
| Kokonaisvuokra | | 6.552.000 | 18,5 |

HEMSÖ

Hemsö toimii kaupungin ainoana sopimuskumppanina kaikissa hankkeen vaiheissa.

Miksi Hemsö?

- Osaaminen & kokemus vastaavista, vaativista kiinteistöjärjestelyistä mm. Turun kaupungin ja Taideyliopiston kanssa.
- Hemsön omistamissa peruskouluissa ja lukioissa opiskelee 25 000 oppilasta.
- Meidät omistaa vakaa yhteiskunnallinen toimija.
- Vaativien peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden osaaminen.
- Kiinteistön elinkaaren mittainen arvon säilyttäminen & joustavuus.
- Pitkäjänteisyys, vastuunkanto, suomalainen organisaatio.
- Järjestely on sijoituksena toimiva, jolloin hinnoittelu on kilpailukykyinen.
- Korkea luottokelpoisuus; S&P: A-, Fitch: A.

Paavola kampus Hemsö kiinteistöjärjestely

Toimitilajohtaja Jouni Arola

12.10.2020

Luottamuksellinen



LAHTI

Hemsö Suomi Oy – myynti ja takaisinvuokraus järjestelyyn kuuluisivat kohteet ja vastuut

Kauppaan kuuluisivat seuraavat olemassa olevat rakennukset

- Aikuiskoulutuskeskuksen kiinteistö (Kirkkokatu 16 , laajennus Terijoenkatu 3),
- LAMK:in Muotoiluinstituutin ja Koulutuskeskus Salpauksen opetuskäytössä ollut oppilaitosrakennus, (Terijoenkatu 7, ent. Kannaksenkatu 22),
- Kannaksen lukio (Terijoenkatu 2, ent. Kannaksenkatu 20) sekä
- Humpulan päiväkotia (Laaksokatu 6).

Kauppaan kuuluisivat seuraavat perusparannus-, uudisrakennus- tai laajennusinvestoinnit:

- Aikuiskoulutuskeskuksen perusparannus ja laajennus
- Muotoiluinstituuttirakennuksen perusparannus ja uudisrakennusosa
- Kannaksen lukion muutostyöt
- Kampusalueen liikennejärjestelyt

Hemsö vastaisi hankekokonaisuuden toteutuksesta sekä kohteiden ylläpidosta ja omistuksesta.

Hemsö –kiinteistöjärjestely, Hemsön kustannukset

| | Kustannusarvio | |
|--|----------------|--|
| Olemassa olevien rakennusten ostohinta (kaupungille) | 28.040.000 € | lisättyinä järjestelyn täytäntöönpanoon mennessä erääntyneiden ja maksettujen hanketta koskevien urakkasopimusten mukaisten urakkaerien yhteismäärällä |
| Investointikustannukset | 53 880 000 € | Vähenee vastaavasti, jos ostohinta kasvaa edellisen kohdan mukaisesti |
| Kampus-alueen liikennejärjestelyiden kustannukset | 2 000 000 € | |
| | | |
| | | |
| | | |



Vuokrataso

Vuokratasovertailu ilman vuokrasisällön yhdenmukaistamista.

- Paavola-kampus alueen sisäinen vuokra keskimäärin:
 - Jokaiselle rakennukselle on määritelty sisäinen vuokra kohteessa tehtävien tai tehtyjen investointien sekä vuokraan sisältyvien ylläpidon palveluiden mukaan
 - Sisäinen vuokra on määritelty hyväksytyjen kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti
- Hankesuunnitelman mukainen sisäinen vuokra on keskimäärin 18,00 €/m²
 - Yhteensä vuodessa 6 378 000€
- Hemsön esitys, 15 vuoden vuokrasopimus
 - Vuokra 18,5 €/m²,
 - yhteensä vuodessa 6 552 000 €
 - Kaupungille palautuvien erien, maanvuokran ja kiinteistöveron, arvio on 660 000 €/vuosi.
 - Esityksen vuokrasopimukset ovat tyypiltään kokonaisvuokrasopimuksia. Vuokralaisen vastaa kuitenkin sähkön, veden, siivouksen ja jätehuollon kustannuksista

HEMSÖ

Vertailulaskelmat

Valtuustoinfo 30.9.2020



LAHTI

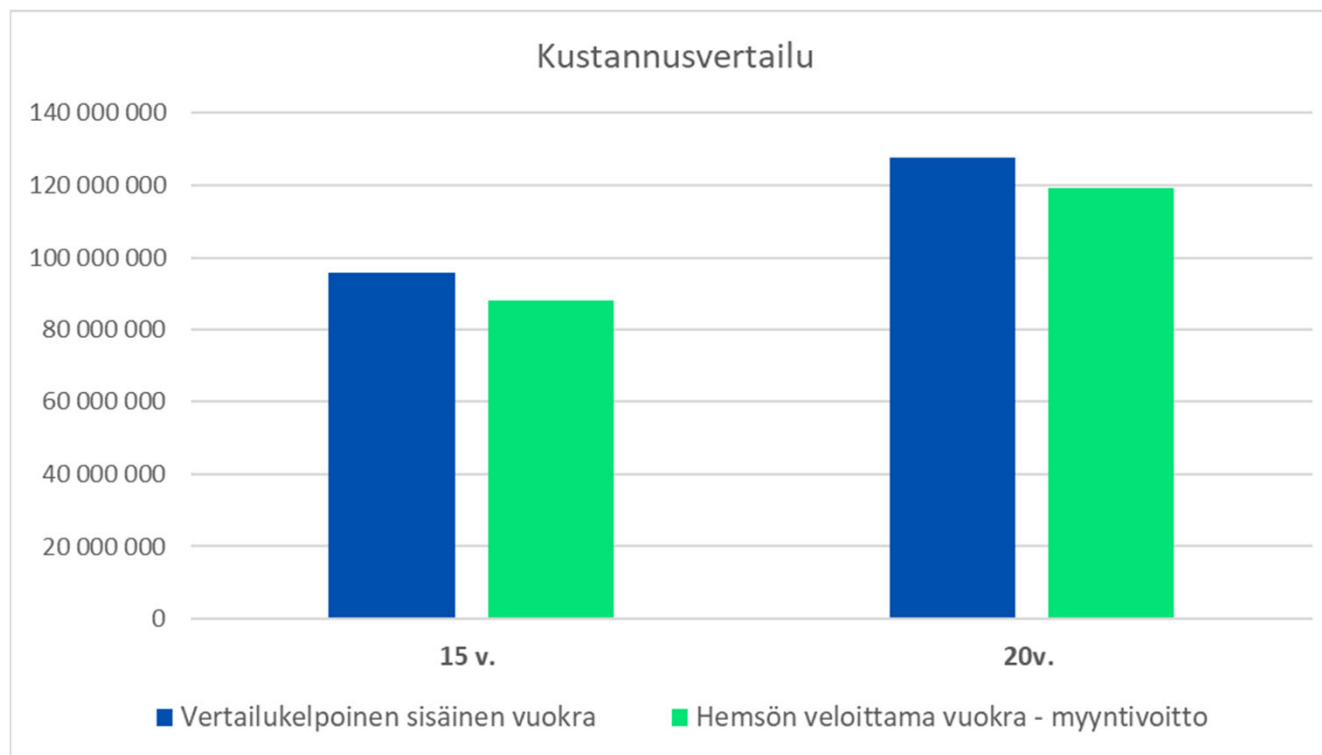
HEMSÖ Vertailulaskelmat

| VUOKRAVERTAILU (ilman rahan arvon muutosta) | Neliöhinta * €/m ² /kk | Vuosivuokra (Lahti) | Vuosivuokra (Hemsö) | 15v. | 20v. |
|---|--------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Tike vuokra</i> | | 5 828 700 | | | |
| <i>Tiken maksama sisäinen maanvuokra</i> | | -111 347 | | | |
| <i>Maanvuokra</i> | | 254 932 | | | |
| <i>Kiinteistövero</i> | | 405 793 | | | |
| Vertailukelpoinen sisäinen vuokra | 18,0 | 6 378 078 | | 95 671 173 | 127 561 564 |
| Hemsön veloittama vuokra 15v. sopimuksella | 18,5 | | 6 551 887 | 98 278 305 | |
| Hemsön veloittama vuokra 20v. sopimuksella | 18,2 | | 6 458 924 | | 129 178 480 |
| Myyntivoitto (kertaluonteinen) | | | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| NETTO vaikutus (huomioiden myyntivoitto) | | | | -7 392 868 € | -8 383 084 € |

**neliömäärä hankesuunnitelman mukainen 29 580 hum²*



HEMSÖ Kustannusvertailu



| VUOKRAVERTAILU | 15 v. | 20v. |
|---|---------------------|---------------------|
| Vertailukelpoinen sisäinen vuokra | 95 671 173 | 127 561 564 |
| Hemsön veloittama vuokra - myyntivoitto | 88 278 305 | 119 178 480 |
| NETTO vaikutus | -7 392 868 € | -8 383 084 € |

AIESOPIMUS

Tämä aiesopimus (**Aiesopimus**) on tehty __. __. 2020 seuraavien osapuolten välillä:

1. **Lahden kaupunki** (y-tunnus 0149669-3) (**Lahti**); ja
2. **Hemsö Suomi Oy** (y-tunnus 2699026-8), joka nimeää myöhemmin lopullisen ostajayhtiön (**Hemsö**).

Lahti ja Hemsö jäljempänä yhdessä **Osapuolet** ja kukin erikseen **Osapuoli**.

TAUSTA JA TARKOITUS

- A. Osapuolet ovat käyneet keskusteluja järjestelystä (**Järjestely**), jossa (i) Lahti myisi **Liitteessä A** yksilöidyt olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset (yhdessä **Rakennukset**) Hemsölle, (ii) Lahti vuokraisi Rakennusten sijaintikiinteistöt (**Kiinteistöt**) Hemsölle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla (**Maanvuokrasopimukset**) ja (iii) Hemsö vuokraisi Rakennusten tilat Lahdelle joko 15 tai 20 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla (**Vuokrasopimukset**), Hemsön tekemän indikatiivisen tarjouksen perusteella.
- B. Tällä Aiesopimuksella Osapuolet sopivat muun muassa Rakennusten kauppahinnasta, Maanvuokrasopimusten ja Vuokrasopimusten pääehdoista, Rakennuksia, Kiinteistöjä ja Hankkeita koskevan due diligence -tarkastuksen suorittamisesta, Rakennusten kauppakirjan (**Kauppakirja**), Maanvuokrasopimusten ja Vuokrasopimusten laatimisesta, Järjestelyn toteuttamisen aikataulusta ja Hemsön yksinoikeudesta.
- C. Osapuolten tarkoitus on jatkaa Järjestelyn valmistelua ja neuvottelua hyvässä hengessä ja Aiesopimuksen tarkoitus on siten kirjata Osapuolten halukkuus jatkaa ja sopia tietyistä Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista näissä valmisteluissa ja neuvotteluissa.

1. KAUPPAHINTA JA JÄRJESTELYN KESKEISET EHDOT

1.1 Kauppahinta ja Lahden etuusto-oikeus

- (a) Rakennusten velattomaksi kauppahinnaksi on sovittu yhteensä 28.079.000 euroa lisätynä Järjestelyn täytäntöönpanoon mennessä erääntyneiden ja maksettujen Hankkeita (määritelty jäljempänä) koskevien urakkasopimusten mukaisten urakkaerien yhteismäärällä (**Kauppahinta**). Kauppahinnan perusteena olevia keskeisiä oletuksia ovat seuraavat:
 - (i) Maanvuokrasopimusten, Vuokrasopimusten ja katualuejärjestelyjä koskevan sopimuksen ehdot ovat kohdissa 1.2-1.4 esitetyn mukaiset.
 - (ii) Hemsölle esitetyt tekniset ja taloudelliset sekä muut tiedot Rakennuksista, Kiinteistöistä ja Hankkeista (mukaan lukien Kauppahintaan vaikuttavien urakkaerien maksu ja Hankkeiden vastaava edistyminen) verifioidaan paikkansa pitäviksi Due Diligence -tarkastuksessa (kuten määritelty alla), eikä Due Diligence -tarkastuksessa ilmene olennaisia puutteita.

- (iii) Kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta vastaa Hemsö 31.123.000 euron velatonta kauppahintaa vastaavaan varainsiirtoveron määrään saakka. Mikäli Kauppahinta on korkeampi, johtuen esimerkiksi jo toteutuneista rakennuskustannuksista, vastaa ylittävän osuuden varainsiirtoverosta Lahti.
- (b) Hemsö on halukas neuvottelemaan Lahdelle osana Järjestelyä ja tämän Aiesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen erikseen sovittavin ehdoin myönnettävästä etuosto-oikeudesta Rakennuksiin ja Hemsön mahdollisesti omistamiin Kiinteistöihin tilanteessa, jossa Hemsö olisi myymässä kyseiset Rakennukset ja/tai Kiinteistöt kolmannelle osapuolelle kyseisiä Rakennuksia koskevien Vuokrasopimusten voimassaoloaikana.

1.2 Maanvuokrasopimusten keskeiset ehdot

Maanvuokrasopimukset tehdään perustuen seuraaviin keskeisiin ehtoihin ja muilta osin vallitsevan markkinakäytännön mukaisin ehdoin:

- (a) Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on vähintään 50 vuotta.
- (b) Hemsöllä on Maanvuokrasopimusten mukaisena vuokra-aikana oikeus ostaa kukin Kiinteistö Lahdelta sen markkina-arvon mukaisesti määritellyllä kauppahinnalla, mikäli Lahti irtisanoo kyseistä Kiinteistöä koskevan Vuokrasopimuksen tai ei Vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jälkeen ole halukas joko jatkamaan Vuokrasopimusta tai sitovasti sopimaan jatkokäytön mahdollistamisesta kyseiselle Rakennukselle esimerkiksi kaavamuu- tosprosessin kautta. Kiinteistöjen markkina-arvo tällaisessa tapauksessa määritetään vähintään kahden riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan tekemien arvioiden keskiarvona.

1.3 Vuokrasopimusten keskeiset ehdot ja väliaikaiset vuokrasopimukset

- (a) Vuokrasopimukset tehdään perustuen seuraaviin keskeisiin ehtoihin ja muilta osin vallitsevan markkinakäytännön mukaisin ehdoin:
 - (i) Vuokrasopimukset tehdään määräajaksi. Osapuolet sopivat Järjestelyn yhteydessä Vuokrasopimusten vuokrakaudesta, joka on joko 15 tai 20 vuotta ja alkaa kunkin Rakennuksen osalta joko (aa) **Liitteessä A** yksilöidyn, kyseistä Rakennusta koskevan uudisrakennus- tai peruskorjaushankkeen (yhdessä **Hankkeet**) valmistumispäivästä tai (bb) siltä osin, kuin olemassa olevia Rakennuksia ei peruskorjata, Järjestelyn täytäntöönpanosta.
 - (ii) Kunkin Vuokrasopimuksen mukainen kokonaisvuokra (**Vuokra**) koostuu pääoma- ja hoitovuokrasta. Vuotuinen pääomavuokra määritetään kullekin Rakennukselle kertomalla Hemsön kokonaisinvestoinnin määrä kyseiseen Rakennukseen (olemassa olevan Rakennuksen ostohinta lisätynä relevantin Hankkeen toteutuneilla kustannuksilla) kohdekohtaisella, **Liitteessä A** määritellyllä tuottovaa- timuksella, joka on määritelty erikseen 15 ja 20 vuoden vuokra-ajalle. Vuotuinen hoitovuokra määritetään perustuen Järjestelyn yhteydessä Due Diligence -tarkastuksen perusteella vahvistettuun arvioon kyseisen Rakennuksen hoitokustannuksista. Hoitovuokra ei ole riippuvainen toteutuneista hoitokustannuksista. Havainnollistava esimerkkilaskelma Vuokran määrittymisestä vuokrakauden alkessa, sisältäen Hemsön tämänhetkisen arvion hoitovuokran määrästä, sisältyy **Liitteeseen A**.

- (iii) Vuokra (sisältäen sekä pääoma- että hoitovuokran) sidotaan kokonaisuudessaan elinkustannusindeksiin käyttäen perusindeksinä viimeisintä vuokrauden alkaessa julkaistua pistelukua, ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti, kuitenkin siten, että mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, Vuokraa ei alenneta.
 - (iv) Vuokrasopimukset ovat tyypiltään kokonaisvuokrasopimuksia. Lahti vastaa kuitenkin sähkön, veden, siivouksen ja jätehuollon kustannuksista, jotka suoritetaan suoraan palveluntarjoajalle.
 - (v) Lahdella on oikeus, mutta ei velvollisuutta, jatkaa Vuokrasopimusten vuokrauksesta samoin ehdoin yhdellä 10 vuoden lisävuokraudella ilmoittamalla mainitun oikeuden käytöstä viimeistään 24 kuukautta ennen alkuperäisen vuokrauden päättymistä.
- (b) Siltä osin, kuin Lahti haluaa pitää Hankkeiden kohteina olevat Rakennukset käytössään ennen Hankkeiden alkamista, Rakennuksia koskien tehdään Järjestelyn täytäntöönpanon yhteydessä väliaikaiset vuokrasopimukset perustuen seuraaviin keskeisiin ehtoihin ja muilta osin vallitsevan markkinakäytännön mukaisin ehdoin:
- (i) Väliaikaiset vuokrasopimukset tehdään määräajaksi alkaen Järjestelyn täytäntöönpanosta ja päättyen kyseistä Rakennusta koskevaan Hankkeeseen liittyvien rakennustöiden alkaessa.
 - (ii) Väliaikaisten vuokrasopimusten mukainen vuotuinen pääomavuokra määritetään kertomalla Kauppahinta 6% tuottovaatimuksella ja hoitovuokra määritetään perustuen kohdan 1.3(a)(ii) mukaisesti vahvistettuun arvioon kyseisen Rakennuksen hoitokustannuksista. Vuokra (sisältäen sekä pääoma- että hoitovuokran) sidotaan kokonaisuudessaan elinkustannusindeksiin käyttäen perusindeksinä viimeisintä vuokrauden alkaessa julkaistua pistelukua, ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti, kuitenkin siten, että mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, Vuokraa ei alenneta.

1.4 Katualuejärjestelyitä koskeva sopimus

Hankkeiden toteuttamiseksi tarvittavia katualuejärjestelyitä koskien tehdään erillinen sopimus, jonka mukaisesti:

- (a) Hemsö vastaa katualuejärjestelyiden toteutuskustannuksista; ja
- (b) Lahti vastaa katualueiden ylläpidosta ja peruskorjauksista sekä maksaa Hemsön katualuejärjestelyihin investoiman summan Rakennusten vuokra-aikana lisättynä 2.5% korolla.

2. PROSESSI

- (a) Osapuolet sitoutuvat toimimaan vilpittömässä mielessä Järjestelyn toteuttamiseksi tämän Aiesopimuksen mukaisesti.
- (b) Lahti sitoutuu huolehtimaan siitä, että Hemsö voi toteuttaa Kiinteistöjä, Rakennuksia ja Hankkeita (mukaan lukien urakkasopimukset ja muut Hankkeisiin liittyvät tiedot ja asiakirjat) koskevan due diligence -tarkastuksen (**Due Diligence -tarkastus**) Hemsön edellyttämässä laajuudessa, sekä myötävaikuttamaan Due Diligence -tarkastuksen Hemsöä

tydyttävään loppuunsaattamiseen. Lahti kokoaa aineiston Due Diligence -tarkastusta varten ja järjestää sen Hemsön ja sen neuvonantajien saataville lähtökohtaisesti sähköisessä muodossa. Hemsöllä tulee olla mahdollisuus Due Diligence -tarkastuksen aikana tehdä kohdekäyntejä, haastatella Lahtea sekä esittää kirjallisia kysymyksiä, joihin Lahden tulee vastata ilman aiheetonta viivytystä.

- (c) Ensimmäisen luonnoksen Kauppakirjasta, Vuokrasopimuksesta, Maanvuokrasopimuksesta, katualuejärjestelyitä koskevasta sopimuksesta ja muista Järjestelyn mahdollisesti edellyttämistä asiakirjoista (yhdessä **Järjestelyasiakirjat**) laatii Hemsö. Järjestelyasiakirjat laaditaan suomen kielellä. Järjestelyasiakirjojen ehdot sovitaan tämän Aiesopimuksen ja Due Diligence -tarkastuksen havaintojen pohjalta sekä ottaen huomioon vastaavan kaltaisissa sopimuksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.
- (d) Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on toteuttaa Järjestely seuraavan suuntaa antavan aikataulun mukaisesti:

| | |
|--|---|
| Due Diligence -aineisto kerätty ja järjestetty Hemsön ja tämän neuvonantajien saataville | [•].[•].2020 mennessä |
| Hemsön Due Diligence -tarkastus | [•].[•].-[•].[•].2020 |
| Lahden kommentit Hemsön laatimiin luonnoksiin keskeisistä Järjestelyasiakirjoista | [•].[•].2020 mennessä |
| Neuvottelut keskeisten Järjestelyasiakirjojen sisällöstä | Ilman viivytystä Lahden toimitettua kommenttinsa keskeisiin Järjestelyasiakirjoihin |
| Kauppakirjan allekirjoittaminen | [•].[•].2020 mennessä |
| Muiden Järjestelyasiakirjojen allekirjoittaminen ja Järjestelyn täytäntöönpano | Alustavasti samanaikaisesti Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä |

3. YKSINOIKEUS

Lahti sitoutuu Aiesopimuksen voimassaoloaikana (i) olemaan neuvottelematta kenenkään muun kuin Hemsön kanssa Järjestelystä tai muusta vastaavasta Järjestelyn tai mihin tahansa sen osaan rinnastettavasta tai sen kanssa kilpailevasta järjestelystä, sekä (ii) olemaan muullakaan tavoin edistämättä tai valmistelematta tällaisia järjestelyjä, esimerkiksi pyytämällä tarjouksia, sallimalla due diligence -tarkastuksia tai luovuttamalla Kiinteistöjä tai Rakennuksia koskevia luottamuksellisia tietoja muille osapuolille kuin Hemsölle.

4. VOIMASSAOLO

Aiesopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy 28.2.2021 tai sitä ennen, jos Osapuolet ovat (i) allekirjoittaneet Kauppakirjan tai (ii) yhteisesti kirjallisesti todenneet Järjestelyä koskevat neuvottelut päättyneiksi. Mikäli Järjestelyn solmimiselle on 28.2.2021 edelleen edellytyksiä mutta Kauppakirjaa ei vielä ole allekirjoitettu, sitoutuu

Lahti Hemsön pyynnöstä pidentämään Aiesopimuksen voimassaoloaikaa kahdella (2) viikolla (kerrallaan).

5. SALASSAPITO

Järjestelyn ja sen valmistelun yhteydessä Osapuolet luovuttavat toisilleen luottamuksellista tietoa, mukaan lukien tieto Järjestelyn ehdoista ja edistymisestä (**Luottamuksellinen Tieto**). Osapuolet sitoutuvat pitämään kaiken toiselta Osapuolelta saamansa Luottamuksellisen Tiedon luottamuksellisena ja olemaan ilmaisematta sitä muille. Salassapitovelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- (a) tietoa, joka kyseisen tiedon luovutushetkellä oli julkista tai tuli sen jälkeen julkiseksi ilman tietoa vastaanottaneen Osapuolen myötävaikutusta;
- (b) tietoa, joka oli todistettavasti tietoa vastaanottavan Osapuolen laillisessa omistuksessa jo ennen sen luovutusta, eikä tieto ollut suoraan tai epäsuorasti peräisin tietoa luovuttavalta Osapuolelta;
- (c) tietoa, jonka Osapuoli on velvollinen luovuttamaan lain tai toimivaltaisen tuomioistuimen päätöksen tai arvopaperipörssin sääntöjen perusteella;
- (d) tietoa, jonka Osapuoli on sen vastaanottamisen jälkeen saanut kolmannelta osapuolelta, joka ei ole saanut sitä suoraan tai epäsuorasti toiselta Osapuolelta ja jolla on laillinen oikeus luovuttaa kyseinen tieto vastaanottavalle Osapuolelle; ja
- (e) tietoa, jonka tietoa vastaanottava Osapuoli on todistettavasti Luottamuksellista Tietoa käyttämättä itse kehittänyt.

Osapuolet sitoutuvat olemaan itse käyttämättä toiselta Osapuolelta saamaansa Luottamuksellista Tietoa mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin Järjestelyn valmisteluun. Osapuolten tulee huolehtia siitä, ettei toiselta Osapuolelta saatu tietoa tai aineisto tule muiden kuin sellaisten Osapuolten työntekijöiden, neuvonantajien ja päättäjien käyttöön tai ulottuville, jotka sitä tarvitsevat yllä mainittuun tarkoitukseen. Tässä kohdassa sovittu salassapitovelvoite on voimassa yhden (1) vuoden tämän Aiesopimuksen allekirjoittamisesta, ellei Järjestelyä koskevassa lopullisessa Kauppakirjassa muuta sovita. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Lahti noudattaa toiminnassaan lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta.

6. SITOVUUS

Aiesopimus ei luo Hemsölle tai Lahdelle velvollisuutta toteuttaa Järjestelyä. Siten Aiesopimus ei ole sitova muilta osin kuin Aiesopimuksen kohtien 3–9 osalta.

7. KULUT

Osapuolet vastaavat Aiesopimuksen ja Järjestelyn valmistelusta ja neuvotteluista aiheutuvista omista kuluista ja kustannuksistaan. Jos Järjestelyä ei toteuteta, Osapuolet eivät vastaa toiselle Osapuolelle tästä aiheutuvista kuluista tai kustannuksista miltään osin, paitsi milloin Osapuoli rikkoo Aiesopimuksen sitovia määräyksiä.

8. AIEMMAT SOPIMUKSET JA AIESOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tämä Aiesopimus korvaa Osapuolten mahdolliset aiemmat sopimukset ja sitoumukset Järjestykseen liittyen. Mahdolliset muutokset Aiesopimukseen on tehtävä kirjallisesti Osapuolten nimenomaisella hyväksynnällä.

9. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Aiesopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Aiesopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan [Lahden käräjäoikeudessa / lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli suomi.]¹

Osapuolet sopivat, että tämä Aiesopimus voidaan allekirjoittaa useana samasanaisena sopimuskappaleena ja että allekirjoitukset voidaan toimittaa myös sähköisesti.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

¹ Kommentti luonnokseen: Riidanratkaisupaikaksi voidaan valita joko käräjä- tai välimiesoikeus kaupungin toiveen mukaisesti.

LAHDEN KAUPUNKI

Nimi:

Nimi:

HEMSÖ SUOMI OY

Nimi:

Nimi:

KIINTEISTÖARVIOLAUSUNNOT 15.9.2020 YHTEENVETO ARVIOISTA

LAAKSOKATU 6

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | | Arvio € |
|-----------|------------|-------------------------|--|-----------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | | 5 950 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | | 5 880 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | | 6 000 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | | 5 920 000 |

TERIJOENKATU 3 (KIRKKOKATU 16)

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | Terijoenkatu 3 | Terijoenkatu laajennus | Arvio yhteensä € |
|-----------|------------|-------------------------|----------------|------------------------|------------------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | 3 020 000 | 2 080 000 | 5 100 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | 3 020 000 | 2 100 000 | 5 120 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | 10 250 000 | 8 310 000 | 18 560 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | 10 260 000 | 8 350 000 | 18 610 000 |

TERIJOENKATU 2 (KANNAKSENKATU 20)

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | | Arvio € |
|-----------|------------|-------------------------|--|------------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | | 11 980 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | | 11 910 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | | 13 790 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | | 13 740 000 |

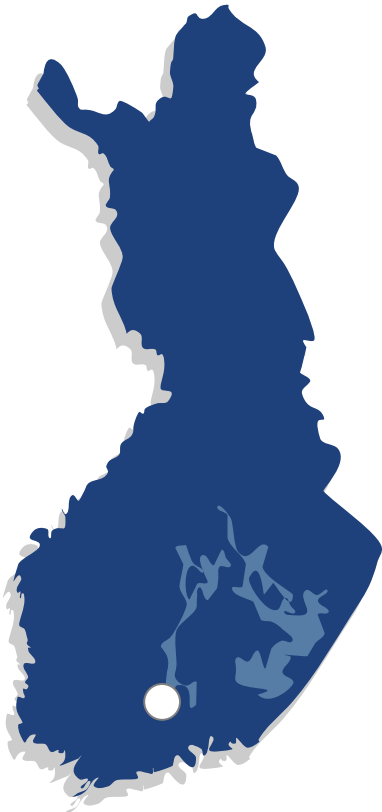
TERIJOENKATU 7 (KANNAKSENKATU 22)

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | | Arvio € |
|-----------|------------|-------------------------|--|------------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | | 5 440 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | | 5 430 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | | 21 870 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | | 21 850 000 |

KAIKKI YHTEENSÄ

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | -10 % | Arvio € | 10 % |
|-----------|------------|-------------------------|------------|------------|------------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | 25 623 000 | 28 470 000 | 31 317 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | 25 506 000 | 28 340 000 | 31 174 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | 54 198 000 | 60 220 000 | 66 242 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | 54 108 000 | 60 120 000 | 66 132 000 |

REALIA
MANAGEMENT

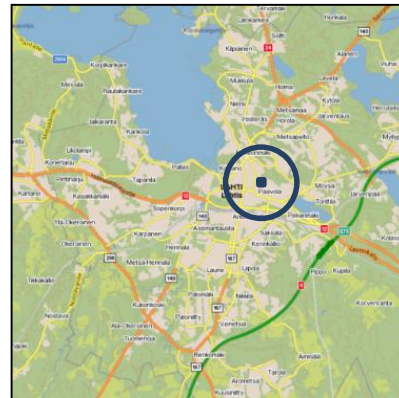


Lahden Tilakeskus

Arviokirja
(AKA -arvio)

Oppilaitoskiinteistö
Kannaksen lukio

Kannaksenkatu 20
15110 Lahti



Juha Kirvesmies
25.2.2020

Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut toimitilajohtaja Jouni Arola Lahden Tilakeskuksesta.
- Arvion kohde on Lahdessa osoitteessa Kannaksenkatu 20, 15110 Lahti sijaitseva oppilaitoskiinteistö. Arvio on tilattu kiinteistön mahdollista myyntiä varten.
- Arvion tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan
 - sitä rahamäärää, jolla omaisuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Tämä arvio on luottamuksellinen Realia Management Oy:n ja tilaajan välillä. Realia Management Oy ei kanna 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 Realia Management Oy:n kirjallista lupaa.
- Juha Kirvesmies on suorittanut kohteessa katselmuksen keskiviikkona 5.2.2020 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@realia.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 25.2.2020)

Kohde

- Nykytilanne: tontti 398-3-2164-2, pinta-ala on 9.459 m². Opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YO), josta ei makseta vuokraa.
- 1952 rakennettu sekä -70-, -80- että 2000-luvuilla laajennettu hyväkuntoinen viisikerroksinen oppilaitosrakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on 6.678 htm². Kohde on vuokrattu Lahden Peruskoululle ja Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy:lle toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Bruttotuotto on noin 786.000 €/v (= 9,82,-) ja nettovuokratuotto noin 425.000 €/v.
- Toiminnallisten muutosten jälkeen: Paavolan Kampuksen kehittämiseen liittyen myös tähän rakennukseen tehdään toiminnallisia muutoksia, rakennuksen pinta-ala kasvaa 6.735 htm²:iin. Tontin pinta-ala muuttuu hieman, jolla ei merkitystä arvoon. Uusi tontti tullaan vuokraamaan uuden kokonaisuuden ostajalle 50 v pituisella vuokrasopimuksella, jonka vuosivuokra on 100.000 €/v (= 1,24 €/m²/kk).
- Lahden Tilakeskus vuokraa uudet tilat 15 v sopimuksella ja maksaa bruttovuokraa yhteensä 1.331.880€/v (= 16,48,-). Kiinteistön omistava sijoittaja vastaa ylläpidosta (323.000 €/v eli 4,00,-) ja tontin vuokrasta, jolloin nettovuokratuotto on noin 908.880 €/v.

Markkina-asema

- Reittaus: Lyhyellä vuokrasopimuksella vuokratun koulun markkina-aseman on arvioitu olevan **keskimääräistä heikompien kohteiden luokassa B/C** (asteikko A-A/B-B-B/C-C). Kun kohde on peruskorjattu, laajennettu ja kaupungin pitkällä (15 v) sopimuksella vuokraamaa, on sen markkina-asema vireän sijoittajakysynnän ansiosta **keskimääräistä parempi A/B**.

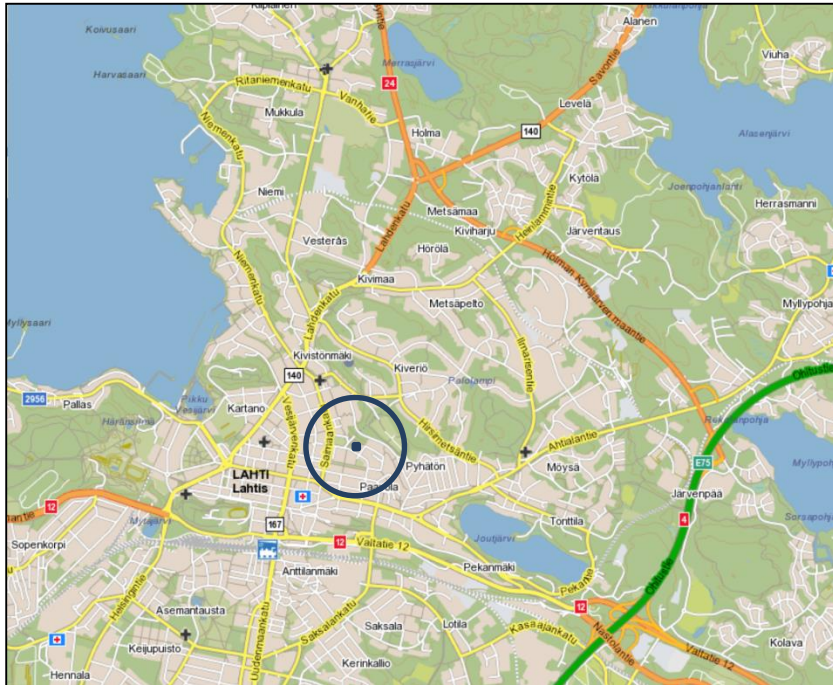
Markkina-arvo

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| • Markkina-arvo nyt | 4.700.000 € |
| • Markkina-arvo saneerattuna | 16.000.000 € |
| • Arvion tarkkuus nyt | +/- 20 % |
| • Arvion tarkkuus laajennettuna | +/- 10 % |

Sijainti ja alue

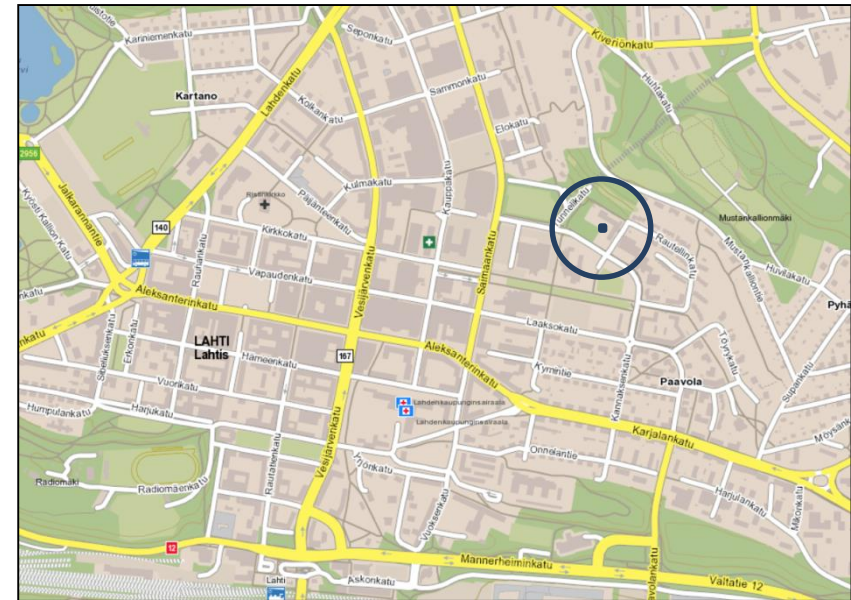
Sijainti

- Kohde sijaitsee Lahden keskustassa osoitteessa Kannaksenkatu 20, 15110 Lahti.



Alue

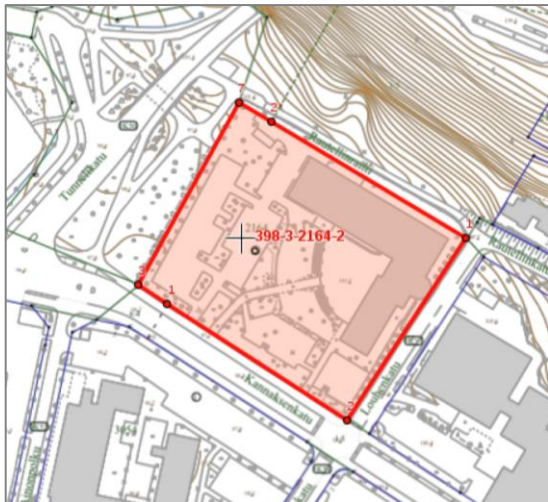
- Kohde sijaitsee Lahden Paavolassa. Sen vieressä on Muotoiluinstituutti. Läheisyydessä ovat myös Tiirismaan lukio, Lahden Kaupunginteatteri ja kaupunginkirjasto.
- Sijainti oppilaitokselle on hyvä.



Kiinteistö

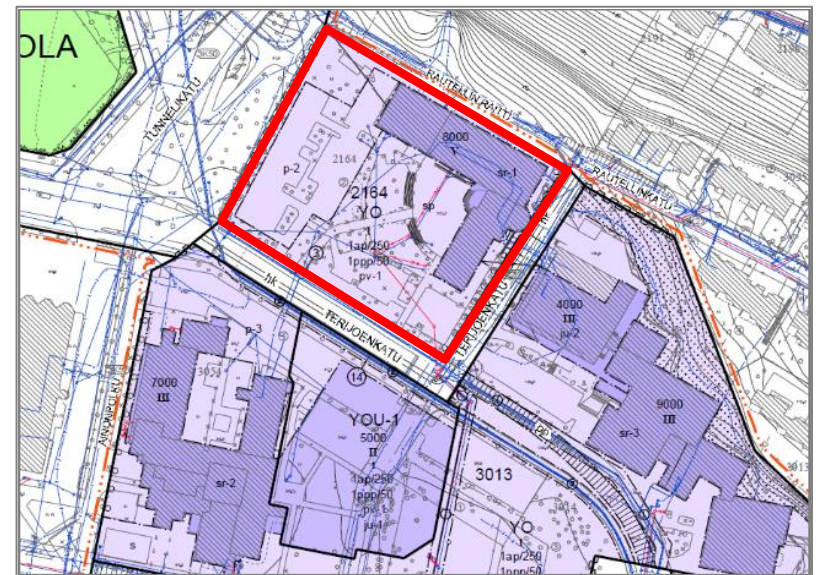
Tontti

- Osoite: Kannaksenkatu 20, 15140 Lahti
- Tunnus: 398-3-2164-2, jonka pinta-ala on 9.459 m².
- Lainhuuto: Lahden kaupunki omistaa tontin.
- Vuokrasopimus:
Tontti laajenee hieman ja sen uusi pinta-ala on noin 9.492 m² ja uusi tunnus 398-3-2164-3. Samassa yhteydessä Lahden kaupunki vuokraa tämän uuden tontin 50 v pituisella vuokrasopimuksella eli 31.12.2069 saakka. Uusi tontin vuokra on 100.000 €/v eli 1,24 €/m²/kk rakennuksen neliöille jaettuna.
- Kiinteistörasitteet ja -oikeudet:
Kiinteistörekisteriotteen 28.1.2020 mukaan ei kiinteistörasitteita eikä -oikeuksia.
Tontti 2 ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen, mutta uusi tontti 3 on.
- Kiinnitykset: Rasiustodistuksen 28.1.2020 mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasiuksia tai rajoituksia.



Kaavatilanne

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu **opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO)**.
- Rakennusoikeus on 8.000 kem², se on hyödynnetty.
- Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1. Se tarkoittaa että rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisääntuloaulan tilarakenne, materiaalit ja sisäovet mukaan lukien vahtimestarin kopin ovi tulee säilyttää. Rakennuksen keskiosan portaikon sekä juhlasalin ja näyttämön tilarakenteet ja materiaalit tulee säilyttää.



Rakennus

Nykyinen rakennus



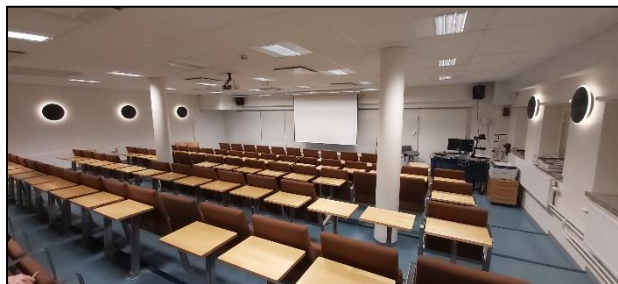
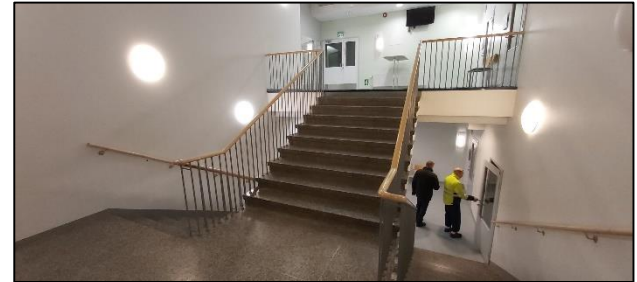
- Rakennus on valmistunut vuonna 1952, sitä on laajennettu -70-, -80- ja 2000-luvuilla.
- Se on teräsbetonirakenteinen, julkisivut ovat rapattuja. Sisätiloissa lattiat ovat kiveä ja linoleumia sekä seinät maalattua betonia ja rakennuslevyä.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto, lämmön talteenotto, mutta ei jäähdytystä (vain pienessä osassa).
- Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on noin 6.678 htm² ja bruttoala 7.458 brm². Pinta-aratiedot on saatu arvion tilaajalta.
- Rakennuksesta on pidetty hyvää huolta. Viimeisin suuri peruskorjaus tehtiin 2007-2008, jolloin rakennus muutettiin nykyiseen lukiokäyttöön. Rakennuksen kunto on tyydyttävä / hyvä. Mitään akuutteja korjaustarpeita ei tällä hetkellä ole.
- Rakennukseen on tällä hetkellä suunnitteilla toiminnallisia muutoksia, jotka liittyvät Paavolan Kampuksen kehittämiseen. Näiden muutosten kustannusarvio on 1.900.000 € (= 282 €/htm²). Nämä investoinnit liittyvät siis Paavolan Kampuksen kehittämiseen. Pelkästään tätä rakennusta varten niitä ei olisi tarpeen tehdä, ei ainakaan tässä mittakaavassa.
- Kouluksi suunnitellun rakennuksen toimivuus tässä käytössä on hyvä.

Toiminnallisten muutosten jälkeen

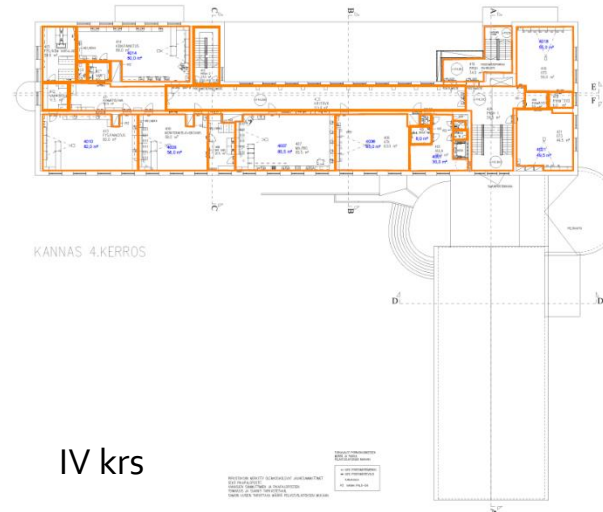
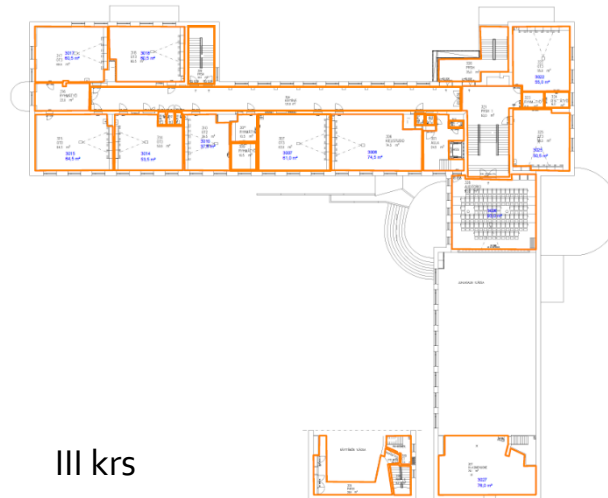
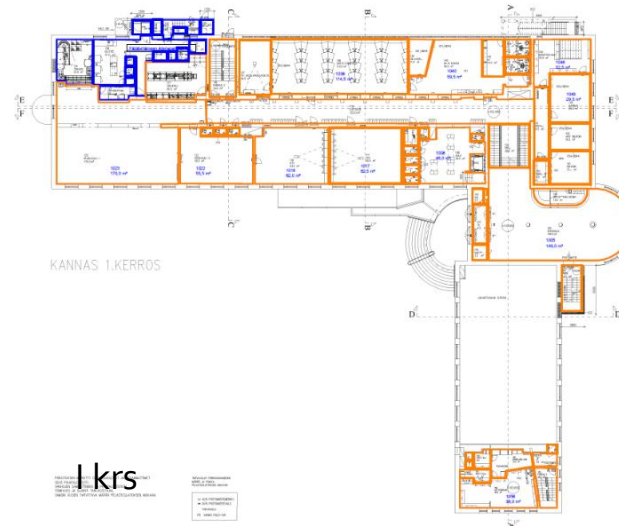
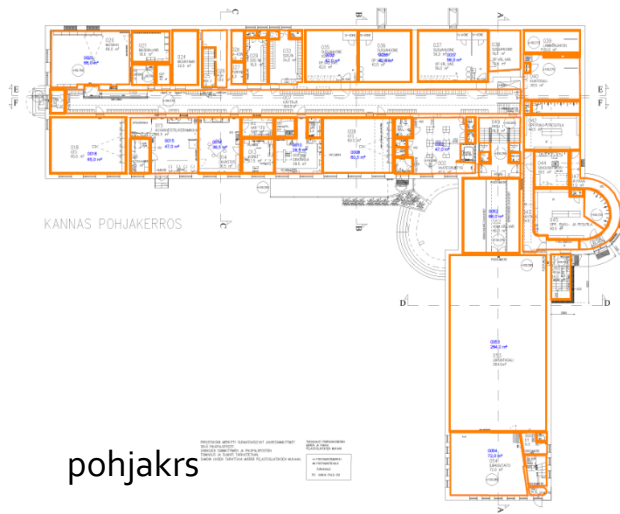
- Rakennukseen on suunnitteilla toiminnallisia muutoksia, jotka liittyvät Paavolan Kampuksen kehittämiseen. Investoinnin kustannusarvio on 1.900.000 € (= 282 €/htm²). Näiden muutosten jälkeen rakennuksen huoneistopinta-ala on 6.735 htm² ja bruttoala 7.512 brm².
- Tilat tulevat olemaan hyvässä kunnossa.
- Niiden toimivuus oppilaitoksena on mainio.



Valokuvia



Pohjakuvat



Vuokrasopimus

Tällä hetkellä (6.678 m²)

- Kohde on vuokrattu seuraavasti:
 - Lahden Peruskoulu, 6.576,5 m², 63.999 €/kk (= 9.66,-)
 - Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy, 101,5 m², 1.598,50 €/kk (= 15.75,-)
- Bruttovuokrat ovat yhteensä 787.000 €/v (= 9.82,-) ja nettovuokratuotto ylläpitokulujen jälkeen noin 426.000 €/v.
- Vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia. Tällaisen erikoiskiinteistön jälleen vuokraamisen onnistumiseen liittyy aina oma riskinsä. Näin ollen sijoittajaostajan löytyminen on vaikeaa ja heidän riskipreemionsa suuri.

Toiminnallisten muutosten jälkeen (6.735 m²)

- Rakennukseen on suunnitteilla toiminnallisia muutoksia, jotka liittyvät Paavolan Kampuksen kehittämiseen.
- Niiden tekemisen jälkeen kohteessa on rakennus, jonka pinta-ala on 6.735 htm². Lahden Tilakeskus vuokraa tämän uuden rakennuksen 15 v pituisella vuokrasopimuksella. Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.
- Kaikkien vuokrattavien tilojen elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on 110.990 €/kk (= 16,48 €/m²/kk), josta * pääomavuokra 80.820 €/kk (= 12,00 €/m²/kk), ylläpitovuokra 26.940 €/kk (= 4,00 €/m²/kk) ja koko kampus alueen katujärjestelyistä tälle kiinteistölle tuleva vuokra 3.230 €/kk (= 0,48 €/m²/kk).
- Kaupunki maksaa kiinteistön omistajalle siis pääomavuokran, ylläpitovuokran ja "katualuevuokran". Kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen ylläpidosta, joka sisältää normaalit vuosikorjaukset, mutta ei peruskorjauksia. Kiinteistön omistaja maksaa myös tontinvuokran.
- Peruskorjauskustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Niitä ei uuteen / täysin peruskorjattuun rakennukseen ole odotettavissa pitkiin aikoihin. Tuleviin peruskorjauksiin varaudutaan kassavirtalaskelmassa 0,50 €/m²/kk suuruisella ajanmukaistamiskustannuksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.
- * Tässä arviossa me olemme arvioineet Kannaksen lukion pääomavuokran suuruudeksi Tiirismaan lukion ja Muotoiluinstituutin pääomavuokria vastaavasti 12,00 €/m²/kk.

Hoitokulut

Tällä hetkellä

- Tämän arvion tuottolaskelmien hoito/ylläpitokuluiksi on arvioitu noin 361.000 euroa vuodessa (= 4,50 €/m²/kk).
- Edellä mainittujen hoito/ylläpitokulujen lisäksi kohdetta joudutaan pitkässä juoksussa myös peruskorjaamaan, johon on varauduttu erillisellä 1,00 €/m²/kk juoksevalla kuluerällä.

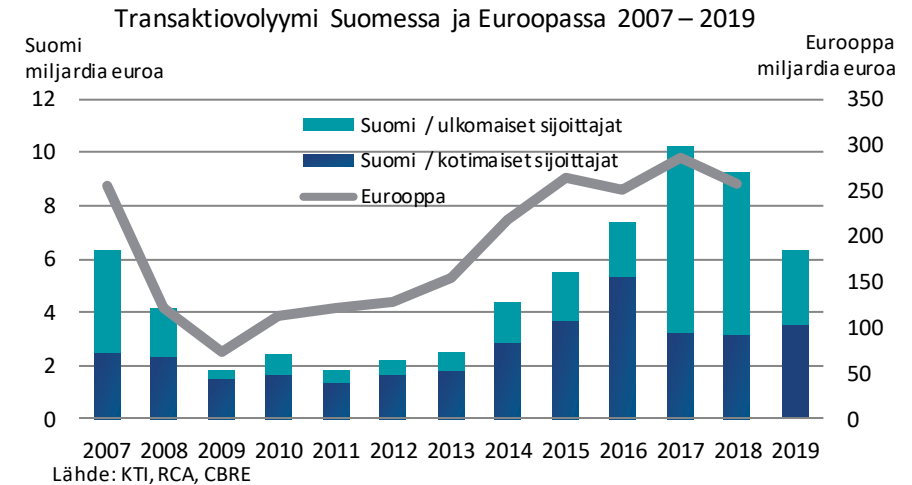
Laajennuksen / peruskorjauksen jälkeen

- Kun rakennus peruskorjataan perusteellisesti, paranee sen energiatalous. Toisaalta mm. tehostuva ilmanvaihto kasvattaa ylläpitokuluja.
- Lahden Tilakeskuksessa on arvioitu, että rakennuksen ylläpitokustannukset jatkossa tulisivat olemaan noin 4,00 €/m²/kk eli 323.000 €/v. Lisäksi uuden tontin vuokra tulee olemaan 100.000 €/v (= 1,24 €/m²/kk). Se on myös kiinteistön omistajan kustannus.
- Kiinteistön omistajan vastuulla ovat peruskorjaukset, joita ei peruskorjattuun rakennukseen pitäisi tulla vuosikausiin. Ennemmin tai myöhemmin niitä kuitenkin tulee ja niihin varaudutaan tässä rakennuksessa 0,50 €/m²/kk suuruisella laskennallisella kuluvarauksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

Yleinen markkinatilanne

Yleistä

- Suomen toimitilainvestointimarkkina on ollut erittäin vilkas viime vuosina. Kuten viereisestä kuvasta näkyy, kauppvoja tehtiin viime vuosikymmenen alussa vuosi vuodelta enemmän. Vuonna 2017 kauppvoja tehtiin ylivoimaisesti enemmän kuin koskaan aiemmin – 10,2 miljardin euron arvosta. Vuonna 2018 kauppvoja tehtiin yli 9 miljardin euron arvosta. Viime vuonna 2019 kaupankäynti oli myös vilkasta, mutta koko vuoden kauppavolyymi jäi kahta edellistä vuotta alhaisemmaksi, koska suuria miljardiluokan portfoliokappoja ei tehty.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailla paikoilla ja varmat vuokralaiset, pitkät vuokrasopimukset) kiinnostavat kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt ja julkisen sektorin kiinteistöt ovat lisänneet kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen seuraavaa:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 6 – 7 %
 - parhaat toimistot 7 – 9 %
 - teknisiä ja/tai jälleenvuokrausriskejä sisältävät liike- ja toimistokiinteistöt 10 – 15 %
 - uudet asuinkerrostalot 4 – 6 %
 - uudet hoivakiinteistöt 6 – 8 %
 - julkiset kiinteistöt 5 – 7 %
- Edellä mainitut edustavat (pääosin) kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriaa; uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia varmojen vuokralaisten kanssa.
- Kannaksen lukio, jos se on saneerattu ja sen tiloista on tehty uusi pitkäaikainen vuokrasopimus, kuuluu kiinteistösijoittajia kiinnostavaan kategoriaan. Nykytilassa se ei ole sijoittajia kiinnostava.



Koulukiinteistöjen markkinasta

Uudet koulut

- Julkiset kiinteistöt ovat nousseet viime vuosina kiinnostaviksi kiinteistösijoituskohteiksi, koska niissä on varmat vuokralaiset ja vakaa pitkäaikainen kassavirta. Näiltä kohteilta vaaditaan myös pitkiä vuokrasopimuksia. Tällaiset kiinteistöt ovat kuitenkin usein epälikvidejä vapailla markkinoilla myös pitkän vuokrasopimuksen päätyttyä, jolloin sijoittajan pitää saada valtaosa tuotosta sopimuskauden aikana.
- Sijoittajalla pitää olla myös jonkunlainen varmuus kiinteistön käytöstä vuokrasopimuksen päätyttyä, koska muuten vajaakäyttöriski voi kohota liian suureksi.
- Sijoittajia kiinnostavat julkiset rakennukset ovat lähes poikkeuksetta uusia ja hyväkuntoisia. Näin niihin ei kohdistu merkittävää korjausvelkaa ja pitkän sopimuskauden aikana ylläpito- ja korjauskulut voidaan luotettavammin arvioida. Julkisten rakennusten hoitokulut ovat usein melko korkeat kovasta käytöstä johtuen, joten hoitokulut siirretään vuokrasopimuksilla pääsääntöisesti vuokralaiselle.
- Kova käyttö vaikuttaa myös kohteiden peruskorjaustarpeeseen, mutta uusi rakennus ja vuokrasopimuksella osittain tai kokonaan vuokralaiselle siirretty peruskorjausvastuu, pienentävät kohteen riskiä huomattavasti.
- Uusista kouluista tehdyissä kaupoissa alkutuotot (ensimmäisen vuoden nettovuokra per maksettu kauppahinta) ovat olleet alhaisimmillaan tasossa 4,0 – 5,0 %, oltuaan pääasiassa haarukassa 5,0 – 7,0 %.
- Alkutuottoja verratessa pitää kuitenkin muistaa, että vuokrasopimusehdot vaikuttavat niihin huomattavasti. Myynti ja takaisinvuokrauskohteiden (sale and lease back) osalta vuokrasopimus voidaan neuvotella vuokralaisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi, ja sopimusehdoilla voidaan vaikuttaa kohteen arvoon (mitä korkeampi myyntihinta, sitä korkeampi vuokra ja toisinpäin).

Tehdyistä kaupoista

- Ulkomainen kiinteistösijoittaja osti Helsingistä kolme Taideyliopiston käytössä olevaa yliopistokiinteistöä (25.000 m²). Kaupan kokonaisarvo oli 80 miljoonaa euroa (= 3.200 €/m²). Sopimus sisälsi yhden kohteen peruskorjauksen.
- Porissa ulkomainen sijoittaja on ostanut SAMK:lle 20 v vuokrasopimuksella vuokratun juuri valmistuneen opetuskiinteistön (23.000 m²) hintaan 56,5 miljoonaa euroa (= 2.460 €/m²).
- Vaasassa ulkomainen sijoittaja on ostanut opetusikässä olevan yliopistokiinteistön (18.500 m²) hintaan 35,5 miljoonaa euroa (= 1.920 €/m²). Kohteessa oli 12 vuoden vuokrasopimus.
- Vaasassa on tehty myös kauppa Palosaaren –kampuksen rakennuksista. Vaasan kaupunki ja yliopisto ostivat 30.000 m² tiloja Suomen Yliopistokiinteistöiltä hintaan 26 miljoonaa euroa (= 870 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Espoon Tapiolasta 7.100 m²:n koulukiinteistön, joka on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Omnialle. Kauppahinta oli 23,1 miljoonaa euroa (= 3.250 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Helsingistä noin 6.000 m²:n koulukiinteistön vuonna 2017 hintaan 12,5 miljoonaa euroa (= 2.080 €/m²). Kiinteistössä oli 1,5 vuoden pituinen vuokrasopimus.
- Oppilaitoskiinteistöistä tehdyistä kaupoista voidaan mainita Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöjen ostaman noin 4.000 neliömetrin oppilaitoskiinteistön kauppa (osa Stadin ammattiopiston kampuksesta). Kauppahinta ei ole julkinen.

Koulukiinteistöjen markkinasta

Vanhat toiminnassa olevat koulukiinteistöt

- Kauppoja sellaisista koulukiinteistöistä, joissa koulutoiminta jatkuu, mutta vuokrasopimus on lyhyt, ei juurikaan tehdä.
- Käyttäjäostaja, joka ottaisi kiinteistön tilat omaan käyttöönsä, ei niitä saa, koska vuokrasopimuksen nojalla joku muu niitä käyttää. Periaatteessa tuollainen ostaja tietysti voisi ostaa kiinteistön ja sanoisi vuokralaisen saman tien irti. Tällaisia kauppooja ei kuitenkaan tehdä. Kiinteistön myyjä, joka on usein samaa tahoa vuokralaisen kanssa, tahtoo luonnollisesti turvata koulun käytön myös jatkossa.
- Kiinteistösijoittajat, joiden motiivi ostaa kiinteistö on tulevat vuokratuotot, ovat hyvin varovaisia tällaisten erikoiskiinteistöjen kanssa, koska uuden vuokralaisen löytäminen on yleensä hyvin vaikeaa.

Lopetetut koulut

- Vanhoista lopetetuista kouluista tehdään kauppooja. Tällaisista kaupoista voidaan mainita seuraavat:
 - Lahdessa Katsastajankadulta on myyty hallityyppinen koulurakennus (7.100 m²) paikalliselle jalostajalle (edulliseen) hintaan 500.000 euroa (= 70 €/m²).
 - Tiirismaan lukion kiinteöstä on tehty kauppa 2017 hintaan noin 3,2 miljoonaa euroa (= 575 €/m²).
 - Muotoiluinstituutin kiinteöstä on tehty kauppa joulukuussa 2017, jolloin P-H koulutus konserni möi tämän 11.100 m² :n suuruisen koulun Lahden kaupungille kauppahintaan 4.337.000 euroa (= 390 €/m²).
 - Kiveriön lopetettu koulu 5.200 m² on myyty yksityiselle kiinteistösijoittajalle / kiinteistönjalostajalle hintaan 650.000 euroa (= 125 €/m²). Rakennus puretaan ja tontti hyödynnetään uudisrakentamiseen.
- Edellä mainitut koulukiinteistöjen kaupat eivät ole lähellekään vertailukelpoisia nyt arvion kohteena olevalle oppilaitokselle.
- Vanhoista lopetetuista kouluista maksetut kauppahinnat ovat olleet usein hyvin alhaisia. Tuollaisia kouluja on usein myyty pitkään korkeampia kauppahintoja tavoitellen. Ostajaa ei kuitenkaan ole löytynyt. Vuosittaiset ylläpitokulut ovat voineet olla useita kymmeniä, jopa satoja tuhansia euroja. Ja usein on ollut tulossa vielä lisäksi myös mittavia peruskorjauksia. Tuolloin on järkevää päästä vaille käyttöä olevasta ja jatkuvaa tappiota tuottavasta kiinteöstä eron lähes hinnalla millä tahansa.
- Kun selvitetään vanhojen koulujen kauppooja, niitä löytyy vain sellaista, jotka on onnistuttu saamaan kaupaksi. Huonoimpia kukaan ei ole ostanut. Ja usein ne on jouduttu purkamaan tappokierteen katkaisemiseksi. Tällöin pelkkiä kauppooja katsomalla saa vain otoksen niistä parhaista.





Oppilaitoskiinteistöjen vuokrasta

- Tiedossamme olevien oppilaitoskiinteistöjen vuokrat vaihtelevat suuresti haarukassa 10 – 20 €/m²/kk. Uusissa vasta rakennetuissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti tasossa 15 – 20 €/m²/kk, koska paljon alhaisemmalla vuokralla ei löytyisi sijoittajaa ja talo jäisi rakentamatta. Vanhemmissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti välillä 8 – 13 €/m²/kk.
- Uuden rakennuksen / tilan vuokra määräytyy yleensä rakennuskustannuksesta. Jos tätä kustannuksen edellyttämää vuokraa ei suostuta maksamaan, jää talo tekemättä.
- Olemassa olevan tilan markkinavuokra taas määräytyy siitä, mitä joku on tästä jo aiemmin rakennetusta ja nyt tyhjänä olevasta tilasta valmis maksamaan. Ero uuden tilan rakennuskustannuksesta johdettuun vuokraan voi olla iso.

Markkina-asema





Markkina-asema nyt

- Kohde on kunnoltaan ja toimivuudeltaan hyvä koulukiinteistö. Se on vuokrattu lyhyellä sopimuksella varmalle vuokralaiselle.
- Kohteen kiinnostavuus sitä näin myytäessä jää mielestämme vain välttäväksi, koska sijoittajat arvostavat lähes yli kaiken pitkiä vuokrasopimuksia eikä tässä sellaisia ole. Omaan käyttöön kouluja ostavia tahoja on joitain, mutta niitä on vähän ja ne tarvitsevat selvästi pienempiä tiloja.

| | |
|--|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Toimivuus • Hyvä vuokralainen • Sijainti keskustassa | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Lyhyt vuokrasopimus • Hoitokulut korkeat vs neliöt • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, joiden vuokraaminen jatkossa voi olla hankalaa |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Osa suurempaa kampusta | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Ongelmia löytää kaikille tiloille käyttäjää jatkossa • Teknisiä yllätyksiä |

Markkina-asema muutosten jälkeen

- Uuden pitkän vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen kohteen markkina-asema muuttuu merkittävästi.
- Se muuttuu pitkää ja varmaa kassavirtaa tavoittelevien kiinteistösijoittajien mielenkiinnon kohteeksi.

| | |
|--|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunto ja toimivuus • Hyvä vuokralainen • Sijainti keskustassa • Pitkä vuokrasopimus varman tahon kanssa | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, kuten oppilaitoksilla yleensä |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Osa toiminnallista Paavolan Kampusta | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Teknisiä yllätyksiä |

Arvon määrittäminen

Arvonmäärityksen periaatteet

- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista oppilaitoskiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin ja
 - tuottolähestymistavalla, jossa kohteen arvoa lähestytään siitä tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen avulla.
- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on painotettu tuottolähestymistapaa, koska kohteen ostaja pitkän vuokrasopimuksen johdosta on sijoittaja, joka lähestyy kohteen arvoa tällä tavalla.

Arviolaskelmat nykytilanteessa

Markkinalähestymistapa

- Edellä olevan perusteella kohteen arvoksi markkinalähestymistapaa käyttäen on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

| Tilatyyppe | m ² | €/m ² | yhteensä euroa |
|-----------------|----------------|------------------|-----------------------|
| oppilaitostilat | 6 678 | 600 - 800 | 4 006 800 - 5 342 400 |
| summa-arvo | 6 678 | | 4 006 800 - 5 342 400 |

4 700 000

→ Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 4,0 – 5,3 miljoonaa euroa.

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla kohteen arvoksi on saatu seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat arvioituilla markkinavuokrilla

| Tilatyyppe | m ² | €/m ² /kk | €/kk |
|---|--|----------------------------|-----------------------|
| oppilaitostilat | 6 678 | 11,00 - 13,00 | 73 458 - 86 814 |
| Bruttotuottopotentiali yhteensä | 6 678 | | 73 458 - 86 814 |
| | | | €/v |
| Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna | | | 881 496 - 1 041 768 |
| Hoitokulut, arviolta noin | | -4,50 €/m ² /kk | -360 612 - -360 612 |
| Nettotuottopotentiali | 100 % :n keskimääräisellä käyttöasteella | | 520 884 - 681 156 |
| Arvo tuottolähestymistavalla € | tuottoarvo | tuottovaatimus | |
| | vuosituotto | 12,0% | 12,5% 13,0% |
| | 520 884 | 4 341 000 | 4 167 000 4 007 000 |
| | 681 156 | 5 676 000 | 5 449 000 5 240 000 |
| | | | 4 254 000 - 5 344 500 |
| | | | 4 800 000 |

- Kohteen markkinavuokrapotentiaaliksi olemme arvioineet noin 880.000 – 1.040.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin keskimääräiseksi kestäväksi hoitokulutasoksi olemme arvioineet noin 361.000 €/vuosi. Nettotuottopotentiali on tällöin 520.000 – 680.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajan vaatima tuottoprosentti on arviomme mukaan vähintään tasossa 12 %,

→ kohteen arvo tuottolähestymistavalla on suuruusluokkaa 4,3 – 5,3 miljoonaa euroa.

Kassavirtatarkastelu peruskorjattuna ja laajennettuna

Kassavirtatarkastelu

- Kohteen tuottoarvoa on määritetty viidentoista vuoden kassavirtatarkastelulla.
- Siinä olemme käyttäneet seuraavia muuttujia:
 - Sopimusvuokra 1.332.000 €/vuosi
 - Markkinavuokra 1.293.000 €/vuosi
 - Kiinteistön hoitokulu 423.000 euroa/vuosi
 - Pitkän aikavälin peruskorjausvarauma 0,50 €/m²/kk, sopimiskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk
 - Sijoittajan tuottovaatimus 5,1 %
 - Inflaatio 2,0 %
 - Hoitokulujen nousu 3,0 %
 - Vajaakäyttö sopimusten jälkeen 5 %
- Kassavirtalaskelma on seuraavalla sivulla.

→ Kohteen tuottoarvoksi on arvioitu noin 16,0 miljoonaa euroa.

- Alkutuotto (ennen peruskorjauskuluja) 5,69 %
- Alkutuotto (peruskorjauskulujen jälkeen) 5,43 %
- Alkutuotto markkinavuokralle (100 % vuokraus) 5,69 %
- Keskineliöhinta 2.376 €/m²

Kassavirran rakenne ja herkkyystarkastelu

Kassavirtalaskelma peruskorjattuna ja laajennettuna

KASSAVIRTA

Kannaksen lukio, Lahti

KASSAVIRTAENNUSTEET 01/02/2020 - 31/01/2035

REALIA
MANAGEMENT

| Kassavirrat - EUR | EUR/m2/kk | 01-2020 | 1.vuosi | 2.vuosi | 3.vuosi | 4.vuosi | 5.vuosi | 6.vuosi | 7.vuosi | 8.vuosi | 9.vuosi | 10.vuosi | 11.vuosi | 12.vuosi | 13.vuosi | 14.vuosi | 15.vuosi | Päätearvo |
|--|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | 02-2020 | 02-2021 | 02-2022 | 02-2023 | 02-2024 | 02-2025 | 02-2026 | 02-2027 | 02-2028 | 02-2029 | 02-2030 | 02-2031 | 02-2032 | 02-2033 | 02-2034 | 02-2035 |
| UOKRA-ARVO | 16,00 | 1 293 120 | 1 293 120 | 1 318 982 | 1 345 362 | 1 372 269 | 1 399 715 | 1 427 709 | 1 456 263 | 1 485 388 | 1 515 096 | 1 545 398 | 1 576 306 | 1 607 832 | 1 639 989 | 1 672 789 | 1 706 244 | 1 740 369 |
| Yli (+)/ali (-) vuokrat | - | +38 760 | +38 760 | +39 535 | +40 326 | +41 132 | +41 955 | +42 794 | +43 650 | +44 523 | +45 414 | +46 322 | +47 248 | +48 193 | +49 157 | +50 140 | +51 143 | - |
| POTENTIAALINEN UOKRATUOTTO | 16,48 | 1 331 880 | 1 331 880 | 1 358 518 | 1 385 688 | 1 413 402 | 1 441 670 | 1 470 503 | 1 499 913 | 1 529 911 | 1 560 510 | 1 591 720 | 1 623 554 | 1 656 025 | 1 689 146 | 1 722 929 | 1 757 387 | 1 740 369 |
| Vajaikäyttövähenys - tyhjänäoloaika (kk) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenys - markkinavuokrissa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (87 018) |
| Vajaikäyttövähenys - vapaakuukaudet | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Luottotappiovähenys | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenyksen yhteensä | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (87 018) |
| Vajaikäyttöaste - % | - | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 5,0 % |
| EFEKTIIVINEN UOKRATUOTTO | 16,48 | 1 331 880 | 1 331 880 | 1 358 518 | 1 385 688 | 1 413 402 | 1 441 670 | 1 470 503 | 1 499 913 | 1 529 911 | 1 560 510 | 1 591 720 | 1 623 554 | 1 656 025 | 1 689 146 | 1 722 929 | 1 757 387 | 1 653 351 |
| Hoitokulut | (5,24) | (423 000) | (423 000) | (431 460) | (440 089) | (448 891) | (457 869) | (467 026) | (476 367) | (485 894) | (495 612) | (505 524) | (515 635) | (525 947) | (536 466) | (547 196) | (558 140) | (569 302) |
| Korjaukset | (0,50) | (40 410) | (40 410) | (41 218) | (42 043) | (42 883) | (43 741) | (44 616) | (45 508) | (46 418) | (47 347) | (48 294) | (49 260) | (50 245) | (51 250) | (52 275) | (53 320) | (108 773) |
| Vuokralaismuutostyöt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Muut kulut | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTITUOTTO | 10,75 | 868 470 | 868 470 | 885 839 | 903 556 | 921 627 | 940 060 | 958 861 | 978 038 | 997 599 | 1 017 551 | 1 037 902 | 1 058 660 | 1 079 833 | 1 101 430 | 1 123 459 | 1 145 928 | 975 275 |
| Investoinnit | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTOKASSAVIRTA | 10,75 | 868 470 | 868 470 | 885 839 | 903 556 | 921 627 | 940 060 | 958 861 | 978 038 | 997 599 | 1 017 551 | 1 037 902 | 1 058 660 | 1 079 833 | 1 101 430 | 1 123 459 | 1 145 928 | 975 275 |
| Nettokassaviran nykyarvo | - | - | 839 190 | 799 228 | 761 170 | 724 924 | 690 403 | 657 527 | 626 216 | 596 396 | 567 997 | 540 949 | 515 190 | 490 657 | 467 292 | 445 040 | 423 848 | - |

PÄÄTEARVO

| | |
|----------------------------------|------------|
| Nettotuotto, vuosi 16 | 975 275 |
| Pääomitus korko (Cap rate) | 5,10 % |
| Pääomitetty päätearvo, vuonna 16 | 19 123 047 |
| Päätearvon nykyarvo | 6 834 630 |

ARVON JAKAUTUMINEN

| | | |
|--|-------------------|----------------|
| Nykyarvo 15 vuoden kassavirroista | 9 146 026 | (57 %) |
| Päätearvon nykyarvo | 6 834 630 | (43 %) |
| Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.) | - | (0 %) |
| YHTEENSÄ | 15 980 656 | (100 %) |

Pyöritys (+/-) +19 344

MARKKINA-ARVO (EUR) 16 000 000

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Markkina-arvo EUR/m2 | 2 376 |
| Arvion tarkkuus | +/- 15 % |
| Arvion vaihteluväli (EUR) | 13 600 000 - 18 400 000 |

TUOTOT

| | |
|---|--------|
| Alkutuotto (NOI I) | 5,69 % |
| Alkutuotto (NOI II) | 5,43 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) | 5,69 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) - markkinavuokrilla | 5,44 % |
| 1. vuoden ennustettu nettotuottoaste | 5,43 % |

TUNNUSLUVUT*

Keskim. taloudellinen vajaikäyttöaste 0,0 %

*Keskimmäisin 15 vuoden aikana

OLETUKSET

| | |
|-------------------------------|--------|
| Tuottovaatimus | 5,10 % |
| Diskonttaus korko | 7,10 % |
| Pääomitus korko päätearvolle | 5,10 % |
| Vajaikäyttöaste päättearvossa | 5,0 % |

15 v keskiarvo

| | |
|---------------------------|--------|
| Infiaatio | 2,00 % |
| Markkinavuokran muutokset | 2,00 % |
| Kulujen muutokset | 2,00 % |

Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto

- Kohteen markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu noin 4,7 miljoonaa euroa. Jos kohde olisi jo nyt peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu suunnitelmien mukaisesti, olisi sen markkina-arvo arviomme mukaan noin 16 miljoonaa euroa.
- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu arvioitavan kiinteistön lajista ja luonteesta sekä sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppohen volyyymistä. Mitä paremmin markkinat toimivat ja mitä enemmän on tuoreita vertailutietoja mahdollisimman kohteen kaltaisista kiinteistöistä tehdyistä kaupoista, sitä parempaan arviointitarkkuuteen on mahdollista päästä.
- Arvion kohde on oppilaitos eli erikoiskiinteistö. Sellaisista tehdään kauppohen vähän. Tällöin markkina-arvon määrittämisessä oleellisesti tarvittava vertailuhinta-aineisto on melko olematon. Arviointitarkkuus on tällöin +/- 20 %.
- Jos kohde vuokrataan pitkällä vuokrasopimuksella, muuttuu se sijoituskiinteistöksi. Sellaisista tehdään paljon kauppohen. Tällöin on mahdollista päästä parempaan arviointitarkkuuteen, arviomme mukaan +/- 10 %.

Markkina-arvo

- Kannaksen lukion kiinteistön, Kannaksenkatu 21, 15110 Lahti, velattomaksi markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu

**neljämiljoonaa seitsemänsataatuhatta euroa
(4.700.000 €)**

- Jos kiinteistö olisi peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu edellä kuvatulla tavalla, olisi sen velaton markkina-arvo arviomme mukaan

**kuusitoistamiljoonaa euroa
(16.000.000 €)**

- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty tuottolähestymistapaa.
- Arviointitarkkuus nykytilanteessa on +/- 20 %, mutta laajennettuna ja pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattuna parempi, +/- 10 %, koska sijoituskiinteistöjen markkina toimii vireämmin.
- Arvopäivä 25.2.2020.

Lahdessa 25.2.2020

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi


Juha Kirvesmies

Vanhempi arviointiasiantuntija, DI, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktoisointi

Vastuullinen arvioija



Jukka Uusitalo
Vanh. arv. asiantuntija, KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktoisointi

Arvion controller

REALIA
MANAGEMENT



Lahden Tilakeskus

Arviokirja
(AKA -arvio)

Oppilaitoskiinteistö
Kannaksen lukio

Kannaksenkatu 20
15110 Lahti



Juha Kirvesmies
25.2.2020

Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut toimitilajohtaja Jouni Arola Lahden Tilakeskuksesta.
- Arvion kohde on Lahdessa osoitteessa Kannaksenkatu 20, 15110 Lahti sijaitseva oppilaitoskiinteistö. Arvio on tilattu kiinteistön mahdollista myyntiä varten.
- Arvion tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan
 - sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Tämä arvio on luottamuksellinen Realia Management Oy:n ja tilaajan välillä. Realia Management Oy ei kanna 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 Realia Management Oy:n kirjallista lupaa.
- Juha Kirvesmies on suorittanut kohteessa katselmuksen keskiviikkona 5.2.2020 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@realia.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 25.2.2020)

Kohde

- Nykytilanne: tontti 398-3-2164-2, pinta-ala on 9.459 m². Opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YO), josta ei makseta vuokraa.
- 1952 rakennettu sekä -70-, -80- että 2000-luvuilla laajennettu hyväkuntoinen viisikerroksinen oppilaitosrakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on 6.678 htm². Kohde on vuokrattu Lahden Peruskoululle ja Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy:lle toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Bruttotuotto on noin 786.000 €/v (= 9,82,-) ja nettovuokratuotto noin 425.000 €/v.
- Toiminnallisten muutosten jälkeen: Paavolan Kampuksen kehittämiseen liittyen myös tähän rakennukseen tehdään toiminnallisia muutoksia, rakennuksen pinta-ala kasvaa 6.735 htm²:iin. Tontin pinta-ala muuttuu hieman, jolla ei merkitystä arvoon. Uusi tontti tullaan vuokraamaan uuden kokonaisuuden ostajalle 50 v pituisella vuokrasopimuksella, jonka vuosivuokra on 100.000 €/v (= 1,24 €/m²/kk).
- Lahden Tilakeskus vuokraa uudet tilat 15 v sopimuksella ja maksaa bruttovuokraa yhteensä 1.331.880€/v (= 16,48,-). Kiinteistön omistava sijoittaja vastaa ylläpidosta (323.000 €/v eli 4,00,-) ja tontin vuokrasta, jolloin nettovuokratuotto on noin 908.880 €/v.

Markkina-asema

- Reittaus: Lyhyellä vuokrasopimuksella vuokratun koulun markkina-aseman on arvioitu olevan **keskimääräistä heikompien kohteiden luokassa B/C** (asteikko A-A/B-B-B/C-C). Kun kohde on peruskorjattu, laajennettu ja kaupungin pitkällä (15 v) sopimuksella vuokraamaa, on sen markkina-asema vireän sijoittajakysynnän ansiosta **keskimääräistä parempi A/B**.

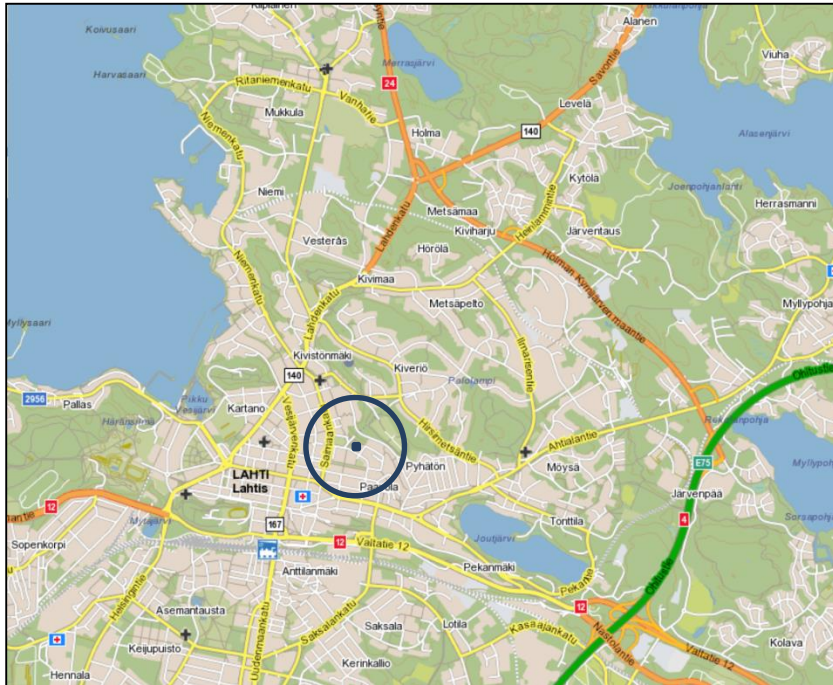
Markkina-arvo

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| • Markkina-arvo nyt | 4.700.000 € |
| • Markkina-arvo saneerattuna | 16.000.000 € |
| • Arvion tarkkuus nyt | +/- 20 % |
| • Arvion tarkkuus laajennettuna | +/- 10 % |

Sijainti ja alue

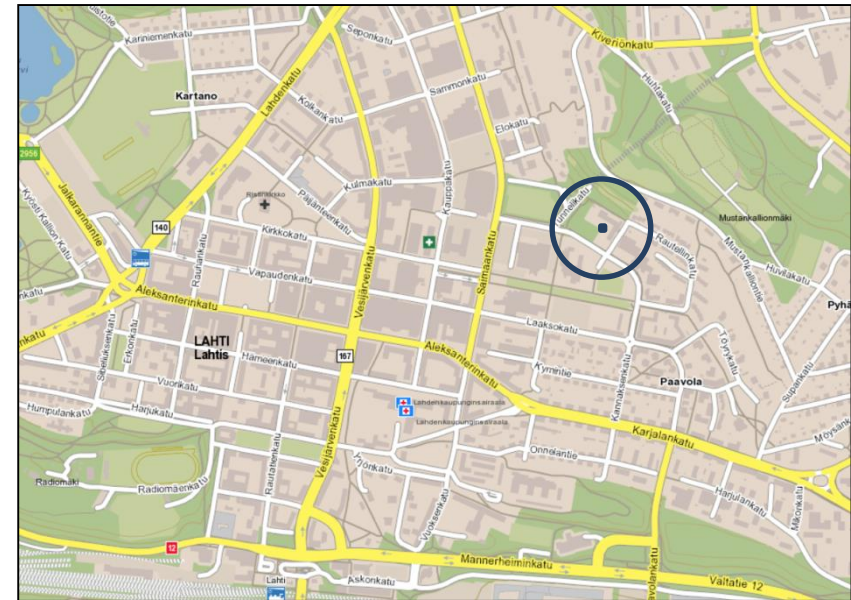
Sijainti

- Kohde sijaitsee Lahden keskustassa osoitteessa Kannaksenkatu 20, 15110 Lahti.



Alue

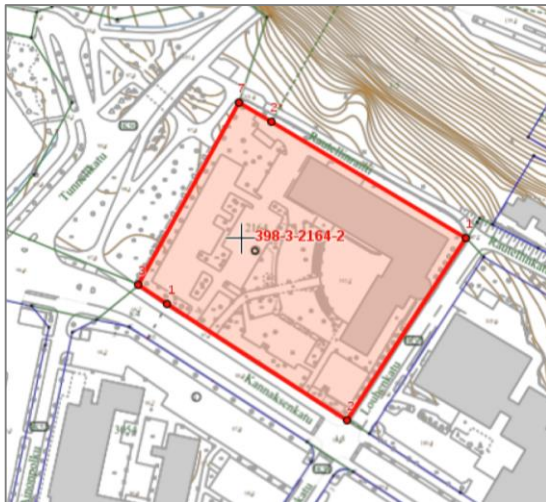
- Kohde sijaitsee Lahden Paavolassa. Sen vieressä on Muotoiluinstituutti. Läheisyydessä ovat myös Tiirismaan lukio, Lahden Kaupunginteatteri ja kaupunginkirjasto.
- Sijainti oppilaitokselle on hyvä.



Kiinteistö

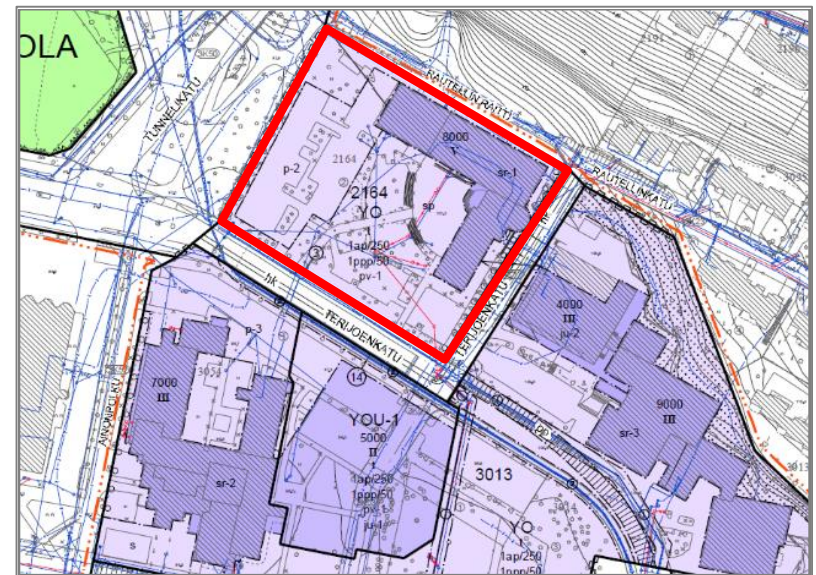
Tontti

- Osoite: Kannaksenkatu 20, 15140 Lahti
- Tunnus: 398-3-2164-2, jonka pinta-ala on 9.459 m².
- Lainhuuto: Lahden kaupunki omistaa tontin.
- Vuokrasopimus:
Tontti laajenee hieman ja sen uusi pinta-ala on noin 9.492 m² ja uusi tunnus 398-3-2164-3. Samassa yhteydessä Lahden kaupunki vuokraa tämän uuden tontin 50 v pituisella vuokrasopimuksella eli 31.12.2069 saakka. Uusi tontin vuokra on 100.000 €/v eli 1,24 €/m²/kk rakennuksen neliöille jaettuna.
- Kiinteistörasitteet ja -oikeudet:
Kiinteistörekisteriotteen 28.1.2020 mukaan ei kiinteistörasitteita eikä -oikeuksia.
Tontti 2 ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen, mutta uusi tontti 3 on.
- Kiinnitykset: Rasiustodistuksen 28.1.2020 mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasiuksia tai rajoituksia.



Kaavatilanne

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu **opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO)**.
- Rakennusoikeus on 8.000 kem², se on hyödynnetty.
- Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1. Se tarkoittaa että rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisääntuloaulan tilarakenne, materiaalit ja sisäovet mukaan lukien vahtimestarin kopin ovi tulee säilyttää. Rakennuksen keskiosan portaikon sekä juhlasalin ja näyttämön tilarakenteet ja materiaalit tulee säilyttää.



Rakennus

Nykyinen rakennus



- Rakennus on valmistunut vuonna 1952, sitä on laajennettu -70-, -80- ja 2000-luvuilla.
- Se on teräsbetonirakenteinen, julkisivut ovat rapattuja. Sisätiloissa lattiat ovat kiveä ja linoleumia sekä seinät maalattua betonia ja rakennuslevyä.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto, lämmön talteenotto, mutta ei jäähdytystä (vain pienessä osassa).
- Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on noin 6.678 htm² ja bruttoala 7.458 brm². Pinta-aratiedot on saatu arvion tilaajalta.
- Rakennuksesta on pidetty hyvää huolta. Viimeisin suuri peruskorjaus tehtiin 2007-2008, jolloin rakennus muutettiin nykyiseen lukiokäyttöön. Rakennuksen kunto on tyydyttävä / hyvä. Mitään akuutteja korjaustarpeita ei tällä hetkellä ole.
- Rakennukseen on tällä hetkellä suunnitteilla toiminnallisia muutoksia, jotka liittyvät Paavolan Kampuksen kehittämiseen. Näiden muutosten kustannusarvio on 1.900.000 € (= 282 €/htm²). Nämä investoinnit liittyvät siis Paavolan Kampuksen kehittämiseen. Pelkästään tätä rakennusta varten niitä ei olisi tarpeen tehdä, ei ainakaan tässä mittakaavassa.
- Kouluksi suunnitellun rakennuksen toimivuus tässä käytössä on hyvä.

Toiminnallisten muutosten jälkeen

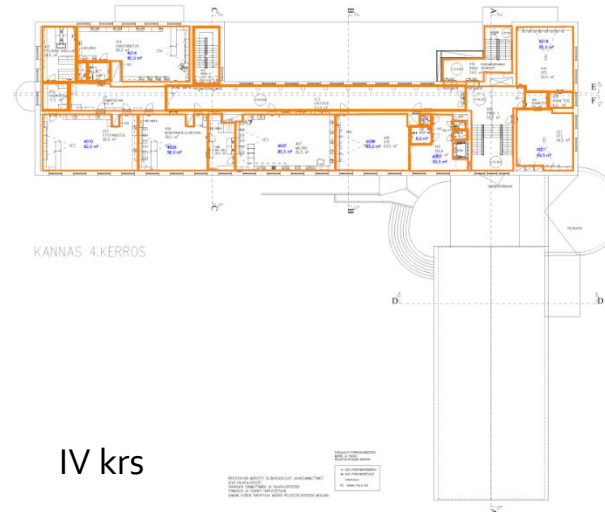
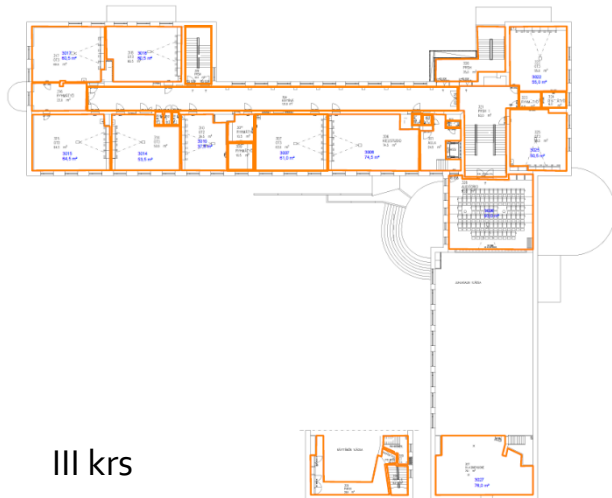
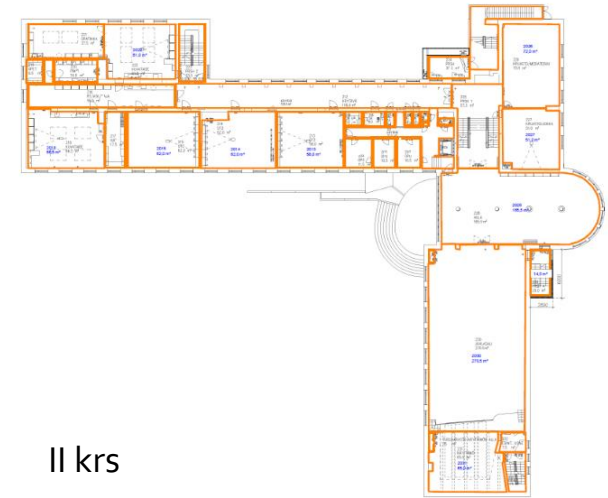
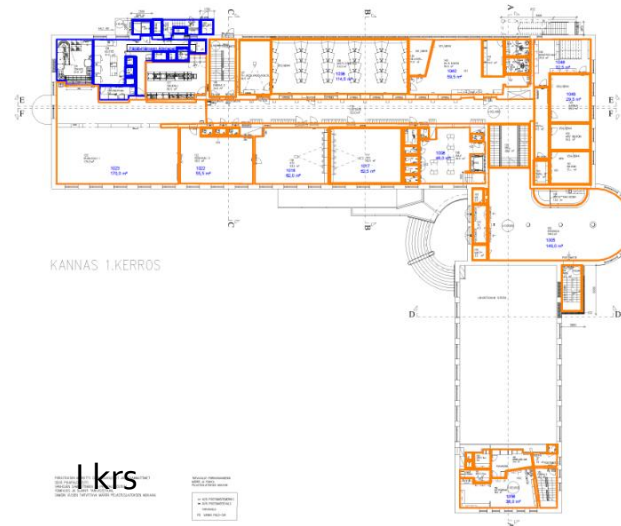
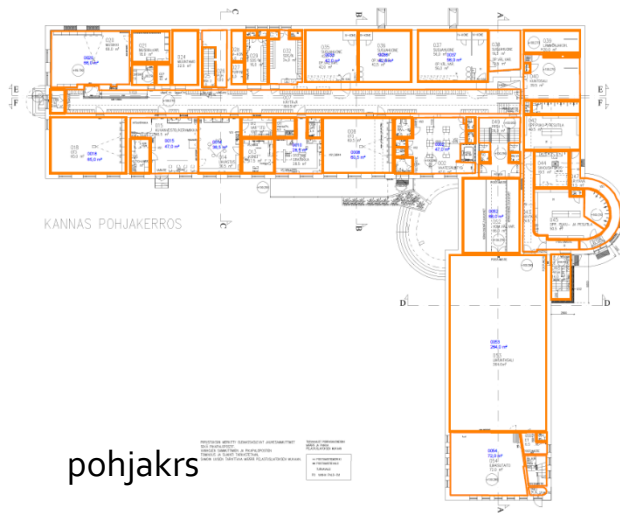
- Rakennukseen on suunnitteilla toiminnallisia muutoksia, jotka liittyvät Paavolan Kampuksen kehittämiseen. Investoinnin kustannusarvio on 1.900.000 € (= 282 €/htm²). Näiden muutosten jälkeen rakennuksen huoneistopinta-ala on 6.735 htm² ja bruttoala 7.512 brm².
- Tilat tulevat olemaan hyvässä kunnossa.
- Niiden toimivuus oppilaitoksena on mainio.



Valokuvia



Pohjakuvat



Vuokrasopimus

Tällä hetkellä (6.678 m²)

- Kohde on vuokrattu seuraavasti:
 - Lahden Peruskoulu, 6.576,5 m², 63.999 €/kk (= 9.66,-)
 - Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy, 101,5 m², 1.598,50 €/kk (= 15.75,-)
- Bruttovuokrat ovat yhteensä 787.000 €/v (= 9.82,-) ja nettovuokratuotto ylläpitokulujen jälkeen noin 426.000 €/v.
- Vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia. Tällaisen erikoiskiinteistön jälleen vuokraamisen onnistumiseen liittyy aina oma riskinsä. Näin ollen sijoittajaostajan löytyminen on vaikeaa ja heidän riskipreemionsa suuri.

Toiminnallisten muutosten jälkeen (6.735 m²)

- Rakennukseen on suunnitteilla toiminnallisia muutoksia, jotka liittyvät Paavolan Kampuksen kehittämiseen.
- Niiden tekemisen jälkeen kohteessa on rakennus, jonka pinta-ala on 6.735 htm². Lahden Tilakeskus vuokraa tämän uuden rakennuksen 15 v pituisella vuokrasopimuksella. Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.
- Kaikkien vuokrattavien tilojen elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on 110.990 €/kk (= 16,48 €/m²/kk), josta * pääomavuokra 80.820 €/kk (= 12,00 €/m²/kk), ylläpitovuokra 26.940 €/kk (= 4,00 €/m²/kk) ja koko kampus alueen katujärjestelyistä tälle kiinteistölle tuleva vuokra 3.230 €/kk (= 0,48 €/m²/kk).
- Kaupunki maksaa kiinteistön omistajalle siis pääomavuokran, ylläpitovuokran ja "katualuevuokran". Kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen ylläpidosta, joka sisältää normaalit vuosikorjaukset, mutta ei peruskorjauksia. Kiinteistön omistaja maksaa myös tontinvuokran.
- Peruskorjauskustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Niitä ei uuteen / täysin peruskorjattuun rakennukseen ole odotettavissa pitkiin aikoihin. Tuleviin peruskorjauksiin varaudutaan kassavirtalaskelmassa 0,50 €/m²/kk suuruisella ajanmukaistamiskustannuksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.
- * Tässä arviossa me olemme arvioineet Kannaksen lukion pääomavuokran suuruudeksi Tiirismaan lukion ja Muotoiluinstituutin pääomavuokria vastaavasti 12,00 €/m²/kk.

Hoitokulut

Tällä hetkellä

- Tämän arvion tuottolaskelmien hoito/ylläpitokuluiksi on arvioitu noin 361.000 euroa vuodessa (= 4,50 €/m²/kk).
- Edellä mainittujen hoito/ylläpitokulujen lisäksi kohdetta joudutaan pitkässä juoksussa myös peruskorjaamaan, johon on varauduttu erillisellä 1,00 €/m²/kk juoksevalla kuluerällä.

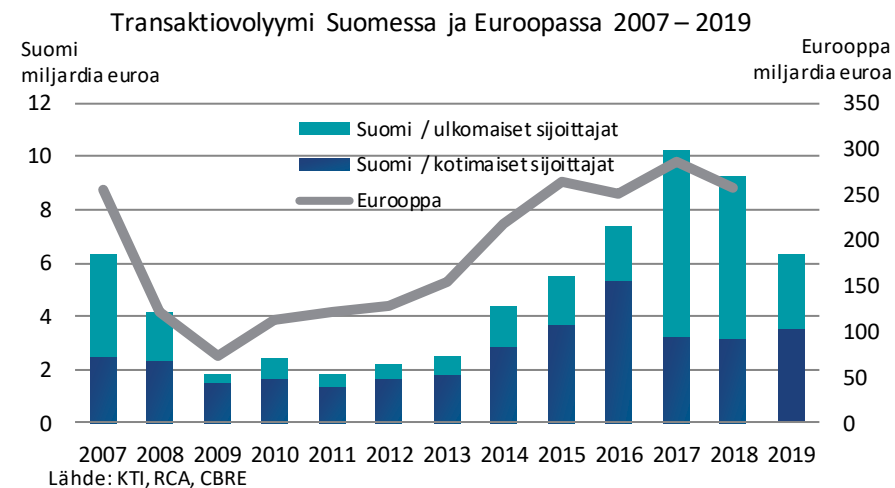
Laajennuksen / peruskorjauksen jälkeen

- Kun rakennus peruskorjataan perusteellisesti, paranee sen energiatalous. Toisaalta mm. tehostuva ilmanvaihto kasvattaa ylläpitokuluja.
- Lahden Tilakeskuksessa on arvioitu, että rakennuksen ylläpitokustannukset jatkossa tulisivat olemaan noin 4,00 €/m²/kk eli 323.000 €/v. Lisäksi uuden tontin vuokra tulee olemaan 100.000 €/v (= 1,24 €/m²/kk). Se on myös kiinteistön omistajan kustannus.
- Kiinteistön omistajan vastuulla ovat peruskorjaukset, joita ei peruskorjattuun rakennukseen pitäisi tulla vuosikausiin. Ennemmin tai myöhemmin niitä kuitenkin tulee ja niihin varaudutaan tässä rakennuksessa 0,50 €/m²/kk suuruisella laskennallisella kuluvarauksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

Yleinen markkinatilanne

Yleistä

- Suomen toimitilainvestointimarkkina on ollut erittäin vilkas viime vuosina. Kuten viereisestä kuvasta näkyy, kauppvoja tehtiin viime vuosikymmenen alussa vuosi vuodelta enemmän. Vuonna 2017 kauppvoja tehtiin ylivoimaisesti enemmän kuin koskaan aiemmin – 10,2 miljardin euron arvosta. Vuonna 2018 kauppvoja tehtiin yli 9 miljardin euron arvosta. Viime vuonna 2019 kaupankäynti oli myös vilkasta, mutta koko vuoden kauppavolyymi jäi kahta edellistä vuotta alhaisemmaksi, koska suuria miljardiluokan portfoliokappoja ei tehty.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailla paikoilla ja varmat vuokralaiset, pitkät vuokrasopimukset) kiinnostavat kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt ja julkisen sektorin kiinteistöt ovat lisänneet kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen seuraavaa:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 6 – 7 %
 - parhaat toimistot 7 – 9 %
 - teknisiä ja/tai jälleenvuokrausriskejä sisältävät liike- ja toimistokiinteistöt 10 – 15 %
 - uudet asuinkerrostalot 4 – 6 %
 - uudet hoivakiinteistöt 6 – 8 %
 - julkiset kiinteistöt 5 – 7 %
- Edellä mainitut edustavat (pääosin) kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriaa; uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia varmojen vuokralaisten kanssa.
- Kannaksen lukio, jos se on saneerattu ja sen tiloista on tehty uusi pitkäaikainen vuokrasopimus, kuuluu kiinteistösijoittajia kiinnostavaan kategoriaan. Nykytilassa se ei ole sijoittajia kiinnostava.



Koulukiinteistöjen markkinasta

Uudet koulut

- Julkiset kiinteistöt ovat nousseet viime vuosina kiinnostaviksi kiinteistösijoituskohteiksi, koska niissä on varmat vuokralaiset ja vakaa pitkäaikainen kassavirta. Näiltä kohteilta vaaditaan myös pitkiä vuokrasopimuksia. Tällaiset kiinteistöt ovat kuitenkin usein epälikvidejä vapailla markkinoilla myös pitkän vuokrasopimuksen päätyttyä, jolloin sijoittajan pitää saada valtaosa tuotosta sopimuskauden aikana.
- Sijoittajalla pitää olla myös jonkunlainen varmuus kiinteistön käytöstä vuokrasopimuksen päätyttyä, koska muuten vajaakäyttöriski voi kohota liian suureksi.
- Sijoittajia kiinnostavat julkiset rakennukset ovat lähes poikkeuksetta uusia ja hyväkuntoisia. Näin niihin ei kohdistu merkittävää korjausvelkaa ja pitkän sopimuskauden aikana ylläpito- ja korjauskulut voidaan luotettavammin arvioida. Julkisten rakennusten hoitokulut ovat usein melko korkeat kovasta käytöstä johtuen, joten hoitokulut siirretään vuokrasopimuksilla pääsääntöisesti vuokralaiselle.
- Kova käyttö vaikuttaa myös kohteiden peruskorjaustarpeeseen, mutta uusi rakennus ja vuokrasopimuksella osittain tai kokonaan vuokralaiselle siirretty peruskorjausvastuu, pienentävät kohteen riskiä huomattavasti.
- Uusista kouluista tehdyissä kaupoissa alkutuotot (ensimmäisen vuoden nettovuokra per maksettu kauppahinta) ovat olleet alhaisimmillaan tasossa 4,0 – 5,0 %, oltuaan pääasiassa haarukassa 5,0 – 7,0 %.
- Alkutuottoja verratessa pitää kuitenkin muistaa, että vuokrasopimusehdot vaikuttavat niihin huomattavasti. Myynti ja takaisinvuokrauskohteiden (sale and lease back) osalta vuokrasopimus voidaan neuvotella vuokralaisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi, ja sopimusehdoilla voidaan vaikuttaa kohteen arvoon (mitä korkeampi myyntihinta, sitä korkeampi vuokra ja toisinpäin).

Tehdyistä kaupoista

- Ulkomainen kiinteistösijoittaja osti Helsingistä kolme Taideyliopiston käytössä olevaa yliopistokiinteistöä (25.000 m²). Kaupan kokonaisarvo oli 80 miljoonaa euroa (= 3.200 €/m²). Sopimus sisälsi yhden kohteen peruskorjauksen.
- Porissa ulkomainen sijoittaja on ostanut SAMK:lle 20 v vuokrasopimuksella vuokratun juuri valmistuneen opetuskiinteistön (23.000 m²) hintaan 56,5 miljoonaa euroa (= 2.460 €/m²).
- Vaasassa ulkomainen sijoittaja on ostanut opetusikässä olevan yliopistokiinteistön (18.500 m²) hintaan 35,5 miljoonaa euroa (= 1.920 €/m²). Kohteessa oli 12 vuoden vuokrasopimus.
- Vaasassa on tehty myös kauppa Palosaaren –kampuksen rakennuksista. Vaasan kaupunki ja yliopisto ostivat 30.000 m² tiloja Suomen Yliopistokiinteistöiltä hintaan 26 miljoonaa euroa (= 870 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Espoon Tapiolasta 7.100 m²:n koulukiinteistön, joka on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Omnialle. Kauppahinta oli 23,1 miljoonaa euroa (= 3.250 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Helsingistä noin 6.000 m²:n koulukiinteistön vuonna 2017 hintaan 12,5 miljoonaa euroa (= 2.080 €/m²). Kiinteistössä oli 1,5 vuoden pituinen vuokrasopimus.
- Oppilaitoskiinteistöistä tehdyistä kaupoista voidaan mainita Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöjen ostaman noin 4.000 neliömetrin oppilaitoskiinteistön kauppa (osa Stadin ammattiopiston kampuksesta). Kauppahinta ei ole julkinen.

Koulukiinteistöjen markkinasta

Vanhat toiminnassa olevat koulukiinteistöt

- Kauppoja sellaisista koulukiinteistöistä, joissa koulutoiminta jatkuu, mutta vuokrasopimus on lyhyt, ei juurikaan tehdä.
- Käyttäjäostaja, joka ottaisi kiinteistön tilat omaan käyttöönsä, ei niitä saa, koska vuokrasopimuksen nojalla joku muu niitä käyttää. Periaatteessa tuollainen ostaja tietysti voisi ostaa kiinteistön ja sanoisi vuokralaisen saman tien irti. Tällaisia kauppia ei kuitenkaan tehdä. Kiinteistön myyjä, joka on usein samaa tahoa vuokralaisen kanssa, tahtoo luonnollisesti turvata koulun käytön myös jatkossa.
- Kiinteistösijoittajat, joiden motiivi ostaa kiinteistö on tulevat vuokratuotot, ovat hyvin varovaisia tällaisten erikoiskiinteistöjen kanssa, koska uuden vuokralaisen löytäminen on yleensä hyvin vaikeaa.

Lopetetut koulut

- Vanhoista lopetetuista kouluista tehdään kauppia. Tällaisista kaupoista voidaan mainita seuraavat:
 - Lahdessa Katsastajankadulta on myyty hallityyppinen koulurakennus (7.100 m²) paikalliselle jalostajalle (edulliseen) hintaan 500.000 euroa (= 70 €/m²).
 - Tiirismaan lukion kiinteöstä on tehty kauppa 2017 hintaan noin 3,2 miljoonaa euroa (= 575 €/m²).
 - Muotoiluinstituutin kiinteöstä on tehty kauppa joulukuussa 2017, jolloin P-H koulutus konserni möi tämän 11.100 m² :n suuruisen koulun Lahden kaupungille kauppahintaan 4.337.000 euroa (= 390 €/m²).
 - Kiveriön lopetettu koulu 5.200 m² on myyty yksityiselle kiinteistösijoittajalle / kiinteistönjalostajalle hintaan 650.000 euroa (= 125 €/m²). Rakennus puretaan ja tontti hyödynnetään uudisrakentamiseen.
- Edellä mainitut koulukiinteistöjen kaupat eivät ole lähellekään vertailukelpoisia nyt arvion kohteena olevalle oppilaitokselle.
- Vanhoista lopetetuista kouluista maksetut kauppahinnat ovat olleet usein hyvin alhaisia. Tuollaisia kouluja on usein myyty pitkään korkeampia kauppahintoja tavoitellen. Ostajaa ei kuitenkaan ole löytynyt. Vuosittaiset ylläpitokulut ovat voineet olla useita kymmeniä, jopa satoja tuhansia euroja. Ja usein on ollut tulossa vielä lisäksi myös mittavia peruskorjauksia. Tuolloin on järkevää päästä vaille käyttöä olevasta ja jatkuvaa tappiota tuottavasta kiinteöstä eron lähes hinnalla millä tahansa.
- Kun selvitetään vanhojen koulujen kauppia, niitä löytyy vain sellaista, jotka on onnistuttu saamaan kaupaksi. Huonoimpia kukaan ei ole ostanut. Ja usein ne on jouduttu purkamaan tappokierteen katkaisemiseksi. Tällöin pelkkiä kauppia katsomalla saa vain otoksen niistä parhaista.





Oppilaitoskiinteistöjen vuokrasta

- Tiedossamme olevien oppilaitoskiinteistöjen vuokrat vaihtelevat suuresti haarukassa 10 – 20 €/m²/kk. Uusissa vasta rakennetuissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti tasossa 15 – 20 €/m²/kk, koska paljon alhaisemmalla vuokralla ei löytyisi sijoittajaa ja talo jäisi rakentamatta. Vanhemmissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti välillä 8 – 13 €/m²/kk.
- Uuden rakennuksen / tilan vuokra määräytyy yleensä rakennuskustannuksesta. Jos tätä kustannuksen edellyttämää vuokraa ei suostuta maksamaan, jää talo tekemättä.
- Olemassa olevan tilan markkinavuokra taas määräytyy siitä, mitä joku on tästä jo aiemmin rakennetusta ja nyt tyhjänä olevasta tilasta valmis maksamaan. Ero uuden tilan rakennuskustannuksesta johdettuun vuokraan voi olla iso.

Markkina-asema





Markkina-asema nyt

- Kohde on kunnoltaan ja toimivuudeltaan hyvä koulukiinteistö. Se on vuokrattu lyhyellä sopimuksella varmalle vuokralaiselle.
- Kohteen kiinnostavuus sitä näin myytäessä jää mielestämme vain välttäväksi, koska sijoittajat arvostavat lähes yli kaiken pitkiä vuokrasopimuksia eikä tässä sellaisia ole. Omaan käyttöön kouluja ostavia tahoja on joitain, mutta niitä on vähän ja ne tarvitsevat selvästi pienempiä tiloja.

| | |
|--|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Toimivuus • Hyvä vuokralainen • Sijainti keskustassa | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Lyhyt vuokrasopimus • Hoitokulut korkeat vs neliöt • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, joiden vuokraaminen jatkossa voi olla hankalaa |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Osa suurempaa kampusta | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Ongelmia löytää kaikille tiloille käyttäjää jatkossa • Teknisiä yllätyksiä |

Markkina-asema muutosten jälkeen

- Uuden pitkän vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen kohteen markkina-asema muuttuu merkittävästi.
- Se muuttuu pitkää ja varmaa kassavirtaa tavoittelevien kiinteistösijoittajien mielenkiinnon kohteeksi.

| | |
|--|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunto ja toimivuus • Hyvä vuokralainen • Sijainti keskustassa • Pitkä vuokrasopimus varman tahon kanssa | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, kuten oppilaitoksilla yleensä |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Osa toiminnallista Paavolan Kampusta | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Teknisiä yllätyksiä |

Arvon määrittäminen

Arvonmäärityksen periaatteet

- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista oppilaitoskiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin ja
 - tuottolähestymistavalla, jossa kohteen arvoa lähestytään siitä tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen avulla.
- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on painotettu tuottolähestymistapaa, koska kohteen ostaja pitkän vuokrasopimuksen johdosta on sijoittaja, joka lähestyy kohteen arvoa tällä tavalla.

Arviolaskelmat nykytilanteessa

Markkinalähestymistapa

- Edellä olevan perusteella kohteen arvoksi markkinalähestymistapaa käyttäen on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

| Tilatyyppe | m ² | €/m ² | yhteensä euroa |
|-----------------|----------------|------------------|-----------------------|
| oppilaitostilat | 6 678 | 600 - 800 | 4 006 800 - 5 342 400 |
| summa-arvo | 6 678 | | 4 006 800 - 5 342 400 |

4 700 000

→ Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 4,0 – 5,3 miljoonaa euroa.

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla kohteen arvoksi on saatu seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat arvioituilla markkinavuokrilla

| Tilatyyppe | m ² | €/m ² /kk | €/kk |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
| oppilaitostilat | 6 678 | 11,00 - 13,00 | 73 458 - 86 814 |
| Bruttotuottopotentiaali yhteensä | 6 678 | | 73 458 - 86 814 |
| | | | €/v |
| Bruttotuottopotentiaali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna | | | 881 496 - 1 041 768 |
| Hoitokulut, arviolta noin | | -4,50 €/m ² /kk | -360 612 - -360 612 |
| Nettotuottopotentiaali | 100 % :n keskimääräisellä käyttöasteella | | 520 884 - 681 156 |
| Arvo tuottolähestymistavalla € | tuottoarvo | tuottovaatimus | |
| | vuosituotto | 12,0% | 12,5% 13,0% |
| | 520 884 | 4 341 000 | 4 167 000 4 007 000 |
| | 681 156 | 5 676 000 | 5 449 000 5 240 000 |
| | | | 4 254 000 - 5 344 500 |
| | | | 4 800 000 |

- Kohteen markkinavuokrapotentiaaliksi olemme arvioineet noin 880.000 – 1.040.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin keskimääräiseksi kestäväksi hoitokulutasoksi olemme arvioineet noin 361.000 €/vuosi. Nettotuottopotentiaali on tällöin 520.000 – 680.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajan vaatima tuottoprosentti on arviomme mukaan vähintään tasossa 12 %,

→ kohteen arvo tuottolähestymistavalla on suuruusluokkaa 4,3 – 5,3 miljoonaa euroa.

Kassavirtatarkastelu peruskorjattuna ja laajennettuna

Kassavirtatarkastelu

- Kohteen tuottoarvoa on määritetty viidentoista vuoden kassavirtatarkastelulla.
- Siinä olemme käyttäneet seuraavia muuttujia:
 - Sopimusvuokra 1.332.000 €/vuosi
 - Markkinavuokra 1.293.000 €/vuosi
 - Kiinteistön hoitokulu 423.000 euroa/vuosi
 - Pitkän aikavälin peruskorjausvarauma 0,50 €/m²/kk, sopimiskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk
 - Sijoittajan tuottovaatimus 5,1 %
 - Inflaatio 2,0 %
 - Hoitokulujen nousu 3,0 %
 - Vajaakäyttö sopimusten jälkeen 5 %
- Kassavirtalaskelma on seuraavalla sivulla.

→ Kohteen tuottoarvoksi on arvioitu noin 16,0 miljoonaa euroa.

- Alkutuotto (ennen peruskorjauskuluja) 5,69 %
- Alkutuotto (peruskorjauskulujen jälkeen) 5,43 %
- Alkutuotto markkinavuokralle (100 % vuokraus) 5,69 %
- Keskineliöhinta 2.376 €/m²

Kassavirran rakenne ja herkkyystarkastelu

Kassavirtalaskelma peruskorjattuna ja laajennettuna

KASSAVIRTA

Kannaksen lukio, Lahti

KASSAVIRTAENNUSTEET 01/02/2020 - 31/01/2035

REALIA
MANAGEMENT

| Kassavirrat - EUR | EUR/m2/kk | 01-2020 | 1.vuosi | 2.vuosi | 3.vuosi | 4.vuosi | 5.vuosi | 6.vuosi | 7.vuosi | 8.vuosi | 9.vuosi | 10.vuosi | 11.vuosi | 12.vuosi | 13.vuosi | 14.vuosi | 15.vuosi | Päätearvo |
|--|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | 02-2020 | 02-2021 | 02-2022 | 02-2023 | 02-2024 | 02-2025 | 02-2026 | 02-2027 | 02-2028 | 02-2029 | 02-2030 | 02-2031 | 02-2032 | 02-2033 | 02-2034 | 02-2035 |
| VOUKRA-ARVO | 16,00 | 1 293 120 | 1 293 120 | 1 318 982 | 1 345 362 | 1 372 269 | 1 399 715 | 1 427 709 | 1 456 263 | 1 485 388 | 1 515 096 | 1 545 398 | 1 576 306 | 1 607 832 | 1 639 989 | 1 672 789 | 1 706 244 | 1 740 369 |
| Yli (+)/ali (-) vuokrat | - | +38 760 | +38 760 | +39 535 | +40 326 | +41 132 | +41 955 | +42 794 | +43 650 | +44 523 | +45 414 | +46 322 | +47 248 | +48 193 | +49 157 | +50 140 | +51 143 | - |
| POTENTIAALINEN VUOKRATUOTTO | 16,48 | 1 331 880 | 1 331 880 | 1 358 518 | 1 385 688 | 1 413 402 | 1 441 670 | 1 470 503 | 1 499 913 | 1 529 911 | 1 560 510 | 1 591 720 | 1 623 554 | 1 656 025 | 1 689 146 | 1 722 929 | 1 757 387 | 1 740 369 |
| Vajaikäyttövähenne - tyhjänäoloaika (kk) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenne - markkinavuokrissa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (87 018) |
| Vajaikäyttövähenne - vapaakuukaudet | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Luottotappiovähenne | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenne yhteensä | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (87 018) |
| Vajaikäyttöaste - % | - | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 5,0 % |
| EFEKTIIVINEN VUOKRATUOTTO | 16,48 | 1 331 880 | 1 331 880 | 1 358 518 | 1 385 688 | 1 413 402 | 1 441 670 | 1 470 503 | 1 499 913 | 1 529 911 | 1 560 510 | 1 591 720 | 1 623 554 | 1 656 025 | 1 689 146 | 1 722 929 | 1 757 387 | 1 653 351 |
| Hoitokulut | (5,24) | (423 000) | (423 000) | (431 460) | (440 089) | (448 891) | (457 869) | (467 026) | (476 367) | (485 894) | (495 612) | (505 524) | (515 635) | (525 947) | (536 466) | (547 196) | (558 140) | (569 302) |
| Korjaukset | (0,50) | (40 410) | (40 410) | (41 218) | (42 043) | (42 883) | (43 741) | (44 616) | (45 508) | (46 418) | (47 347) | (48 294) | (49 260) | (50 245) | (51 250) | (52 275) | (53 320) | (108 773) |
| Vuokralaismuutostyöt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Muut kulut | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTITUOTTO | 10,75 | 868 470 | 868 470 | 885 839 | 903 556 | 921 627 | 940 060 | 958 861 | 978 038 | 997 599 | 1 017 551 | 1 037 902 | 1 058 660 | 1 079 833 | 1 101 430 | 1 123 459 | 1 145 928 | 975 275 |
| Investoinnit | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTOKASSAVIRTA | 10,75 | 868 470 | 868 470 | 885 839 | 903 556 | 921 627 | 940 060 | 958 861 | 978 038 | 997 599 | 1 017 551 | 1 037 902 | 1 058 660 | 1 079 833 | 1 101 430 | 1 123 459 | 1 145 928 | 975 275 |
| Nettokassaviran nykyarvo | - | - | 839 190 | 799 228 | 761 170 | 724 924 | 690 403 | 657 527 | 626 216 | 596 396 | 567 997 | 540 949 | 515 190 | 490 657 | 467 292 | 445 040 | 423 848 | - |

PÄÄTEARVO

| | |
|----------------------------------|------------|
| Nettotuotto, vuosi 16 | 975 275 |
| Pääomituskorko (Cap rate) | 5,10 % |
| Pääomitetty päätearvo, vuonna 16 | 19 123 047 |
| Päätearvon nykyarvo | 6 834 630 |

ARVON JAKAUTUMINEN

| | | |
|--|-------------------|----------------|
| Nykyarvo 15 vuoden kassavirroista | 9 146 026 | (57 %) |
| Päätearvon nykyarvo | 6 834 630 | (43 %) |
| Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.) | - | (0 %) |
| YHTEENSÄ | 15 980 656 | (100 %) |

Pyörästys (+/-) +19 344

MARKKINA-ARVO (EUR) 16 000 000

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Markkina-arvo EUR/m2 | 2 376 |
| Arvion tarkkuus | +/- 15 % |
| Arvion vaihteluväli (EUR) | 13 600 000 - 18 400 000 |

TUOTOT

| | |
|---|--------|
| Alkutuotto (NOI I) | 5,69 % |
| Alkutuotto (NOI II) | 5,43 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) | 5,69 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) - markkinavuokrilla | 5,44 % |
| 1. vuoden ennustettu nettotuottoaste | 5,43 % |

TUNNUSLUVUT*

Keskim. taloudellinen vajaikäyttöaste 0,0 %

*Keskimäärin 15 vuoden aikana

OLETUKSET

| | |
|------------------------------|--------|
| Tuottovaatimus | 5,10 % |
| Diskonttaus korko | 7,10 % |
| Pääomitus korko päätearvolle | 5,10 % |
| Vajaikäyttöaste päätearvossa | 5,0 % |

15 v keskiarvo

| | |
|---------------------------|--------|
| Inflaatio | 2,00 % |
| Markkinavuokran muutokset | 2,00 % |
| Kulujen muutokset | 2,00 % |

Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto

- Kohteen markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu noin 4,7 miljoonaa euroa. Jos kohde olisi jo nyt peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu suunnitelmien mukaisesti, olisi sen markkina-arvo arviomme mukaan noin 16 miljoonaa euroa.
- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu arvioitavan kiinteistön lajista ja luonteesta sekä sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppohen volyyymistä. Mitä paremmin markkinat toimivat ja mitä enemmän on tuoreita vertailutietoja mahdollisimman kohteen kaltaisista kiinteistöistä tehdyistä kaupoista, sitä parempaan arviointitarkkuuteen on mahdollista päästä.
- Arvion kohde on oppilaitos eli erikoiskiinteistö. Sellaisista tehdään kauppohen vähän. Tällöin markkina-arvon määrittämisessä oleellisesti tarvittava vertailuhinta-aineisto on melko olematon. Arviointitarkkuus on tällöin +/- 20 %.
- Jos kohde vuokrataan pitkällä vuokrasopimuksella, muuttuu se sijoituskiinteistöksi. Sellaisista tehdään paljon kauppohen. Tällöin on mahdollista päästä parempaan arviointitarkkuuteen, arviomme mukaan +/- 10 %.

Markkina-arvo

- Kannaksen lukion kiinteistön, Kannaksenkatu 21, 15110 Lahti, velattomaksi markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu

**neljämiljoonaa seitsemänsataatuhatta euroa
(4.700.000 €)**

- Jos kiinteistö olisi peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu edellä kuvatulla tavalla, olisi sen velaton markkina-arvo arviomme mukaan

**kuusitoistamiljoonaa euroa
(16.000.000 €)**

- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty tuottolähestymistapaa.
- Arviointitarkkuus nykytilanteessa on +/- 20 %, mutta laajennettuna ja pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattuna parempi, +/- 10 %, koska sijoituskiinteistöjen markkina toimii vireämmin.
- Arvopäivä 25.2.2020.

Lahdessa 25.2.2020

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi


Juha Kirvesmies

Vanhempi arviointiasiantuntija, DI, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktoisointi

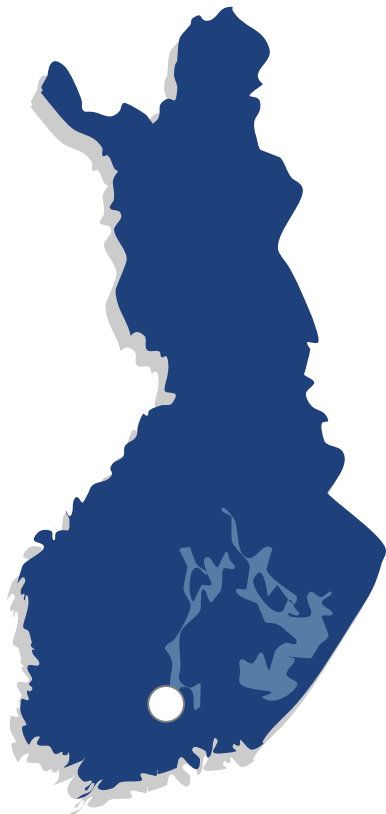
Vastuullinen arvioija



Jukka Uusitalo
Vanh. arv. asiantuntija, KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktoisointi

Arvion controller

REALIA
MANAGEMENT

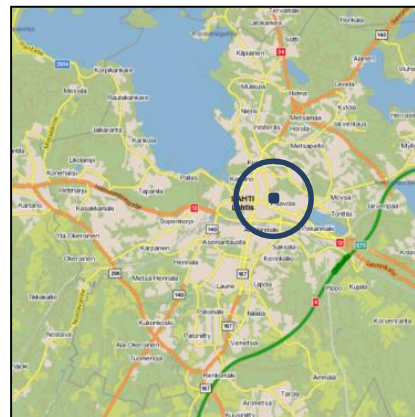


Lahden Tilakeskus

Arviokirja
(AKA -arvio)

Laaksokadun päiväkoti
Laaksokatu 6
15110 Lahti

Juha Kirvesmies
25.2.2020



Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut toimitilajohtaja Jouni Arola Lahden Tilakeskuksesta.
- Arvion kohde on osoitteessa Laaksokatu 6, 15110 Lahti sijaitseva Laaksokadun uusi elokuussa 2020 valmistuva päiväkoti. Tässä arviossa kohteen markkina-arvo määritetään olettaen, että se olisi jo nyt valmiiksi rakennettu ja vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Arvio on tilattu kiinteistön mahdollista myyntiä varten.
- Arvion tarkoituksena on määrittellä kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan
 - sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Tämä arvio on luottamuksellinen Realia Management Oy:n ja tilaajan välillä. Realia Management Oy 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 Realia Management Oy:n kirjallista lupaa.
- Juha Kirvesmies on suorittanut kohteessa ulkopuolisen katselmuksen keskiviikkona 5.2.2020 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@realia.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 25.2.2020)

Kohde

- Tontti 398-3-3018-2, jonka pinta-ala on 7.567 m². Asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten tontti (YL-1). Se tullaan vuokraamaan uuden kokonaisuuden ostajalle 50 v pituisella vuokrasopimuksella, jonka vuosivuokra on 37.500 €/v eli 1,53 €/m²/kk.
- Tontilla on syksyllä 2020 valmistuvat erinomainen kaksikerroksinen päiväkoti, jonka pinta-ala on 2.049 htm². Lahden Tilakeskus vuokraa rakennuksen 15 v sopimuksella ja maksaa bruttovuokraa 524.000 €/v (= 21.30,-). Kiinteistön omistava sijoittaja vastaa ylläpidosta (98.000 €/v eli 4.00,-) ja tontin vuokrasta, jolloin nettovuokratuotto on noin 388.000 €/v.

Markkina-asema

- Reittaus: Kun kohde on uusi ja kaupungin pitkällä (15 v) sopimuksella vuokraamaa, on sen markkina-asema vireän sijoittajakysynnän ansiosta **keskimääräistä parempi A/B**.

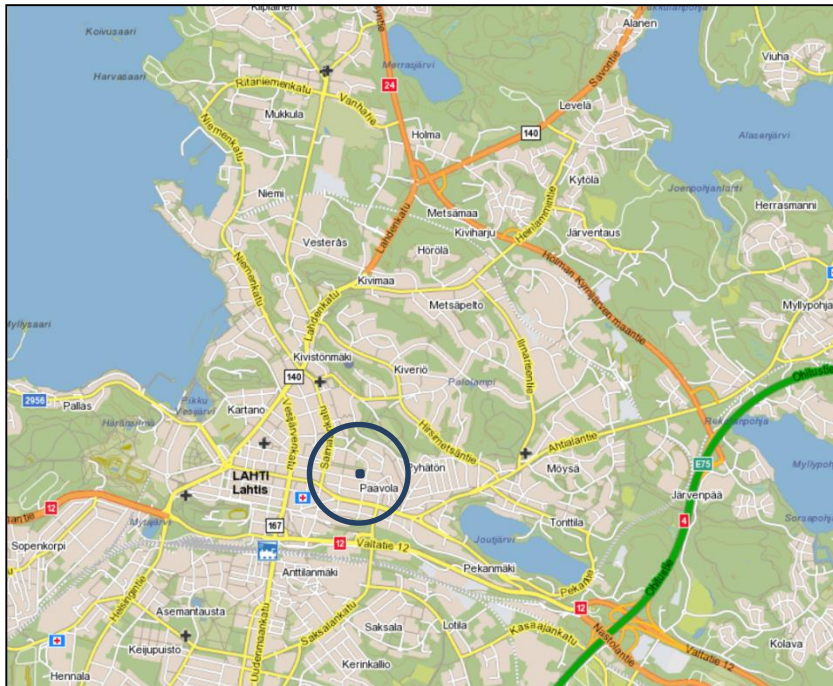
Markkina-arvo

- Markkina-arvo 7.000.000 €
- Arvion tarkkuus +/- 10 %

Sijainti ja alue

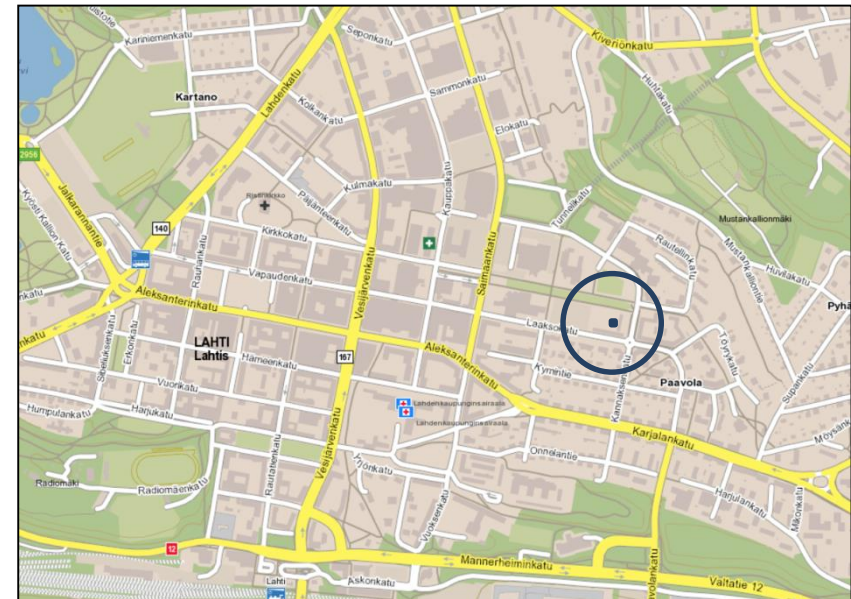
Sijainti

- Kohde sijaitsee Lahden keskustassa osoitteessa Laaksokatu 6, 15110 Lahti.



Alue

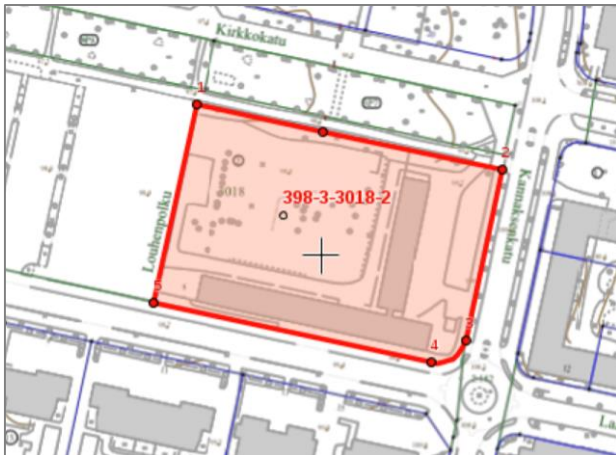
- Kohde sijaitsee Paavolassa uuden Paavolan Kampuksen alueella. Tämän Laaksokadun päiväkodin lisäksi alueelle ovat / sinne tulevat Tiirismaan lukio, Kannaksen lukio sekä Muotoiluinstituutti. Lahden Kaupunginteatteri ja kaupunginkirjasto ovat myös läheisyydessä. Kohteen etelä- ja itäpuolella on asutusta.
- Sijainti päiväkodille on hyvä.



Kiinteistö

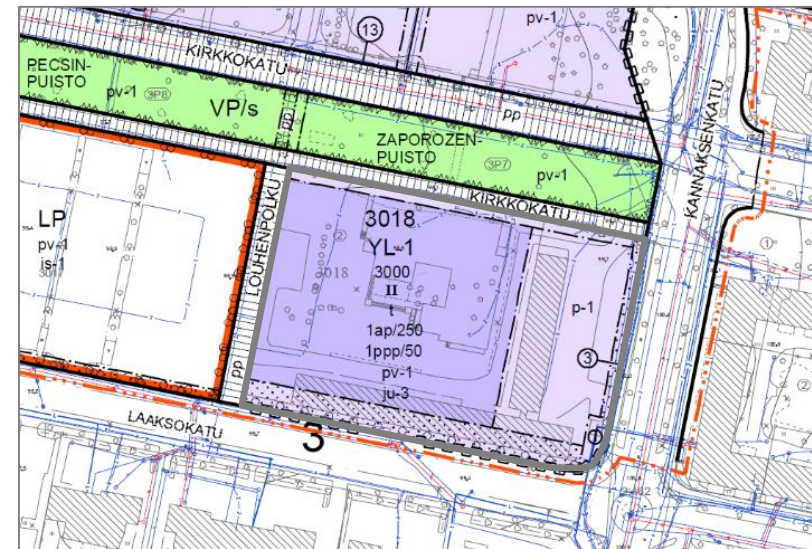
Tontti

- Osoite: Laaksokatu 6, 15140 Lahti
- Tunnus: 398-3-3018-2, jonka pinta-ala on 7.567 m².
- Lainhuuto: Lahden kaupunki omistaa tontin.
- Vuokrasopimus:
Kun tontille rakennetaan uusi rakennus, muodostuu uusi tontti 398-3-3018-3, jonka pinta-ala on 7.392 m². Lahden kaupunki vuokraa tämän uuden tontin 50 v pituisella vuokrasopimuksella eli 31.12.2069 saakka. Uusi tontin vuokra on 37.500 €/v eli 1,53 €/m²/kk uuden rakennuksen neliöille.
- Kiinteistöasiat ja -oikeudet:
Kiinteistörekisteriotteen 30.1.2020 mukaan tontilla ei ole kiinteistöasiakirjoja eikä -oikeuksia. Tontti on rakennuskiellessä, koska se ei ole voimassa olevan tonttijäon mukainen. Mainitun uuden tontin syntyessä ongelma poistuu.
- Kiinnitykset: Rasi- ja siltatodistuksen 30.1.2020 mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasi- tai siltatodistuksia.



Kaavatilanne

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan uusi tontti kuuluu **julkisten lähialueiden korttelialueeseen (YL-1)**, jolle saa rakentaa päiväkodin.
- Rakennusoikeus on 3.000 kem². Kun uudisrakennuksen kerrosala on 2.280 kem², lisärakennusoikeutta jää jäljelle 720 kem². Sillä ei ole vaikutusta kohteen markkina-arvoon.



Rakennus



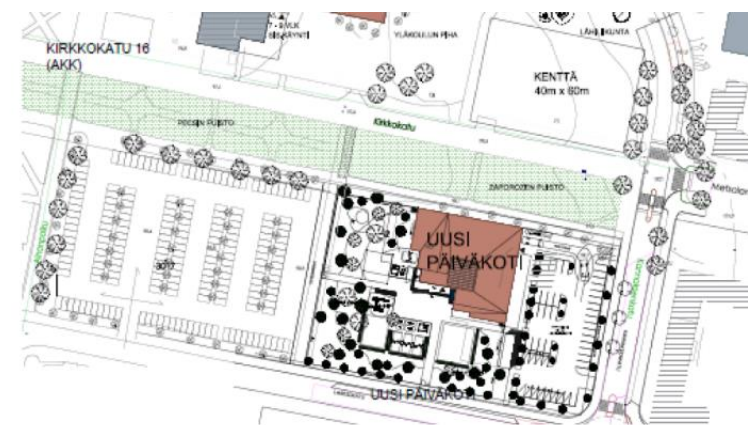
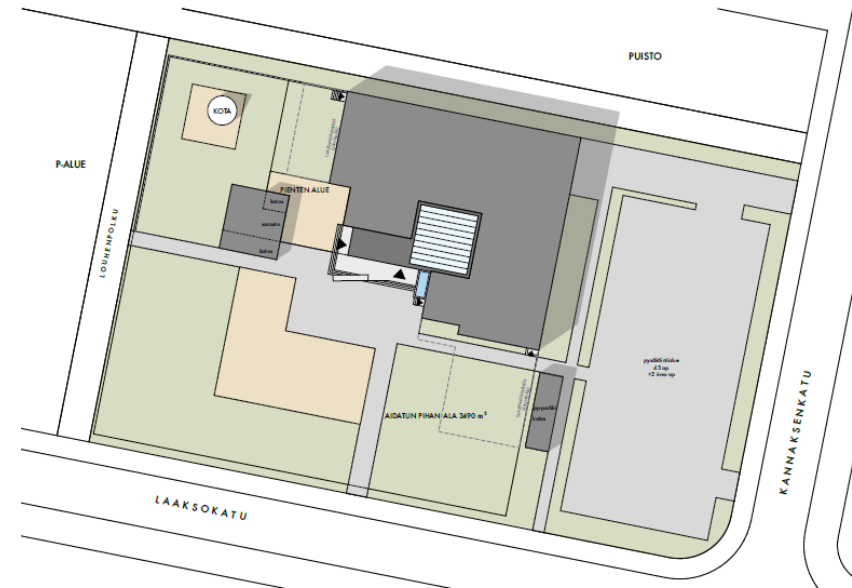
Julkisivu etelään 1:150



Julkisivu länteen 1:150

Lahden kaupunki - Paavolan pö

- Rakennus valmistuu elokuussa 2020.
- Se on teräsbetonielementtirakenteinen, julkisivut ovat rapattua betonielementtiä. Rakennuksesta ja sen tiloista tulee varsin laadukkaat ja edustavat.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto, lämmön talteenotto, mutta ei jäähdytystä (vain pienessä osassa).
- Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 2.049 htm² ja bruttoala 2.335 brm². Pinta-aratiedot on saatu arvion tilaajalta.
- Uuden rakennuksen kunto on hyvä. Rakennuskustannukset tulevat olemaan 7.600.000 euroa (= 3.709 €/htm²).
- Juuri tähän käyttötarkoitukseen suunnitellun rakennuksen toimivuus on hyvä.



Pohjakuvat



Lahden kaupunki - Hankesuunnitelma
Arkkitehtitoimisto



Lahden kaupunki - Paavolan päätökset
Hankesuunnitelma 22.08.2017
Arkkitehtitoimisto Heera Kosberg Oy

Vuokrasopimus ja hoitokulut

Vuokrasopimus

- Lahden Tilakeskus vuokraa tämän uuden rakennuksen 15 v pituisella vuokrasopimuksella. Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.
- Elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on 43.649 €/kk (= 21,30 €/m²/kk), josta pääomavuokra 34.470 €/kk (= 16,80 €/m²/kk), ylläpitovuokra 8.196 €/kk (= 4,00 €/m²/kk) ja koko kampus alueen katujärjestelyistä tälle kiinteistölle tuleva vuokra 983 €/kk (= 0,48 €/m²/kk).
- Kaupunki maksaa kiinteistön omistajalle siis pääomavuokran, ylläpitovuokran ja "katualuevuokran". Kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen ylläpidosta, joka sisältää normaalit vuosikorjaukset, mutta ei peruskorjauksia. Kiinteistön omistaja maksaa myös tontinvuokran.
- Peruskorjauskustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Niitä ei uuteen / täysin peruskorjattuun rakennukseen ole odotettavissa pitkiin aikoihin. Tuleviin peruskorjauksiin varaudutaan kassavirtalaskelmassa 0,50 €/m²/kk suuruisella ajanmukaistamiskustannuksella ja vuokrakauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

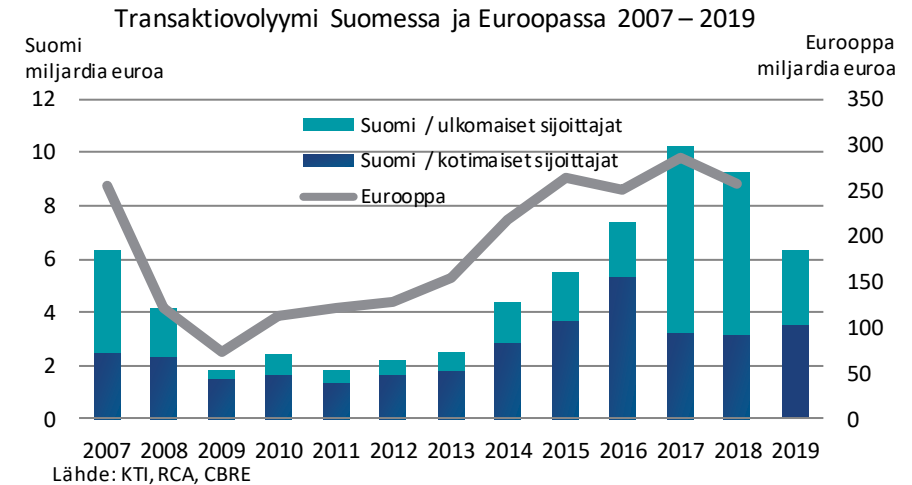
Hoitokulut

- Lahden Tilakeskuksessa on arvioitu, että rakennuksen ylläpitokustannukset jatkossa tulisivat olemaan noin 4,00 €/m²/kk eli 98.000 €/v. Lisäksi uuden tontin vuokra tulee olemaan 37.500 €/v (= 1,53 €/m²/kk). Se on myös kiinteistön omistajan kustannus.
- Kiinteistön omistajan vastuulla ovat peruskorjaukset, joita ei uuteen rakennukseen luonnollisesti pitäisi tulla vuosikausiin. Ennemmin tai myöhemmin niitä kuitenkin tulee ja niihin varaudutaan tässä perusteellisesti peruskorjatussa tai uudessa rakennuksessa 0,50 €/m²/kk suuruisella laskennallisella kuluvarauksella ja vuokrakauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

Yleinen markkinatilanne

Yleistä

- Suomen toimitilainvestointimarkkina on ollut erittäin vilkas viime vuosina. Kuten viereisestä kuvasta näkyy, kauppvoja tehtiin viime vuosikymmenen alussa vuodelta enemmän. Vuonna 2017 kauppvoja tehtiin ylivoimaisesti enemmän kuin koskaan aiemmin – 10,2 miljardin euron arvosta. Vuonna 2018 kauppvoja tehtiin yli 9 miljardin euron arvosta. Viime vuonna 2019 kaupankäynti oli myös vilkasta, mutta koko vuoden kauppavolyymi jäi kahta edellistä vuotta alhaisemmaksi, koska suuria miljardiluokan portfoliokappoja ei tehty.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailla paikoilla ja varmat vuokralaiset, pitkät vuokrasopimukset) kiinnostavat kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt ja julkisen sektorin kiinteistöt ovat lisänneet kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen seuraavaa:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 6 – 7 %
 - parhaat toimistot 7 – 9 %
 - teknisiä ja/tai jälleenvuokrausriskejä sisältävät liike- ja toimistokiinteistöt 10 – 15 %
 - uudet asuinkerrostalot 4 – 6 %
 - uudet hoivakiinteistöt 6 – 8 %
 - julkiset kiinteistöt 5 – 7 %
- Edellä mainitut edustavat (pääosin) kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriala; uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia varmojen vuokralaisten kanssa.
- Laaksokadun päiväkotii, joka on uusi rakennus ja pitkällä vuokrasopimuksella varmalle vuokralaiselle vuokrattu, kuuluu kiinteistösijoittajia kiinnostavaan kategoriaan.



Hoivakotikiinteistöjen markkinoista

Tehdyistä kaupoista





- Erilaiset hoivakiinteistöt ovat olleet parin viime vuoden aikana yksi suosituimmista kiinteistösijoitustyypeistä.
- Kauppoja on tehty runsaasti. Valtaosa kaupan kohteena olleista hoivakiinteistöistä (vanhusten hoivakoteja, vammaisten hoivakoteja, mielenterveyspotilaiden hoivakoteja, lasten-suojelukohteita, nuorisopsykiatriakohteita, päiväkoteja yms.) on ollut aivan uusia tähän käyttötarkoitukseen rakennettuja taloja. Tällöin kauppahinta on määräytynyt pitkälti kohteen rakennuskustannuksen perusteella. Tämä rakennuskustannus on edellyttänyt vuokralaisen maksamaan tietyn suuruista vuokraa ja pitkää 10 – 15 vuoden vuokrasopimusta, jotta sijoittajaostajan vaatima tuottotaso on toteutunut.
- Uusissa rakennuksissa rakennuskustannus on korkea, mikä tarkoittaa että vuokrakin nousee korkeaksi. Tuotto prosentti ei tällöin voi olla kovin korkea. Tehdyissä kaupoissa alkutuotot (ensimmäisen vuoden nettovuokra per maksettu kauppahinta) ovat olleet pääasiassa haarukassa 5,0 – 7,0 %.
- Uusista kohteista tehdyissä kaupoissa maksetut neliöhinnat ovat olleet tasossa 2.500 €/m².

Hoivakotien vuokrasta

- Tiedossamme olevien hoivakotien vuokrat vaihtelevat suuresti haarukassa 10 – 20 €/m²/kk. Uusissa vasta rakennetuissa hoivakodeissa vuokrat ovat tyypillisesti tasossa 15 – 20 €/m²/kk, koska paljon alhaisemmalla vuokralla ei löytyisi sijoittajaa ja talo jäisi rakentamatta. Vanhempien tilojen vuokrat ovat tasossa 10 – 15 €/m²/kk.
- Yleensä hoivakotien vuokrat ovat ns. nettovuokria, jonka ohella vuokralainen maksaa myös valtaosan kiinteistön hoitokuluista.
- Uuden rakennuksen / tilan vuokra määräytyy yleensä rakennuskustannuksesta. Jos tätä kustannuksen edellyttämää vuokraa ei suostuta maksamaan, jää talo tekemättä.
- Olemassa olevan tilan markkinavuokra taas määräytyy siitä, mitä joku on tästä jo aiemmin rakennetusta ja nyt tyhjänä olevasta tilasta valmis maksamaan. Ero uuden tilan rakennuskustannuksesta johdettuun vuokraan voi olla hyvin suuri.

Markkina-asema

- Uusi ja pitkällä sopimuksella varmalle vuokralaiselle vuokrattu päiväkotikiinnostaa kovasti sijoittajia.

| | |
|---|---|
| Vahvuudet  <ul style="list-style-type: none">• Uusi, hyvä kunto ja toimivuus• Hyvä sijainti keskustassa• Pitkä vuokrasopimus varman vuokralaisen kanssa | Heikkoudet  <ul style="list-style-type: none">• _____ |
| Mahdollisuudet  <ul style="list-style-type: none">• Käyttö jatkuu nykyisen sopimuksen jälkeenkin | Uhat  <ul style="list-style-type: none">• Teknisiä yllätyksiä |

Arvon määrittäminen

Arvonmäärityksen periaatteet

- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - tuottolähestymistavalla, jossa kohteen arvo määräytyy siitä tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen kautta.
 - markkinalähestymistapa, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista päiväkotikiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin on teoreettisempi tapa, koska toista samanlaista päiväkotia ei ole edes olemassa.

Kassavirtatarkastelu

Kassavirtatarkastelu

- Kohteen tuottoarvoa on määritetty viidentoista vuoden kassavirtatarkastelulla.
- Siinä olemme käyttäneet seuraavia muuttujia:
 - Sopimusvuokra 524.000 €/vuosi
 - Markkinavuokra 492.000 €/vuosi
 - Kiinteistön hoitokulu 135.500 euroa/vuosi
 - Pitkän aikavälin peruskorjausvarauma 0,50 €/m²/kk, sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk
 - Sijoittajan tuottovaatimus 5,0 %
 - Inflaatio 2,0 %
 - Hoitokulujen nousu 3,0 %
 - Vajaakäyttö sopimusten jälkeen 5 %
- Kassavirtalaskelma on seuraavalla sivulla.

→ Kohteen tuottoarvoksi on arvioitu noin 7,0 miljoonaa euroa.

- Alkutuotto (ennen peruskorjauskuluja) 5,56 %
- Alkutuotto (peruskorjauskulujen jälkeen) 5,39 %
- Alkutuotto markkinavuokralle (100 % vuokraus) 5,56 %
- Keskineliöhinta 3.407 €/m²

Kassavirran rakenne ja herkkyystarkastelu

Kassavirtalaskelma

KASSAVIRTA

Laaksokadun päiväkoti, Lahti

KASSAVIRTAENNUSTEET 01/02/2020 - 31/01/2035

REALIA
MANAGEMENT

| Kassavirrat - EUR | EUR/m ² /kk | 01-2020 | 1_vuosi | 2_vuosi | 3_vuosi | 4_vuosi | 5_vuosi | 6_vuosi | 7_vuosi | 8_vuosi | 9_vuosi | 10_vuosi | 11_vuosi | 12_vuosi | 13_vuosi | 14_vuosi | 15_vuosi | Päätearvo |
|---|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 02-2020 | 02-2021 | 02-2022 | 02-2023 | 02-2024 | 02-2025 | 02-2026 | 02-2027 | 02-2028 | 02-2029 | 02-2030 | 02-2031 | 02-2032 | 02-2033 | 02-2034 | 02-2035 |
| VOUKRA-ARVO | 20,00 | 491 760 | 491 760 | 501 595 | 511 627 | 521 860 | 532 297 | 542 943 | 553 802 | 564 878 | 576 175 | 587 699 | 599 453 | 611 442 | 623 671 | 636 144 | 648 867 | 661 844 |
| Yli (+) / alle (-) vuokrat | - | +32 028 | +32 028 | +32 669 | +33 322 | +33 988 | +34 668 | +35 361 | +36 069 | +36 790 | +37 526 | +38 276 | +39 042 | +39 823 | +40 619 | +41 432 | +42 260 | - |
| POTENTIAALINEN VUOKRATUOTTO | 21,30 | 523 788 | 523 788 | 534 264 | 544 949 | 555 848 | 566 965 | 578 304 | 589 870 | 601 668 | 613 701 | 625 975 | 638 495 | 651 265 | 664 290 | 677 576 | 691 127 | 661 844 |
| Vajaaikäyttövähenhys - tyhjääoloaika (kk) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaaikäyttövähenhys - markkinavuokrista | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaaikäyttövähenhys - vapaakuukaudet | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (33 092) |
| Luottotappiovähenhys | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaaikäyttövähenhys yhteensä | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaaikäyttöaste - % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | (33 092) |
| EFEKTIIVINEN VUOKRATUOTTO | 21,30 | 523 788 | 523 788 | 534 264 | 544 949 | 555 848 | 566 965 | 578 304 | 589 870 | 601 668 | 613 701 | 625 975 | 638 495 | 651 265 | 664 290 | 677 576 | 691 127 | 628 752 |
| Hoitokulut | (5,52) | (135 500) | (135 500) | (138 210) | (140 974) | (143 794) | (146 670) | (149 603) | (152 595) | (155 647) | (158 760) | (161 935) | (165 174) | (168 477) | (171 847) | (175 284) | (178 789) | (182 365) |
| Korjaukset | (0,50) | (12 294) | (12 294) | (12 540) | (12 791) | (13 046) | (13 307) | (13 574) | (13 845) | (14 122) | (14 404) | (14 692) | (14 986) | (15 286) | (15 592) | (15 904) | (16 222) | (33 092) |
| Vuokralaismuutostyöt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Muut kulut | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTOTUOTTO | 15,29 | 375 994 | 375 994 | 383 514 | 391 184 | 399 008 | 406 988 | 415 128 | 423 430 | 431 899 | 440 537 | 449 348 | 458 335 | 467 501 | 476 851 | 486 388 | 496 116 | 413 295 |
| Investoinnit | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTOKASSAVIRTA | 15,29 | 375 994 | 375 994 | 383 514 | 391 184 | 399 008 | 406 988 | 415 128 | 423 430 | 431 899 | 440 537 | 449 348 | 458 335 | 467 501 | 476 851 | 486 388 | 496 116 | 413 295 |
| Nettokassavirran nykyarvo | - | - | 363 487 | 346 502 | 330 310 | 314 875 | 300 161 | 286 135 | 272 764 | 260 018 | 247 868 | 236 285 | 225 244 | 214 718 | 204 685 | 195 120 | 186 002 | - |

PÄÄTEARVO

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Nettotuotto, vuosi 16 | 413 295 |
| Pääomitus korko (Cap rate) | 5,00 % |
| Pääomitetty päätearvo, vuonna 16 | 8 265 893 |
| Päätearvon nykyarvo | 2 995 940 |

ARVON JAKAUTUMINEN

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Nykyarvo 15 vuoden kassavirroista | 3 984 175 | (57 %) |
| Päätearvon nykyarvo | 2 995 940 | (43 %) |
| Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.) | - | (0 %) |
| YHTEENSÄ | 6 980 115 | (100 %) |

Pyöristys (+/-)

-115

MARKKINA-ARVO (EUR)

6 980 000

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Markkina-arvo EUR/m ² | 3 407 |
| Arvion tarkkuus | -/- 15 % |
| Arvion vaihteluväli (EUR) | 5 933 000 - 8 027 000 |

TUOTOT

| | |
|---|--------|
| Alkutuotto (NOI I) | 5,56 % |
| Alkutuotto (NOI II) | 5,39 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) | 5,56 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) - markkinavuokrilla | 5,10 % |
| 1. vuoden ennustettu nettotuottoaste | 5,39 % |

TUNNUSLUVUT*

| | |
|--|-------|
| Keskim. taloudellinen vajaaikäyttöaste | 0,0 % |
|--|-------|

*Keskimmäärin 15 vuoden aikana

OLETUKSET

| | |
|-------------------------------|--------|
| Tuottovaatimus | 5,00 % |
| Diskontaus korko | 7,00 % |
| Pääomitus korko päätearvolle | 5,00 % |
| Vajaaikäyttöaste päätearvossa | 5,0 % |

15 v keskiarvo

| | |
|---------------------------|--------|
| Inflaatio | 2,00 % |
| Markkinavuokran muutokset | 2,00 % |
| Kulujen muutokset | 2,00 % |

Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto

- Kohteen markkina-arvoksi olettaen, että se olisi jo nyt valmiiksi rakennettu ja pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattu, on arvioitu noin 7,0 miljoonaa euroa.
- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu arvioitavan kiinteistön lajista ja luonteesta sekä sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppojen volyyymistä. Mitä paremmin markkinat toimivat ja mitä enemmän on tuoreita vertailutietoja mahdollisimman kohteen kaltaisista kiinteistöistä tehdyistä kaupoista, sitä parempaan arviointitarkkuuteen on mahdollista päästä.
- Arvion kohde on uusi pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattu päiväkotikiinteistö. Sellaisista tehdään kauppvoja suht' paljon. Tällöin markkina-arvon määrittämisessä oleellisesti tarvittavaa vertailuhinta-aineistoa löytyy ja arviointitarkkuus on +/- 10 %.

Markkina-arvo

- Laaksokadun päiväkodin kiinteistön, Laaksokatu 6, 15110 Lahti, velattomaksi markkina-arvoksi olettaen, että se olisi jo nyt valmiiksi rakennettu ja pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattu, on arvioitu

**seitsemänmiljoonaa euroa
(7.000.000 €)**

- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty tuottolähestymistapaa.
- Arviointitarkkuus on +/- 10 %, koska kohde on sellaista kiinteistötyyppiä, joista tehdään paljon kauppvoja.
- Arvopäivä 25.2.2020.

Lahdessa 25.2.2020

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi



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

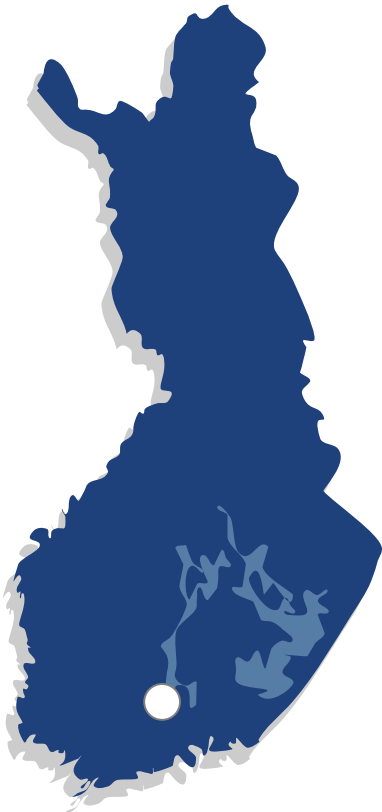
Vastuullinen arvioija



Jukka Uusitalo
Vanh. arv. asiantuntija, KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisointi

Arvion controller

REALIA
MANAGEMENT



Lahden Tilakeskus

Arviokirja
(AKA -arvio)

Oppilaitoskiinteistö
Muotoiluinstituutti

Kannaksenkatu 22
15110 Lahti



Juha Kirvesmies
25.2.2020

Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut toimitilajohtaja Jouni Arola Lahden Tilakeskuksesta.
- Arvion kohde on Lahdessa osoitteessa Kannaksenkatu 22, 15110 Lahti sijaitseva oppilaitoskiinteistö. Arvio on tilattu kiinteistön mahdollista myyntiä varten.
- Arvion tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan
 - sitä rahamäärää, jolla omaisuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Tämä arvio on luottamuksellinen Realia Management Oy:n ja tilaajan välillä. Realia Management Oy 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 Realia Management Oy:n kirjallista lupaa.
- Juha Kirvesmies on suorittanut kohteessa katselmuksen maanantaina 3.2.2020 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@realia.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 25.2.2020)

Kohde

- Nykytilanne: tontti 398-3-3013-3, jonka pinta-ala on 10.839 m². Opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YO), josta ei makseta vuokraa.
- 1976, 1988 ja 2005 valmistunut oppilaitosrakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on 7.881 htm². Pieni osa tiloista on vuokrattu Koulutuskeskus Salpaukselle ja Nuorisopalveluille, valtaosa on tyhjänä.
- Laajennuksen ja peruskorjauksen jälkeen: Kohteeseen tehdään merkittävä peruskorjaus ja laajennus, tontti laajenee noin 13.605 m²:iin. Se tullaan vuokraamaan uuden kokonaisuuden ostajalle 50 v pituisella vuokrasopimuksella, jonka vuosivuokra on 162.500 €/v eli 1,22 €/m²/kk.
- Nykyistä rakennusta laajennetaan 11.126 htm²:iin. Nykyiset tilat peruskorjataan täydellisesti. Lahden Tilakeskus vuokraa uuden kokonaisuuden 15 v sopimuksella ja maksaa bruttovuokraa yhteensä 2.210.844 €/v (= 16.56,-). Kiinteistön omistava sijoittaja vastaa ylläpidosta (534.000 €/v eli 4.00,-) ja tontin vuokrasta, jolloin nettovuokratuotto on noin 1.514.000 €/v.

Markkina-asema

- Reittaus: Lyhyellä vuokrasopimuksella vuokratun koulun markkina-aseman on arvioitu olevan **keskimääräistä heikompien kohteiden luokassa B/C** (asteikko A-A/B-B-B/C-C). Kun kohde on peruskorjattu, laajennettu ja kaupungin pitkällä (15 v) sopimuksella vuokraamaa, on sen markkina-asema vireän sijoittajakysynnän ansiosta **keskimääräistä parempi A/B**.

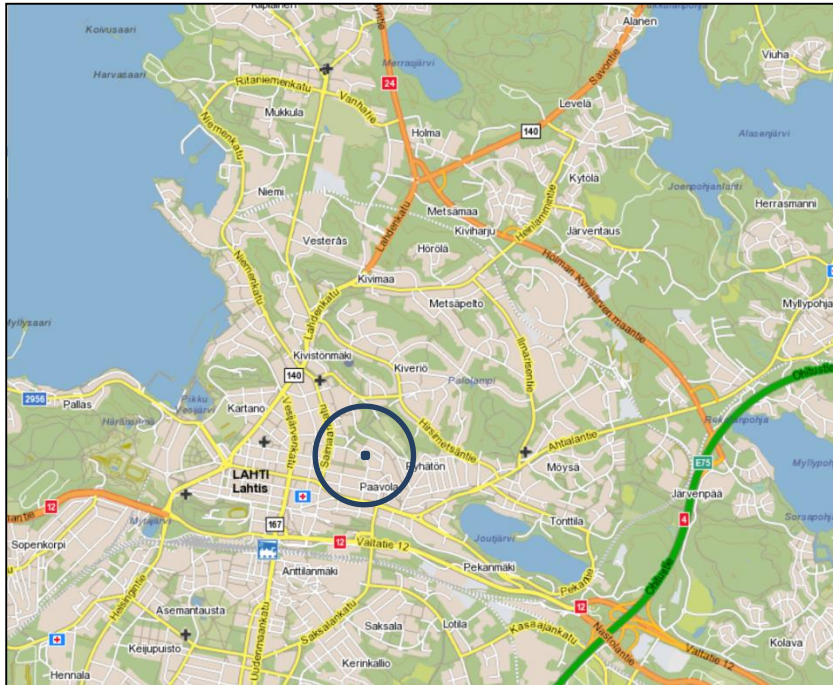
Markkina-arvo

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| • Markkina-arvo nyt | 2.700.000 € |
| • Markkina-arvo laajennettuna | 25.800.000 € |
| • Arvion tarkkuus nyt | +/- 20 % |
| • Arvion tarkkuus laajennettuna | +/- 10 % |

Sijainti ja alue

Sijainti

- Kohde sijaitsee Lahden keskustassa osoitteessa Kannaksenkatu 22, 15110 Lahti.



Alue

- Kohde sijaitsee Lahden Paavolassa. Sen vieressä on Kannaksen lukio. Läheisyydessä ovat myös Tiirismaan lukio, Lahden Kaupunginteatteri ja kaupunginkirjasto.
- Sijainti oppilaitokselle on hyvä.



Kiinteistö

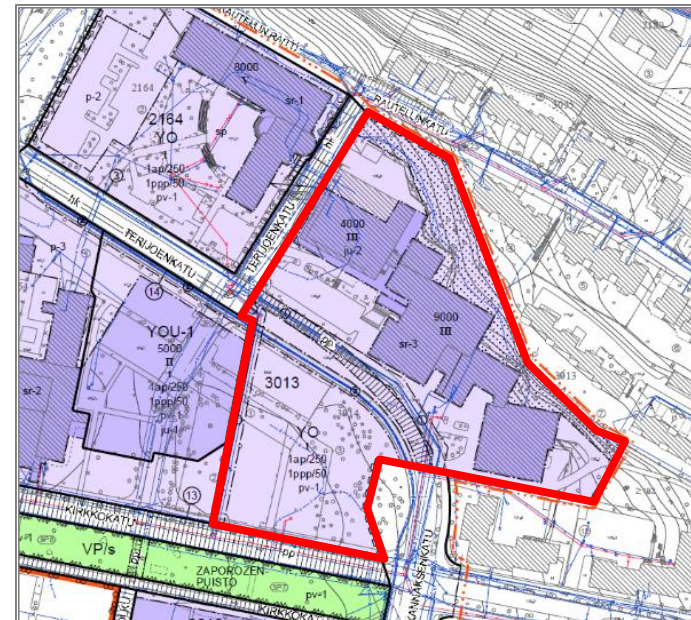
Tontti

- Osoite: Kannaksenkatu 22, 15140 Lahti
- Tunnus: 398-3-3013-3, jonka pinta-ala on 10.839 m².
- Lainhuuto: Lahden kaupunki omistaa tontin.
- Vuokrasopimus:
Kun rakennusta laajennetaan, tontti laajenee ja sen uusi pinta-ala on noin 13.605 m² (osa tontista 398-3-3013-13). Samassa yhteydessä Lahden kaupunki vuokraa tämän uuden tontin 50 v pituisella vuokrasopimuksella eli 31.12.2069 saakka. Uusi tontin vuokra on 162.500 €/v eli 1,22 €/m²/kk uuden rakennuksen neliöille jaettuna.
- Kiinteistörasitteet ja -oikeudet:
Kiinteistörekisteriotteen 28.1.2020 mukaan tällä tontilla on oikeus autopaikkojen pitämiseen naapuritontin alueella. Tontin ja rakennuksen laajentamisen yhteydessä tämän rasitteen on katsottu poistuvan (ei rasita arvioitavaa kiinteistöä).
Tontti 3 ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen, mutta uusi tontti 13 on.
- Kiinnitykset: Rasitustodistuksen 28.1.2020 mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasituksia tai rajoituksia.



Kaavatilanne

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyinen tontti kuuluu **opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO)**.
- Rakennusoikeus on 13.000 kem², ja se tulee hyödynnettyä laajennuksen yhteydessä.
- Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-3. Se tarkoittaa että rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen sisäntuloaulan valoaukko ja ensimmäisen kerroksen kahviotila sekä auditoriotilan kalliouseinä tulee säilyttää.



Rakennus

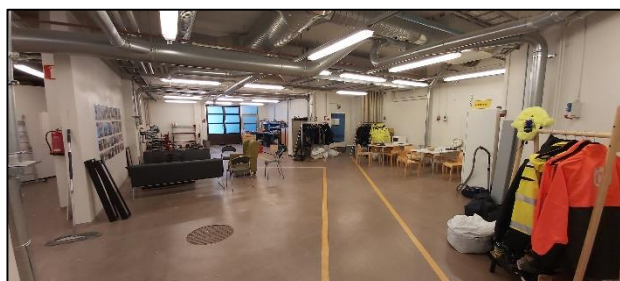
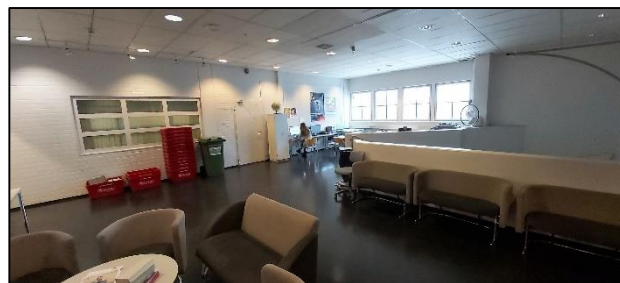


- Rakennus on valmistunut vuonna 1976 ja sitä on laajennettu 1988 sekä 2005.
- Se on teräsbetonielementtirakenteinen, julkisivut ovat elementtiä. Sisätiloissa lattiat ovat kiveä ja linoleumia sekä seinät maalattua betonia ja rakennuslevyä.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto, lämmön talteenotto, mutta ei jäähdytystä (vain pienessä osassa).
- Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on noin 7.881 htm². Pinta-ala tieto on saatu arvion tilaajalta.
- Ramboll Finland Oy on tehnyt kuntoarvion 2016. Kuntoarvion mukaan rakennuksen kunto oli välttävä. Se vaatii merkittävää korjaamista.

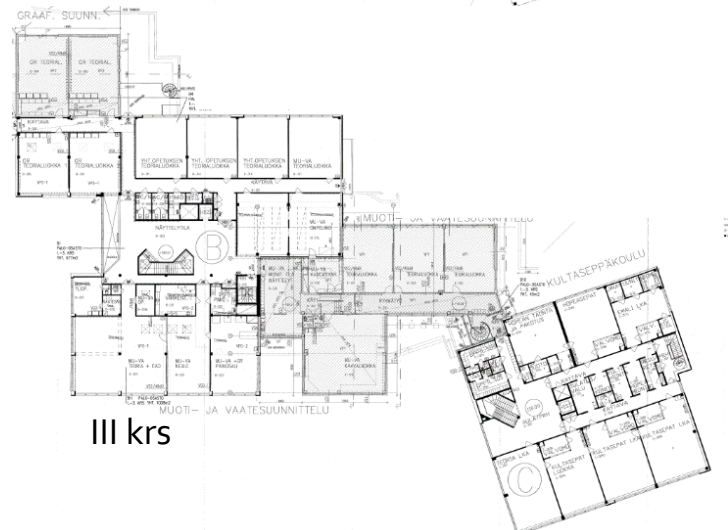
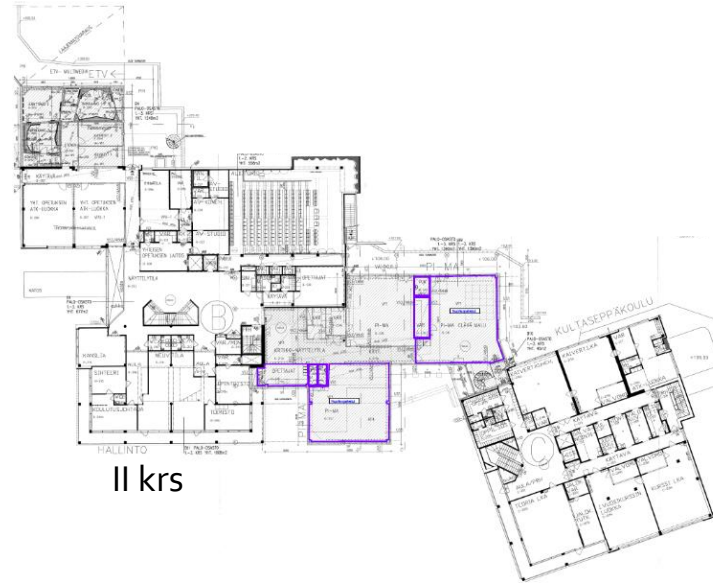
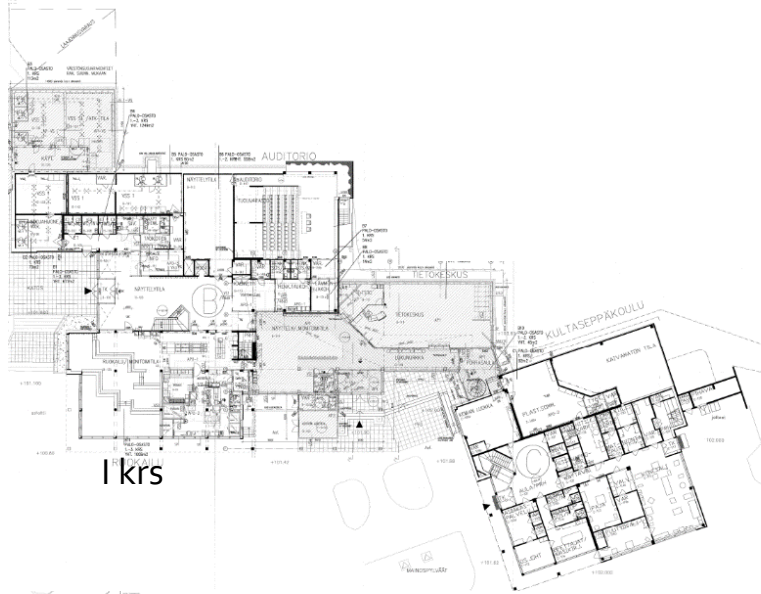


- Rakennukseen on suunnitteilla peruskorjaus ja 3.155 htm²:n suuruinen laajennus, joiden kustannusarvio on yhteensä 27.000.000 € (= 2.427 €/htm²). Tässä peruskorjauksessa rakennus käydään perusteellisesti läpi ja se muuttuu lähes uuden veroiseksi. Laajennuksen jälkeen arvion kohteena olevan rakennuksen huoneistopinta-ala on yhteensä 11.126 htm² (vanha peruskorjattuna 7.971 htm² + uusi 3.155 htm²).
- Tilat tulevat olemaan erittäin hyvässä kunnossa.
- Niiden toimivuus oppilaitoksena on mainio.

Valokuvia



Pohjakuvat



Vuokrasopimus

Tällä hetkellä (7.881 m²)

- Kohde on vuokrattu seuraavasti:
 - Koulutuskeskus Salpaus, 759,6 m², 10.000 €/kk (= 13.16,-)
 - Nuorisopalvelut, 506 m², 5.136 €/kk (= 10.15,-)
 - Tyhjillään 6.615 m²
- Bruttovuokrat ovat yhteensä 182.000 €/v (= 12.00,-) ja nettovuokratuotto ylläpitokulujen (426.000 €/v) jälkeen selvästi negatiivinen. Kyseessä on kehityskiinteistö, joka on tyhjennetty / tyhjennetään sen kehittämistä varten.

Laajennuksen / peruskorjauksen jälkeen (11.126 m²)

- Rakennukseen on suunnitteilla erittäin perusteellinen peruskorjaus ja laajennus.
- Niiden jälkeen kohteessa on rakennus, jonka pinta-ala on yhteensä 11.126 htm². Lahden Tilakeskus vuokraa tämän uuden rakennuksen 15 v pituisella vuokrasopimuksella, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Kaikkien vuokrattavien tilojen elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on 184.237 €/kk (= 16,56 €/m²/kk), josta pääomavuokra 134.200 €/kk (= 12,06 €/m²/kk), ylläpitovuokra 44.700 €/kk (= 4,00 €/m²/kk) ja koko kampus alueen katujärjestelyistä tälle kiinteistölle tuleva vuokra 5.337 €/kk (= 0,48 €/m²/kk).
- Kaupunki maksaa kiinteistön omistajalle siis pääomavuokran, ylläpitovuokran ja "katualuevuokran". Kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen ylläpidosta, joka sisältää normaalit vuosikorjaukset, mutta ei peruskorjauksia. Kiinteistön omistaja maksaa myös tontinvuokran.
- Peruskorjauskustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Niitä ei uuteen / täysin peruskorjattuun rakennukseen ole odotettavissa pitkiin aikoihin. Tuleviin peruskorjauksiin varaudutaan kassavirtalaskelmassa 0,50 €/m²/kk suuruisella ajanmukaistamiskustannuksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

Hoitokulut

Tällä hetkellä

- Tämän arvion tuottolaskelmien hoito/ylläpitokuluiksi on arvioitu noin 426.000 euroa vuodessa (= 4,50 €/m²/kk).

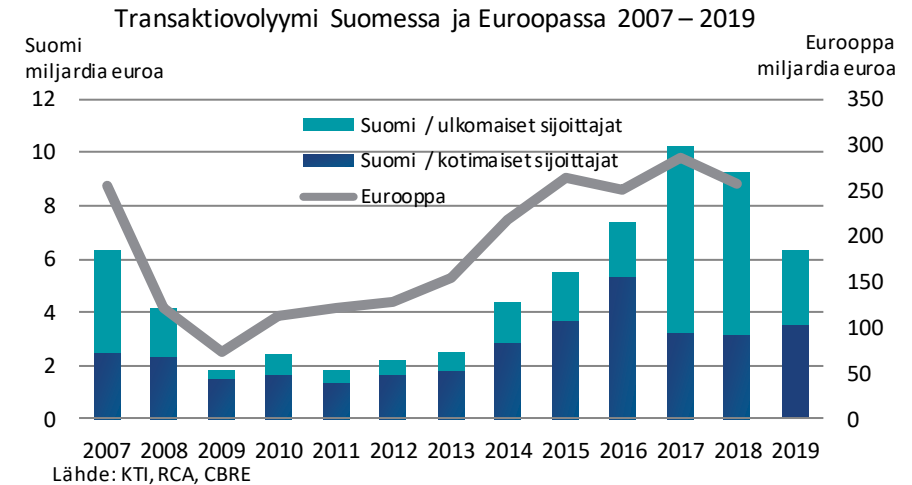
Laajennuksen / peruskorjauksen jälkeen

- Kun rakennus peruskorjataan ja laajennetaan perusteellisesti, paranee sen energiatalous. Toisaalta mm. tehostuva ilmanvaihto kasvattaa ylläpitokuluja.
- Lahden Tilakeskuksessa on arvioitu, että rakennuksen ylläpitokustannukset jatkossa tulisivat olemaan noin 4,00 €/m²/kk eli 534.000 €/v. Lisäksi uuden tontin vuokra tulee olemaan 162.500 €/v (= 1,22 €/m²/kk). Se on myös kiinteistön omistajan kustannus.
- Kiinteistön omistajan vastuulla ovat peruskorjaukset, joita ei täydellisesti peruskorjattuun ja osin uuteen rakennukseen luonnollisesti pitäisi tulla vuosikausiin. Ennemmin tai myöhemmin niitä kuitenkin tulee ja niihin varaudutaan tässä perusteellisesti peruskorjatussa tai uudessa rakennuksessa 0,50 €/m²/kk suuruisella laskennallisella kuluvarauksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

Yleinen markkinatilanne

Yleistä

- Suomen toimitilainvestointimarkkina on ollut erittäin vilkas viime vuosina. Kuten viereisestä kuvasta näkyy, kauppvoja tehtiin viime vuosikymmenen alussa vuodelta enemmän. Vuonna 2017 kauppvoja tehtiin ylivoimaisesti enemmän kuin koskaan aiemmin – 10,2 miljardin euron arvosta. Vuonna 2018 kauppvoja tehtiin yli 9 miljardin euron arvosta. Viime vuonna 2019 kaupankäynti oli myös vilkasta, mutta koko vuoden kauppavolyymi jäi kahta edellistä vuotta alhaisemmaksi, koska suuria miljardiluokan portfoliokappoja ei tehty.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailla paikoilla ja varmat vuokralaiset, pitkät vuokrasopimukset) kiinnostavat kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt ja julkisen sektorin kiinteistöt ovat lisänneet kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen seuraavaa:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 6 – 7 %
 - parhaat toimistot 7 – 9 %
 - teknisiä ja/tai jälleenvuokrausriskejä sisältävät liike- ja toimistokiinteistöt 10 – 15 %
 - uudet asuinkerrostalot 4 – 6 %
 - uudet hoivakiinteistöt 6 – 8 %
 - julkiset kiinteistöt 5 – 7 %
- Edellä mainitut edustavat (pääosin) kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriaa; uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia varmojen vuokralaisten kanssa.
- Muotoiluinstituutti, jos se on saneerattu ja sen tiloista on tehty uusi pitkäaikainen vuokrasopimus, kuuluu kiinteistösijoittajia kiinnostavaan kategoriaan. Nykytilassa se ei ole sijoittajia kiinnostava.



Koulukiinteistöjen markkinasta

Uudet koulut

- Julkiset kiinteistöt ovat nousseet viime vuosina kiinnostaviksi kiinteistösijoituskohteiksi, koska niissä on varmat vuokralaiset ja vakaa pitkäaikainen kassavirta. Näiltä kohteilta vaaditaan myös pitkiä vuokrasopimuksia. Tällaiset kiinteistöt ovat kuitenkin usein epälikvidejä vapailla markkinoilla myös pitkän vuokrasopimuksen päätyttyä, jolloin sijoittajan pitää saada valtaosa tuotosta sopimuskauden aikana.
- Sijoittajalla pitää olla myös jonkunlainen varmuus kiinteistön käytöstä vuokrasopimuksen päätyttyä, koska muuten vajaakäyttöriski voi kohota liian suureksi.
- Sijoittajia kiinnostavat julkiset rakennukset ovat lähes poikkeuksetta uusia ja hyväkuntoisia. Näin niihin ei kohdistu merkittävää korjausvelkaa ja pitkän sopimuskauden aikana ylläpito- ja korjauskulut voidaan luotettavammin arvioida. Julkisten rakennusten hoitokulut ovat usein melko korkeat kovasta käytöstä johtuen, joten hoitokulut siirretään vuokrasopimuksilla pääsääntöisesti vuokralaiselle.
- Kova käyttö vaikuttaa myös kohteiden peruskorjaustarpeeseen, mutta uusi rakennus ja vuokrasopimuksella osittain tai kokonaan vuokralaiselle siirretty peruskorjausvastuu, pienentävät kohteen riskiä huomattavasti.
- Uusista kouluista tehdyissä kaupoissa alkutuotot (ensimmäisen vuoden nettovuokra per maksettu kauppahinta) ovat olleet alhaisimmillaan tasossa 4,0 – 5,0 %, oltuaan pääasiassa haarukassa 5,0 – 7,0 %.
- Alkutuottoja verratessa pitää kuitenkin muistaa, että vuokrasopimusehdot vaikuttavat niihin huomattavasti. Myynti ja takaisinvuokrauskohteiden (sale and lease back) osalta vuokrasopimus voidaan neuvotella vuokralaisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi, ja sopimusehdoilla voidaan vaikuttaa kohteen arvoon (mitä korkeampi myyntihinta, sitä korkeampi vuokra ja toisinpäin).

Tehdyistä kaupoista

- Ulkomainen kiinteistösijoittaja osti Helsingistä kolme Taideyliopiston käytössä olevaa yliopistokiinteistöä (25.000 m²). Kaupan kokonaisarvo oli 80 miljoonaa euroa (= 3.200 €/m²). Sopimus sisälsi yhden kohteen peruskorjauksen.
- Porissa ulkomainen sijoittaja on ostanut SAMK:lle 20 v vuokrasopimuksella vuokratun juuri valmistuneen opetuskiinteistön (23.000 m²) hintaan 56,5 miljoonaa euroa (= 2.460 €/m²).
- Vaasassa ulkomainen sijoittaja on ostanut opetusikässä olevan yliopistokiinteistön (18.500 m²) hintaan 35,5 miljoonaa euroa (= 1.920 €/m²). Kohteessa oli 12 vuoden vuokrasopimus.
- Vaasassa on tehty myös kauppa Palosaaren –kampuksen rakennuksista. Vaasan kaupunki ja yliopisto ostivat 30.000 m² tiloja Suomen Yliopistokiinteistöiltä hintaan 26 miljoonaa euroa (= 870 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Espoon Tapiolasta 7.100 m²:n koulukiinteistön, joka on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Omnialle. Kauppahinta oli 23,1 miljoonaa euroa (= 3.250 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Helsingistä noin 6.000 m²:n koulukiinteistön vuonna 2017 hintaan 12,5 miljoonaa euroa (= 2.080 €/m²). Kiinteistössä oli 1,5 vuoden pituinen vuokrasopimus.
- Oppilaitoskiinteistöistä tehdyistä kaupoista voidaan mainita Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöjen ostaman noin 4.000 neliömetrin oppilaitoskiinteistön kauppa (osa Stadin ammattiopiston kampuksesta). Kauppahinta ei ole julkinen.

Koulukiinteistöjen markkinasta

Vanhat toiminnassa olevat koulukiinteistöt

- Kauppoja sellaisista koulukiinteistöistä, joissa koulutoiminta jatkuu, mutta vuokrasopimus on lyhyt, ei juurikaan tehdä.
- Käyttäjäostaja, joka ottaisi kiinteistön tilat omaan käyttöönsä, ei niitä saa, koska vuokrasopimuksen nojalla joku muu niitä käyttää. Periaatteessa tuollainen ostaja tietysti voisi ostaa kiinteistön ja sanoisi vuokralaisen saman tien irti. Tällaisia kauppia ei kuitenkaan tehdä. Kiinteistön myyjä, joka on usein samaa tahoa vuokralaisen kanssa, tahtoo luonnollisesti turvata koulun käytön myös jatkossa.
- Kiinteistösijoittajat, joiden motiivi ostaa kiinteistö on tulevat vuokratuotot, ovat hyvin varovaisia tällaisten erikoiskiinteistöjen kanssa, koska uuden vuokralaisen löytäminen on yleensä hyvin vaikeaa.

Lopetetut koulut

- Vanhoista lopetetuista kouluista tehdään kauppia. Tällaisista kaupoista voidaan mainita seuraavat:
 - Lahdessa Katsastajankadulta on myyty hallityyppinen koulurakennus (7.100 m²) paikalliselle jalostajalle (edulliseen) hintaan 500.000 euroa (= 70 €/m²).
 - Tiirismaan lukion kiinteöstä on tehty kauppa 2017 hintaan noin 3,2 miljoonaa euroa (= 575 €/m²).
 - Muotoiluinstituutin kiinteöstä on tehty kauppa joulukuussa 2017, jolloin P-H koulutus konserni möi tämän 11.100 m² :n suuruisen koulun Lahden kaupungille kauppahintaan 4.337.000 euroa (= 390 €/m²).
 - Kiveriön lopetettu koulu 5.200 m² on myyty yksityiselle kiinteistösijoittajalle / kiinteistönjalostajalle hintaan 650.000 euroa (= 125 €/m²). Rakennus puretaan ja tontti hyödynnetään uudisrakentamiseen.
- Edellä mainitut koulukiinteistöjen kaupat eivät ole lähellekään vertailukelpoisia nyt arvion kohteena olevalle oppilaitokselle.
- Vanhoista lopetetuista kouluista maksetut kauppahinnat ovat olleet usein hyvin alhaisia. Tuollaisia kouluja on usein myyty pitkään korkeampia kauppahintoja tavoitellen. Ostajaa ei kuitenkaan ole löytynyt. Vuosittaiset ylläpitokulut ovat voineet olla useita kymmeniä, jopa satoja tuhansia euroja. Ja usein on ollut tulossa vielä lisäksi myös mittavia peruskorjauksia. Tuolloin on järkevää päästä vaille käyttöä olevasta ja jatkuvaa tappiota tuottavasta kiinteöstä eron lähes hinnalla millä tahansa.
- Kun selvitetään vanhojen koulujen kauppia, niitä löytyy vain sellaista, jotka on onnistuttu saamaan kaupaksi. Huonoimpia kukaan ei ole ostanut. Ja usein ne on jouduttu purkamaan tappokierteen katkaisemiseksi. Tällöin pelkkiä kauppia katsomalla saa vain otoksen niistä parhaista.





Oppilaitoskiinteistöjen vuokrasta

- Tiedossamme olevien oppilaitoskiinteistöjen vuokrat vaihtelevat suuresti haarukassa 10 – 20 €/m²/kk. Uusissa vasta rakennetuissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti tasossa 15 – 20 €/m²/kk, koska paljon alhaisemmalla vuokralla ei löytyisi sijoittajaa ja talo jäisi rakentamatta. Vanhemmissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti välillä 8 – 13 €/m²/kk.
- Uuden rakennuksen / tilan vuokra määräytyy yleensä rakennuskustannuksesta. Jos tätä kustannuksen edellyttämää vuokraa ei suostuta maksamaan, jää talo tekemättä.
- Olemassa olevan tilan markkinavuokra taas määräytyy siitä, mitä joku on tästä jo aiemmin rakennetusta ja nyt tyhjänä olevasta tilasta valmis maksamaan. Ero uuden tilan rakennuskustannuksesta johdettuun vuokraan voi olla iso.

Markkina-asema





Markkina-asema nyt

- Kohde on kunnoltaan ja toimivuudeltaan välttävä / tyydyttävä koulukiinteistö. Se on valtaosin tyhjänä.
- Kohteen kiinnostavuus sitä näin myytessä on heikko, koska sijoittajat arvostavat lähes yli kaiken pitkiä vuokrasopimuksia eikä tässä sellaisia ole. Omaan käyttöön kouluja ostavia tahoja on joitain, mutta niitä on vähän ja ne tarvitsevat selvästi pienempiä tiloja.
- Kohde ja sen markkina-asema muuttuvat jatkossa merkittävästi, kun kohde muuttuu osaksi Paavolan uutta Kampusta.

| | |
|---|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Sijainti keskustassa • Mahdollisuus saneerata toimivat tilat | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Lähes tyhjänä • Hoitokulut korkeat vs neliöt • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, joiden vuokraaminen jatkossa voi olla hankalaa |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Osaksi uutta toimivaa kokonaisuutta | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Ongelmia löytää kaikille tiloille käyttäjää jatkossa • Teknisiä yllätyksiä |

Markkina-asema muutosten jälkeen

- Vanhan osan täydellisen peruskorjauksen, laajennuksen rakentamisen ja uuden pitkän vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen kohteen markkina-asema muuttuu merkittävästi.
- Se muuttuu pitkää ja varmaa kassavirtaa tavoittelevien kiinteistösijoittajien mielenkiinnon kohteeksi.

| | |
|--|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunto ja toimivuus • Hyvä vuokralainen • Sijainti keskustassa • Pitkä vuokrasopimus varman tahon kanssa | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, kuten oppilaitoksilla yleensä |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Osa toiminnallista Paavolan Kampusta | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Teknisiä yllätyksiä |

Arvon määrittäminen

Arvonmäärityksen periaatteet

- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista oppilaitoskiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin ja
 - tuottolähestymistavalla, jossa kohteen arvoa lähestytään siitä tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen avulla.
- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on painotettu tuottolähestymistapaa, koska kohteen ostaja pitkän vuokrasopimuksen johdosta on sijoittaja, joka lähestyy kohteen arvoa tällä tavalla.

Arviolaskelmat nykytilanteessa

Markkinalähestymistapa

- Edellä olevan perusteella kohteen arvoksi markkinalähestymistapaa käyttäen on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

| Tilatyyppi | m ² | €/m ² | yhteensä euroa | |
|-------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|
| oppilaitostilat | 7 881 | 300 - 400 | 2 364 300 - | 3 152 400 |
| summa-arvo | 7 881 | | 2 364 300 - | 3 152 400 |
| | | | | 2 800 000 |

→ Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 2,4 – 3,2 miljoonaa euroa.

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla kohteen arvoksi on saatu seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat arvioituilla markkinavuokrilla

| Tilatyyppi | m ² | €/m ² /kk | €/kk | |
|---|--|----------------------------|--------------------|------------------|
| oppilaitostilat | 7 881 | 7,00 - 9,00 | 55 167 - | 70 929 |
| Bruttotuottopotentiali yhteensä | 7 881 | | 55 167 - | 70 929 |
| | | | | €/v |
| Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna | | | 662 004 - | 851 148 |
| Hoitokulut, arviolta noin | | -4,50 €/m ² /kk | -425 574 - | -425 574 |
| Nettotuottopotentiali | 100 % :n keskimääräisellä käyttöasteella | | 236 430 - | 425 574 |
| Arvo tuottolähestymistavalla t € | tuottoarvo | tuottovaatimus | | |
| | vuosituotto | 12,0% 12,5% 13,0% | | |
| | 236 430 | 1 970 000 | 1 891 000 | 1 819 000 |
| | 425 574 | 3 546 000 | 3 405 000 | 3 274 000 |
| | | | 1 930 500 - | 3 339 500 |
| | | | | 2 600 000 |

- Kohteen markkinavuokrapotentialiksi olemme arvioineet noin 660.000 – 850.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin keskimääräiseksi kestäväksi hoitokulutasoksi olemme arvioineet noin 426.000 €/vuosi. Nettotuottopotentiali on tällöin 240.000 – 420.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajan vaatima tuotto prosentti on arviomme mukaan vähintään tasossa 12 %,

→ kohteen arvo tuottolähestymistavalla on suuruusluokkaa 1,9 – 3,3, miljoonaa euroa.

Kassavirtatarkastelu peruskorjattuna ja laajennettuna

Kassavirtatarkastelu

- Kohteen tuottoarvoa on määritetty viidentoista vuoden kassavirtatarkastelulla.
- Siinä olemme käyttäneet seuraavia muuttujia:
 - Sopimusvuokra 2.210.000 €/vuosi
 - Markkinavuokra 2.003.000 €/vuosi
 - Kiinteistön hoitokulu 697.000 euroa/vuosi
 - Pitkän aikavälin peruskorjausvarauma 0,50 €/m²/kk, sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk
 - Sijoittajan tuottovaatimus 5,0 %
 - Inflaatio 2,0 %
 - Hoitokulujen nousu 3,0 %
 - Vajaakäyttö sopimusten jälkeen 5 %
- Kassavirtalaskelma on seuraavalla sivulla.

→ Kohteen tuottoarvoksi on arvioitu noin 25,8 miljoonaa euroa.

- Alkutuotto (ennen peruskorjauskuluja) 5,87 %
- Alkutuotto (peruskorjauskulujen jälkeen) 5,61 %
- Alkutuotto markkinavuokralle (100 % vuokraus) 5,87 %
- Keskineliöhinta 2.319 €/m²

Kassavirran rakenne ja herkkyystarkastelu

Kassavirtalaskelma peruskorjattuna ja laajennettuna

KASSAVIRTA

Muotoiluinsituutti, Lahti

KASSAVIRTAENNUSTEET 01/02/2020 - 31/01/2035

REALIA
MANAGEMENT

| Kassavirrat - EUR | EUR/m2/kk | 01-2020 | 1.vuosi | 2.vuosi | 3.vuosi | 4.vuosi | 5.vuosi | 6.vuosi | 7.vuosi | 8.vuosi | 9.vuosi | 10.vuosi | 11.vuosi | 12.vuosi | 13.vuosi | 14.vuosi | 15.vuosi | Päätearvo |
|--|--------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 02-2020 01-2021 | 02-2021 01-2022 | 02-2022 01-2023 | 02-2023 01-2024 | 02-2024 01-2025 | 02-2025 01-2026 | 02-2026 01-2027 | 02-2027 01-2028 | 02-2028 01-2029 | 02-2029 01-2030 | 02-2030 01-2031 | 02-2031 01-2032 | 02-2032 01-2033 | 02-2033 01-2034 | 02-2034 01-2035 | 02-2035 01-2036 |
| UOKRA-ARVO | 15,00 | 2 002 680 | 2 002 680 | 2 042 734 | 2 083 588 | 2 125 260 | 2 167 765 | 2 211 121 | 2 255 343 | 2 300 450 | 2 346 459 | 2 393 388 | 2 441 256 | 2 490 081 | 2 539 882 | 2 590 680 | 2 642 494 | 2 695 344 |
| Yli (+)/ali (-) vuokrat | - | +205 812 | +205 812 | +209 928 | +214 127 | +218 409 | +222 778 | +227 233 | +231 778 | +236 413 | +241 142 | +245 964 | +250 884 | +255 901 | +261 019 | +266 240 | +271 565 | - |
| POTENTIAALINEN UOKRATUOTTO | 16,54 | 2 208 492 | 2 208 492 | 2 252 662 | 2 297 715 | 2 343 669 | 2 390 543 | 2 438 354 | 2 487 121 | 2 536 863 | 2 587 600 | 2 639 352 | 2 692 139 | 2 745 982 | 2 800 902 | 2 856 920 | 2 914 058 | 2 695 344 |
| Vajaikäyttövähenne - tyhjäänoaika (kk) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenne - markkinavuokrissa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (134 767) |
| Vajaikäyttövähenne - vapaakuukaudet | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Luottotappiovähenne | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenne yhteensä | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (134 767) |
| Vajaikäyttöaste - % | - | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 5,0 % |
| EFTIIVINEN UOKRATUOTTO | 16,54 | 2 208 492 | 2 208 492 | 2 252 662 | 2 297 715 | 2 343 669 | 2 390 543 | 2 438 354 | 2 487 121 | 2 536 863 | 2 587 600 | 2 639 352 | 2 692 139 | 2 745 982 | 2 800 902 | 2 856 920 | 2 914 058 | 2 560 576 |
| Hoitokulut | (5,22) | (696 500) | (696 500) | (710 430) | (724 639) | (739 131) | (753 914) | (768 992) | (784 372) | (800 060) | (816 061) | (832 382) | (849 030) | (866 010) | (883 330) | (900 997) | (919 017) | (937 397) |
| Korjaukset | (0,50) | (66 756) | (66 756) | (68 091) | (69 453) | (70 842) | (72 259) | (73 704) | (75 178) | (76 682) | (78 215) | (79 780) | (81 375) | (83 003) | (84 663) | (86 356) | (88 083) | (179 690) |
| Vuokralaismuutostyöt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Muut kulut | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTITUOTTO | 10,82 | 1 445 236 | 1 445 236 | 1 474 141 | 1 503 624 | 1 533 696 | 1 564 370 | 1 595 657 | 1 627 570 | 1 660 122 | 1 693 324 | 1 727 191 | 1 761 735 | 1 796 969 | 1 832 909 | 1 869 567 | 1 906 958 | 1 443 490 |
| Investoinnit | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTOKASSAVIRTA | 10,82 | 1 445 236 | 1 445 236 | 1 474 141 | 1 503 624 | 1 533 696 | 1 564 370 | 1 595 657 | 1 627 570 | 1 660 122 | 1 693 324 | 1 727 191 | 1 761 735 | 1 796 969 | 1 832 909 | 1 869 567 | 1 906 958 | 1 443 490 |
| Nettokassaviran nykyarvo | - | - | 1 397 162 | 1 331 874 | 1 269 637 | 1 210 308 | 1 153 752 | 1 099 838 | 1 048 444 | 999 451 | 952 748 | 908 227 | 865 787 | 825 329 | 786 762 | 749 998 | 714 951 | - |

PÄÄTEARVO

| | |
|----------------------------------|------------|
| Nettotuotto, vuosi 16 | 1 443 490 |
| Pääomitus korko (Cap rate) | 5,00 % |
| Pääomitetty päätearvo, vuonna 16 | 28 869 791 |
| Päätearvon nykyarvo | 10 463 741 |

ARVON JAKAUTUMINEN

| | |
|--|---------------------------|
| Nykyarvo 15 vuoden kassavirroista | 15 314 270 (59 %) |
| Päätearvon nykyarvo | 10 463 741 (41 %) |
| Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.) | - (0 %) |
| YHTEENSÄ | 25 778 011 (100 %) |
| Pyöritys (+/-) | +21 989 |

MARKKINA-ARVO (EUR) 25 800 000

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Markkina-arvo EUR/m2 | 2 319 |
| Arvion tarkkuus | +/- 15 % |
| Arvion vaihteluväli (EUR) | 21 930 000 - 29 670 000 |

TUOTOT

| | |
|---|--------|
| Alkutuotto (NOI I) | 5,87 % |
| Alkutuotto (NOI II) | 5,61 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) | 5,87 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) - markkinavuokrilla | 5,07 % |
| 1. vuoden ennustettu nettotuottoaste | 5,61 % |

TUNNUSLUVUT*

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Keskim. taloudellinen vajaikäyttöaste | 0,0 % |
|---------------------------------------|-------|

*Keskimmäisin 15 vuoden aikana

OLETUKSET

| | |
|------------------------------|--------|
| Tuottovaatimus | 5,00 % |
| Diskonttauskorko | 7,00 % |
| Pääomitus korko päätearvolle | 5,00 % |
| Vajaikäyttöaste päätearvossa | 5,0 % |

15 v keskiarvo

| | |
|---------------------------|--------|
| Infiaatio | 2,00 % |
| Markkinavuokran muutokset | 2,00 % |
| Kulujen muutokset | 2,00 % |

Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto

- Kohteen markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu noin 2,7 miljoonaa euroa. Jos kohde olisi jo nyt peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu suunnitelmien mukaisesti, olisi sen markkina-arvo arviomme mukaan noin 25,8 miljoonaa euroa.
- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu arvioitavan kiinteistön lajista ja luonteesta sekä sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppohen volyyymistä. Mitä paremmin markkinat toimivat ja mitä enemmän on tuoreita vertailutietoja mahdollisimman kohteen kaltaisista kiinteistöistä tehdyistä kaupoista, sitä parempaan arviointitarkkuuteen on mahdollista päästä.
- Arvion kohde on oppilaitos eli erikoiskiinteistö. Sellaisista tehdään kauppohen vähän. Tällöin markkina-arvon määrittämisessä oleellisesti tarvittava vertailuhinta-aineisto on melko olematon. Arviointitarkkuus on tällöin +/- 20 %.
- Jos kohde vuokrataan pitkällä vuokrasopimuksella, muuttuu se sijoituskiinteistöksi. Sellaisista tehdään paljon kauppohen. Tällöin on mahdollista päästä parempaan arviointitarkkuuteen, arviomme mukaan +/- 10 %.

Markkina-arvo

- Muotoiluinstituuttin kiinteistön, Kirkkokatu 21, 15110 Lahti, velattomaksi markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu **kaksimiljoonaa seitsemänsataatuhatta euroa (2.700.000 €)**
- Jos kiinteistö olisi peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu edellä kuvatulla tavalla, olisi sen velaton markkina-arvo arviomme mukaan **kaksikymmentäviisimiljoonaa kahdeksansataatuhatta euroa (25.800.000 €)**
- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty tuottolähestymistapaa.
- Arviointitarkkuus nykytilanteessa on +/- 20 %, mutta laajennettuna ja pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattuna parempi, +/- 10 %, koska sijoituskiinteistöjen markkina toimii vireämmin.
- Arvopäivä 25.2.2020.

Lahdessa 25.2.2020

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi



Juha Kirvesmies

Vanhempi arviointiasiantuntija, DI, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Vastuullinen arvioija

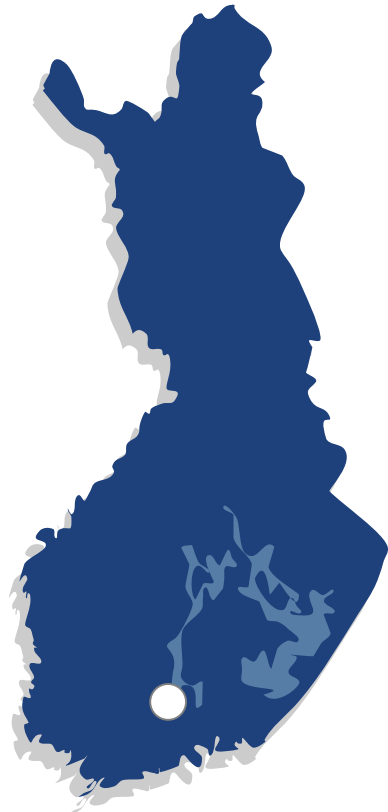


Jukka Uusitalo

Vanh. arv. asiantuntija, KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisointi

Arvion controller

REALIA
MANAGEMENT

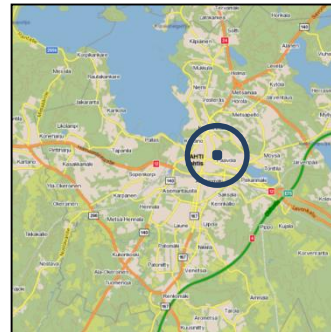


Lahden Tilakeskus

Arviokirja
(AKA -arvio)

Oppilaitoskiinteistö
Tiirismaan lukio

Kirkkokatu 16
15110 Lahti



Juha Kirvesmies
25.2.2020

Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut toimitilajohtaja Jouni Arola Lahden Tilakeskuksesta.
- Arvion kohde on Lahdessa osoitteessa Kirkkokatu 16, 15110 Lahti sijaitseva oppilaitoskiinteistö. Arvio on tilattu kiinteistön mahdollista myyntiä varten. Tämä arvio on kohteesta 30.5.2017 tehdyn arvion päivitys.
- Arvion tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan
 - sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Tämä arvio on luottamuksellinen Realia Management Oy:n ja tilaajan välillä. Realia Management Oy ei kannu mitään vastuuta 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 Realia Management Oy:n kirjallista lupaa.
- Juha Kirvesmies on suorittanut kohteessa katselmuksen keskiviikkona 5.2.2020 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@realia.fi.

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 25.2.2020)

Kohde

- Nykytilanne: tontti 398-3-3054-1, pinta-ala on 11.058 m². Opetustoimintaa palvelevien rakennusten tonttia (YO), josta ei tällä hetkellä makseta vuokraa.
- 1987 valmistunut kolmikerroksinen oppilaitosrakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on 5.570 htm². Se on vuokrattu Lahden Peruskoululle ja Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy:lle toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla. Bruttotuotto on yhteensä noin 723.000 €/v (= 10.79,-) ja nettovuokratuotto noin 422.000 €/v.
- Laajennuksen ja peruskorjauksen jälkeen: Kohteeseen tehdään merkittävä peruskorjaus ja laajennus, tontti laajenee noin 13.300 m²:iin. Se tullaan vuokraamaan uuden kokonaisuuden ostajalle 50 v pituisella vuokrasopimuksella, jonka vuosivuokra on 150.000 €/v (= 1,32 €/m²/kk).
- Nykyistä rakennusta laajennetaan 3.335 htm²:llä, jonka jälkeen uuden rakennuksen pinta-ala on 9.487 htm². Nykyinen rakennus peruskorjataan täydellisesti. Lahden Tilakeskus vuokraa uuden kokonaisuuden 15 v sopimuksella ja maksaa bruttovuokraa yhteensä 1.980.600 €/v (= 17.40,-). Kiinteistön omistava sijoittaja vastaa ylläpidosta (457.000 €/v eli 4.00,-) ja tontin vuokrasta, jolloin nettovuokratuotto on noin 1.373.600 €/v.

Markkina-asema

- Reittaus: Lyhyellä vuokrasopimuksella vuokratun koulun markkina-aseman on arvioitu olevan **keskimääräistä heikompien kohteiden luokassa B/C** (asteikko A-A/B-B-B/C-C). Kun kohde on peruskorjattu, laajennettu ja kaupungin pitkällä (15 v) sopimuksella vuokraamaa, on sen markkina-asema vireän sijoittajakysynnän ansiosta **keskimääräistä parempi A/B**.

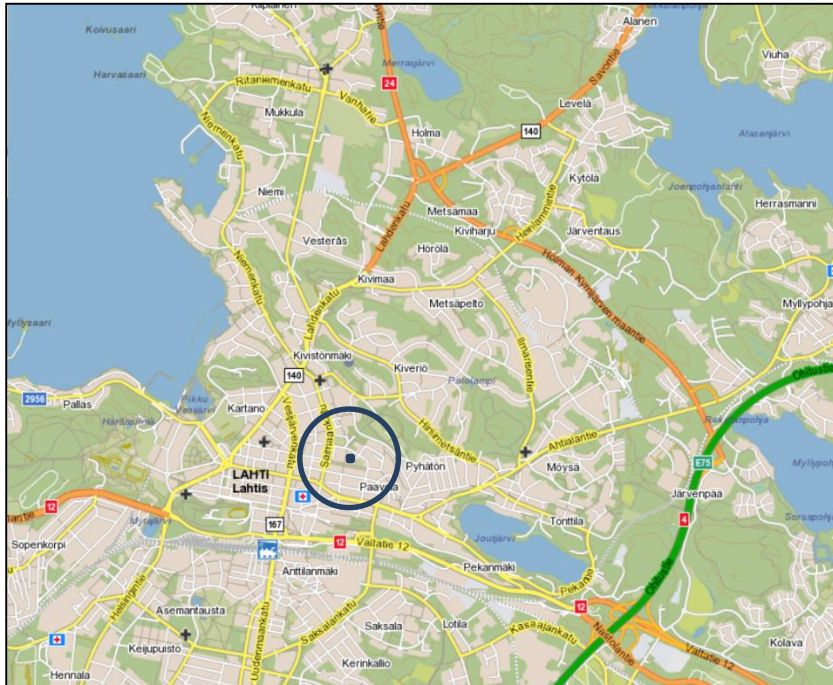
Markkina-arvo

- Markkina-arvo nyt 3.000.000 €
- Markkina-arvo laajennettuna 23.800.000 €
- Arvion tarkkuus nyt +/- 20 %
- Arvion tarkkuus laajennettuna +/- 10 %

Sijainti ja alue

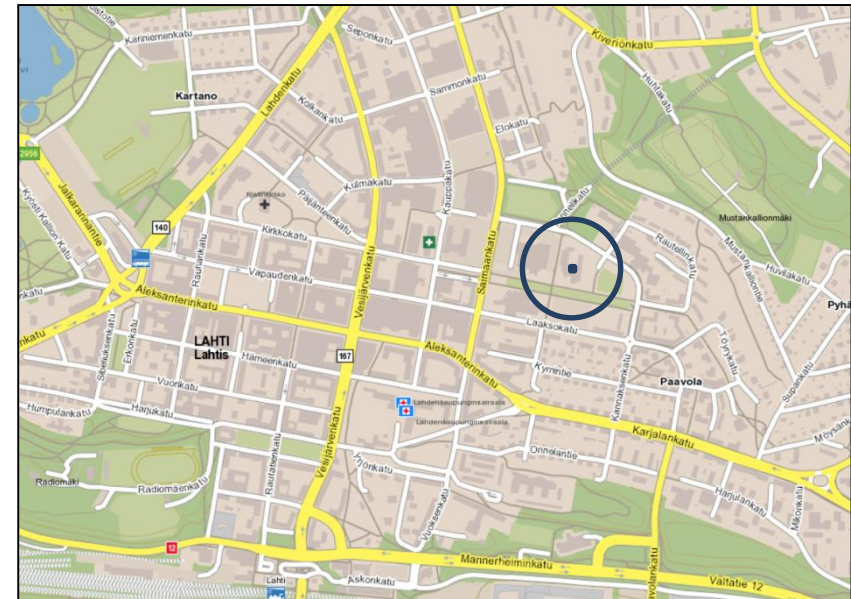
Sijainti

- Kohde sijaitsee Lahden keskustassa osoitteessa Kirkkokatu 16, 15110 Lahti.



Alue

- Kohde sijaitsee Paavolassa Lahden Kaupunginteatterin vieressä. Läheisyydessä on myös kaupunginkirjasto, Kannaksen lukio, Muotoiluinstituutti ja kerrostaloasutusta.
- Sijainti oppilaitokselle on hyvä.



Kiinteistö

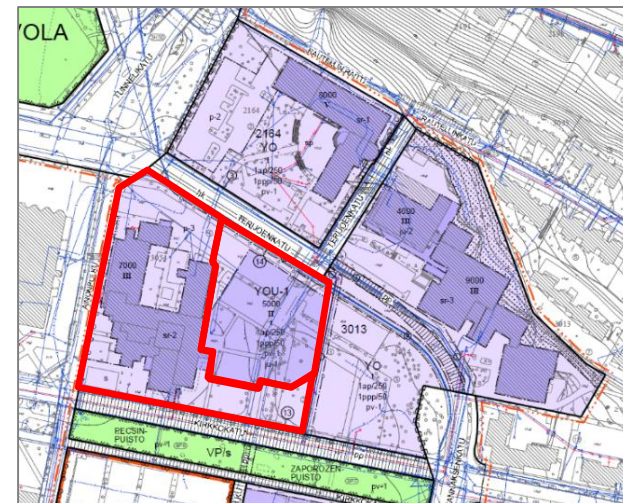
Tontti

- Osoite: Kirkkokatu 16, 15140 Lahti
- Tunnus: 398-3-3054-1, jonka pinta-ala on 11.058 m².
- Lainhuuto: Lahden kaupunki omistaa tontin.
- Vuokrasopimus:
Kun rakennusta laajennetaan, tontti laajenee ja sen uusi pinta-ala on noin 13.300 m² (osa tontista 398-3-3013-13 ja tontti 398-3-3013-14). Samassa yhteydessä Lahden kaupunki vuokraa tämän uuden tontin 50 v pituisella vuokrasopimuksella eli 31.12.2069 saakka. Uusi tontin vuokra on 150.000 €/v eli 1,32 €/m²/kk uuden rakennuksen neliöille.
- Kiinteistörasitteet ja -oikeudet:
Kiinteistörekisteriotteen 28.1.2020 mukaan tonttia rasittaa naapuritontin oikeus autojen pitämiseen. Tontin ja rakennuksen laajentamisen yhteydessä tämän rasitteen on katsottu poistuvan (ei rasita arvioitavaa kiinteistöä).
- Kiinnitykset: Rasitustodistuksen 28.1.2020 mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasituksia tai rajoituksia.



Kaavatilanne

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyinen tontti kuuluu
 - **opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO)** ja osin
 - **opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YOU-1)**. Tontille saa rakentaa urheiluhallin ja koulun toimintaa palvelevia tiloja sekä väestönsuojatiloja.
- Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Se tarkoittaa että rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Pääaulan tilarakenne, portaat ja kaiteet sekä väriyty ja materiaalit tulee säilyttää.
- Nykyisen tontin rakennusoikeus on 7.000 kem² ja laajennuksen tontin 5.000 kem². Rakennusoikeudet tulevat hyödynnettyä laajennuksen yhteydessä.



Rakennus

Nykyinen rakennus



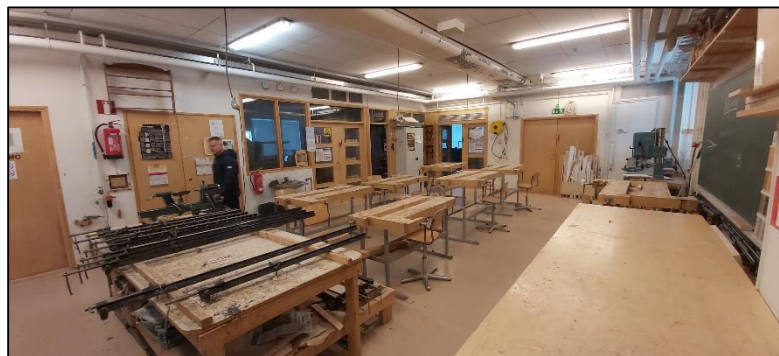
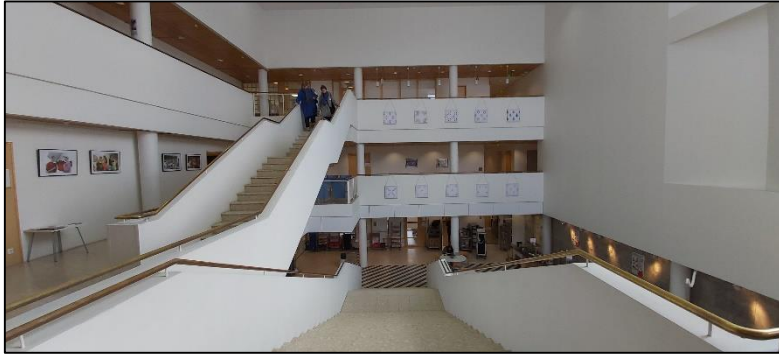
- Rakennus on valmistunut vuonna 1987.
- Se on teräsbetonelementtirakenteinen, julkisivut ovat osin kiveä. Sisätiloissa lattiat ovat kiveä ja linoleumia sekä seinät maalattua betonia ja rakennuslevyä.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto, lämmön talteenotto, mutta ei jäädytystä (vain pienessä osassa).
- Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on noin 5.570 htm², bruttoala 6.750 brm², kerrosala 6.700 kem² ja tilavuus 30.000 m³. Vuokrattava pinta-ala on itse mitattu rakennuspiirustuksista, muut tiedot on saatu rakennusvalvontavirastosta.
- Ramboll Finland Oy on tehnyt kuntotutkimuksen 2017. Rambollin mukaan rakennuksen kunto oli tuolloin sen ikä huomioiden hyvä. Rakennukseen on kuitenkin tällä hetkellä suunnitteilla peruskorjaus, jonka kustannusarvio on 12.800.000 € (= 2.077 €/htm²). Tässä peruskorjauksessa rakennus käydään perusteellisesti läpi ja se muuttuu lähes uuden veroiseksi.
- Suunniteltu peruskorjaus liittyy rakennuksen laajentamiseen. Jos laajennusta ei tehtäisi, ei ainakaan näin kallista ja perusteellista peruskorjausta juuri nyt olisi tarpeen tehdä.
- Oppilaitoskäyttöön suunnitellun rakennuksen toimivuus tässä nykyisessä käytössä on hyvä.

Laajennuksen jälkeen

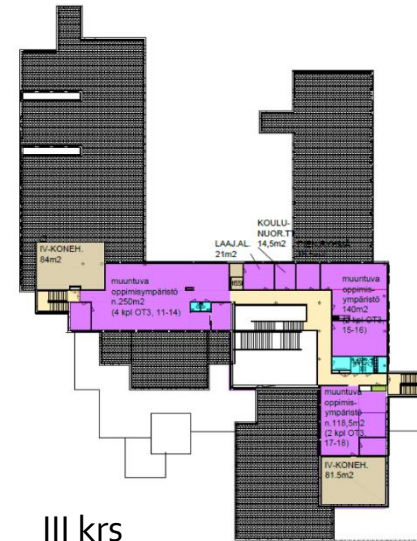
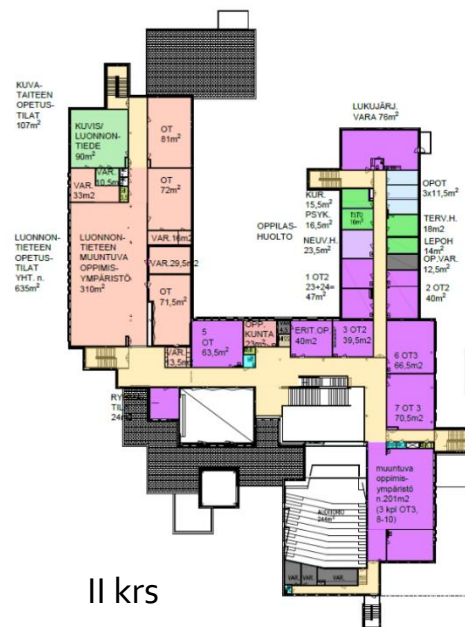
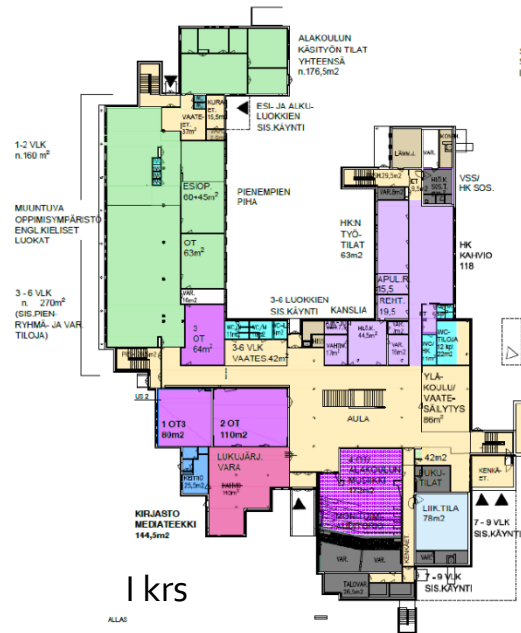
- Rakennukseen on suunnitteilla laajennus, jossa tehdään uusi liikuntasali, ruokala ja väestönsuoja. Laajennuksen huoneistoala on 3.335 htm² ja bruttoala 3.533 brm². Laajennuksen kustannusarvio on 10.300.000 € (= 3.088 €/brm²).
- Laajennuksen jälkeen arvion kohteena olevan rakennuksen huoneistopinta-ala on yhteensä 9.487 htm² (vanha peruskorjattuna 6.162 htm² + uusi 3.335 htm²) ja bruttoala 10.317 brm².
- Tilat tulevat olemaan erittäin hyvässä kunnossa.
- Niiden toimivuus oppilaitoksena on hyvä.



Valokuvia



Pohjakuvat

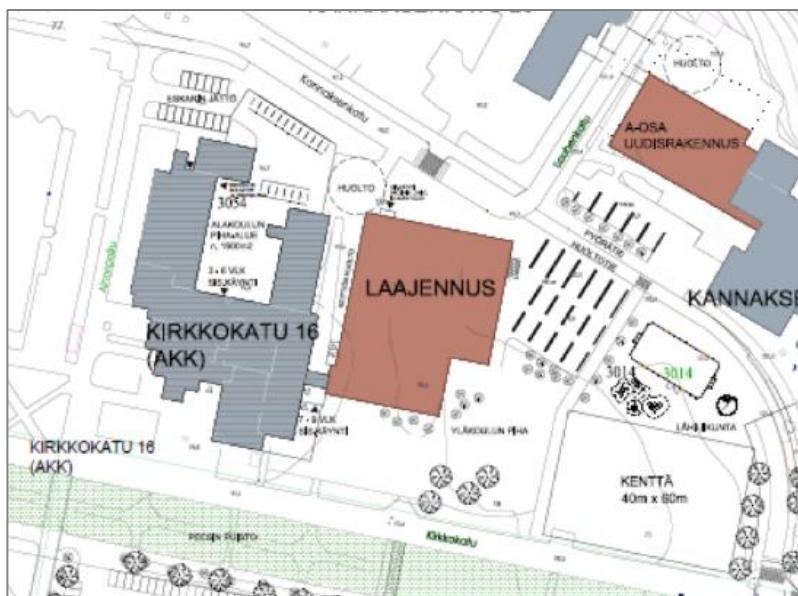


| kerros | tilatyyppi | pinta-ala htm² | yht. htm² |
|-----------------|----------------------|-------------------|--------------|
| I krs | luokkia | 1 082 | |
| | toimistoa | 483 | |
| | aula | 455 | |
| | auditorio (I / II) | 250 | |
| | sosiaalitiloja / vss | 205 | |
| | kahvio | 175 | |
| | luentosali | 110 | |
| | varasto / vss | 110 | 2 870 |
| II krs | luokkia | 1 635 | |
| | toimistoa | 365 | 2 000 |
| III krs | toimistoa | | 700 |
| yhteensä | | | 5 570 |

Vuokrasopimus

Tällä hetkellä (5.570 htm²)

- Kohde on vuokrattu seuraavasti:
 - Lahden Peruskoulu, 2.932 m², 31.982 €/kk (= 10.91,-)
 - Wellamo-opisto, 2.447 m², 26.103 €/kk (= 10.67,-) ja
 - Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy, 205 m², 2.180 €/kk (= 10.63,-)
- Bruttovuokrat ovat yhteensä 723.000 €/v (= 10.79,-) ja nettovuokratuotto ylläpitokulujen jälkeen noin 422.000 €/v.
- Vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia. Tällaisen erikoiskiinteistön jälleen vuokraamisen onnistumiseen liittyy aina oma riskinsä. Näin ollen sijoittajaostajan löytyminen on vaikeaa ja heidän riskipreemionsa suuri.



Laajennuksen / peruskorjauksen jälkeen (9.487 htm²)

- Rakennukseen on suunnitteilla erittäin perusteellinen peruskorjaus ja laajennus.
- Niiden jälkeen kohteessa on rakennus, jonka pinta-ala on yhteensä 9.487 htm². Lahden Tilakeskus vuokraa tämän uuden rakennuksen 15 v pituisella vuokrasopimuksella. Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.
- Kaikkien vuokrattavien tilojen elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on 165.050 €/kk (= 17,40 €/m²/kk), josta pääomavuokra 122.400 €/kk (= 12,90 €/m²/kk), ylläpitovuokra 38.100 €/kk (= 4,02 €/m²/kk) ja koko kampus alueen katujärjestelyistä tälle kiinteistölle tuleva vuokra 4.550 €/kk (= 0,48 €/m²/kk).
- Kaupunki maksaa kiinteistön omistajalle siis pääomavuokran, ylläpitovuokran ja "katualuevuokran". Kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen ylläpidosta, joka sisältää normaalit vuosikorjaukset, mutta ei peruskorjauksia. Kiinteistön omistaja maksaa myös tontinvuokran.
- Peruskorjauskustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Niitä ei uuteen / täysin peruskorjattuun rakennukseen ole odotettavissa pitkiin aikoihin. Tuleviin peruskorjauksiin varaudutaan kassavirtalaskelmassa 0,50 €/m²/kk suuruisella ajanmukaistamiskustannuksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

Hoitokulut

Tällä hetkellä

- Kiinteistön hoitokulut ovat olleet viime vuosina yhteensä noin 400.000 – 500.000 euroa vuodessa (= noin 6,00 – 7,50 €/m²/kk). Ne ovat sisältäneet rakennuksen peruskorjaamiseen varattuja korjauskustannuksia noin 50.000 – 115.000 euroa per vuosi. Kun nuo tässä arviossa eri kautta huomioitavat peruskorjauskustannukset poistetaan, ovat hoitokulut olleet tasossa 320.000 – 400.000 euroa vuodessa (= 4,80 – 6,00 €/m²/kk).
- Tämän arvion tuottolaskelmien hoito/ylläpitokuluiksi on arvioitu noin 301.000 euroa vuodessa (= 4,50 €/m²/kk).
- Edellä mainittujen hoito/ylläpitokulujen lisäksi kohdetta joudutaan pitkässä juoksussa myös peruskorjaamaan, johon on varauduttu erillisellä 1,00 €/m²/kk juoksevalla kuluerällä.

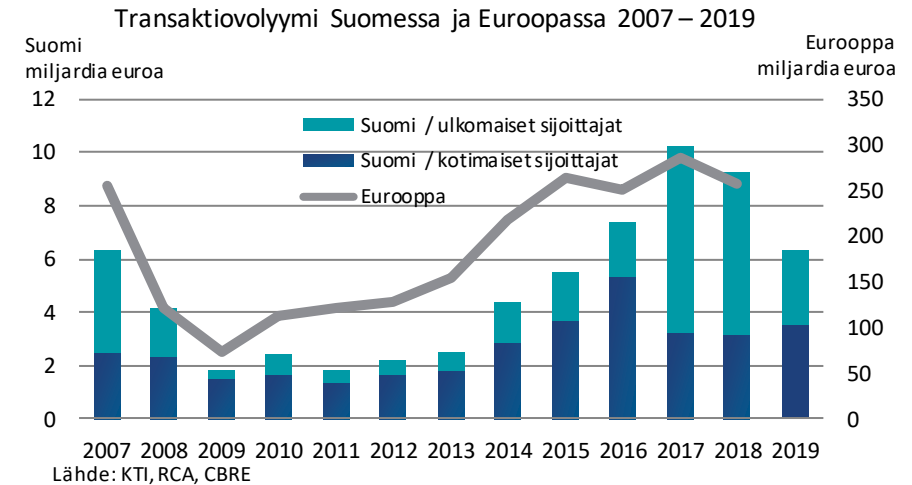
Laajennuksen / peruskorjauksen jälkeen

- Kun rakennus peruskorjataan perusteellisesti, paranee sen energiatalous. Toisaalta mm. tehostuva ilmanvaihto kasvattaa ylläpitokuluja.
- Lahden Tilakeskuksessa on arvioitu, että rakennuksen ylläpitokustannukset jatkossa tulisivat olemaan noin 4,00 €/m²/kk eli 457.000 €/v. Lisäksi uuden tontin vuokra tulee olemaan 150.000 €/v (= 1,32 €/m²/kk). Se on myös kiinteistön omistajan kustannus.
- Kiinteistön omistajan vastuulla ovat peruskorjaukset, joita ei uuteen rakennukseen luonnollisesti pitäisi tulla vuosikausiin. Ennen tai myöhemmin niitä kuitenkin tulee ja niihin varaudutaan tässä perusteellisesti peruskorjatussa tai uudessa rakennuksessa 0,50 €/m²/kk suuruisella laskennallisella kuluvarauksella ja sopimuskauden jälkeen 1,00 €/m²/kk.

Yleinen markkinatilanne

Yleistä

- Suomen toimitilainvestointimarkkina on ollut erittäin vilkas viime vuosina. Kuten viereisestä kuvasta näkyy, kauppvoja tehtiin viime vuosikymmenen alussa vuodelta enemmän. Vuonna 2017 kauppvoja tehtiin ylivoimaisesti enemmän kuin koskaan aiemmin – 10,2 miljardin euron arvosta. Vuonna 2018 kauppvoja tehtiin yli 9 miljardin euron arvosta. Viime vuonna 2019 kaupankäynti oli myös vilkasta, mutta koko vuoden kauppavolyymi jäi kahta edellistä vuotta alhaisemmaksi, koska suuria miljardiluokan portfoliokappoja ei tehty.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailla paikoilla ja varmat vuokralaiset, pitkät vuokrasopimukset) kiinnostavat kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt ja julkisen sektorin kiinteistöt ovat lisänneet kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen seuraavaa:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 6 – 7 %
 - parhaat toimistot 7 – 9 %
 - teknisiä ja/tai jälleenvuokrausriskejä sisältävät liike- ja toimistokiinteistöt 10 – 15 %
 - uudet asuinkerrostalot 4 – 6 %
 - uudet hoivakiinteistöt 6 – 8 %
 - julkiset kiinteistöt 5 – 7 %
- Edellä mainitut edustavat (pääosin) kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriaa; uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia varmojen vuokralaisten kanssa.
- Tiirismaan lukio, jos se on saneerattu ja sen tiloista on tehty uusi pitkäaikainen vuokrasopimus, kuuluu kiinteistösijoittajia kiinnostavaan kategoriaan. Nykytilassa se ei ole sijoittajia kiinnostava.



Koulukiinteistöjen markkinasta

Uudet koulut

- Julkiset kiinteistöt ovat nousseet viime vuosina kiinnostaviksi kiinteistösijoituskohteiksi, koska niissä on varmat vuokralaiset ja vakaa pitkäaikainen kassavirta. Näiltä kohteilta vaaditaan myös pitkiä vuokrasopimuksia. Tällaiset kiinteistöt ovat kuitenkin usein epälikvidejä vapailla markkinoilla myös pitkän vuokrasopimuksen päätyttyä, jolloin sijoittajan pitää saada valtaosa tuotosta sopimuskauden aikana.
- Sijoittajalla pitää olla myös jonkunlainen varmuus kiinteistön käytöstä vuokrasopimuksen päätyttyä, koska muuten vajaakäyttöriski voi kohota liian suureksi.
- Sijoittajia kiinnostavat julkiset rakennukset ovat lähes poikkeuksetta uusia ja hyväkuntoisia. Näin niihin ei kohdistu merkittävää korjausvelkaa ja pitkän sopimuskauden aikana ylläpito- ja korjauskulut voidaan luotettavammin arvioida. Julkisten rakennusten hoitokulut ovat usein melko korkeat kovasta käytöstä johtuen, joten hoitokulut siirretään vuokrasopimuksilla pääsääntöisesti vuokralaiselle.
- Kova käyttö vaikuttaa myös kohteiden peruskorjaustarpeeseen, mutta uusi rakennus ja vuokrasopimuksella osittain tai kokonaan vuokralaiselle siirretty peruskorjausvastuu, pienentävät kohteen riskiä huomattavasti.
- Uusista kouluista tehdyissä kaupoissa alkutuotot (ensimmäisen vuoden nettovuokra per maksettu kauppahinta) ovat olleet alhaisimmillaan tasossa 4,0 – 5,0 %, oltuaan pääasiassa haarukassa 5,0 – 7,0 %.
- Alkutuottoja verratessa pitää kuitenkin muistaa, että vuokrasopimusehdot vaikuttavat niihin huomattavasti. Myynti ja takaisinvuokrauskohteiden (sale and lease back) osalta vuokrasopimus voidaan neuvotella vuokralaisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi, ja sopimusehdoilla voidaan vaikuttaa kohteen arvoon (mitä korkeampi myyntihinta, sitä korkeampi vuokra ja toisinpäin).

Tehdyistä kaupoista

- Ulkomainen kiinteistösijoittaja osti Helsingistä kolme Taideyliopiston käytössä olevaa yliopistokiinteistöä (25.000 m²). Kaupan kokonaisarvo oli 80 miljoonaa euroa (= 3.200 €/m²). Sopimus sisälsi yhden kohteen peruskorjauksen.
- Porissa ulkomainen sijoittaja on ostanut SAMK:lle 20 v vuokrasopimuksella vuokratun juuri valmistuneen opetuskiinteistön (23.000 m²) hintaan 56,5 miljoonaa euroa (= 2.460 €/m²).
- Vaasassa ulkomainen sijoittaja on ostanut opetusikässä olevan yliopistokiinteistön (18.500 m²) hintaan 35,5 miljoonaa euroa (= 1.920 €/m²). Kohteessa oli 12 vuoden vuokrasopimus.
- Vaasassa on tehty myös kauppa Palosaaren –kampuksen rakennuksista. Vaasan kaupunki ja yliopisto ostivat 30.000 m² tiloja Suomen Yliopistokiinteistöiltä hintaan 26 miljoonaa euroa (= 870 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Espoon Tapiolasta 7.100 m²:n koulukiinteistön, joka on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Omnialle. Kauppahinta oli 23,1 miljoonaa euroa (= 3.250 €/m²).
- Ulkomainen sijoittaja osti Helsingistä noin 6.000 m²:n koulukiinteistön vuonna 2017 hintaan 12,5 miljoonaa euroa (= 2.080 €/m²). Kiinteistössä oli 1,5 vuoden pituinen vuokrasopimus.
- Oppilaitoskiinteistöistä tehdyistä kaupoista voidaan mainita Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöjen ostaman noin 4.000 neliömetrin oppilaitoskiinteistön kauppa (osa Stadin ammattiopiston kampuksesta). Kauppahinta ei ole julkinen.

Koulukiinteistöjen markkinasta

Vanhat toiminnassa olevat koulukiinteistöt

- Kauppoja sellaisista koulukiinteistöistä, joissa koulutoiminta jatkuu, mutta vuokrasopimus on lyhyt, ei juurikaan tehdä.
- Käyttäjäostaja, joka ottaisi kiinteistön tilat omaan käyttöönsä, ei niitä saa, koska vuokrasopimuksen nojalla joku muu niitä käyttää. Periaatteessa tuollainen ostaja tietysti voisi ostaa kiinteistön ja sanoisi vuokralaisen saman tien irti. Tällaisia kauppia ei kuitenkaan tehdä. Kiinteistön myyjä, joka on usein samaa tahoja vuokralaisen kanssa, tahtoo luonnollisesti turvata koulun käytön myös jatkossa.
- Kiinteistösijoittajat, joiden motiivi ostaa kiinteistö on tulevat vuokratuotot, ovat hyvin varovaisia tällaisten erikoiskiinteistöjen kanssa, koska uuden vuokralaisen löytäminen on yleensä hyvin vaikeaa.

Lopetetut koulut

- Vanhoista lopetetuista kouluista tehdään kauppia. Tällaisista kaupoista voidaan mainita seuraavat:
 - Lahdessa Katsastajankadulta on myyty hallityyppinen koulurakennus (7.100 m²) paikalliselle jalostajalle (edulliseen) hintaan 500.000 euroa (= 70 €/m²).
 - Tiirismaan lukion kiinteöstä on tehty kauppa 2017 hintaan noin 3,2 miljoonaa euroa (= 575 €/m²).
 - Muotoiluinstituutin kiinteöstä on tehty kauppa joulukuussa 2017, jolloin P-H koulutus konserni möi tämän 11.100 m² :n suuruisen koulun Lahden kaupungille kauppahintaan 4.337.000 euroa (= 390 €/m²).
 - Kiveriön lopetettu koulu 5.200 m² on myyty yksityiselle kiinteistösijoittajalle / kiinteistönjalostajalle hintaan 650.000 euroa (= 125 €/m²). Rakennus puretaan ja tontti hyödynnetään uudisrakentamiseen.
- Edellä mainitut koulukiinteistöjen kaupat eivät ole lähellekään vertailukelpoisia nyt arvion kohteena olevalle oppilaitokselle.
- Vanhoista lopetetuista kouluista maksetut kauppahinnat ovat olleet usein hyvin alhaisia. Tuollaisia kouluja on usein myyty pitkään korkeampia kauppahintoja tavoitellen. Ostajaa ei kuitenkaan ole löytynyt. Vuosittaiset ylläpitokulut ovat voineet olla useita kymmeniä, jopa satoja tuhansia euroja. Ja usein on ollut tulossa vielä lisäksi myös mittavia peruskorjauksia. Tuolloin on järkevää päästä vaille käyttöä olevasta ja jatkuvaa tappiota tuottavasta kiinteöstä eron lähes hinnalla millä tahansa.
- Kun selvitetään vanhojen koulujen kauppia, niitä löytyy vain sellaista, jotka on onnistuttu saamaan kaupaksi. Huonoimpia kukaan ei ole ostanut. Ja usein ne on jouduttu purkamaan tappokierteen katkaisemiseksi. Tällöin pelkkiä kauppia katsomalla saa vain otoksen niistä parhaista.





Oppilaitoskiinteistöjen vuokrasta

- Tiedossamme olevien oppilaitoskiinteistöjen vuokrat vaihtelevat suuresti haarukassa 10 – 20 €/m²/kk. Uusissa vasta rakennetuissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti tasossa 15 – 20 €/m²/kk, koska paljon alhaisemmalla vuokralla ei löytyisi sijoittajaa ja talo jäisi rakentamatta. Vanhemmissa kouluissa vuokrat ovat tyypillisesti välillä 8 – 13 €/m²/kk.
- Uuden rakennuksen / tilan vuokra määräytyy yleensä rakennuskustannuksesta. Jos tätä kustannuksen edellyttämää vuokraa ei suostuta maksamaan, jää talo tekemättä.
- Olemassa olevan tilan markkinavuokra taas määräytyy siitä, mitä joku on tästä jo aiemmin rakennetusta ja nyt tyhjänä olevasta tilasta valmis maksamaan. Ero uuden tilan rakennuskustannuksesta johdettuun vuokraan voi olla iso.

Markkina-asema





Markkina-asema nyt

- Kohde on kunnoltaan ja toimivuudeltaan tyydyttävä koulukiinteistö. Se on vuokrattu lyhyellä sopimuksella varmalle vuokralaiselle.
- Kohteen kiinnostavuus sitä näin myytäessä jää mielestämme vain välttäväksi, koska sijoittajat arvostavat lähes yli kaiken pitkiä vuokrasopimuksia eikä tässä sellaisia ole. Omaan käyttöön kouluja ostavia tahoja on joitain, mutta niitä on vähän ja ne tarvitsevat selvästi pienempiä tiloja.
- Kohde ja sen markkina-asema voivat muuttua jatkossa merkittävästi, kun kohteen jatkokäyttö selviää. Se voi edellyttää merkittävää saneerausta ja luonnollisesti uutta vuokrasopimusta, jotka johtavat uudessa kohteessa ihan uuteen markkina-arvoon.

| | |
|--|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Toimivuus • Hyvä vuokralainen • Sijainti keskustassa | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Lyhyt vuokrasopimus • Hoitokulut korkeat vs neliöt • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, joiden vuokraaminen jatkossa voi olla hankalaa |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Samantyyppistä käyttöä jatkossa saneeratussa kohteessa | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Ongelmia löytää kaikille tiloille käyttäjää jatkossa • Teknisiä yllätyksiä |

Markkina-asema muutosten jälkeen

- Vanhan osan täydellisen peruskorjauksen, laajennuksen rakentamisen ja uuden pitkän vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen kohteen markkina-asema muuttuu merkittävästi.
- Se muuttuu pitkää ja varmaa kassavirtaa tavoittelevien kiinteistösijoittajien mielenkiinnon kohteeksi.

| | |
|--|---|
| <p>Vahvuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunto ja toimivuus • Hyvä vuokralainen • Sijainti keskustassa • Pitkä vuokrasopimus varman tahon kanssa | <p>Heikkoudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Suurehkot käytävä-, aula- yms. yhteiset tilat, kuten oppilaitoksilla yleensä |
| <p>Mahdollisuudet </p> <ul style="list-style-type: none"> • Osa toiminnallista Paavolan Kampusta | <p>Uhat </p> <ul style="list-style-type: none"> • Teknisiä yllätyksiä |

Arvon määrittäminen

Arvonmäärityksen periaatteet

- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista oppilaitoskiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin ja
 - tuottolähestymistavalla, jossa kohteen arvoa lähestytään siitä tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen avulla.
- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on painotettu tuottolähestymistapaa, koska kohteen ostaja pitkän vuokrasopimuksen johdosta on sijoittaja, joka lähestyy kohteen arvoa tällä tavalla.

Arviolaskelmat nykytilanteessa

Markkinalähestymistapa

- Edellä olevan perusteella kohteen arvoksi markkinalähestymistapaa käyttäen on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

| Tilatyyppe | m ² | €/m ² | yhteensä euroa | |
|-------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|
| opetustilaa | 3 532,0 | 500 - 600 | 1 766 000 - | 2 119 200 |
| toimistoa | 1 548,0 | 500 - 600 | 774 000 - | 928 800 |
| varastot | 175,0 | 300 - 400 | 52 500 - | 70 000 |
| kahvio | 315,0 | 500 - 600 | 157 500 - | 189 000 |
| summa-arvo | 5 570,0 | | 2 750 000 - | 3 307 000 |

3 000 000

→ Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 2,8 – 3,3 miljoonaa euroa.

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla kohteen arvoksi on saatu seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat arvioituilla markkinavuokrilla

| Tilatyyppe | m ² | €/m ² /kk | €/kk | |
|-------------|----------------|----------------------|----------|--------|
| opetustilaa | 3 532,0 | 9,00 - 11,00 | 31 788 - | 38 852 |
| toimistoa | 1 548,0 | 11,00 - 13,00 | 17 028 - | 20 124 |
| varastot | 175,0 | 4,00 - 5,00 | 700 - | 875 |
| kahvio | 315,0 | 11,00 - 13,00 | 3 465 - | 4 095 |

Bruttotuottopotentiaali yhteensä 5 570,0 52 981 - 63 946 €/v

Bruttotuottopotentiaali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna 635 772 - 767 352

Hoitokulut, arviolta noin -4,50 €/m²/kk -300 780 - -300 780

Nettotuottopotentiaali 100 % :n keskimääräisellä käyttöasteella 334 992 - 466 572

Arvo tuottolähestymistavalla t€

| tuottoarvo | tuottovaatimus | | |
|-------------|----------------|--------------------|------------------|
| vuosituotto | 12,0% | 12,5% | 13,0% |
| 334 992 | 2 792 000 | 2 680 000 | 2 577 000 |
| 466 572 | 3 888 000 | 3 733 000 | 3 589 000 |
| | | 2 736 000 - | 3 661 000 |
| | | | 3 200 000 |

- Kohteen markkinavuokrapotentiaaliksi olemme arvioineet noin 640.000 – 770.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin keskimääräiseksi kestäväksi hoitokulutasoksi olemme arvioineet noin 301.000 €/vuosi. Nettotuottopotentiaali on tällöin 335.000 – 467.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajan vaatima tuotto prosentti on arviomme mukaan vähintään tasossa 12 %,

→ kohteen arvo tuottolähestymistavalla on suuruusluokkaa 2,7 – 3,7 miljoonaa euroa.

Kassavirtatarkastelu peruskorjattuna ja laajennettuna

Kassavirtatarkastelu

- Kohteen tuottoarvoa on määritetty viidentoista vuoden kassavirtatarkastelulla.
- Siinä olemme käyttäneet seuraavia muuttujia:
 - Sopimusvuokra 1.980.000 €/vuosi
 - Markkinavuokra 1.820.000 €/vuosi
 - Kiinteistön hoitokulu 607.000 euroa/vuosi
 - Pitkän aikavälin peruskorjausvarauma 0,50 €/m²/kk, vuokrasopimuksen jälkeen 1,00 €/m²/kk
 - Sijoittajan tuottovaatimus 5,0 %
 - Inflaatio 2,0 %
 - Hoitokulujen nousu 3,0 %
 - Vajaakäyttö sopimusten jälkeen 5 %
- Kassavirtalaskelma on seuraavalla sivulla.

→ Kohteen tuottoarvoksi on arvioitu noin **23,8 miljoonaa euroa**.

- Alkutuotto (ennen peruskorjauskuluja) 5,77 %
- Alkutuotto (peruskorjauskulujen jälkeen) 5,53 %
- Alkutuotto markkinavuokrille (100 % vuokraus) 5,77 %
- Keskineliöhinta 2.509 €/m²

Kassavirran rakenne ja herkkyytarkastelu

Kassavirtalaskelma peruskorjattuna ja laajennettuna

KASSAVIRTA

Tiirismaan lukio, Lahti

KASSAVIRTAENNUSTEET 01/02/2020 - 31/01/2035

REALIA
MANAGEMENT

| Kassavirrat - EUR | EUR/m2/kk | 01-2020 | 1_vuosi | 2_vuosi | 3_vuosi | 4_vuosi | 5_vuosi | 6_vuosi | 7_vuosi | 8_vuosi | 9_vuosi | 10_vuosi | 11_vuosi | 12_vuosi | 13_vuosi | 14_vuosi | 15_vuosi | Päätearvo |
|--|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | 02-2020 | 02-2021 | 02-2022 | 02-2023 | 02-2024 | 02-2025 | 02-2026 | 02-2027 | 02-2028 | 02-2029 | 02-2030 | 02-2031 | 02-2032 | 02-2033 | 02-2034 | 02-2035 |
| UOKRA-ARVO | 16,00 | 1 821 504 | 1 821 504 | 1 857 934 | 1 895 093 | 1 932 995 | 1 971 655 | 2 011 088 | 2 051 309 | 2 092 336 | 2 134 182 | 2 176 866 | 2 220 403 | 2 264 811 | 2 310 108 | 2 356 310 | 2 403 436 | 2 451 505 |
| Yli (+) /alli (-) vuokrat | - | +157 272 | +157 272 | +160 417 | +163 626 | +166 898 | +170 236 | +173 641 | +177 114 | +180 656 | +184 269 | +187 955 | +191 714 | +195 548 | +199 459 | +203 448 | +207 517 | - |
| POTENTIAALINEN VUOKRATUOTTO | 17,38 | 1 978 776 | 1 978 776 | 2 018 352 | 2 058 719 | 2 099 893 | 2 141 891 | 2 184 729 | 2 228 423 | 2 272 992 | 2 318 451 | 2 364 820 | 2 412 117 | 2 460 359 | 2 509 566 | 2 559 758 | 2 610 953 | 2 451 505 |
| Vajaikäyttövähenys - tyhjänäoloaika (kk) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenys - markkinavuokrista | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (122 575) |
| Vajaikäyttövähenys - vapaakuukaudet | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Luottotappiovähenys | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vajaikäyttövähenykset yhteensä | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (122 575) |
| Vajaikäyttöaste - % | - | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 5,0 % |
| EFEKTIIVINEN VUOKRATUOTTO | 17,38 | 1 978 776 | 1 978 776 | 2 018 352 | 2 058 719 | 2 099 893 | 2 141 891 | 2 184 729 | 2 228 423 | 2 272 992 | 2 318 451 | 2 364 820 | 2 412 117 | 2 460 359 | 2 509 566 | 2 559 758 | 2 610 953 | 2 328 929 |
| Hoitokulut | (5,34) | (607 000) | (607 000) | (619 140) | (631 523) | (644 153) | (657 036) | (670 177) | (683 581) | (697 252) | (711 197) | (725 421) | (739 930) | (754 728) | (769 823) | (785 219) | (800 924) | (816 942) |
| Korjaukset | (0,50) | (56 922) | (56 922) | (58 060) | (59 222) | (60 406) | (61 614) | (62 846) | (64 103) | (65 385) | (66 693) | (68 027) | (69 388) | (70 775) | (72 191) | (73 635) | (75 107) | (153 219) |
| Vuokralaismuutostyöt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Muut kulut | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTOTUOTTO | 11,55 | 1 314 854 | 1 314 854 | 1 341 151 | 1 367 974 | 1 395 334 | 1 423 240 | 1 451 705 | 1 480 739 | 1 510 354 | 1 540 561 | 1 571 372 | 1 602 800 | 1 634 856 | 1 667 553 | 1 700 904 | 1 734 922 | 1 358 768 |
| Investoinnit | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NETTOKASSAVIRTA | 11,55 | 1 314 854 | 1 314 854 | 1 341 151 | 1 367 974 | 1 395 334 | 1 423 240 | 1 451 705 | 1 480 739 | 1 510 354 | 1 540 561 | 1 571 372 | 1 602 800 | 1 634 856 | 1 667 553 | 1 700 904 | 1 734 922 | 1 358 768 |
| Nettokassaviran nykyarvo | - | - | 1 271 117 | 1 211 719 | 1 155 097 | 1 101 120 | 1 049 666 | 1 000 616 | 953 859 | 909 286 | 866 796 | 826 291 | 787 680 | 750 872 | 715 785 | 682 337 | 650 452 | - |

PÄÄTEARVO

| | |
|----------------------------------|------------|
| Nettotuotto, vuosi 16 | 1 358 768 |
| Pääomitus korko (Cap rate) | 5,00 % |
| Pääomitetun päätearvo, vuonna 16 | 27 175 364 |
| Päätearvon nykyarvo | 9 849 603 |

ARVON JAKAUTUMINEN

| | | |
|--|-------------------|----------------|
| Nykyarvo 15 vuoden kassavirroista | 13 932 693 | (59 %) |
| Päätearvon nykyarvo | 9 849 603 | (41 %) |
| Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.) | - | (0 %) |
| YHTEENSÄ | 23 782 296 | (100 %) |

Pyörästys (+/-) +17 704

MARKKINA-ARVO (EUR) 23 800 000

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Markkina-arvo EUR/m2 | 2 509 |
| Arvion tarkkuus | +/- 15 % |
| Arvion vaihteluväli (EUR) | 20 230 000 - 27 370 000 |

TUOTOT

| | |
|---|--------|
| Alkutuotto (NOI I) | 5,77 % |
| Alkutuotto (NOI II) | 5,53 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) | 5,77 % |
| Potentiaalinen alkutuotto (NOI I) - markkinavuokrilla | 5,11 % |
| 1. vuoden ennustettu nettotuottoaste | 5,53 % |

TUNNUSLUVUT*

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Keskim. taloudellinen vajaikäyttöaste | 0,0 % |
|---------------------------------------|-------|

*Keskimäärin 15 vuoden aikana

OLETUKSET

| | |
|--------------------------------|--------|
| Tuottovaatimus | 5,00 % |
| Diskonttaus korko | 7,00 % |
| Pääomitus korko päätearvolle | 5,00 % |
| Vajaikäyttöasteus päätearvossa | 5,0 % |

15 v keskiarvo

| | |
|---------------------------|--------|
| Inflaatio | 2,00 % |
| Markkinavuokran muutokset | 2,00 % |
| Kulujen muutokset | 2,00 % |

Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto

- Kohteen markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu noin 3,0 miljoonaa euroa. Jos kohde olisi jo nyt peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu suunnitelmien mukaisesti, olisi sen markkina-arvo arviomme mukaan noin 23,8 miljoonaa euroa.
- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu arvioitavan kiinteistön lajista ja luonteesta sekä sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppohen volyyymistä. Mitä paremmin markkinat toimivat ja mitä enemmän on tuoreita vertailutietoja mahdollisimman kohteen kaltaisista kiinteistöistä tehdyistä kaupoista, sitä parempaan arviointitarkkuuteen on mahdollista päästä.
- Arvion kohde on oppilaitos eli erikoiskiinteistö. Sellaisista tehdään kauppohen vähän. Tällöin markkina-arvon määrittämisessä oleellisesti tarvittava vertailuhinta-aineisto on melko olematon. Arviointitarkkuus on tällöin +/- 20 %.
- Jos kohde vuokrataan pitkällä vuokrasopimuksella, muuttuu se sijoituskiinteistöksi. Sellaisista tehdään paljon kauppohen. Tällöin on mahdollista päästä parempaan arviointitarkkuuteen, arviomme mukaan +/- 10 %.

Markkina-arvo

- Tiirismaan lukion kiinteistön, Kirkkokatu 21, 15110 Lahti, velattomaksi markkina-arvoksi nykytilanteessa on arvioitu

kolmemiljoonaa euroa

(3.000.000 €)

- Jos kiinteistö olisi peruskorjattu, laajennettu ja vuokrattu edellä kuvatulla tavalla, olisi sen velaton markkina-arvo arviomme mukaan

**kaksikymmentäkolmemiljoonaa
kahdeksansataatuhatta euroa**

(23.800.000 €)

- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty tuottolähestymistapaa.
- Arviointitarkkuus nykytilanteessa on +/- 20 %, mutta laajennettuna ja pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattuna parempi, +/- 10 %, koska sijoituskiinteistöjen markkina toimii vireämmin.
- Arvopäivä 25.2.2020.

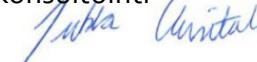
Lahdessa 25.2.2020

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi


Juha Kirvesmies

Vanhempi arviointiasiantuntija, DI, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Vastuullinen arvioija


Jukka Uusitalo

Vanh. arv. asiantuntija, KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisointi

Arvion controller

Tilaja
Lahden Tilakeskus

Projekti
1510058300

Päiväys
15.9.2020

ARVIOLAUSUNTO

LAAKSOKATU 6

15140 LAHTI



SISÄLTÖ

| | |
|---|-----------|
| 1. Yleistä | 3 |
| 1.1 Arvion kohde | 3 |
| 1.2 Arvion tilaaja | 3 |
| 1.3 Arvion laatija | 3 |
| 1.4 Tehtävän määrittely | 3 |
| 1.5 Tehtävän suoritus | 3 |
| 2. Arvioitavan kohteen tiedot | 5 |
| 2.1 Kiinteistöt ja kaava | 5 |
| 2.2 Omistus, rasiukset ja rasiitteet | 5 |
| 2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti | 6 |
| 2.4 Rakennukset ja rakennelmat | 6 |
| 2.5 Hankesuunnitelma | 7 |
| 3. Kohteen arviointi ja arvion perusteet | 8 |
| 3.1 Yleistä markkinatilanteesta | 8 |
| 3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista | 8 |
| 3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla | 8 |
| 3.4 Kohteen arviointi | 9 |
| 4. Markkina-arvo ja arvion tarkkuus | 14 |
| 5. Arvion suoritti | 15 |

LIITTEET

- Liite 1 Kiinteistörekisterikartta
- Liite 2 Kiinteistörekisteriote, lainhuuto, rasiustodistus
- Liite 3 Asemakaava
- Liite 4 Kassavirrat
- Liite 5 Valokuvia kohteesta

1. YLEISTÄ

1.1 Arvion kohde

Arvion kohteena on kiinteistö 398-3-3018-3 rakennuksineen osoitteessa Laaksokatu 6, 15140 Lahti.

1.2 Arvion tilaaja

Arvion on tilannut toimitusjohtaja Jouni Arola/Lahden Tilakeskus.

1.3 Arvion laatija

Arvion ovat laatineet johtava asiantuntija, DI, auktorisoitu arvioija AKA (yleisauktorisoitu) Anne Kääriä ja konsultti, DI Janne Sivonen.

1.4 Tehtävän määrittely

Arvion tarkoituksena on markkina-arvon määrittäminen kiinteistölle 398-3-3018-3 rakennuksineen. Arvio on tehty kiinteistömuodossa velattomana. Irtain omaisuus ei kuulu arvion piiriin.

Kohde on arvioitu neljässä eri skenaariossa:

- Skenaario 1: arviohetken valmistumisaste ja tontti myydään.
- Skenaario 2: arviohetken valmistumisaste ja tontti vuokrataan.
- Skenaario 3: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Tontti myydään.
- Skenaario 4: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Tontti vuokrataan.

Arvio on laadittu seuraavilla oletuksilla:

- Arvion kohteena oleva rakennus takaisinvuokrataan kaupungin käyttöön 15 vuoden vuokrasopimuksella.
- Vuokralainen vastaa veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannuksista sekä mahdollisista omista käyttäjäpalveluistaan. Muista kustannuksista vastaa vuokranantaja.

Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä arvioitua rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Arvio on tehty noudattaen kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Arvio on laadittu kohteen myyntiin ja takaisinvuokraukseen liittyvää päätöksentekoa varten.

1.5 Tehtävän suoritus

Tehtävä on suoritettu tuottolähestymistavalla. Lähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella.

Katselmuksen arvioitavassa kohteessa ovat suorittaneet Anne Kääriä ja Janne Sivonen 1.9.2020.

Kohteeseen liittyvät tiedot on saatu tilaajalta sekä yksityisistä ja yleisistä lähteistä (mm. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta). Maaperästä ei ollut käytettävissä

Lahden Tilakeskus
Laaksokatu 6
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

maaperätutkimusraporttia. Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä on puhdas. Käytettävissä oli 8.1.2018 päivätty hankesuunnitelma.

Lahden Tilakeskus
Laaksokatu 6
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

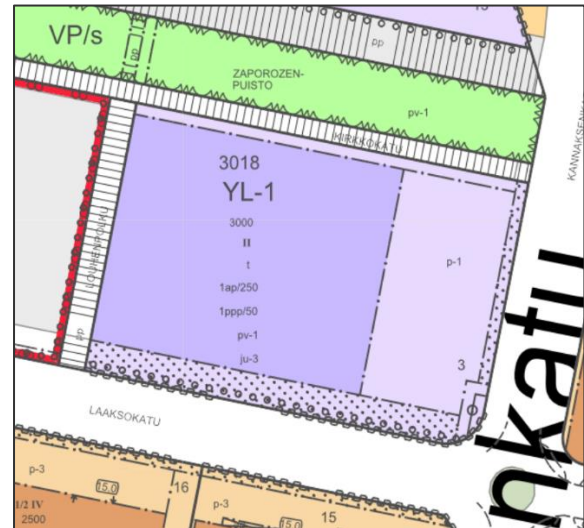
2. ARVIOITAVAN KOHTEEN TIEDOT

2.1 Kiinteistöt ja kaava

| | |
|----------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus | 398-3-3018-3 |
| Rekisteriyksikkölaji | Tontti |
| Pinta-ala | 7 392 m ² |

Arvion kohteena oleva kiinteistö on 9.1.2020 voimaan tullessa asemakaavassa merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa päiväkodin (kaavamerkintä YL-1). Tontin rakennusoikeus on 3 000 kem².

Kortteliin saa rakennusalojen ulkopuolelle rakentaa pienimuotoisia talous- ja piharakennuksia sallitun rakennusoikeuden lisäksi, mikäli ne sopivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.



Tontti sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

Tontin itäinen osa on kaavassa merkitty pysäköimispaikaksi, joka tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin. Alue tulee rajata katualueen suuntaan istutuksilla. Autopaikkoja on varattava 1 ap/250 kem² ja polkupyöräpaikkoja 1 ppp/50 kem². Talous- ja piharakennusten kerrosala ei mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

2.2 Omistus, rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöön on lainhuuto 7.9.2020 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan Lahden kaupungilla.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön kohdistuu 6 m leveä lämpöjohtorasite (398-2020-K8), jossa oikeutettuna on Lahden kaupunki.

Rasitustodistuksen mukaan (päivätty 7.9.2020) omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

Lahden Tilakeskus
Laaksokatu 6
15140 Lahti

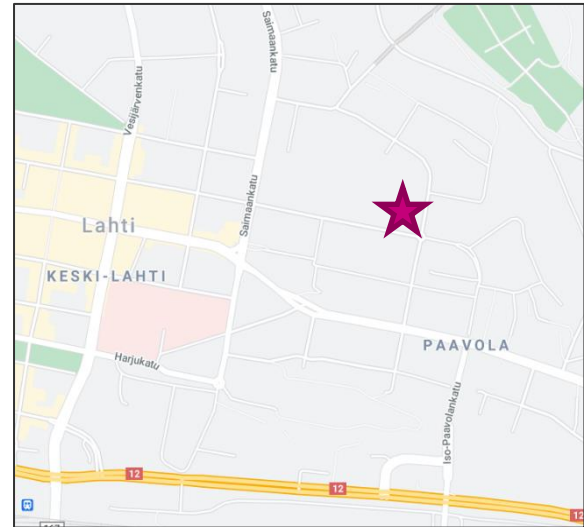
Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti

Arvion kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Paavolan kaupunginosassa noin 800 metriä koilliseen Lahden ydinkeskustasta. Kohteen lähiympäristössä on kaupunginteatteri, Lahden kaupunginkirjaston päärakennus, koulurakennuksia sekä asuinkerrostaloja.

Tontti rajautuu lännessä pysäköintitonttiin, pohjoisessa viheralueeseen, jolla kulkee Kirkkokadun kävelykatu, idässä Kannaksenkatuun ja etelässä Laaksokatuun.

Katselmuksella tontin piha-alueen rakentaminen oli kesken. Piha-alueelle rakentuu päiväkodin leikkipiha ja pysäköintipaikkoja.



Arvion kohteena oleva alue on osa Paavolan kampuksen kokonaisuutta. Kampuksen rakentaminen toteutetaan vaiheittain vuosina 2020-2023. Kampukselle tulevat sijoittumaan arvion kohteena olevan Laaksokadun päiväkodin lisäksi Kannaksen ja Tiirismaan lukioista muodostuva uusi lukio, Tiirismaan peruskoulu, Wellamo-opisto sekä Taide- ja muotoilukoulu Taika.

2.4 Rakennukset ja rakennelmat

Arviohetkellä kiinteistöllä oli rakenteilla päiväkotirakennus. Rakennuksen pinta-ali tiedot perustuvat tilaajan toimittamiin tietoihin. Ramboll Finland Oy:n toimesta ei ole suoritettu pinta-alojen tarkistusmittauksia. Kiinteistöllä oli myös parakkipäiväkotirakennus, joka toimii päiväkodin väistötiloina. Parakkirakennusta ei ole otettu arvioissa mitenkään huomioon.

Piha-alueen rakennustyöt valmistuvat keväällä 2021. Päiväkotirakennuksen lisäksi tontille rakennetaan atriumpiha (250 m²), ulkovarasto (60 m²), kaksi ulkoilukatosta (yht. 32 m²), kota (20 m²), polkupyöräkatos (50 m²), lastauslaituri ja varasto (30 m²). Piha-alueella on porakaivo.

Hankesuunnitelman mukaan rakennuksen bruttoala on 2 335 m². Hankesuunnitelman pohjapiirrosten perusteella rakennuksen huoneistoala on 1 941 m². Kokonaiskerrosala on noin 2 600 kem². Katselmuksella saatujen tietojen mukaan rakennus valmistuu lokakuussa 2020. Rakennus on kaksikerroksinen. Rakennuksen julkisivut on pääosin rapattu, osin ne ovat lautaa. Pulpettikatoksen katemateriaalina on huopa. Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Lämmitysjärjestelmänä on kaukolämpö. Rakennuksessa on yksi hissi.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on päiväkotiryhmien huonetiloja, jakelukeittiö, ruokailutiloja, pienryhmätiloja, taukotila sekä sosiaali- ja teknistä tilaa. Jakelukeittiön yhteydessä on kylmä varasto ja lastauslaituri. Toisessa kerroksessa on päiväkotiryhmien huonetiloja, ruokailutiloja, taukotila sekä sosiaali- ja varastotilaa. Ullakolla on IV-konehuone. Lattiamateriaalina on käytetty pääasiassa vinyyliä. Seinät on maalattu. Wc-tilat on kaakeloitu.

Rakennuksen väestönsuoja osoitetaan viereisistä koulurakennuksista. Entisen aikuiskoulutuskeskuksen laajennuksen huoneohjelmassa huomioidaan päiväkodin väestönsuojavelvoite.

Lahden Tilakeskus
Laaksokatu 6
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

2.5 Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelman laskelman hintataso on 9/2017 ja Haahtela-indeksi on 90. Alla olevassa taulukossa 1 on arvioitu rakennuskustannusten hintataso nykyhetkessä tuoreimman hintatason 3/2020 ja Haahtela-indeksin 97 mukaisesti.

Taulukko 1. Hankesuunnitelman mukaiset rakennuskustannukset.

| Kustannuserä | € 9/2017 | € 9/2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Rakennuttajan kustannukset | 755 000 | 813 739 |
| Rakennustekniset työt | 4 761 000 | 5 131 406 |
| LVIA-työt | 730 000 | 786 794 |
| Sähkötyöt | 370 000 | 398 786 |
| Erillishankinnat | 37 000 | 39 879 |
| Hankevaraukset | 344 000 | 370 763 |
| Yhteensä | 6 997 000 | 7 541 367 |

Kohteen rakennuskustannukset 9/2020 hintatasossa ovat noin 7 541 000 € (alv 0 %).

3. KOHTEN ARVIOINTI JA ARVION PERUSTEET

3.1 Yleistä markkinatilanteesta

Tilastokeskuksen 18.6.2020 julkaisemien ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuotteen volyyymi kasvoi 1,5 prosenttia vuonna 2018 ja 1,1 prosenttia vuonna 2019. Vuonna 2017 bruttokansantuotteen volyyymi kasvoi 3,3 prosenttia. Tällä hetkellä epävarmuus koronavirusepidemian vaikutuksesta talouteen on suurta. Suomen pankin 9.6.2020 julkaiseman ennusteen mukaan Suomen talous supistuu vuonna 2020 noin seitsemän prosenttia. Vuosina 2021-2022 talouden ennustetaan kasvavan noin kolme prosenttia. Valtiovarainministeriön 16.6.2020 julkaisemassa taloudellisessa katsauksessa on ennustettu BKT:n supistuvan 6,0 prosenttia vuonna 2020. BKT:n on arvioitu kasvavan 2,1 prosenttia vuonna 2021 ja 1,7 prosenttia vuonna 2022.

Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisiä oli vuoden 2020 heinäkuussa 50 000 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömyysasteen trendiluku oli 7,0 prosenttia. Valtiovarainministeriö on arvioinut työttömyysasteen nousevan 8 prosenttiin vuonna 2020. Suomen pankki on arvioinut työllisyysasteen pienenevän noin kaksi prosenttiyksikköä vuosina 2020–2021 ja toipuvan vain osittain vuonna 2022. Lahden työttömyysaste oli vuoden 2020 tammikuun lopussa 13,4 prosenttia. Hämeen Työllisyyskatsauksen mukaan työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli 2020 heinäkuussa 17,5 prosenttia.

Lahdessa oli 119 823 asukasta joulukuussa 2019. Vuosimuutos oli -0,1 prosenttia. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Lahden asukasmäärä putoaa 1,9 prosentilla vuoteen 2040 mennessä.

3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista

Kiinteistökauppa on ollut Suomessa viime vuosina ennätysvilkasta. Vuoden 2019 volyyymi oli 6,3 miljardia euroa KTI Transaktio seurannan mukaan. Vuoden 2018 volyymiksi kirjattiin noin 9,3 miljardia euroa. Laskua vuonna 2019 oli noin 34 % vuoteen 2018 verrattuna, mutta kauppojen lukumäärä pysyi vuonna 2019 kuitenkin edelleen korkealla.

Korkean sijoittajakysynnän myötä laadukkaimpien kohteiden kauppahinnat ovat nousseet hyvin korkeiksi etenkin pääkaupunkiseudulla ja parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat ennätyskellisen matalalla. Suuri pääomien määrä on lisännyt kauppoja myös muiden kuin prime-kohteiden osalta. Etenkin ulkomaiset sijoittajat keskittävät sijoituksensa kuitenkin lähinnä pääkaupunkiseudulle pienempien kaupunkien huonon likviditeetin vuoksi. Kysyntä kohdistuu pääosin suuriin salkkuihin ja vakaan vuokralaiskannan kohteisiin.

Koronaviruskriisin aiheuttamat rajoitukset ja yleinen epävarmuus ovat merkittävästi hidastaneet kaupankäyntiä viime kuukausina. Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissä ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluku putosi syksyn +50:stä -62:een. Romahdus on jyrkempi kuin esimerkiksi syksyllä 2007 alkaneen finanssikriisin alussa. Myös kotimaiseen sijoituskysyntään ennakoidaan pudotusta. Taloustilanteen epävarmuus vaikeuttaa myös kauppojen hinnanmuodostusta.

3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla

Arvion kohteena oleva kiinteistö rakentuu kaupungin päiväkotikäyttöön. Arvio laaditaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille. Kohdetta tarkastellaan sijoituskohteena, jonka arvo perustuu sen tuottamaan kassavirtaan. Kun kohteessa on vuokralaisena kaupunki,

voidaan sijoittajariskiä pitää vähäisenä. Kohteen jäännösarvoriski on kuitenkin korkeampi verrattuna esim. toimitilakiinteistöihin.

Suomessa toimii muutamia kiinteistösijoitusyhtiöitä, jotka ovat kiinnostuneita kuntien kiinteistöjen ostamisesta suuremmissa mittakaavassa. Mm. Ruotsissa on tavallista, että kiinteistösijoitusyhtiöt omistavat kouluja ja muita julkiskiinteistöjä. Esimerkiksi ruotsalaiset yhtiöt SBB ja Hemsö toimivat myös Suomessa.

Huhtikuussa 2020 uutisoitiin Imatran kaupungin myyvän vuonna 2019 valmistuneen Vuoksenniskan koulukeskuksen ruotsalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö SBB:lle hintaan 10,8 miljoonaa euroa. Kaupungin pöytäkirjojen mukaan kaupunki vuokraisi koulun käyttöönsä 20 vuodeksi. Sopimuskauden jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kolme kertaa kolmen vuoden optioon. Sopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kaikista hallinta-aikaansa kohdistuvista hoitokuluista, kiinteistöverosta ja vakuutuksesta. Perusylläpitoon liittyvistä korjauksista vastaa ostaja.

Jyväskylän koulutuskuntayhtymän Gradia-kiinteistöt-liikelaitos on myynyt huhtikuussa 2020 Wilhelm Schildin katu 2:ssa sijaitsevan lukiokäytössä olevan rakennuksen tontteineen Hemsö:lle. Tontin pinta-ala oli 9 717 m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta oli noin 1 723 kem². Rakennus oli rakennettu vuosina 1991-1992. Rakennuksen pinta-ala oli 4 590 kem² ja 4 975 brm². Rakennus oli Gradia Schildin lukion käytössä ja osittain se oli vuokrattu ulkopuoliselle vuokralaiselle. Kauppahinta oli 5 450 000 € ja noin 1 187 €/kem². Jyväskylän koulutuskuntayhtymä teki kohteeseen 10 vuoden vuokrasopimuksen.

Joensuun kaupunki on tehnyt vuokrasopimuksen Hemsö:n kanssa koskien Joensuun konservatorion uudisrakennusta. Hemsö toteuttaa uudisrakentamisen. Kokonaisinvestointikustannukset ovat 12 552 361 € (alv 0 %). Sopimuksen pituus on 20 vuotta. Konservatoriorakennuksen pinta-ala on 3 694 htm². Maapohja on vuokrattu. Joensuun kaupungin pöytäkirjojen mukaan tavoitteena on pääomavuokrataso 69 561 €/kk eli noin 835 000 €/v. Ylläpitovuokran osuus on noin 12 956 €/kk ja noin 155 427 €/v. Kokonaisvuokra olisi noin 990 000 €/v.

3.4 Kohteen arviointi

Arviohetkellä on markkinoilla poikkeustilanne, joka on aiheutunut koronavirusepidemiasta. Käytettävissä oleva markkinainformaatio on normaalitilanteeseen perustuvaa. Käytännössä nykyistä tilannetta vastaavaa informaatiota ei ole saatavissa ja arviointiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Kohde arvioidaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille 15 vuoden pituisella vuokrasopimuksella. Kohde on arvioitu tuottolähestymistavalla käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää. Arviokirjan liitteenä on 20 vuoden kassavirtalaskelmat, joissa tuottoja ja kuluja on tarkasteltu vuositasolla. Kaupungilta saatujen tietojen mukaan vuokrasopimukseen tulee optio sopimuksen jatkamisesta. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on arvioitu pysyvän opetuskäytössä.

3.4.1 Ylläpito- ja korjauskulut

Tilaaajalta saatujen tietojen mukaan omistajan kustannukset ovat ylläpito, korjaukset ja maanvuokra. Vuokralainen vastaa omista käyttäjäpalveluistaan. Arvio on laadittu oletuksella, että vuokralainen vastaa veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannuksista.

KTI:n Ylläpitokustannusvertailun 2020 mukaan vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden toimistokiinteistöjen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,72 €/htm²/kk ja vuosina 1960 – 1989 valmistuneiden noin 3,30 €/htm²/kk, kun luvuista on poistettu kiinteistöveron, siivouksen ja veden kulut. Liikekiinteistöjen vastaavat keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,90 €/htm²/kk. Oppilaitosrakennukset eivät ole suoraan vertailukelpoisia toimisto- ja liikerakennuksiin ylläpitokulujen osalta.

Rambollin käytettävissä olevien tietojen perusteella elinkaarikoulujen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 4,42 €/brm²/kk ja muiden koulujen noin 3,28 €/brm²/kk. Kuluista on poistettu veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannukset. Kuluissa ei ole mukana kiinteistöveroa eikä maanvuokraa. Elinkaarikoulujen ylläpitokulutaso on ns. normaalia koulua korkeampi, koska toteuttajan vastuu on 20 vuotta.

Edellä esitetyn Joensuun kaupungin ja Hemsö:n välisestä sopimuksesta pystyttiin laskemaan ylläpituvookran määräksi noin 5,05 €/htm²/kk. Ylläpituvookra sisältää kiinteistöveron. Ilman kiinteistöveroa ylläpituvookra oli 3,84 €/htm²/kk.

Ylläpitokuluiksi on arvioitu yhteensä noin 4,83 €/htm²/kk, kun tontti myydään, ja noin 6,31 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan. Kiinteistöveron määrä on arvioitu. Tontin maanvuokra perustuu tilaajan toimittamiin tietoihin, joiden mukaan kohteen maanvuokra on 37 500 €/v ja noin 1,61 €/htm²/kk. Maanvuokra perustuu tontin rakennusoikeuteen ja sen arvoon 250 €/kem² sekä 5 % tuottovaatimukseen.

Arvion kohteena oleva rakennus on uudisrakennus ja suurempia peruskorjausluonteisia korjauksia ei ole arvioitu tarkasteluajanjaksolle. Arvion kohteena olevan kiinteistön väestönsuoja rakennetaan naapuritontille tulevaan Terijoenkatu 3:n laajennusosaan. Laajennusosan rakentaminen ei ole vielä alkanut ja arviossa on oletettu, että kustannus väestönsuojan rakentamisesta on ostajalla. Hankesuunnitelman mukaan henkilömäärämitoituksen mukaisen väestönsuojan rakennuskustannus on noin 311 000 € (alv 0 %). Terijoenkatu 3:n laajennusosan on arvioitu valmistuvan joulukuussa 2021. Kassavirtaan on vuodelle 2021 osoitettu väestönsuojan rakentamisen kustannus.

3.4.2 Tuottovaatimus

Toimistotilan osalta Lahdessa prime-tilojen tuottovaatimus on noin 7,50 – 8,00 % ja liiketilojen noin 7,75 – 8,25 %. Arvion kohteena olevat tilat ovat opetuskäytössä. Koska vuokralaisena on kaupunki, on vuokralaisriski pieni. Kohteen vuokrasopimus on huomattavasti perinteisiä toimitilavuokrasopimuksia pidempi, 15 vuotta. Kohteen jäännösriski on hieman suurempi kuin normaaleissa toimitiloissa. Käyttötarkoituksen muutos jatkossa vaatii tilamuutosten lisäksi myös todennäköisesti kaavamutosta. Tuottovaatimus on arvioitu eri skenaarioissa erikseen.

3.4.3 Vuokrataso

Arvion kohteena oleva rakennus on uudiskohde. Uudiskohteiden vuokra perustuu yleensä rakennuskustannuksiin perustuvaan pääomavuokraan. Kohteen vuokrataso on arvioitu markkinapohjaisena pääomavuokrana sekä markkinavuokrana.

Markkinavuokra on markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso, johon markkinoilla kullakin ajan hetkellä solmitaan uusia vuokrasopimuksia. Lahdessa tarjolla olevien toimistotilojen vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä noin 7,00 – 18,28 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,16 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Keskusta-alueella vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä

7,00 – 18,26 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,91 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Liiketilojen vuokrapyynnöt vaihtelivat välillä 6,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 11,59 €/m²/kk ja mediaanin 10,33 €/m²/kk. Keskusta-alueen vuokrapyynnöt vaihtelivat välillä 7,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 15,79 €/m²/kk ja mediaanin 12,50 €/m²/kk. Kohteet olivat vanhojen rakennusten toimisto- ja liikehuoneistoja. Myöskään pinta-alaltaan kohteet eivät olleet vertailukelpoisia arvion kohteeseen.

Catellan syksyn 2020 markkinakatsauksen mukaan Lahdessa toimistotilan prime-vuokrataso on noin 18,50 €/m²/kk ja liiketilan noin 40 €/m²/kk. Vuokratason kriteereinä on käytetty 3-5 vuoden sopimusta ja modernia saneerattua tilaa, joka ei ole uudiskohde.

Arvion kohteen vuokratasoa nostaa arvion oletuksena oleva 15 vuoden vuokrasopimus sekä se, että kohde on uudiskohde. Kohteen markkinavuokratasoksi on arvioitu noin 25,00 €/m²/kk. Markkinavuokra on arvioitu bruttovuokrana, joka sisältää tilaan sidotun pääoman kustannukset ja ylläpidon kustannukset.

Pääomavuokra on vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti. Kohteen pääomavuokrataso on arvioitu markkinapohjaisena pääomavuokrana, jossa pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan.

Kohteen huoneistoala on tilaajan toimittamien tietojen mukaan 1 941 m². Kohteen pääoma-arvona on käytetty rakennuskustannuksia 7 541 000 €. Pitkän vuokrasopimuksen perusteella tuottovaatimukseksi on arvioitu noin 5,50 – 5,75 – 6,00 %. Alla olevassa taulukossa 2 on esitetty pääomavuokran laskenta.

Taulukko 2. Markkinapohjainen pääomavuokra.

| Laaksokatu 6 uudisrakennus | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Pinta-ala htm ² | 1 941 | 1 941 | 1 941 |
| Rakennuskustannus €/m ² | 3 885 | 3 885 | 3 885 |
| Pääoma-arvo € | 7 541 000 | 7 541 000 | 7 541 000 |
| Tuottovaatimus % | 5,50 | 5,75 | 6,00 |
| Pääomavuokra €/htm² | 17,8 | 18,6 | 19,4 |
| Pääomavuokra €/kk | 34 563 | 36 134 | 37 705 |
| Pääomavuokra €/v | 414 755 | 433 608 | 452 460 |

Edellä esitetyn perusteella kohteen pääomavuokran haarukaksi on arvioitu noin 17,80 – 18,60 – 19,40 €/htm²/kk. Vuokratasossa ei ole otettu huomioon ylläpitovuokran osuutta. Ylläpitovuokran osuudeksi on edellä esitetyn perusteella arvioitu tontin myynnin tilanteessa noin 4,83 €/htm²/kk ja tontin vuokraamisen tilanteessa noin 6,31 €/htm²/kk. Kokonaisvuokraksi saadaan tällöin noin 23,43 – 24,91 €/htm²/kk.

3.4.4 Käyttämätön rakennusoikeus

Tilaajan toimittamien tietojen mukaan arvion kohteena olevan alueen maanvuokra perustuu Y-tontin arvoon 250 €/kem². Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta haettiin ajanjaksolla 2010/1 – 2020/9 tehdyt yleisten rakennusten korttelialueiden kaupat. Kauppoja löytyi 49 kappaletta. Pääosa kaupoista oli tehty rakennetuista kiinteistöistä. Rakentamattomista kiinteistöistä oli tehty 11 kauppaa. Kun aineistosta poistettiin lisämaakaupat, kauppoja jäi jäljelle 10 kappaletta. Kauppahinnat vaihtelivat välillä 4 – 174 €/kem². Viimeisen viiden vuoden aikana ei ollut tehty

yhtään rakentamattoman kiinteistön kauppaa. Arvion kohteen läheisyydessä ei ollut tehty kauppoja.

Rakentamattoman keskustan Y-tontin rakennusoikeuden arvona on arvioinnissa pidetty 250 €/kem², joka on myös kaupungin maanvuokran peruste. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 400 kem². Jäljellä oleva rakennusoikeus on käytettävissä laajentamiseen tai piharakennusten rakentamiseen. Rakennuksen mahdollinen laajentaminen on huomioitu hankesuunnittelussa. Myös asemakaava mahdollistaa laajentamisen. Rakennetun tontin rakennusoikeuden arvon on arvioitu olevan noin 200 €/kem², jolloin käyttämättömän rakennusoikeuden arvoksi saadaan noin 80 000 €.

3.4.5 Skenaario 1

Skenaarion 1 oletuksena on arviohetken valmistumisaste ja tontin myynti. Hankesuunnitelman pohjapiirustusten perusteella päiväkotirakennuksen huoneistoala on 1 941 m². Laskennassa on käytetty tätä pinta-alaa.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 23,40 €/htm²/kk ja noin 45 419 €/kk ja 545 033 €/v. Kohde valmistuu lokakuussa 2020. Arviossa on oletettu vuokrasopimuksen alkavan 1.11.2020. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,83 €/htm²/kk ja noin 9 375 €/kk ja 112 500 €/v. Vuodelle 2021 on lisätty väestönsuojan rakennuskustannus 311 000 €.

Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo 80 000 € on lisätty kassavirtaan kohtaan nykyarvot muille omaisuusosille.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 5 954 000 €.

3.4.6 Skenaario 2

Skenaarion 2 oletuksena on arviohetken valmistumisaste ja tontin vuokraus. Tontti vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 24,90 €/htm²/kk ja noin 48 331 €/kk ja 579 971 €/v. Kohde valmistuu lokakuussa 2020. Arviossa on oletettu vuokrasopimuksen alkavan 1.11.2020. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 6,31 €/htm²/kk ja noin 12 248 €/kk ja 146 973 €/v. Vuodelle 2021 on lisätty väestönsuojan rakennuskustannus 311 000 €.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 5 878 000 €.

3.4.7 Skenaario 3

Skenaarion 3 oletuksena on, että rakennus on valmistunut ja käyttöön otettavissa. Tontti myydään.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 23,40 €/htm²/kk ja noin 45 419 €/kk ja 545 033 €/v.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,83 €/htm²/kk ja noin 9 375 €/kk ja 112 500 €/v. Vuodelle 2021 on lisätty väestönsuojan rakennuskustannus 311 000 €. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo 80 000 € on lisätty kassavirtaan kohtaan nykyarvot muille omaisuusosille.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 5 996 000 €.

3.4.8 Skenaario 4

Skenaarion 4 oletuksena on, että rakennus on valmistunut ja käyttöön otettavissa. Tontti vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 24,90 €/htm²/kk ja noin 48 331 €/kk ja 579 971 €/v. Kohde valmistuu lokakuussa 2020. Arviossa on oletettu vuokrasopimuksen alkavan 1.11.2020. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 6,31 €/htm²/kk ja noin 12 248 €/kk ja 146 973 €/v. Vuodelle 2021 on lisätty väestönsuojan rakennuskustannus 311 000 €.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 5 923 000 €.

3.4.9 Yhteenveto

Alla olevassa taulukossa 3 on esitetty eri skenaarioissa arvioidut tuottoarvot.

Taulukko 3. Arvioidut tuottoarvot eri skenaarioissa.

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | Arvio € |
|-----------|------------|-------------------------|-----------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | 5 950 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | 5 880 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | 6 000 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | 5 920 000 |

4. MARKKINA-ARVO JA ARVION TARKKUUS

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (kiinteistö 398-3-3018-3 rakennuksineen osoitteessa Laaksokatu 6, 15140 Lahti) velattomaksi markkina-arvoksi syyskuun 2020 hintatasossa:

skenaariossa 1

viisimiljoonaa yhdeksänsataaviisikymmentätuhatta (5 950 000) euroa,

skenaariossa 2

viisimiljoonaa kahdeksansataakahdeksankymmentätuhatta (5 880 000) euroa,

skenaariossa 3

kuusimiljoonaa (6 000 000) euroa ja

skenaariossa 4

viisimiljoonaa yhdeksänsataakaksikymmentätuhatta (5 920 000) euroa.

Arvion tarkkuus on noin + / - 10 %.

Arviossa on erityisesti otettu huomioon:

- vallitseva markkinatilanne
- tontin myynti tai vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella
- pitkäaikainen vuokrasopimus

Arviossa ei ole otettu huomioon:

- mahdollista maaperän pilaantumista
- varainsiirtoverosta aiheutuvia kustannuksia
- irtainta omaisuutta

Lahden Tilakeskus
Laaksokatu 6
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

5. ARVION SUORITTI

Ramboll Finland Oy
Kiinteistökonsultointi

Espoossa 15.9.2020



Anne Kääriä
Johtava asiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu



Janne Sivonen
Konsultti, DI

Yhteystiedot:

+358 44 511 3234

PL 25, 02601 Espoo

anne.kaaria@ramboll.fi



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 7.9.2020

Sivu 1 (1)

Rekisteriyksikkö 398-3-3018-3

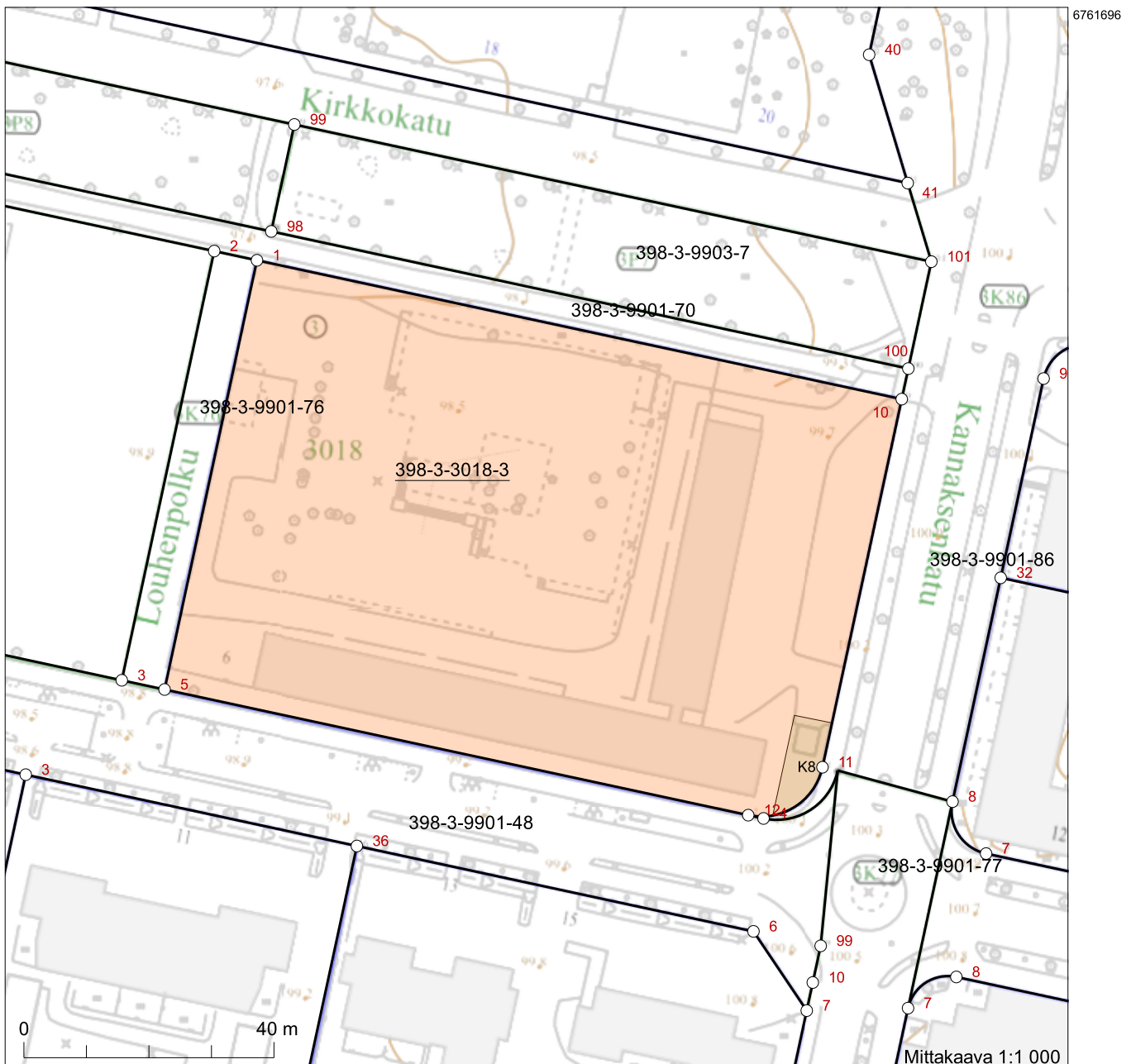


Kiinteistötunnus: 398-3-3018-3
 Rekisteriyksikkölaji: Tontti
 Kunta: Lahti (398)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



428147 Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.

6761526
 428317

**KIINTEISTÖREKISTERIOTE 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3018-3

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3018-3 | Rekisteröintipvm: | 12.2.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 7392 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YL-1 | | |

Muodostumistiedot

| | |
|---|-----------------------------|
| Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Tontin lohkominen Rekisteröintipvm: 12.2.2020 | |
| Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut: | |
| | Pinta-ala (m ²) |
| Rekisteriyksiköstä: | |
| 398-3-3018-2 | 7392 |
| Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²): | 7392 |

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet**Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot**

| | | |
|--|----------------------------|---|
| 1) Yleiskaava(398-Y-202) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 27.6.2016 | Voimaantulopvm: 5.10.2017 | Kaavan arkistotunnus: MMLm/74/423/2017 |
| 2) Asemakaava(398-A-2713a) Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 9.1.2020 | |
| 3) Asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako(398-M-19-195) Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 11.11.2019 | |

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1) Lämpöjohto (398-2020-K8) | Rekisteröintipvm: 12.2.2020 |
| Oikeutetut: Lahti (398) | |
| Rasitetut: <u>398-3-3018-3</u> | |
| Rajaukset: 6 m leveä | |

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin**Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset****Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

**LAINHUUTOTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3018-3

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3018-3 | Rekisteröintipvm: | 12.2.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 7392 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YL-1 | | |

Lainhuutotiedot

| | |
|----------------------------|--|
| 1) | Selvennyslainhuuto 12.2.2020 |
| Asianumero / arkistoviite: | MML/84773/71/2020 |
| Peruste: | Ajantasaistus |
| Omistusosuus: | 1/1 |
| Omistajat: | Lahden kaupunki, 0149669-3 |
| Aikaisemmat lainhuudot: | Selvennyslainhuuto 27.10.1994 |
| | Asianumero: 729/27.10.1994/1421 |
| | Arkistoviite: 729:1994:LH:1421 |
| | Selvennyslainhuuto 26.5.1998 |
| | Asianumero: 729/26.5.1998/1103 |
| | Arkistoviite: 729:1998:LH:1103 |

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 398-3-3018-3

Lahden kaupunki, 0149669-3
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

**RASITUSTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3018-3

Sivu 1 (1)

Perustiedot

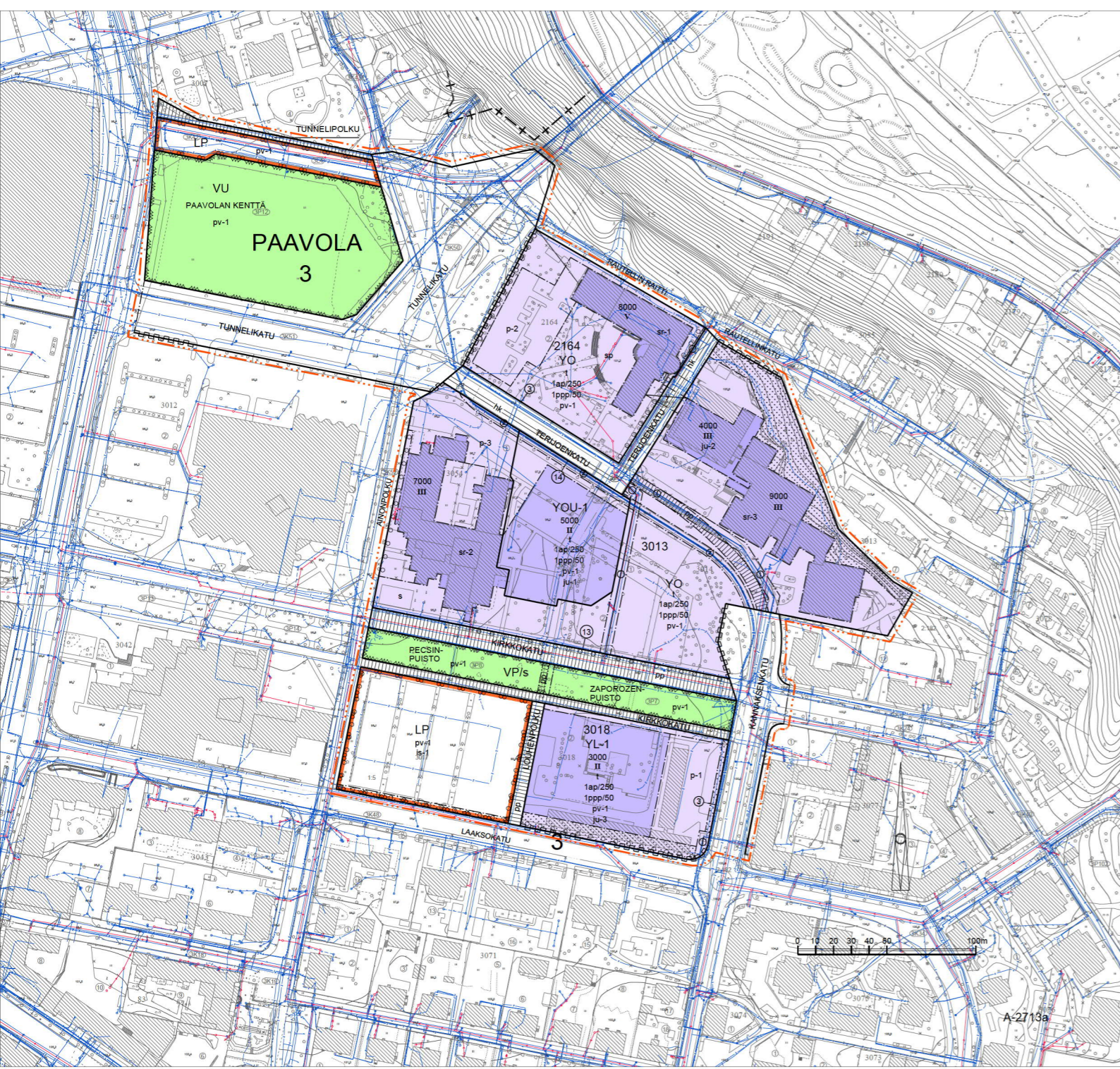
| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3018-3 | Rekisteröintipvm: | 12.2.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 7392 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YL-1 | | |

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

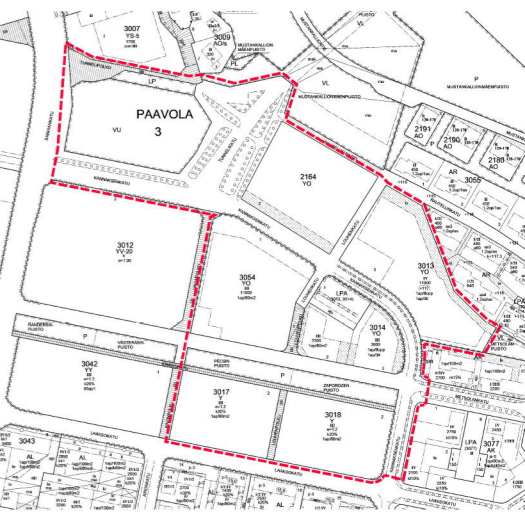
Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



- ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET**
- 1 **YL-1** JULKISTEN LÄHPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA PÄIVÄKODIN.
 - 2 **YO** OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - 3 **YOU-1** OPETUS- JA URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA URHEILUHALLIN JA KOULUN TOIMINTAA PALVELEVIA TILOJA SEKÄ VÄESTÖSUOJAUSALUEJA.
 - 4 **VP/s** KAUPUNKIKUVALLEISESTI JA KULTTUURIHISTORIALLEISESTI ARVOKAS PUUSTO, JONKA KOIVUKUJUA JA ALKUPERÄINEN LUONNE TULEE SÄILYTTÄÄ. ALUEELLE SAA SUOJITTAA VAIN PUUSTON ALKUPERÄISEN, KULTTUURIHISTORIALLEISEN LUONTEESEEN SOPIVIA KALUSTEITA.
 - 5 **VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
 - 6 **LP** YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
 - 7 3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
 - 8 KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
 - 9 OSA-ALUEEN RAJA.
 - 10 **3** SITOVAN TONTTILAUSNUMERON TONTIN RAJA JA NUMERO.
 - 11 **PAA 2164 9000** KAUPUNGINOSAN NUMERO.
 - 12 KAUPUNGINOSAN NIMI.
 - 13 KORTTELIN NUMERO.
 - 14 KADUN, KATUALKION, TORIN, PUUSTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
 - 15 RAKENNUSTYYPPI KERROSALANLÖMÄMETRINÄ.
 - 16 ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUUVUN.
 - 17 RAKENNUKSEN NIMI.
 - 18 MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ KORTTELIIN SAA RAKENNUSALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENTAA PIENIMMISTÄ TALOUS- JA PIHARAKENNUKSIA SALLITUN RAKENNUSTYYPIN LISÄKSI, MIKÄLI NE SOPIVAT ALUEEN KULTTUURIHISTORIALLEISEN ARVOIHIN.
 - 19 ISTUTETTAVAN ALUEEN OSA.
 - 20 MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ ALUEELLE TULEE ISTUTTAA PYSÄKÖINTIALUEITA JAKAVIA PUU- JA PENSAISRHYHMÄ.
 - 21 SÄILYTTÄVÄISTUTETTAVAA PUURVI.
 - 22 KATU.
 - 23 JALANKULULLE VARATTU KATU.
 - 24 JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
 - 25 HIDASKATU.
 - 26 YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
 - 27 PYSÄKÖINTIPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIN PUU- JA PENSAISRITUKSIN. ALUE TULEE RAJATA KATUALUEEN SUURIMMAN SUURUUSKOKOISUUDEN KÄYTTÖALUEIDEN RAJATTA.
 - 28 PYSÄKÖINTIPAIKKA, JOLLA OLEVA PUUSTO SÄILYTTÄÄN.
 - 29 PYSÄKÖINTIPAIKKA, JOKA SAA KÄYTTÄÄ PYSÄKÖINTI- JA KOULUN PIHA-ALUEENA. PIHA-ALUEENA KÄYTTÄVÄ ALUEEN OSA TULEE RAJATA AIDALLA TAI ISTUTUKSILLA PYSÄKÖINTIALUEESTA JA AJOVÄYLÄSTÄ.
 - 30 JOHTOJA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN OSALLE EI SAA ISTUTTAA PUUTA, EIKÄ SEN MAANPinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa.
 - 31 SÄHKÖLINJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 32 LÄMPÖLÄMPÖVÄRTÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 33 YLÄKULKUKÄYTÄVÄ.
 - 34 KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLITTYMÄÄ.
 - 35 MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLÖMÄMETRINÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI AUTOPAIKKA, TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA AUTOPAIKKOJA.
 - 36 MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLÖMÄMETRINÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI POLKUPYÖRÄPAIKKA, TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA POLKUPYÖRÄPAIKKOJA. KAIKKIEN POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.
 - 37 ALUEEN OSA, JOLLA SÄILYTTÄÄN KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄT VESIALLAS JA LIPPUTANKORHYHMÄ.
 - 38 ALUEEN OSA, JOLLA PUUSTON JA MUUN KASVILLISUUDEN JA NIIDEN KASVUEDELLEYYTYSTEN SÄILYMINEN ON VARMISTETTAVAA SEKÄ RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ ETTÄ SEN JÄLKEEN.
 - 39 SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMINEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATA JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVUOKRAUKSISSA TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN KERROKSEN SISÄÄNTULOALUN TILARAKENNE, MATERIAALIT JA SISÄDIEET MUUKAAN LUKIEN VAHTIMESTARIN KOPIN OVI TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUKSEN KESKISÄÄNTULOALUN SEKÄ JULKASALAN JA NÄYTTÄMÖN TILARAKENNETTAVAT MATERIAALIT TULEE SÄILYTTÄÄ.

- 40 **sr-2** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMINEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATA JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVUOKRAUKSISSA TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALUN VALOAKKOJA JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUEEN SEKÄ AUDIOTORIOLAN KALLIOSEINÄ TULEE SÄILYTTÄÄ.
- 41 **sr-3** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMINEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATA JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVUOKRAUKSISSA TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALUN VALOAKKOJA JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUEEN SEKÄ AUDIOTORIOLAN KALLIOSEINÄ TULEE SÄILYTTÄÄ.
- 42 **pv-1** VEDEHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.
- 43 **ju-1** JULKISVIEN TULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISVIEN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISVIENIN TULEE JÄSENNELTÄ AUTOKUUSIN, PINNAN- JA TASOVAITTELUIN PIENEMPIN OSIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSIÄ ARKITEHTIEN TILASÄÄNTÖN TILASÄÄNTÖN SUUNNITTELUUN KAMPUSKOKONAISUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 44 **ju-2** JULKISVIEN TULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISVIEN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISVIENIN TULEE JÄSENNELTÄ AUTOKUUSIN, PINNAN- JA TASOVAITTELUIN PIENEMPIN OSIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSIÄ ARKITEHTIEN TILASÄÄNTÖN TILASÄÄNTÖN SUUNNITTELUUN KAMPUSKOKONAISUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 45 **ju-3** JULKISVIEN TULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISVIEN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISVIENIN TULEE JÄSENNELTÄ AUTOKUUSIN, PINNAN- JA TASOVAITTELUIN PIENEMPIN OSIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSIÄ ARKITEHTIEN TILASÄÄNTÖN TILASÄÄNTÖN SUUNNITTELUUN KAMPUSKOKONAISUUTEEN SOPEUTUVIKSI.



POISTOKARTTA MK 1:2500

LAHTI

ASEMKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
LAHDEN KAUPUNGIN
PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN
KORTTELEITA 2164, 3014, 3017, 3018 JA 3054,
KORTTELIN 3013 TONTTIA 3 SEKÄ
KATU-, PUUSTO-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA.

ASEMKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:
LAHDEN KAUPUNGIN
PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 2164, 3018,
KORTTELIN 3013 TONTIT 13 JA 14 SEKÄ
KATU-, PUUSTO-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA

ASEMKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTILUOKA.

| | |
|---|--------------------------------------|
| LAHDEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖ JA ALUEHANKKEET | Liitteet Tonttijakot M-19-193-195 |
| Asemakaavan / asemakaavan muutoksen pohjana oleva kartta on hyväksytty 11.4.2014 MPL 54 §:n no. 1000 kaavantoimintamääräyksellä. | Asiainumero D/959/2017 |
| Aija Holopainen 12.8.2019 | Kaistallit |
| | Työ 28.08.2019 |
| | Nähtäville 12.09.2019 |
| | Nähtäville 14.10.2019 |
| | Numeronmuutos 22.10.2019 |
| | Nr 11.11.2019 § 108 |
| | Lupomääräys 09.01.2020 |
| Asemakaavan hyväksytty 11.11.2019 | Mittakaava |
| Päätös on saanut lainvoiman 9.1.2020 | 1: 1000 ML KK |
| | A-2713a |

LIITE 4

KASSAVIRTA

Kohde

Laaksokatu 6, Skenaario 1: arviohetken valmistumisaste ja tontti myydään

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 500 | 556 | 567 | 578 | 590 | 602 | 614 | 626 | 639 | 651 | 664 | 678 | 691 | 705 | 719 | 734 | 748 | 763 | 778 | 794 | |
| Hoito- ja ylläpitokulut (t €) | 113 | 115 | 117 | 119 | 122 | 124 | 127 | 129 | 132 | 134 | 137 | 140 | 143 | 146 | 148 | 151 | 154 | 158 | 161 | 164 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | 311 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 1 941 | 23 |
| Yhteensä | 1 941 | 23 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 8 034 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 194 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|-------|
| Käyttämätön rakennusoikeus | 80 t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 4 680 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 194 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 5 874 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 80 t€ |
| Arvo yhteensä | 5 954 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Laaksokatu 6, Skenaario 2: arviohetken valmistumisaste ja tontti vuokrataan

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 532 | 592 | 603 | 615 | 628 | 640 | 653 | 666 | 680 | 693 | 707 | 721 | 736 | 750 | 765 | 781 | 796 | 812 | 828 | 845 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 147 | 150 | 153 | 156 | 159 | 162 | 166 | 169 | 172 | 176 | 179 | 183 | 186 | 190 | 194 | 198 | 202 | 206 | 210 | 214 | |
| Perusparannuskulut (t €) | 311 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 1 941 | 25 |
| Yhteensä | 1 941 | 25 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 8 043 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 195 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 4 682 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 195 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 5 878 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 5 878 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde **Laaksokatu 6, Skenaario 3: hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Tontti myydään.** pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 545 | 556 | 567 | 578 | 590 | 602 | 614 | 626 | 639 | 651 | 664 | 678 | 691 | 705 | 719 | 734 | 748 | 763 | 778 | 794 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 113 | 115 | 117 | 119 | 122 | 124 | 127 | 129 | 132 | 134 | 137 | 140 | 143 | 146 | 148 | 151 | 154 | 158 | 161 | 164 | |
| Perusparannuskulut (t €) | 311 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 1 941 | 0 |
| Yhteensä | 1 941 | 0 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 8 034 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 194 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|-------|
| Käyttämätön rakennusoikeus | 80 t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 4 722 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 194 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 5 916 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 80 t€ |
| Arvo yhteensä | 5 996 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde **Laaksokatu 6, Skenaario 4: hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Tontti vuokrataan.** pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 580 | 592 | 603 | 615 | 628 | 640 | 653 | 666 | 680 | 693 | 707 | 721 | 736 | 750 | 765 | 781 | 796 | 812 | 828 | 845 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 147 | 150 | 153 | 156 | 159 | 162 | 166 | 169 | 172 | 176 | 179 | 183 | 186 | 190 | 194 | 198 | 202 | 206 | 210 | 214 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | 311 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 1 941 | 0 |
| Yhteensä | 1 941 | 0 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 8 043 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 195 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 4 727 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 195 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 5 923 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 5 923 t€ |

LIITE 5



Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.

Tilaja
Lahden Tilakeskus

Projekti
1510058300

Päiväys
15.9.2020

ARVIOLAUSUNTO

TERIJOENKATU 2

15140 LAHTI



SISÄLTÖ

| | |
|---|-----------|
| 1. Yleistä | 3 |
| 1.1 Arvion kohde | 3 |
| 1.2 Arvion tilaaja | 3 |
| 1.3 Arvion laatija | 3 |
| 1.4 Tehtävän määrittely | 3 |
| 1.5 Tehtävän suoritus | 3 |
| 2. Arvioitavan kohteen tiedot | 5 |
| 2.1 Kiinteistöt ja kaava | 5 |
| 2.2 Omistus, rasiukset ja rasitteet | 5 |
| 2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti | 6 |
| 2.4 Rakennukset ja rakennelmat | 6 |
| 2.5 Hankesuunnitelma | 6 |
| 3. Kohteen arviointi ja arvion perusteet | 8 |
| 3.1 Yleistä markkinatilanteesta | 8 |
| 3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista | 8 |
| 3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla | 8 |
| 3.4 Kohteen arviointi | 9 |
| 4. Markkina-arvo ja arvion tarkkuus | 14 |
| 5. Arvion suoritti | 15 |

LIITTEET

- Liite 1 Kiinteistörekisterikartta
- Liite 2 Kiinteistörekisteriote, lainhuuto, rasiustodistus
- Liite 3 Asemakaava
- Liite 4 Kassavirrat
- Liite 5 Valokuvia kohteesta

1. YLEISTÄ

1.1 Arvion kohde

Arvion kohteena on kiinteistö 398-3-2164-3 rakennuksineen osoitteessa Terijoenkatu 2, 15140 Lahti.

1.2 Arvion tilaaja

Arvion on tilannut toimitusjohtaja Jouni Arola/Lahden Tilakeskus.

1.3 Arvion laatija

Arvion ovat laatineet johtava asiantuntija, DI, auktorisoitu arvioija AKA (yleisauktorisoitu) Anne Kääriä ja konsultti, DI Janne Sivonen.

1.4 Tehtävän määrittely

Arvion tarkoituksena on markkina-arvon määrittäminen kiinteistölle 398-3-2164-3 rakennuksineen. Arvio on tehty kiinteistömuodossa velattomana. Irtain omaisuus ei kuulu arvion piiriin.

Kohde on arvioitu neljässä eri skenaariossa:

- Skenaario 1: arviohetken valmistumisaste ja maapohja myydään.
- Skenaario 2: arviohetken valmistumisaste ja maapohja vuokrataan.
- Skenaario 3: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Tontti myydään.
- Skenaario 4: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Tontti vuokrataan.

Arvio on laadittu seuraavilla oletuksilla:

- Arvion kohteena oleva rakennus takaisinvuokrataan kaupungin käyttöön 15 vuoden vuokrasopimuksella.
- Toiminnalliset muutokset toteutetaan lähtötietoaineiston perusteella esitetyllä tavalla ja ajassa.
- Vuokralainen vastaa veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannuksista sekä mahdollisista omista käyttäjäpalveluistaan. Muista kustannuksista vastaa vuokranantaja.

Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä arvioitua rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Arvio on tehty noudattaen kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Arvio on laadittu kohteen myyntiin ja takaisinvuokraukseen liittyvää päätöksentekoa varten.

1.5 Tehtävän suoritus

Tehtävä on suoritettu tuottolähestymistavalla. Lähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella.

Katselmuksen arvioitavassa kohteessa ovat suorittaneet Anne Kääriä ja Janne Sivonen 1.9.2020.

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 2
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

Kohteeseen liittyvät tiedot on saatu tilaajalta sekä yksityisistä ja yleisistä lähteistä (mm. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta). Maaperästä ei ollut käytettävissä maaperätutkimusraporttia. Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä on puhdas. Arviota laadittaessa käytettävissä oli:

- tavoitehintalaskelma 7.5.2018
- vuokravaikutuslaskelma 26.4.2018
- Ramboll Finland Oy:n laatima kuntotutkimusraportti 10.10.2017
- hankesuunnitelma 8.5.2018.

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 2
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

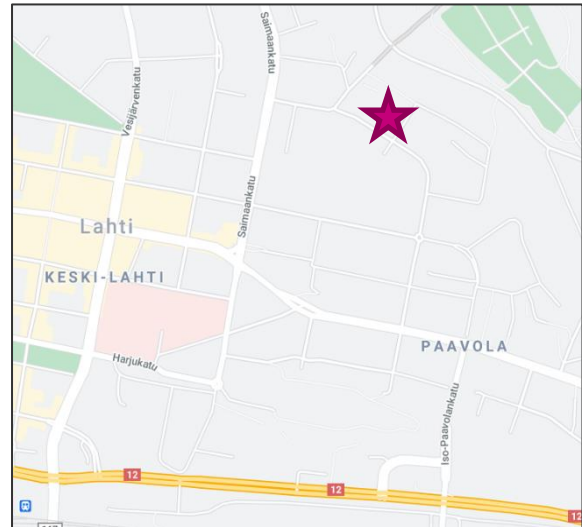
2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti

Arvion kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Paavolan kaupunginosassa noin 900 metriä koilliseen Lahden ydinkeskustasta. Kohteen lähiympäristössä on Lahden kaupunginkirjaston päärakennus, kaupunginteatteri ja koulurakennuksia.

Tontti rajautuu kaakossa Rautellinkatuun, lounaassa Terijoenkatuun, luoteessa viheralueeseen ja koillisella Rautellinraittiin.

Tontin rakentamaton osa on pysäköintialueen ja kulkuväylien osalta asfaltoitu. Osin tontilla kasvaa puustoa.

Arvion kohteena oleva alue on osa Paavolan kampuksen kokonaisuutta. Kampuksen rakentaminen toteutetaan vaiheittain vuosina 2020-2023. Kampukselle tulevat sijoittumaan arvion kohteena olevan Tiirismaan ja Kannaksen lukioista muodostuvan uuden lukion lisäksi Tiirismaan peruskoulu, Wellamo-opisto, Taide- ja muotoilukoulu Taika sekä Laaksokadun päiväkoti.



2.4 Rakennukset ja rakennelmat

Tontilla sijaitsee koulurakennus, joka on valmistunut vuonna 1952. Rakennusta on laajennettu 1-kerroksisella osalla 1970-luvulla ja samassa yhteydessä rakennus peruskorjattiin. Rakennusta on laajennettu myös 1990- ja 2000-luvuilla. Vuosina 2007 – 2008 on toteutettu peruskorjaus, jonka yhteydessä rakennus muutettiin kokonaan lukiokäyttöön. Rakennuksen bruttoala on 7 458 m². Rakennus on tiilirunkoinen ja sen julkisivut on rapattu. Rakennuksessa on viisi kerrosta. Rakennuksessa on hissi. Rakennus on liitetty kaukolämpöön ja kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennuksessa tullaan tekemään lähinnä toiminnallisia muutoksia. Rakennuksen pohjakerroksessa tulee olemaan henkilökunnan sosiaalitytöt, liikuntasali, kuntosali ja opetustiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on aula, kahvio, opetus- ja toimistotilaa. Arviohetkellä ensimmäisessä kerroksessa oli myös ruokala ja jakelukeittiö. Muissa kerroksissa on pääosin opetustiloja. Tilat olivat pintapuolisesti tarkasteltuna melko hyvässä kunnossa.

Tontilla on lisäksi pihavarasto.

2.5 Hankesuunnitelma

Rakennuksessa tehdään toiminnallisia muutostöitä, jotka on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain vuosina 2019 – 2021 siten, että muutokset tehdään kesäaikoina. Viimeisessä toteutusvaiheessa on tarkoitus toteuttaa suurimmat muutokset, jotka edellyttävät myös opetuksen siirtämistä osittain pois tiloista. Hankeaikataulun mukaan viimeinen toteutusvaihe toteutetaan ajanjaksolla 06/2021 – 10/2021. Korjausaste on 12,8 %.

Hankesuunnitelman laskelman hintataso on 1/2018 ja Haahtela-indeksi on 93. Alla olevassa taulukossa 1 on arvioitu rakennuskustannusten hintataso nykyhetkessä tuoreimman hintatason 3/2020 ja Haahtela-indeksin 97 mukaisesti.

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 2
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

Taulukko 1. Hankesuunnitelman mukaiset rakennuskustannukset, perusparannus.

| Kustannuserä | € 1/2018 | € 9/2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Rakennuttajan kustannukset | 207 000 | 215 901 |
| Rakennustekniset työt | 958 000 | 999 194 |
| LVIA-työt | 349 000 | 364 007 |
| Sähkötyöt | 349 000 | 364 007 |
| Erillishankinnat | 151 000 | 157 493 |
| Hankevaraukset | 181 000 | 188 783 |
| Yhteensä | 2 195 000 | 2 289 385 |

Kohteen rakennuskustannukset 9/2020 hintatasossa ovat noin 2 289 000 € (alv 0 %).

3. KOHTEEN ARVIOINTI JA ARVION PERUSTEET

3.1 Yleistä markkinatilanteesta

Tilastokeskuksen 18.6.2020 julkaisemien ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuotteen volyymi kasvoi 1,5 prosenttia vuonna 2018 ja 1,1 prosenttia vuonna 2019. Vuonna 2017 bruttokansantuotteen volyymi kasvoi 3,3 prosenttia. Tällä hetkellä epävarmuus koronavirusepidemian vaikutuksesta talouteen on suurta. Suomen pankin 9.6.2020 julkaiseman ennusteen mukaan Suomen talous supistuu vuonna 2020 noin seitsemän prosenttia. Vuosina 2021-2022 talouden ennustetaan kasvavan noin kolme prosenttia. Valtiovarainministeriön 16.6.2020 julkaisemassa taloudellisessa katsauksessa on ennustettu BKT:n supistuvan 6,0 prosenttia vuonna 2020. BKT:n on arvioitu kasvavan 2,1 prosenttia vuonna 2021 ja 1,7 prosenttia vuonna 2022.

Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisiä oli vuoden 2020 heinäkuussa 50 000 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömyysasteen trendiluku oli 7,0 prosenttia. Valtiovarainministeriö on arvioinut työttömyysasteen nousevan 8 prosenttiin vuonna 2020. Suomen pankki on arvioinut työllisyysasteen pienenevän noin kaksi prosenttiyksikköä vuosina 2020–2021 ja toipuvan vain osittain vuonna 2022. Lahden työttömyysaste oli vuoden 2020 tammikuun lopussa 13,4 prosenttia. Hämeen Työllisyyskatsauksen mukaan työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli 2020 heinäkuussa 17,5 prosenttia.

Lahdessa oli 119 823 asukasta joulukuussa 2019. Vuosimuutos oli -0,1 prosenttia. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Lahden asukasmäärä putoaa 1,9 prosentilla vuoteen 2040 mennessä.

3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista

Kiinteistökauppa on ollut Suomessa viime vuosina ennätysvilkaasta. Vuoden 2019 volyymi oli 6,3 miljardia euroa KTI Transaktio seurannan mukaan. Vuoden 2018 volyymiksi kirjattiin noin 9,3 miljardia euroa. Laskua vuonna 2019 oli noin 34 % vuoteen 2018 verrattuna, mutta kauppojen lukumäärä pysyi vuonna 2019 kuitenkin edelleen korkealla.

Korkean sijoittajakysynnän myötä laadukkaimpien kohteiden kauppahinnat ovat nousseet hyvin korkeiksi etenkin pääkaupunkiseudulla ja parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat ennätyskellisen matalalla. Suuri pääomien määrä on lisännyt kauppoja myös muiden kuin prime-kohteiden osalta. Etenkin ulkomaiset sijoittajat keskittävät sijoituksensa kuitenkin lähinnä pääkaupunkiseudulle pienempien kaupunkien huonon likviditeetin vuoksi. Kysyntä kohdistuu pääosin suuriin salkkuihin ja vakaan vuokralaiskannan kohteisiin.

Koronaviruskriisin aiheuttamat rajoitukset ja yleinen epävarmuus ovat merkittävästi hidastaneet kaupankäyntiä viime kuukausina. Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissä ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluku putosi syksyn +50:stä -62:een. Romahdus on jyrkempi kuin esimerkiksi syksyllä 2007 alkaneen finanssikriisin alussa. Myös kotimaiseen sijoituskysyntään ennakoidaan pudotusta. Taloustilanteen epävarmuus vaikeuttaa myös kauppojen hinnanmuodostusta.

3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla

Arvion kohteena oleva kiinteistö on kaupungin opetuskäytössä. Arvio laaditaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille. Kohdetta tarkastellaan sijoituskohteena, jonka arvo perustuu sen tuottamaan kassavirtaan. Kun kohteessa on vuokralaisena kaupunki, voidaan

sijoittajariskiä pitää vähäisenä. Kohteen jäännösarvoriski on kuitenkin korkeampi verrattuna esim. toimitilakiinteistöihin.

Suomessa toimii muutamia kiinteistösijoitusyhtiöitä, jotka ovat kiinnostuneita kuntien kiinteistöjen ostamisesta suuremmissa mittakaavassa. Mm. Ruotsissa on tavallista, että kiinteistösijoitusyhtiöt omistavat kouluja ja muita julkiskiinteistöjä. Esimerkiksi ruotsalaiset yhtiöt SBB ja Hemsö toimivat myös Suomessa.

Huhtikuussa 2020 uutisoitiin Imatran kaupungin myyvän vuonna 2019 valmistuneen Vuoksenniskan koulukeskuksen ruotsalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö SBB:lle hintaan 10,8 miljoonaa euroa. Kaupungin pöytäkirjojen mukaan kaupunki vuokraisi koulun käyttöönsä 20 vuodeksi. Sopimuskauden jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kolme kertaa kolmen vuoden optioon. Sopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kaikista hallinta-aikaansa kohdistuvista hoitokuluista, kiinteistöveroista ja vakuutuksesta. Perusylläpitoon liittyvistä korjauksista vastaa ostaja.

Jyväskylän koulutuskuntayhtymän Gradia-kiinteistöt-liikelaitos on myynyt huhtikuussa 2020 Wilhelm Schildin katu 2:ssa sijaitsevan lukiokäytössä olevan rakennuksen tontteineen Hemsö:lle. Tontin pinta-ala oli 9 717 m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta oli noin 1 723 kem². Rakennus oli rakennettu vuosina 1991-1992. Rakennuksen pinta-ala oli 4 590 kem² ja 4 975 brm². Rakennus oli Gradia Schildin lukion käytössä ja osittain se oli vuokrattu ulkopuoliselle vuokralaiselle. Kauppahinta oli 5 450 000 € ja noin 1 187 €/kem². Jyväskylän koulutuskuntayhtymä teki kohteeseen 10 vuoden vuokrasopimuksen.

Joensuun kaupunki on tehnyt vuokrasopimuksen Hemsö:n kanssa koskien Joensuun konservatorion uudisrakennusta. Hemsö toteuttaa uudisrakentamisen. Kokonaisinvestointikustannukset ovat 12 552 361 € (alv 0 %). Sopimuksen pituus on 20 vuotta. Konservatoriorakennuksen pinta-ala on 3 694 htm². Maapohja on vuokrattu. Joensuun kaupungin pöytäkirjojen mukaan tavoitteena on pääomavuokrataso 69 561 €/kk eli noin 835 000 €/v. Ylläpitovuokran osuus on noin 12 956 €/kk ja noin 155 427 €/v. Kokonaisvuokra olisi noin 990 000 €/v.

3.4 Kohteen arviointi

Arviohetkellä on markkinoilla poikkeustilanne, joka on aiheutunut koronavirusepidemiasta. Käytettävissä oleva markkinainformaatio on normaalitilanteeseen perustuvaa. Käytännössä nykyistä tilannetta vastaavaa informaatiota ei ole saatavissa ja arviointiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Kohde arvioidaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille 15 vuoden pituisella vuokrasopimuksella. Kohde on arvioitu tuottolähestymistavalla käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää. Arviokirjan liitteenä on 20 vuoden kassavirtalaskelmat, joissa tuottoja ja kuluja on tarkasteltu vuositasolla. Kaupungilta saatujen tietojen mukaan vuokrasopimukseen tulee optio sopimuksen jatkamisesta. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on arvioitu pysyvän opetuskäytössä.

3.4.1 Ylläpito- ja korjauskulut

Tilaaajalta saatujen tietojen mukaan omistajan kustannukset ovat ylläpito, korjaukset ja maanvuokra. Vuokralainen vastaa omista käyttäjäpalveluistaan. Arvio on laadittu oletuksella, että vuokralainen vastaa veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannuksista.

KTI:n Ylläpitokustannusvertailun 2020 mukaan vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden toimistokiinteistöjen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,72 €/htm²/kk ja vuosina 1960 – 1989 valmistuneiden noin 3,30 €/htm²/kk, kun luvuista on poistettu kiinteistöveron, siivouksen ja veden kulut. Liikekiinteistöjen vastaavat keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,90 €/htm²/kk. Oppilaitosrakennukset eivät ole suoraan vertailukelpoisia toimisto- ja liikerakennuksiin ylläpitokulujen osalta.

Rambollin käytettävissä olevien tietojen perusteella elinkaarikoulujen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 4,42 €/brm²/kk ja muiden koulujen noin 3,28 €/brm²/kk. Kuluista on poistettu veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannukset. Kuluissa ei ole mukana kiinteistöveroa eikä maanvuokraa. Elinkaarikoulujen ylläpitokulutaso on ns. normaalia koulua korkeampi, koska toteuttajan vastuu on 20 vuotta.

Edellä esitetyn Joensuun kaupungin ja Hemsö:n välisestä sopimuksesta pystyttiin laskemaan ylläpitoluokran määräksi noin 5,05 €/htm²/kk. Ylläpitoluokra sisältää kiinteistöveron. Ilman kiinteistöveroa ylläpitoluokra oli 3,84 €/htm²/kk.

Ylläpitokuluiksi on arvioitu yhteensä noin 4,71 €/htm²/kk, kun tontti myydään ja noin 5,85 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan. Kiinteistöveron määrä on arvioitu. Tontin maanvuokra perustuu tilaajan toimittamiin tietoihin, joiden mukaan kohteen maanvuokra on 100 000 €/v ja noin 1,24 €/htm²/kk. Maanvuokra perustuu tontin rakennusoikeuteen ja sen arvoon 250 €/kem² sekä 5 % tuottovaatimukseen.

3.4.2 Tuottovaatimus

Toimistotilan osalta Lahdessa prime-tilojen tuottovaatimus on noin 7,50 – 8,00 % ja liiketilojen noin 7,75 – 8,25 %. Arvion kohteena olevat tilat ovat opetuskäytössä. Koska vuokralaisena on kaupunki, on vuokralaisriski pieni. Kohteen vuokrasopimus on huomattavasti perinteisiä toimitilavuokrasopimuksia pidempi, 15 vuotta. Kohteen jäännösriski on hieman suurempi kuin normaaleissa toimitiloissa. Käyttötarkoituksen muutos jatkossa vaatii tilamuutosten lisäksi myös todennäköisesti kaavamutosta. Tuottovaatimus on arvioitu eri skenaarioissa erikseen.

3.4.3 Vuokrataso

Kohteen vuokrataso on arvioitu markkinavuokrana ja lisäksi on arvioitu toiminnallisten muutosten vaikutusta vuokraan.

Markkinavuokra on markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso, johon markkinoilla kullakin ajan hetkellä solmitaan uusia vuokrasopimuksia. Lahdessa tarjolla olevien toimistotilojen vuokrapyyntö vaihtelivat välillä noin 7,00 – 18,28 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,16 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Keskusta-alueella vuokrapyyntö vaihtelivat välillä 7,00 – 18,26 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,91 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Liiketilojen vuokrapyyntö vaihtelivat välillä 6,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 11,59 €/m²/kk ja mediaanin 10,33 €/m²/kk. Keskusta-alueen vuokrapyyntö vaihtelivat välillä 7,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 15,79 €/m²/kk ja mediaanin 12,50 €/m²/kk. Kohteet olivat vanhojen rakennusten toimisto- ja liikehuoneistoja. Myöskään pinta-alaltaan kohteet eivät olleet vertailukelpoisia arvion kohteeseen.

Catellan syksyn 2020 markkinakatsauksen mukaan Lahdessa toimistotilan prime-vuokrataso on noin 18,50 €/m²/kk ja liiketilan noin 40 €/m²/kk. Vuokratason kriteereinä on käytetty 3-5 vuoden sopimusta ja modernia saneerattua tilaa, joka ei ole uudiskohde.

Arvion kohteen vuokratasoa nostaa arvion oletuksena oleva 15 vuoden vuokrasopimus. Kohteen markkinavuokratasoksi on arvioitu noin 15,00 €/m²/kk. Markkinavuokra on arvioitu bruttovuokrana, joka sisältää tilaan sidotun pääoman kustannukset ja ylläpidon kustannukset.

Pääomavuokra on vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti. Kohteen pääomavuokrataso on arvioitu markkinapohjaisena pääomavuokrana, jossa pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan.

Kohteen huoneistoala on tilaajan toimittamien tietojen mukaan 6 735 m². Kohteen korjauskustannukset ovat noin 2 289 385 €. Arviota laadittaessa ei ollut käytettävissä tietoa siitä, mikä osuus korjauksista ja siten kustannuksista on jo toteutunut. Alla olevassa taulukossa 2 on tarkasteltu kokonaiskustannusta. Pitkän vuokrasopimuksen perusteella tuottovaatimukseksi on arvioitu noin 5,50 – 5,75 – 6,00 %.

Taulukko 2. Markkinapohjainen pääomavuokra.

| Terijoenkatu 2 (Kannaksenkatu 20) | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Pinta-ala htm ² | 6 735 | 6 735 | 6 735 |
| Rakennuskustannus €/m ² | 340 | 340 | 340 |
| Pääoma-arvo € | 2 289 385 | 2 289 385 | 2 289 385 |
| Tuottovaatimus % | 5,50 | 5,75 | 6,00 |
| Pääomavuokra €/htm² | 1,6 | 1,6 | 1,7 |
| Pääomavuokra €/kk | 10 493 | 10 970 | 11 447 |
| Pääomavuokra €/v | 125 916 | 131 640 | 137 363 |

Edellä esitetyn perusteella kohteen korjausten vaikutus vuokraan on noin 1,60 – 1,70 €/htm²/kk.

Kohteen vuokratasoksi ennen kaikkien korjausten valmistumista on arvioitu noin 15,00 €/htm²/kk, kun tontti myydään ja noin 16,10 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan. Kohteen vuokratasoksi korjausten valmistumisen jälkeen on arvioitu noin 16,60 €/htm²/kk, kun tontti myydään ja noin 17,70 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan.

3.4.4 Käyttämätön rakennusoikeus

Tontin 398-3-2164-3 rakennusoikeus on 8 000 kem². YTJ:n rakennustietojen perusteella rakennuksen kerrosala on 7 065 m². Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee 33 m² varastorakennus. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 902 kem². Tontin asemakaavan mukainen rakennusala on kokonaisuudessaan rakennettu. Tontille voidaan rakennusalan ulkopuolelle rakentaa talous- ja piharakennuksia. Nämä rakennelmat eivät vähennä käytettävissä olevaa rakennusoikeutta. Rakennusoikeus olisi käytettävissä olemassa olevan rakennuksen laajentamiseen, mutta arvion kohteena oleva rakennus on suojeltu. Käyttämättömällä rakennusoikeudella ei katsota olevan erillistä arvoa.

3.4.5 Skenaario 1

Skenaarion 1 oletus on arviohetken valmistumisaste ja tontti myydään. Tilaajan toimittamien tietojen perusteella kohteen huoneistoala on 6 735 m². Laskennassa on käytetty tätä pinta-alaa.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 15,00 €/htm²/kk ennen korjausten valmistumista ja noin 16,60 €/htm²/kk korjausten valmistumisen jälkeen. Korjausten on arvioitu olevan valmiina

11/2021. Vuokratuotot ennen korjausten valmistumista ovat noin 101 025 €/kk ja 1 212 300 €/v. Korjausten valmistumisen jälkeen vuokratuotot ovat noin 111 801 €/kk ja 1 341 612 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,71 €/htm²/kk ja noin 31 722 €/kk ja 380 662 €/v. Toiminnallisten muutosten kustannus, yhteensä noin 2 289 000 €, on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle. Muita suurempia peruskorjauksia ei ole tarkastelujaksolle arvioitu.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 11 980 000 €.

3.4.6 Skenaario 2

Skenaarion 2 oletus on arviohetken valmistumisaste ja tontti vuokrataan. Tontti vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 16,10 €/htm²/kk ennen korjausten valmistumista ja noin 17,70 €/htm²/kk korjausten valmistumisen jälkeen. Korjausten on arvioitu olevan valmiina 11/2021. Vuokratuotot ennen korjausten valmistumista ovat noin 108 434 €/kk ja 1 301 202 €/v. Korjausten valmistumisen jälkeen vuokratuotot ovat noin 119 210 €/kk ja 1 430 514 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 5,85 €/htm²/kk ja noin 39 400 €/kk ja 472 797 €/v. Toiminnallisten muutosten kustannus, yhteensä noin 2 289 000 €, on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle. Muita suurempia peruskorjauksia ei ole tarkastelujaksolle arvioitu.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 11 912 000 €.

3.4.7 Skenaario 3

Skenaarion 3 oletus on, että hanke on valmis. Tontti myydään.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 16,60 €/htm²/kk ja noin 111 801 €/kk ja 1 341 612 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,71 €/htm²/kk ja noin 31 722 €/kk ja 380 662 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 13 785 000 €.

3.4.8 Skenaario 4

Skenaarion 4 oletus on, että hanke on valmis. Tontti vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 17,70 €/htm²/kk ja noin 119 210 €/kk ja 1 430 514 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 5,85 €/htm²/kk ja noin 39 400 €/kk ja 472 797 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 13 738 000 €.

3.4.9 Yhteenveto

Alla olevassa taulukossa 3 on esitetty eri skenaarioissa arvioidut tuottoarvot.

Taulukko 3. Arvioidut tuottoarvot eri skenaarioissa.

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | Arvio € |
|-----------|------------|-------------------------|------------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | 11 980 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | 11 910 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | 13 790 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | 13 740 000 |

4. MARKKINA-ARVO JA ARVION TARKKUUS

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (kiinteistö 398-3-2164-3 rakennuksineen osoitteessa Terijoenkatu 2, 15140 Lahti) velattomaksi markkina-arvoksi syyskuun 2020 hintatasossa:

skenaariossa 1

yksitoistamiljoonaa yhdeksänsataakahdeksänkymmentätuhatta (11 980 000) euroa,

skenaariossa 2

yksitoistamiljoonaa yhdeksänsataakymmentätuhatta (11 910 000) euroa,

skenaariossa 3

kolmetoistamiljoonaa seitsemänsataayhdeksänkymmentätuhatta (13 790 000) euroa ja

skenaariossa 4

kolmetoistamiljoonaa seitsemänsataaneljäkymmentätuhatta (13 740 000) euroa.

Arvion tarkkuus on noin + / - 10 %.

Arviossa on erityisesti otettu huomioon:

- vallitseva markkinatilanne
- tontin myynti tai vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella
- pitkäaikainen vuokrasopimus

Arviossa ei ole otettu huomioon:

- mahdollista maaperän pilaantumista
- varainsiirtoverosta aiheutuvia kustannuksia
- irtainta omaisuutta

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 2
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

5. ARVION SUORITTI

Ramboll Finland Oy
Kiinteistökonsultointi

Espoossa 15.9.2020



Anne Kääriä
Johtava asiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu



Janne Sivonen
Konsultti, DI

Yhteystiedot:

+358 44 511 3234

PL 25, 02601 Espoo

anne.kaaria@ramboll.fi



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 11.9.2020

Sivu 1 (1)

Rekisteriyksikkö 398-3-2164-3

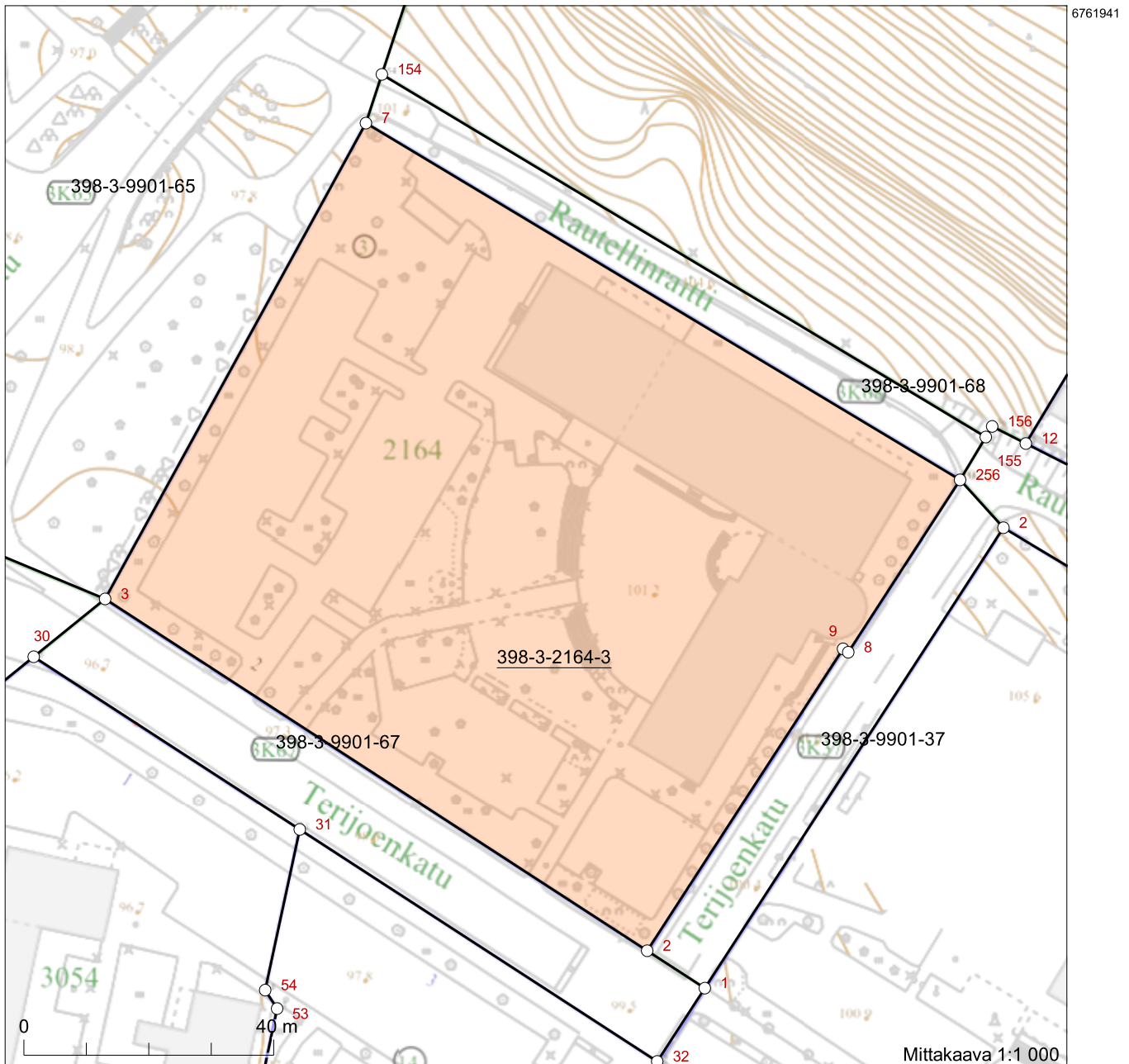


Kiinteistötunnus: 398-3-2164-3
 Rekisteriyksikkölaji: Tontti
 Kunta: Lahti (398)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 11.9.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.


KIINTEISTÖREKISTERIOTE 11.9.2020
 Rekisteriyksikkö 398-3-2164-3

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-2164-3 | Rekisteröintipvm: | 22.2.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 9492 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO | | |

Muodostumistiedot

| | |
|---|-----------------------------|
| Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Tontin lohkominen Rekisteröintipvm: 22.2.2020 | |
| Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut: | |
| | Pinta-ala (m ²) |
| Rekisteriyksiköstä: | |
| 398-3-2164-2 | 9459 |
| 398-3-9901-37 LOUHENKATU | 33 |
| Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²): | 9492 |
| <u>398-3-2164-3</u> on kiinteistön 398-3-2164-2 kantakiinteistö | |

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

| | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|---|
| 1) Yleiskaava(398-Y-202) | Hyväksymis-/vahvistamispvm: 27.6.2016 | Voimaantulopvm: 5.10.2017 | Kaavan arkistotunnus: MMLm/74/423/2017 |
| 2) Asemakaava(398-A-2713a) | Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 9.1.2020 | |
| 3) Asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako(398-M-19-193) | Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 11.11.2019 | |

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset
Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset
Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 11.9.2020.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

**LAINHUUTOTODISTUS 11.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-2164-3

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-2164-3 | Rekisteröintipvm: | 22.2.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 9492 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO | | |

Lainhuutotiedot

| | |
|----------------------------|---|
| 1) | Selvennyslainhuuto 24.2.2020 |
| Asianumero / arkistoviite: | MML/108936/71/2020 |
| Peruste: | Ajantasaistus |
| Omistusosuus: | 1/1 |
| Omistajat: | Lahden kaupunki, 0149669-3 |
| Aikaisemmat lainhuudot: | Lainhuuto 21.5.1976 |
| | Asianumero: 515/21.5.1976/5d |
| | Arkistoviite: 515 Lahden ro / maakunta-arkisto. |

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 11.9.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 398-3-2164-3

Lahden kaupunki, 0149669-3
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

**RASITUSTODISTUS 11.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-2164-3

Sivu 1 (1)

Perustiedot

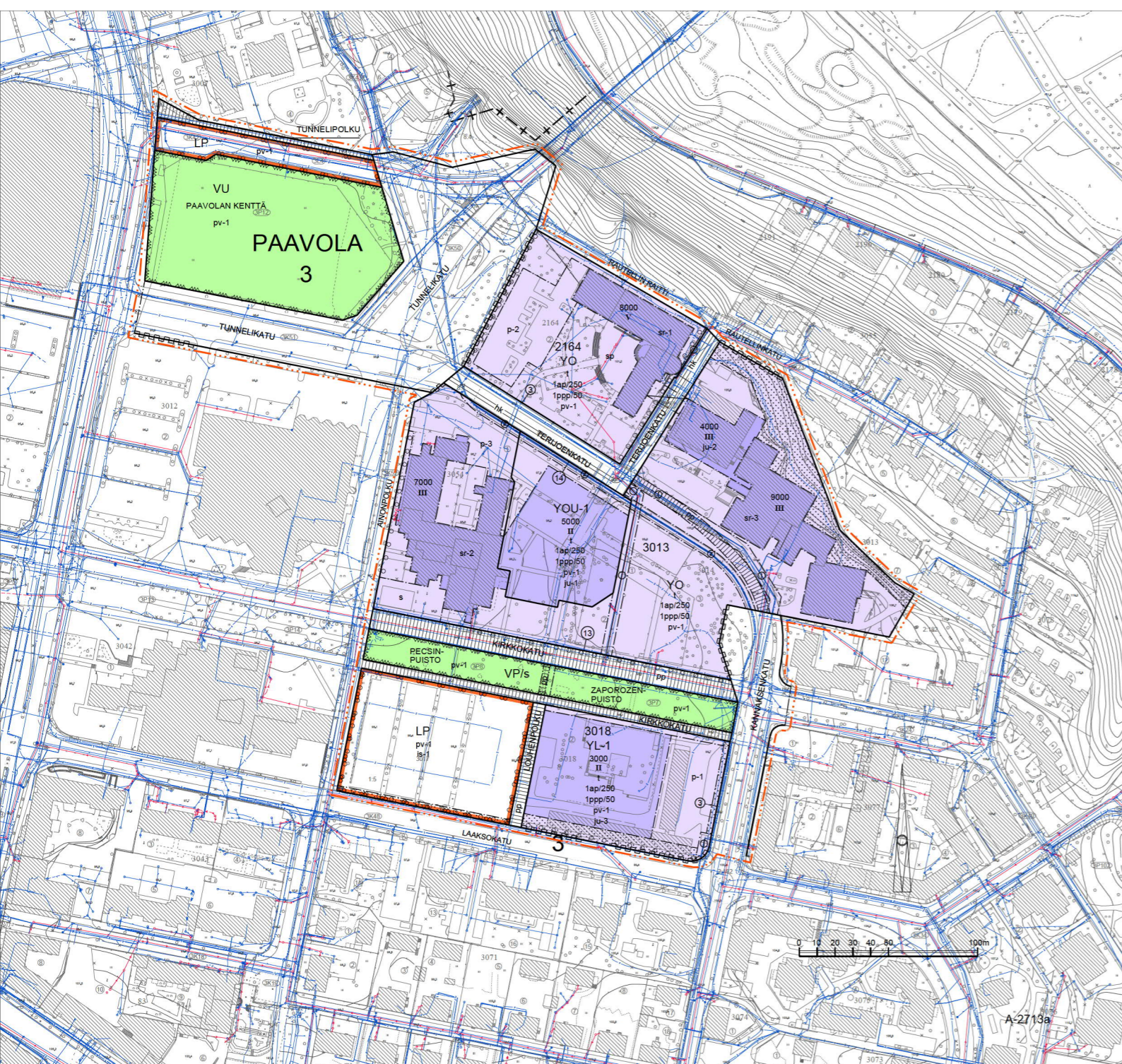
| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-2164-3 | Rekisteröintipvm: | 22.2.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 9492 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO | | |

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 11.9.2020.

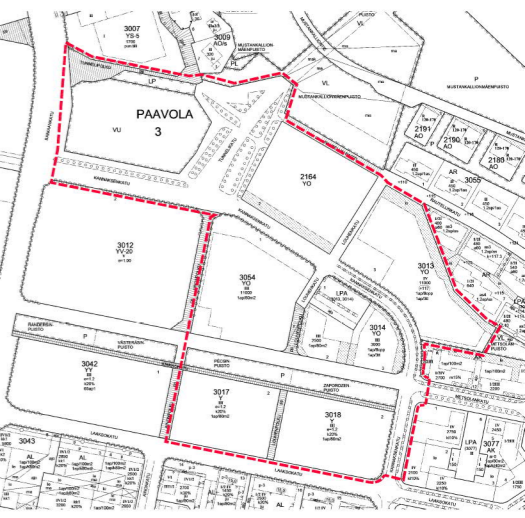
Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



- ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET**
- 1 **YL-1** JULKISTEN LÄHPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA PÄIVÄKODIN.
 - 2 **YO** OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - 3 **YOU-1** OPETUS- JA URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA URHEILUHALLIN JA KOULUN TOIMINTAA PALVELEVIA TILOJA SEKÄ VÄESTÖSUOJAUSALUEJA.
 - 4 **VP/s** KAUPUNKIKUVALLEISESTI JA KULTTUURIHISTORIALLEISESTI ARVOKAS PUUSTO, JONKA KOIVUKUJUA JA ALKUPERÄINEN LUONNE TULEE SÄILYTTÄÄ. ALUEELLE SAA SUOJITTAA VAIN PUUSTON ALKUPERÄISEN, KULTTUURIHISTORIALLEISEN LUONTEESEEN SOPIVIA KALUSTEITA.
 - 5 **VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
 - 6 **LP** YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
 - 7 **3 m** 3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
 - 8 **—** KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
 - 9 **—** OSA-ALUEEN RAJA.
 - 10 **13** SITOVAN TONTTILAUSMUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
 - 11 **3** KAUPUNGINOSAN NUMERO.
 - 12 **PAA** KAUPUNGINOSAN NIMI.
 - 13 **2164** KORTTELIN NUMERO.
 - 14 **TERIJOEN** KADUN, KATUALKION, TORIN, PUUSTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
 - 15 **9000** RAKENNUSSUOJEUUS KERROSALANLJOMETREINA.
 - 16 **V** ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUUVUN.
 - 17 **—** RAKENNUKSEN RAJA.
 - 18 **t** MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ KORTTELIIN SAA RAKENNUSALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENTAA PIENIMUOTOISIA TALOUS- JA PIHARAKENNUKSIA SALLITUN RAKENNUSSUOJEUUDEN LISÄKSI, MIKÄLI NE SOPIVAT ALUEEN KULTTUURIHISTORIALLEISEN ARVOIHIN.
 - 19 **—** ISTUTETTAVAA ALUEEN OSA.
 - 20 **ls-1** MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ ALUEELLE TULEE ISTUTTAA PYSÄKÖINTIALUEITA JAKAVIA PUU- JA PENSAISRHYMIÄ.
 - 21 **o o o o** SÄILYTTÄVÄISTUTETTAVAA PUURVI.
 - 22 **—** KATU.
 - 23 **—** JALANKULULLE VARATTU KATU.
 - 24 **pp** JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
 - 25 **hk** HIDASKATU.
 - 26 **pp** YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
 - 27 **p-1** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIN PUU- JA PENSAISSTUTUKSIN. ALUE TULEE RAJATA KATUALUEEN SUURIMMAN SALLITUN KOKOISUUDEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMIN ISOKON JULKISUURTIMAN ON SUOSITELTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
 - 28 **p-2** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOLLA OLEVA PUUSTO SÄILYTTÄÄN.
 - 29 **p-3** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOKA SAA KÄYTTÄÄ PYSÄKÖINTIIN JA KOULUN PIHA-ALUEENA. PIHA-ALUEENA KÄYTTÄVÄ ALUEEN OSA TULEE RAJATA AIDALLA TAI ISTUTUKSILLA PYSÄKÖINTIALUEESTA JA AJOVÄYLÄSTÄ.
 - 30 **o** JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN OSALLE EI SAA ISTUTTAA PUUTA, EIKÄ SEN MAANPinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa.
 - 31 **o** SÄHKÖLINJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 32 **o** LÄMPÖJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 33 **o** YLKULUKÄYTÄVÄ.
 - 34 **AAAAAA** KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLITTYMÄÄ.
 - 35 **1ap/250** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLJOMETRÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI AUTOPAIKKA. TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA AUTOPAIKKOJA.
 - 36 **1ppp/50** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLJOMETRÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI POLKUPYÖRÄPAIKKA. TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA POLKUPYÖRÄPAIKKOJA. KAIKKIEN POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.
 - 37 **s** ALUEEN OSA, JOLLA SÄILYTTÄÄN KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTAVAT VESIALLAS JA LIPPUTANKORYHMÄ.
 - 38 **sp** ALUEEN OSA, JOLLA PUUSTON JA MUUN KASVILLISUUDEN JA NIIDEN KASVUEDELLYTYSTEN SÄILYMINEN ON VARMISTETTAVAA SEKÄ RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ ETTÄ SEN JÄLKEEN.
 - 39 **sr-1** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATAUS- JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISUURTIMAN TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN KERROKSEN SISÄÄNTULOALUN TILARAKENNE, MATERIAALIT JA SISÄDIEET MUKAAN LUKIEN VAHTIMESTARIN KOPIN OVI TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUKSEN KERROKSEN PORTAOKON SEKÄ JULKASLINJAN JA NÄYTTÄMÖN TILARAKENTEET JA MATERIAALIT TULEE SÄILYTTÄÄ.

- 40 **sr-2** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATAUS- JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISUURTIMAN TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALUN VALOAIKIO JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUE SEKÄ AUDIOTORIOLAN KALLIOSEINÄ TULEE SÄILYTTÄÄ.
- 41 **sr-3** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATAUS- JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISUURTIMAN TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALUN VALOAIKIO JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUE SEKÄ AUDIOTORIOLAN KALLIOSEINÄ TULEE SÄILYTTÄÄ.
- 42 **pv-1** VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.
- 43 **ju-1** JULKISUURTIMAN TULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISUURTIMAN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISUURTIMAN TULEE JÄSENNELLA AUKOTUKSIN, PINNAN- JA TASOVAHTELUN PIENEMPIIN OSIIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSI ARKITEHTITONISESTI TASAPAINOINEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMIN ISOKON JULKISUURTIMAN ON SUOSITELTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 44 **ju-2** JULKISUURTIMAN TULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISUURTIMAN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISUURTIMAN TULEE JÄSENNELLA AUKOTUKSIN, PINNAN- JA TASOVAHTELUN PIENEMPIIN OSIIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSI ARKITEHTITONISESTI TASAPAINOINEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMIN ISOKON JULKISUURTIMAN ON SUOSITELTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 45 **ju-3** JULKISUURTIMAN TULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISUURTIMAN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISUURTIMAN TULEE JÄSENNELLA AUKOTUKSIN, PINNAN- JA TASOVAHTELUN PIENEMPIIN OSIIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSI ARKITEHTITONISESTI TASAPAINOINEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMIN ISOKON JULKISUURTIMAN ON SUOSITELTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.



POISTOKARTTA MK 1:2500

LAHTI

ASEMKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
LAHDEN KAUPUNGIN PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 2164, 3014, 3017, 3018 JA 3054, KORTTELIN 3013 TONTTIA 3 SEKÄ KATU, PUUSTO, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA.

ASEMKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:
LAHDEN KAUPUNGIN PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 2164, 3018, KORTTELIN 3013 TONTIT 13 JA 14 SEKÄ KATU, PUUSTO, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA.

ASEMKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTILUOKA.

| | |
|--|---|
| LAHDEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖ JA ALUEHANKKEET | Liitteet Tonttikartat M-19-193 - 195 |
| Asemakaavan / asemakaavan muutoksen pohjana oleva kortti hyväksytty 11.4.2014 MPL 54 §:n 3:n noiton kaavoituslautamusesta. | Asiainumero D/959/2017 |
| Aija Holopainen | 12.8.2019 |
| Asemakaavamuutoksen laatija Markus Lehmuksela | 12.8.2019 |
| Asemakaavan hyväksytty Päätös on saanut lainvoiman | 11.11.2019 § 108 9.1.2020 |
| Mittakaava 1: 1000 | ML KK A-2713a |

LIITE 4

KASSAVIRTA

Kohde **Terijoenkatu 2 (Kannaksenkatu 20) skenaario 1: arviohetken valmiusaste ja tontti myydään** pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | 953 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 1212 | 953 | 1396 | 1424 | 1452 | 1481 | 1511 | 1541 | 1572 | 1603 | 1635 | 1668 | 1701 | 1736 | 1770 | 1806 | 1842 | 1879 | 1916 | 1954 | |
| Hoit- ja ylläpitokulut (t €) | 381 | 388 | 396 | 404 | 412 | 420 | 429 | 437 | 446 | 455 | 464 | 473 | 483 | 492 | 502 | 512 | 523 | 533 | 544 | 555 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 735 | 17 |
| Yhteensä | 6 735 | 17 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 17 849 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 653 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|------------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 9 327 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 653 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 11 980 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 11 980 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde **Terijoenkatu 2 (Kannaksenkatu 20) skenaario 2: arviohetken valmiusaste ja tontti vuokrataan** pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | 1018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 1301 | 1018 | 1488 | 1518 | 1548 | 1579 | 1611 | 1643 | 1676 | 1710 | 1744 | 1779 | 1814 | 1851 | 1888 | 1925 | 1964 | 2003 | 2043 | 2084 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 473 | 482 | 492 | 502 | 512 | 522 | 532 | 543 | 554 | 565 | 576 | 588 | 600 | 612 | 624 | 636 | 649 | 662 | 675 | 689 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | 152,6 | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 735 | 18 |
| Yhteensä | 6 735 | 18 |

Jäännösarvo

Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa 17 789 t€
 Jäännösarvon nykyarvo 2 644 t€

Nykyarvot muille omaisuusosille

Käyttämätön rakennusoikeus t€
 Muut omaisuusosat t€

LOPPUTULOS

Kassavirtojen nykyarvo 9 268 t€
 Jäännösarvon nykyarvo 2 644 t€
Kassavirtaperusteinen arvo 11 912 t€
 Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat 0 t€
Arvo yhteensä 11 912 t€

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 2 (Kannaksenkatu 20) skenario 3, hanke on valmistunut ja tontti myydään

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 1342 | 1368 | 1396 | 1424 | 1452 | 1481 | 1511 | 1541 | 1572 | 1603 | 1635 | 1668 | 1701 | 1736 | 1770 | 1806 | 1842 | 1879 | 1916 | 1954 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 381 | 388 | 396 | 404 | 412 | 420 | 429 | 437 | 446 | 455 | 464 | 473 | 483 | 492 | 502 | 512 | 523 | 533 | 544 | 555 | |
| Perusparannuskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 735 | 17 |
| Yhteensä | 6 735 | 17 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 17 849 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 653 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|------------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 11 131 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 653 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 13 785 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 13 785 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 2 (Kannaksenkatu 20) skenario 4: hanke on valmistunut ja tontti vuokrataan

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 1431 | 1459 | 1488 | 1518 | 1548 | 1579 | 1611 | 1643 | 1676 | 1710 | 1744 | 1779 | 1814 | 1851 | 1888 | 1925 | 1964 | 2003 | 2043 | 2084 | |
| Hoito- ja ylläpitokulut (t €) | 473 | 482 | 492 | 502 | 512 | 522 | 532 | 543 | 554 | 565 | 576 | 588 | 600 | 612 | 624 | 636 | 649 | 662 | 675 | 689 | |
| Perusparauskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTIENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 735 | 18 |
| Yhteensä | 6 735 | 18 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 17 789 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 644 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|------------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 11 094 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 644 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 13 738 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 13 738 t€ |

LIITE 5



Kuva 1.



Kuva 2.



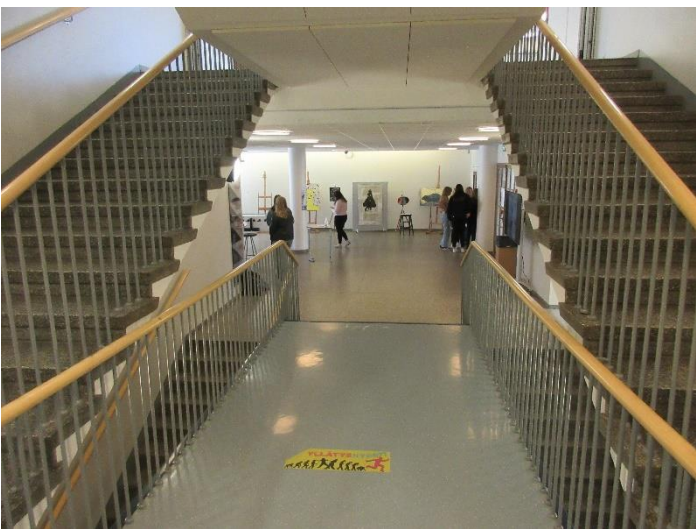
Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.



Kuva 10.



Kuva 11.



Kuva 12.



Kuva 13.



Kuva 14.



Kuva 15.



Kuva 16.



Kuva 17.



Kuva 18.

Tilaja
Lahden Tilakeskus

Projekti
1510058300

Päiväys
15.9.2020

ARVIOLAUSUNTO

TERIJOENKATU 3

15140 LAHTI



SISÄLTÖ

| | |
|---|-----------|
| 1. Yleistä | 2 |
| 1.1 Arvion kohde | 3 |
| 1.2 Arvion tilaaja | 3 |
| 1.3 Arvion laatija | 3 |
| 1.4 Tehtävän määrittely | 3 |
| 1.5 Tehtävän suoritus | 4 |
| 2. Arvioitavan kohteen tiedot | 5 |
| 2.1 Kiinteistöt ja kaava | 5 |
| 2.2 Omistus, rasiukset ja rasitteet | 5 |
| 2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti | 6 |
| 2.4 Rakennukset ja rakennelmat | 6 |
| 2.5 Hankesuunnitelmat | 7 |
| 3. Kohteen arviointi ja arvion perusteet | 8 |
| 3.1 Yleistä markkinatilanteesta | 8 |
| 3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista | 8 |
| 3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla | 8 |
| 3.4 Kohteen arviointi | 9 |
| 4. Markkina-arvo ja arvion tarkkuus | 17 |
| 5. Arvion suoritti | 18 |

LIITTEET

- Liite 1 Kiinteistörekisterikartat
- Liite 2 Kiinteistörekisteriotteet, lainhuudot, rasiustodistukset
- Liite 3 Asemakaava
- Liite 4 Kassavirrat
- Liite 5 Valokuvia kohteesta

1. YLEISTÄ

1.1 Arvion kohde

Arvion kohteena on erottamaton määräala kiinteistöistä 398-3-3013-13 ja kiinteistö 398-3-3013-14 sekä niillä sijaitsevat ja niille rakennettavat rakennukset osoitteessa Terijoenkatu 3, 15140 Lahti.

1.2 Arvion tilaaja

Arvion on tilannut toimitusjohtaja Jouni Arola/Lahden Tilakeskus.

1.3 Arvion laatija

Arvion ovat laatineet johtava asiantuntija, DI, auktorisoitu arvioija AKA (yleisauktorisoitu) Anne Kääriä ja konsultti, DI Janne Sivonen.

1.4 Tehtävän määrittely

Arvion tarkoituksena on markkina-arvon määrittäminen määräalalle kiinteistöistä 398-3-3013-13 ja kiinteistölle 398-3-3013-14 sekä niillä sijaitseville ja niille rakennettaville rakennuksille. Määräalalla kiinteistöistä 398-3-3013-13 sijaitsee olemassa oleva perusparannettava rakennus. Samalla kiinteistöllä sijaitsee Terijoenkatu 7 (Kannaksenkatu 22) rakennus. Tätä rakennusta ei ole arviossa mitenkään otettu huomioon. Kiinteistölle 398-3-3013-14 rakennetaan laajennusosa olemassa olevaan rakennukseen. Arvio on tehty kiinteistömuodossa velattomana. Irtain omaisuus ei kuulu arvion piiriin.

Kohde on arvioitu neljässä eri skenaariossa:

- Skenaario 1: arviohetken valmistumisaste ja maapohja myydään.
- Skenaario 2: arviohetken valmistumisaste ja maapohja vuokrataan.
- Skenaario 3: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennukset ovat käyttöönotettavissa. Maapohja myydään.
- Skenaario 4: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennukset ovat käyttöönotettavissa. Maapohja vuokrataan.

Arvio on laadittu seuraavilla oletuksilla:

- Arvion kohteena olevat rakennukset takaisinvuokrataan kaupungin käyttöön 15 vuoden vuokrasopimuksella.
- Suunnitteilla oleva perusparannus ja vireillä olevat laajennusosan rakentaminen toteutetaan lähtötietoaineiston perusteella esitetyllä tavalla ja ajassa.
- Vuokralainen vastaa veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannuksista sekä mahdollisista omista käyttäjäpalveluistaan. Muista kustannuksista vastaa vuokranantaja.

Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä arvioitua rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Arvio on tehty noudattaen kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Arvio on laadittu kohteen myyntiin ja takaisinvuokraukseen liittyvää päätöksentekoa varten.

1.5 Tehtävän suoritus

Tehtävä on suoritettu tuottolähestymistavalla. Lähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella.

Katselmuksen arvioitavassa kohteessa ovat suorittaneet Anne Kääriä ja Janne Sivonen 1.9.2020.

Kohteeseen liittyvät tiedot on saatu tilaajalta sekä yksityisistä ja yleisistä lähteistä (mm. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta). Maaperästä ei ollut käytettävissä maaperätutkimusraporttia. Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä on puhdas. Arviota laadittaessa käytettävissä oli:

- perusparannuksen hankesuunnitelma 8.5.2018
- perusparannuksen tavoitehintalaskelma 7.5.2018
- perusparannuksen vuokravaikutuslaskelma 7.5.2018
- Ramboll Finland Oy:n laatima kuntotutkimusraportti 10.10.2017
- laajennuksen tavoitehintalaskelma 7.5.2018
- laajennuksen vuokravaikutuslaskelma 7.5.2018
- laajennuksen hankesuunnitelma 8.5.2018.

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 3
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

2. ARVIOITAVAN KOHTEEN TIEDOT

2.1 Kiinteistöt ja kaava

Kiinteistötunnus 398-3-3013-13
Rekisteriyksikkölaji Tontti
Pinta-ala 26 910 m²

Kiinteistötunnus 398-3-3013-14
Rekisteriyksikkölaji Tontti
Pinta-ala 5 059 m²

Arvion kohteena oleva erottamaton määräala on 9.1.2020 voimaan tullessa asemakaavassa merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (kaavamerkintä YO). Määräalan rakennusoikeus on 7 000 kem².

Määräalalla sijaitseva opetusrakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (kaavamerkintä sr-2). Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakennuksen pääaulan tilarakenne, portaat ja kaiteet sekä värit ja materiaalit tulee säilyttää.

Kaavamääräyksen mukaan määräalan lounaiskulmassa sijaitsee alueen osa, jolla säilytetään kaupunkikuvan kannalta merkittävät vesiallas ja lipputankoryhmä. Määräalan pohjoisosassa sijaitsee pysäköimispaikka, jota saa käyttää pysäköintiin ja koulun piha-alueena. Piha-alueena käytettävä alueen osa tulee rajata aidalla tai istutuksilla pysäköintialueesta ja ajoväylistä.

Laajennusosa rakennetaan kiinteistölle 398-3-3013-14. Tontti on asemakaavassa merkitty opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa urheiluhallin ja koulun toimintaa palvelevia tiloja sekä väestönsuojatiloja (kaavamerkintä YOU-1). Rakentaa saa kahteen kerrokseen. Tontin rakennusoikeus on 5 000 kem².

Kortteliin saa rakennusalojen ulkopuolelle rakentaa pienimuotoisia talous- ja piharakennuksia sallitun rakennusoikeuden lisäksi, mikäli ne sopivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin (kaavamerkintä t).

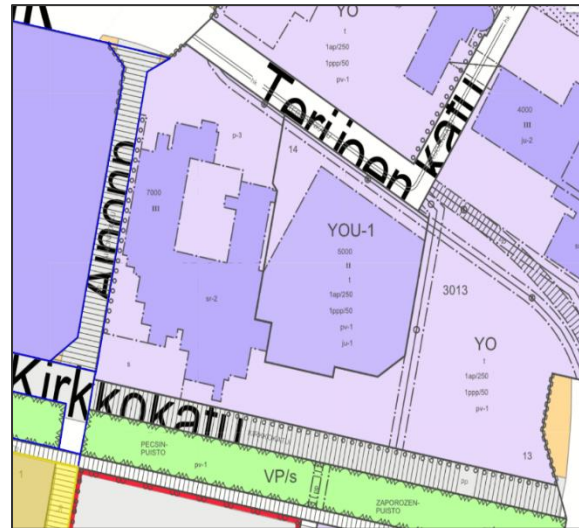
Määräala ja tontti sijaitsevat vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (kaavamerkintä pv-1). Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/250 kem² ja polkupyöräpaikkoja 1 ppp/50 kem². Talous- ja piharakennusten kerrosala ei mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

2.2 Omistus, rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöihin on lainhuudot 7.9.2020 päivättyjen lainhuutotodistusten mukaan Lahden kaupungilla.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön 398-3-3013-13 kohdistuvat 6 m leveä johtorasite (398-2020-K10), 4 m leveä sähköjohtorasite (398-2020-K11) sekä 6 m leveä lämpöjohtorasite



(398-2020-K9). Kaikissa rasitteissa oikeutettuna on Lahden kaupunki. Kiinteistöön 398-3-3013-14 kohdistuu 4 m leveä sähköjohtorasite (398-2020-K11).

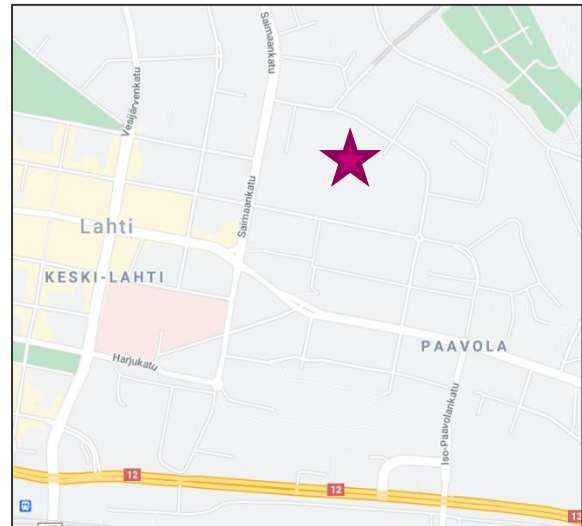
Rasitustodistusten mukaan (päiväty 7.9.2020) omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti

Arvion kohteena oleva määräala ja tontti sijaitsevat Paavolan kaupunginosassa noin 700 metriä koilliseen Lahden ydinkeskustasta. Kohteen lähiympäristössä on Lahden kaupunginteatteri, koulurakennuksia ja kaupunginkirjaston päärakennus.

Alue rajautuu etelässä Kirkkokatuun, lännessä Ainonpolkuun ja pohjoisessa Terijoenkatuun ja idässä Kannaksenkatuun.

Määräalan 398-3-3013-13 piha-alue on pääosin asfaltoitu. Pohjoisosa alueesta on käytössä pysäköintialueena. Arviohetkellä tontilla 398-3-3013-14 oli käynnissä maanrakennustyöt.



Arvion kohteena oleva alue on osa Paavolan kampuksen kokonaisuutta. Kampuksen rakentaminen toteutetaan vaiheittain vuosina 2020-2023. Kampukselle tulevat sijoittumaan arvion kohteena olevan Tiirimaan peruskoulun tilojen lisäksi Kannaksen ja Tiirimaan lukioista muodostuva uusi lukio, Wellamo-opisto, Taide- ja muotoilukoulu Taika sekä Laaksokadun päiväkoti.

2.4 Rakennukset ja rakennelmat

Määräalalla 398-3-3013-13 sijaitsee vuonna 1987 valmistunut opetusrakennus. Rakennuksen bruttoala on 6 821 m² ja kerrosala 6 700 kem². Rakennuksessa on A-, B-, C- ja D-osat. A-osa on kaksikerroksinen, muut osat ovat kolmikerroksisia. Katemateriaalina on huopa. Julkisivut ovat betonia, marmoria ja lasia.

Ensimmäisessä kerroksessa on jakelukeittiö ja kahvila, auditorio, liikuntatiloja, opetus- ja toimistotilaa sekä sosiaali- ja teknistä tilaa. Toisessa kerroksessa on pääasiassa luokahuoneita ja toimistotilaa. Kolmannessa kerroksessa on toimistotilaa, neuvotteluhuone, opiskelijoiden terveydenhuollon tilat sekä teknistä tilaa.

Hankesuunnitelman mukaan rakennukseen on toteutettu sen käyttöaikana pienehköjä peruskorjausluonteisia korjaustoimenpiteitä, mutta varsinaista peruskorjausta ei ole toteutettu eikä rakennusta ole myöskään laajennettu.

2.5 Hankesuunnitelmat

Perusparannuksen rakentamistyöt alkavat keväällä 2022 sen jälkeen, kun Tiirismaan lukio on siirtynyt perusparannettuun Kannaksenkatu 22:een. Perusparannus valmistuu keväällä 2023. Korjausaste on 82,4 %. Olemassa olevaan rakennukseen toteutetaan Tiirismaan yläkoulun ja Tiirismaan peruskoulun englanninkielisen opetuksen (0-9 lk) tilat.

Hankesuunnitelman laskelman hintataso on 1/2018 ja Haahtela-indeksi on 93. Alla olevassa taulukossa 1 on arvioitu rakennuskustannusten hintataso nykyhetkessä tuoreimman hintatason 3/2020 ja Haahtela-indeksin 97 mukaisesti.

Taulukko 1. Hankesuunnitelman mukaiset rakennuskustannukset, perusparannus.

| Kustannuserä | € 1/2018 | € 9/2020 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Rakennuttajan kustannukset | 1 283 000 | 1 338 169 |
| Rakennustekniset työt | 6 666 000 | 6 952 638 |
| LVIA-työt | 1 779 000 | 1 855 497 |
| Sähkötyöt | 1 277 000 | 1 331 911 |
| Erillishankinnat | 21 000 | 21 903 |
| Hankevaraukset | 955 000 | 996 065 |
| Yhteensä | 11 981 000 | 12 496 183 |

Kohteen rakennuskustannukset 9/2020 hintatasossa ovat noin 12 496 000 € (alv 0 %).

Tontille 398-3-3013-14 rakennetaan olemassa olevan rakennuksen laajennus. Laajennusosaan rakennetaan liikuntatila oheistiloineen, sosiaalityötiloihin, näyttämö, keittiö ja ruokasali. Laajennuksen toteuttaa Skanska ja se valmistuu joulukuussa 2021.

Hankesuunnitelman laskelman hintataso on 1/2018 ja Haahtela-indeksi on 93. Alla olevassa taulukossa 2 on arvioitu rakennuskustannusten hintataso nykyhetkessä tuoreimman hintatason 3/2020 ja Haahtela-indeksin 97 mukaisesti.

Taulukko 2. Hankesuunnitelman mukaiset rakennuskustannukset, laajennus.

| Kustannuserä | € 1/2018 | € 9/2020 |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Rakennuttajan kustannukset | 1 145 000 | 1 194 235 |
| Rakennustekniset työt | 6 589 000 | 6 872 327 |
| LVIA-työt | 923 000 | 962 689 |
| Sähkötyöt | 524 000 | 546 532 |
| Erillishankinnat | 113 000 | 117 859 |
| Hankevaraukset | 393 000 | 409 899 |
| Yhteensä | 9 687 000 | 10 103 541 |

Kohteen rakennuskustannukset 9/2020 hintatasossa ovat noin 10 104 000 € (alv 0 %).

3. KOHTEN ARVIOINTI JA ARVION PERUSTEET

3.1 Yleistä markkinatilanteesta

Tilastokeskuksen 18.6.2020 julkaisemien ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuotteen volyymi kasvoi 1,5 prosenttia vuonna 2018 ja 1,1 prosenttia vuonna 2019. Vuonna 2017 bruttokansantuotteen volyymi kasvoi 3,3 prosenttia. Tällä hetkellä epävarmuus koronavirusepidemian vaikutuksesta talouteen on suurta. Suomen pankin 9.6.2020 julkaiseman ennusteen mukaan Suomen talous supistuu vuonna 2020 noin seitsemän prosenttia. Vuosina 2021-2022 talouden ennustetaan kasvavan noin kolme prosenttia. Valtiovarainministeriön 16.6.2020 julkaisemassa taloudellisessa katsauksessa on ennustettu BKT:n supistuvan 6,0 prosenttia vuonna 2020. BKT:n on arvioitu kasvavan 2,1 prosenttia vuonna 2021 ja 1,7 prosenttia vuonna 2022.

Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisiä oli vuoden 2020 heinäkuussa 50 000 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömyysasteen trendiluku oli 7,0 prosenttia. Valtiovarainministeriö on arvioinut työttömyysasteen nousevan 8 prosenttiin vuonna 2020. Suomen pankki on arvioinut työllisyysasteen pienenevän noin kaksi prosenttiyksikköä vuosina 2020–2021 ja toipuvan vain osittain vuonna 2022. Lahden työttömyysaste oli vuoden 2020 tammikuun lopussa 13,4 prosenttia. Hämeen Työllisyyskatsauksen mukaan työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli 2020 heinäkuussa 17,5 prosenttia.

Lahdessa oli 119 823 asukasta joulukuussa 2019. Vuosimuutos oli -0,1 prosenttia. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Lahden asukasmäärä putoaa 1,9 prosentilla vuoteen 2040 mennessä.

3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista

Kiinteistökauppa on ollut Suomessa viime vuosina ennätysvilkasta. Vuoden 2019 volyymi oli 6,3 miljardia euroa KTI Transaktio seurannan mukaan. Vuoden 2018 volyymiksi kirjattiin noin 9,3 miljardia euroa. Laskua vuonna 2019 oli noin 34 % vuoteen 2018 verrattuna, mutta kauppojen lukumäärä pysyi vuonna 2019 kuitenkin edelleen korkealla.

Korkean sijoittajakysynnän myötä laadukkaimpien kohteiden kauppahinnat ovat nousseet hyvin korkeiksi etenkin pääkaupunkiseudulla ja parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat ennätyskellisen matalalla. Suuri pääomien määrä on lisännyt kauppoja myös muiden kuin prime-kohteiden osalta. Etenkin ulkomaiset sijoittajat keskittävät sijoituksensa kuitenkin lähinnä pääkaupunkiseudulle pienempien kaupunkien huonon likviditeetin vuoksi. Kysyntä kohdistuu pääosin suuriin salkkuihin ja vakaan vuokralaiskannan kohteisiin.

Koronaviruskriisin aiheuttamat rajoitukset ja yleinen epävarmuus ovat merkittävästi hidastaneet kaupankäyntiä viime kuukausina. Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissä ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluku putosi syksyn +50:stä -62:een. Romahdus on jyrkempi kuin esimerkiksi syksyllä 2007 alkaneen finanssikriisin alussa. Myös kotimaiseen sijoituskysyntään ennakoidaan pudotusta. Taloustilanteen epävarmuus vaikeuttaa myös kauppojen hinnanmuodostusta.

3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla

Arvion kohde rakentuu kaupungin opetuskäyttöön. Arvio laaditaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille. Kohdetta tarkastellaan sijoituskohteena, jonka arvo perustuu sen tuottamaan kassavirtaan. Kun kohteessa on vuokralaisena kaupunki, voidaan

sijoittajariskiä pitää vähäisenä. Kohteen jäännösarvoriski on kuitenkin korkeampi verrattuna esim. toimitilakiinteistöihin.

Suomessa toimii muutamia kiinteistösijoitusyhtiöitä, jotka ovat kiinnostuneita kuntien kiinteistöjen ostamisesta suuremmissa mittakaavassa. Mm. Ruotsissa on tavallista, että kiinteistösijoitusyhtiöt omistavat kouluja ja muita julkiskiinteistöjä. Esimerkiksi ruotsalaiset yhtiöt SBB ja Hemsö toimivat myös Suomessa.

Huhtikuussa 2020 uutisoitiin Imatran kaupungin myyvän vuonna 2019 valmistuneen Vuoksenniskan koulukeskuksen ruotsalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö SBB:lle hintaan 10,8 miljoonaa euroa. Kaupungin pöytäkirjojen mukaan kaupunki vuokraisi koulun käyttöönsä 20 vuodeksi. Sopimuskauden jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kolme kertaa kolmen vuoden optioon. Sopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kaikista hallinta-aikaansa kohdistuvista hoitokuluista, kiinteistöverosta ja vakuutuksesta. Perusylläpitoon liittyvistä korjauksista vastaa ostaja.

Jyväskylän koulutuskuntayhtymän Gradia-kiinteistöt-liikelaitos on myynyt huhtikuussa 2020 Wilhelm Schildin katu 2:ssa sijaitsevan lukiokäytössä olevan rakennuksen tontteineen Hemsö:lle. Tontin pinta-ala oli 9 717 m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta oli noin 1 723 kem². Rakennus oli rakennettu vuosina 1991-1992. Rakennuksen pinta-ala oli 4 590 kem² ja 4 975 brm². Rakennus oli Gradia Schildin lukion käytössä ja osittain se oli vuokrattu ulkopuoliselle vuokralaiselle. Kauppahinta oli 5 450 000 € ja noin 1 187 €/kem². Jyväskylän koulutuskuntayhtymä teki kohteeseen 10 vuoden vuokrasopimuksen.

Joensuun kaupunki on tehnyt vuokrasopimuksen Hemsö:n kanssa koskien Joensuun konservatorion uudisrakennusta. Hemsö toteuttaa uudisrakentamisen. Kokonaisinvestointikustannukset ovat 12 552 361 € (alv 0 %). Sopimuksen pituus on 20 vuotta. Konservatoriorakennuksen pinta-ala on 3 694 htm². Maapohja on vuokrattu. Joensuun kaupungin pöytäkirjojen mukaan tavoitteena on pääomavuokrataso 69 561 €/kk eli noin 835 000 €/v. Ylläpitovuokran osuus on noin 12 956 €/kk ja noin 155 427 €/v. Kokonaisvuokra olisi noin 990 000 €/v.

3.4 Kohteen arviointi

Arviohetkellä on markkinoilla poikkeustilanne, joka on aiheutunut koronavirusepidemiasta. Käytettävissä oleva markkinainformaatio on normaalitilanteeseen perustuvaa. Käytännössä nykyistä tilannetta vastaavaa informaatiota ei ole saatavissa ja arviointiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Kohde arvioidaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille 15 vuoden pituisella vuokrasopimuksella. Kohde on arvioitu tuottolähestymistavalla käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää. Arviokirjan liitteenä on 20 vuoden kassavirtalaskelmat, joissa tuottoja ja kuluja on tarkasteltu vuositasolla. Kaupungilta saatujen tietojen mukaan vuokrasopimukseen tulee optio sopimuksen jatkamisesta. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on arvioitu pysyvän opetusikäikäytössä. Olemassa olevasta rakennuksesta ja laajennuksesta on laadittu erilliset kassavirrat.

3.4.1 Ylläpito- ja korjauskulut

Tilaaajalta saatujen tietojen mukaan omistajan kustannukset ovat ylläpito, korjaukset ja maanvuokra. Vuokralainen vastaa omista käyttäjäpalveluistaan. Arvio on laadittu oletuksella, että vuokralainen vastaa veden, käytösähkön ja siivouksen kustannuksista.

KTI:n Ylläpitokustannusvertailun 2020 mukaan vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden toimistokiinteistöjen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,72 €/htm²/kk ja vuosina 1960 – 1989 valmistuneiden noin 3,30 €/htm²/kk, kun luvuista on poistettu kiinteistöveron, siivouksen ja veden kulut. Liikekiinteistöjen vastaavat keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,90 €/htm²/kk. Oppilaitosrakennukset eivät ole suoraan vertailukelpoisia toimisto- ja liikerakennuksiin ylläpitokulujen osalta.

Rambollin käytettävissä olevien tietojen perusteella elinkaarikoulujen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 4,42 €/brm²/kk ja muiden koulujen noin 3,28 €/brm²/kk. Kuluista on poistettu veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannukset. Kuluissa ei ole mukana kiinteistöveroa eikä maanvuokraa. Elinkaarikoulujen ylläpitokulutaso on ns. normaalia koulua korkeampi, koska toteuttajan vastuu on 20 vuotta.

Edellä esitetyn Joensuun kaupungin ja Hemsö:n välisestä sopimuksesta pystyttiin laskemaan ylläpitovuokran määräksi noin 5,05 €/htm²/kk. Ylläpitovuokra sisältää kiinteistöveron. Ilman kiinteistöveroa ylläpitovuokra oli 3,84 €/htm²/kk.

3.4.1.1 Olemassa oleva rakennus

Tilaaajan toimittamien tietojen mukaan olemassa olevan rakennuksen ylläpitokulut ovat olleet vuonna 2019 noin 31 015,92 €/kk ja vuonna 2020 noin 22 226,55 €/kk. Keskimäärin ylläpitokulut ovat olleet noin 4,33 €/htm². Kohteen perusparannus alkaa keväällä 2022. Nykyinen toiminta rakennuksessa jatkuu peruskorjauksen alkamiseen asti. Perusparannus valmistuu keväällä 2023.

Perusparannuksen jälkeen ylläpitokuluiksi on arvioitu yhteensä noin 4,82 €/htm²/kk, kun tontti myydään, ja noin 5,91 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan. Kiinteistöveron määrä on arvioitu. Tontin maanvuokra perustuu tilaaajan toimittamiin tietoihin, joiden mukaan kohteen maanvuokra on 87 500 €/v ja noin 1,19 €/htm²/kk. Maanvuokra perustuu tontin rakennusoikeuteen ja sen arvoon 250 €/kem² sekä 5 % tuottovaatimukseen.

Nykyhetken ylläpitokulut on arvioitu tilaaajan toimittamien toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella ja niihin on lisätty arvioitu kiinteistöverot sekä maanvuokra soveltuvin osin. Ylläpitokuluiksi on arvioitu nykyhetkellä yhteensä noin 5,65 €/htm²/kk, kun tontti myydään, ja noin 6,74 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan.

3.4.1.2 Laajennusosa

Laajennusosan ylläpitokuluiksi on arvioitu yhteensä noin 4,62 €/htm²/kk, kun tontti myydään, ja noin 6,05 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan. Kiinteistöveron määrä on arvioitu. Tontin maanvuokra perustuu tilaaajan toimittamiin tietoihin, joiden mukaan kohteen maanvuokra on 62 500 €/v ja noin 1,56 €/htm²/kk. Maanvuokra perustuu tontin rakennusoikeuteen ja sen arvoon 250 €/kem² sekä 5 % tuottovaatimukseen.

3.4.2 Tuottovaatimus

Toimistotilan osalta Lahdessa prime-tilojen tuottovaatimus on noin 7,50 – 8,00 % ja liiketilojen noin 7,75 – 8,25 %. Arvion kohteena olevat tilat ovat opetuskäytössä. Koska vuokralaisena on kaupunki, on vuokralaisriski pieni. Kohteen vuokrasopimus on huomattavasti perinteisiä toimitilavuokrasopimuksia pidempi, 15 vuotta. Kohteen jäännösriski on hieman suurempi kuin normaaleissa toimitiloissa. Käyttötarkoituksen muutos jatkossa vaatii tilamuutosten lisäksi myös todennäköisesti kaavamutosta. Tuottovaatimus on arvioitu eri skenaarioissa erikseen.

3.4.3 Vuokrataso

Arvion kohteena on uudisrakennus ja perusparannettava kohde. Uudiskohteiden vuokra perustuu yleensä rakennuskustannuksiin perustuvaan pääomavuokraan. Kohteen vuokratasoa on arvioitu markkinapohjaisena pääomavuokrana sekä markkinavuokrana.

Markkinavuokra on markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso, johon markkinoilla kullakin ajan hetkellä solmitaan uusia vuokrasopimuksia. Lahdessa tarjolla olevien toimistotilojen vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä noin 7,00 – 18,28 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,16 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Keskusta-alueella vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä 7,00 – 18,26 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,91 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Liiketilojen vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä 6,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 11,59 €/m²/kk ja mediaanin 10,33 €/m²/kk. Keskusta-alueen vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä 7,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 15,79 €/m²/kk ja mediaanin 12,50 €/m²/kk. Kohteet olivat vanhojen rakennusten toimisto- ja liikehuoneistoja. Myöskään pinta-alaltaan kohteet eivät olleet vertailukelpoisia arvion kohteisiin.

Catellan syksyn 2020 markkinakatsauksen mukaan Lahdessa toimistotilan prime-vuokrataso on noin 18,50 €/m²/kk ja liiketilan noin 40 €/m²/kk. Vuokratason kriteereinä on käytetty 3-5 vuoden sopimusta ja modernia saneerattua tilaa, joka ei ole uudiskohde.

3.4.3.1 Olemassa oleva rakennus

Arvion kohteen vuokratasoa nostaa arvion oletuksena oleva 15 vuoden vuokrasopimus. Arviossa on oletettu, että suunniteltu perusparannus toteutetaan vuosina 2022 - 2023 ostajan toimesta. Vuokrataso on arvioitu jäljellä olevan käyttöajan ja perusparannuksen jälkeisen ajan osalta erikseen.

Kohteen markkinavuokratasoksi nykytilanteessa on arvioitu noin 13,00 €/htm²/kk. Markkinavuokratasoksi perusparannuksen jälkeen on arvioitu noin 18,00 €/htm²/kk. Markkinavuokra on arvioitu bruttovuokrana, joka sisältää tilaan sidotun pääoman kustannukset ja ylläpidon kustannukset.

Pääomavuokra on vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti. Kohteen pääomavuokrataso on arvioitu markkinapohjaisena pääomavuokrana, jossa pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan.

Kohteen huoneistoala on tilaajan toimittamien tietojen mukaan 6 125 m². Kohteen pääoma-arvona on käytetty perusparannuskustannuksia 12 496 183 €. Pitkän vuokrasopimuksen perusteella tuottovaatimukseksi on arvioitu noin 5,75 – 6,00 – 6,25 %. Alla olevassa taulukossa 3 on esitetty pääomavuokran laskenta.

Taulukko 3. Markkinapohjainen pääomavuokra.

| Terijoenkatu 3 | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Pinta-ala htm ² | 6 152 | 6 152 | 6 152 |
| Rakennuskustannus €/m ² | 2 031 | 2 031 | 2 031 |
| Pääoma-arvo € | 12 496 183 | 12 496 183 | 12 496 183 |
| Tuottovaatimus % | 5,75 | 6,00 | 6,25 |
| Pääomavuokra €/htm² | 9,7 | 10,2 | 10,6 |
| Pääomavuokra €/kk | 59 878 | 62 481 | 65 084 |
| Pääomavuokra €/v | 718 531 | 749 771 | 781 011 |

Edellä esitetyn perusteella kohteen pääomavuokran haarukaksi on arvioitu noin 9,70 – 10,20 – 10,60 €/htm²/kk. Vuokratasossa ei ole otettu huomioon ylläpitovuokran osuutta. Ylläpitovuokran osuudeksi on edellä esitetyn perusteella arvioitu tontin myynnin tilanteessa noin 4,82 €/htm²/kk ja tontin vuokraamisen tilanteessa noin 5,91 €/htm²/kk. Kokonaisvuokraksi saadaan tällöin 6 % tuottovaatimuksella noin 15,02 – 16,11 €/htm²/kk.

Kohteen vuokratasona on käytetty ennen perusparannusta 15,00 €/htm²/kk ja tämän jälkeen pääomaan perustuvaa vuokratasoa 15,02 – 16,11 €/htm²/kk.

Oletuksella, että rakennukset ovat käyttöönotettavissa, on vuokratasoksi arvioitu 5,75 % tuottovaatimuksella noin 14,52 – 15,61 €/htm²/kk.

3.4.3.2 Laajennusosa

Kohteen huoneistoala on tilaajan toimittamien tietojen mukaan 3 335 m². Kohteen pääoma-arvona on käytetty rakentamiskustannuksia 10 103 541 €. Pitkän vuokrasopimuksen perusteella tuottovaatimukseksi on arvioitu noin 5,75 – 6,00 – 6,25 %. Alla olevassa taulukossa 4 on esitetty pääomavuokran laskenta.

Taulukko 4. Markkinapohjainen pääomavuokra.

| Terijoenkatu 3 laajennus | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Pinta-ala htm ² | 3 335 | 3 335 | 3 335 |
| Rakennuskustannus €/m ² | 3 030 | 3 030 | 3 030 |
| Pääoma-arvo € | 10 103 541 | 10 103 541 | 10 103 541 |
| Tuottovaatimus % | 5,75 | 6,00 | 6,25 |
| Pääomavuokra €/htm² | 14,5 | 15,1 | 15,8 |
| Pääomavuokra €/kk | 48 413 | 50 518 | 52 623 |
| Pääomavuokra €/v | 580 954 | 606 212 | 631 471 |

Edellä esitetyn perusteella kohteen pääomavuokran haarukaksi on arvioitu noin 14,50 – 15,10 – 15,80 €/htm²/kk. Vuokratasossa ei ole otettu huomioon ylläpitovuokran osuutta. Ylläpitovuokran osuudeksi on edellä esitetyn perusteella arvioitu tontin myynnin tilanteessa noin 4,62 €/htm²/kk ja tontin vuokraamisen tilanteessa noin 6,05 €/htm²/kk. Kokonaisvuokraksi saadaan tällöin 6 % tuottovaatimuksella noin 19,72 – 21,15 €/htm²/kk.

Oletuksella, että rakennukset ovat käyttöönotettavissa, on vuokratasoksi arvioitu noin 5,75 % tuottovaatimuksella noin 19,12 – 20,56 €/htm²/kk.

3.4.4 Käyttämätön rakennusoikeus

Tontin 398-3-3013-13 arvion kohteena olevan rakennusalan rakennusoikeus on 7 000 kem². Tontilla sijaitsevan rakennuksen kerrosala on YTJ:n rakennustietojen mukaan 6 700 kem². Tontin 398-3-3013-14 rakennusoikeus on 5 000 kem². Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosala ei ollut tiedossa. Rakennuksen bruttoala on 3 000 m². Rakennusten sijoittelu rakennusaloilla huomioiden arvion kohteena olevan alueen käyttämätön rakennusoikeus ei ole todennäköisesti taloudellisesti järkevällä tavalla käytettävissä nykyiset ja tulevat rakennuksen huomioon ottaen. Käyttämättömällä rakennusoikeudella ei ole katsottu olevan erillistä arvoa.

3.4.5 Skenaario 1

Skenaarion 1 oletuksena on arviohetken valmistumisaste ja tontin myynti. Kassavirtateknisistä syistä kohteen ylläpito- ja korjauskulut on esitetty kassavirrassa rivillä peruskorjauskulut ja rakentamiskustannukset on esitetty rivillä perusparannukset.

3.4.5.1 Olemassa oleva rakennus

Tavoitehintalaskelman perusteella rakennuksen huoneistoala on 6 152 m². Laskennassa on käytetty tätä pinta-alaa.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu ennen perusparannusta noin 13,00 €/htm²/kk ja perusparannuksen jälkeen noin 15,00 €/htm²/kk. Nykyisen vuokrasopimuksen arvioidaan olevan voimassa 30.4.2022 asti. Perusparannus kestää arvion mukaan vuoden. Uuden vuokrasopimuksen arvioidaan alkavan 1.6.2023. Kohteen vuokratuotto ennen perusparannusta on noin 79 976 €/kk ja 959 712 €/v. Perusparannuksen jälkeen vuokratuotto on noin 92 403 €/kk ja 1 108 836 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu ennen perusparannusta noin 5,65 €/htm²/kk ja perusparannuksen jälkeen noin 4,82 €/htm²/kk. Kohteen ylläpito- ja korjauskulut ennen perusparannusta ovat noin 34 759 €/kk ja 417 106 €/v. Perusparannuksen jälkeen kulut ovat noin 29 652 €/kk ja 355 832 €/v. Peruskorjauksen kustannus yhteensä noin 12 496 000 € on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 6,00 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 3 019 000 €.

3.4.5.2 Laajennus

Tavoitehintalaskelman perusteella laajennuksen huoneistoala on 3 335 m². Laskennassa on käytetty tätä pinta-alaa.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 19,70 €/htm²/kk ja noin 65 700 €/kk ja 788 394 €/v. Vuokrasopimuksen alkamisajaksi on arvioitu 1/2022. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,62 €/htm²/kk ja noin 15 408 €/kk ja 184 892 €/v. Rakennuskustannus yhteensä noin 10 104 000 € on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 6,00 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 2 077 000 €.

3.4.6 Skenaario 2

Skenaarion 2 oletus on arviohetken valmistumisaste ja tontin vuokraus. Maapohja vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella. Kassavirtateknisistä syistä kohteen ylläpito- ja korjauskulut on esitetty kassavirrassa rivillä peruskorjauskulut ja rakentamiskustannukset on esitetty rivillä perusparannukset.

3.4.6.1 Olemassa oleva rakennus

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu ennen perusparannusta noin 13,00 €/htm²/kk ja perusparannuksen jälkeen noin 16,10 €/htm²/kk. Nykyisen vuokrasopimuksen arvioidaan olevan voimassa 30.4.2022 asti. Perusparannus kestää arvion mukaan vuoden. Uuden vuokrasopimuksen

arvioidaan alkavan 1.6.2023. Kohteen vuokratuotto ennen perusparannusta on noin 79 976 €/kk ja 959 712 €/v. Perusparannuksen jälkeen vuokratuotto on noin 99 074 €/kk ja 1 188 566 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu ennen perusparannusta noin 5,65 €/htm²/kk ja perusparannuksen jälkeen noin 5,91 €/htm²/kk. Kohteen ylläpito- ja korjauskulut ennen perusparannusta ovat noin 34 759 €/kk ja 417 106 €/v. Perusparannuksen jälkeen kulut ovat noin 36 358 €/kk ja 436 300 €/v. Peruskorjauksen kustannus yhteensä noin 12 496 000 € on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 6,00 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 3 023 000 €.

3.4.6.2 Laajennus

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 21,20 €/htm²/kk ja noin 70 702 €/kk ja 848 424 €/v. Vuokrasopimuksen alkamisajaksi on arvioitu 1/2022. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 6,05 €/htm²/kk ja noin 20 177 €/kk ja 242 121 €/v. Rakennuskustannus yhteensä noin 10 104 000 € on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 6,00 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 2 100 000 €.

3.4.7 Skenaario 3

Skenaarion 3 oletus on, että rakennusten perusparannus ja laajennus ovat valmistuneet ja rakennukset ovat käyttöönotettavissa. Maapohja myydään.

3.4.7.1 Olemassa oleva rakennus

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 14,50 €/htm²/kk ja noin 89 204 €/kk ja 1 070 448 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,82 €/htm²/kk ja noin 29 652 €/kk ja 355 832 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 10 251 000 €.

3.4.7.2 Laajennus

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 19,10 €/htm²/kk ja noin 63 699 €/kk ja 764 382 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,62 €/htm²/kk ja noin 15 408 €/kk ja 184 892 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 8 313 000 €.

3.4.8 Skenaario 4

Skenaarion 4 oletus on, että rakennusten perusparannus ja laajennus ovat valmistuneet ja rakennukset ovat käyttöönotettavissa. Maapohja vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

3.4.8.1 Olemassa oleva rakennus

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 15,60 €/htm²/kk ja noin 95 971 €/kk ja 1 151 654 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 5,91 €/htm²/kk ja noin 36 358 €/kk ja 436 300 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 10 262 000 €.

3.4.8.2 Laajennus

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 20,60 €/htm²/kk ja noin 68 701 €/kk ja 824 412 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 6,05 €/htm²/kk ja noin 20 177 €/kk ja 242 121 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 8 353 000 €.

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 3
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

3.4.9 Yhteenveto

Alla olevassa taulukossa 5 on esitetty eri skenaarioissa arvioidut tuottoarvot.

Taulukko 5. Arvioidut tuottoarvot eri skenaarioissa.

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | Terijoenkatu 3 | Terijoenkatu laajennus | Arvio yhteensä € |
|-----------|------------|-------------------------|----------------|------------------------|------------------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | 3 020 000 | 2 080 000 | 5 100 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | 3 020 000 | 2 100 000 | 5 120 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | 10 250 000 | 8 310 000 | 18 560 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | 10 260 000 | 8 350 000 | 18 610 000 |

4. MARKKINA-ARVO JA ARVION TARKKUUS

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (erottamaton määräala kiinteistöistä 398-3-3013-13 ja kiinteistö 398-3-3013-14 sekä niillä sijaitsevat ja niille rakennettavat rakennukset osoitteessa Terijoenkatu 3, 15140 Lahti) velattomaksi markkina-arvoksi syyskuun 2020 hintatasossa:

skenaariossa 1

viisimiljoonaa satatuhatta (5 100 000) euroa,

skenaariossa 2

viisimiljoonaa satakaksikymmentätuhatta (5 120 000) euroa,

skenaariossa 3

kahdeksantoistamiljoonaa viisisataakuusikymmentätuhatta (18 560 000) euroa ja

skenaariossa 4

kahdeksantoistamiljoonaa kuusisataakymmenentuhatta (18 610 000) euroa.

Arvion tarkkuus on noin + / - 10 %.

Arviossa on erityisesti otettu huomioon:

- vallitseva markkinatilanne
- tontin myynti tai vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella
- pitkäaikainen vuokrasopimus

Arviossa ei ole otettu huomioon:

- mahdollista maaperän pilaantumista
- varainsiirtoverosta aiheutuvia kustannuksia
- irtainta omaisuutta

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 3
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

5. ARVION SUORITTI

Ramboll Finland Oy
Kiinteistökonsultointi

Espoossa 15.9.2020



Anne Kääriä
Johtava asiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu



Janne Sivonen
Konsultti, DI

Yhteystiedot:

+358 44 511 3234

PL 25, 02601 Espoo

anne.kaaria@ramboll.fi



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 7.9.2020

Sivu 1 (1)

Rekisteriyksikkö 398-3-3013-14

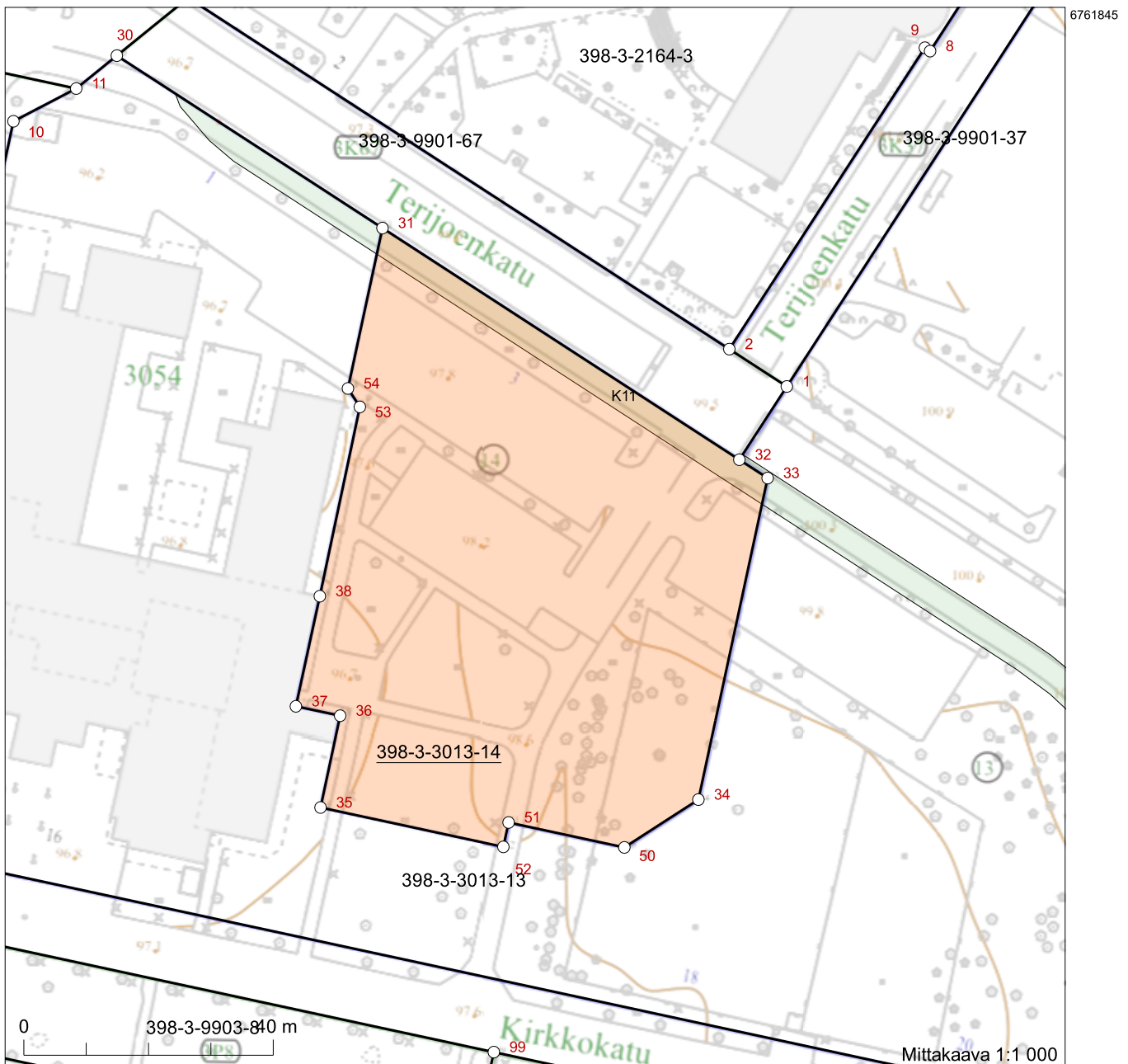


Kiinteistötunnus: 398-3-3013-14
 Rekisteriyksikkölaji: Tontti
 Kunta: Lahti (398)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



428115 Karta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakarta on viitteellinen.



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 7.9.2020

Sivu 1 (1)

Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

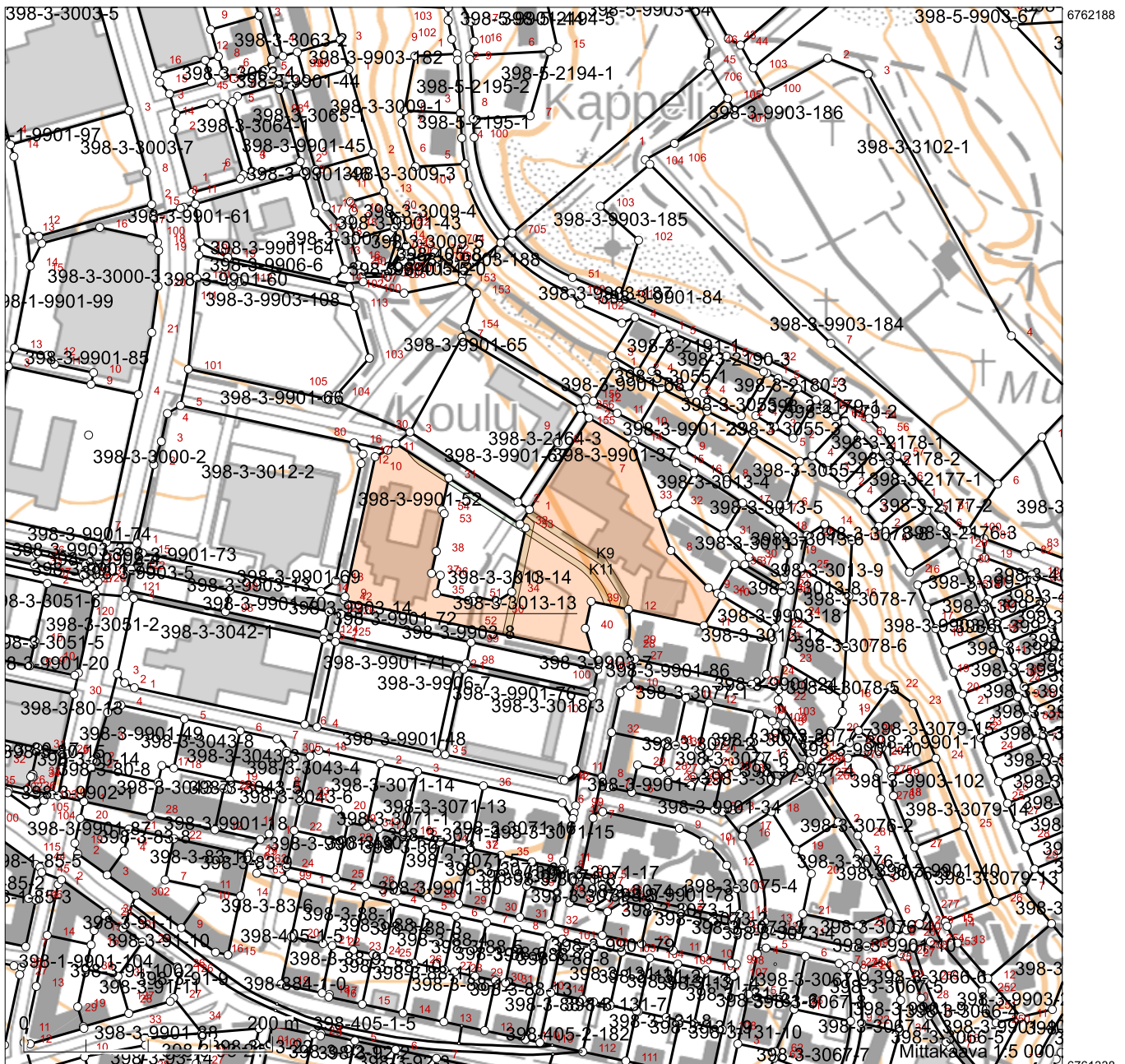


Kiinteistötunnus: 398-3-3013-13
 Rekisteriyksikkölaji: Tontti
 Kunta: Lahti (398)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



427819

Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.

428669


KIINTEISTÖREKISTERIOTE 7.9.2020
 Rekisteriyksikkö 398-3-3013-14

Sivu 1 (2)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-14 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 5054 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YOU-1 OPETUS- JA URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA URHEILUHALLIN JA KOULUN TOIMINTAA PALVELEVIÄ TILOJA SEKÄ VÄESTÖNSUOJATILOJA. | | |

Muodostumistiedot

| | |
|---|-----------------------------|
| Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: | |
| Tontin lohkominen | Rekisteröintipvm: 16.4.2020 |
| Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut: | |
| | Pinta-ala (m ²) |
| Rekisteriyksiköstä: | |
| 398-3-3014-1 | 541 |
| 398-3-3014-2 | 594 |
| 398-3-3054-1 | 2946 |
| 398-3-9901-53 LOUHENPOLKU | 280 |
| 398-3-9901-54 LOUHENKATU | 472 |
| 398-405-1-5 PELTO-PEKKALA | 221 |
| Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²): | 5054 |

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

| | | |
|---|----------------------------|-----------------------|
| 1) Yleiskaava(398-Y-202) | | Kaavan arkistotunnus: |
| Hyväksymis-/vahvistamispvm: 27.6.2016 | Voimaantulopvm: 5.10.2017 | MMLm/74/423/2017 |
| 2) Asemakaava(398-A-2713a) | | |
| Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 9.1.2020 | |
| 3) Asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako(398-M-19-194) | | |
| Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 11.11.2019 | |

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| 1) Sähköjohto (398-2020-K11) | | Rekisteröintipvm: 16.4.2020 |
| Oikeutetut: Lahti (398) | | |
| Rasitetut: 398-3-3013-13, <u>398-3-3013-14</u> | | |
| Rajaukset: | | |
| 4 m leveä | | |

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset
Muita tietoja



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 7.9.2020
Rekisteriyksikkö 398-3-3013-14

Sivu 2 (2)

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.


KIINTEISTÖREKISTERIOTE 7.9.2020
 Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

Sivu 1 (2)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-13 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 26910 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO OPETUSTOIMINTAA PALVELE- VIEN RAKENNUSTEN KORTTELIA- LUE. | | |

Muodostumistiedot

| | |
|---|-----------------------------|
| Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Tontin lohkominen Rekisteröintipvm: 16.4.2020 | |
| Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut: | |
| | Pinta-ala (m ²) |
| Rekisteriyksiköstä: | |
| 398-3-3013-3 | 10839 |
| 398-3-3014-1 | 1230 |
| 398-3-3014-2 | 1650 |
| 398-3-3014-3 | 2269 |
| 398-3-3054-1 | 8112 |
| 398-3-9901-53 LOUHENPOLKU | 216 |
| 398-405-1-5 PELTO-PEKKALA | 1814 |
| 398-405-2-182 ALI-PAAVOLA | 691 |
| 398-405-8-4 PUISTOLA | 89 |
| Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²): | 26910 |
| <p><u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3013-3 kantakiinteistö</p> <p><u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3014-1 kantakiinteistö</p> <p><u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3014-2 kantakiinteistö</p> <p><u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3054-1 kantakiinteistö</p> | |

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

| | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|---|
| 1) Yleiskaava(398-Y-202) | Hyväksymis-/vahvistamispvm: 27.6.2016 | Voimaantulopvm: 5.10.2017 | Kaavan arkistotunnus: MMLm/74/423/2017 |
| 2) Asemakaava(398-A-2713a) | Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 9.1.2020 | |
| 3) Asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako(398-M-19-194) | Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 11.11.2019 | |

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1) Johto (398-2020-K10) | Rekisteröintipvm: 16.4.2020 |
| Oikeutetut: Lahti (398) | |
| Rasitetut: <u>398-3-3013-13</u> | |
| Rajaukset: 6 m leveä | |
| 2) Sähköjohto (398-2020-K11) | Rekisteröintipvm: 16.4.2020 |



Oikeutetut: Lahti (398)
Rasitetut: 398-3-3013-13, 398-3-3013-14
Rajaukset:
4 m leveä

3) Lämpöjohto (398-2020-K9)

Rekisteröintipvm: 16.4.2020

Oikeutetut: Lahti (398)
Rasitetut: 398-3-3013-13
Rajaukset:
6 m leveä

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

**LAINHUUTOTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3013-14

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-14 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 5054 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YOU-1 OPETUS- JA URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA URHEILUHALLIN JA KOULUN TOIMINTAA PALVELEVIA TILOJA SEKÄ VÄESTÖNSUOJATILOJA. | | |

Lainhuutotiedot

| | | | |
|----------------------------|------------------------------------|--|--|
| 1) | Selvennyslainhuuto 16.4.2020 | | |
| Asianumero / arkistoviite: | MML/208887/71/2020 | | |
| Peruste: | Ajantasaistus | | |
| Omistusosuus: | 1/1 | | |
| Omistajat: | Lahden kaupunki, 0149669-3 | | |

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisitustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 398-3-3013-14

Lahden kaupunki, 0149669-3
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

**LAINHUUTOTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-13 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 26910 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. | | |

Lainhuutotiedot

| | | | |
|----------------------------|------------------------------------|--|--|
| 1) | Selvennyslainhuuto 16.4.2020 | | |
| Asianumero / arkistoviite: | MML/208887/71/2020 | | |
| Peruste: | Ajantasaistus | | |
| Omistusosuus: | 1/1 | | |
| Omistajat: | Lahden kaupunki, 0149669-3 | | |

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 398-3-3013-13

Lahden kaupunki, 0149669-3
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

**RASITUSTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3013-14

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|---------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-14 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 5054 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YOU-1 OPETUS- JA URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA URHEILUHALLIN JA KOULUN TOIMINTAA PALVELEVIA TILOJA SEKÄ VÄESTÖNSUOJATILOJA. | | |

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuden ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

**RASITUSTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

Sivu 1 (1)

Perustiedot

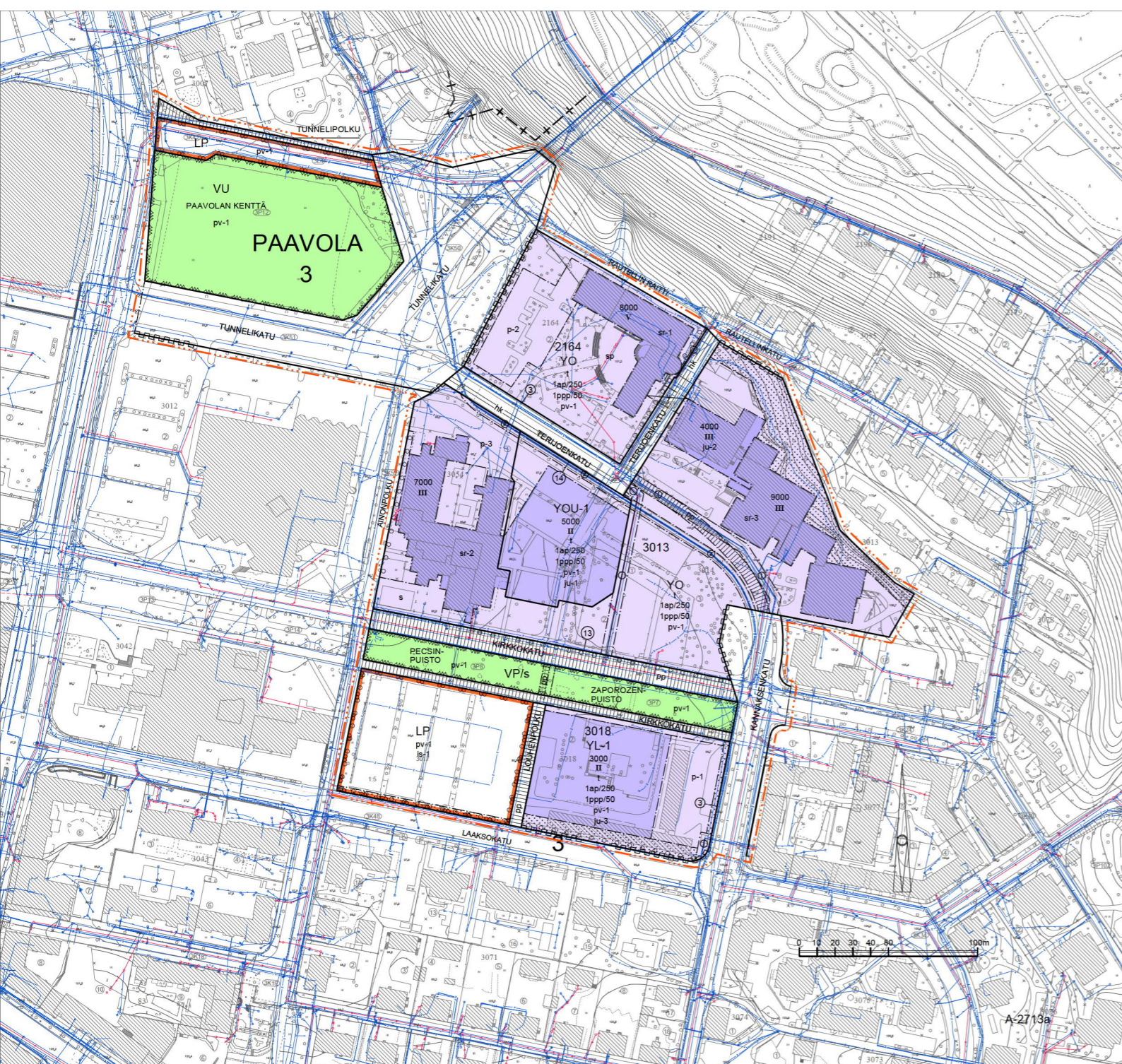
| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-13 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 26910 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. | | |

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

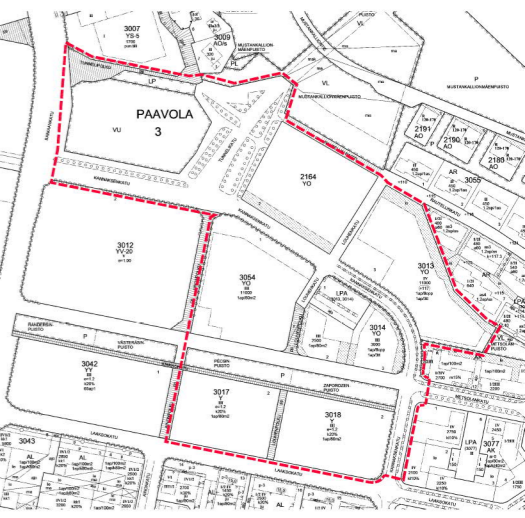
Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



- ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET**
- 1 **YL-1** JULKISTEN LÄHPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA PÄIVÄKODIN.
 - 2 **YO** OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - 3 **YOU-1** OPETUS- JA URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA URHEILUHALLIN JA KOULUN TOIMINTAA PALVELEVIA TILOJA SEKÄ VÄESTÖSUOJA-ALUEJA.
 - 4 **VP/s** KAUPUNKIKUVALLEISESTI JA KULTTUURIHISTORIALLEISESTI ARVOKAS PUUSTO, JONKA KOIVUKUJA JA ALKUPERÄINEN LUONNE TULEE SÄILYTTÄÄ. ALUEELLE SAA SUOJITTA VAIN PUUSTON ALKUPERÄISEN, KULTTUURIHISTORIALLEISEN LUONTEESEEN SOPIVIA KALUSTEITA.
 - 5 **VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
 - 6 **LP** YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
 - 7 3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
 - 8 KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
 - 9 OSA-ALUEEN RAJA.
 - 10 **3** SITOVAN TONTTILOAN MUKAINEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
 - 11 **PAA 2164** KAUPUNGINOSAN NUMERO.
 - 12 **9000** KAUPUNGINOSAN NIMI.
 - 13 **TERIÖEN** KORTTELIN NUMERO.
 - 14 **2164** KADUN, KATUOSION, TORIN, PUUSTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
 - 15 **9000** RAKENNUSOIKEUS KERROSALANLÖNOMETRINÄ.
 - 16 **V** ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUUVUN.
 - 17 RAKENNUKSEN ALUE.
 - 18 **t** MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ KORTTELIIN SAA RAKENNUSALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENTAA PIENIMUOTOSIA TALOUS- JA PIHARAKENNUKSIA SALLITUN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI, MIKÄLI NE SOPIVAT ALUEEN KULTTUURIHISTORIALLEISEN ARVOIHIN.
 - 19 ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
 - 20 **ls-1** MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ ALUEELLE TUULEE ISTUTTAA PYSÄKÖINTIALUEITA JAKAVIA PUU- JA PENSAISRHYHMÄ.
 - 21 **o o o o** SÄILYTTÄVÄISTUTETTAVA PUURVI.
 - 22 KATU.
 - 23 JALANKULULLE VARATTU KATU.
 - 24 **pp** JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
 - 25 **hk** HIDASKATU.
 - 26 **pp** YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
 - 27 **p-1** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOKA TUULEE JAKAA OSIN PUU- JA PENSAISSTUTUKSIN. ALUE TUULEE RAJATA KATUALUEEN SUURIMMAN SALLITUN KATUKSILLA.
 - 28 **p-2** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOLLA OLEVA PUUSTO SÄILYTTÄÄN.
 - 29 **p-3** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOKA SAA KÄYTTÄÄ PYSÄKÖINTI- JA KOULUN PIHA-ALUEENA. PIHA-ALUEENA KÄYTTÄVÄ ALUEEN OSA TUULEE RAJATA AIDALLA TAI ISTUTUKSILLA PYSÄKÖINTIALUEESTA JA AJOVÄYLÄSTÄ.
 - 30 JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN OSALLE EI SAA ISTUTTAA PUUTA, EIKÄ SEN MAANPinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa.
 - 31 **2** SÄHKÖLINJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 32 **1** LÄMPÖJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 33 **1** YLKULKUKÄYÄVÄ.
 - 34 **AAAAAA** KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLITTYMÄÄ.
 - 35 **1ap/250** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLÖNOMETRÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI AUTOPAIKKA, TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA AUTOPAIKKOJA.
 - 36 **1ppp/50** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLÖNOMETRÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI POLKUPYÖRÄPAIKKA, TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA POLKUPYÖRÄPAIKKOJA. KAIKKIEN POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TUULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.
 - 37 **s** ALUEEN OSA, JOLLA SÄILYTTÄÄN KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄT VESIALLAS JA LIPPUTANKORYHMÄ.
 - 38 **sp** ALUEEN OSA, JOLLA PUUSTON JA MUUN KASVILLISUUDEN JA NIIDEN KASVUEDELLEYYTYSTEN SÄILYMINEN ON VARMISTETTAVAA SEKÄ RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ ETTÄ SEN JÄLKEEN.
 - 39 **sr-1** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TUULEE KORJAUS- JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVUOKRAUKSISSA TUULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN KERROKSEN SISÄÄNTULOALAN TILARAKENNE, MATERIAALIT JA SISÄDIEET MUKAAN LUKIEN VAHTIMESTARIN KOPIN OVI TUULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUKSEN KERROKSEN PORTAON SEKÄ JUHLASALIN JA NÄYTTÄMÖN TILARAKENNETTAVAT MATERIAALIT TUULEE SÄILYTTÄÄ.

- 40 **sr-2** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TUULEE KORJAUS- JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVUOKRAUKSISSA TUULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALAN VALOAIKKO JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUE SEKÄ AUDIOTORIOLAN KALLIOSEINÄ TUULEE SÄILYTTÄÄ.
- 41 **sr-3** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TUULEE KORJAUS- JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVUOKRAUKSISSA TUULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALAN VALOAIKKO JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUE SEKÄ AUDIOTORIOLAN KALLIOSEINÄ TUULEE SÄILYTTÄÄ.
- 42 **pv-1** VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.
- 43 **ju-1** JULKISVIUJEN TUULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURISKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISVIUJEN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISVIUJIN TULEE JÄSENNELÄ AUTOKUUSIN, PINNAN- JA TASOVAITTELUIN PIENEMPIN OSIN.
- 44 **ju-2** UUDISRAKENNUKSEN TUULEE MUOOTOASTA AKURISKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSIÄ ARKKITEHTONISESTI TASAAPAINOINEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMINEN ISOKUN JULKISVIUJIN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TUULEVAT RAKENNETTAVAT SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 45 **ju-3** JULKISVIUJEN TUULEE OLLA KIVIAINEISIA JA VÄRELTÄÄN VAALEIKSI RAPATTUJA. PIHAN PUOLELLA VOI KÄYTTÄÄ LISÄKSI PUUTA. TEHOSVÄRIIT OVAT SALLITTAVIA. PÄÄRAKENNUKSEN, PIHARAKENNUSTEN JA -RAKENTEIDEN TUULEE MUOOTOASTA KOKONAISSUUS JA SOPEUTUVA MUUHUN KAMPUSALUEESEEN.



POISTOKARTTA MK 1:2500

ASEMKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTIUKKO.

LAHTI

ASEMKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
LAHDEN KAUPUNGIN PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 2164, 3014, 3017, 3018 JA 3054, KORTTELIN 3013 TONTTIA 3 SEKÄ KATU-, PUUSTO-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA.

ASEMKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:
LAHDEN KAUPUNGIN PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 2164, 3018, KORTTELIN 3013 TONTIT 13 JA 14 SEKÄ KATU-, PUUSTO-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA

ASEMKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTIUKKO

LAHDEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖ JA ALUEHANKKEET

Asemakaavan / asemakaavan muutoksen pohjana oleva kortti hyväksytty 11.4.2014 MPL 54 §:n 3:n no. 1000
kaavonmuutostenumerot

Aija Holopainen 12.8.2019

Asemakaavamuutoksen laaja
Markus Lehtimäki 12.8.2019

Asemakaavan hyväksytty 11.11.2019
Päätös on saanut lainvoiman 9.1.2020

Lisäliitteet
Tonttijakokartat M-19-193 - 195

Asiainumero
D959/2017

Kaistellyt

| | |
|---------------|------------------|
| Työ | 28.03.2019 |
| Nähtäville | 12.09.2019 |
| Nähtäville | 14.10.2019 |
| Numeromuutos | 22.10.2019 |
| Nä | 11.11.2019 § 108 |
| Lainvoimainen | 09.01.2020 |

Mittakaava
1: 1000 ML KK A-2713a

LIITE 4

KASSAVIRTA

Kohde **Terijoenkatu 3, Skenaario 1: arviohetken valmiusaste ja tontti myydään** pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 6,00 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 8,00 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | 653 | 294 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 960 | 653 | 294 | 1175 | 1199 | 1223 | 1247 | 1272 | 1297 | 1323 | 1350 | 1377 | 1404 | 1432 | 1461 | 1490 | 1520 | 1551 | 1582 | 1613 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Perusparannuskulut (t €) | 417 | 278 | 89 | 378 | 385 | 393 | 401 | 409 | 417 | 425 | 434 | 442 | 451 | 460 | 470 | 479 | 488 | 498 | 508 | 518 | |
| Perusparannukset (t €) | | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 152 | 15 |
| Yhteensä | 6 152 | 15 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 13 964 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 076 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 943 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 076 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 3 019 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 3 019 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 3 laajennus, Skenaario 1: arviohetken valmistumisaste ja tontti myydään

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 6,00 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 8,00 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 0 | 603 | 820 | 837 | 853 | 870 | 888 | 906 | 924 | 942 | 961 | 980 | 1000 | 1020 | 1040 | 1061 | 1082 | 1104 | 1126 | 1149 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Perusparauskulut (t €) | | 126 | 192 | 196 | 200 | 204 | 208 | 212 | 217 | 221 | 225 | 230 | 234 | 239 | 244 | 249 | 254 | 259 | 264 | 269 | |
| Perusparannukset (t €) | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 3 335 | 20 |
| Yhteensä | 3 335 | 20 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 11 214 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 667 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 410 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 667 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 2 077 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 2 077 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 3, Skenaario 2: arviohetken valmistumisaste ja tontti vuokrataan

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 6,00 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 8,00 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | 653 | 309 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 960 | 653 | 309 | 1261 | 1287 | 1312 | 1339 | 1365 | 1393 | 1420 | 1449 | 1478 | 1507 | 1538 | 1568 | 1600 | 1632 | 1664 | 1698 | 1732 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Perusparannuskulut (t €) | 417 | 278 | 109 | 463 | 472 | 482 | 491 | 501 | 511 | 521 | 532 | 542 | 553 | 564 | 576 | 587 | 599 | 611 | 623 | 636 | |
| Perusparannukset (t €) | | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 152 | 16 |
| Yhteensä | 6 152 | 16 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 13 968 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 076 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 947 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 2 076 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 3 023 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 3 023 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 3 laajennus, Skenaario 2: Arviohetken valmistumisaste ja tontti vuokrataan

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 6,00 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 8,00 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 0 | 649 | 883 | 900 | 918 | 937 | 955 | 975 | 994 | 1014 | 1034 | 1055 | 1076 | 1098 | 1119 | 1142 | 1165 | 1188 | 1212 | 1236 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Perusparauskulut (t €) | | 182 | 252 | 257 | 262 | 267 | 273 | 278 | 284 | 289 | 295 | 301 | 307 | 313 | 319 | 326 | 332 | 339 | 346 | 353 | |
| Perusparannukset (t €) | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | 673,6 | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 3 335 | 21 |
| Yhteensä | 3 335 | 21 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 11 258 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 673 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 427 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 673 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 2 100 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 2 100 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 3, Skenaario 3: hanke on valmistunut ja tontti myydään

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 1070 | 1092 | 1114 | 1136 | 1159 | 1182 | 1205 | 1230 | 1254 | 1279 | 1305 | 1331 | 1358 | 1385 | 1412 | 1441 | 1469 | 1499 | 1529 | 1559 | |
| Hoit- ja ylläpitokulut (t €) | 356 | 363 | 370 | 378 | 385 | 393 | 401 | 409 | 417 | 425 | 434 | 442 | 451 | 460 | 470 | 479 | 488 | 498 | 508 | 518 | |
| Perusparauskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 152 | 15 |
| Yhteensä | 6 152 | 15 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 13 274 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 973 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|------------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 8 278 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 973 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 10 251 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 10 251 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 3 laajennus, Skenaario 3: hanke on valmistunut ja tontti myydään

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päättymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 764 | 780 | 795 | 811 | 827 | 844 | 861 | 878 | 896 | 914 | 932 | 950 | 969 | 989 | 1009 | 1029 | 1049 | 1070 | 1092 | 1114 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 185 | 189 | 192 | 196 | 200 | 204 | 208 | 212 | 217 | 221 | 225 | 230 | 234 | 239 | 244 | 249 | 254 | 259 | 264 | 269 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 3 335 | 19 |
| Yhteensä | 3 335 | 19 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 10 764 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 600 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 6 713 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 600 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 8 313 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 8 313 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 3, Skenaario 4: hanke on valmistunut ja tontti vuokrataan

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 1152 | 1175 | 1198 | 1222 | 1247 | 1272 | 1297 | 1323 | 1349 | 1376 | 1404 | 1432 | 1461 | 1490 | 1520 | 1550 | 1581 | 1613 | 1645 | 1678 | |
| Hoito- ja ylläpitokulut (t €) | 436 | 445 | 454 | 463 | 472 | 482 | 491 | 501 | 511 | 521 | 532 | 542 | 553 | 564 | 576 | 587 | 599 | 611 | 623 | 636 | |
| Perusparannuskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 6 152 | 16 |
| Yhteensä | 6 152 | 16 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 13 287 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 975 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|------------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 8 287 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 975 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 10 262 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 10 262 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 3 laajennus, Skenaario 4: hanke on valmistunut ja tontti vuokrataan

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 824 | 841 | 858 | 875 | 892 | 910 | 928 | 947 | 966 | 985 | 1005 | 1025 | 1046 | 1066 | 1088 | 1110 | 1132 | 1154 | 1177 | 1201 | |
| Hoit- ja ylläpitokulut (t €) | 242 | 247 | 252 | 257 | 262 | 267 | 273 | 278 | 284 | 289 | 295 | 301 | 307 | 313 | 319 | 326 | 332 | 339 | 346 | 353 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 3 335 | 21 |
| Yhteensä | 3 335 | 21 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 10 816 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 608 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 6 745 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 1 608 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 8 353 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 8 353 t€ |



Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.



Kuva 10.



Kuva 11.



Kuva 12.

Tilaaaja
Lahden Tilakeskus

Projekti
1510058300

Päiväys
15.9.2020

ARVIOLAUSUNTO

TERIJOENKATU 7

15140 LAHTI



SISÄLTÖ

| | |
|---|-----------|
| 1. Yleistä | 3 |
| 1.1 Arvion kohde | 3 |
| 1.2 Arvion tilaaja | 3 |
| 1.3 Arvion laatija | 3 |
| 1.4 Tehtävän määrittely | 3 |
| 1.5 Tehtävän suoritus | 3 |
| 2. Arvioitavan kohteen tiedot | 5 |
| 2.1 Kiinteistöt ja kaava | 5 |
| 2.2 Omistus, rasitukset ja rasitteet | 5 |
| 2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti | 6 |
| 2.4 Rakennukset ja rakennelmat | 6 |
| 2.5 Hankesuunnitelmat | 6 |
| 3. Kohteen arviointi ja arvion perusteet | 8 |
| 3.1 Yleistä markkinatilanteesta | 8 |
| 3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista | 8 |
| 3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla | 8 |
| 3.4 Kohteen arviointi | 9 |
| 4. Markkina-arvo ja arvion tarkkuus | 14 |
| 5. Arvion suoritti | 15 |

LIITTEET

- Liite 1 Kiinteistörekisterikartta
- Liite 2 Kiinteistörekisteriote, lainhuuto, rasitustodistus
- Liite 3 Asemakaava
- Liite 4 Kassavirrat
- Liite 5 Valokuvia kohteesta

1. YLEISTÄ

1.1 Arvion kohde

Arvion kohteena on erottamaton määräala kiinteistöstä 398-3-3013-13 rakennuksineen osoitteessa Terijoenkatu 7 15140 Lahti.

1.2 Arvion tilaaja

Arvion on tilannut toimitusjohtaja Jouni Arola/Lahden Tilakeskus.

1.3 Arvion laatija

Arvion ovat laatineet johtava asiantuntija, DI, auktorisoitu arvioija AKA (yleisauktorisoitu) Anne Kääriä ja konsultti, DI Janne Sivonen.

1.4 Tehtävän määrittely

Arvion tarkoituksena on markkina-arvon määrittäminen määräalalle kiinteistöstä 398-3-3013-13 rakennuksineen. Määräalalla sijaitsee olemassa oleva perusparannettava rakennus ja sille rakennetaan uudisosa puretun A-osan tilalle. Samalla kiinteistöllä sijaitsee Kirkkokatu 16 rakennus. Tätä rakennusta ei ole arvioissa mitenkään otettu huomioon. Arvio on tehty kiinteistömuodossa velattomana. Irtain omaisuus ei kuulu arvion piiriin.

Kohde on arvioitu neljässä eri skenaariossa:

- Skenaario 1: arviohetken valmistumisaste ja maapohja myydään.
- Skenaario 2: arviohetken valmistumisaste ja maapohja vuokrataan.
- Skenaario 3: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Maapohja myydään.
- Skenaario 4: oletus, että hanke on valmistunut ja rakennus on käyttöönotettavissa. Maapohja vuokrataan.

Arvio on laadittu seuraavilla oletuksilla:

- Arvion kohteena olevat rakennukset takaisinvuokrataan kaupungin käyttöön 15 vuoden vuokrasopimuksella.
- Perusparannus ja uudisosan rakentaminen toteutetaan lähtötietoaineiston perusteella esitetyllä tavalla ja ajassa.
- Vuokralainen vastaa veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannuksista sekä mahdollisista muista omista käyttäjäpalveluistaan. Muista kustannuksista vastaa vuokranantaja.

Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä arvioitua rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Arvio on tehty noudattaen kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Arvio on laadittu kohteen myyntiin ja takaisinvuokraukseen liittyvää päätöksentekoa varten.

1.5 Tehtävän suoritus

Tehtävä on suoritettu tuottolähestymistavalla. Lähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 7
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella.

Katselmuksen arvioitavassa kohteessa ovat suorittaneet Anne Kääriä ja Janne Sivonen 1.9.2020.

Kohteeseen liittyvät tiedot on saatu tilaajalta sekä yksityisistä ja yleisistä lähteistä (mm. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta). Maaperästä ei ollut käytettävissä maaperätutkimusraporttia. Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä on puhdas. Arviota laadittaessa käytettävissä oli:

- tavoitehintalaskelma 7.5.2018
- vuokravaikutuslaskelma 26.4.2018
- Ramboll Finland Oy:n laatima kuntotutkimusraportti 10.10.2017
- hankesuunnitelma 8.5.2018.

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 7
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

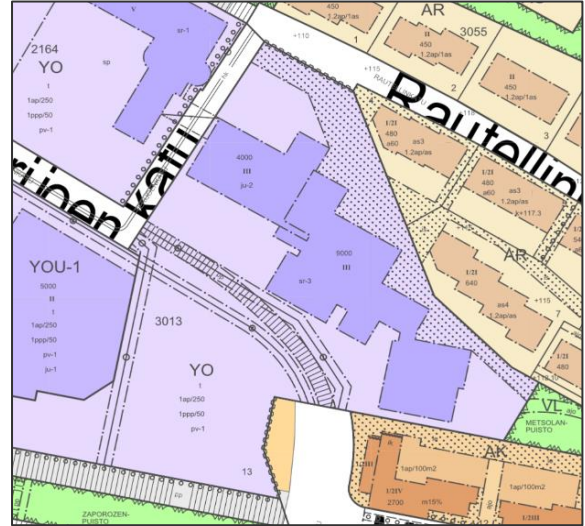
2. ARVIOITAVAN KOHTEEN TIEDOT

2.1 Kiinteistöt ja kaava

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Kiinteistötunnus | 398-3-3013-13 |
| Rekisteriyksikkölaji | Tontti |
| Pinta-ala | 26 910 m ² |

Arvion kohteena oleva erottamaton määräala on 9.1.2020 voimaan tullessa asemakaavassa merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (kaavamerkintä YO). Määräalan rakennusoikeus on 13 000 kem².

Määräalalla sijaitseva opetusrakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (kaavamerkintä sr-3). Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakennuksen sisääntuloaulan valoaukko ja ensimmäisen kerroksen kahviotila sekä auditoriotilan kallioseinä tulee säilyttää.



Julkisivujen tulee kuvastaa uudisrakennuksen merkitystä toiminnallisena ja kaupunkikuvallisesti tärkeänä, Kannaksen koulun ja muotoiluinstituutin rakennuskokonaisuudet yhdistävänä keskusrakennuksena (ju-2). Pihan muurit ja muut rakenteet tulee suunnitella osaksi kokonaisuutta. Uuden yhdyssillan tulee olla ilmeeltään siro ja pääosin lasia. Ilmastointikonehuoneita ei saa sijoittaa rakennuksen katolle.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/250 kem² ja polkupyöräpaikkoja 1 ppp/50 kem². Talous- ja piharakennusten kerrosala ei mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

2.2 Omistus, rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöön on lainhuuto 7.9.2020 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan Lahden kaupungilla.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön kohdistuvat 6 m leveä johtorasite (398-2020-K10), 4 m leveä sähköjohtorasite (398-2020-K11) sekä 6 m leveä lämpöjohtorasite (398-2020-K9). Kaikissa rasitteissa oikeutettuna on Lahden kaupunki.

Rasitustodistuksen mukaan (päivätty 7.9.2020) omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

Lahten Tilakeskus
Terijoenkatu 7
15140 Lahti

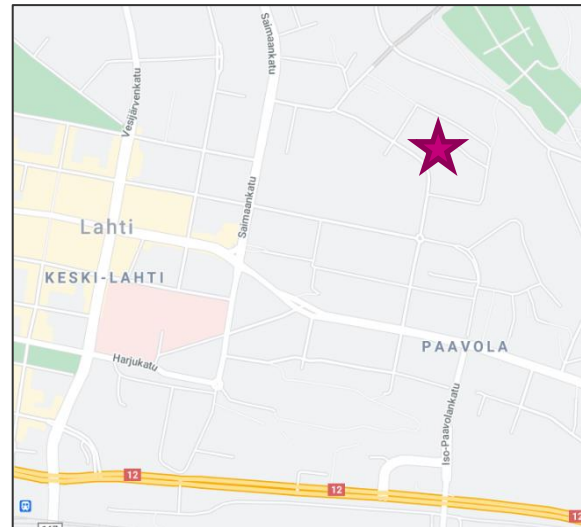
Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

2.3 Kohteen yleiskuvaus ja sijainti

Arvion kohteena oleva määräala sijaitsee Paavolan kaupunginosassa noin 1,1 kilometriä koilliseen Lahden ydinkeskustasta. Kohteen lähiympäristössä on Lahden kaupunginkirjaston päärakennus, kaupunginteatteri ja koulurakennuksia.

Määräala rajautuu koillisessa pääosin naapurikiinteistöihin ja osin Rautellinkatuun, etelässä naapuri- sekä kantakiinteistöihin ja luoteessa Rautellinkatuun.

Arviohetkellä piha-alue oli rakennustyömaata. A-osa oli purettu ja alueella olivat käynnissä maanrakennustyöt.



Arvion kohteena oleva alue on osa Paavolan kampuksen kokonaisuutta. Kampuksen rakentaminen toteutetaan vaiheittain vuosina 2020-2023. Kampukselle tulevat sijoittumaan arvion kohteena olevan Tiirismaan ja Kannaksen lukioista muodostuvan uuden lukion lisäksi Tiirismaan peruskoulu, Wellamo-opisto, Taide- ja muotoilukoulu Taika sekä Laaksokadun päiväkot.

2.4 Rakennukset ja rakennelmat

Arviohetkellä olemassa olevassa rakennuksessa oli meneillään purkutyöt. Rakennuksen A-osa oli purettu. Rakennuksen B- ja C-osat ovat valmistuneet vuonna 1988. Tavoitehintalaskelman mukaan perusparannuksen bruttoala on 8 968 m² ja huoneistoala on 7 980 m². Uudisrakennuksen bruttoala on 3 500 m² ja huoneistoala 3 155 m².

A-osaan rakennetaan opetustilojen lisäksi keittiö- ja ruokailutilat. Ruokasali on useampaan osaan joustavasti jaettavissa oleva monitoiminen tila. Ruokasalin yhteydessä on neuvottelu- ja pienryhmätiloja sekä hiljainen tila. B- ja C-osiin rakennetaan opetus- ja toimistotilaa. B-osaan keskitetään musiikin opetuksen tilat. C-osaan keskitetään käsitöiden ja kuvataiteen opetustilat.

2.5 Hankesuunnitelmat

Perusparannuksen rakentamistyöt ovat alkaneet kesällä 2020 ja arvioitu valmistuminen on alkuvuodesta 2022. Korjausaste on 79 %.

Hankesuunnitelman laskelman hintataso on 1/2018 ja Haahtela-indeksi on 93. Alla olevassa taulukossa 1 on arvioitu rakennuskustannusten hintataso nykyhetkessä tuoreimman hintatason 3/2020 ja Haahtela-indeksin 97 mukaisesti.

Taulukko 1. Hankesuunnitelman mukaiset rakennuskustannukset, perusparannus.

| Kustannuserä | € 1/2018 | € 9/2020 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Rakennuttajan kustannukset | 1 825 000 | 1 903 475 |
| Rakennustekniset työt | 8 561 000 | 8 929 123 |
| LVIA-työt | 2 667 000 | 2 781 681 |
| Sähkötyöt | 1 590 000 | 1 658 370 |
| Erillishankinnat | 42 000 | 43 806 |
| Hankevaraukset | 1 623 000 | 1 692 789 |
| Yhteensä | 16 308 000 | 17 009 244 |

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 7
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

Kohteen rakennuskustannukset 9/2020 hintatasossa ovat noin 17 009 000 € (alv 0 %).

Alla olevassa taulukossa 2 on arvioitu laajennuksen hintataso nykyhetkessä tuoreimman hintatason 3/2020 ja Haahtela-indeksin 97 mukaisesti.

Taulukko 2. Hankesuunnitelman mukaiset rakennuskustannukset, laajennus.

| Kustannuserä | € 1/2018 | € 9/2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Rakennuttajan kustannukset | 1 061 000 | 1 106 623 |
| Rakennustekniset työt | 6 206 000 | 6 472 858 |
| LVIA-työt | 836 000 | 871 948 |
| Sähkötyöt | 524 000 | 546 532 |
| Erillishankinnat | 131 000 | 136 633 |
| Hankevaraukset | 340 000 | 354 620 |
| Yhteensä | 9 098 000 | 9 489 214 |

Laajennuksen rakennuskustannukset 9/2020 hintatasossa ovat noin 9 489 000 € (alv 0 %).

3. KOHTEN ARVIOINTI JA ARVION PERUSTEET

3.1 Yleistä markkinatilanteesta

Tilastokeskuksen 18.6.2020 julkaisemien ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuotteen volyymi kasvoi 1,5 prosenttia vuonna 2018 ja 1,1 prosenttia vuonna 2019. Vuonna 2017 bruttokansantuotteen volyymi kasvoi 3,3 prosenttia. Tällä hetkellä epävarmuus koronavirusepidemian vaikutuksesta talouteen on suurta. Suomen pankin 9.6.2020 julkaiseman ennusteen mukaan Suomen talous supistuu vuonna 2020 noin seitsemän prosenttia. Vuosina 2021-2022 talouden ennustetaan kasvavan noin kolme prosenttia. Valtiovarainministeriön 16.6.2020 julkaisemassa taloudellisessa katsauksessa on ennustettu BKT:n supistuvan 6,0 prosenttia vuonna 2020. BKT:n on arvioitu kasvavan 2,1 prosenttia vuonna 2021 ja 1,7 prosenttia vuonna 2022.

Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisiä oli vuoden 2020 heinäkuussa 50 000 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömyysasteen trendiluku oli 7,0 prosenttia. Valtiovarainministeriö on arvioinut työttömyysasteen nousevan 8 prosenttiin vuonna 2020. Suomen pankki on arvioinut työllisyysasteen pienenevän noin kaksi prosenttiyksikköä vuosina 2020–2021 ja toipuvan vain osittain vuonna 2022. Lahden työttömyysaste oli vuoden 2020 tammikuun lopussa 13,4 prosenttia. Hämeen Työllisyyskatsauksen mukaan työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli 2020 heinäkuussa 17,5 prosenttia.

Lahdessa oli 119 823 asukasta joulukuussa 2019. Vuosimuutos oli -0,1 prosenttia. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Lahden asukasmäärä putoaa 1,9 prosentilla vuoteen 2040 mennessä.

3.2 Yleistä kiinteistömarkkinoista

Kiinteistökauppa on ollut Suomessa viime vuosina ennätysvilkaasta. Vuoden 2019 volyymi oli 6,3 miljardia euroa KTI Transaktio seurannan mukaan. Vuoden 2018 volyymiksi kirjattiin noin 9,3 miljardia euroa. Laskua vuonna 2019 oli noin 34 % vuoteen 2018 verrattuna, mutta kauppojen lukumäärä pysyi vuonna 2019 kuitenkin edelleen korkealla.

Korkean sijoittajakysynnän myötä laadukkaimpien kohteiden kauppahinnat ovat nousseet hyvin korkeiksi etenkin pääkaupunkiseudulla ja parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat ennätyskellisen matalalla. Suuri pääomien määrä on lisännyt kauppoja myös muiden kuin prime-kohteiden osalta. Etenkin ulkomaiset sijoittajat keskittävät sijoituksensa kuitenkin lähinnä pääkaupunkiseudulle pienempien kaupunkien huonon likviditeetin vuoksi. Kysyntä kohdistuu pääosin suuriin salkkuihin ja vakaan vuokralaiskannan kohteisiin.

Koronaviruskriisin aiheuttamat rajoitukset ja yleinen epävarmuus ovat merkittävästi hidastaneet kaupankäyntiä viime kuukausina. Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissä ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluku putosi syksyn +50:stä -62:een. Romahdus on jyrkempi kuin esimerkiksi syksyllä 2007 alkaneen finanssikriisin alussa. Myös kotimaiseen sijoituskysyntään ennakoidaan pudotusta. Taloustilanteen epävarmuus vaikeuttaa myös kauppojen hinnanmuodostusta.

3.3 Kohteen asema kiinteistömarkkinoilla

Arvion kohde rakentuu kaupungin opetuskäyttöön. Arvio laaditaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille. Kohdetta tarkastellaan sijoituskohteena, jonka arvo perustuu sen tuottamaan kassavirtaan. Kun kohteessa on vuokralaisena kaupunki, voidaan

sijoittajariskiä pitää vähäisenä. Kohteen jäännösarvoriski on kuitenkin korkeampi verrattuna esim. toimitilakiinteistöihin.

Suomessa toimii muutamia kiinteistösijoitusyhtiöitä, jotka ovat kiinnostuneita kuntien kiinteistöjen ostamisesta suuremmissa mittakaavassa. Mm. Ruotsissa on tavallista, että kiinteistösijoitusyhtiöt omistavat kouluja ja muita julkiskiinteistöjä. Esimerkiksi ruotsalaiset yhtiöt SBB ja Hemsö toimivat myös Suomessa.

Huhtikuussa 2020 uutisoitiin Imatran kaupungin myyvän vuonna 2019 valmistuneen Vuoksenniskan koulukeskuksen ruotsalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö SBB:lle hintaan 10,8 miljoonaa euroa. Kaupungin pöytäkirjojen mukaan kaupunki vuokraisi koulun käyttöönsä 20 vuodeksi. Sopimuskauden jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kolme kertaa kolmen vuoden optioon. Sopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kaikista hallinta-aikaansa kohdistuvista hoitokuluista, kiinteistöveroista ja vakuutuksesta. Perusylläpitoon liittyvistä korjauksista vastaa ostaja.

Jyväskylän koulutuskuntayhtymän Gradia-kiinteistöt-liikelaitos on myynyt huhtikuussa 2020 Wilhelm Schildin katu 2:ssa sijaitsevan lukiokäytössä olevan rakennuksen tontteineen Hemsö:lle. Tontin pinta-ala oli 9 717 m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta oli noin 1 723 kem². Rakennus oli rakennettu vuosina 1991-1992. Rakennuksen pinta-ala oli 4 590 kem² ja 4 975 brm². Rakennus oli Gradia Schildin lukion käytössä ja osittain se oli vuokrattu ulkopuoliselle vuokralaiselle. Kauppahinta oli 5 450 000 € ja noin 1 187 €/kem². Jyväskylän koulutuskuntayhtymä teki kohteeseen 10 vuoden vuokrasopimuksen.

Joensuun kaupunki on tehnyt vuokrasopimuksen Hemsö:n kanssa koskien Joensuun konservatorion uudisrakennusta. Hemsö toteuttaa uudisrakentamisen. Kokonaisinvestointikustannukset ovat 12 552 361 € (alv 0 %). Sopimuksen pituus on 20 vuotta. Konservatoriorakennuksen pinta-ala on 3 694 htm². Maapohja on vuokrattu. Joensuun kaupungin pöytäkirjojen mukaan tavoitteena on pääomavuokrataso 69 561 €/kk eli noin 835 000 €/v. Ylläpitovuokran osuus on noin 12 956 €/kk ja noin 155 427 €/v. Kokonaisvuokra olisi noin 990 000 €/v.

3.4 Kohteen arviointi

Arviohetkellä on markkinoilla poikkeustilanne, joka on aiheutunut koronavirusepidemiasta. Käytettävissä oleva markkinainformaatio on normaalitilanteeseen perustuvaa. Käytännössä nykyistä tilannetta vastaavaa informaatiota ei ole saatavissa ja arviointiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Kohde arvioidaan tilanteessa, jossa kohde myydään ja takaisinvuokrataan kaupungille 15 vuoden pituisella vuokrasopimuksella. Kohde on arvioitu tuottolähestymistavalla käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää. Arviokirjan liitteenä on 20 vuoden kassavirtalaskelmat, joissa tuottoja ja kuluja on tarkasteltu vuositasolla. Kaupungilta saatujen tietojen mukaan vuokrasopimukseen tulee optio sopimuksen jatkamisesta. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on arvioitu pysyvän opetusikäikäytössä. Olemassa olevasta rakennuksesta ja laajennuksesta on laadittu erilliset kassavirrat.

3.4.1 Ylläpito- ja korjauskulut

Tilaaajalta saatujen tietojen mukaan omistajan kustannukset ovat ylläpito, korjaukset ja maanvuokra. Vuokralainen vastaa omista käyttäjäpalveluistaan. Arvio on laadittu oletuksella, että vuokralainen vastaa veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannuksista.

KTI:n Ylläpitokustannusvertailun 2020 mukaan vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden toimistokiinteistöjen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,72 €/htm²/kk ja vuosina 1960 – 1989 valmistuneiden noin 3,30 €/htm²/kk, kun luvuista on poistettu kiinteistöveron, siivouksen ja veden kulut. Liikekiinteistöjen vastaavat keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 2,90 €/htm²/kk. Oppilaitosrakennukset eivät ole suoraan vertailukelpoisia toimisto- ja liikerakennuksiin ylläpitokulujen osalta.

Rambollin käytettävissä olevien tietojen perusteella elinkaarikoulujen keskimääräiset ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet noin 4,42 €/brm²/kk ja muiden koulujen noin 3,28 €/brm²/kk. Kuluista on poistettu veden, käyttösähkön ja siivouksen kustannukset. Kuluissa ei ole mukana kiinteistöveroa eikä maanvuokraa. Elinkaarikoulujen ylläpitokulutaso on ns. normaalia koulua korkeampi, koska toteuttajan vastuu on 20 vuotta.

Edellä esitetyn Joensuun kaupungin ja Hemsö:n välisestä sopimuksesta pystyttiin laskemaan ylläpítovuokran määräksi noin 5,05 €/htm²/kk. Ylläpítovuokra sisältää kiinteistöveron. Ilman kiinteistöveroa ylläpítovuokra oli 3,84 €/htm²/kk.

Ylläpitokuluiksi on arvioitu yhteensä noin 4,79 €/htm²/kk, kun tontti myydään, ja noin 5,90 €/htm²/kk, kun tontti vuokrataan. Kiinteistöveron määrä on arvioitu. Tontin maanvuokra perustuu tilaajan toimittamiin tietoihin, joiden mukaan kohteen maanvuokra on 162 500 €/v ja noin 1,22 €/htm²/kk. Maanvuokra perustuu tontin rakennusoikeuteen ja sen arvoon 250 €/kem² sekä 5 % tuottovaatimukseen.

3.4.2 Tuottovaatimus

Toimistotilan osalta Lahdessa prime-tilojen tuottovaatimus on noin 7,50 – 8,00 % ja liiketilojen noin 7,75 – 8,25 %. Arvion kohteena olevat tilat ovat opetuskäytössä. Koska vuokralaisena on kaupunki, on vuokralaisriski pieni. Kohteen vuokrasopimus on huomattavasti perinteisiä toimitilavuokrasopimuksia pidempi, 15 vuotta. Kohteen jäännösriski on hieman suurempi kuin normaaleissa toimitiloissa. Käyttötarkoituksen muutos jatkossa vaatii tilamuutosten lisäksi myös todennäköisesti kaavamutosta. Tuottovaatimus on arvioitu eri skenaarioissa erikseen.

3.4.3 Vuokrataso

Arvion kohteena on uudisrakennus ja perusparannettava kohde. Uudiskohteiden vuokra perustuu yleensä rakennuskustannuksiin perustuvaan pääomavuokraan. Kohteen vuokrataso on arvioitu markkinapohjaisena pääomavuokrana sekä markkinavuokrana.

Markkinavuokra on markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso, johon markkinoilla kullakin ajan hetkellä solmitaan uusia vuokrasopimuksia. Lahdessa tarjolla olevien toimistotilojen vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä noin 7,00 – 18,28 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,16 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Keskusta-alueella vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä 7,00 – 18,26 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 12,91 €/m²/kk ja mediaanin 11,74 €/m²/kk. Liiketilojen vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä 6,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 11,59 €/m²/kk ja mediaanin 10,33 €/m²/kk. Keskusta-alueen vuokrapyyntöt vaihtelivat välillä 7,00 – 31,18 €/m²/kk, keskiarvon ollessa noin 15,79 €/m²/kk ja mediaanin 12,50 €/m²/kk. Kohteet olivat vanhojen rakennusten toimisto- ja liikehuoneistoja. Myöskään pinta-alaltaan kohteet eivät olleet vertailukelpoisia arvion kohteeseen.

Catellan syksyn 2020 markkinakatsauksen mukaan Lahdessa toimistotilan prime-vuokrataso on noin 18,50 €/m²/kk ja liiketilan noin 40 €/m²/kk. Vuokratason kriteereinä on käytetty 3-5 vuoden sopimusta ja modernia saneerattua tilaa, joka ei ole uudiskohde.

Arvion kohteen vuokratasoa nostaa arvion oletuksena oleva 15 vuoden vuokrasopimus sekä se, että kohde on uudiskohde. Kohteen markkinavuokratasoksi on arvioitu noin 20,00 €/m²/kk. Markkinavuokra on arvioitu bruttovuokrana, joka sisältää tilaan sidotun pääoman kustannukset ja ylläpidon kustannukset.

Pääomavuokra on vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti. Kohteen pääomavuokrataso on arvioitu markkinapohjaisena pääomavuokrana, jossa pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan.

Kohteen huoneistoala on tilaajan toimittamien tietojen mukaan 11 135 m². Kohteen pääoma-arvona on käytetty rakennus- ja perusparannuksen kustannuksia yhteensä 26 498 458 €. Pitkän vuokrasopimuksen perusteella tuottovaatimukseksi on arvioitu noin 5,75 – 6,00 – 6,25 %. Alla olevassa taulukossa 3 on esitetty pääomavuokran laskenta.

Taulukko 3. Markkinapohjainen pääomavuokra.

| Terijoenkatu 7 (Kannaksenkatu 22) | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Pinta-ala htm ² | 11 135 | 11 135 | 11 135 |
| Rakennuskustannus €/m ² | 2 380 | 2 380 | 2 380 |
| Pääoma-arvo € | 26 498 458 | 26 498 458 | 26 498 458 |
| Tuottovaatimus % | 5,75 | 6,00 | 6,25 |
| Pääomavuokra €/htm² | 11,4 | 11,9 | 12,4 |
| Pääomavuokra €/kk | 126 972 | 132 492 | 138 013 |
| Pääomavuokra €/v | 1 523 661 | 1 589 907 | 1 656 154 |

Edellä esitetyn perusteella kohteen pääomavuokran haarukaksi on arvioitu noin 11,40 – 11,90 – 12,40 €/htm²/kk. Vuokratasossa ei ole otettu huomioon ylläpitovuokran osuutta. Ylläpitovuokran osuudeksi on edellä esitetyn perusteella arvioitu tontin myynnin tilanteessa noin 4,79 €/htm²/kk ja tontin vuokraamisen tilanteessa noin 5,90 €/htm²/kk. Kokonaisvuokraksi saadaan tällöin 6 % tuottovaatimuksella noin 16,69 – 17,80 €/htm²/kk.

Oletuksella, että rakennukset ovat käyttöönotettavissa, on vuokratasoksi arvioitu noin 5,75 % tuottovaatimuksella noin 16,19 – 17,30 €/htm²/kk.

3.4.4 Käyttämätön rakennusoikeus

Tontin 398-3-3013-13 arvion kohteena olevan rakennusalan rakennusoikeus on 13 000 kem². Tontin käytetty rakennusoikeus ei ollut tiedossa. Rakennuksen bruttoala on 12 468 kem². Rakennuksen sijoittelu rakennusallalla huomioiden arvion kohteena olevan alueen käyttämätön rakennusoikeus ei ole todennäköisesti taloudellisesti järkevällä tavalla käytettävissä. Käyttämättömällä rakennusoikeudella ei ole katsottu olevan erillistä arvoa.

3.4.5 Skenaario 1

Skenaarion 1 oletuksena on arviohetken valmistumisaste ja tontin myynti. Tavoitehinalaskelman perusteella kohteen huoneistoala on 11 135 m². Laskennassa on käytetty tätä pinta-alaa.

Kassavirtateknisistä syistä kohteen ylläpito- ja korjauskulut on esitetty kassavirrassa rivillä peruskorjauskulut ja rakentamiskustannukset on esitetty rivillä perusparannukset.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 16,70 €/htm²/kk ja noin 185 955 €/kk ja 2 231 454 €/v. Kohde valmistuu arviolta tammikuussa 2022. Arviossa on oletettu vuokrasopimuksen alkavan 1.2.2022. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,79 €/htm²/kk ja noin 53 337 €/kk ja 640 040 €/v. Rakennus- ja peruskorjausten kustannus, yhteensä noin 26 498 000 €, on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 6,00 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 5 436 000 €.

3.4.6 Skenaario 2

Skenaarion 2 oletuksena on arviohetken valmistumisaste ja tontin vuokraaminen. Tontti vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 17,80 €/htm²/kk ja noin 198 203 €/kk ja 2 378 436 €/v. Kohde valmistuu arviolta tammikuussa 2022. Arviossa on oletettu vuokrasopimuksen alkavan 1.2.2022. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 5,90 €/htm²/kk ja noin 65 597 €/kk ja 788 358 €/v. Rakennus- ja peruskorjausten kustannus yhteensä noin 26 498 000 € on jaettu tasan 15 vuoden ajanjaksolle.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 6,00 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 5 425 000 €.

3.4.7 Skenaario 3

Skenaarion 3 oletuksena on, että rakennus on valmistunut ja käyttöön otettavissa. Tontti myydään.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 16,20 €/htm²/kk ja noin 180 387 €/kk ja 2 164 644 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 4,79 €/htm²/kk ja noin 53 337 €/kk ja 640 040 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 21 870 000 €.

3.4.8 Skenaario 4

Skenaarion 4 oletuksena on, että rakennus on valmistunut ja käyttöön otettavissa. Tontti vuokrataan 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Kohteen vuokratuotoksi on arvioitu noin 17,30 €/htm²/kk ja noin 192 636 €/kk ja 2 311 626 €/v. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen kohteen on oletettu pysyvän opetuskäytössä ja vuokratason pysyvän ennallaan.

Kohteen ylläpito- ja korjauskuluiksi on arvioitu noin 5,90 €/htm²/kk ja noin 65 597 €/kk ja 788 358 €/v.

Käyttöasteena on käytetty 100 %. Maanvuokrasopimus on niin pitkäaikainen, että sen ei katsota lisäävän kohderiskiä. Nettotuottovaatimuksena on käytetty 5,75 % ja jäännösarvon tuottovaatimuksena 8,00 %. Edellä esitetyn perusteella laskelma päättyy arvoon 21 851 000 €.

3.4.9 Yhteenveto

Alla olevassa taulukossa 4 on esitetty eri skenaarioissa arvioidut tuottoarvot.

Taulukko 4. Arvioidut tuottoarvot eri skenaarioissa.

| Skenaario | Tontti | Rakennukset | Arvio € |
|-----------|------------|-------------------------|------------|
| 1 | myydään | arviohetken valmiusaste | 5 440 000 |
| 2 | vuokrataan | arviohetken valmiusaste | 5 430 000 |
| 3 | myydään | hanke valmis | 21 870 000 |
| 4 | vuokrataan | hanke valmis | 21 850 000 |

4. MARKKINA-ARVO JA ARVION TARKKUUS

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (erottamaton määräala kiinteistöstä 398-3-3013-13 rakennuksineen osoitteessa Terijoenkatu 7 15140 Lahti) velattomaksi markkina-arvoksi syyskuun 2020 hintatasossa:

skenaariossa 1

viisimiljoonaa neljäsataaneljäkymmentätuhatta (5 440 000) euroa,

skenaariossa 2

viisimiljoonaa neljäsataakolmekymmentätuhatta (5 430 000) euroa,

skenaariossa 3

kaksikymmentäyksimiljoonaa kahdeksansataaseitsemänkymmentätuhatta (21 870 000) euroa ja

skenaariossa 4

kaksikymmentäyksimiljoonaa kahdeksansataaviisikymmentätuhatta (21 850 000) euroa.

Arvion tarkkuus on noin + / - 10 %.

Arviossa on erityisesti otettu huomioon:

- vallitseva markkinatilanne
- tontin myynti tai vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella
- pitkäaikainen vuokrasopimus

Arviossa ei ole otettu huomioon:

- mahdollista maaperän pilaantumista
- varainsiirtoverosta aiheutuvia kustannuksia
- irtainta omaisuutta

Lahden Tilakeskus
Terijoenkatu 7
15140 Lahti

Arviolausunto
1510058300
15.9.2020

5. ARVION SUORITTI

Ramboll Finland Oy
Kiinteistökonsultointi

Espoossa 15.9.2020



Anne Kääriä
Johtava asiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktoisoitu



Janne Sivonen
Konsultti, DI

Yhteystiedot:

+358 44 511 3234

PL 25, 02601 Espoo

anne.kaaria@ramboll.fi



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 7.9.2020

Sivu 1 (1)

Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

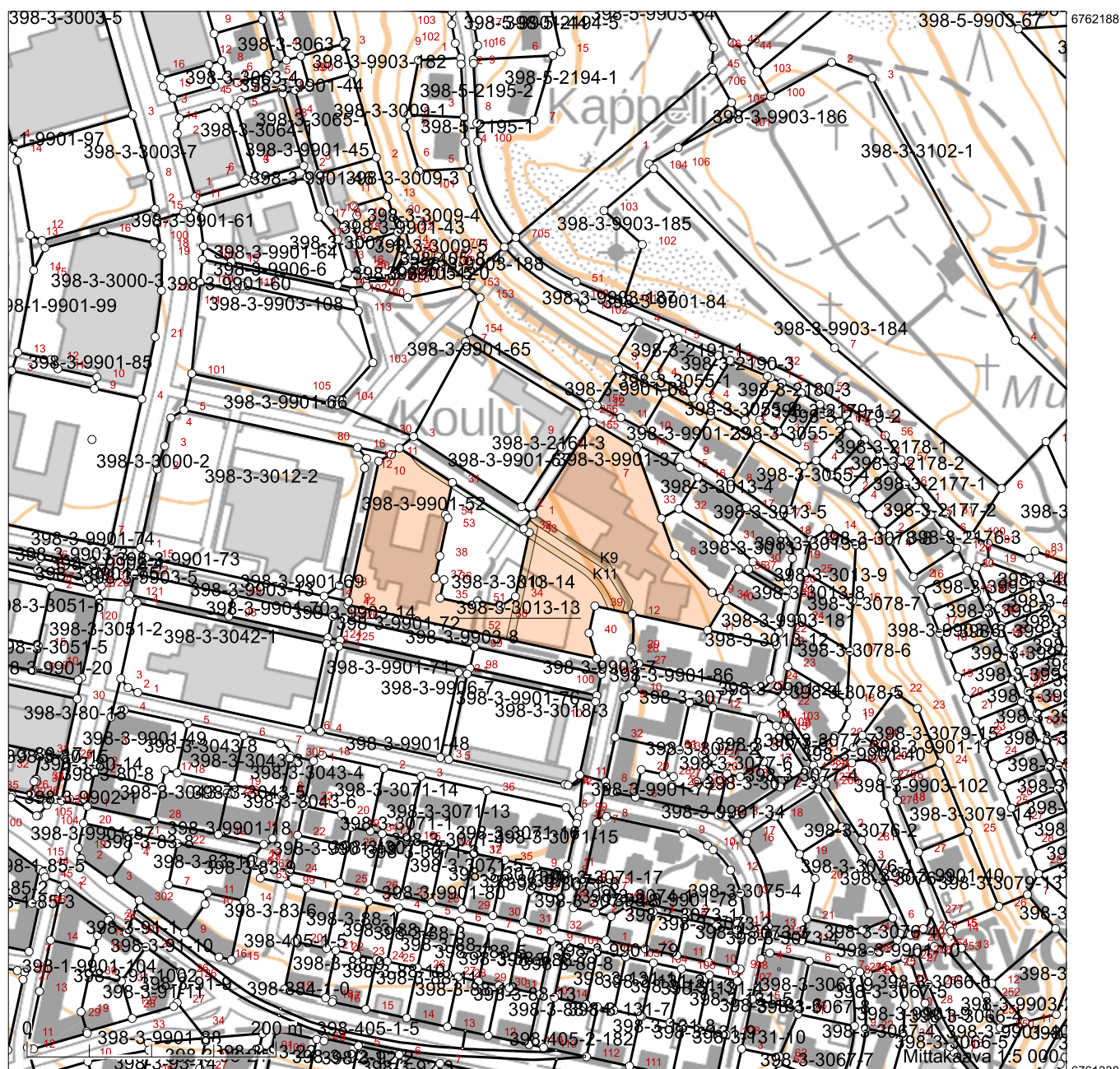


Kiinteistötunnus: 398-3-3013-13
 Rekisteriyksikkölaji: Tontti
 Kunta: Lahti (398)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



427819

Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat

428669


KIINTEISTÖREKISTERIOTE 7.9.2020
 Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

Sivu 1 (2)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-13 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 26910 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO OPETUSTOIMINTAA PALVELE- VIEN RAKENNUSTEN KORTTELIA- LUE. | | |

Muodostumistiedot

| | |
|--|-----------------------------|
| Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Tontin lohkominen Rekisteröintipvm: 16.4.2020 | |
| Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut: | |
| | Pinta-ala (m ²) |
| Rekisteriyksiköstä: | |
| 398-3-3013-3 | 10839 |
| 398-3-3014-1 | 1230 |
| 398-3-3014-2 | 1650 |
| 398-3-3014-3 | 2269 |
| 398-3-3054-1 | 8112 |
| 398-3-9901-53 LOUHENPOLKU | 216 |
| 398-405-1-5 PELTO-PEKKALA | 1814 |
| 398-405-2-182 ALI-PAAVOLA | 691 |
| 398-405-8-4 PUISTOLA | 89 |
| Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²): | 26910 |
| <u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3013-3 kantakiinteistö <u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3014-1 kantakiinteistö <u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3014-2 kantakiinteistö <u>398-3-3013-13</u> on kiinteistön 398-3-3054-1 kantakiinteistö | |

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

| | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|---|
| 1) Yleiskaava(398-Y-202) | Hyväksymis-/vahvistamispvm: 27.6.2016 | Voimaantulopvm: 5.10.2017 | Kaavan arkistotunnus: MMLm/74/423/2017 |
| 2) Asemakaava(398-A-2713a) | Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 9.1.2020 | |
| 3) Asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako(398-M-19-194) | Hyväksymispvm: 11.11.2019 | Voimaantulopvm: 11.11.2019 | |

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1) Johto (398-2020-K10) | Rekisteröintipvm: 16.4.2020 |
| Oikeutetut: Lahti (398) | |
| Rasitetut: <u>398-3-3013-13</u> | |
| Rajaukset: 6 m leveä | |
| 2) Sähköjohto (398-2020-K11) | Rekisteröintipvm: 16.4.2020 |



Oikeutetut: Lahti (398)
Rasitetut: 398-3-3013-13, 398-3-3013-14
Rajaukset:
4 m leveä

3) Lämpöjohto (398-2020-K9)

Rekisteröintipvm: 16.4.2020

Oikeutetut: Lahti (398)
Rasitetut: 398-3-3013-13
Rajaukset:
6 m leveä

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

**LAINHUUTOTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

Sivu 1 (1)

Perustiedot

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-13 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 26910 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. | | |

Lainhuutotiedot

| | | | |
|----------------------------|------------------------------------|--|--|
| 1) | Selvennyslainhuuto 16.4.2020 | | |
| Asianumero / arkistoviite: | MML/208887/71/2020 | | |
| Peruste: | Ajantasaistus | | |
| Omistusosuus: | 1/1 | | |
| Omistajat: | Lahden kaupunki, 0149669-3 | | |

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisitustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 398-3-3013-13

Lahden kaupunki, 0149669-3
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

**RASITUSTODISTUS 7.9.2020**
Rekisteriyksikkö 398-3-3013-13

Sivu 1 (1)

Perustiedot

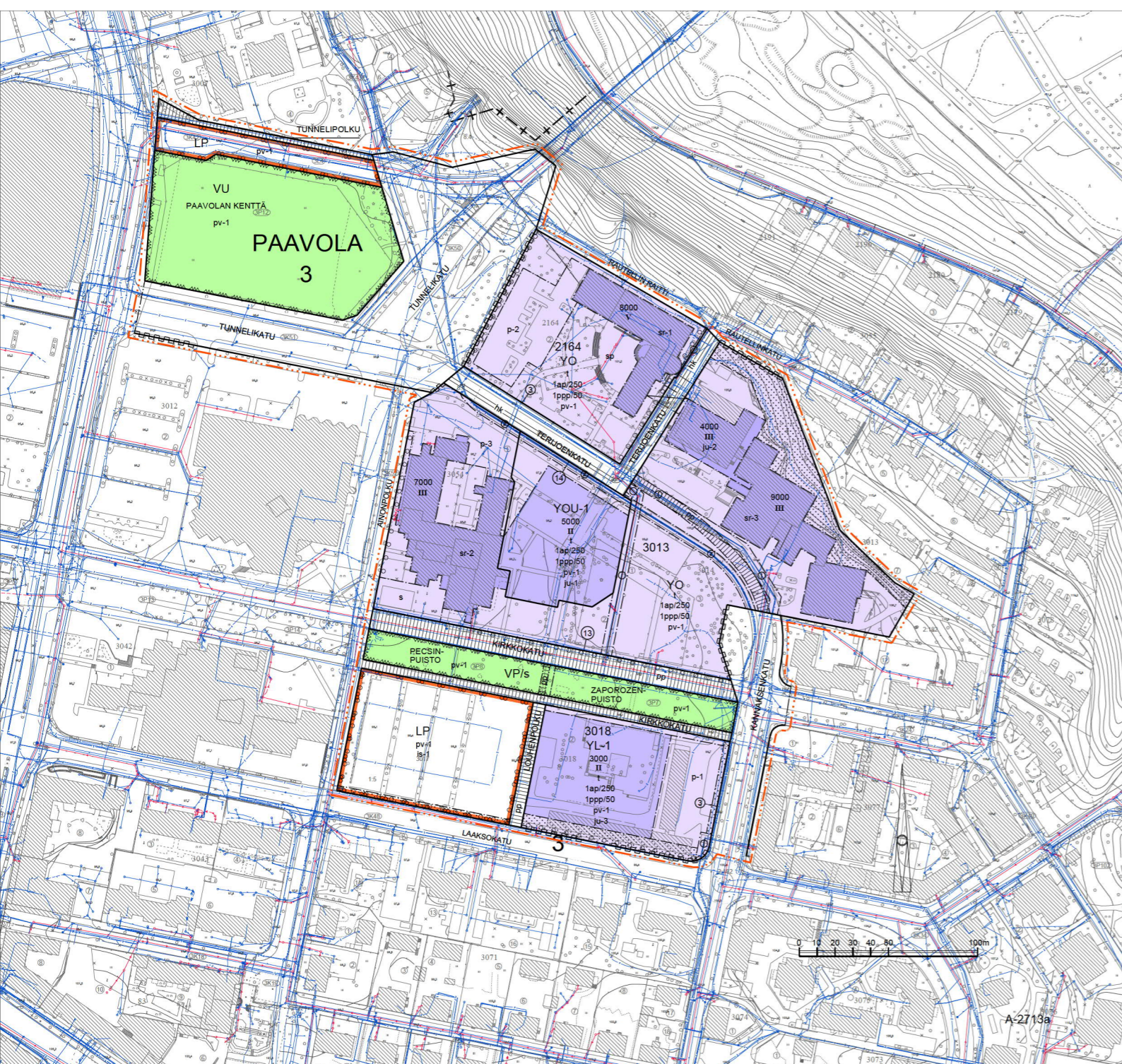
| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Kiinteistötunnus: | 398-3-3013-13 | Rekisteröintipvm: | 16.4.2020 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti | Pinta-ala: | 26910 m ² |
| Kunta: | Lahti (398) | | |
| Kaavan mukainen käyttötarkoitus: | YO OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. | | |

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.9.2020.

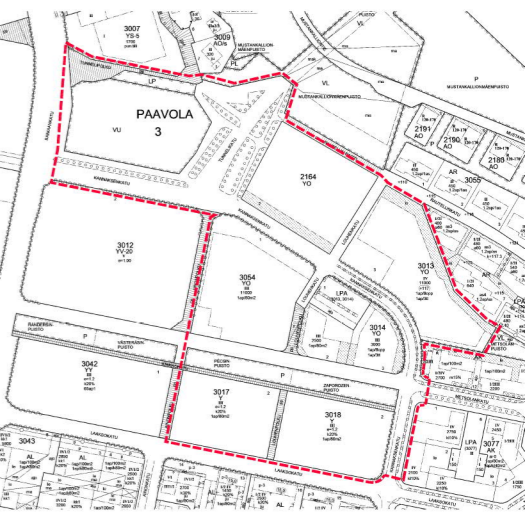
Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



- ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET**
- 1 **YL-1** JULKISTEN LÄHPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA PÄIVÄKODIN.
 - 2 **YO** OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - 3 **YOU-1** OPETUS- JA URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA URHEILUHALLIN JA KOULUN TOIMINTAA PALVELEVIA TILOJA SEKÄ VÄESTÖSUOJAUSALUEJA.
 - 4 **VP/s** KAUPUNKIKUVALLEISESTI JA KULTTUURIHISTORIALLEISESTI ARVOKAS PUUSTO, JONKA KOVUUKSIA JA ALKUPERÄINEN LUONNE TULEE SÄILYTTÄÄ. ALUEELLE SAA SUOJITTAA VAIN PUUSTON ALKUPERÄISEN, KULTTUURIHISTORIALLEISEN LUONTEESEEN SOPIVIA KALUSTEITA.
 - 5 **VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
 - 6 **LP** YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
 - 7 **3 m** 3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
 - 8 **—** KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
 - 9 **—** OSA-ALUEEN RAJA.
 - 10 **13** SITOVAN TONTTILOAN MUKAINEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
 - 11 **3** KAUPUNGINOSAN NUMERO.
 - 12 **PAA** KAUPUNGINOSAN NIMI.
 - 13 **2164** KORTTELIN NUMERO.
 - 14 **TERIJOEN** KADUN, KATUALKION, TORIN, PUUSTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
 - 15 **9000** RAKENNUSSUOJEUUS KERROSALANLÖMÄMETRINÄ.
 - 16 **V** ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUUVUN.
 - 17 **—** RAKENNUKSEN RAJA.
 - 18 **t** MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ KORTTELIIN SAA RAKENNUSALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENTAA PIENMUOTOISIA TALOUS- JA PIHARAKENNUKSIA SALLITUN RAKENNUSSUOJEUUDEN LISÄKSI, MIKÄLI NE SOPIVAT ALUEEN KULTTUURIHISTORIALLEISEN ARVOIHIN.
 - 19 **—** ISTUTETTAVAN ALUEEN OSA.
 - 20 **ls-1** MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ ALUEELLE TULEE ISTUTTAA PYSÄKÖINTIALUEITA JAKAVIA PUU- JA PENSAKSIRYHMÄ.
 - 21 **o o o o** SÄILYTTÄVÄISTUTETTAVAA PUURVI.
 - 22 **—** KATU.
 - 23 **—** JALANKULULLE VARATTU KATU.
 - 24 **pp** JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
 - 25 **hk** HIDASKATU.
 - 26 **pp** YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
 - 27 **p-1** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIN PUU- JA PENSAKSITUTUKSIN. ALUE TULEE RAJATA KATUALUEEN SUURIMMAN SALLITUN KOKOISUUDEN KOKONAISSUUS JA TÄTEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
 - 28 **p-2** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIN PUU- JA PENSAKSITUTUKSIN. ALUE TULEE RAJATA KATUALUEEN SUURIMMAN SALLITUN KOKOISUUDEN KOKONAISSUUS JA TÄTEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
 - 29 **p-3** PYSÄKÖIMSPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIN PUU- JA PENSAKSITUTUKSIN. ALUE TULEE RAJATA KATUALUEEN SUURIMMAN SALLITUN KOKOISUUDEN KOKONAISSUUS JA TÄTEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
 - 30 **o** JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEEN OSALLE EI SAA ISTUTTAA PUUTA, EIKÄ SEN MAANPinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa.
 - 31 **o** SÄHKÖLINJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 32 **o** LÄMPÖJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 - 33 **o** YLÄKULKUKÄYÄVÄ.
 - 34 **-----** KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLITTYMÄÄ.
 - 35 **1ap/250** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLÖMÄMETRÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI AUTOPAIKKA, TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA AUTOPAIKKOJA.
 - 36 **1ppp/50** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA KERROSALANLÖMÄMETRÄ KOHTI ON RAKENNETTAVAA YKSI POLKUPYÖRÄPAIKKA, TALOUS- JA PIHARAKENNUSTEN KERROSALA EI MITOITA POLKUPYÖRÄPAIKKOJA. KAIKKIEN POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.
 - 37 **s** ALUEEN OSA, JOLLA SÄILYTTÄÄN KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄT VESIALLAS JA LIPPUTANKORYHMÄ.
 - 38 **sp** ALUEEN OSA, JOLLA PUUSTON JA MUUN KASVILLISUUDEN JA NIIDEN KASVUEDELLYTYSTEN SÄILYMINEN ON VARMISTETTAVAA SEKÄ RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ ETTÄ SEN JÄLKEEN.
 - 39 **sr-1** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATA, JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVIIRIKORJAUKSISSA TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN KERROKSEN SISÄÄNTULOALUN TILARAKENNE, MATERIAALIT JA SISÄDIEET MUKAAN LUKIEN VAHTIMESTARIN KOPIN OVI TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUKSEN KERROKSEN PORTAOKON SEKÄ JUHLASALIN JA NÄYTTÄMÖN TILARAKENTEET JA MATERIAALIT TULEE SÄILYTTÄÄ.

- 40 **sr-2** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATA, JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVIIRIKORJAUKSISSA TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALUN VALOAIKKO JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 41 **sr-3** SUOJELTAVIA RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLEISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUKSEN, JONKA OMINAISPIIRTEET TULEE KORJATA, JA MUUTOSTOISSA SÄILYTTÄÄ. ERITYISESTI JULKISVIIRIKORJAUKSISSA TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. RAKENNUKSEN SISÄÄNTULOALUN VALOAIKKO JA ENSIMMÄISEN KERROKSEN KÄYTTÖALUEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 42 **pv-1** VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄÄ.
- 43 **ju-1** JULKISVIIRIEN TULEE OLLA KIVIAINEISIA. VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISVIIRIEN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISVIIRIT TULEE JÄSENNELÄ AUKOTUKSIN, PINNAN- JA TASOVAITTELUIN PIENEMPIN OSIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSI ARKITEHTITONISESTI TASAPAINOINEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 44 **ju-2** JULKISVIIRIEN TULEE OLLA KIVIAINEISIA VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISVIIRIEN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISVIIRIT TULEE JÄSENNELÄ AUKOTUKSIN, PINNAN- JA TASOVAITTELUIN PIENEMPIN OSIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSI ARKITEHTITONISESTI TASAPAINOINEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.
- 45 **ju-3** JULKISVIIRIEN TULEE OLLA KIVIAINEISIA VÄRI ON PÄÄOSIN VALKOINEN. LISÄKSI VOI KÄYTTÄÄ AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN JULKISVIIRIEN TRAVERTIINIIN SOPEUTUVAA SÄVYÄ. ISOT JULKISVIIRIT TULEE JÄSENNELÄ AUKOTUKSIN, PINNAN- JA TASOVAITTELUIN PIENEMPIN OSIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE MUOOTOASTA AKURIKOULUTUSKESKUKSEN PÄÄRAKENNUKSEN KANSI ARKITEHTITONISESTI TASAPAINOINEN KOKONAISSUUS. TÄTEEN SUOJITTAMINEN ISOKOON JULKISVIIRITÄN ON SUOSITETTAVAA, MAHDOLLISET AIDAT JA MUUT PIHALLE TULEVAT RAKENTEET SUUNNITELLAAN KAMPUSKOKONAISSUUTEEN SOPEUTUVIKSI.



POISTOKARTTA MK 1:2500

LAHTI

ASEMKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
LAHDEN KAUPUNGIN
PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN
KORTTELEITA 2164, 3014, 3017, 3018 JA 3054,
KORTTELIN 3013 TONTTIA 3 SEKÄ
KATU-, PUUSTO-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA.

ASEMKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:
LAHDEN KAUPUNGIN
PAAVOLAN (3) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 2164, 3018,
KORTTELIN 3013 TONTIT 13 JA 14 SEKÄ
KATU-, PUUSTO-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUEITA JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUEITA

ASEMKAAVAN YHTEYDESSÄ ON TEHTY SITOVA TONTTIJAKO.

**LAHDEN KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖ JA ALUEHANKKEET**

Asemakaavan / asemakaavan muutoksen pohjana on voimassa oleva karta kyttyä 11.4.2014 MPL 54 §:n 3:n annetut kaavantoimintasuunnitelmat.

Aija Holopainen 12.8.2019

Asemakaavamuutoksen laaja
Markus Lehtimäki 12.8.2019

Asemakaavan hyväksyttävä 11.11.2019
Päätös on saanut lainvoiman 9.1.2020

Lähteet
Tonttijakokartta M-19-193-195

Asiainumero D959/2017

Kaistellyt

| | |
|---------------|------------------|
| Työ | 28.03.2019 |
| Nähtäville | 12.09.2019 |
| Nähtäville | 14.10.2019 |
| Numeromuutos | 22.10.2019 |
| Nä | 11.11.2019 § 108 |
| Lainvoimainen | 09.01.2020 |

Mittakaava 1: 1000 ML KK A-2713a

LIITE 4

KASSAVIRTA

Kohde **Terijoenkatu 7 (Kannaksenkatu 22), skenaario 1: arviohetken valmistumisaste ja tontti myydään** pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 6,00 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 8,00 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | 1488 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 0 | 1488 | 2322 | 2368 | 2415 | 2464 | 2513 | 2563 | 2615 | 2667 | 2720 | 2775 | 2830 | 2887 | 2944 | 3003 | 3063 | 3125 | 3187 | 3251 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Perusparauskulut (t €) | | 381 | 666 | 679 | 693 | 707 | 721 | 735 | 750 | 765 | 780 | 769 | 812 | 828 | 845 | 861 | 879 | 896 | 914 | 932 | |
| Perusparannukset (t €) | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 11 135 | 17 |
| Yhteensä | 11 135 | 17 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 29 565 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 395 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 1 041 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 395 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 5 436 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 5 436 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 7 (Kannaksenkatu 22), skenaario 2: arviohetken valmistumisaste ja tontti vuokrataan

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 6,00 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 8,00 % | | |
| Päättymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | 1586 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 0 | 1586 | 2475 | 2524 | 2574 | 2626 | 2679 | 2732 | 2787 | 2842 | 2899 | 2957 | 3016 | 3077 | 3138 | 3201 | 3265 | 3330 | 3397 | 3465 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Perusparauskulut (t €) | | 461 | 820 | 837 | 853 | 870 | 888 | 906 | 924 | 942 | 961 | 980 | 1000 | 1020 | 1040 | 1061 | 1082 | 1104 | 1126 | 1148 | |
| Perusparannukset (t €) | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | 1766,5 | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 11 135 | 18 |
| Yhteensä | 11 135 | 18 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 29 541 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 391 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|-----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 1 034 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 391 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 5 425 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 5 425 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde

Terijoenkatu 7 (Kannaksenkatu 22), skenaario 3: hanke on valmistunut ja tontti myydään

pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 2165 | 2208 | 2252 | 2297 | 2343 | 2390 | 2438 | 2486 | 2536 | 2587 | 2639 | 2691 | 2745 | 2800 | 2856 | 2913 | 2972 | 3031 | 3092 | 3153 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 640 | 653 | 666 | 679 | 693 | 707 | 721 | 735 | 750 | 765 | 780 | 796 | 812 | 828 | 845 | 861 | 879 | 896 | 914 | 932 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 11 135 | 16 |
| Yhteensä | 11 135 | 16 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 28 319 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 209 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|------------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 17 661 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 209 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 21 870 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 21 870 t€ |

KASSAVIRTA

Kohde **Terijoenkatu 7 (Kannaksenkatu 22), skenaario 4: hanke on valmistunut ja tontti vuokrataan** pvm 14.9.2020

Lähtötiedot

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------|----------|
| Alkamisvuosi | 14.9.2020 | Inflaatio | 2,00 % | Nettotuottovaatimus kauden alussa | 5,75 % | Arvioitu käyttöaste | 100,00 % |
| Kokonaisaika (v.) | 20 | Vuokrien kehitys | 2,00 % | Nettovuokrien diskonttauskorko | 7,75 % | | |
| Päätymisvuosi | 1.9.2040 | Hoitokulujen kehitys | 2,00 % | Jäännösarvon nettotuottovaatimus | 8,00 % | | |
| | | | | Jäännösarvon diskonttauskorko | 10,00 % | | |
| | | | | | | | |

Kassavirtalaskelma

| | 14.9.2020 | 1.9.2021 | 1.9.2022 | 1.9.2023 | 1.9.2024 | 1.9.2025 | 1.9.2026 | 1.9.2027 | 1.9.2028 | 1.9.2029 | 1.9.2030 | 1.9.2031 | 1.9.2032 | 1.9.2033 | 1.9.2034 | 1.9.2035 | 1.9.2036 | 1.9.2037 | 1.9.2038 | 1.9.2039 | 1.9.2040 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| Vuokrat (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Käyttöaste (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttovuokratuotot (t €) | 2312 | 2358 | 2405 | 2453 | 2502 | 2552 | 2603 | 2655 | 2708 | 2763 | 2818 | 2874 | 2932 | 2990 | 3050 | 3111 | 3173 | 3237 | 3302 | 3368 | |
| Hoido- ja ylläpitokulut (t €) | 788 | 804 | 820 | 837 | 853 | 870 | 888 | 906 | 924 | 942 | 961 | 980 | 1000 | 1020 | 1040 | 1061 | 1082 | 1104 | 1126 | 1148 | |
| Peruskorjauskulut (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perusparannukset (t €) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettovuokrien diskonttauskorko | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TILAYHTEEENVETO

| | Pinta-ala (m ²) | Markkinavuokra k.a (€/m ² /kk) |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Toimistotilat | 0 | 0 |
| Liiketilat | 0 | 0 |
| Varastotilat | 0 | 0 |
| Teollisuustilat | 0 | 0 |
| Asunnot | 0 | 0 |
| Muut tilat | 11 135 | 17 |
| Yhteensä | 11 135 | 17 |

Jäännösarvo

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Jäännösarvo tarkastelujakson lopussa | 28 294 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 206 t€ |

Nykyarvot muille omaisuusosille

| | |
|----------------------------|----|
| Käyttämätön rakennusoikeus | t€ |
| Muut omaisuusosat | t€ |

LOPPUTULOS

| | |
|---|------------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 17 645 t€ |
| Jäännösarvon nykyarvo | 4 206 t€ |
| Kassavirtaperusteinen arvo | 21 851 t€ |
| Käyttämätön rakennusoikeus ja muut omaisuusosat | 0 t€ |
| Arvo yhteensä | 21 851 t€ |

LIITE 5



Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.



Kuva 10.



Kuva 11.



Kuva 12.



Kuva 13.



Kuva 14.



Kuva 15.



Kuva 16.



Kuva 17.



Kuva 18.



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 68

Kaupungin edustajan nimeäminen Lahti Aqua Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle

D/1897/00.00.01.02.00/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja Konserniohjauksen päällikkö Veli-Pekka Ignatius, puh. 044 716 1895

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus Konsernipalvelujohtaja Mika Mäkinen

Konserni- ja tilajaosto päättää

1) määrätä konserniohjauksen asiantuntija Sanna Haaralan edustamaan Lahden kaupunkia Lahti Aqua Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään maanantaina 19.10.2020 klo 10.30 alkaen Lahti Aquan tiloissa, os. Satamakatu 4, Lahti,

2) antaa yhtiökokousedustajalle tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa Lahti Aqua Oy 2.10.2020:

Ylimääräinen yhtiökokous

Päivä: 19.10.2020
Aika: klo 10.30
Paikka: Satamakatu 4, 15140 Lahti

1 § Kokouksen avaus

2 § Puheenjohtajan ja sihteerin valinta

3 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

4 § Pöytäkirjantarkastajan valinta

5 § Päätetään ylimääräisen osingon jakamisesta



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 68

Emoyhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Emoyhtiön maksuvalmius on edelleen hyvä, eikä ehdotettu ylimääräinen osingonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä. Hallitus esittää ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että ylimääräinen osinko 100.000,00 euroa voidaan maksaa, jos se ei heikennä yhtiön maksukykyä. Ylimääräinen osinko maksetaan 9.12.2020.

6 § Kokouksen päättäminen

Muutoksenhaku

oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

ote + valtakirja + asiakirjat edustajalle



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 69

Kaupungin edustajan määrääminen Työterveys Wellamo Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle

D/1884/00.00.01.02.00/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja

Konserniohjauksen päällikkö Veli-Pekka Ignatius, puh. 044 716 1895

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti

1) määrätä konserniohjauksen päällikön Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Työterveys Wellamo Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään tiistaina 3.11.2020 klo 13.00 alkaen Työterveys Wellamon Lahden Saimaankadun toimipisteessä, Lahti-salissa os. Saimaankatu 23, Lahti / etänä Teams-sovelluksen välityksellä,

2) nimetä ehdokkaaksi hallituksen jäseneksi Sari Niinistön.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus

Konsernipalvelujohtaja Mika Mäkinen

Konserni- ja tilajaosto päättää

1) määrätä konserniohjauksen päällikön Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Työterveys Wellamo Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään tiistaina 3.11.2020 klo 13.00 alkaen Työterveys Wellamon Lahden Saimaankadun toimipisteessä, Lahti-salissa os. Saimaankatu 23, Lahti / etänä Teams-sovelluksen välityksellä,

2) antaa yhtiökokousedustajalle tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Työterveys Wellamo Oy 30.9.2020:

Työterveys Wellamo Oy:n ylimääräinen yhtiökokous pidetään

tiistaina 3.11.2020 klo 13.00 alkaen



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 69

Työterveys Wellamon Lahden Saimaankadun toimipisteessä, Lahtisalissa os. Saimaankatu 23, Lahti. Kokous pidetään etänä Teams-sovelluksen välityksellä. Yhtiökokousedustajat voivat kukin valita tulevatko fyysisesti paikalle vai osallistuvatko kokoukseen etänä. Kokoukseen toivotaan kuitenkin ensisijaisesti osallistuttavan Teams-sovelluksen välityksellä.

Pyydämme nimeämään edustajanne yhtiökokoukseen ja ilmoittamaan myös hänen yhteystietonsa sekä tiedon siitä, osallistuuko yhtiökokousedustajanne kokoukseen etänä Teams-sovelluksen välityksellä vai tulee hän paikanpäälle.

Edellä mainitut tiedot tulee ilmoittaa 12.10.2020 mennessä johdon assistentti Irmeli Kososelle, [irmeli.kosonen\(at\)tyoterveyswellamo.fi](mailto:irmeli.kosonen(at)tyoterveyswellamo.fi).

Kokouskutsu lähetetään Teille tiistaina 13.10.2020 sähköpostilla kirjaamonne osoitteeseen. Yhtiökokousedustajallenne kokouskutsu lähetetään sekä postitse että mahdollisen Teamskokouskutsun yhteydessä, mikäli edustaja ja hänen yhteystietonsa ovat olleet jo tiedossamme. Muussa tapauksessa pyydämme Teitä toimittamaan yhtiökokouskutsun yhtiökokousedustajallenne.

Pyydämme toimittamaan yhtiökokousedustajallenne tehdyn valtakirjan etukäteen ennen kokousta Työterveys Wellamolle. Myös etukäteen toimitettu pöytäkirjanote koskien valintaa yhtiökokousedustajaksi, on riittävä osoitus valtuutuksesta.”

Muutoksenhaku

oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

ote + valtakirja + asiakirjat edustajalle + Wellamo, ilmoittautuminen 12.10. mennessä [irmeli.kosonen\(at\)tyoterveyswellamo.fi](mailto:irmeli.kosonen(at)tyoterveyswellamo.fi).



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 70

Kaupungin edustajan nimeäminen Provincia Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle

D/1873/00.00.01.02.00/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja Konserniohjauksen päällikkö Veli-Pekka Ignatius, puh. 044 716 1895

Päätös Konserni- ja tilajaosto päätti

1) määrätä konserniohjauksen päällikön Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Provincia Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 28. päivänä lokakuuta 2020 klo 9.00 alkaen ensisijaisesti Teams-verkkokokouksena,

2) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus Konsernipalvelujohtaja Mika Mäkinen

Konserni- ja tilajaosto päättää

1) määrätä konserniohjauksen päällikön Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Provincia Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 28. päivänä lokakuuta 2020 klo 9.00 alkaen ensisijaisesti Teams-verkkokokouksena,

2) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa Provincia Oy 29.9.2020:

"Provincian varsinaisessa yhtiökokouksessa (24.4.2020) päätettiin, että hallitus kutsuu lokakuulle 2020 ylimääräisen yhtiökokouksen käsittelemään tehtyä osingonjakoehdotusta.

Provincia Oy:n osakkeenomistajat kutsutaan ylimääräiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään ensisijaisesti Teams-verkkokokouksena keskiviikkona 28. päivänä lokakuuta 2020



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 70

klo 9.00. Järjestämme kuitenkin tilan osallistujille, joilla ei ole mahdollisuutta osallistua verkossa.

Pyydämme ilmoittamaan osallistujat/sähköpostiosoitteen ja/tai tilatarpeen Tuuli Ristolalle erikseen 21.10. mennessä (tuuli.ristola(at)provincia.fi).”

Esityslista

1. Kokouksen avaaminen

Hallituksen puheenjohtaja avaa kokouksen.

2. Kokouksen järjestäytyminen

Valitaan kokoukselle puheenjohtaja ja sihteeri sekä pöytäkirjan tarkastajat ja ääntenlaskijat.

3. Läsnäolijoiden toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen

4. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

5. Esityslistan hyväksyminen

6. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aihetta

Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin, että hallitus kutsuu lokakuulle 2020 ylimääräisen yhtiökokouksen käsittelemään tehtyä osingonjakoehdotusta.

Päätetään osingon jakamisesta ja/tai voiton siirtämisestä tilikauden 2019 osalta voittovarot tilille.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa Hollola esitti, että puolet ylijäämästä jaetaan omistajille osinkona. Perusteluna esitykselle on Korona-tilanne, mikä ajaa kuntia ahtaalle. Orimattila ja Asikkala kannattavat ehdotusta.

Provincian hallitus ehdottaa, ettei osinkoa jaeta.

7. Muut asiat

8. Kokouksen päättäminen

Muutoksenhaku

oikaisuvaatimusohjeet



3 (3)

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 70

Toimenpiteet

ote + valtakirja + asiakirjat edustajalle, osallistuja/sähköpostiosoite
21.10. mennessä: tuuli.ristola(at)provincia.fi



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 71

Kaupungin edustajien nimeäminen Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 16.11.2020

D/1882/00.00.01.02.01/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja

Konserniohjauksen päällikkö Veli-Pekka Ignatius, puh. 044 716 1895

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti nimetä kaupungin edustajiksi Koulutuskeskus Salpaus –kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 16.11.2020 seuraavat seitsemän edustajaa ja heille henkilökohtaiset varaedustajat:

| Edustaja | Varaedustaja |
|---------------------|-----------------------|
| Marja Kaitainen | Saara Kantanen |
| Ulla Koskinen-Laine | Riitta-Raakel Alatalo |
| Kalle Kytölä | Sami Metsäranta |
| Marju Markkanen | Marjut Kajander |
| Tarja Pölkki | Minna Kyllinen |
| Pekka Sillanmäki | Markus Jokinen |
| Harri Metsänen | Niko Niemi |

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus

Konsernipalvelujohtaja Mika Mäkinen

Konserni- ja tilajaosto nimeää kaupungin edustajiksi Koulutuskeskus Salpaus –kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 16.11.2020 seitsemän edustajaa ja heille henkilökohtaiset varaedustajat.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Koulutuskeskus Salpaus 28.9.2020:

”Yhtymäkokousedustajien nimeämispyyntö Koulutuskeskus Salpauksen yhtymäkokous maanantaina 16.11.2020

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän yhtymäkokouksessa 16.11.2020 käsitellään päätösasioina perussopimuksen mukaisesti vuoden 2021 talousarvion ja vuosien 2021–2023 toiminta- ja taloussuunnitelman sekä kuluvan vuoden talousarviomuutos. Yhtymäkokouksen materiaali toimitetaan sähköisenä 19.10. alkavalla



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 71

viikolla.

Kuntalain 60 § mukaan yhtymäkokousedustajan kuhunkin kokoukseen erikseen valitsee jäsenkunnan kunnanhallitus tai jäsenkunnan valtuuston päättämä kunnan muu toimielin.

Koronatilanteesta johtuen järjestämme kokouksen sähköisenä Teams-kokouksena.

Viestin liitteenä edellisessä yhtymäkokouksessa 18.5.2020 jäsenkuntanne nimeämät varsinaiset ja varaedustajat. **Vahvistakaa tai ilmoittakaa henkilömuutokset 30.10.2020 mennessä.**

Ilmoittakaa seuraavat tiedot

- varsinaisten ja varaedustajien nimet
- heidän sähköpostiosoitteensa ja
- puhelinnumeronsa.

Kokouskutsu ja linkki sähköiseen Teams-kokousajanvaraukseen sekä kokousmateriaaliin lähetetään jäsenkuntien ilmoittamille yhtymäkokousedustajille 19.10. jälkeen sitä mukaa kuin kuntayhtymä saa tiedot edustajista.

Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan kokousedustajilla tulee olla sekä ääni- että kuvayhteys, jotta läsnäolon aitous todentuu. Edustaja kirjataan nimenhuudossa osallistujaksi ja huomioidaan kokouksen päätösvaltaisuudessa ja ääniluettelossa vain, mikäli hänellä on käytettävissään sekä ääni- että kuvayhteys.

Varsinaisen edustajan tulee ilmoittaa kuntayhtymään, reija.launiemi(at)salpaus.fi ja arja.mikkonen(at)salpaus.fi, mikäli ei pysty osallistumaan yhtymäkokoukseen. Kuntayhtymä lähettää tuolloin varaedustajalle osallistumislinkin kokoukseen.

Lisätietoja tarvittaessa antavat

- toimitusjohtaja Martti Tokola, puhelin 050 526 5917, martti.tokola(at)salpaus.fi
- hallintosihteeri Reija Launiemi, puhelin 050 502 0610, reija.launiemi(at)salpaus.fi”

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän Lahden kaupungin yhtymäkokousedustajat ja varaedustajat kokous 18.5.2020



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 71

| Edustaja | Varaedustaja |
|---------------------|-----------------------|
| Marja Kaitainen | Saara Kantanen |
| Ulla Koskinen-Laine | Riitta-Raakel Alatalo |
| Kalle Kytölä | Sami Metsäranta |
| Marju Markkanen | Marjut Kajander |
| Tarja Pölkki | Minna Kyllinen |
| Pekka Sillanmäki | Markus Jokinen |
| Markus Vierumäki | Niko Niemi |

Tasa-arvolain 4a §:n 1 momentti:

"Valtion komiteoissa, neuvottelukunnissa ja muissa vastaavissa toimielimissä sekä kunnallisissa että kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia, jollei erityisistä syistä muuta johdu."

Muutoksenhaku

oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

ote valitut, luettelot, edustajien tiedot Salpaukseen 30.10. mennessä

Liitteenä

-



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 72

Lausunnon antaminen Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän vuoden 2021 talousarviosta ja vuosien 2021–2023 toiminta- ja taloussuunnitelmasta

D/1881/00.00.01.02.02/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja Konserniohjauksen päällikkö Veli-Pekka Ignatius, puh. 044 716 1895

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus Konsernipalvelujohtaja Mika Mäkinen

Konserni- ja tilajaosto toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän vuoden 2021 talousarviosta ja vuosien 2021 – 2023 toiminta- ja taloussuunnitelmasta.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä 30.9.2020:

”Lähetämme ohessa tutustuttavaksenne Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän vuoden 2021 talousarvion ja vuosien 2021-2023 toiminta- ja taloussuunnitelman (toimitusjohtajan esitys/ Yhtymähallitus 28.9.2020)

Kuntayhtymän jäsenkuntien kaupungin- ja kunnanhallituksille on varattu 16.10.2020 mennessä mahdollisuus lausunnonantoon. Myös myöhemmin saapuneet lausunnot toimitetaan yhtymäkokouksen tietoon 16.11.2020 kokoukseen.

Liitteenä ote yhtymähallituksen 28.9.2020 kokouksen asian 143 § *'Lausuntopyyntöt jäsenkunnilta Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän vuosien 2021-2023 toiminta- ja taloussuunnitelmasta ja vuoden 2021 talousarviosta'* käsittelystä.

Kuntayhtymän yhtymäkokous pidetään maanantaina 16.11.2020 klo 9.00. Kokouksessa käsitellään päätösasioina perussopimuksen mukaisesti tulevan vuoden talousarvio sekä kuluvan vuoden talousarviomuutos. Yhtymäkokouksen materiaali toimitetaan sähköisenä 19.10. alkavalla viikolla. Koronatilanteesta johtuen



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 72

järjestämme kokouksen sähköisenä Teams-kokouksena. Tulemme lähettämään yhtymäkokousedustajien nimeämispöytäkirjan lähiaikoina. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan kokousedustajilla tulee olla sekä ääni- että kuvayhteys, jotta läsnäolon aitous todentuu. Edustaja kirjataan nimenhuudossa osallistujaksi ja huomioidaan kokouksen päätösvaltaisuudessa ja ääniluettelossa vain, mikäli hänellä on käytettävissään sekä ääni- että kuvayhteys.”

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän yhtymähallitus 28.9.2020 § 144:

”Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän jäsenkunnille annetaan lausunnonantomahdollisuus vuosien 2021 - 2023 toiminta- ja taloussuunnitelmasta ja vuoden 2021 talousarviosta.

Alkavaa suunnitelmakautta leimaa voimakkaasti koko maata ja maailmaa kohdannut COVID-19 eli koronaviruspandemia ja sen vaikutukset kaikkeen toimintaan. Toiminnan muutos lähes yhdessä yössä lähiopetuksesta etäopetukseen ja etätöihin oli valtava ponnistus kaikille salpauslaisille. Kuitenkin mm. AMKE ry:n, Kuntaliiton ja OKM:n yhdessä tekemien kyselyjen perusteella ammatillinen koulutus on selvinnyt tästä vähintäänkin hyvin. Myös Salpauksen saama palaute tukee tätä käsitystä toiminnassa onnistumisen suhteen. Tavoite on, että jatkossa opetus voisi jatkua lähi- ja hybridimallin mahdollisimman normaalisti. Keskeistä on mahdollistaa erilaisilla hygieniaoheilla ja mm. opetuksen porrastuksella tarvittavien kädentaitojen ja ammatillisen kasvun mahdollisuudet kehittyä työelämän tarpeisiin vastaaviksi.

Salpaus on kuudenneksi suurin ammatillisen koulutuksen järjestäjä Suomessa ja siten merkittävä aluevaikuttaja Päijät-Hämeessä. Uusi, päivitetty strategiamme vuosille 2021-2025 käynnistyy vuoden alussa. Strategian keskeinen painopiste on kehittää palveluorganisaationa ja tuottaa onnistuneita asiakaskokemuksia niin opiskelijoillemme kuin työnantaja- ja muille asiakkaillemme. Strategiassamme on kolme keskeistä ohjelmaa; Rohkeita uuden rakentajia, Jatkovaa oppimista ja Onnistuneita asiakaskokemuksia. Näiden ympärille konkretisoituvat tärkeät asiat, joissa meidän tulee strategiakauden aikana onnistua.

Tavoitteemme on, että Salpauksen ilmapiiri henkii oppimisen rohkeutta, tekemisen iloa ja reilua asennetta. Olemme haluttu opiskelupaikka ja yhteistyökumppani. Meillä jokainen voi vaikuttaa omaan polkuunsa ja löytää oikean suunnan. Tartumme mahdollisuuksiin päättäväisesti, toimintamme on sujuvaa ja

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 72

työelämän tarpeita ennakoivaa. Hyödynnämme teknologiaa ja sen tuomia mahdollisuuksia. Salpaus on aktiivinen toimija ja kehittäjä alueellaan ja tuomme lisäarvoa yhteistyökumppaneillemme, myös kansainvälisesti.

Strategia on päivitetty yhteistyössä henkilöstön ja eri sidosryhmien kanssa. Työelämän palvelujen vahvistaminen ja uudelleen organisointi vuoden 2021 aikana on osa uuden strategian toimeenpanoa. Syksyllä 2021 todennäköisesti voimaan tuleva oppivelvollisuuden laajentuminen kahdeksaentoista ikävuoteen ja siitä seuraava maksuton toinen aste, tulevat lisäämään koulutuksenjärjestäjille toimintoja, joiden kaikkia vaikutuksia ei tässä vaiheessa vielä ole tiedossa. Maksuttomuuden lisäksi suuri muutos on luonnollisesti se, ettei oppivelvollinen voi itse erota oppilaitoksesta ilman, että hänelle on suunniteltu ja sovittu oppivelvollisuuden jatkotapa ja -paikka.

Päijät-Hämeen ongelma ei tällä hetkellä ole opiskelijapaikkojen määrän riittävydessä, vaan sekä nuorten että aikuisten tarvitsemien tukitoimien saavutettavuudessa ja riittävydessä (erityisesti mielenterveys- ja päihdepalvelut). Näiden palvelujen oikea-aikaisella saatavuudella on suuri merkitys puhuttaessa ns. negatiivisesta opintojen keskeytymisestä. Negatiivisiin keskeytyksiin liittyy yleisesti se, että opiskelijalla ei ole kykyä keskittyä opintoihin henkilökohtaisen elämän muiden haasteiden vuoksi. Myös lakisääteisten kuraattori- ja psykologipalvelujen säilyminen opiskelijoille lähipalveluna oppilaitoksen tiloissa tai sen välittömässä läheisyydessä tulee lakiluonnoksen mukaisesti varmistaa siinä yhteydessä, kun ja jos nämä palvelut siirtyvät oppilaitoksen sijaintikunnalta sote-kuntayhtymille.

Perustutkinnoista negatiivisista syistä eronneiden määrää seurataan kahden eri ikäryhmän osalta, alaikäisten alle 18-vuotiaiden ja 18-29-vuotiaiden osalta. Rajaus 29 ikävuoteen perustuu nuorisolain määritelmään, jossa nuorilla tarkoitetaan alle 29-vuotiaita. Negatiivisten erojen määrä alle 18-vuotiaiden osalta ajalla 1.1.-30.6.2020 oli 0,87 % ja 18-29-vuotiaiden osalta 9,01 % (luvut eivät sisällä oppisopimuksella koko tutkinnon suorittavia). Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden eroamisten määrä on jonkin verran vähentynyt. Yleisin syy, opiskelijan eronneeksi katsomiseen on, että opiskelijaan ja huoltajaan ei useista yrityksistä huolimatta saada yhteyttä. Koulutuskeskus Salpaus ilmoittaa nuorisolain mukaisesti opintojen keskeytyessä alle 29-vuotiaan nuoren tiedot kaupungin/kunnan nuorisopalveluihin etsivään nuorisotyöhön. Kriittinen kohta opintojen jatkumisessa on usein juuri

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 72

täysi-ikäisyyden saavuttaminen ja siinä riittävien tukitoimien varmistaminen moniammatillisesti.

Koronan jälkeen työelämän tarpeet ja osaamiskenttä on monelta osin kokonaan uudenlainen. Ne henkilöt, joilla työpaikka säilyi, tarvitsevat täydennystä mm. etätyö- ja digiosaamisessa muuttuneessa tilanteessa. Lisäksi tulee olemaan iso joukko henkilöitä, joiden täytyy löytää kokonaan uusi työ. Uuden työn ja työllistymisen kannalta oikea-aikainen ja uutta osaamista varmistava kohdennettu koulutus on keskeistä. Tässä kaikessa onnistumisessa, yhdessä työelämän toimijoiden kanssa, Salpauksella tulee olemaan alueella keskeinen rooli, jonka hyvään hoitamiseen tarvitsemme myös lisää taloudellisia resursseja. Saadut rahoituspäätökset ja valtioneuvoston tulevat päätökset ammatillisen koulutuksen rahoituksesta vaikuttavat merkittävästi Salpaus kuntayhtymän kykyyn jatkaa lisäyksiä opetukseen ja ohjaukseen.

Alkavalla toimintakaudella Koulutuskeskus Salpaus on aktiivisesti mukana Lahden, Asikkalan, Orimattilan, Kärkölän ja Hollolan työllisyyden kuntakokeilussa, jonka aloitus on koronan vuoksi siirtynyt vuoden 2021 alkuun. Päijät-Hämeen alueen elinvoimaisuuden ja työllisyydenhoidon merkittävimpiä haasteita ovat korkea nuorisotyöttömyys ja alueen asukkaiden alhainen koulutustaso verrattuna moneen muuhun alueeseen Suomessa. Kuntakokeilu antaa mahdollisuuksia luoda uudenlaisia ratkaisuja työvoimapolitiikan ja koulutuksen yhdyspintoihin sekä parantaa alueen maahanmuuttajaväestön työllistymistä koulutuksen avulla.

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä on tehnyt määrätietoista työtä henkilöstön, toimintaolosuhteiden ja talouden tasapainoisessa kehittämisessä. Opetushenkilöstöön on nyt perustehtävän mukaisesti panostettu, toimitiloja on vähennetty ja peruskorjattu ja talouden perusta pidetty vakaalla pohjalla. Tämä työ jatkuu tulevilla taloussuunnitelmakaudella.

Salpaus on visionsa mukaisesti enemmän kuin koulu, opiskelijoiden ja työelämän kohtaamispaikka. Vision saavuttamiseen liittyy toimintamme eettisten kulmakivien

- vastuullisuus ja tarttuminen,
- keskustelu ja yhteisen ymmärryksen rakentaminen sekä
- vaikuttavuus ja keskittyminen olennaiseen toteuttamiseen ja näkyminen kaikkien salpauslaisten toiminnassa.

Lausunnot pyydetään toimittamaan 16.10.2020 mennessä. Myös tämän jälkeen toimitetut lausunnot saatetaan 16.11.2020 pidettävän



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 72

yhtymäkokouksen tiedoksi.

Toimitusjohtaja:

Hallitus päättää pyytää kuntayhtymän jäsenkunnilta lausunnot vuosien 2021 - 2023 toiminta- ja taloussuunnitelmasta ja vuoden 2021 talousarviosta.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.”

Toiminta- ja taloussuunnitelma vuosille 2021–2023

ja talousarvio vuodelle 2021 on nähtävänä konserni- ja tilajaoston extranetissä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä 16.10. mennessä.



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 73

Saapuneet ja lähteneet asiakirjat 12.10.2020

D/42/07.01.03.00.02/2020

Päätös

| | |
|---------------|---|
| Päätösehdotus | Konserni- ja tilajaosto merkitsee luettelossa mainitut asiakirjat tiedokseen. |
| Perusteluosa | Konserni- ja tilajaoston jäsenille jaetaan luettelo saapuneista ja lähteneistä asiakirjoista. |
| Muutoksenhaku | muutoksenhakukielto |
| Toimenpiteet | - |
| Liitteenä | 1. Luettelo |

Konserni- ja tilajaoston kokous 12.10.2020**Saapuneet ja lähteneet asiakirjat**

1. Pöytäkirjoja

- Hollolan-Lahden vesilaitoskuntayhtymän hallitus 24.9.2020 D/461/2020
- Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän yhtymähallitus 14.9 ja 28.9.2020 D/229/2020

2. Esityslistoja

- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän hallitus 12.10.2020 D/206/2020
- Päijät-Hämeen maakuntahallitus 12.10.2020 D/120/2020

3. Saapunut kirje**Padasjoen kunta**

- kunnanhallitus 21.9.2020/Ote § 149: Edustajien valinta Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ylimääräiseen yhtymäkokoukseen D/1038/2020



Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 74

Konserni- ja tilajaoston muut asiat 12.10.2020

D/43/00.02.03.00.00/2020

Päätös Konserni- ja tilajaosto päätti pyytää selvityksen puurakentamisen kohteista, valmistellaan tiekartta puurakentamisen edistämistä ja toteuttamisesta Lahdessa vuosina 2021-2023

Muutoksenhaku muutoksenhakukielto

Toimenpiteet -



1 (1)

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
12.10.2020 § 75

Salassapidettävä asia

D/1964/02.05.05.00.01/2020

Päätös

Asia käsiteltiin salaisena perustuen lakiin viranomaistoiminnan julkisuudesta (621/1999) 24 § 1 mom. 17 kohta.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

Liitetään pöytäkirjaan

Lahden kaupunki
Toimielin:
Konserni- ja tilajaosto

Kunnallisasiat
Kokouspäivämäärä:
12.10.2020

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

| | |
|----------------------------|--|
| Kieltojen perusteet | Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Pykälät: 72-75 |
| | Hallintolainkäyttölaki 5 § 1 mom. /muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Pykälät ja valituskieltojen perusteet Pöytäkirjan §:n osalta muutoksenhakuoikeus on siten rajoitettu, että kunnallisen virkaehtosopimuksen 26 §:n mukaan viranhaltija ei saa valittamalla hakea muutosta viranomaisen päätökseen tai saattaa sitä oikaisuvaatimuksin tai hallintovalitusasiana käsiteltäväksi siltä osin kuin päätös koskee viranhaltijan palvelussuhteen ehtoja, jos hänellä tai viranhaltijayhdistyksellä on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa. |

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

| | |
|---|---|
| Oikaisuvaatimusviranomaisen ja -aika | Kuntalain 89 §:n 1 mom. mukaan päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla, mikäli niistä voidaan tehdä kirjallinen oikaisuvaatimus. Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. |
| | Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja sen yhteystiedot: Toimielin: Konserni- ja tilajaosto Postiosoite: PL 202, 15101 Lahti Käyntiosoite: Lahden Palvelutori, Lahti-Piste, Kauppakeskus Trio, 2. krs, Aleksanterinkatu 18 Puh.: (03) 814 11 Faksi: (03) 814 2244 Sähköpostiosoite: kirjaamo@lahti.fi Aukioloaika: klo 9-18 Pykälät: 66-71, Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valituksen tekoon oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Oikaisuvaatimusaika taloudellisin ja tuotannollisin perustein tehdystä irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kuluu vasta irtisanomisajan päätyttyä. |
| Oikaisuvaatimuksen sisältö | Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen sekä sen tekijä ja yhteystiedot. |

VALITUSOSOITUS

| | |
|---|---|
| Valitusviranomaisen ja valitusaika | Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen. |
|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Valitusviranomaisen ja sen yhteystiedot</p> <p>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hao/hameenlinna Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42200 Telekopio 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi <i>Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa</i> https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Kunnallisvalitus, pykälät:</p> | <p>Valitusaika: 30 päivää</p> |
| | <p>Valitusviranomaisen ja sen yhteystiedot:</p> <p>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hao/hameenlinna Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42200 Telekopio 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi <i>Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa</i> https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Hallintovalitus, pykälät:</p> | <p>Valitusaika: 30 päivää</p> |
| <p>Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnallisvalituksen tekoon oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.</p> | | |
| <p>Valituskirjelmä</p> | <p>Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä - perusteet, joilla muutosta vaaditaan. <p>Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.</p> <p>Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.</p> <p>Valituskirjelmään on liitettävä</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. <p>Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HLL 21 §).</p> | |
| <p>Valitusasiakirjojen toimittaminen</p> | <p>Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.</p> <p>Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.</p> | |
| <p>Tuomioistuinmaksut</p> | <p>Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n mukaan peritään hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suorite- tuista toimenpiteistä tuomioistuimissa 4 ja 5 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta. Valituksen käsitte-</p> | |

| | |
|-------------------|--|
| | lyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. |
| Lisätiedot | Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen. Hankinta-asioita (pykälät) koskeva oikaisuohje ja valitusosoitus on pöytäkirjan erillisenä liitteenä. |