



# LAUSUNTO TONTTIEN VUOKRAUSPERUSTEISTA

KIOSKITONTIT

7.9.2017

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

## Toimeksianto

Lausunnon kohteena ovat Mikkelin kaupungin tekemät vuokrasopimukset kioskitonteista. Lausunnossa arvioidaan vuokrasopimusperusteiden markkinalähtöisyyttä. Lausunto on laadittu Mikkelin kaupungin sisäisen päätöksenteon tueksi sekä vuokrausneuvottelujen tueksi.

Toimeksiantaja: Mikkelin kaupunki, Hannu Peltomaa

Arvioijat: Johtava asiantuntija Ville Inkeri (AKA), Johtava asiantuntija Juha Nummi (AKA)

## Luottamuksellisuus

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle. Toimeksisaajan vastuu ei koske kolmansia osapuolia. Tätä arviokirjaa tulee käyttää vain edellä mainittuun käyttötarkoitukseen.

## Julkaiseminen

Arviota ei saa osittain tai kokonaan käyttää eikä niihin saa viitata tai niiden tietoja julkistaa ellei arvioija ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen suostumuksensa. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä, jolloin on myös julkistettava toimeksisaajan eli Newsec Valuation Oy:n nimi.

Helsinki 7.9.2017

Newsec Valuation Oy



Ville Inkeri  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA), Yleisauktorisoitu  
ville.inkeri@newsec.fi  
+358 40 749 5021



Juha Nummi  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktorisoitu  
juha.nummi@newsec.fi  
+358 50 420 3954

## Lähtötiedot

Lausunto sopimusperusteista perustuu Mikkelin kaupungilta saatuun tietoon kioskitonttien vuokrasopimusten perusteista.

Pääoma-arvo on suuruusluokkana noin 200 € / k-m<sup>2</sup>, joka vastaa mm. kaupungin alueen päivittäistavarakaupan tonttien hintatasoa tai on sitä hieman korkeampi.

Kioskit ovat joko vuokratonteilla tai kauppakeskusten ja muiden kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden tiloissa huoneenvuokralaisina. Tyypillisesti kioskitonttien rakennusoikeus ja tilatarve on 100-200 k-m<sup>2</sup>.

Vuokratonttien tapauksessa vuokrahinnoittelu on johdettu noin 200 e/k-m<sup>2</sup> hintatasosta. Vuokratprosentti on 7,5 %. Sopimusten pituus on 15 vuotta.

## Sopimusten perusteet

- Vuokra aika

Vuokra aika on sopimuksissa 15 vuotta, mikä vastaa näkemystämme markkinakäytännöstä.

- Vuokratprosentti

Yleisesti kaupunkien käytössä oleva tonttivuokratprosentti vaihtelee 4-6 % välillä. Kioskitonteilla käytettävä 7,5 % vuokratprosentti on siten yleistä tasoa korkeampi. Kioskitontin pienemmästä kokonaisvuokrasta johtuen vuokranantajalle koituu suhteessa suuremmat kustannukset verrattuna normaaliin tonttivuokraukseen. Korkeampi vuokratprosentti on siten perusteltavissa.

- Vuokra

Vuokra perustuu pienehköön rakennusoikeuden määrään sekä päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden hinnoitteluun. Vuokra vastaa markkinakäytäntöä.

## Yhteenveto

- Vuokran peruste vastaa markkinakäytäntöä, vuokra määräytyy pienehkön rakennusoikeuden määrän sekä päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden arvon mukaan
- Vuokrankausi 15 vuotta vastaa markkinakäytäntöä

**PASSION** FOR COLLEAGUES  
AND CLIENTS

NEWSEC

EXCELLENCE INNOVATION INTEGRITY

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE