

Y-tunnus: 0197158-9

23.5.2023 (Postituspäivä)

**Varsinainen yhtiökokous 2023**

Aika: 6.6.2023 Kello: 13.00

Paikka: Isännöintilinkki Oy

Kansakoulunkatu 14 A, 04400 JÄRVENPÄÄ

## Esityslista

- 1 Kokouksen avaus
- 2 Valitaan kokoukselle puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat (2) ja ääntenlaskijat (2)
- 3 Todetaan kokouksen osanottajat
- 4 Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
- 5 Työjärjestyksen hyväksyminen
- 6 Esitetään tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastajan lausunto tilikaudelta 1.1.-31.12.2022
- 7 Tilinpäätöksen vahvistaminen
- 8 Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle tilikaudelta 1.1.-31.12.2022
- 9 Päätetään tilinpäätöksen osoittaman tuloksen käsittelystä
- 10 Talousarvion vahvistaminen ja vastikkeiden ja muiden maksujen suuruudesta  
Koska yhtiön varsinainen toiminta on palon vuoksi päätynyt toistaiseksi ei varsinaista talousarvioehdotusta ole.
- 11 Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiosta
- 12 Hallituksen jäsenten 3-6 valinta
- 13 Tilintarkastajan valinta
- 14 Päätetään yhtiön kanta vakuutusyhtiön esittämästä kertakorvauksesta ja sen vaihtoehdosta.
- 15 Muita esille tulevia asioita
- 16 Kokouksen päättäminen

Hallitus

## Liitteet:

Tilinpäätös

Vakuutusyhtiön kertakorvaustarjous

Arviokirja, Sp-koti

Arviokirja, Reetta management

Uudishinta-arvio, TAKU TM



## TILINPÄÄTÖS 31.12.2022

### Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022

#### Sisällys

TASE .....	1
TULOSLASKELMA.....	3
LIITETIEDOT .....	4
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA .....	5
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA .....	5
Ostolaskut 5220100001 - 5221200012 .....	5
KH maksu 13220100001 - 13220800002 .....	5
KH automaattikirjaukset 14220100001 - VA0000000924 .....	5
Tiliote 20220100001 - 20221200022 .....	5
KH lainaosuuslaskenta 16220600001 - 16220600001 .....	5
Autom.kirjaukset 17220100001 - 17220700001 .....	5
Pkviennit 8220100001 - 8221200006 .....	5
Maksut 6220100001 - 6221200014 .....	5
KH tavoite V0000004989 - V0000005084.....	5
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS .....	6
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	6
TOIMINTAKERTOMUS .....	7

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2032 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2028 asti. (KPL 2:10.2 §)

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Isännöintilinkki Oy  
Kansakoulunkatu 14 B  
04400 Järvenpää

## TASE

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	63.935,80	63.935,80
Liittymismaksut	12.439,18	12.439,18
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat		651.118,36
Asuin- ja toimistorakennukset		492.832,17
Rakennelmat		16.608,36
Rakennuksen koneet ja laitteet		17,57
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä		1.160.576,46
Koneet ja kalusto		
Muut koneet ja kalusto		36,69
Koneet ja kalusto yhteensä		36,69
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet	26.008,48	26.308,48
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	26.008,48	26.308,48
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>102.383,46</u>	<u>1.263.296,61</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>102.383,46</u>	<u>1.263.296,61</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	1.252.610,75	6.891,91
Saamiset yhteensä	1.252.610,75	6.891,91
Rahat ja pankkisaamiset	<u>27.703,36</u>	<u>39.608,04</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>1.280.314,11</u>	<u>46.499,95</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>1.382.697,57</u></u>	<u><u>1.309.796,56</u></u>

## TASE

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	6.303,68	6.303,68
Rakennusrahasto	1.283.494,86	1.283.494,86
Perusparannusrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	24.807,72	24.807,72
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-22.293,29	-22.294,13
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	<u>-2.116,82</u>	<u>0,84</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1.290.196,15	1.292.312,97
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	<u>89.386,85</u>	
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	89.386,85	
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta		5.000,00
Ostovelat	1.871,03	4.650,92
Muut ostovelat	700,54	7.433,67
Muut velat	543,00	399,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>3.114,57</u>	<u>17.483,59</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>3.114,57</u>	<u>17.483,59</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>1.382.697,57</u>	<u>1.309.796,56</u>

## TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vastikkeet	63.244,98	125.314,86
Suoritettavat arvonnisäverot kiinteistön tuotoista	-5.591,10	-17.755,74
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>57.653,88</b>	<b>107.559,12</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT</b>	<b>-25,04</b>	<b>58,64</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	-1.265,00	-760,00
Hallinto	-9.328,71	-9.215,14
Käyttö ja huolto	-14.936,68	-29.581,23
Ulkoalueiden hoito	-6.627,32	-1.397,68
Lämmitys	-14.229,43	-40.013,33
Vesi ja jätevesi	-3.177,25	-3.348,20
Sähkö ja kaasut	-1.844,17	-5.711,83
Jätehuolto	-5.453,70	-21.279,09
Vahinkovakuutukset	-2.998,41	-5.258,03
Kiinteistövero	-7.463,20	-7.294,40
Kiinteistön korjaukset	-127.119,95	-3.325,68
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset		-1.111,64
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset		-421,60
LVI-järjestelmien korjaukset	-323,58	-1.052,07
Sähkö-, kaasut- ja tietojärjestelmien korjaukset		-3.682,93
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. kons. palvelu- ja muut veloitukset	-8.172,39	
Korjaukset	-135.615,92	-9.593,92
Saadut korvaukset ja avustukset	1.364.958,43	
Vähennettävät arvonnisäverot	24.314,66	16.875,15
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>1.186.333,30</b>	<b>-116.577,70</b>
<b>KÄYTTÖKATE/HOITOKATE</b>	<b>1.243.962,14</b>	<b>-8.959,94</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista		-112,00
Koneista ja kalustosta		-11,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	-300,00	-1.600,00
Arvonalentumiset	-1.160.613,15	
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-1.160.913,15</b>	<b>-1.723,00</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korkotuotot	0,78	482,37
Pääomavastikkeet	4.271,58	10.454,16
Korkokulut	-49,02	-246,73
Muut rahoituskulut	-2,30	-6,02
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>4.221,04</b>	<b>10.683,78</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>87.270,03</b>	<b>0,84</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-89.386,85	
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>-89.386,85</b>	
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>-2.116,82</b>	<b>0,84</b>

## LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännöstöä.

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1)

#### Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamisiin merkityt muut saamiset on kirjanpitolain (jäljempänä KPL) 5 luvun 2§:n 1 momentin mukaisesti arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa.

Velat on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä korkeampaan vertailuperusteen mukaiseen arvoonsa.

### Pysyvien ja vaihtuvien vastaavien arvostamisessa ja jaksottamisessa noudatetut periaatteet ja -menetelmät

#### Pysyviin vastaaviin kuuluvien hyödykkeiden hankintameno ja poistot

(PMA 3:1.3,1-2)

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa.

#### Toimintakertomusta vastaavat tiedot

(PMA 3:13 ja KPL 3:1.1a, vrt myös kohta 3:3)

#### Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Liikekiinteistö on tuhoutunut tulipalossa .

#### Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiöllä ei ole ollut liiketoimintaa kiinteistön tuhoutumisen jälkeen.

Kirjanpitoon on jaksotettu arvio vakuutusyhtiöltä tulevasta korvauksesta. Vakuutuskorvaus on arviokirjan mukaisesti 1.250.000,00 euroa.

Yhtiö on tehnyt jälleenhankintavarauksen 89.386,85 euroa.

Oman pääoman muutokset	2022	2021
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1	6.303,68	6.303,68
Osakepääoma 31.12	6.303,68	6.303,68
Rakennusrahasto 1.1	1.283.494,86	1.283.494,86
Rakennusrahasto 31.12	1.283.494,86	1.283.494,86
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>1.289.798,54</b>	<b>1.289.798,54</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Muut rahastot	24.807,72	24.807,72
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-22.293,29	-22.294,13
Tilikauden voitto/tappio	-2.116,82	0,84
Vapaa oma pääoma yhteensä	397,61	2.514,43
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>1.290.196,15</b>	<b>1.292.312,97</b>
<b>Voitonjakokelpoiset varat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Muut rahastot	24.807,72	24.807,72
Tilikauden voitto/tappio	-2.116,82	0,84
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-22.293,29	-22.294,13
Yhteensä	397,61	2.514,43

### Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama kertynyt 2.116,82 euron suuruinen tappio siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio-tilille. Osinkoa ei esitetä jaettavaksi.

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

<u>Kirjanpitokirja</u>	<u>Säilytystapa</u>
Päiväkirjat	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Pääkirjat	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Muistitositteet	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Myyntitositteet	CD-levyllä joka kahtena kappaleena
Ostotositteet	Paperitositteina
Palkkatositteet	Paperitositteina
Tilinpäätös	Sidottuna kirjana
Tase-erittelyt	Nidottuna

CD-levyjen aineisto on PDF-muodossa

## TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Ostolaskut	5220100001 - 5221200012
KH maksu	13220100001 - 13220800002
KH automaattikirjaukset	14220100001 - VA0000000924
Tiliote	20220100001 - 20221200022
KH lainaosuuslaskenta	16220600001 - 16220600001
Autom.kirjaukset	17220100001 - 17220700001
Pkviennit	8220100001 - 8221200006
Maksut	6220100001 - 6221200014
KH tavoite	V0000004989 - V0000005084



---

## TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta.2023

\_\_\_\_\_  
Kari J. Hietala  
hallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Kalevi Tihveräinen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Martin Rinne  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Niko Laurikainen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Briitta Lajola / Isännöintilinkki Oy  
Isännöitsijä

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2023

\_\_\_\_\_  
Tilintarkastaja, HTM

This document contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

### Martin Gunnar Rinne

15c2edcc-5467-4742-819e-311a01f48c51 - 2023-05-15 11:20:51 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 82a32673-f24d-4040-b16b-908848417f11 - FI

### BRIITTA MARJA-LEENA LAJOLA

Isännöintilinkki Oy, FI26638782, C/o Isännöintilinkki Oy Kansakoulunkatu 14 B, 04400, Järvenpää

bdcc1ba4-9001-41f0-9bf6-ae617bf27ae4 - 2023-05-15 11:35:57 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 42d94e67-f849-45a8-83e3-d663f41f3407 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

### KARI JUHANI HIETALA

6933949a-74c8-4f30-a74d-bff526c21b2a - 2023-05-15 11:56:31 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 47e4b5ff-a3d9-44c3-9a04-518ddb148a8f - FI

### NIKO MARKO JUHANI LAURIKAINEN

f4153175-c5b3-43b4-97cb-21bd0def17d3 - 2023-05-17 09:18:18 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 34cf673d-4d45-481f-9684-2d906d6b7699 - FI

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

## TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Tontti:	4 411 m2 Oma
Kiinteistötunnus:	186-9-971-2-X
Rakennukset:	2 kpl
Tilavuus:	9 423 m3
Pinta-ala:	1 937m2
Valmistumisvuosi:	1979 ja 2000
Huoneistot:	7 liikehuoneistoa

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.6.2022. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat. Lisäksi käsiteltiin ostoskeskuksen rakennuksen palon tilannetta.

<b>Hallitus:</b>	1.1.-16.6	16.6.-31.12
Kari J. Hietala hallituksen pj		Kari J. Hietala hallituksen pj
Martin Rinne		Martin Rinne
Kalevi Tihveräinen		Kalevi Tihveräinen
Pauli Rintala		Niko Laurikainen

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

Toimitusjohtaja:	Briitta Lajola / Isännöintilinkki Oy
Tilintarkastajat:	Tilintarkastusrengas Oy / Kai Salmivuori
Kiinteistön huolto:	RTK-Palvelu Oy

### Talous

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

#### Hoitovastikkeet

Hoitovastikkeet verottomat 01.01.2022 - 30.06.2022 5,51 / m2

Hoitovastikkeet verolliset 01.01.2022 - 30.06.2022 5,51 / m2

#### Rahoitusvastikkeet

POV 2 Korjauslaina -5725 01.01.2022 - 30.06.2022 0,38 / m2

#### Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -2.116,82 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 1.249.554,02 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 47.888,32 euroa joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 1.297.442,34 euroa. Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

#### Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen -2.116,82 € kirjaamista voitto-/tappiotilille.

#### Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on tilikaudella ollut hyvä

### Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarviovertailu on toteutunut vain osittain koska toiminta loppui paloon ja vastikkeiden perintä keskeytettiin kesäkuulle.

### Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Pääomavastikelaina 2	5.000,00	0,00

---

### **Energian ja veden kulutus**

Kulutuskerrat kahdelta ensimmäiseltä kuulta vastaavat edellisten kausienkeskiarvoa.

### **Osakesiirrot**

Tilikauden aikana ei rekisteröitä omistajamuutoksia:

### **Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen**

Tilikaudella liikerakennus paloi maan tasalle ja toiminta keskeytyi 25.3.2022.  
Palosta aiheutui purkukustannuksia ja purkuun liittyviä lupa ja valvonta ym. kuluja.  
Yhteensä huoltoihin, korjauksiin ja palon jälkitöihin käytettiin 135.615,92 € .  
Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

### **Arvio tulevasta kehityksestä**

Yhtiön tulevaisuus määräytyy lähiaikojen päätöksistä joita yhtiökokous/ hallitus tekevät palon jälkeisistä toimista.

### **Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset**

Yhtiöllä ei ole lainoja  
Vakuuksia on yhteensä 114.093,95 €. Nordean hallussa

### **Muut tiedot**

Yhtiöllä on täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on If vahinkovakuutusyhtiö.

## VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2022

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	63.244,98	
Alv	-5.591,10	
Korkotuotot	0,78	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-25,04	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		<u>57.629,62</u>
HOITOKULUT		
Hoitokulut	1.186.333,30	
Korkokulut	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		<u>1.186.333,30</u>
LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS		0,00
RAKENNUS- / YLIKURSSIRAHASTON LISÄYS		0,00
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		1.243.962,92
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		<u>34.016,36</u>
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		1.277.979,28
PÄÄOMATUOTOT, POV 2 Korjauslaina -5725		
Pääomavastikkeet	4.271,58	
PÄÄOMATUOTOT, POV 2 Korjauslaina -5725		<u>4.271,58</u>
PÄÄOMAKULUT, POV 2 Korjauslaina -5725		
Korkokulut	-49,02	
Muut rahoituskulut	-2,30	
Lainojen lyhennykset	-5.000,00	
PÄÄOMAKULUT, POV 2 Korjauslaina -5725		<u>-5.051,32</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 2 Korjauslaina -5725		-779,74
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, POV 2 Korjauslaina -5725		<u>0,00</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, POV 2 Korjauslaina -5725		-779,74
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		1.277.979,28
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 2		<u>-779,74</u>
Kokonaisjäämä		1.277.199,54
Rahoitusomaisuus		1.280.314,11
Lyhytaikainen vieras pääoma		<u>-3.114,57</u>
Taseen rahoitusasema		1.277.199,54
Erotus		0,00

## KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2022

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6430 Kiinteistön korjaukset	40.646,63
64301 Kiinteistön korjaukset, Alv	86.473,32
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	63,55
6532 Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset	71,04
65321 Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset, Alv	188,99
6570 Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel.	1.187,99
65701 Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel., Alv	3.160,24
6572 Kuntotutkimukset	1.044,80
65721 Kuntotutkimukset, Alv	2.779,36
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	<u>135.615,92</u>

## TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2022	Budjetti	Ero	Tot.%
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	34.357,62	33.825,89	531,73	101,6
Hoitovastikkeet, Alv	28.887,36	92.559,57	-63.672,21	31,2
Vastikkeet yhteensä	63.244,98	126.385,46	-63.140,48	50,0
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-5.591,10	-17.914,75	12.323,65	31,2
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>57.653,88</b>	<b>108.470,71</b>	<b>-50.816,83</b>	<b>53,2</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT</b>				
Luottotappiot ja oikaisuerät	-25,04			
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ</b>	<b>-25,04</b>			
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Isännöitsijöiden palkat ja palkkiot	-360,00	0,00	-360,00	
Hallituksen kokouspalkkiot	-905,00	-2.765,00	1.860,00	32,7
Palkat ja palkkiot yhteensä	-1.265,00	-2.765,00	1.500,00	45,8
Henkilöstökulut yhteensä	-1.265,00	-2.765,00	1.500,00	45,8
Hallinto				
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut				
Maksut isännöintiyritykselle	-7.221,38	-8.060,00	838,62	89,6
Maksut tilintarkastustoimistolle	-930,00	-1.200,00	270,00	77,5
Toimisto- ym. hallintokulut	-1.177,33	-1.050,00	-127,33	112,1
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	-9.328,71	-10.310,00	981,29	90,5
Hallinto yhteensä	-9.328,71	-10.310,00	981,29	90,5
Käyttö ja huolto				
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut				
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huollon palveluista-9.429,19	-26.000,00	16.570,81	36,3	
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huollon palveluista-5.507,49	-2.700,00	-2.807,49	204,0	
Käytön ja huollon tarveaineet	0,00	200,00	0,0	
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut yhteensä	-14.936,68	-28.900,00	13.963,32	51,7
Käyttö ja huolto yhteensä	-14.936,68	-28.900,00	13.963,32	51,7
Ulkoalueiden hoito				
Ulkoalueiden hoidon palvelumaksut ja muut kulut				
Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	-6.627,32	-1.000,00	-5.627,32	662,7
Ulkoalueiden hoidon palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	-6.627,32	-1.000,00	-5.627,32	662,7
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-6.627,32	-1.000,00	-5.627,32	662,7
Lämmitys	-14.229,43	-35.000,00	20.770,57	40,7
Vesi ja jätevesi	-3.177,25	-2.800,00	-377,25	113,5
Sähkö ja kaasu	-1.844,17	-7.600,00	5.755,83	24,3
Jätehuolto	-5.453,70	-16.000,00	10.546,30	34,1
Vahinkovakuutukset	-2.998,41	-5.300,00	2.301,59	56,6
Kiinteistövero	-7.463,20	-6.900,00	-563,20	108,2
Korjaukset				
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut				
Kiinteistön korjaukset	-127.119,95	0,00	-127.119,95	
Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korja	-1.500,00			
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	0,00	-1.400,00	1.400,00	0,0
LVI-järjestelmien korjaukset	-323,58	-1.800,00	1.476,42	18,0
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset	0,00	-2.500,00	2.500,00	0,0
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palv	-8.172,39	0,00	-8.172,39	
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	-135.615,92	-7.200,00	-128.415,92	1.883,6
Korjaukset yhteensä	-135.615,92	-7.200,00	-128.415,92	1.883,6
Saadut korvaukset ja avustukset				
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	114.958,43			
Vahinkotapahtumat, korvausta tai ratkaisua odottavat	1.250.000,00			
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	1.364.958,43	0,00	1.364.958,43	
Vähennettävät arvonlisäverot	24.314,66	0,00	24.314,66	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>1.186.333,30</b>	<b>-123.775,00</b>	<b>1.310.108,30</b>	<b>-958,5</b>

KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	1.243.962,14	-15.304,29	1.259.266,43	-8.128,2
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	0,00	0,00	
Koneista ja kalustosta	0,00	0,00	0,00	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-300,00	0,00	-300,00	
Arvonalentumiset	-1.160.613,15			
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-1.160.913,15	0,00	-1.160.913,15	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	0,78	0,00	0,78	
Pääomavastikkeet	4.271,58	0,00	4.271,58	
Korkokulut				
Korkokulut pääomavastikelainoista	-49,02	0,00	-49,02	
Muut korkokulut				
Korkokulut yhteensä	-49,02	0,00	-49,02	
Muut rahoituskulut				
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat	-2,30	0,00	-2,30	
Vähennyskelvottomat muut vieraan pääoman rahoituskulut				
Muut rahoituskulut yhteensä	-2,30	0,00	-2,30	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	4.221,04	0,00	4.221,04	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	87.270,03	-15.304,29	102.574,32	-570,2
TILINPÄÄTÖSSIIRROT				
Vapaaehtoisten varausten muutos	-89.386,85			
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-89.386,85			
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-2.116,82	-15.304,29	13.187,47	13,8

## TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Järvenpäässä \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta.2023

\_\_\_\_\_  
Kari J. Hietala  
hallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Kalevi Tihveräinen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Martin Rinne  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Niko Laurikainen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Briitta Lajola / Isännöintilinkki Oy  
Isännöitsijä

This documents contains 5 pages before this page  
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

**Martin Gunnar Rinne**

02b745b5-a16e-48c3-8587-eae5a5e1c543 - 2023-05-15 11:23:36 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 89c34a99-f81d-45e2-80c4-262bc0770a13 - FI

**BRIITTA MARJA-LEENA LAJOLA**

Isännöintilinkki Oy, FI26638782, C/o Isännöintilinkki Oy Kansakoulunkatu 14 B, 04400, Järvenpää

bab53574-3996-4d83-9d78-13cc08e2c923 - 2023-05-15 11:35:57 UTC +03:00

BankID / MobileID - 42d94e67-f849-45a8-83e3-d663f41f3407 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**KARI JUHANI HIETALA**

144ec8de-1b64-4447-8717-4f259613f6cb - 2023-05-15 11:56:31 UTC +03:00

BankID / MobileID - 47e4b5ff-a3d9-44c3-9a04-518ddb148a8f - FI

**NIKO MARKO JUHANI LAURIKAINEN**

8fb29ee1-40e8-45a4-b625-d407d68d9c57 - 2023-05-17 09:18:18 UTC +03:00

BankID / MobileID - 34cf673d-4d45-481f-9684-2d906d6b7699 - FI

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



From: Haronoja, Vesa  
Sent: tiistai 18. lokakuuta 2022 14.17  
To: Briitta Lajola <briitta.lajola@isannointilinkki.fi>  
Cc: FI FM COM Yritysten Omaisuuskorvaukset <yritysten.omaisuuskorvaukset@if.fi>  
Subject: RE: Saunakallion Ostari 22.111432

Hei,

**Tässä yhteenvetoa vakuutuksen näkökulmasta vahinkotapahtumaan liittyen.**

Vahinko koskien tulipalo on kiinteistön vakuutuksesta korvattava tapahtuma.  
Vahingon omavastuu on 1000 euroa.  
Vakuutuksesta on korvattu 18.10.2022 mennessä 111 893,49 euroa.

Odotamme vakuutuksenottajalta kantaa miten vahingon osalta halutaan edetä.  
Olen aiemmin toimittanut tiedon kiinteistön käyvän arvon määrittämisestä, mikä toimii pohjana mahdollisen rahakorvauksen määrittämisessä.

- Kiinteistön Käypä arvo on Retta Managementin tekemän laskelman mukaan 1 250 000 euroa.

Kiinteistöstä osa on lisäksi vakuutettua erikseen. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseessä on monivakuutustilanne.

Vakuutuslainsäädäntö

59 §

Monivakuutus

Jos usea vakuutuksenantaja on myöntänyt samalle etuudelle vakuutuksen saman vahingon varalta, on jokainen heistä vakuutetulle vastuussa niin kuin olisi yksin myöntänyt vakuutuksen.

Mikäli etuus vakuutukset

yhteenlaskettuina on ylivakuutettu, vakuutetulla ei kuitenkaan ole oikeutta saada korvausta eri vakuutuksista yhteensä enempää kuin vahingon määrä, ellei 57 §:n 2 momentista muuta johdu.

60 §

Vakuutuksenantajien keskinäisen vastuun jakaminen monivakuutuksessa

Jos usea vakuutuksenantaja on vastuussa samasta vahingosta ja eri vastuumäärät yhteenlaskettuina ylittävät

vakuutetulle tulevan korvauksen, jaetaan vastuu vakuutuksenantajien kesken vastuumäärien suhteessa.

Vakuutusten vastuumäärien suhteessa jaettuna kiinteistön suhde

vakuutuskorvauksista on n. 64 %.

Käyvän arvon määrittämisestä kiinteistölle osuus n. 800 000 euroa.

Vakuutusehdot:

10. Vahingon arviointia ja korvaamista koskevat säännöt:

Vahingon määrän laskeminen vahingon sattuessa vahingon määrä lasketaan ja omaisuuden arvo määritetään

vahinkohetkellä vallinneen hintatason mukaan.

Jos vahingoittunut omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on korjauskustannukset.

Jos omaisuuden korjaaminen ei ole mahdollista, ei ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista tai omaisuutta ei muusta syystä korjata, vahingon määrä on laskennallisia korjauskustannuksia vastaava rahamäärä, kuitenkin enintään omaisuuden nykyarvo vähennettynä jäännösarvolla.

- Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jonka omaisuudesta olisi saanut myytäessä se normaalilla kaupalla ennen vahinkoa.
- Nykyarvolla tarkoitetaan samanlaisen tai käyttöominaisuudeltaan vastaavan omaisuuden arvoa. Tällöin otetaan huomioon omaisuuden arvon aleneminen iän, käytön tai käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun vastaavan syyn johdosta. Omaisuuden nykyarvo on enintään sen käyvän arvon suuruinen.

Korvauksen maksaminen kahdessa vaiheessa

1 Nykyarvon mukainen korvaus

Kun vakuutusmäärä on vähintään nykyarvon suuruinen, korvaus on vahingon määrä nykyarvon mukaan vähennettynä omavastuulla.

2 Korvaus uudelleen hankkimisen tai korjaamisen jälkeen

Kun omaisuuden nykyarvo on vähintään puolet uuden vastaavan arvosta ja

- vahingoittunut irtain omaisuus korjataan tai tilalle hankitaan uutta samanlaatuista omaisuutta kahden vuoden kuluessa vahingon tapahtumisesta tai
- vahingoittunut rakennus korjataan tai rakennetaan uudelleen samalle paikalle kahden vuoden kuluessa vahingon tapahtumisesta lisäkorvauksena maksetaan vahingon määrä nykyarvon mukaisella korvauksella vähennettynä.

Mikäli herää kysymyksiä näihin liittyen, niin soita ja käydään läpi mitä ne tarkoittavat.

Ystävällisin terveisin

Vesa Haronoja

Korvausinsinööri / Claims Engineer

L&I Claims Property

Matkapuhelin: +358504732503, vesa.haronoja@if.fi

If Vahinkovakuutus Oyj, Keilasatama 2, 02150 Espoo

PL 4, 00025 IF. Vaihde: 010 19 15 00 • if.fi

**ARVIOKIRJA**



**Sp-Koti**

## KIINTEISTÖN ARVIOKIRJA

ARVION TILAAJA	Briitta Lajola / Isännöintilinkki Oy
OMISTAJAT	Saunakallion Ostoskeskus Oy (0197158-9)
ARVION TARKOITUS	Käyvän arvon (todennäköinen kauppahinta normaalein ehdoin) määrittäminen. Käyvällä arvolla tarkoitetaan kiinteistöstä saatavaa todennäköistä kauppahintaa normaalin ehdoin normaalissa markkinatilanteessa.
ARVION KOHDE	Saunakallion Ostoskeskus Oy:n liiketilan osakenumerot 1-1874
Kiinteistötunnus:	186-9-971-2
OSOITE	Wärtsilänkatu 51, 04440 Järvenpää
KAAVATIEDOT	K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
KOHTEEN KUVAUS	<p>Arvioitava v.2022 palanut ostoskeskus sijaitsi Järvenpään kaupungin Jampan kaupunginosassa, josta Järvenpään keskustan palveluihin n.2,8 km.</p> <p>Liiketalon rakennusaineena oli puu/betoni, liiketalossa tasakatto, jossa huopakate ja lämmitysmuotona kaukolämmitys. Liiketalon rakennusvuosi oli 1979. Liiketalo sijaitsi omalla tontilla.</p> <p>Samanikäisten myytävien liiketilojen toteutuneet neliöhinnat Järvenpään alueella ovat hintaseurantapalvelun mukaan olleet vuosien 2018-2022 välisenä aikana n.950,00 €/m<sup>2</sup> – 1250,00 €/m<sup>2</sup> välissä riippuen liiketilan koosta, kunnosta ja sijainnista.</p> <p>Toteutuneiden neliöiden hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat lisäksi liiketilan sijainti liiketalossa ja liiketilan koko. Pienemmistä liiketiloista on lähtökohtaisesti saatu parempi neliöhinta kuin suuremmista liiketiloista.</p> <p>Arvioitava liiketalo sijaitsi hyvällä keskeisellä paikalla Jampan kaupunginosassa, jossa lisäksi vierellä sijaitsevat koulu ja päiväkot.</p>

KATSELMUS / ARVIO

Arvion laatija Kiinteistönvälittäjä Janne Suuronen.

ARVIOINTIMENETELMÄ

Kauppa-arvo menetelmä. Arvio perustuu vertailuun, alueen kauppahintatilastoon, vastaavanlaisten kohteiden arviointi-, välitys- ja markkinatyön mukanaan tuomaan kokemukseen ja ammattitaitoon, sekä Järvenpään kaupungilta saatuihin tietoihin.

HINTA-ARVIO

1 873 500,00 € +- 7%

Järvenpää 10.01.2023

  
Janne Suuronen

Yrittäjä, LKV

maanmittaustoimiston määräämä kaupanvahvistaja

Sp-Koti

p.040 500 5913



## IF Vakuutusyhtiö Oyj

---

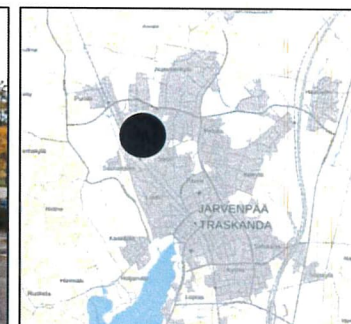
Arviokirja  
(AKA -arvio)

Palanut ostoskeskuskiinteistö  
Vuokrattava ala n. 1.875 m<sup>2</sup>

Wärtsilänkatu 51  
04440 Järvenpää

Tuomo Salo  
Sanna Tikkanen

17.6.2022



# Tehtävän kuvaus

## Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut Vesa Haronoja If Vahinkovakuutus Oyj:n puolesta kiinteistön ja rakennuksen vakuutuskorvausten käsittelyä varten.
- Arvioinnin kohteena on Järvenpään Jampassa osoitteessa Wärtsilänkatu 51, 04440 Järvenpää sijainnut, 25.3.2022 tulipalossa tuhoutunut ostoskeskuskiinteistö.
- Kohdetta hallinnoidaan Saunakallion Ostoskeskus Oy -nimisen yhtiön kautta. Arvion kohteena on kiinteistö – ei yhtiö.
- Arvion tarkoituksena on määrittellä kohteen markkina-arvo jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä (24.3.2022) 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 kohteeseen ja sen ympäristöä määritteleviin tietoihin.
  - Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistö-arviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
  - Tämä arvio on luottamuksellinen Retta Managementin ja tilaajan välillä. Retta Management ei kannaa mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.
  - Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Retta Managementin kirjallista lupaa.
- Tuomo Salo on suorittanut kohteessa ulkoisen katselmuksen 15.6.2022 ja antaa lisätietoja arviosta (040 686 5859 tai tuomo.salo@retta.fi).

## Arvion tiivistelmä (arvopäivä 24.3.2022)

### Kohde

- Kiinteistö: 186-9-971-2, pinta-ala 4.411 m<sup>2</sup>
- Osoite: Wärtsilänkatu 51, 04440 Järvenpää
- Rakennus: Vuonna 1979 valmistunut ostoskeskusrakennus, vuokrattava ala noin 1.875 m<sup>2</sup>.
- Käyttö: Kaikki tilat on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille.

### Arvion rajaukset ja oletukset

- Käytössämme ei ole ollut vuokrasopimuksia eikä myöskään tietoja vuokrien suuruudesta, vuokrasopimusten kestosta eikä muista sopimusehdoista.
- Arvonmäärityksen ajankohta on hetki ennen kohteen tuhoutumista.
- Kohteen kunto ja toimivuus on oletettu vähintään tyydyttäväksi.

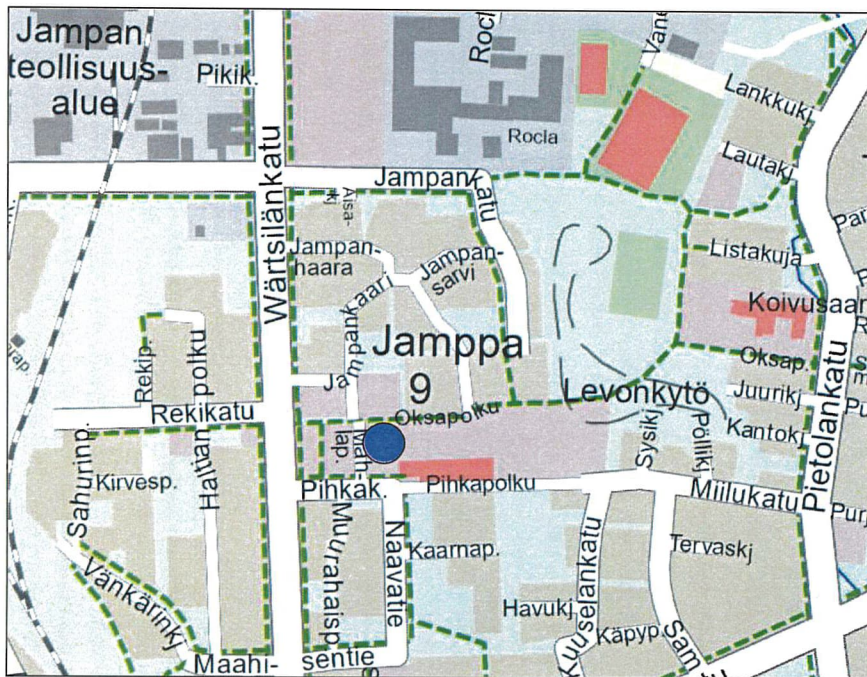
### Arvon määrittäminen

- Perustuen tiedossamme oleviin liikelakauppoihin sekä markkinassa myynnissä oleviin liikelakohteiden pyyntihintoihin, kohteen kauppa-arvoksi ennen 25.3.2022 tapahtunutta tulipaloa, ottaen huomioon kohteen tyydyttävä sijainti Järvenpäässä mutta hyvä mikrosijainti Jampan alueella sekä rakennuksen vähintään tyydyttävä kunto ja toimivuus, on arvioitu noin 1.200.000–1.600.000 euroa.
- Kohteen tuottolähestymistavan mukaiseksi arvoksi arvioimimme markkinavuokrien perusteella on arvioitu noin 1.400.000–1.800.000 euroa.
- Kun kohteen todennäköinen ostaja myyntitilanteessa olisi ollut sijoittajaostaja, joka olisi lähestynyt kohteen arvoa tuottolähestymistavan kautta,
  - Kohteen (rakennus ja maapohja) velaton markkina-arvo maaliskuussa 2022 juuri ennen tulipaloa on arviomme mukaan ollut noin 1.500.000 euroa, josta
    - maapohjan osuus on n. 260.000.€
    - ostoskeskusrakennuksen osuus on n. 1.250.000 €
- Arviointitarkkuus on keskimääräistä heikompi, noin +/- 20 %.

# Sijainti ja alue

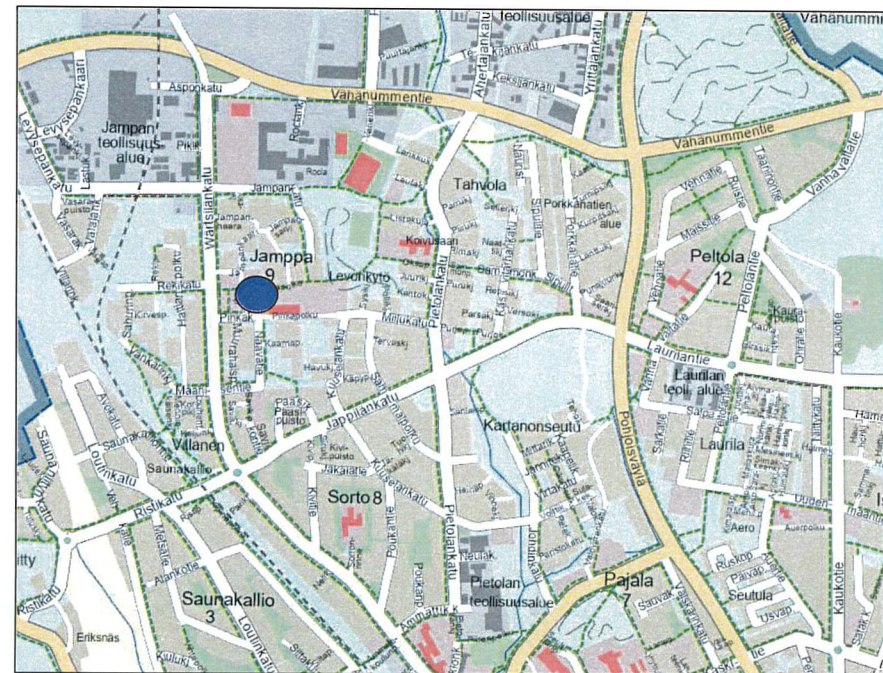
## Sijainti

- Kohde sijaitsee Järvenpään Jampan alueella osoitteessa Wärtsilänkatu 51. Etäisyys Järvenpään juna-asemalle on noin 3,1 km ja Saunakallion asemalle 750 m. Helsingin keskustaan on matkaa noin 44 kilometriä ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle noin 29 km.
- Liikesijainti kehittyvällä alueella on hyvä.



## Alue

- Järvenpää on noin 44.000 asukkaan kaupunki Uudenmaan maakunnassa. Järvenpää sijaitsee logistisesti keskeisellä paikalla pääradan varrella, Lahden moottoritien kupeessa ja n. 30 kilometrin päässä Helsinki-Vantaan lentoasemasta.
- Kohdeympäristö on pientalo- ja kerrostalovaltainen.
- Lähistöllä on myös teollisuuskohteita.



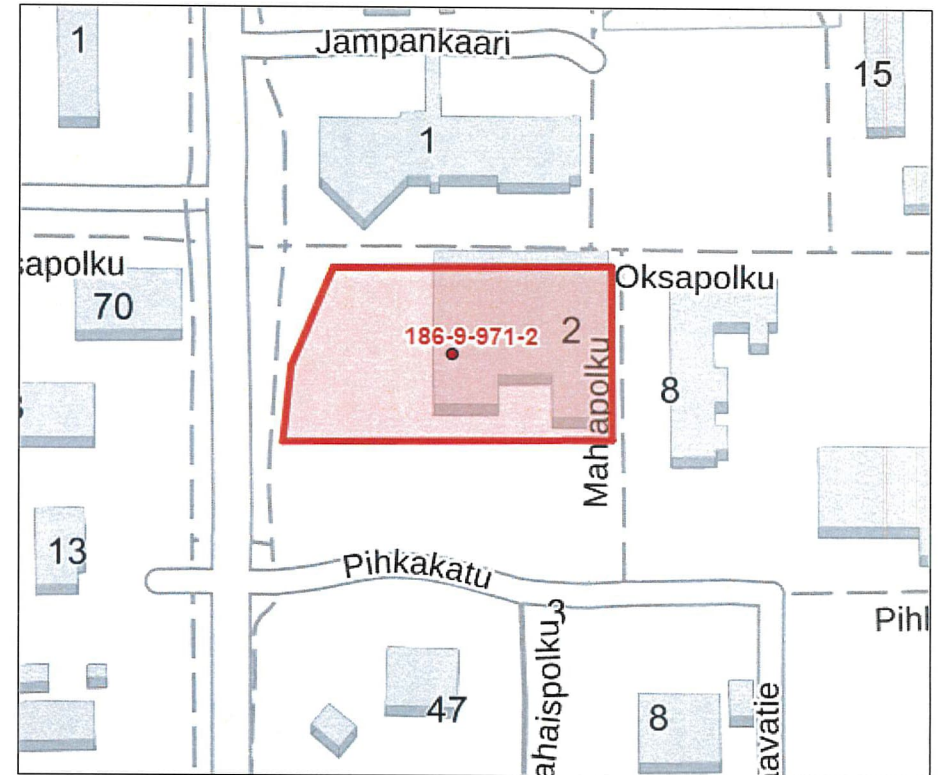


# Kiinteistö

## Tontti

- Osoite: Wärtsilänkatu 51, 04410 Järvenpää
- Kiinteistötunnus: 186-9-971-2
- Pinta-ala: 4.411 m<sup>2</sup>
- Omistaja: Saunakallion Ostoskeskus Oy
- Rasiitteet: Johtorasite
- Rasiitukset: Rasiitustodistuksen (11.4.2022) mukaan kiinteistöön kohdistuu euromääräisiä panttikirjakiinnityksiä 114.093 €.
- Maasto: Tasainen.
- Käytössämme ei ole ollut maaperän ympäristöselvitystä, mutta tässä arvioissa oletamme maaperän olevan puhdas.

## Tonttikartta

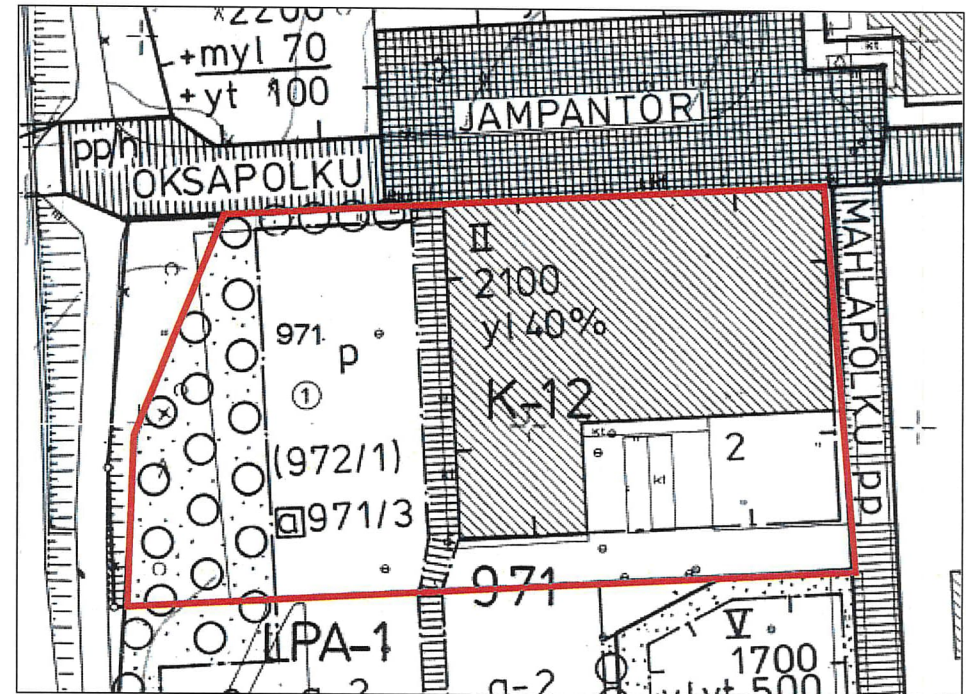


# Asemakaava

## Asemakaava 3.9.1996

- Kaavatunnus: K-12 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Rakennusoikeus: 2.100 kem<sup>2</sup>
- Sallittu kerrosluku: II
- yl 40 %: Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta varsinaisesta kerrosalasta saadaan käyttää julkisten lähipalvelujen tiloiksi.
- Tontille saa rakentaa myymälä-, liike- ja toimistotiloja, enintään kaksi asuntoa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa julkisten lähipalvelujen käyttöön osoitettuja tiloja.
- Asuntojen piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittävästi suojaistuksilla.
- Ulkovarastointi on sallittu vain alueilla, jolla on näköesteenä siisti aitaus.
- Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:
  - 1 autopaikka kutakin myymälä- ja liiketilojen alkavaa 50 kem<sup>2</sup> kohti
  - 1 autopaikka kutakin toimisto-, asuin- ja julkisten lähipalvelutilojen alkavaa 85 kem<sup>2</sup> kohti

## Kaavakartta



# Rakennus

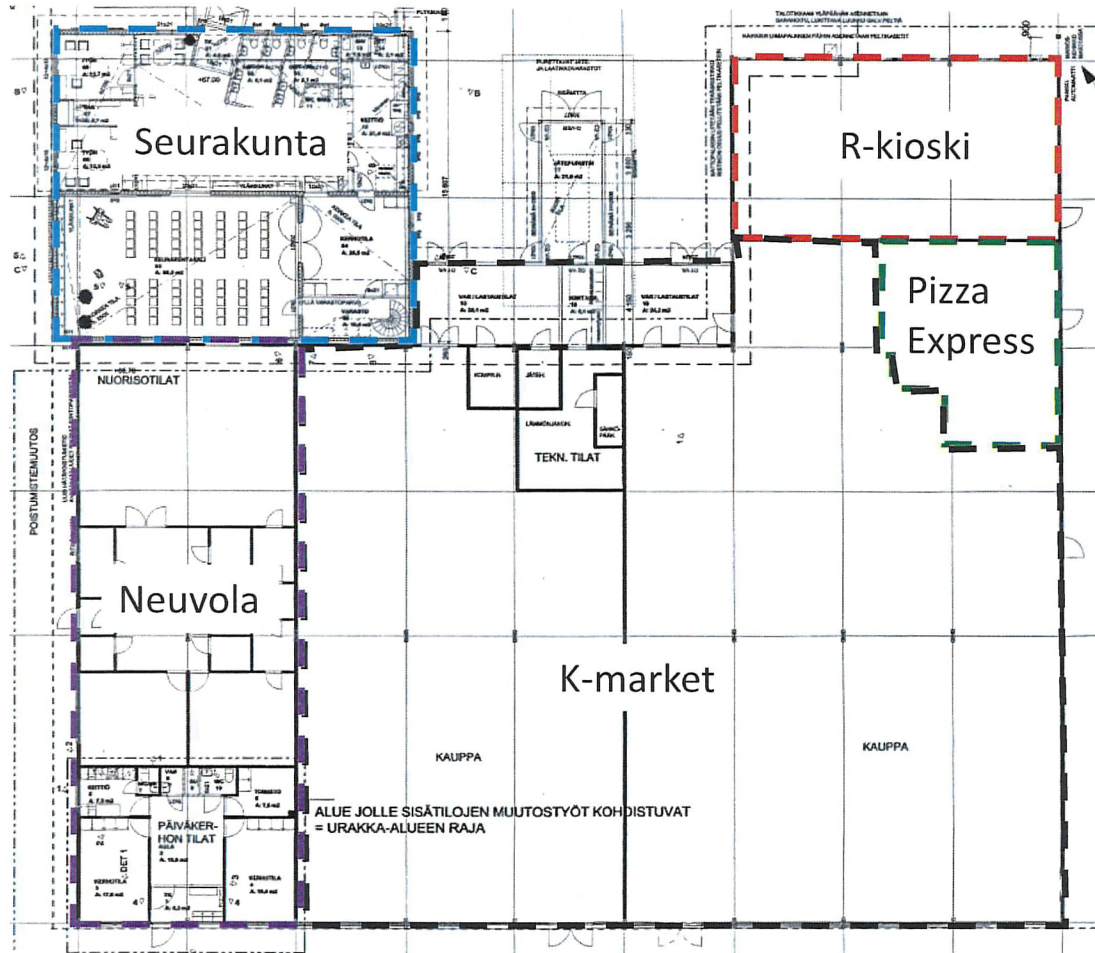
## Rakennuksen perustiedot

- Valmistunut: Vuonna 1979, seurakuntakeskus vuonna 2000.
- Talotyyppi: Yksikerroksinen liikerakennus sekä jätekatos
- Kerrosala: 1.708 kem<sup>2</sup> (alkuperäisen pohjapiirustuksen mukaan)
- Tilavuus: Liikerakennus 10.610 m<sup>3</sup>, jätekatos 33 m<sup>3</sup>
- Vuokrattava ala: 1.875 m<sup>2</sup>
- Rakennusluokitus: P3
- Rakennustapa: Kantavat rakenteet ovat liimapuupilaria. Yläpohja on liimapuukannattajat ja sitten tulee profiilipelti. Ilmastointikonehuoneessa yläpohja on siborex-betonia. Ulkoseinä rakenteet ovat pääosin seuraavaa sisältäpäin lukien: lastulevy, höyrysulku, puurunko, mineraalivilla, tuulensuojalevy ja paneeli. Julkisivuverhouksena on paljon lasia. Liiketilojen väliset seinät ovat: tiili, entisen pankin osalta holvit ja yösäilö teräsbetonia, elementtikylmähuoneissa teräslevy sekä osassa tiloja puurunko/lastulevy. Seurakuntakeskus: yläpohja on kipsilevyä. Ulkoseinät ovat sisältäpäin lukien: kipsilevy, muovikalvo, puurunko, mineraalivilla, tuulensuojakipsilevy, koolaus ja lauta/osassa seinää kuitusementtilevy. Huoneiden väliset seinät ovat puu-/metallirunkoisia kipsilevyseiniä. Wc- ja kosteiden tilojen seinät ovat tiiltä. Jätekatos on puurakenteinen.
- Vesikatto: Tasakatto, huopakate, SRK-keskus peltikate
- Lämmitys: Kaukolämpö

## Nykykäyttö, hoitokulut ja tehdyt korjaukset

- Kohde on kokonaan vuokrattu viidelle eri toimijalle, eikä tyhjiä tiloja ole. Vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 1.875 m<sup>2</sup>.
- Ostoskeskuksen päävuokralainen on K-market, joka on vuokrannut noin 1.055 m<sup>2</sup> liiketilaa. Tiloista noin 300 m<sup>2</sup> on vuokrattu neuvolakäyttöön ja saman verran seurakunnalle. Rakennuksessa toimii R-kioski, n. 145 m<sup>2</sup>, sekä pizzeria, n. 75 m<sup>2</sup>.
- Käytössämme ei ole ollut vuokrasopimuksia eikä myöskään tietoja vuokrien suuruudesta, vuokrasopimusten kestosta eikä muista ehdoista.
- Kohteessa ei ole suoritettu sisäistä katselmusta. Tilojen kunto ja toimivuus on oletettu vähintään tyydyttäväksi.
- Tiedossamme ei ole myöskään kohteen toteutuneita hoitokuluja. Kiinteistötalouden instituutin (KTI) tilastojen mukaan liikekiinteistöjen hoitokulut (alv 0 %) ovat vaihdelleet vuonna 2021 pääosin noin välillä 2,50–5,40 €/m<sup>2</sup>/kk mediaanin ollessa noin 3,70 €/m<sup>2</sup>/kk.
- Laskelmissamme olemme käyttäneet arvioituna hoitokulutasona 4,00 €/m<sup>2</sup>/kk (90.000 €/v).
- Piha-alue on korjattu 2006-07 ja rakennusta on laajennettu 2000-luvulla seurakunnan tiloilla. Tasakaton huopakate on uusittu 2012. Vuonna 2017 on uusittu lämmönjakohuoneen lämmitystekniikka, nuorisotila (307 m<sup>2</sup>) on muutettu neuvolaksi ja tämän tilan osalta uusittiin täydellisesti käyttövesi- ja viemäriputkistot (pohjaviemäri alkuperäistä).

# Pohjakuva 2001



## Arviot pinta-aloista vuokralaisittain

- K-market 1.055 m<sup>2</sup>
  - Neuvola 305 m<sup>2</sup>
  - Seurakunta 295 m<sup>2</sup>
  - R-kioski 145 m<sup>2</sup>
  - Pizza Express 75 m<sup>2</sup>
  - Yhteensä 1.875 m<sup>2</sup>
- 
- Pinta-alat on laskettu pohjakuvista, eikä niitä ole toimestamme tarkistusmitattu.



# Kuvia



Kuva: Helsingin Sanomat



Kuva: Google



Kuva: Google

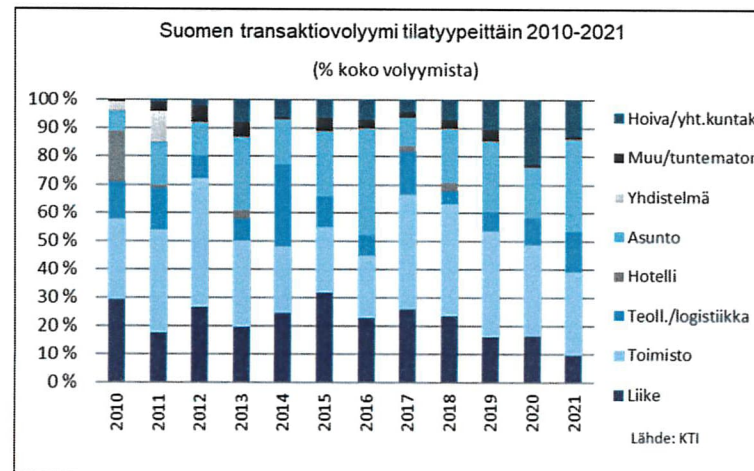
# Markkinakatsaus

## Yleistä

- KTI:n arvioiden mukaan Suomen ammattimainen kiinteistö-sijoitusmarkkina kasvoi 91,6 miljardiin euroon vuonna 2021 (2020: 82,7 mrd. €).
- Tilastokeskuksen mukaan koko maan liiketilakanta on noin 30,6 milj. m<sup>2</sup>. Tästä pääkaupunkiseudulla on yhteensä 4,6 milj. m<sup>2</sup> ja muissa suurissa kaupungeissa 5,6 milj. m<sup>2</sup>.
- Pandemian myötä kiinnostus asuntoja ja logistiikka-kohteita kohtaan on lisääntynyt, johtuen osin toimisto- ja liiketilojen vuokralaismarkkinaa liittyvästä epävarmuudesta.
- Liikekiinteistöjen sijoituskysyntä on kuitenkin heikentynyt viime vuosina ja transaktiovolyymi on laskenut, etenkin vähittäiskaupan ja kulutuskysynnän epävarmuuden myötä.
- Vuoden 2021 kokonaissijoitusvolyymista liiketilojen osuus oli vain 18 %. Sijoittajia kiinnostavat lähtökohtaisesti vähittäiskauppa ja big box -kohteet.
- Liiketilamarkkinassa on havaittavissa voimakasta toimiala-kohtaista polarisaatiota: vaikka korona on heikentänyt kauppakeskusten näkyviä, päivittäistavara-kaupan myyntiluvut ovat nousseet ennätyslukemiin, ja sisustuksen, kodintarvikkeiden ja -elektronikan myynti tukee big box -liiketilojen kysyntää.
- Vaikka vuonna 2021 liiketilojen kysyntä oli edelleen alhainen, ja pandemian vaikutukset näkyivät sijoittajien käyttäytymisessä, povataan ostoskeskuksille kuitenkin nousua pandemian hellittäessä otettaan.
- Tuottovaatimukset ovat toistaiseksi reagoineet maltillisesti koronavirukseen, mutta niiden vaikutuksia ei voi olla noteeraamatta liiketilamarkkinassa. Helsingin keskustan liiketilojen prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat nousseet jo yli viiden prosentin. Lähde: KTI, RM, Catella, Newsec, CBRE

## Transaktiot

- Toimistot ja liikekiinteistöt ovat tyypillisesti olleet volyymeiltään vaihdetuimmat kiinteistötyypit. Liiketilojen kaupankäyntivolyymi on kuitenkin viime vuosina vähentynyt tasaisesti, ja trendi on ollut selkeästi laskussa.
- Vuonna 2021 asuntojen osuus kokonaistransaktiovolyymista oli 33%, toimistojen 29%, tuotannollisten kiinteistöjen 15% yhteiskuntakiinteistöjen 13 % ja liikekiinteistöjen 10%.
- Vuonna 2022 kiinteistökauppoja on tähän mennessä tehty noin 2,7 mrd. euron edestä.
- Kansainvälisten sijoittajien osuus vuoden 2021 kauppavolyymista oli 56%, kun taas vuonna 2020 kotimaisten investointien osuus oli 51 % ja ulkomaisten sijoittajien investointien osuus oli 49 %.
- Liiketilojen suosio sijoituskohteena on vähentynyt etenkin vähittäiskaupan ja kulutuskysynnän epävarmuuden sekä pandemiatilanteen myötä. Lähde: KTI, Newsec



# Markkina-asema ja reittaus

## Markkina-asema

- Kohde on täyteen vuokrattu ja päävuokralaisena on päivittäistavaraliike. Lisäksi vuokralaismix tukee alueen lähipalvelutarpeita hyvin. Alueella ei ole tällä hetkellä vastaavaa kilpailevaa tilatarjontaa.
- Kohdetta on kunnostettu, mutta koska rakennus on jo melko iäkäs, siihen liittyy myös teknisiä riskejä.
- Kohteen todennäköisin ostaja on sijoittaja, joka hankkii kohteen vuokratakseen sitä edelleen.
- Käyttäjämistajalle kohde voi osoittautua liian suureksi, ellei löydy sellaista ostajaa, joka ottaa osan tiloista omaan käyttöönsä ja vuokraa loput ulkopuolisille käyttäjille.
- Näkemyksemme mukaan kohteen myytävyyden ja vuokrattavuuden ovat vähintään tyydyttävällä tasolla.

<p><b>Vahvuudet</b> <b>+</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sijainti Jampan alueella, käytännössä monopoli</li> <li>Täyteen vuokrattu</li> <li>Päivittäistavaraliike päävuokralaisena</li> </ul>	<p><b>Heikkoudet</b> <b>-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lökäs rakennus</li> </ul>
<p><b>Mahdollisuudet</b> <b>↗</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kohteen saneeraus</li> <li>Nykyisten vuokralaisten pitäminen kiinteistössä</li> <li>Myynti päävuokralaiselle</li> <li>Purku ja kiinteistökehitys</li> </ul>	<p><b>Uhat</b> <b>↘</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tekniset riskit</li> <li>Vuokralaisia lähtee</li> <li>Kilpaileva tilatarjonta</li> </ul>

## Reittaus

- Kohteen reittaus on kokonaisuutena mielestämme **keskimääräinen eli B.**

Tarkasteltava ominaisuus	Kokonaisreittaus					Trendi
	A	A/B	B	B/C	C	
<b>Sijainti</b>		x				➔
- yleissijainti (kaupunki/kunta)			x			
- makrosijainti (alue)		x				
- mikrosijainti (paikallissijainti)	x					
<b>Tontti</b>			x			➔
- liikennöitävyys		x				
- autopaikat		x				
- lisärakentamispotentiaali					x	➔
<b>Rakennus/tilat</b>			x			➔
- tekninen kunto			x			
- laatutaso			x			
- toimivuus			x			
- muunneltavuus			x			
<b>Imago</b>			x			➔
- rakennus/kohde			x			
- ympäristö			x			
<b>Vuokrasopimukset</b>		x				➔
- vajaakäyttö		x				
- vuokralaiset			x			
<b>Markkina-asema</b>			x			➔
- myytävyyden			x			
- vuokrattavuus			x			



# Ostoskeskusten kaupoista

## Esimerkkejä liiketilatransaktioista

- Kohteen kanssa vertailukelpoisista kohteista tehtyjen kauppätietojen saatavuus on heikko. Syynä tähän on muun muassa se, että suurta osaa tämän tyyppisistä kohteista hallinnoidaan kiinteistöosakeyhtiön kautta, jolloin tehdyt kaupat eivät tallennu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin, jossa on vain kiinteistömuotoisia kauppoja.
- Kiinteistötalouden instituutin tilastoimista liikekohteiden kaupoista käy ilmi, että suuri osa etenkin pienemmistä kohteista vaihtaa omistajaa osana portfoliota. Yksittäisen kohteen tietoja on täten haastava saada haltuun. Lisäksi KTI:n tietokannassa on vain yli miljoonan euron transaktioita.
- Viime vuosina ei KTI:n mukaan ole tehty Uudeltamaalta ostoskeskuskauppoja yksittäisistä kohteista. Jyväskylästä sen sijaan löytyy kaksi liiketilakauppaa kokonaisista liikekiinteistöistä. Molemmissa vuokrattava pinta-ala on huomattavasti suurempi kuin arvion kohteessa ja myös vuokralaismix on toisenlainen. Muiltakaan ominaisuuksiltaan ne eivät vastaa kovin hyvin paikallista ostoskeskusta. Lisäksi kohteiden sijainnillinen vertailtavuus on heikko. Alla olevat kaupat ovat täten lähinnä vain suuntaa-antavia.
  - Jyväskylän Seppälässä myytiin alkutalvesta 2021 noin 5.500 m<sup>2</sup>:n toimisto- ja liikerakennus. Kauppahinta oli 3.735.000 €, joten neliöhinnaksi muodostui noin 673 €/m<sup>2</sup>. Tiloissa toimii kuntosali ja autoliike.
  - Vuoden 2020 alussa Tourulassa myytiin noin 5.200 m<sup>2</sup>:n kokoinen liikekiinteistö 4,2 miljoonan euron kauppahintaan (805 €/m<sup>2</sup>). Vuokralaisena on mm. huonekaluliikkeitä.

## Myynnissä olevia liiketilakohteita

- Olemme tutkineet myös markkinassa myynnissä olevia ostoskeskuksia ja liiketiloja Uudellamaalla sekä kohtuullisella etäisyydellä Järvenpäästä.
  - Arviointihetkellä oli myynnissä vuonna 1965 rakennettu noin 3.000 m<sup>2</sup>:n suuruinen Ruolan ostoskeskus Lahden Möysässä. Kohteen pyyntihinta oli 1.450.000 €, joten neliöhinta oli noin 480 €/m<sup>2</sup>. Neliöihin oli laskettu mukaan myös autopaikkojen pinta-ala ja ilmoituksen perusteella liiketilojen vuokrattava pinta-ala on 1.627 m<sup>2</sup>. Tällä pinta-alaperusteella neliöhinnaksi muodostuu noin 891 €/m<sup>2</sup>. Kohteessa on käynnissä selvitys, jossa tutkitaan asumisen kaavoitusta ostoskeskuksen yhteyteen.
  - Kuusankosken keskustassa oli myynnissä vuonna 1970 valmistunut liike- ja toimistorakennus, noin 3.000 m<sup>2</sup>. Toimisto- ja liiketilaa on yhtä paljon ja rakennus on omalla tontilla. Pyyntihinnalla 290.000 € neliöhinnaksi muodostuu noin 97 €/m<sup>2</sup>. Rakennuksen kunnoksi oli ilmoitettu tyydyttävä.
  - Karjaalla oli myynnissä 1. kerroksen liiketila, 1.235 m<sup>2</sup>, vuonna 1965 valmistuneesta rakennuksesta. Pyyntihinta oli 198.000 € ja liiketilojen neliöhinta siis n. 160 €/m<sup>2</sup>. Kohde sijaitsee Karjaan ydinkeskustassa ja rakennuksen kunto on tyydyttävä.

# Markkinavuokratasoista

## Liiketila- ja toimistovuokrat Järvenpäässä

- KTI:n tietokannan mukaan vallitsevat liiketilavuokrat Järvenpään keskustassa vaihtelevat pääosin välillä 16,3-24,5 €/m<sup>2</sup>/kk mediaanin ollessa 20,5 €/m<sup>2</sup>/kk ja keskiarvon vastaavasti 20 €/m<sup>2</sup>/kk.
- Järvenpään keskustassa toimistojen vallitsevat vuokrat ovat enimmäkseen välillä 10,3-17,4 €/m<sup>2</sup>. Mediaani on 12,8 €/m<sup>2</sup>/kk ja keskiarvo 15,3 €/m<sup>2</sup>/kk.
- Tietokannassa ei ollut saatavilla Järvenpäästä muita kuin vallitsevien sopimusten tietoja, joten uusista vuokrauksista ei ollut dataa käytettävissä.
- KTI tuottaa tietoja kauppakeskusten vuokrista. Arvion kohde on kuitenkin pieni ostoskeskus, joka palvelee pääasiassa paikallisia asukkaita. Se vertautuu kauppakeskuksiin, jotka ovat huomattavasti suurempia ja tyypillisesti keskeisillä sijainneilla, erittäin huonosti. Tästä syystä kauppakeskusvuokria ei ole mielekästä käyttää kohteen markkinavuokratason määrittämisessä.

## Toimitilavuokrista pääkaupunkiseudulla

- Toimeksiantojemme kautta olemme saaneet tietoomme vuokratasodataa paikallisista ostoskeskuksista. Olemme arvioineet muutamia ostoskeskuksia pääkaupunkiseudulta, jotka muistuttavat palvelutarjoomaltaan ja paikallissijainniltaan arvion kohdetta.
- Päivittäistavaraliikkeet ovat yleensä tämän tyyppisissä kohteissa ankkurivuokralaisia ja ne vuokraavat suuria pinta-aloja. Näkemyksemme mukaan pääkaupunkiseudulla päivittäistavaraliikkeiden maksamat (brutto)vuokrat yli tuhannen neljän tiloista ovat ostoskeskustyyppisissä kiinteistöissä pääosin suuruusluokkaa 14-16 €/m<sup>2</sup>/kk. Vaihtelua aiheutuu mm. mikrosijainnista, tilojen kunnosta sekä toimivuudesta ja koosta.
- Seurakuntien ja kuntien maksamat bruttovuokrat tämän tyyppisissä kohteissa, jotka muistuttavat ominaisuuksiltaan eniten toimistotilaa, liikkuvat pääkaupunkiseudulla näkemyksemme mukaan yli 10 €/m<sup>2</sup>/kk tasossa. Havaintoja vertailukelpoisista vuokrauksista on kuitenkin hyvin rajallinen määrä.
- Kioskien ja ravintoloiden bruttovuokratasossa on suurta vaihtelua. Vilkaasti liikennöidyillä sijainneilla, joilla on mahdollista tavoittaa suuret ihmismäärät ja tätä kautta myös suurempi asiakaspotentiaali, vuokralaisen vuokranmaksukyky on todennäköisesti suurempi kuin hiljaisemmillä sijainneilla. Sijainti, kilpailu ja tilan ominaisuudet vaikuttavat siis merkittävästi siihen, mitä vuokralainen pystyy ja on valmis tilasta maksamaan. Pizzerioiden bruttovuokrat vaihtelevat tiedossa olevien vuokrauksiemme mukaan karkeasti välillä 15-25 €/m<sup>2</sup>/kk. Soveltuvaa vertailuaineistoa kioskeista on tiedossamme rajallisesti, mutta näkemyksemme on, että niiden vuokrat ovat kutakuinkin samaa tasoa.
- Pääkaupunkiseudun vuokrat eivät ole suoraan vertailukelpoisia Järvenpään vastaaviin, vaan ne jäävät Järvenpäässä näkemyksemme mukaan osin huomattavastikin pääkaupunkiseudun vuokria alhaisemmalle tasolle.

# Markkina-arvon määrittäminen

## Arvonmäärityksen periaatteet

- Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, 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 eikä vastaavia yhtiön omaisuuksia ole huomioitu.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
  - markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista kiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin ja
  - tuottolähestymistavalla, jossa kohteen arvoa lähestytään siitä potentiaalisesti tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen avulla.
- Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty molempia menetelmiä.
- Tuottolähestymistavan mukaisessa arvonmäärityksessä olemme arvioineet markkinavuokrat tiedossamme olevien liiketilavuokrausten perusteella ottaen huomioon kohteessa olevien vuokralaisten oletetun vuokranmaksukyvyn.
- Markkinavuokra on arvioitu rahamäärä, jolla oikeus kiinteistöön pitäisi saada vuokrattua arvopäivänä transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tavanomaisin vuokraehdoin asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

## Kiinteistön eri arvot

- Jälleenhankinta-arvo (JHA) tai uudishinta on rahamäärä, joka kunakin ajankohtana tarvitaan uuden vastaavanlaisen rakennuksen rakentamiseksi samalle rakennuspaikalle.
- Tekninen arvo, Tekninen nykyarvo on arvo, joka saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, käyttökelpoisuuden alentumisen tai muun syyn johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Arvonalennus riippuu rakennuksen iästä, käytöstä, hoidosta ja kunnosta.
- Käyttöarvo on kiinteistön arvo sen nykyisessä käytössä. Käyttöarvossa huomioidaan kiinteistön sellaiset ominaisuudet, joista on hyötyä kiinteistön nykykäytössä, mutta ei välttämättä muussa käytössä. Käyttöarvo on siten voimakkaasti käyttäjäsidonnainen käsite.
- Yllä mainitut teknislähtöiset arvot ovat sidoksissa rakennuskustannukseen – ne eivät kuvaa sitä, mitä joku on valmis juuri sellaisesta ja sellaisella paikalla sijaitsevasta rakennuksesta maksamaan.
- Markkina-arvon ja teknisten arvojen välinen ero on suurin erikoisratkaisuja sisältävässä uudehkoissa kiinteistöissä ja joka sijaitsee paikassa, josta sellaisesta ei ole ostokysyntää.
- JHA ja tekninen nykyarvo soveltuvat vain äärimmäisen harvoin markkina-arvon määrittämiseen. Tämä voisi tulla kysymykseen tapauksessa, jossa ostajan ainoa vaihtoehto on rakentaa juuri samanlainen ja –kokoinen rakennus, eikä sellaista ole vapailla markkinoilla myytävänä.
- Pääsääntöisesti toimitilakiinteistöjen markkina-arvot ovat (selvästi) teknisiä arvoja alhaisempia pääkaupunkiseudun ja muutamiin suurimpiin kaupunkien parhaita kohteita lukuun ottamatta.

# Arvonmääritys

## Markkinalähestymistapa

- Edellä olevien perusteella kohteen markkinalähestymistavan mukaiseksi arvoksi on arvioitu seuraavaa:

Markkinalähestymistapa			
Tilatyyppi	pinta-ala m <sup>2</sup>	markkinahinta €/m <sup>2</sup>	Yhteensä (€)
K-market	1 055	700 - 900	738 500 - 949 500
Neuvola	305	550 - 750	167 750 - 228 750
Seurakunta	295	550 - 750	162 250 - 221 250
R-kioski	145	600 - 800	87 000 - 116 000
Pizza Express	75	600 - 800	45 000 - 60 000
<b>Yhteensä</b>	<b>1 875 m<sup>2</sup></b>		
Markkinalähestymistavan arvonvaihtelu			1 200 500 - 1 575 500
Käyttämätön rakennusoikeus			0 kem <sup>2</sup>
<b>Arvo yhteensä Markkinalähestymistavalla</b>			<b>1 200 000 - 1 600 000</b>

- Näkemyksemme mukaan kohteen markkinalähestymistavan mukainen arvo on suuruusluokkaa **1.200.000–1.600.000 €**.
- Toimeksiannossa on pyydetty erittelemään kohteen maapohjan arvo.
- Jos kohteessa oleva tontti olisi rakentamaton, olisi sen markkina-arvo käsityksemme mukaan karkeasti tasossa **260.000 €**.
- Maapohjan arvonmääritystä koskeva tarkastelu periaatteineen on esitetty yksityiskohtaisemmin sivuilla 16-17.

## Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla vuokratuottotarkastelulla kohteen tuottoarvon mukaiseksi arvoksi on saatu seuraavaa:

Tuottolähestymistapa			
Tilatyyppi	pinta-ala m <sup>2</sup>	vuokra €/m <sup>2</sup> /kk	bruttovuokra €/kk
K-market	1 055	12,00 - 14,00	12 660 - 14 770
Neuvola	305	8,00 - 10,00	2 440 - 3 050
Seurakunta	295	8,00 - 10,00	2 360 - 2 950
R-kioski	145	13,00 - 15,00	1 885 - 2 175
Pizza Express	75	13,00 - 15,00	975 - 1 125
<b>Yhteensä</b>	<b>1 875 m<sup>2</sup></b>		<b>20 320 - 24 070</b>
Hoitokulut €/kk			7 500 - 7 500
Nettotuotot €/kk			12 820 - 16 570
<b>1. vuoden nettotuotot</b>			<b>153 840 - 198 840</b>
Sijoittajan 1. vuoden tuottovaatimus		10,5 %	1 465 143 - 1 893 714
		11,0 %	1 398 545 - 1 807 636
		11,5 %	1 337 739 - 1 729 043
Tuottolähestymistavan vaihteluväli			1 400 476 - 1 810 131
			(747 €/m <sup>2</sup> ) - (965 €/m <sup>2</sup> )
Käyttämätön rakennusoikeus			0 kem <sup>2</sup>
<b>Arvo Tuottolähestymistavalla</b>			<b>1 400 000 - 1 800 000</b>

- Kohteen markkinalähtöiseksi bruttotuottopotentialiksi olemme arvioineet noin 244.000–289.000 €/vuosi.
  - Kiinteistön pitkän aikavälin keskimääräiseksi kestäväksi hoitokulutasoksi on arvioitu noin 90.000 €/vuosi eli 4,0 €/m<sup>2</sup>/kk. Nettovuokrapotentiaali on tällöin noin tasossa 154.000–199.000 €/vuosi.
  - Kun kiinteistösijoittajan vaatima tuottoprosentti tällaisessa, sekä jälleenvuokraamisen onnistumiseen että tekniseen kuntoon liittyviä riskejä sisältävässä kohteessa on arviomme mukaan vähintään tasossa 11 %.
- Kohteen tuottoarvo on täten suuruusluokkaa **1.400.000–1.800.000 €**

# Toimitilatonttien arvonmäärityksen periaatteet ja vertailukaupoista

## Toimitilatontin arvoon vaikuttavia tekijöitä

- Toimitilatonttien hinnoittelu voidaan tehdä joko maapohjan pinta-alan perusteella (€/maa-m<sup>2</sup>) tai rakennusoikeuden – kerrosalaneliömetriperusteella (€/kem<sup>2</sup>). Pääkaupunkiseudulla käytetään pääasiassa €/kem<sup>2</sup> –perustetta ja pienemmillä paikkakunnilla taas €/maa-m<sup>2</sup> –perustetta.
- Tontin arvo on yleensä sidoksissa sille sallitun rakentamisen tilatyypin, eli kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen. Yleensä liiketontit ovat arvokkaampia kuin toimistotontit ja teollisuus-/varastotontit ovat edellisiä edullisempia. Keskustojen ja taajamien ulkopuolella em. arvoerot tasoittuvat.
- Toimitilatonttien hintaan vaikuttavat voimakkaasti mm:
  - yleissijainti, mikrosijainti, tonttitehokkuus ja rakennusoikeuden absoluuttinen määrä,
  - paikoituksen järjestämisen mahdollisuudet, sekä
  - tontin rakentamisolosuhteet (pinnanmuoto, perustamisolosuhteet ym.), näkyvyys ja liikenneyhteydet sekä ympäröivä rakennuskanta.
- Liikenneyhteyksien merkitys hintaan vaikuttavana tekijänä kasvaa kaiken aikaa kaikissa tonttityypeissä.
- Tontin hinnoittelussa on huomioitava rakennusoikeuden määrä suhteessa tontin pinta-alaan eli tonttitehokkuus. Koska nykyisin tontin sisäisen liikennöitävyyden ja paikoituksen vaatimukset ovat kasvaneet, rakennettavien tilojen määrä ja toteutus ei saa heikentää kokonaisuuden toimivuutta. Tämän johdosta maksuhalukkuus kohdistuu toteuttamiskelpoisen rakennusoikeuden määrään.
- Ylivoimaisesti merkittävin tontin arvoon vaikuttava tekijä on kuitenkin kysyntä. Asemakaava määräyksineen mahdollistaa tontille tietynlaisia rakentamista, mutta arvoa tontilla on vasta, jos kaavan mahdollistamasta rakentamisesta on kysyntää.

## K-tonteista yleisesti

- Toimitilarakennusoikeuden arvo on pitkälti sidoksissa kunkin tilatyypin alueelliseen vuokranmaksukykyyn. Kalleimmat tontit löytyvät kaupunkien keskustoista hyviltä paikoilta, missä rakennusoikeus kohdistuu useimmiten hyvään vuokranmaksukykyyn omaavaan liiketoimintaan kuten liike- ja toimistorakentamiseen.
- Liikekiinteistöille sijainti ja saavutettavuus ovat usein kriittisiä tekijöitä. Tietty toimijat ovat valmiita maksamaan huomattavankin korkeita hintoja liiketoimintansa kannalta strategisilla sijainneilla olevasta rakennusoikeudesta. Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä ajanjaksolla 1/2015–6/2022 selvitettyjen K-tonttikauppojen rakennusoikeuden hinnat ovat vaihdelleet välillä 51-250 €/kem<sup>2</sup>.
- Järvenpäässä K-tonttien kaupat on tehty kohteen eteläpuolella, eikä arvion kohteen lähistöltä ei ole tehty tarkastelujaksolla yhtään K-tonttikauppaa. Suurin osa kaupoista on keskittynyt Järvenpään eteläosaan Boogien yritysalueen lähetyville.
- Seuraavalla sivulla on vuosina 2015–2022 toteutuneita K-tonttikauppojen toteumia Järvenpäässä.

# Liiketonttien vertailukauppa-aineisto

## K-tonttien kaupat Järvenpäässä 1/2015–6/2022

Luovutus-päivä	Maapinta-ala m <sup>2</sup>	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m <sup>2</sup>	Kerrosneliöhinta €/kem <sup>2</sup>	Rakennusoikeus kem <sup>2</sup>	Tehokkuusluku (e)	Luovuttajat	Saajat	Huomioita
31.5.2022	753	18 080	24	80	226	0,30	Järvenpään kaupunki	Kuolinpesä	Kiinteistö muodoltaan kiilamainen ja kapea.
22.6.2021	5 000	369 495	74	164	2 250	0,45	Järvenpään kaupunki	Koy Järvenpään Diggarinkatu 2	
26.5.2021	6 607	589 743	89	145	4 070	0,62	Järvenpään kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun	
26.2.2020	11 017	750 000	68	250	3 000	0,27	Järvenpään kaupunki	Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö	
4.2.2020	8 568	761 567	89	145	5 269	0,62	Järvenpään kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun	
31.1.2020	795	117 745	148	118	1 000	1,26	Järvenpään kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun	
27.1.2020	5 000	359 791	72	51	7 000	1,40	Den Finland Oy	Järvenpään kaupunki	
3.10.2019	5 474	266 214	49	161	1 650	0,30	Järvenpään kaupunki	Koy Puistotie 3 Järvenpää	
26.9.2018	16 377	810 423	49	147	5 500	0,34	Järvenpään kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun	Myymlätilan kerrosala 4 000 kem <sup>2</sup> .
23.8.2018	5 000	361 852	72	52	7 000	1,40	Järvenpään kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun	
27.3.2018	5 475	262 150	48	79	3 300	0,60	Järvenpään kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun	
26.9.2017	8 800	627 228	71	90	7 000	0,80	Järvenpään kaupunki	Würth Oy	
27.2.2017	5 674	391 997	69	173	2 270	0,4	Järvenpään kaupunki	Koy Järvenpään Pykäläkatu 1	
28.5.2015	1 033	54 087	52	131	413	0,4	Järvenpään kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun	

- Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta haettiin Järvenpäässä toteutuneita K-tonttien kauppvoja aikaväliltä 01/2015 – 05/2022. Hausta rajattiin pois sukulaisten välillä tehdyt kaupat, tontit jotka rajoittuvat järveen sekä alle 500 m<sup>2</sup> suuruiset tontit.
- Toteutuneita kauppvoja löytyi yhteensä 14 kpl. Joitakin kauppvoja rajattiin pois tarkastelusta, koska kyseiset tontit eivät olleet toimitilakäytössä.
- Rakennusoikeuksien kerrosneliöhinnat ovat vaihdelleet pääosin välillä **80–160 €/kem<sup>2</sup>**. Kerrosneliöhintojen mediaani on **n. 138 €/kem<sup>2</sup>** ja keskiarvo **n. 128 €/kem<sup>2</sup>**.
- Vertailukauppojen keskimääräinen rakennusoikeuden määrä on ollut n. 3.568 kem<sup>2</sup>.
- Arvion kohdetta lähimpänä sijaitsevat vertailukaupat ovat toteutuneet Pajalan alueella (kaupat korostettu taulukkoon punertavalla), jossa toteutumien keskiarvo on tasoa **185 €/kem<sup>2</sup>**. Vaihtelu toteutumien kesken on kuitenkin suurta.
- Edellä olevan perusteella olemme arvioineet tyhjän tontin (2.100 kem<sup>2</sup>) kerrosneliöhinnaksi **100–150 €/kem<sup>2</sup>** eli maapohjan arvoksi muodostuu suuruusluokkaa **260.000 €**.

# Yhteenveto ja markkina-arvo

## Yhteenveto

- Kohde on täyteen vuokrattu ja päävuokralaisena on päivittäistavaraliike. Lisäksi vuokralaismix tukee alueen lähipalvelutarpeita hyvin. Alueella ei ole tällä hetkellä vastaavaa kilpailevaa tilatarjontaa.
- Kohdetta on kunnostettu, mutta koska rakennus on jo melko iäkäs, siihen liittyy myös teknisiä riskejä.
- Näkemyksemme mukaan kohteen myytävyyks ja vuokrattavuus ovat vähintään tyydyttävällä tasolla.
- Kiinteistön markkina-arvo omalla tontilla on arviomme mukaan noin 1.500.000 euroa.
- Rakennuksen arvo on kokonaisuuden arvosta 1.500.000 euroa vähennettävän arvioidun maapohjan arvon, 260.000 euroa, jälkeen suuruusluokkaa 1.250.000 euroa.
- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu arvioitavan kohteen ominaisuuksista ja sen kaltaisten kiinteistöjen markkinoiden toimivuudesta (mm. vertailukauppojen lukumäärä ja luotettavuus).
- Arvioinnin tarkkuus on keskimääräistä heikompi, suuruusluokkaa +/- 20 %.

## Markkina-arvo

- Järvenpään Jampassa osoitteessa Wärtsilänkatu 51, 04440 Järvenpää sijaitsevan ostoskeskuskiinteistön (ostoskeskus Jamppa sekä kiinteistö 186-9-971-2) velaton markkina-arvo ennen 25.3.2022 tapahtunutta tulipaloa oli näkemyksemme mukaan suuruusluokkaa miljoona viisi-sataatuhatta euroa (1.500.000 €).
- Kun maapohjan laskennalliseksi arvoksi on arvioitu noin 260.000 euroa (noin 125 €/kem<sup>2</sup>), oli ostoskeskusrakennuksen velaton markkina-arvo ennen tulipaloa noin

**miljoona kaksisataaviisikymmentätuhatta euroa**

**1.250.000 €**

- Arvioinnissa on käytetty sekä markkinalähestymistapaa että tuottolähestymistapaa.
- Arvion tarkkuus on keskimääräistä heikompi, +/- 20 %.
- Arvopäivä on 24.3.2022.

Helsingissä 17.6.2022

Retta Management | Arviointi ja konsultointi

### Tuomo Salo

Vanhempi arviointiasiantuntija,

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu, KHK

Vastuullinen arvioija

### Sanna Tikkanen

Arviointiasiantuntija, MMM, DI

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu, KHK

Arvion controller

Laskennan suoritti: Arkk.tsto Olli Kumpulainen / laskentaohjelman lisenssin haltija on Pauli Oksman  
Ins.tsto Savon Rakennetekniikka Oy

Hanke:  
Jampan seurakuntakoti 2023

Vaihe: L1/2  
Paikkakunta: Järvenpää  
Haahtela-ind.: 69 / 1.2002  
Hintataso: 110 / 1.2023  
Laajuus: 288 m<sup>2</sup>, 325 brm<sup>2</sup>, 1 764 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 325 brm<sup>2</sup>

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>A Jampan seurakuntakoti 2023 uudishin</b>								
<b>Yhteensä</b>								
B	1		Tuulikaappi	4,0	1,0	4	5 265	21 100
B	2		Aula	53,0	1,0	53	3 059	162 200
B	3		Seurakuntasali	86,0	1,0	86	5 698	490 000
B	4		Kerhotila	26,0	1,0	26	2 455	63 800
B	5		Varasto	11,0	1,0	11	2 315	25 500
B	6		Työhuone	13,0	1,0	13	2 557	33 200
B	7		Työhuoneiden varasto	5,0	1,0	5	3 027	15 100
B	8		Työhuone	13,0	1,0	13	2 557	33 200
<b>Yhteensä</b>					<b>8</b>	<b>211</b>	<b>4 001</b>	<b>844 100</b>
C	9		Wc-huone	5,0	1,6	8	4 754	38 000
C	10		Wc-huone	5,0	1,6	8	4 754	38 000
C	11		Wc-inva	10,0	0,4	4	3 434	13 700
C	12		Valmistuskeittiö	22,0	1,0	22	6 888	151 500
C	13		Siivous	4,0	0,8	3	3 011	9 000
C	14		Eteinen	2,0	1,0	2	2 371	4 700
C	15		Varastoparvi	50,0	0,3	15	1 757	26 400
C	15		Iv-konetila	15,0	1,0	15	1 852	27 800
<b>Yhteensä</b>					<b>8</b>	<b>77</b>	<b>4 016</b>	<b>309 200</b>
<b>Yhteensä</b>					<b>16</b>	<b>288</b>	<b>4 005</b>	<b>1 153 400</b>
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät</b>								
Tontti							104	30 000
Toimintavarustus								
Toiminnan ylläpito								
Rahoitus								
Hankevaraukset								
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä</b>							<b>104</b>	<b>30 000</b>



Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>HANKINTAHINTA</b>							<b>4 109</b>	<b>1 183 000</b>
Arvonlisävero <sup>24</sup> % (ei sis. tontti, liittymät ja hankerahoitus)							986	284 000
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>							<b>5095</b>	<b>1 467 000</b>

