

NIINIVAARAN VESITORNIN MONIKÄYTTÖTILAN / KESÄKAHVILAN KANNATTAVUUS

Omistajaohjausjaosto ja kaupunginhallitus 17.1.2022

Kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen

VE 2 MONIKÄYTTÖTILA

- Kustannus saatu ve 2 ja ve 1 erotuksena, lisäksi vähennetty 200 000 € vanhan tornin purkua
- Huoneistoalana sisätilat + terassi
- Maanvuokra vesitornista 0 €, joten tässäkään ei maanvuokraa huomioitu
- Lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan
- Mikäli terassin osalle ei huomioida kunnossapitoa, niin koko 8. kerroksen vuokraksi muodostuisi 8422,54 €/kk (alv 0) eli arvonlisäverollisena **10 433,95 €/kk**
- Mikäli vuokralainen huolehtisi kaikesta kunnossapidosta ja kiinteistönhoidosta, niin tällöin vuokra olisi 8 018 €/kk (alv 0) eli arvonlisäverollisena 9 942,32 €/kk

J•ENSUU

Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	VESITORNI	Neliöhinta
Hankintahinta	1 603 600	4 816
Huoneistoala m ²	333	
Poistoaika	30	

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	53 453	13,38

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	77 414	19,37
Maanvkr	-	-
Pääomamenot yhteensä	77 414	19,37

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvkoletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	-	1,95	3,82

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	96 216	24,08 e/kk/m ²
Ylläpitovuokra	23 057	5,77 e/kk/m ²

Bruttovuokra neliövuokra	29,85 e/kk/m ²
Kuukausivuokra	9 939
Vuosivuokra	119 273

Bruttovuokra investoinnista	7,44 %
-----------------------------	--------

VE 3 KESÄKAHVILA

- Kustannus saatu ve 3 ja ve 1 erotuksena, lisäksi vähennetty 200 000 € vanhan tornin purkua
- Huoneistoalana sisätilat + terassi
- Maanvuokra vesitornista 0 €, joten tässäkään ei maanvuokraa huomioitu
- Lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan
- Mikäli terassin osalle ei huomioida kunnossapitoa, niin koko 8. kerroksen vuokraksi muodostuisi 6857,44 €/kk (alv 0) eli arvonlisäverollisena **8503,23 €/kk ympäri vuoden.**
- Mikäli vuokralainen huolehtisi kaikesta kunnossapidosta ja kiinteistönhoidosta, niin tällöin vuokra olisi 6 452 €/kk (alv 0) eli arvonlisäverollisena 8 000,48 €/kk

J•ENSUU

Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	VESITORNIN	Neliöhinta
Hankintahinta	1 290 400	3 875
Huoneistoala m2	333	
Poisto	30	

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	43 013	10,76

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	62 294	15,59
Maanvkr	-	-
Pääomamenot yhteensä	62 294	15,59

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvkoletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	-	1,95	3,82

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	77 424	19,38 e/kk/m^2
Ylläpitovuokra	23 057	5,77 e/kk/m^2

Bruttovuokra neliövuokra	25,15 e/kk/m^2
Kuukausivuokra	8 373
Vuosivuokra	100 481

Bruttovuokra investoinnista	7,79 %
-----------------------------	--------

Arvioita kustannuksista yms.

- Mikäli vuokra määritellään kaupungin normaalien periaatteiden mukaisesti, niin kustannukset ovat erittäin suuret. Laskelman mukaisten vuokrien pienentäminen johtaa siihen, että kaupungille aiheutuu investoinnista tappiota.
- Mikäli tilaa ei saada vuokrattua, niin kaupungin vuotuisen tappion voidaan katsoa olevan pääomavuokran suuruinen eli 96 216 €/vuosi (alv 0) vaihtoehdossa 2 ja 77 424 €/vuosi (alv 0) vaihtoehdossa 3
- Vaihtoehto 3 on ajateltu kesäkahvilaksi. Mikäli tila vuokrataan vain osaksi vuotta, niin vuokramäärä kohoaa, koska laskelmissa on oletettu vuokratuloa saatavan koko vuoden ajan.
- On huomattava, että tilan käyttäjän on investoitava tilan pintamateriaaleihin, kalustoon, varusteisiin, mahdolliseen keittiöön yms. Todennäköisesti kustannus on vähintään 50 000 €.
- Tilan käyttäjälle tulee lisäksi henkilöstömenot, erilaiset toimintaan liittyvien tarvikkeiden hankinta ja muu liiketoiminnan kulut.
- On myös huomattava, että päivittäinen logistiikka on jonkin verran haasteellista tilan sijainnin vuoksi.
- Tilan maksimihenkilömäärä on 60 henkilöä, mikä on tila- ym. Kustannuksiin verrattuna vähäinen.
- Tila tulisi Joensuun Veden taseeseen ja JV vuokraisi tilan tilakeskukselle, joka vuokraa eteenpäin. Tilakeskus vastaa mahdollisista tappioista.

