
Lähettilä: Kai Iiskola <kai.iiskola@coctio.com>
Lähetetty: 11. toukokuuta 2022 10:55
Vastaanottaja: Kirjaamo JUU
Kopio: jouni@porokka.fi; Marjo Pääskyvuori
Aihe: Tarjous kansalaisopiston talosta Rakkaudenkuja 1
Liitteet: Puu-Juuan uusi tarina.pdf

Tarjous kansalaisopiston rakennuksesta tontteineen Rakkaudenkuja 1, Juuka

Kohteen markkina-arvoa määritettäessä on kaksi lähestymistapaa markkinalähestymistapa ja tuottolähestymistapa. Juuan kaltaisessa pienessä kunnassa markkinalähestymistavassa ongelmana on mahdollisten ostajien vähäinen määrä. Tämä pitää kiinteistöjen myyntiajat pitkinä sekä hintatason alhaisena.

Tuottolähestymistapa kiinteistön arvoa määritettäessä tärkeänä mittarina on vuokrauskohteen käyttöaste. Juuan toimistokiinteistössä sitä on erittäin vaikea saada yli 60%. Vuokrataso taas per neliö jää 6,5 € tuntumaan. Hoito/ korjauskulujen ollessa noin 3,5€ /m². Tuottolähestymistavalla ja käyttöasteen nostolla 80% antaisi laskennallinen markkina-arvo kohteelle 110 000€ arvon (+- 15%). Mikäli vuokrataso on 9,5 €/m² ja hoitokulut 2,5 €/m² sekä käyttöaste 100% on kiinteistön markkina-arvo yli 300 000€. Laskelman tarkoituksena on vain osoittaa kuinka vaikeata on määrätä kiinteistölle markkina-arvo ja kuinka pienetkin muutokset vaikuttavat tuottolähestymistavan laskentakaavaan ja lopulliseen arvonmäärittelyyn.

Myyntihintaa arvioidessa kunnan kannattaa huomioida tuleva kiinteistön käyttötarkoitus. Löytää ostaja joka tuo elinvoimaa, verotuloja sekä luo työllisyyttä. Meidän mielestä meidän Kylä Hotelli Puu-Juuka hanke täyttää kaikki edellä mainitut vaatimukset. Onhan meidän minimitavoite saada yli 15 000 yöpyjää vuodessa Puu-Juuka. Lisäksi Elämys Mini-Golf keskukseen yli 20 000 kävijää vuodessa. Kylä Hotelli Puu-Juuan ympärille rakentuu asiakkaiden palvelujen tarpeesta erillista uutta liiketoimintaa sekä tuo uusia asiakkaita olemassa oleville yrityksille.
(liite Puu-Juuan uusi tarina)

Tarjoamme Puu-Juuan Kansalaisopiston kiinteistöstä tontteineen 180 000€.

Kylä Hotelli Puu-Juuan puuhahenkilöt ja yhtiön lukuun.

Kai Iiskola
Jouni Porokka
Marjo Pääskyvuori