

Arviokirja, LM-Park
Lakarinkatu 46
Rauma



H&J Group Oy



Sisällysluettelo

1	Arvion yhteenveto	4
1.1	Arvion kohde ja tehtävän kuvaus	4
1.2	Oletukset	4
1.3	Markkina-arvo	4
2	Toimeksianto	5
2.1	Toimeksiantaja	5
2.2	Toimeksisaaja	5
2.3	Yhteensopivuus ja arviointistandardien noudattaminen	5
2.4	Arvion käyttötarkoitus	5
2.5	Arvon perusta	5
2.6	Arvon lähtökohta	6
2.7	Arvion päivämäärä ja arvoajankohta	6
2.8	Arvioija	6
3	Lähtöaineisto	6
3.1	Julkinen aineisto	6
3.2	Toimeksiantajalta saatu aineisto	6
3.3	Markkinainformaation lähteet	6
3.4	Katselmus	7
3.5	Maaperän ja rakennuksien pilaantuminen	7
4	Kohteen ominaisuudet	7
4.1	Kohteen sijainti	7
4.2	Rakennuksien ominaisuudet, laajuus ja tilojen käyttö	9
4.3	Ajoneuvokatosrakennus	11
4.4	Liittymät ja vastaavat	12
4.5	Kaavoitus, kaavakartta ja -määräykset	12
4.6	Kiinteistö- ja kirjaamistiedot	13
4.7	Maanvuokrasopimus	13
5	Markkinainformaatio	13
5.1	Kohteen asema markkinoilla	13
5.2	Rauma	13
5.2.1	Väestöennuste	14
5.2.2	Työllisyys	14
5.2.3	Liikenteen rakennukset	15
5.3	Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat	15
5.4	Suomen taloudellinen tilanne	16
6	Arviointi	18
6.1	Arviointi menetelmät	18
6.2	Arviointi tuottolähestymistavalla	18
6.2.1	Markkinavuokrat	18
6.2.2	Kohteen sopimusvuokrat	18
6.2.3	Käyttö ja ylläpitokulut	18
6.2.4	Investoinnit	19
6.2.5	Tuottovaatimus, inflaatio ja vajaakäyttö	19
6.2.6	Kassavirtalaskelma	20
6.3	Arviointi markkinalähestymistavalla	22
6.4	Tontin pohja- ja muut työt	22

7 Yhteenveto 22

Rajoitukset ja vastuut

Arvioinnin tulos on tarkoitettu käytettäväksi ainoastaan arviossa mainitun toimeksiantajan käyttöön ja arviossa mainittuun käyttötarkoitukseen. Mikäli arviota käytetään muuhun tarkoitukseen, on siihen hankittava arvioijan kirjallinen suostumus.

Arviointi perustuu taloudelliseen ja tekniseen analyysiin. Niiden lähtötietoina sovelletaan julkisesti saatavilla olevia tietoja, toimeksiantajan toimittamia tietoja ja markkinainformaatiota. Toimeksiantaja on vastuussa toimittamistaan tiedoista, joita ei voida tarkistaa julkisista lähteistä. Mikäli toimeksiantaja havaitsee arviossa virheen, on toimeksiantajan ennen arvion tulosten käyttöä huomautettava virheestä kirjallisesti toimeksisaajalle virheen korjaamista varten. Toimeksiantajalla on oikeus soveltaa arvion tuloksia toimeksiantopalkkion maksamisen jälkeen.

Arvioijan vastuu rajoittuu sekä mahdollisten välittömien että välillisten vahinkojen osalta siihen määrään, jonka toimeksiantaja on suorittanut.

Muutoin sovelletaan soveltuvien osin konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Arviointivaluuttana käytetään euroa (€).

1 Arvion yhteenveto

1.1 Arvion kohde ja tehtävän kuvaus

Arvion kohteena on Rauman kaupungissa Lakarin teollisuusalueella sijaitsevan tontin 684-26-2605-2 vuokraoikeus sekä tontilla sijaitseva raskaankaluston huoltorakennus

Kohteen osoite on Lakarintie 46, 26510 Rauma

Arvioinnin tarkoituksena on kohteen markkina-arvon arviointi varten vakuusarvon määrittämiseen.

Arviossa ei huomioida toimintaan tarvittavia koneita ja laitteita eikä irtaimistoa.

1.2 Oletukset

Arviossa ei ole erityisiä oletuksia

1.3 Markkina-arvo

Kohteen velattomaksi markkina-arvoksi arvioidaan noin

5.500.000 € (viisimiljoonaa viisisataatuhatta) euroa

Venäjän aloittama sota Ukrainassa heikentää sekä maailman että Suomen talouden tilaa sekä suomalaisen kiinteistömarkkinan näkymiä, mikä on huomioitava arvion tuloksia sovellettaessa.

Arvion tarkkuus tavanomainen +/- 10 %.

Seinäjoki, 5.2.2024



Hannu Juutti, H & J Group Oy
Toimitusjohtaja, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu
hannu.juutti@hjgroup.fi
+ 358 40 714 6683

2 Toimeksianto

2.1 Toimeksiantaja

Toimeksiantaja on L-M Suomiset Oy, toimitusjohtaja Markku Suominen

2.2 Toimeksisaaja

Toimeksisaaja on H & J Group Oy.

2.3 Yhteensopivuus ja arviointistandardien noudattaminen

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, Kiinteistöarvioinnin Auktorisointiyhdistys KA ry:n hyvää suomalaista kiinteistöarvointitapaa ja Kansainvälisiä arviointistandardeja (International Valuation Standards, IVS, tullut voimaan 31.1.2022), jolloin arvio täyttää auktorisoidun kiinteistöarvion (AKA) vaatimukset.

Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/>.

2.4 Arvion käyttötarkoitus

Arvioinnin tarkoituksena on kohteen markkina-arvon arviointi vakuusarvon määrittystä varten.

Arvioinnin tulos on tarkoitettu käytettäväksi ainoastaan aiemmin mainitun toimeksiantajan yllä mainittuun käyttötarkoitukseen. Mikäli arviota käytetään muuhun tarkoitukseen, on siihen hankittava arvioijan kirjallinen suostumus.

2.5 Arvon perusta

Arvioinnissa on määritetty kohteen velaton markkina-arvo.

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 käännös).

Markkina-arvo arvon perustana soveltuu arvion tuloksen käyttämiseen edellä selostettuun arvion käyttötarkoitukseen.

2.6 Arvon lähtökohta

Arvon lähtökohtana on hyödykkeen paras ja tuottavin käyttö.

Parhaan ja tuottavimman käytön täytyy olla fyysisesti mahdollinen (soveltuvin osin), taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, laillisesti sallittu ja sen täytyy tuottaa suurin arvo. Jos se poikkeaa nykykäytöstä, kustannukset, jotka syntyvät omaisuuserän käytön muuttamisesta parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi, vaikuttavat arvoon (IVS käänös).

Kohteen arvioidaan olevan parhaassa ja tuottavimmassa käytössä.

2.7 Arvion päivämäärä ja arvoajankohta

Arvion päivämäärä on 5.2.2024.

Arvoajankohta on 5.2.2024.

2.8 Arvioija

Kohteen arvioinnin on suorittanut:

Toimitusjohtaja, LKV, yleisauktorisoitu (AKA) kiinteistöarvioija Hannu Juutti, H & J Group Oy. Arvion laatija työskentelee pääosin omistamansa yhtiön palveluksessa.

Arvioija on pätevä ja esteetön ottamaan arviointitoimeksiannon tehtäväkseen.

3 Lähtöaineisto

3.1 Julkinen aineisto

Julkisista lähteistä on hankittu seuraava aineisto:

- Kiinteistörekisterikartta
- Kiinteistörekisteriote
- Rasiustodistus
- Vuokraoikeustodistus

3.2 Toimeksiantajalta saatu aineisto

- rakennustiedot
- rakennusten piirustukset, pdf
- hoitokuluserä

3.3 Markkinainformaation lähteet

Markkinainformaation lähteinä on soveltuvin osin käytetty:

- KTI Kiinteistötieto Oy:n aineistot
- Datscha Oy:n palvelu
- Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteri
- Tilastokeskuksen julkaisut
- Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista, RAKLI joulukuu 2015
- Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista, RAKLI maaliskuu 2021
- Valtiovarainministeriön, pankkien ja tutkimuslaitosten taloudelliset ennusteet
- Kiinteistötoimialan muut julkaisut
- Kiinteistöarviointitoiminnassa saatu markkinakokemus

3.4 Katselmus

Arvion laatija on suorittanut kohteessa 9.1.2024 katselmuksen arvion tilaajan opastuksella. Katselmuksessa tutustuttiin kohteeseen ja lähiympäristöön.

3.5 Maaperän ja rakennuksien pilaantuminen

Mahdollinen maaperän ja rakennuksien pilaantumisen vaikutus kohteen arvoon rajataan tämän arvioinnin ulkopuolelle.

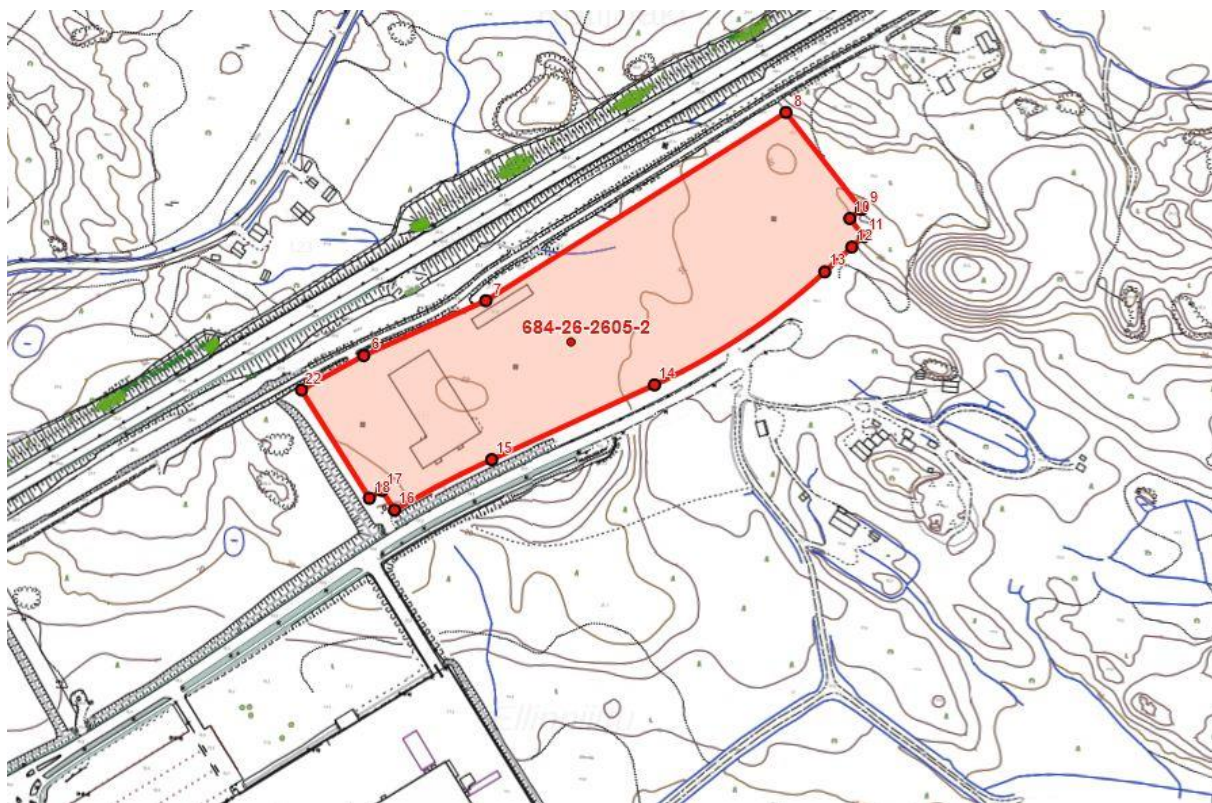
4 Kohteen ominaisuudet

LM-Parkin kompleksiin kuuluu LM-Suomiset Oy, raskaankaluston huollot hoitava Lakari Service, raskaankaluston pesuautomaatti ja käsinpesuhalli, Park Ravintola, vuokrattavat kokoustilat ja Pochen Machinery Oy.

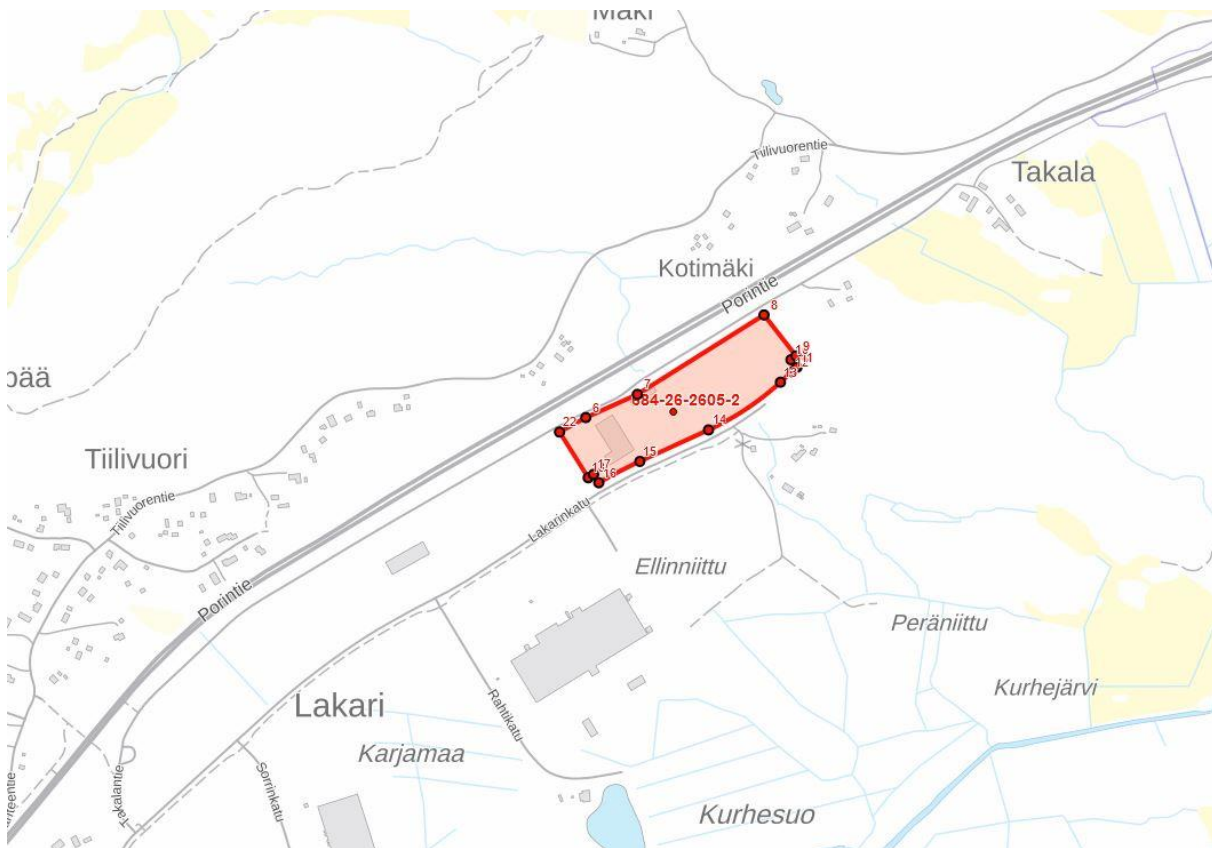
4.1 Kohteen sijainti

Kohde sijaitsee Rauman Lakarin teollisuusalueella, josta matkaa on
Valtatie 8 noin 1 km
Rauman keskustaan noin 6 km
Poriin noin 48 km

Kohteen saavutettavuus on hyvä yksityisellä liikenteellä



Sijaintikartta 1



Sijaintikartta 2



Sijaintikartta 3

4.2 Rakennuksien ominaisuudet, laajuus ja tilojen käyttö

Kiinteistötunnus tai Rakennus **LM-Park**

684-26-2605-2

Käyttötarkoitus Raskaankaluston korjaamo/toimisto

Rakennuksen ominaisuudet laajuus sekä tilojen käyttö Rakennuksen pinta-ala tiedot

Tilavuus	47.610 m ³
Kokonaisala	3.311 brm ²
Huoneistoala	2.973 m ²

Rakennuksen muut tiedot

Rakennusvuosi 2023

Rakennusten lukumäärä	1
Kerrosluku	2
Porraskäytävien lukumäärä	1
Hissit	ei
Kantava rakenne	teräsrunko
Pääasiallinen rakennusaine	betoni, teräs, pelti
Alapohja	teräsbetonilaatta
Välipohja	ontelolaatat ja puurakenteiset välipohjat
Yläpohja	lämpöeristetyt puukattoelementit
Väliseinät	peltikasettielementti, betoniväliseiniä ei kantavia pelti-ranka/levyseiniä kantavia puurunkolevyseiniä harkko-väliseiniä
Julkisivumateriaali	Paroc-elementti, pelti
Kattomuoto	loivaharja
Vesikate	kumibitumikermi
Lämmitysjärjestelmä	vesikeskus kaukolämpö ja aurinkoenergiakennot
Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen omat koneet ravintolatilalle
Sammutusjärjestelmä	pikapalopostit, käsisammuttimet
Hälytysjärjestelmä	Securitas, Paloilmoitinkeskus hälytykset suoraan HÄKE
Vapaa korkeus m	11 m

Rakennus jakaantuu	pinta-ala m2 alla
- aula- ja eteistilat	343,5
- toimistotiloihin	203
- korjaamo m2	1249
- pesuhalli	595,5
- valmiskeittiö ja ruokala	112,5
- pukuhuone ja vss	48,5
- varasto-alueet, sis teknisiä-tiloja	382,5
- koulutus- ja perehdyttämis-tila	50,5
- tekninen tila	126

Rakennuksen iästä johtuen ei normaaleihin vuosihuoltokorjauksiin ei ole ollut tarvetta.

Rakennuksen sisäpinnat:

Toimistotila yms tilat

huonetilojen lattiat	Tekstiililaatta Forbo
seinät	Maalattu Gyproc
sisäkatot	Akustointilevy, Ecophon Master

Tuotantotilat

lattiassa	Sirotepinntainen Betoni, Masterstop
seinät	Alaosa betonelementti, yläosa Paroc-elementti, pelti
sisäkatto	Maalattu Gyproc

Kosteat tilat

lattioissa	Vesieristys+ laatta
seinät	Vesieristys+ laatta
sisäkatot	Vinyylilevy, Gryptone

Sosiaalitilat

lattiassa	Turvamuovimatto, Altro
seinät	Maalattu betoni
sisäkatto	Maalattu betoni

Ruokala

lattia	Turvamuovimatto, Altro
seinät	Maalattu betoni/Gyproc
sisäkatto	Akustointilevy, Ecophon Master

Koulutustila

Lattia	Turvamuovimatto, Altro
seinät	Maalattu betoni/Gyproc
sisäkatto	Akustointilevy, Ecophon Master

4.3 Ajoneuvokatosrakennus

Rakennusvuosi 2023

- ajoneuvokatos, kylmä:
- rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus: kulkuneuvojen katokset,
- rakennuksen pohja-ala 404 m² (kylmä)
- tilavuus 1750 m³ (kylmä)

huie2

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.

Kakki asemakaavamerkinnot liitetiedostoissa.

4.6 Kiinteistö- ja kirjaamistiedot

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön 684-26-2605-2 pinta-ala on 4.7501 ha. Siihen kohdistuu kiinteistörekisterissä mainittu

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Sadevesiviemäri (684-2023-K1)

Rekisteröintipvm: 4.5.2023

Oikeutetut: Rauma (684)
Rasitetut: 684-26-2605-2

Lainhuutotodistusten mukaan kiinteistön omistaa Rauman kaupunki, 0138780-9

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu vuokraoikeus Laitos 684-26-2605-2-L1

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistön vuokaoikeuteen kohdistuu 10 M.€ kiinnitys.

4.7 Maanvuokrasopimus

Rauman kaupunki on vuokrannut tontin 1.8.2021. Vuokra-aika on 60 vuotta. Lähtövuokra indeksiin sidottuna 14.250 €.

5 Markkinainformaatio

5.1 Kohteen asema markkinoilla

Kohteen asema markkinoilla perustuu toimitilojen kysyntään ja tarjontaan kyseisellä alueella.

Kohde sijaitsee Raumalla uudella hyvällä sijainnilla olevalla Lakarin teollisuusalueella. Kohdetta vastapäätä on HKScanin Rauman lihanjalostustehdas

Kohteen rakennus on tehty erikoiskäyttöön, mutta sitä voi hyödyntää myös vaikka teollisuushallina. Nykyisessä käytössään se on alueen ylivoimaisesti paras rakennus.

Kohteen tontti on pohjattu laajemminkin ja sinne on vedetty mahdollista uudisrakennusta varten LVS valmiudet.

Kohteen asemaa yleisillä toimitilamarkkinoilla voidaan pitää hyvänä.

5.2 Rauma

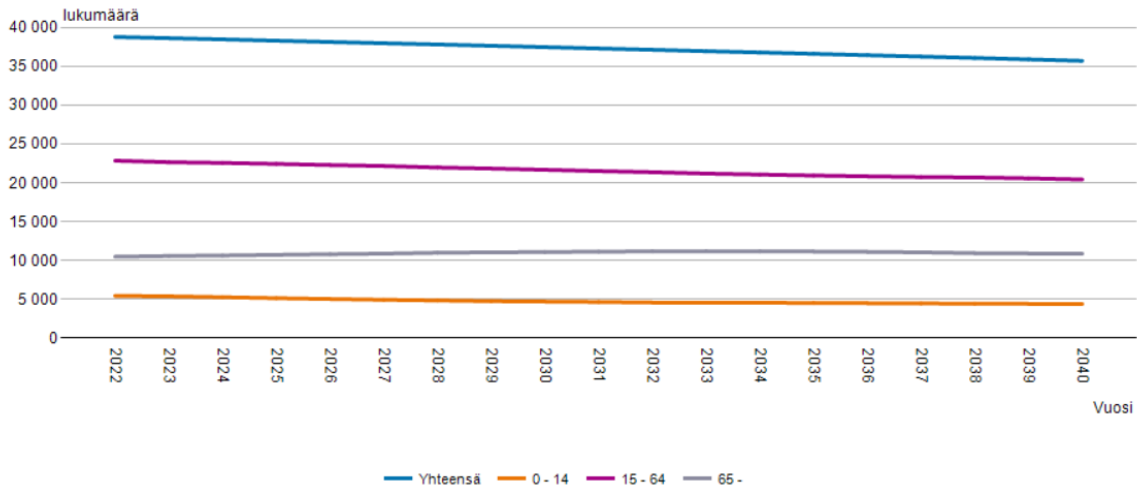
Rauma sijaitsee Satakunnan maakunnassa. Kaupungissa asuu noin 38.000 ihmistä.

Työpaikkoja kaupungissa oli vuonna 2022 alussa 816.820 kpl. Alkutuotannon osuus noin 1 %, jalostuksen 34,6 % ja palvelujen osuus noin 62,9 %.

5.2.1 Väestöennuste

Rauma väkiluku laskee Tilastokeskuksen julkaiseman väestöennusteen mukaan. Suhteellisesti nopeimmin laskee 0 -14 vuotiaiden määrä, noin tuhannen henkeä. 65- vuotiaiden määrä kasvaa vähäisesti. 15-65 vuotiaiden määrä laskee noin 2.400 henkeä. Vuoden 2040 väkiluvuksi Tilastokeskus arvioi 35.713 henkeä.

Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Rauma, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).

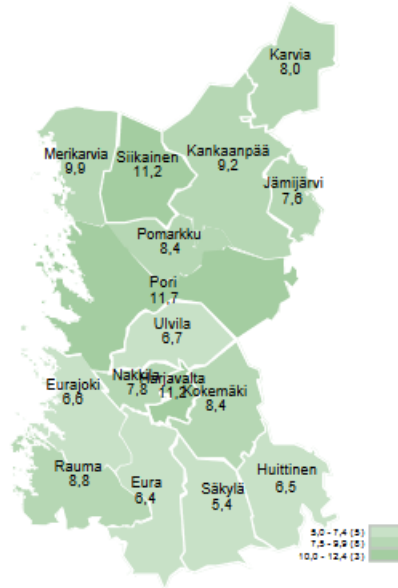


5.2.2 Työllisyys

Satakunnassa oli marraskuun lopussa 9 060 työtöntä työnhakijaa, mikä on noin 680 henkeä (8,1 %) enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Marraskuun aikana työttömien määrä nousi vajaalla 300 hengellä. Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli marraskuussa 9,5 %

Raumalla työttömiä oli 1599 henkeä ja työttömyysprosentti 8,8. Vuodessa työttömyys lisääntyi 148 henkeä, joka yleiseen kehityksen nähden vähän.

Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta kunnittain



5.2.3 Liikenteen rakennukset

Tilastokeskuksen mukaan Raumalla oli vuoden 2022 lopussa liikenteen rakennuksia 88 kpl, yhteensä noin 87.500 m²

Vuoden 2020 jälkeen niistä on rakennettu 8 kpl yhteensä noin 3.200 m²

5.3 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat

KTI syksyn 2023 markkinakatsaus

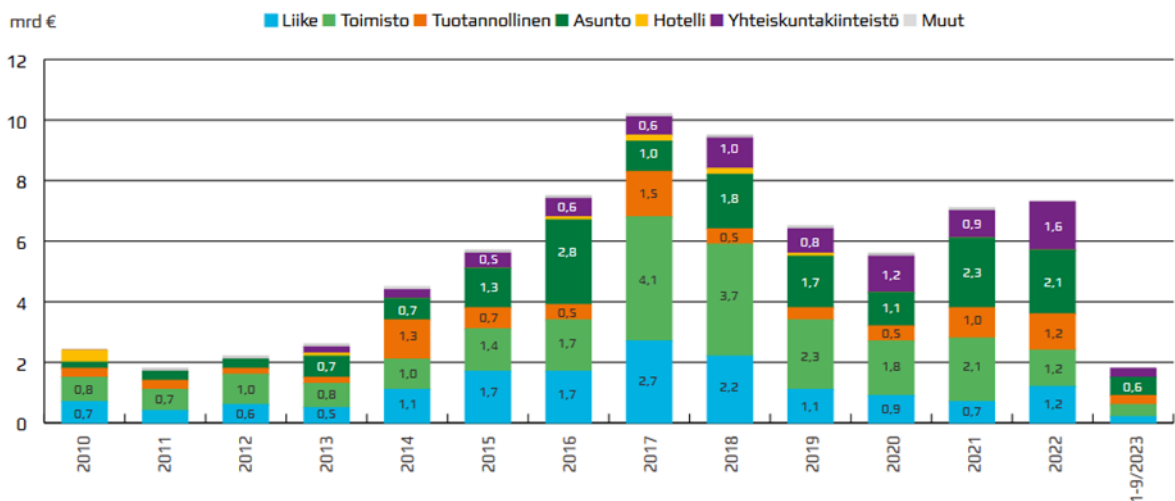
Vuosi 2023 jää historiaan yhtenä 2000-luvun hiljaisimmista vuosista Suomen kiinteistömarkkinoilla. Kaupankäynnin ja rakentamisen volyymit ovat romahtaneet ja tilamarkkinoilla tarjonta ylittää monilla osamarkkinoilla kysynnän. Kiinteistömarkkinoiden tunnelmia ja näkymiä painaa ennen kaikkea nopeasti noussut korkotaso, joka iskee nyt kiinteistömarkkinoille montaa kautta. Kohonnut korkotaso latistaa talouskasvua, vähentää kiinteistöjen suhteellista houkuttelevuutta sijoitusmarkkinoilla, nostaa kiinteistöjen tuottovaatimuksia ja nakertaa vuotuista kassavirtaa. Velkarahoituksen saatavuus kiinteistösijoituksiin on kiristynyt merkittävästi, mikä osaltaan vähentää investointien edellytyksiä.

Eri muuttujien sopeutuminen uuteen toimintaympäristöön on vielä monin osin kesken, minkä takia parametrit eivät sijoittajien investointilaskelmissa nykytilanteessa toimi. Odotus korkotason tasaantumuksesta voi osaltaan vaikuttaa myös kiinteistömarkkinoiden tilanteen ja näkymien vakiintumiseen, ja ensi vuodelle odotellaan piristymistä kaupankäyntiin.

Eri kiinteistösektorit kohtaavat uuden toimintaympäristön osin erilaisessa tilanteessa. Asuntomarkkinoilla tarjonta ylittää kysynnän etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta ylitarjonta sulanee uudistustannon hyytymisen myötä. Toimistokysynnän epävarmuus kasvaa sekä taloustilanteen heikkenemisen että hybridityöskentelyn lisääntymisen myötä, mikä kärjistää sektorin polarisaatiota edelleen ja tekee sijoittajista entistä valikoivampia. Liikekiinteistöjenkin kysyntänäkömyöntelee laskusuuntaisena. Tuotannollisten kiinteistöjen asema säilyy muita toimitilasektoreita positiivisempänä. Yhteiskunta-kiinteistöjenkin markkina on kuluvana vuonna hiljentynyt viime vuoden kaupankäyntipiikin jälkeen.

MERKITTÄVIEN KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMI SEKTOREITTAIN

LÄHDE: KTI TRANSAKTIOSEURANTA



Lähde: Data KTI syksy2023

5.4 Suomen taloudellinen tilanne

Valtionvarainministeriö 19.12.2023

Hintojen ja korkojen nousu on vähentänyt investointeja ja kotitalouksien kulutusta. Suomen talous supistuu 0,5 prosenttia vuonna 2023. Vuonna 2024 inflaation hidastuminen ja korkojen kääntymisen laskuun yhdessä kotitalouksien kohtuullisen hyvän tulokehityksen kanssa lisäävät kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja. BKT kasvaa 0,7 prosenttia vuonna 2024. Kulutuksen ja investointien kasvu voimistuu vuonna 2025 ja talous kasvaa 2,0 prosenttia. Vuonna 2026 kasvu on 1,6 prosenttia. Työllisyys laskee hieman vuonna 2024, mutta kasvaa vuodesta 2025 lähtien. Vuonna 2026 15–64-vuotiaiden työllisyysaste on lähes 75 prosenttia ja työttömyysaste 6,6 prosenttia.

Julkisyhteisöjen alijäämä on 2,5 prosenttia suhteessa BKT:hen vuonna 2023. Alijäämä kasvaa vuonna 2024 3,5 prosenttiin heikon talous- ja työllisyyskasvun sekä hitaan verotulojen kasvun vetämänä. Julkisyhteisöjen alijäämä kohenee jatkuvuotina noin 3,0 prosenttiin suhteessa BKT:sta, kun hallituksen sopeutustoimet alkavat purra sekä talous ja työllisyys alkavat kasvaa ennustejakson lopulla. Valtionhallinnon alijäämä pysyy mittavana läpi koko ennustejakson, eikä paikallishallinnosakaan ole odotettavissa alijäämien oikentamista. Valtion ja paikallishallinnon alijäämien sekä hitaan talouskasvun seurauksena velkasuhde jatkaa kasvuaan, eikä se ole kääntymässä laskuun näköpiirissä olevalla talouden kehityksellä

Taulukko 1. Keskeiset ennusteluvut

	2022	2021	2022	2023**	2024**	2025**	2026**
	mrd. euroa	määrän muutos, prosenttia					
Bruttokansantuote markkinahintaan	269	3,2	1,6	-0,5	0,7	2,0	1,6
Tavaroiden ja palvelujen tuonti	128	6,0	8,5	-6,1	2,4	4,0	3,0
Kokonaistarjonta	397	3,9	3,5	-2,3	1,2	2,6	2,0
Tavaroiden ja palvelujen vienti	122	5,8	3,7	-1,3	2,0	3,8	3,0
Kulutus	203	3,6	1,4	0,4	0,5	1,4	1,2
yksityinen	138	3,5	1,7	-0,8	0,7	2,0	1,7
julkinen	65	3,9	0,8	3,0	0,0	0,1	0,3
Investoinnit	65	1,0	3,2	-5,6	2,2	4,6	3,1
yksityiset	54	4,3	4,0	-5,4	0,9	2,9	4,2
julkiset	11	-11,8	-0,2	-6,6	9,0	12,5	-1,3
Kokonaiskysyntä	395	3,7	3,3	-2,3	1,2	2,6	2,1
kotimainen kysyntä	274	3,0	3,2	-2,7	0,9	2,1	1,7

Taulukko 2. Muut keskeiset ennusteluvut

	2021	2022	2023**	2024**	2025**	2026**
Bruttokansantuote, mrd. euroa	251	269	282	289	301	313
Palvelut, määrän muutos, %	4,3	3,2	0,9	0,7	1,5	0,9
Koko teollisuus, määrän muutos, %	2,0	-1,3	0,2	1,8	2,8	1,9
Työn tuottavuus, muutos, %	1,4	0,0	0,0	1,7	1,3	0,7
Työlliset, muutos, %	2,4	2,5	0,1	-0,2	0,8	0,9
Työllisyysaste (15–64-vuotiaat), %	72,3	73,8	73,6	73,5	74,1	74,8
Työllisyysaste (20–64-vuotiaat), %	76,6	78,1	77,9	77,9	78,7	79,5
Työttömyysaste, %	7,7	6,8	7,2	7,5	7,1	6,6
Kuluttajahintaindeksi, muutos, %	2,2	7,1	6,3	2,0	1,4	1,7
Ansiotasoindeksi, muutos, %	2,4	2,4	4,2	3,5	3,3	3,1
Vaihtotase, mrd. euroa	1,0	-6,8	-2,2	-2,3	-2,7	-2,8
Vaihtotase, suhteessa BKT:hen, %	0,4	-2,5	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9
Lyhyet korot (euribor 3 kk), %	-0,5	0,3	3,4	3,4	2,4	2,1
Pitkät korot (valtion obligaatiot, 10 v), %	-0,1	1,7	3,1	3,2	3,1	3,1
Julkisyhteisöjen menot, suhteessa BKT:hen, %	55,7	53,3	54,5	54,9	54,7	53,9
Veroaste, suhteessa BKT:hen, %	43,1	42,9	41,5	40,5	40,5	40,3
Julkisyhteisöjen rahoitusjäämä, suhteessa BKT:hen, %	-2,8	-0,8	-2,5	-3,5	-3,4	-3,0
Valtion rahoitusjäämä, suhteessa BKT:hen, %	-3,3	-1,6	-3,2	-3,7	-4,2	-3,8
Julkisyhteisöjen bruttovelka, suhteessa BKT:hen, %	72,5	73,3	75,5	79,1	81,4	83,3
Valtionvelka, suhteessa BKT:hen, %	51,3	52,7	55,4	58,5	60,6	62,2

6 Arviointi

6.1 Arviointi menetelmät

Kohteen arvioinnissa sovelletaan pääosin tuottolähestymistapaa ja markkinalähestymistapaa.

6.2 Arviointi tuottolähestymistavalla

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. (IVS käänнос) Tuottolähestymistavassa käytetään diskontattujen kassavirtojen menetelmää. Diskontattujen kassavirtojen menetelmässä ennustettu kassavirta diskontataan takaisin arvopäivään, ja tuloksena saadaan omaisuuserän nykyarvo (IVS käänнос).

6.2.1 Markkinavuokrat

Tietoja yksittäisistä toimitilojen vuokrasopimuksista ei ole saatavilla julkisista tai kiinteistötoimialan ylläpitämistä järjestelmistä. Datscha julkaisee markkinanäkemyksiä toimitilojen vuokrista (**bruttovuokra, alv 0 %**). Tässä aineistossa 30.9.2023 julkaistut tiedot teollisuustiloista Raumalla.

Teollisuus Osamarkkina	Bruttovuokra			Nettotuottovaatimus			Vajaakäyttöaste		
	Ala (EUR/n	Med (EUR,	Ylä (EUR/n	Ala (%)	Med (%)	Ylä (%)	Ala (%)	Med (%)	Ylä (%)
A Isometsä	4	5	7	10	11	12	4	5	7
A Satama	4	5,5	7	10,5	11,5	13	3	4	6
B Hitsaajantie	4	4,5	6,5	10,5	11,5	13	5	6	8
B Metallitie	4	4,5	6,5	10,5	11,5	13	5	6	8
C Kuivasuo	3,5	4,5	6	11,5	11,5	13	5	6	8
D Rauma other	3,5	4,5	6,5	10,5	12,5	15,5	4	7	11

Taulukossa on mukana pääosin vanhoja rakennuksia. Uudiskohteiden vuokrat ovat yleensä hie-
man korkeampia. Erityiskäyttöön tehdyissä rakennuksissa vuokrataso on yleensä 10 € tai yli.

6.2.2 Kohteen sopimusvuokrat

Kohteelle ei ole toistaiseksi määritetty tiloista vuokria.

6.2.3 Käyttö ja ylläpitokulut

Arvion tilaaja on toimittanut hoitokuluista selvityksen.

Hoitokulut ovat rakennuksen iästä johtuen vasta 10 kuukauden ajalta. Täten muuttuvat hoitokulut on arvioitu koko vuodelle 10 kuukauden keskiarvon mukaan.

Kiinteistön hoitokulut 03/ 2023 – 12/ 2023			
Lämmitys	25 847,07		
Sähkö	17 978,15		
Vesi	4 289,54		
Puhtaanapito	5 780,20		
		Kiinteistövakuutus	9 513,60
		Kiinteistövero	24 423,28
Jättemaksut	4 606,32		
Muita käyttö ja huolto	2 563,16		
		maa-aluevuokrat	20 125,32
ulkoalueiden hoito	303,30		
vartiointi- ja turvallisuuskulut	2 177,99		
yhteensä	63 545,73		54 062,20
12 kk noin	76 254,87		

Hoitokulut vuodessa noin 130.317 eli huoneistoalan 2.973 m² mukaan 3,65 €/m²/kk

Ajoneuvokatos 404 m² ei hoitokuluja juurikaan aiheuta.

Huomioiden myös sen pinta-ala on keskimääräinen hoitokulu 3,21 €/m²/kk

Vuokratontin osuus hoitokuluissa on noin 0,50 €/m²/kk.

6.2.4 Investoinnit

Seuraavat merkittävät investoinnit kohdistuvat lähinnä mahdollisiin laajennuksiin.

6.2.5 Tuottovaatimus, inflaatio ja vajaakäyttö

Nettotuottovaatimus

Yleistermi tuottovaatimuksesta, jolla tarkoitetaan tarkasteluajankohdan markkinavuokriin perustuvien nettovuokratuottojen suhdetta kiinteistöjen hintoihin.

Diskonttausprosenttiin vaikuttaa myös lainarahan yleinen korko, johon lisätään kohteesta johtuva riskipremio.

Kokonaisuuttuottovaatimukseksi arvioidaan 10 % ja pitkäaikainen inflaatioarvio on 2 %.

Pitkäaikaista vajaakäyttöä ei ole.

Bruttovuokratuotot on arvioitu markkinavuokriin perustuen, koska kohteessa ei ole toistaiseksi määrätty vuokria eri toimijoille.

Selostetuilla perusteilla kohteen kassavirtalaskelma on seuraavanlainen:

6.2.6 Kassavirtalaskelma

Kassavirtalaskelma (10 vuotta)

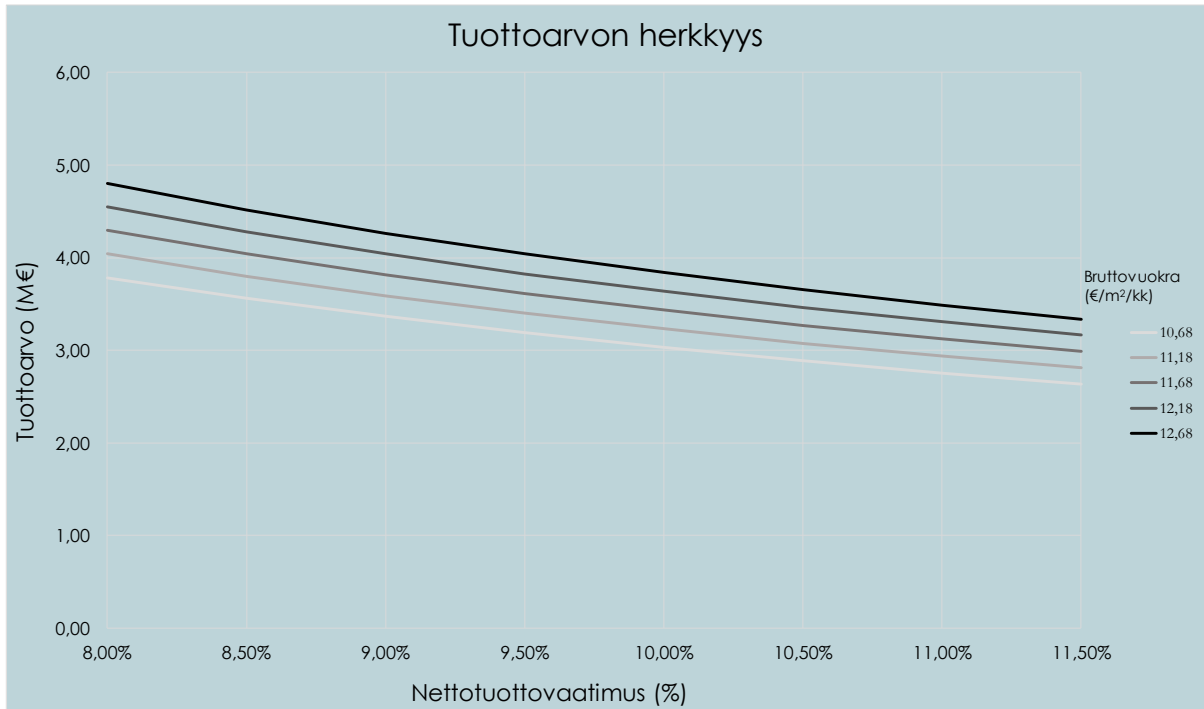
Kohde: Lakarinkatu 46, Rauma				Käyttötapa:		korjaamo- ja huoltorakennus					
				Nettotuottovaatimus (%)		8,00 %					
				Inflaatio (%)		2,00 %					
				Kokonaistuottovaatimus (%)		10,00 %					
				Käyttö- ja ylläpitokulut (€/m²/kk)		3,21					
				Vuosikorjauskulut (€/m²/kk)		0,00					
Tilat	Pinta-ala tiedot (m²)	Yksikkövuokra (€/m²/kk)	Vuosivuokra (€/v)								
	3 377,0	11,68	473 484								
			0								
			0								
			0								
			0								
Yhteensä	3 377	11,68	473 484								
Vuosi	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Jäännösarvo (€)
Potent. bruttotuotto (€/v)	473 484	482 954	492 613	502 465	512 514	522 765	533 220	543 884	554 762	565 857	
Vuosikorotus (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	
Käyttöaste (%)	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	
Efektiv. bruttotuotto (€/v)	473 484	482 954	492 613	502 465	512 514	522 765	533 220	543 884	554 762	565 857	
Käyttö- ja ylläpitokulut (€/v)	130 082	133 334	136 667	140 084	143 586	147 176	150 855	154 627	158 492	162 455	
Vuosikorotus em. kuluihin (%)	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	
Operatiiv. nettotuotto (€/v)	343 402	349 620	355 945	362 381	368 928	375 589	382 365	389 258	396 270	403 403	
Vuosikorjauskulut (€/v)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vuosikorotus em. kuluihin (%)	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	
Investoinnit (€/v)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nettokassavirta (€/v)	343 402	349 620	355 945	362 381	368 928	375 589	382 365	389 258	396 270	403 403	
Diskonttaus nykyarvoksi (€)	327 421	303 045	280 480	259 592	240 256	222 358	205 790	190 455	176 260	163 120	5 143 383
Kassavirtojen nykyarvojen summa (€)	2 368 777										
Jäännösarvon nykyarvo (€)	1 982 997										1 982 997
Tuottoarvo (edellisten summa, €)	4 351 773										
Tuottoarvo/pinta-ala (€/m ²)	1 289										
		Tuottoarvo pyöristettynä kolmeen merkitsevään numeroon (€)									4 350 000
		Tuottoarvo/pinta-ala pyöristetystä tuottoarvosta (€/m ²)									1 288

Kohde: Lakarinkatu 46, Rauma

Vuokrattava ala (m ²)	3 377
Taloudellinen käyttöaste (%)	100 %
Kulut yhteensä (€/m ² /kk)	3,21

Tuottoarvo (M€)

Bruttovuokra (€/m ² /kk)	Nettotuottovaatimus (%)							
	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10,0 %	10,5 %	11,0 %	11,5 %
10,68	3,79	3,56	3,37	3,19	3,03	2,88	2,75	2,63
11,18	4,04	3,80	3,59	3,40	3,23	3,08	2,94	2,81
11,68	4,29	4,04	3,82	3,61	3,43	3,27	3,12	2,99
12,18	4,55	4,28	4,04	3,83	3,64	3,46	3,31	3,16
12,68	4,80	4,52	4,27	4,04	3,84	3,66	3,49	3,34



6.3 Arviointi markkinalähestymistavalla

Kohde on erikoiskohde, joten vertailukauppoja ei ole saatavilla. Heikon taloustilanteen vuoksi on Rauman alueella tehty vanhoista hallikiinteistöistä vain muutama kauppa viimeisen kolmen vuoden aikana.

6.4 Tontin pohja- ja muut työt.

Koko tontin alueella on tehty massanvaihdot tulevia tarpeita varten. Hallirakennuksen ympäriltä on myös osa tonttia asfaltoitu. Koko tontin osalta on myös tehty tarpeelliset putkityöt. Täten tämän osion arvoksi voidaan arvioida noin miljoona euroa. Kohteen korjaamolaitteet ym. irtaimisto on maksanut myös noin miljoonan, mutta niitä ei ole huomioitu tässä arviossa.

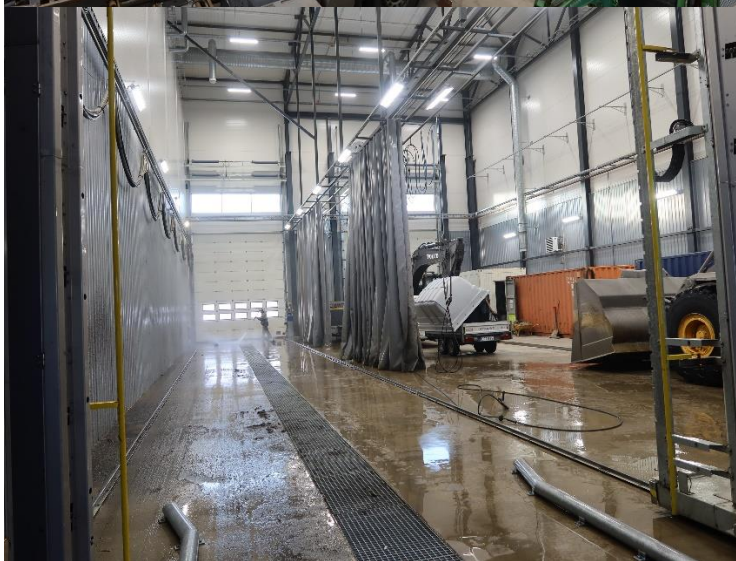
Markkinavuokriin perustuva tuottoerusteinen arvo on rakennuksille noin 4,5 M.€ ja maapohjan muokkaus noin 1. M.€.

7 Yhteenveto

Edellä olevaan perustuen voidaan kohteen markkina-arvoksi katsoa noin 5,5 M.€

Valokuvat
Kiinteistörekisterikartta
Kiinteistörekisteriote
Rasitustodistus
Vuokraoikeustodistus





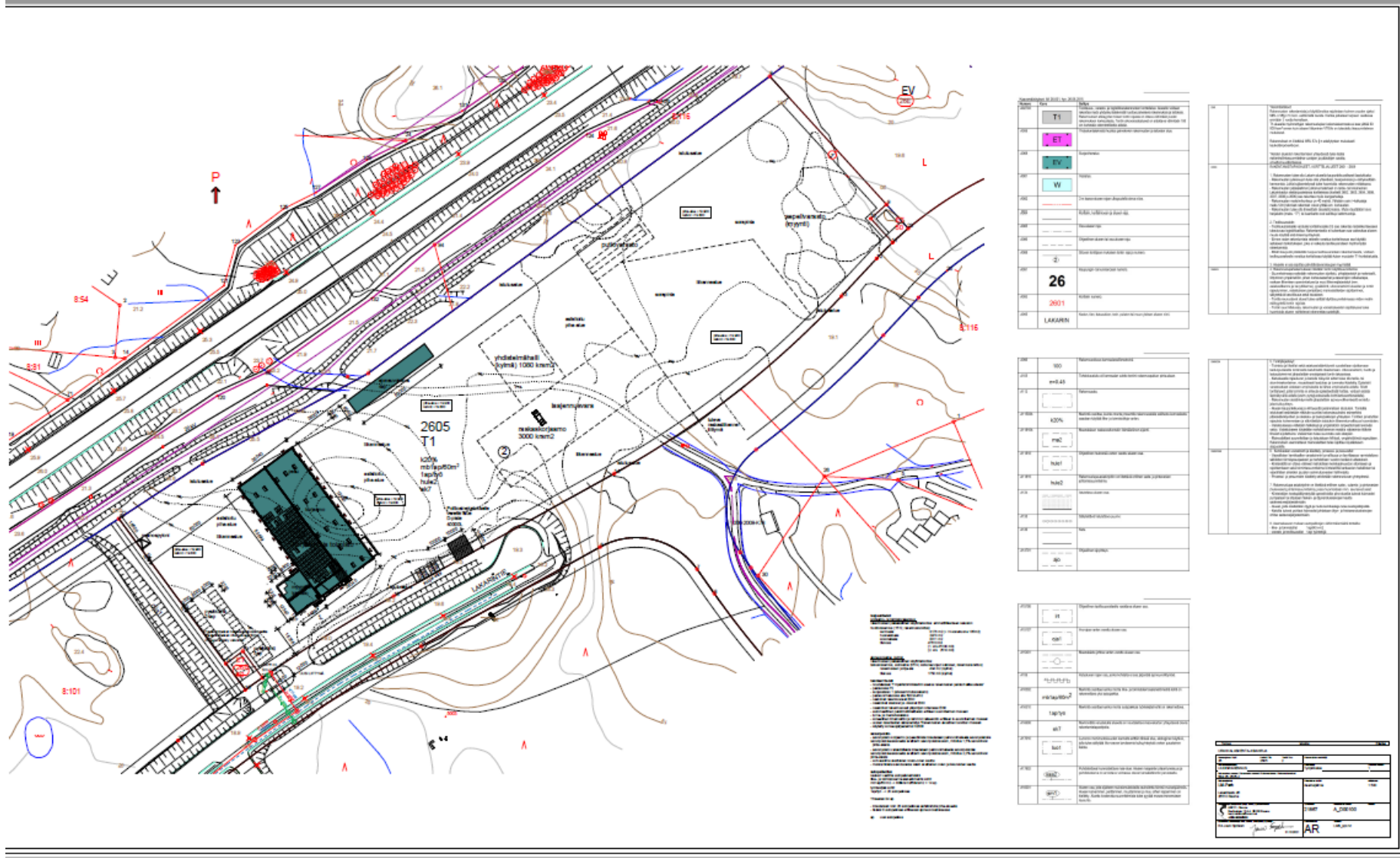


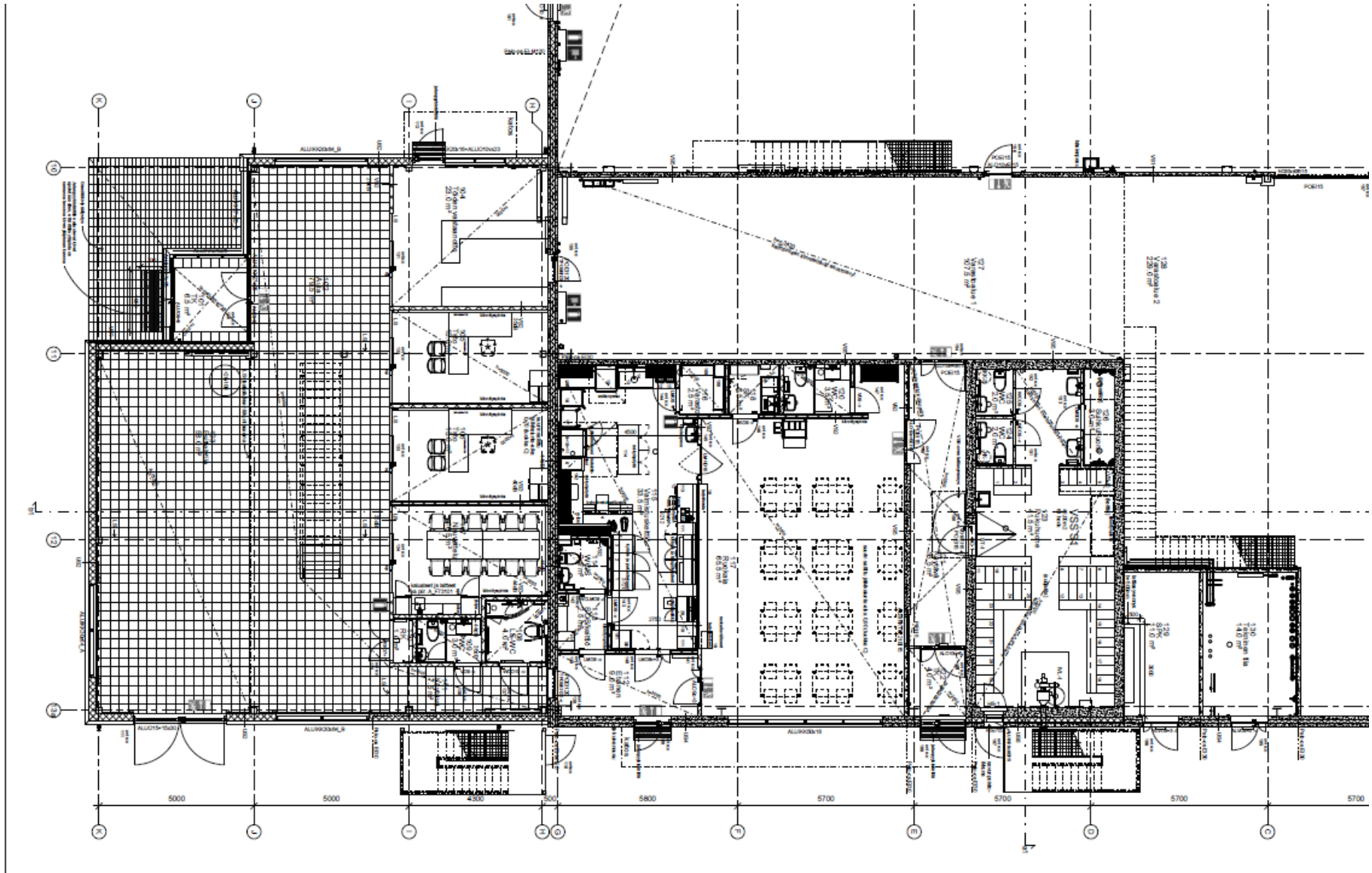


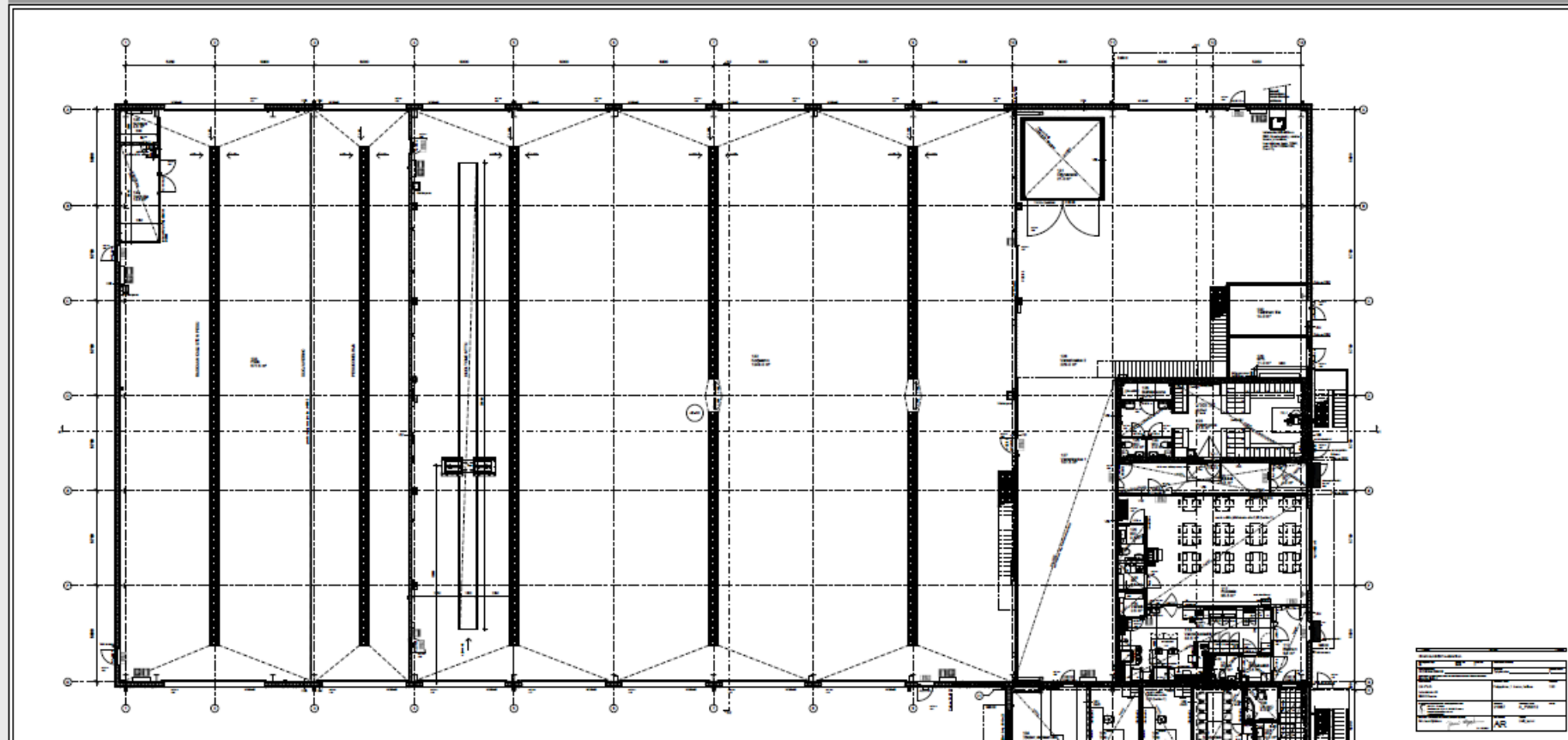


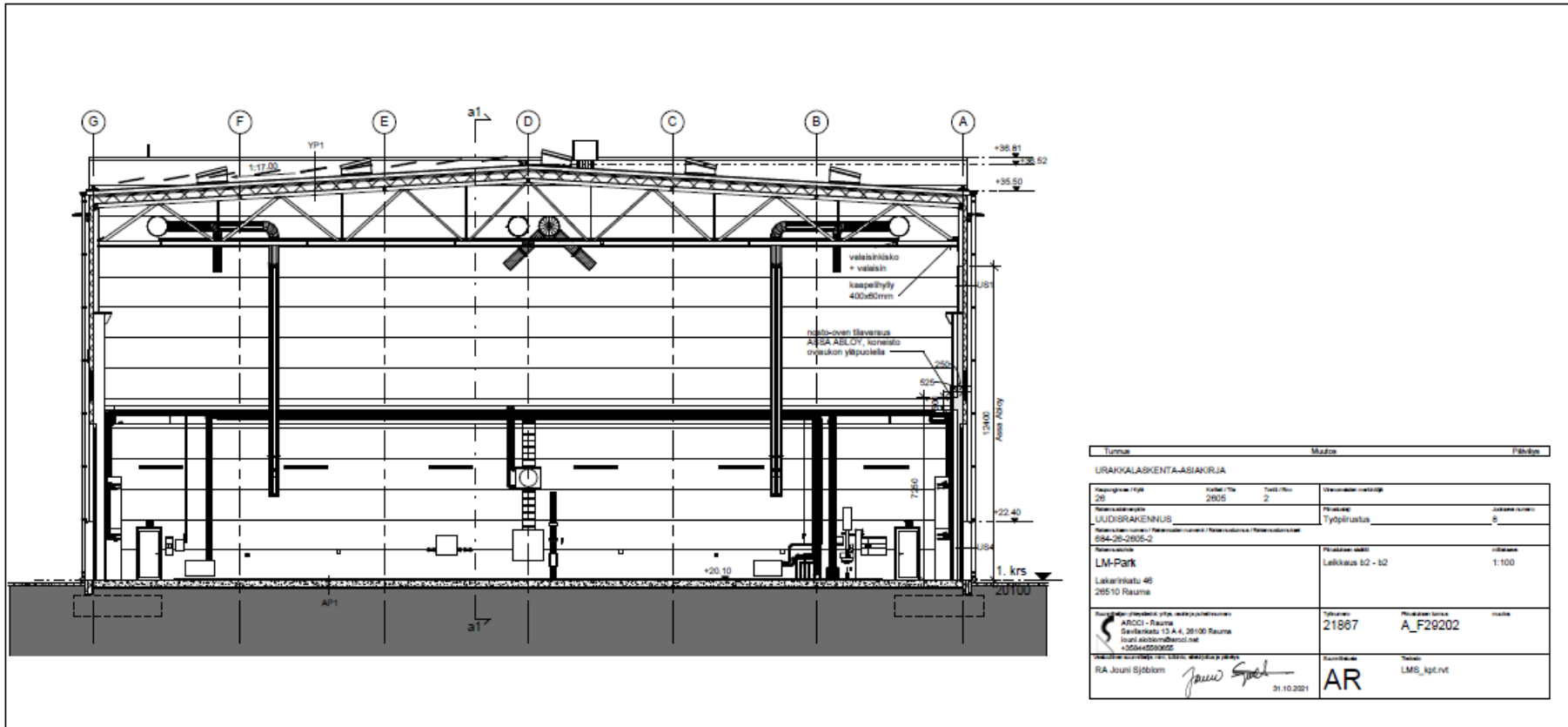












Tunnus	Muutos	Päiväys
URAKKALASKENTA-ASIAKIRJA		
Urakointi nro 26	Kokonaistoim. 2805	Tuotteen määrä 2
Asiantuntijayhtiö UUDISRAKENNUS	Projekti Työpiirustus	Julkaisu numero 6
Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön		
Asiantuntijayhtiö LM-Park Lakarinkatu 46 26510 Rauma	Projekti Leikkaus b2 - b2	Mittakaava 1:100
Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön ARCCI - Rauma Seinäjoki 13 A 4, 26100 Rauma Puh: 0504050600 www.arcci.fi	Tilauksen nro 21867	Projekti A_F29202
Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön RA Jouni Sjöblom	Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön / Asiantuntijayhtiön AR	Tilauksen nro LMS_lpt/nt
31.10.2021		



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 3.1.2024
Rekisteriyksikkö 684-26-2605-2

Sivu 1 (1)

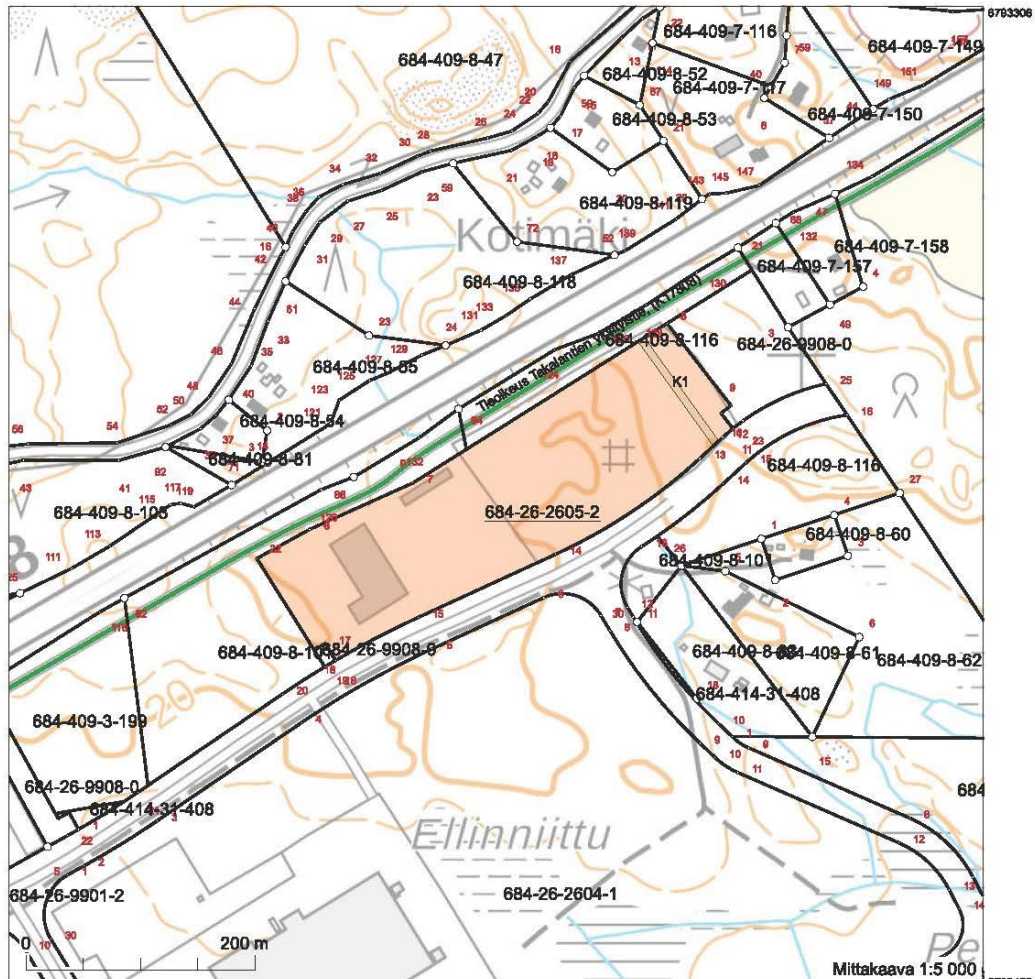


Kiinteistötunnus: 684-26-2605-2
Rekisteriyksikkötyyppi: Tontti
Kunta: Rauma (684)
Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tuotettu kiinteistötilojärjestelmästä 3.1.2024.

Kiinteistörekisterin tiedossa voi olla puuttelia ja epätarkkuuksia.
Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selvää
toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
Tautakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 3.1.2024
Rekisteriyksikkö 684-26-2605-2

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	684-26-2605-2	Rekisteröintipvm:	29.5.2021
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	47501 m ²
Kunta:	Rauma (684)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	T1 Teollisuus-, varasto- ja logistikkarakennusten korttelialue.		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Tontin lohkominen	Rekisteröintipvm: 29.5.2021
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköistä:	
684-409-8-101 KURHENMÄKI II	27279
684-409-8-116 KURKIMETSÄ	20222
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	47501

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1) Asemakaava(684-26-001) Hyväksymispvm: 22.6.2015	Voimaantulopvm: 12.8.2015	
2) Yleiskaava(684-002038) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 10.12.2018	Voimaantulopvm: 24.1.2019	Kaavan arkistotunnus: MMLm/17386/423/2022
3) Yleiskaava(684-002035) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 25.3.2019	Voimaantulopvm: 8.5.2019	Kaavan arkistotunnus: MMLm/17388/423/2022
4) Erillinen sitova tonttijako(684-260502) Hyväksymispvm: 6.5.2021	Voimaantulopvm: 7.5.2021	

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Sadevesiviemäri (684-2023-K1)	Rekisteröintipvm: 4.5.2023
Oikeutetut: Rauma (684) Rasitetut: <u>684-26-2605-2</u>	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Rasitetoimitus	Voimaantulopvm: 31.3.2023	Rekisteröintipvm: 4.5.2023
-------------------	---------------------------	----------------------------

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 3.1.2024.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



RASITUSTODISTUS 3.1.2024
Laitos 684-26-2605-2-L1

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Laitostunnus:	684-26-2605-2-L1	Kirjaamispyvm:	18.5.2022
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos		
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 9.8.2021		
Voimassaolo:	1.8.2021 - 31.7.2081		
Vuokranantajat:	Rauman kaupunki, 0138780-9		
Asianumero / arkistoviite:	MML/298463/73/2022		
Sijaintirekisteriyksiköt:	684-26-2605-2		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä *Etusija* asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

1) Kiinnitys 18.5.2022

Asianumero / arkistoviite:	MML/298464/72/2022
Etusija:	18.5.2022 / 298464
Rahamäärä:	10 000 000 €
Panttikirja:	Sähköinen
Panttikirjan saaja:	Länsi-Suomen Osuuspankki, 2026954-1

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutuksia

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 3.1.2024.

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

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot



VUOKRAOIKEUSTODISTUS 3.1.2024
Laitos 684-26-2605-2-L1

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Laitostunnus:	684-26-2605-2-L1	Kirjaamispyvm:	18.5.2022
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos		
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 9.8.2021		
Voimassaolo:	1.8.2021 - 31.7.2081		
Vuokranantajat:	Rauman kaupunki, 0138780-9		
Asianumero / arkistoviite:	MML/298463/73/2022		
Sijaintirekisteriyksiköt:	684-26-2605-2		

Vuokralaiset

1.) Vuokraoikeus 18.5.2022	
Asianumero / arkistoviite:	MML/298463/73/2022
Osuus:	1/1
Vuokralaiset:	LM-Suomiset Oy, 1650923-1

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 3.1.2024.

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

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot

Vuokralaisen kappale

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Rauman kaupunki,
0138780-9
PL 41
26101 Rauma

VUOKRALAINEN

LM-Suomiset Oy
1650923-1

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Rauman kaupunginvaltuuston päätökset 28.4.2014 § 53 ja 21.6.2021 § 72.
Rauman maankäyttöinsinöörin päätös 26.4.2021 § 47.

VUOKRASOPIMUKSEN KOHDE

Tällä vuokrasopimuksella vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle **Rauman kaupungissa sijaitsevan tontin 684-26-2605-2** maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana.

Vuokra-alue on teollisuus-, varasto ja logistiikkarakennusten tontti ja sen pinta-ala on **47501 m²**. Vuokra-alueen osoite on Lakarinkatu 46.

Vuokrasopimuksen kohteesta käytetään myöhemmin nimitystä vuokra-alue.

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa elokuun 1. päivänä 2021 ja päättyy **heinäkuun 31. päivänä 2081**.

VUOKRA JA MUUT MAKSUT

1. Vuokra

Perusvuokra vuokra-alueesta on **14250,30** euroa vuodessa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (perusindeksi 1951:10=100) ja sitä tarkistetaan kunkin kalenterivuoden tammikuun 1. päivästä alkaen. Perusindeksinä on vuoden **2020** keski-indeksi ja tarkistusindeksinä maksuvuoden tammikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla perusvuokra tarkistusindeksillä ja jakamalla se perusindeksillä.

Vuokranantaja voi sopimuskauden aikana vaihtaa indeksilajin vuokralaista enempää kuulematta, mikäli vaihtaminen perustuu Rauman kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätökseen, jolla vastaavanlaisten vuokrasopimusten indeksilaji muutetaan.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava vuosittain huhtikuussa laskutettavassa erässä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin (Valtakatu 2) tai kaupungin ilmoittamaan rahalaitokseen.

Ellei vuokraa suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain (20.8.1982/633) 4 § 1 momentin mukaista viivästyskorkoa.

3. Muita maksuja

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin toteutetaan kunnallisteknisiä liittymiä, vuokralainen on velvollinen maksamaan kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen verkostoihin liittämistä.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kiinteistönmuodostuskustannuksista.

Mikäli rakentamisvelvoiteaikaa pidennetään, vuokralainen on velvollinen maksamaan siitä kulloinkin perittävän maksun.

4. Vakuus

Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralaisen on annettava vuokranantajalle vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi kolmen vuoden vuokramaksun määräisen parhaalle etusijalle vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitetyn panttikirjan tai muun vuokranantajan hyväksymän vakuuden. Vakuus on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuusarvo ei enää täytä edellä esitettyä määrää, on vuokralainen velvollinen vuokranantajan niin vaatiessa sen hyväksymään lisävakuuden.

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA RAKENTAMISVELVOITE

5. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toimintaan (teollisuusrakennustontti).

6. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu kolmen vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien rakentamaan vuokra-alueelle edellä kohdassa 5. tarkoitetun asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen. Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Valmista rakennusta ei saa vuokranantajan luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain puretaan tai tuhoutuu, se on kolmen vuoden kuluessa rakennettava uudelleen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

MUUT EHDOT

7. Viranomaisluvut ja lainsäädäntö

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä lainsäädännössä, kuten rakennus-, palo-, terveys-, jäte- tai ympäristönsuojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai -haltijan noudatettavaksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut.

8. Vuokra-alueen rakentaminen

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen maaperän, maanalaisten johtojen sekä rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.

Vuokralainen hankkii tarvittavat liittymät ja rakentaa kustannuksellaan vuokra-alueen käyttöä palvelevat ja sillä sijaitsevat vastuullaan olevat sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot ja valaistuksen sekä pihaj- ja kulkualueiden päällysteet ja rakenteet.

Vuokra-alueen ulkopuolisen vuokra-alueella palvelevan katu-, sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja katuvalaistusverkoston rakentamisesta ja ylläpidosta sovitaan erikseen.

Vuokralainen on velvollinen aitaamaan vuokra-alueen rakennusvalvonnan, asema-kaavamääräysten tai lainsäädännön velvoittamalla tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu. Vuokralainen on velvollinen lunastamaan kaadetut puut käyvästä hinnasta.

Vuokra-alueelta tuleva ylimääräinen maa-aines on vuokranantajan omaisuutta ja vuokranantajalla on oikeus kuljettaa se tontilta pois.

Vuokralaisen tulee sallia tontin kautta kulkevan Kurhentie -nimisen yksityistien liikenne niin kauan, kunnes liikenneyhteys on Rauman kaupungin toimesta siirretty Lakarinkadulle sekä että tarvittavat kiinteistötoimitukset kaupungin ja Maanmittauslaitoksen osalta on suoritettu. Mikäli katujen ja muun infran rakentaminen viivästyy, ei Rauman kaupunki ole korvausvelvollinen viivästyksestä vuokralaiselle aiheutuneeseen vahinkoon nähden.

9. Vuokra-alueen hoitaminen

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen sekä vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokra-alueella olevien puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

10. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja rakennelmineen vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten, kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Siirtäjä ja siirronsaaja vastaavat yhteisvastuullisesti vuokraehtojen täyttämisestä niin kauan, kunnes vuokraoikeuden siirto on kirjattu uuden vuokralaisen nimiin.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokralainen tai edelliset vuokralaiset ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

11. Alivuokraus

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevan rakennuksen tai sen osan hallinta kolmannelle.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten, kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

12. Vuokra-alueen pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on aiemmin ollut metsätalouskäytössä. Vuokranantajan toimesta ei ole tutkittu eikä sillä ole tiedossa, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen on ennen mihinkään rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä velvollinen selvittämään maaperän pilaantuneisuuden, mikäli katsoo rakentamispaikka huomioiden siihen olevan aiheutta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu (Ympäristönsuojelulaki 16 ja 17 §). Mikäli vuokra-alue tai sen osa pilaantuu, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

13. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä määrätään.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

14. Yhdyskuntaa palvelevat johdot, kadut yms.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien viemärin, vesi-, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin sekä näiden tarpeellisen huollon. Vuokralaiselle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot.

Kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasitteena kiinteistörekisteriin.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja vuokra-alueen pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista vuokra-alueelle, on vuokralaisen sallittava tämä korvauksetta.

15. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus pitää vuokra-alueella ja rakennuksissa katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja rakennusten kunnon sekä vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi, joihin vuokralaisella on oikeus osallistua. Vuokralainen on velvollinen sallimaan pääsyn vuokra-alueelle.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

16. Vuokra-ajan päättymiseen liittyvät velvollisuudet

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/66) 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli vuokranantaja on vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

Mikäli vuokranantaja ei lunasta rakennuksia, laitteita tai laitoksia, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen poistamaan ne sekä muun omaisuutensa sekä siistimään vuokra-alueen kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Muussa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamallaan tavalla ja siistiä alue vuokralaisen kustannuksella.

17. Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja purkamisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus irtisanoa tämä sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa "6. Rakentamisvelvoite" määrätyn velvoitteensa. Sopimuksen irtisanominen voidaan toimittaa, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt ja vuokranantaja on antanut vuokralaiselle tätä koskevan ilmoituksen.

18. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan siitä johtuneet palkka- ja muut kustannukset.

Jos vuokralainen rikkoo 5. kohdan käyttötarkoitusta, 6. kohdan rakentamisvelvoitetta tai 11. kohdan alivuokrausta koskevaa ehtoa on vuokralainen velvoitettu maksamaan myös sopimussakkoa silloisen vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen muita ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra kolminkertaisena, ellei vuokranantajan ja vuokralaisen välillä muuta sovita.

Sopimussakon suorittamalla vuokralainen ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

19. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

20. Vuokra-alueen lunastaminen

Vuokralaisen oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen, hinta ja muut ehdot määräytyvät lunastushetkellä voimassaolevan Rauman kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti. Vuokralaisella on lunastusoikeus aikaisintaan, kun tämän sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

21. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidat käsitellään vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.

22. Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Raumalla 9. päivänä 10. kuuta 2021

RAUMAN KAUPUNKI



Atte Hyvärinen
vt. talous- ja hallintopäällikkö

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.
Paikka ja aika kuin yllä.

LM-Suomiset Oy



Markku Suominen