

Kiinteistökauppa Hämeenlinnan paloasemista

Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen 2. valtuuttaa kiinteistöjohtajan tekemään kauppakirjaan mahdollisesti tarvittavia teknisiä muutoksia 3. valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Olli-Poika Parviainen
Kokouskäsittely	Merkittiin pöytäkirjaan, että seuraavat henkilöt totesivat esteellisyyden asiaan: - Aapo Reima ja Helena Lehtonen (yhteisöjäävi; Kanta-Hämeen hyvinvointialueen hallituksen jäsenet) - Kylli Kylliäinen, Prabhakaran Ranjith Kumar, Veli-Antti Silpola ja Leena Suojala (yhteisöjäävi; Kanta-Hämeen hyvinvointialueen valtuuston jäsenet) - Emmi Rantanen (yhteisöjäävi; Kanta-Hämeen hyvinvointialueen valtuuston varajäsen) Edellä mainitut poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Valmistelija/lisätiedot	talousjohtaja Jussi Oksa, p. 03 621 2323 kiinteistöpäällikkö Petri Ylämurto, p. 03 621 2227
Selostus	Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Hämeenlinnan kaupungin vuokrasopimusneuvotteluissa on noussut esiin mahdollisuus toteuttaa paloasemiin liittyvä kiinteistökauppa. Hämeenlinnan kaupunki ja Kanta-Hämeen hyvinvointialue valmistelivat ja solmivat laajan kiinteistöjärjestelyn syksyllä 2024. Tässä yhteydessä kaupunki myi hyvinvointialueelle Kutalantien pääpaloaseman ja entisen Hätäkeskuksen kiinteistön rakennuksineen. Järjestelyn yhteydessä keskusteltiin myös muiden paloasemien kiinteistökaupasta. Laajan valmistelukokonaisuuden takia päätettiin, että kohteita ei ole perustelua liittää kiinteistöjärjestelyyn. Paloasemiin liittyvää neuvottelua on jatkettu loppuvuodesta 2024 ja alkuvuodesta 2025. Kiinteistöistä on teetetty arvonmäärytykset ulkopuolisella AKA-arvioitsijalla. Neuvotteluissa kauppahinnaksi on sovittu 950 000 euroa. Sovittu kauppahinta on arvioitsijalta saadun hinta-arvion vaihteluvälissä. Hinta sisältää tontit

rakennuksineen. Samalla ostajalle siirtyy mm. vastuut kohteiden vuokrasopimuksista. Kaupungin Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala jää yhteen paloasemarakennukseen vuokralle kirjastotoimintojen osalta. Vuokrasopimuksen vuokrataso säilyy kaupungin nykyisen sisäisen vuokran tasolla 2026-2027 ja sopimus päivitetään tämän jälkeen kunta- HVA vuokrasopimusmallin mukaiseksi.

Kauppa koostuu seuraavista kohteista:

Kaupan kohde	Kiinteistö/tontti €	Rakennukset €	Kauppahinta yhteensä €
littalan paloasema	16 660	149 940	166 600
Lammin paloasema	25 000	225 000	250 000
Hauhon paloasema	14 170	127 530	141 700
Rengon paloasema	16 670	150 030	166 700
Tuuloksen paloasema	22 500	202 500	225 000
Yhteensä:			950 000

Myytävien määräalojen lohkomiset ovat käynnissä ja myytävät kiinteistöt tarkentuvat lohkomisprosessia ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Toimitukset ovat käynnissä ja viimeisetkin valmistuvat kesäkuun puolen välin tiennoilla.

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Hyvinvointialueelle 1.8.2025, edellyttäen, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu em. päivään mennessä.

Hämeenlinnan kaupungin vuokraustoiminta kokonaisen kiinteistön tai kokonaisten rakennusten osalta kuntakonsernin ulkopuoliselle taholle katsotaan toiminnaksi kilpailuilla markkinoilla. Markkinaehtoisen vuokraustoiminnan harjoittaminen ei ole Hämeenlinnan kaupungin toimialaan kuuluvaa ja koska palo- ja pelastustoiminta on siirtynyt hyvinvointialueen järjestämisvastuulle, ovat osapuolet katsoneet tarkoituksen mukaiseksi palolaitoksen kiinteistöjen myymisen hyvinvointialueelle. Osapuolet täten toteavat, että kauppa on tehty hyvinvointialueuudistuksen toimeenpanosta johtuen.

Taloudellisesta näkökulmasta kauppaa on arvioitu seuraavan 10 vuoden aikajänteellä kaupungille toteutuvan kassavirran näkökulmasta. Myynti on

realistisista vaihtoehtoista kaupungille kannattavin hyvinvointialueen vuokranmaksukyvykkyydestä ja -halukkuudesta johtuen.

Kiinteistökaupan seurauksena nykyiset Hämeenlinna kaupungin/Linnan kiinteistökehityksen ja Kanta-Hämeen hyvinvointialueen väliset vuokrasopimukset päättyvät omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä ostajalle.

Kaupan yhteydessä on sovittu, että kaupunki vastaa kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta 31.12.2025 asti ja laskuttaa kustannukset HVA:lta.

Hyvinvointialueen päätös kiinteistöjärjestelyn toteuttamisesta on täytäntöönpanokelpoinen vasta, kun sille on tarvittaessa myönnetty valtuus valtioneuvoston toimesta.

Kauppakirjaluonnos on esityslistan liitteenä.

Liitteet

HÄMEENLINNAN paloasemat kauppakirja luonnos 30.4.2025
Arviokirja_paloasemat 30.10.2024
Hauhon paloasema kartta
littalan paloaseman karttaote 3.12.2024
Lammin paloaseman karttaote 2.12.2024
Rengon paloasema kartta
Tuuloksen paloasema kartta

Tiedoksi

kiinteistöjohtaja Petri Paavilainen
kiinteistöpäällikkö Petri Ylämurto
talousjohtaja Jussi Oksa
controller Laura Haavisto
petrus.kukkonen@omahame.fi
anu.junikka@omahame.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus / Kuntalaki

TIEDOKSIANTO

Tiedoksiantaja Hallintosihteeri Virpi Nummela

Nähtävilläolopäivä 16.5.2025

Annettu tiedoksi sähköisesti

Päivämäärä: 16.5.2025

MUUTOKSENHAKUOHJE

Muutoksenhakuohje löytyy päätösotteen lopusta.

HÄMEENLINNAN PELA-KIINTEISTÖJEN KAUPPAKIRJA

Hämeenlinnan kaupunki

ja

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

xx.5.2025

LUONNOS 30.4.2025

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

1. Sisällys

1. Osapuolet	3
2. Osapuolten päätöksenteko	3
3. Kaupan kohde.....	3
3.1 Iittalan paloasema.....	3
3.2 Lammin paloasema	3
3.3 Hauhon paloasema	3
3.4 Rengon paloasema	4
3.5 Tuuloksen paloasema	4
3.6 Kaupan kohteen pinta-alat	4
3.7 Kaupan kohteena olevia kiinteistöjä koskeva kaavoitustilanne	4
4. Irtain omaisuus.....	4
5. Kauppahinta ja maksuehdot.....	4
6. Omistus- ja hallintaoikeus.....	5
7. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot	5
8. Kaupan kohteen tulot ja kustannukset	6
9. Rasitukset ja rasitteet sekä muut kolmansien oikeudet.....	6
10. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta	6
11. Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien kunnosta ja maa-alueesta.....	7
12. Muut ehdot	7
12.1 Palosuojelurahaston avustus	7
12.2 Ostajalle siirtyvät sopimukset	7
12.3 Varainsiirtovero sekä lohkomis- ja lainhuudatuskulut.....	8
12.4 Kaupan kohteiden ylläpito	8
13. Kauppakirjan liitteet	8
14. Kauppakirjan hyväksyminen ja allekirjoittaminen	8

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

1. Osapuolet

Hämeenlinnan kaupunki (y-tunnus 0146921–4) jäljempänä Myyjä, osoite Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue (y-tunnus 3221307–8) jäljempänä Ostaja, osoite Viipurintie 1–3, 13200 Hämeenlinna.

Ostaja ja Myyjä ovat tällä kauppakirjalla sopineet kohdassa 3 (Kaupan kohde) yksilöityjen kiinteistöjen rakennuksineen (jäljempänä yhdessä Kaupan kohde) myymisestä Ostajalle tässä kauppakirjassa mainituin ehdoin.

2. Osapuolten päätöksenteko

Myyjän ja Ostajan toimivaltaiset elimet ovat lainvoimaisesti ja toimivaltaisesti hyväksyneet kaupan ehdot sekä valtuuttaneet edustajansa hyväksymään ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Liitteenä 1 Hämeenlinnan kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaote (kaupunginhallitus xx.xx.2025 §xx)

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirjan ote (xx.xx.2025 § xx).

3. Kaupan kohde

3.1 Iittalan paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Kalvolan kaupunginosassa, korttelissa 601 sijaitseva kiinteistö 109–499–4–3 Paloniitty pinta-alaltaan noin 3438 m2 sillä olevine rakennuksineen (liite 3 Iittalan paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Kiinteistön osoite on Hallintotie 2 A, 14500 Kalvola.

3.2 Lammin paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Lammin kaupunginosassa, korttelissa 118 sijaitseva kiinteistö 109–556–1–8 Palohuovi pinta-alaltaan noin 7644 m2 sillä olevine rakennuksineen (liite 4 Lammin paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Kiinteistöä rasittaa maantien suoja-alue (000–2008-K8460).

Kiinteistön osoite on Mommilantie 24, 16900 Lammi.

Paloaseman yhteydessä on kaksi asuntoa, joissa on vuokralaiset. Vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle kaupan mukana.

3.3 Hauhon paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Hauhon kaupunginosassa, korttelissa 37 sijaitsevasta tilasta (kiinteistötunnus 109–449–6–20) myydään määräala pinta-alaltaan noin 3874 m2 sillä olevine rakennuksineen (liite 5 Hauhon paloasema kartta)

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten kunnallisteknisten rakennusten korttelialue (YT).

Tilaa rasittaa alueellinen yksityistietoimitus koko rekisteriyksiköllä (MMLm/21985/33/2023)

Kiinteistön osoite on Hauhontie 44, 14700 Hauho.

3.4 Rengon paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Rengon kaupunginosassa, korttelissa 50 sijaitsevista kiinteistöistä 109–580–13–1, 109–580–2–41, 109–580–2–47 myydään määräalat pinta-alaltaan yhteensä noin 2650 m² sillä olevine rakennuksineen (liite 6 Rengon paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH).

Kiinteistön osoite on Rengon raitti 28, 14300 Renko.

3.5 Tuuloksen paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Tuuloksen kaupunginosassa, korttelissa 10 sijaitsevasta kiinteistöstä 109–596–7–4 myydään määräala pinta-alaltaan noin 3836 m² sillä olevine rakennuksineen (liite 7 Tuuloksen paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Kiinteistön osoite on Pannujärventie 10, 14820 Tuulos.

Paloaseman yhteydessä on Tuuloksen kirjasto, jonka vuokrasopimus siirtyy ostajalle.

3.6 Kaupan kohteen pinta-alat

Kaikkia kaupan kohteena olevien kiinteistöjen pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

Kaupan kohteet 3.1 Iittalan paloasema ja 3.2 Lammin paloasema ovat lohkottu omiksi kiinteistöiksi vuonna 2024 ja siten pinta-ala tiedot ovat tarkat.

Kiinteistöjen lohkomisesta ja muodostamisesta itsenäisiksi tonteiksi kustannuksineen vastaa Myyjä. Lohkomistoimituksen yhteydessä määritellään kiinteistöjen pinta-alat vastaamaan mahdollisimman hyvin kauppakirjan liitteenä 3–8 olevissa kartoissa sovittuja rajoja.

3.7 Kaupan kohteena olevia kiinteistöjä koskeva kaavoitustilanne

Kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä on vahvistetut asemakaavat.

4. Irtain omaisuus

Tässä kaupassa tai sen yhteydessä ei ole sovittu myytäväksi muuta irtainta omaisuutta eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta.

Hämeenlinnan myymissä kaupan kohteena olevissa kiinteistöissä sijaitsevilla rakennuksissa oleva pelastuslaitoksen käytössä oleva irtaimisto on siirtynyt hyvinvointialueen omistukseen 1.1.2023 lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta (29.6.2021 / 616/2021) nojalla.

5. Kauppahinta ja maksuehdot

Kaupan kohteen kauppahinta on yhdeksänsataaviisikymmentätuhatta (950 000) euroa.

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

Kauppahinta tulee olla kokonaisuudessaan maksettu x.x.2025 mennessä. Maksusta toimitetaan kuitti Hämeenlinnan kaupungille (jussi.oksa@hameenlinna.fi). Maksun viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Kaupan kohde	Kiinteistö/tontti €	Rakennukset €	Kauppahinta yhteensä €
liittalan paloasema	16 660	149 940	166 600
Lammin paloasema	25 000	225 000	250 000
Hauhon paloasema	14 170	127 530	141 700
Rengon paloasema	16 670	150 030	166 700
Tuuloksen paloasema	22 500	202 500	225 000
Yhteensä:			950 000

6. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle (xx.xx.2025), edellyttäen, että koko kauppahinta on tullut maksetuksi.

Kaupan kohteena olevien rakennusten hallintaoikeus on siirtynyt Ostajalle 1.1.2023 lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta nojalla, siltä osin kuin kohdetta on käytetty mainitun lain mukaiseen käyttötarkoitukseen. Muilta osin hallintaoikeus siirtyy (x.x.2025), edellyttäen, että koko kauppahinta on tullut maksetuksi.

Kaupan kohteen omistusoikeus sekä rakennusten vaaranvastuu siirtyy Ostajalle (xx.xx.2025). Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä pitää kaupan kohdetta koskevat vakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteena olevat kiinteistöt omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien.

7. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja on tarkastanut kaupan kohteena olevien kiinteistöjen rajat ja niiden alueet sekä kaupan kohteessa sijaitsevat rakennukset ja todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja.

Ostaja on tutustunut ja kuittaa tämän kauppakirja allekirjoituksin vastaanottaneensa seuraavat kaupan kohdetta koskevat asiakirjat:

- Lainhuutotodistukset
- Kiinteistörekisterin otteet
- Rasiustodistukset
- Kaavaotteet
- Kiinteistöjen karttaotteet ja alustavat kartat:

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

- Iittalan paloasema karttaote 3.12.2024
- Lammin paloasema karttaote 2.12.2024 on
- Hauhon paloasema karttaluonnos 1.1.2025
- Rengon paloasema karttaluonnos 1.1.2025
- Tuuloksen paloasema karttaluonnos 1.1.2025
- Myyjän toimittamat selvitykset kaupan kohteesta:
 - Lammin paloaseman kiinteistön PTS 23.6.2022 on
 - Tuuloksen kirjaston ja paloaseman PTS 29.6.2022 on
 - Hauhon paloaseman PTS 28.6.2022 on
 - Iittalan paloaseman kuntoarvio 30.6.2022
 - Rengon paloaseman kuntoarvio 30.6.2022
- Voimassa olevat vuokrasopimukset
 - Tuuloksen kirjaston vuokrasopimus liitteineen
 - Mommilantie 24 as 1 ja as 2 vuokrasopimukset
- Arviokirja (AKA) 30.10.2024 Retta Management Oy: Hauhon, Kalvolan, Lammin, Rengon ja Tuuloksen paloasemat

8. Kaupan kohteen tulot ja kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöveroista vuodelta 2025 sekä kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta kaupan kohteen kustannuksista vastaa Ostaja, lukuun ottamatta kohdassa 3.5 mainittuja kiinteistöjen lohkomiskustannuksia. Tämän kaupan kohteen kaupanvahvistus- ja lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja.

Kaupan kohteena olevista kiinteistöistä saatavat tulot kuuluvat Ostajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

9. Rasitukset ja rasitteet sekä muut kolmansien oikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin ei kohdistu muita kuin ennen kaupantekopäivää ostajalle luovutetuista kiinteistörekisteriotteista ja rasitustodistuksista ilmenevät rasitteet ja kolmansien oikeudet.

10. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

Kauppa on toteutettu kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan riippumattoman arvioijan arvioimaan markkinahintaan. Kaupasta ei voida katsoa syntyvän EU:n perustamissopimuksen artiklojen 107 ja 108 tarkoitettua valtiontukisäännösten tarkoittamaa kiellettyä tukea.

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

Myyjä vakuuttaa kertoneensa Ostajalle kaikki kaupan kohdetta koskevat tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kaupantekoa tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin kaupasta päätettäessä.

11. Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien kunnosta ja maa-alueesta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/995) mukaan.

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevien kiinteistöjen mahdollisesta ennen omistusoikeuden siirtymistä aiheutuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta aiheutuvista korjaus- ja puhdistuskustannuksista. Myyjän tiedossa ei ole kaupan kohteena olevan alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kaupan kohteena olevalta alueelta löytyy tai on epäily maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta, jota ei ole ollut tiedossa aluetta myytäessä, Ostajan tulee olla viipymättä yhteydessä Myyjään. Ilman Myyjän kirjallista lupaa Ostaja ei voi ryhtyä maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen. Mikäli Ostaja on ryhtynyt puhdistustoimeen ilman Myyjän ja Ostajan välistä kirjallista sopimusta, Ostajalla ei ole oikeutta vaatia tästä korvausta Myyjältä.

12. Muut ehdot

12.1 Palosuojelurahaston avustus

Myyjän tiedossa ei ole, että Palosuojelurahasto olisi myöntänyt kaupan kohteisiin avustuksia.

Mikäli avustuksia on myönnetty kaupan kohteena oleville paloasemille, vastaa kaupunki myyjänä siitä, että avustusta on kaupungin omistusaikana käytetty palosuojelurahaston ehtojen mukaisesti ja hyvinvointialue puolestaan sitoutuu noudattamaan avustuspäätöksessä olevia ehtoja omalta omistusajaltaan siitä lähtien, kun hyvinvointialue on saanut tiedon myönnetystä avustuksesta.

12.2 Ostajalle siirtyvät sopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohdetta koskevat vesi-, lämpö-, kaapeli- ja viemäriverkostoja koskevat liittymäsopimukset Ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

Rengon paloaseman viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan hakelämpölaitoksen sähkö tulee paloaseman keskuksen kautta. Ostaja laskuttaa myyjää sähkön käytöstä alamittauksen perusteella, kunnes myyjä saa hakelämpölaitokselleen oman sähköliittymän.

Lammin paloaseman yhteydessä on kaksi asuntoa, joissa on vuokralaiset. Vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle kaupan mukana.

Tuuloksen paloaseman yhteydessä on Tuuloksen kirjasto, jonka vuokrasopimus siirtyy ostajalle. Tulevat vuokran määrät ja muut vuokrausehdot noudattavat kaupungin ja HVA:n muiden vuokrasopimusten periaatteita.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan nykyisille vuokralaisille omistusoikeuden siirrosta.

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

12.3 Varainsiirtovero sekä lohkomis- ja lainhuudatuskulut

Ostaja maksaa tästä kaupasta perittävän varainsiirtoveron ja vastaa kaupan kohteiden saannon lainhuudatuksista.

12.4 Kaupan kohteiden ylläpito

Hämeenlinnan kaupunki huolehtii hyvinvointialueelle myymiensä määräalojen ja tontin piha-alueiden sekä rakennusten kunnossapidosta 31.12.2025 asti, mihin mennessä hyvinvointialue ostajana järjestää tarvittavat resurssit ostamiensa kiinteistöiden piha-alueiden ja rakennusten kunnossapitoon. Hämeenlinnan järjestämät kunnossapitopalvelut tuotetaan kohteisiin laadultaan ja määrältään saman tasoisina kuin mitä Hämeenlinnan kaupunki on noudattanut mainituissa kohteissa kauppahetkeen asti (taso ja toimintamalli on sovittu yhdessä hyvinvointialueen kanssa vuokrasopimusneuvotteluiden yhteydessä). Aiheutuneet kustannukset veloitetaan hyvinvointialueelta toteutuneiden kustannusten mukaisesti läpilaskutuksena, vastaavasti kuin miten veloitus on hoidettu kauppahetkeä edeltäneeltä ajalta.

13. Kauppakirjan liitteet

1. Hämeenlinnan kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaote (xx.xx.2025 § xxxx)
2. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirjaote (xx.xx.2025 § xx)
- 3.–8. Kaupan kohteen kartat

14. Kauppakirjan hyväksyminen ja allekirjoittaminen

Tämän kauppakirjan ehdot hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) saman sanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti xx.xxx2025.

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

Olli-Poika Parviainen

Jussi Oksa

Kaupunginjohtaja

Talousjohtaja

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

Petrus Kukkonen

Rahoitusjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

Kaupanhahvistajana todistan, että kauppakirjan allekirjoittajat Hämeenlinnan kaupunki myyjänä, edustajinaan Olli-Poika Parviainen ja talousjohtaja Jussi Oksa sekä Kanta-Hämeen hyvinvointialue ostajana, edustajanaan rahoitusjohtaja Petrus Kukkonen ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Hämeenlinnassa xx.xx.2025

Janne Kettunen

Toimitusinsinööri

Kaupanhahvistajan tunnus 402000/1795

Kaupanhahvistaja-asetuksen 12 § mukainen kaupanhahvistusmaksu on 138,00 euroa

___ myyjä maksaa kaupanhahvistusmaksun

X ostaja maksaa kaupanhahvistusmaksun

___ sopijapuolet maksavat kukin kaupanhahvistusmaksun puoliksi (69,00 euroa) kumpainenkin erikseen lähetettävää laskua vastaan

Hämeenlinnassa xx.xx.2025

Janne Kettunen



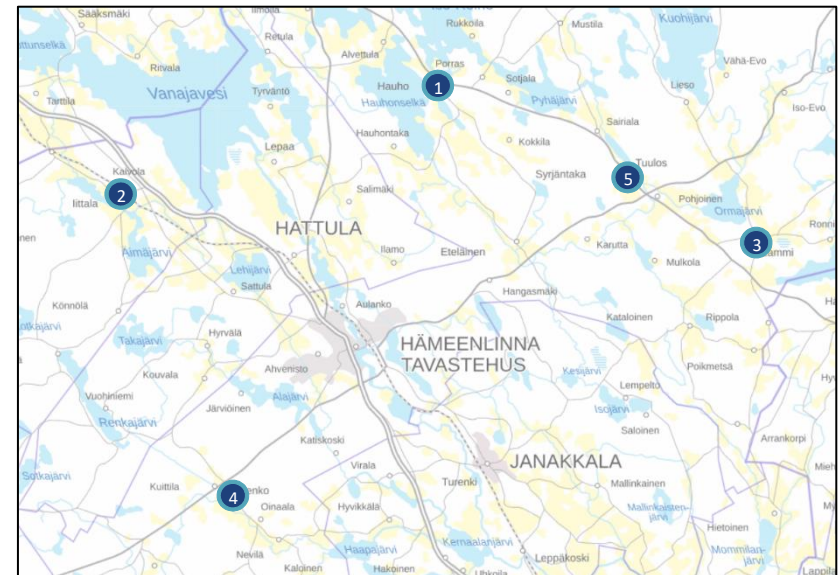
Hämeenlinnan kaupunki

Arviokirja
(AKA -arvio)

Hauhon, Kalvolan, Lammin,
Rengon ja Tuuloksen
paloasemat

Juha Kirvesmies
30.10.2024

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025



Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut vt. kiinteistöjohtaja Petri Ylämurto Hämeenlinnan Tilapalvelusta.
 - Arvion kohteena on viisi eri paloasemaa eli Hauhon, Kalvolan, Lammin, Rengon ja Tuuloksen paloasemakiinteistöt (kaavanmukaiset tontit ja niillä olevat paloasema- ja varastorakennukset). Arvio on tilattu kiinteistöjen mahdollista myyntiä varten.
 - Arvion tarkoituksena on määritellä kohteiden markkina-arvot, jolla tarkoitetaan sitä 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).
 - Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin tietoihin.
 - Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistö-arviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
 - Tämä arvio on luottamuksellinen Realia Managementin ja tilaajan välillä. Realia Management ei kanna 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 Realia Managementin kirjallista lupaa.
 - Juha Kirvesmies on suorittanut kohteissa katselmukset keskiviikkona 16.10.2024 ja antaa arviosta lisätietoja 0400 553 339, juha.kirvesmies@retta.fi
- Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 30.10.2024)

Kohteet

nro	sijainti	osoite	luonnehdinta	rakennusten pinta-ala, m ²
1	Hauho	Hauhontie 44	vanhahko paloasema keskustan kupeessa	600
2	Kalvola	Hallintotie 2 A	vanhahko paloasema aivan keskellä kylää	535
3	Lammi	Mommilantie 24	vanhahko paloaseman keskustan laidalla	1 410
4	Renko	Rengonraiti 28	uudehko paloasema	780
5	Tuulos	Pannujärventie 10	paloasema ja kirjasto samassa kiinteistössä	1 152

- Muut kuin Tuulos on vuokrattu Linnan Kiinteistökehitys Oy:lle, joka on edelleen vuokrannut ne Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselle. Vuonna 2022 tehty sopimus on voimassa 31.12.2044 saakka. Hämeenlinnan kaupungin talousjohtaja Jussi Oksalta saadun tiedon mukaan sopimukset on riitautettu, eikä markkina-arvon määrittäminen voi perustua niihin. Markkina-arvot on määritetty arvioimalla markkinaehtoiset vuokrat.
- Tuuloksen paloaseman tilat on vuokrattu suoraan hyvinvointi-alueelle. Kirjasto on vuokrattu sisäisellä sopimuksella kirjastotoimelle.

Arvon määrittäminen

- Kohteiden markkina-arvoiksi on arvioitu seuraavaa:

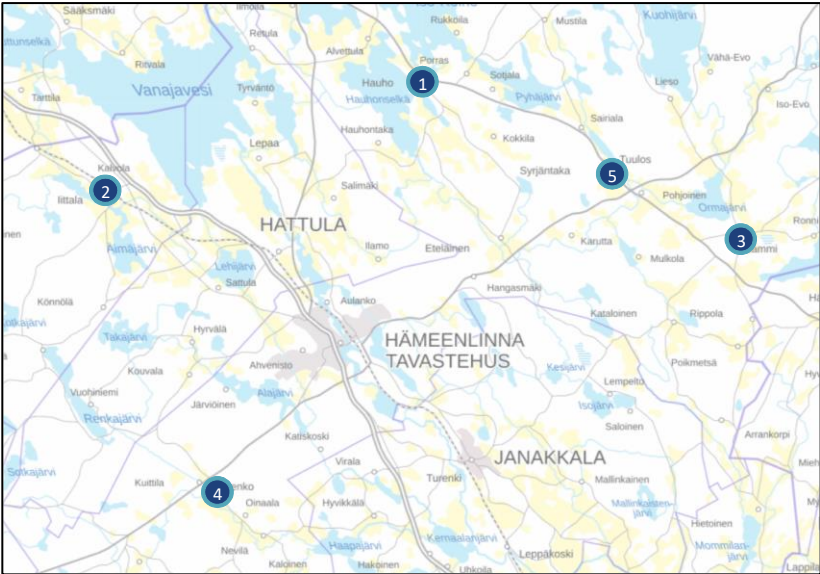
nro	sijainti	osoite	luonnehdinta	rakennusten pinta-ala, m ²	markkina-arvo euroa
1	Hauho	Hauhontie 44	vanhahko paloasema keskustan kupeessa	600	170 000
2	Kalvola	Hallintotie 2 A	vanhahko paloasema aivan keskellä kylää	535	200 000
3	Lammi	Mommilantie 24	vanhahko paloaseman keskustan laidalla	1 410	300 000
4	Renko	Rengonraiti 28	uudehko paloasema	780	200 000
5	Tuulos	Pannujärventie 10	paloasema ja kirjasto samassa kiinteistössä	1 152	270 000

- Arviointitarkkuus tällaisissa erikoiskiinteistöissä, joiden lähtötiedot perustuvat osin arvioihin ja jollaista tehdään hyvin vähän arvonnäytteenä olennaisesti tarvittavia kelvollisia vertailukauppoja, jää arviomme mukaan tasoon +/- 20 %.

Kohteiden sijainti

Sijainti

- Arvion kohteet sijaitsevat viidessä eri maaseututaajassa alla olevan kartan mukaisesti.



Rakennukset

- Kohteissa on seuraavilla sivuilla yksilöitävät rakennukset.

nro	sijainti	osoite	luonnehdinta	rakennusten pinta-ala, m ²
1	Hauho	Hauhontie 44	vanhahko paloasema keskustan kupeessa	600
2	Kalvola	Hallintotie 2 A	vanhahko paloasema aivan keskellä kylää	535
3	Lammi	Mommilantie 24	vanhahko paloaseman keskustan laidalla	1 410
4	Renko	Rengonraiti 28	uudehko paloasema	780
5	Tuulos	Pannujärventie 10	paloasema ja kirjasto samassa kiinteistössä	1 152

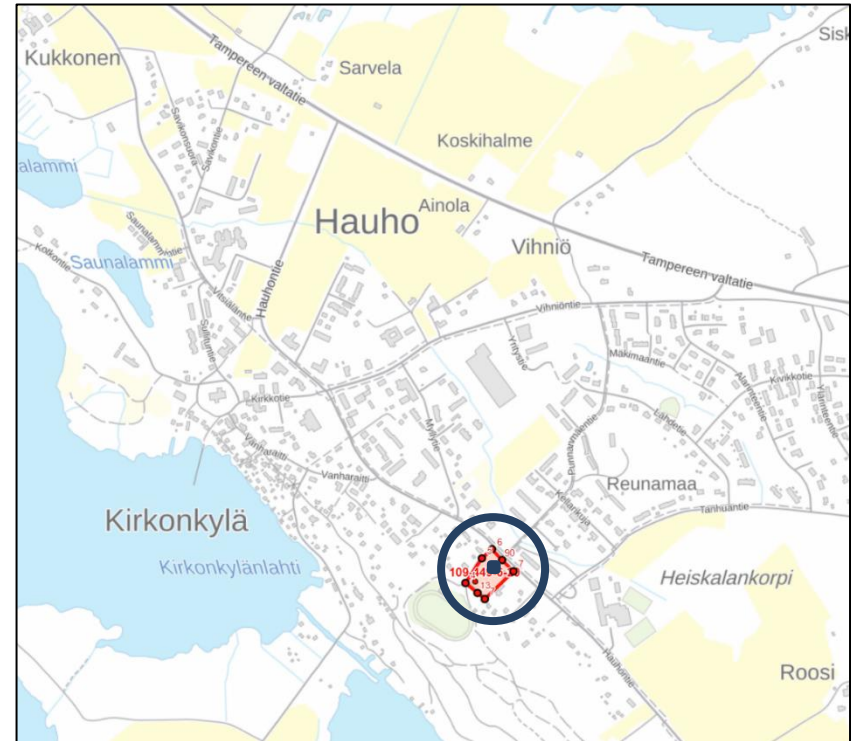
Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri,11400 16.5.2025

Hauho

Sijainti

- Kohde sijaitsee Hauholla osoitteessa Hauhontie 44, 14700 Hauho. Etäisyys Hauhon keskusta on 0,5 km ja Hämeenlinnan keskusta 30 km.
- Kohteen ympäristössä on asutusta sekä Hauhon urheilukenttä. Liikenneyhteydet ovat hyvät, joten sijainti paloasemalle on hyvä.
- Myös johonkin muuhun tällaista rakennusta hyödyntämään pystyvään käyttöön sijainti liiketoiminnan kannalta on hyvä. Sen sijaan kiinteistön myymistä ajatellen sijainti pienessä maaseututaajamassa on heikko. Kauppoja toimitila-kiinteistöistä tehdään vain hyvin hyvin harvoin.

Kartta

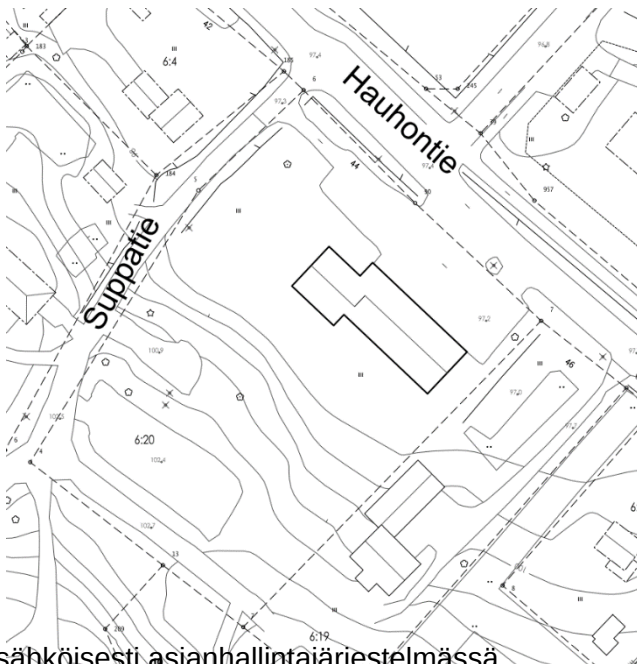


Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Hauho

Määräala

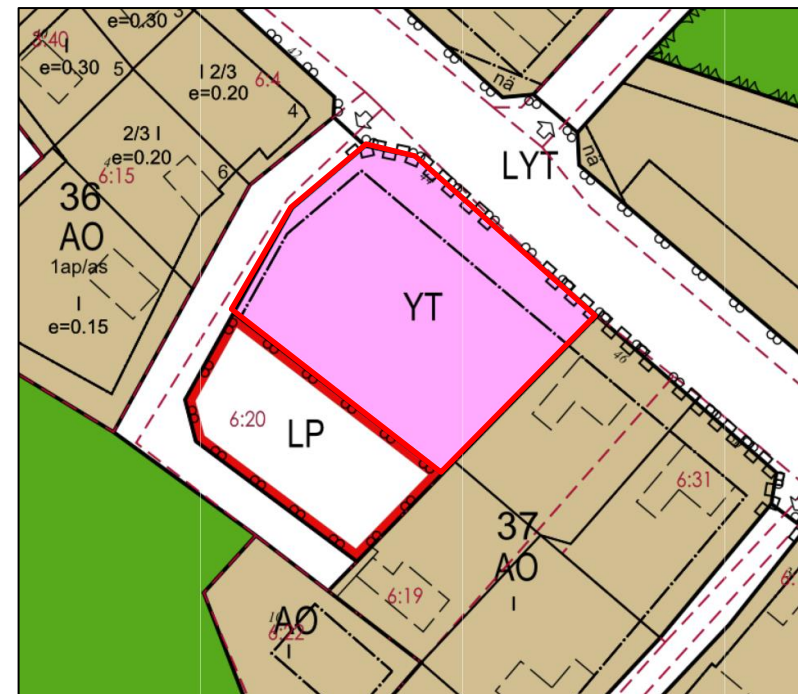
- Osoite: Hauhontie 44, 14700 Hauho
- Määräala: Noin 4.000 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 109-449-6-20, jonka omistaa Hämeenlinnan kaupunki.
- Rasitteet: Kiinteistörekisteriotteen 30.10.2024 mukaan ei kiinteistörasitteita eikä -oikeuksia.
- Rasitukset: Ei rasisutodistukseen merkittäviä rasituksia tai rajoituksia.
- Maaperä: Käytössä ei ole ollut maaperätutkimusta. Tässä arviossa maaperä on oletettu pilaantumattomaksi.



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Asemakaava

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava määräala kuuluu **yleisten kunnallisteknisten rakennusten korttelialueeseen (YT)**.
- Olemassa olevilla tai tulevaisuudessa saatavilla kaavamääräyksillä ei tässä arviossa ole spekuloitu. Rakennus on kaavan mukainen.



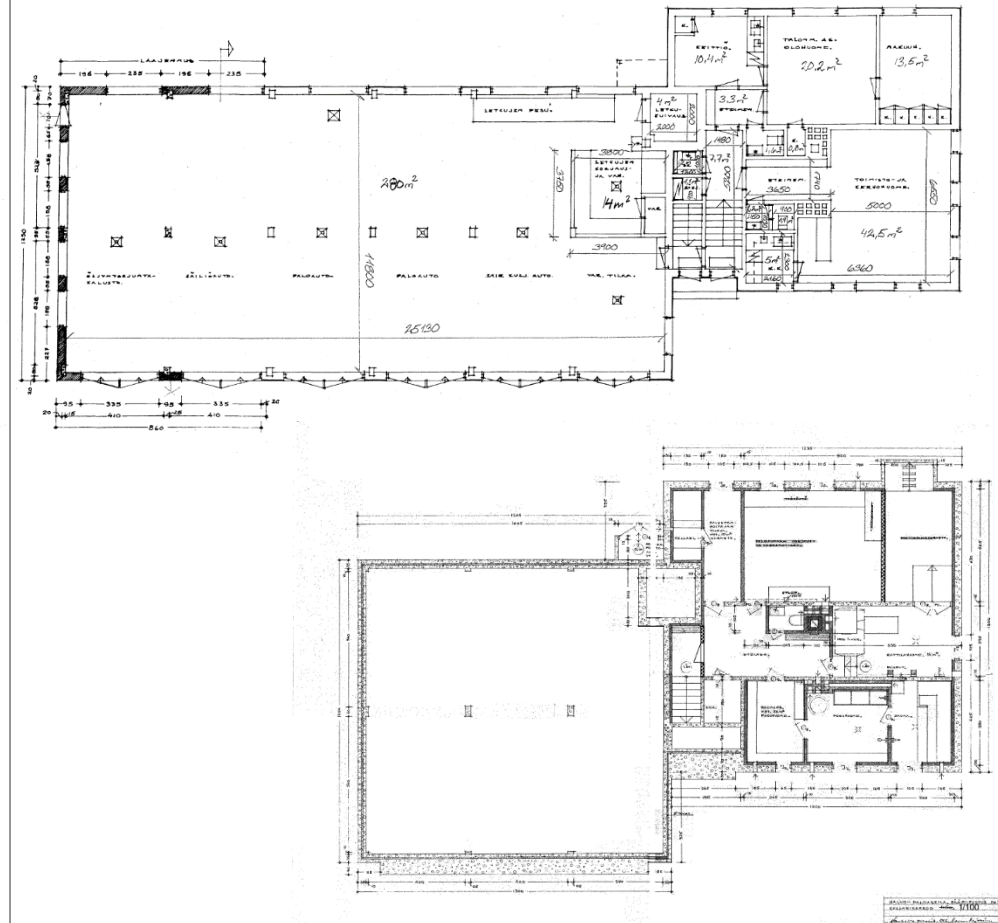
Hauho

Paloasema



- Rakennusvuosi 1963.
- Rakennuksen runko on paikalla valettua teräsbetonia ja tiiltä, julkisivut ovat tiiltä ja harjakatto peltiä.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto.
- Rakennuksen käyttötilat ovat pääosin pihatasossa, jossa on autosäilytyshalleja. Rakennuksen luoteispäässä on kaksi kerrosta, kellarissa saunaosasto ja yleisiä tiloja sekä toisessa kerroksessa toimisto- ja kokoustiloja.
- Rakennuksen bruttoala on noin 600 brm², mitattu itse rakennuspiirustuksista. Maanpinnalla tiloista on 460 brm² ja kellarissa 140 brm².
- Rakennuksen kunto on välttävä. Tilojen käytettävyyys on tyydyttävä, mutta ikää tiloilla jo on.
- Hallitilat ovat nykyaikaisille matalat ja ahtaat. Toimivuus on välttävä.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025



Hauho

Valokuvat



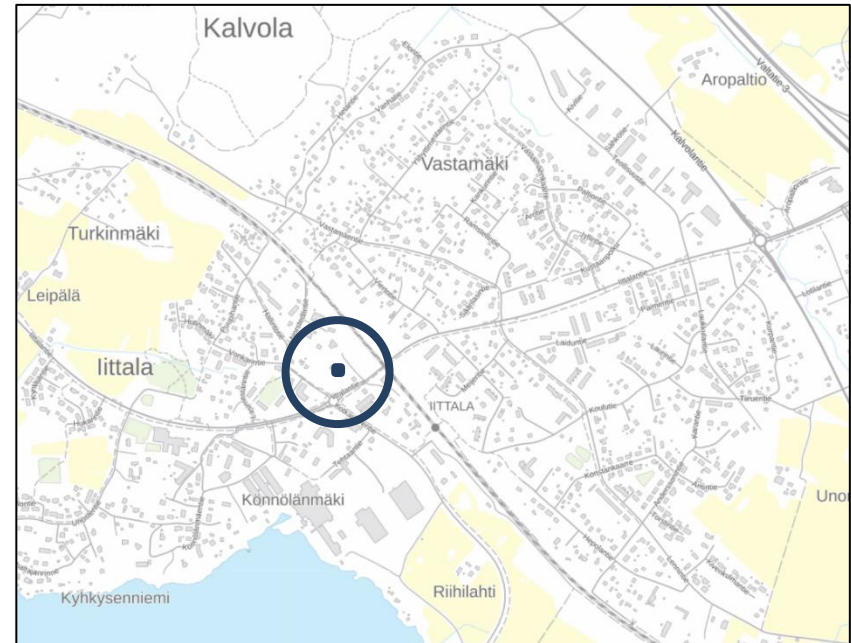
Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri,11400 16.5.2025

Kalvola

Sijainti

- Kohde sijaitsee litalan ydinkeskustassa osoitteessa Hallintotie 2 A, 14500 Kalvola. Etäisyys Hämeenlinnan keskusta on 23 km.
- Kohteen ympäristössä on litalan kaupallisia ja myös hallinnollisia kiinteistöjä. Liikenneyhteydet ovat hyvät, joten sijainti paloasemalle on hyvä.
- Myös johonkin muuhun tällaista rakennusta hyödyntämään pystyvään käyttöön sijainti liiketoiminnan kannalta on hyvä. Sen sijaan kiinteistön myymistä ajatellen sijainti pienessä maaseututaajamassa on heikko. Kauppoja toimitilakiinteistöistä tehdään vain hyvin hyvin harvoin.

Kartta



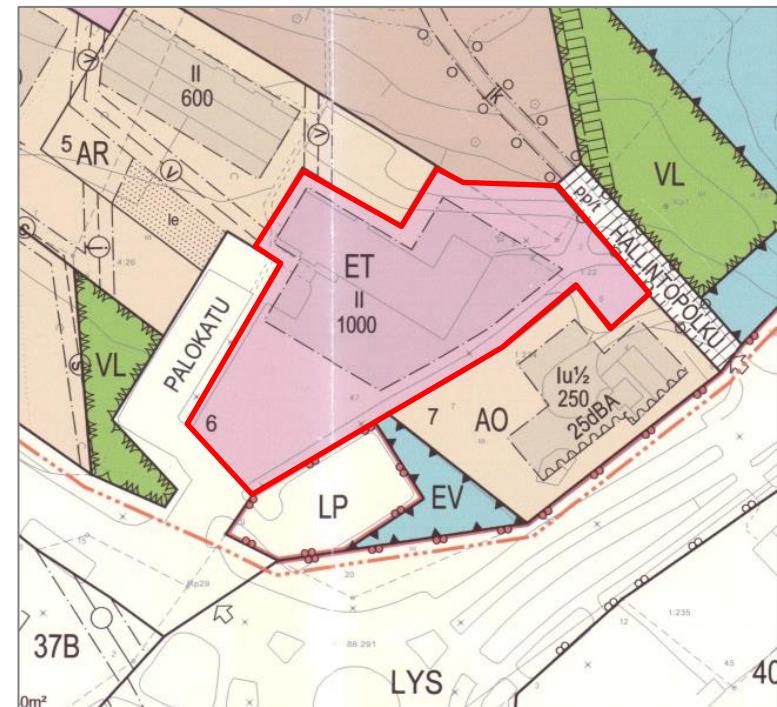
Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

- Osoite: Hallintotie 2 A, 14500 Kalvola
- Määräala: Noin 4.000 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 109-499-4-26 (+ katualuetta), jonka omistaa Hämeenlinnan kaupunki.
- Rasiitteet: Kiinteistörekisteriotteen 30.10.2024 mukaan kiinteistöä rasittaa maakaasujohto. Ei vaikutusta markkina-arvoon.
- Rasiitukset: Ei rasiitustodistukseen merkittäviä rasiituksia tai rajoituksia.
- Maaperä: Käytössä ei ole ollut maaperätutkimusta. Tässä arvioissa maaperä on oletettu pilaantumattomaksi.



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä,
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava määräala kuuluu **yhdyiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (ET)**.
- Määräalalle saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 1.000 k-m². Olemassa oleva rakennus on kaavan mukainen. Lisärakennusoikeutta on jäljellä, mutta sillä ei mielestämme ole vaikutusta kohteen markkina-arvoon.



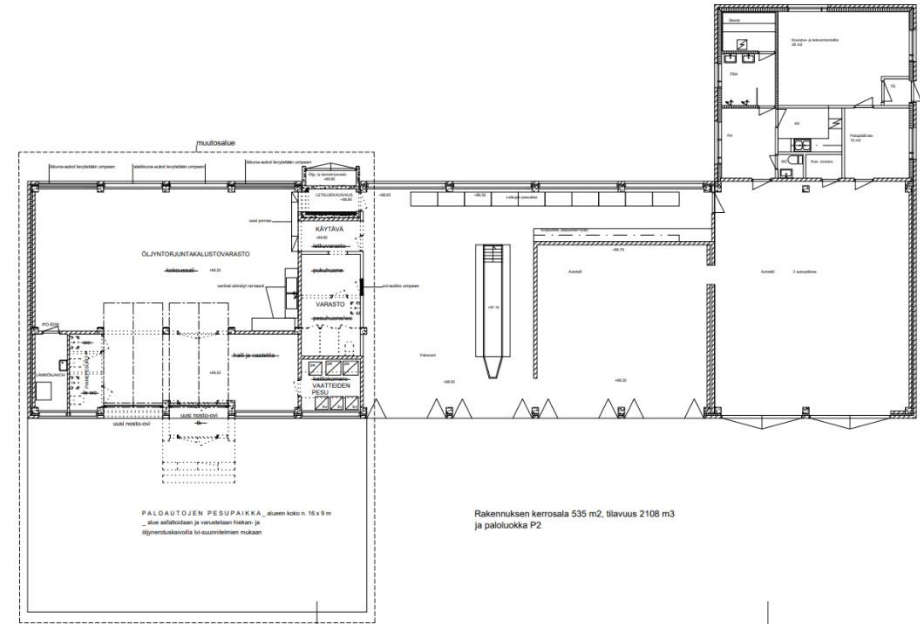
Kalvola

Paloasema



- Rakennusvuosi 1963.
- Rakennuksen runko on paikalla valettua teräsbetonia ja tiiltä, julkisivut ovat tiiltä ja harjakatto peltiä.
- Maakaasulämmitys, koneellinen ilmanvaihto.
- Rakennuksen käyttötilat ovat pihatasossa, jossa on lähinnä autosäilytysalleja.
- Rakennuksen bruttoala on pohjakuvan mukaan noin 535 brm².
- Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä. Tilojen käytettävyys on tyydyttävä, mutta ikää tiloilla jo on.
- Hallitilat ovat nykykalustolle matalat ja ahtaat. Toimivuus on välttävä.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025



Kalvola

Valokuvat



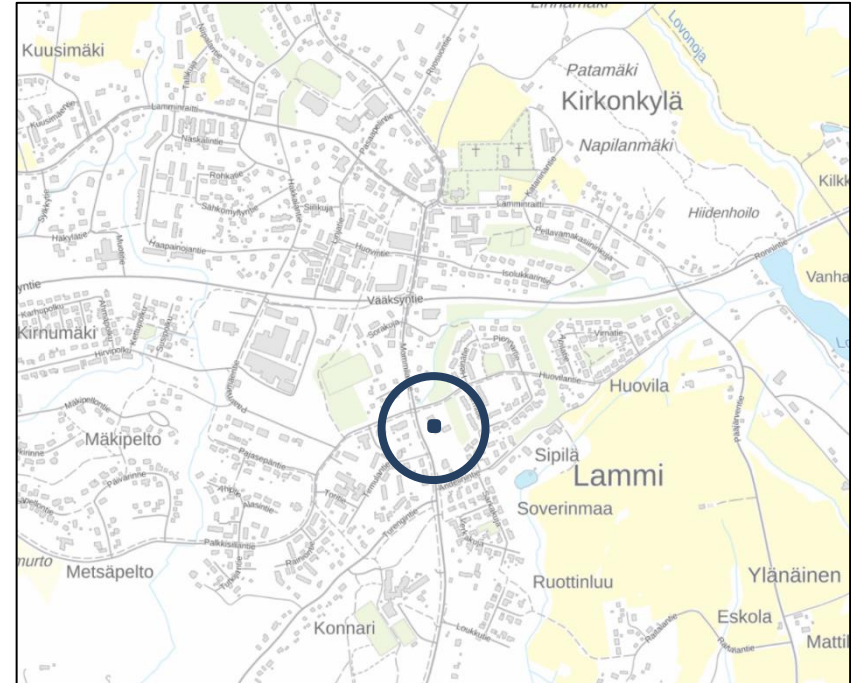
Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Lammi

Sijainti

- Kohde sijaitsee Lammin keskustan kupeessa osoitteessa Mommilantie 24, 16900 Lammi. Etäisyys Lammin keskustaan on 0,3 km ja Hämeenlinnan keskustaan 35 km.
- Kohteen ympäristössä on asutusta, muutama liikekiinteistö sekä Konnarin koulu. Liikenneyhteydet ovat hyvät, joten sijainti paloasemalle on hyvä.
- Myös johonkin muuhun tällaista rakennusta hyödyntämään pystyvään käyttöön sijainti liiketoiminnan kannalta on hyvä. Sen sijaan kiinteistön myymistä ajatellen sijainti pienessä maaseututaajamassa on heikko. Kauppoja toimitilakiinteistöistä tehdään vain hyvin hyvin harvoin.

Kartta



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Lammi

Määräala

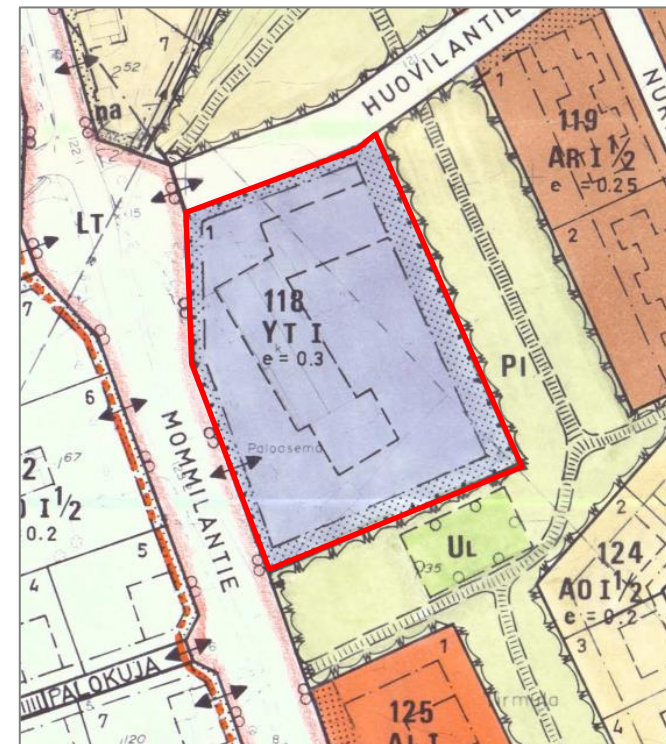
- Osoite: Mommilantie 24, 16900 Lammi
- Määräala: Noin 8.000 m²:n suuruinen määräala kiinteistöistä 109-556-1-270 ja -272, jotka omistaa Hämeenlinnan kaupunki.
- Rasitteet: Kiinteistörekisteriotteen 30.10.2024 mukaan kiinteistöllä 1-270 ei ole kiinteistörasitteita eikä -oikeuksia. Kiinteistöllä 1-272 taas on useita kiinteistörasitteita, mutta niillä ei ole vaikutusta kiinteistön markkina-arvoon.
- Rasitukset: Ei rasitustodistukseen merkittäviä rasituksia tai rajoituksia.
- Maaperä: Käytössä ei ole ollut maaperätutkimusta. Tässä arviossa maaperä on oletettu pilaantumattomaksi.



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Asemakaava

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava määräala kuuluu **kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (YT)**.
- Määräalalle saa rakentaa yksikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 2.400 k-m² (tonttitehokkuus $e=0.3$). Olemassa oleva rakennus on kaavan mukainen. Lisärakennusoikeutta on jäljellä reilusti, mutta sillä ei mielestämme ole vaikutusta kohteen markkina-arvoon.



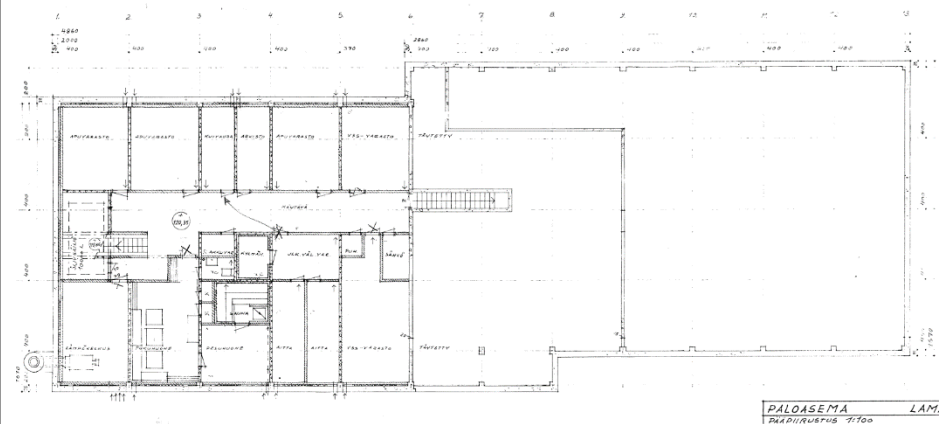
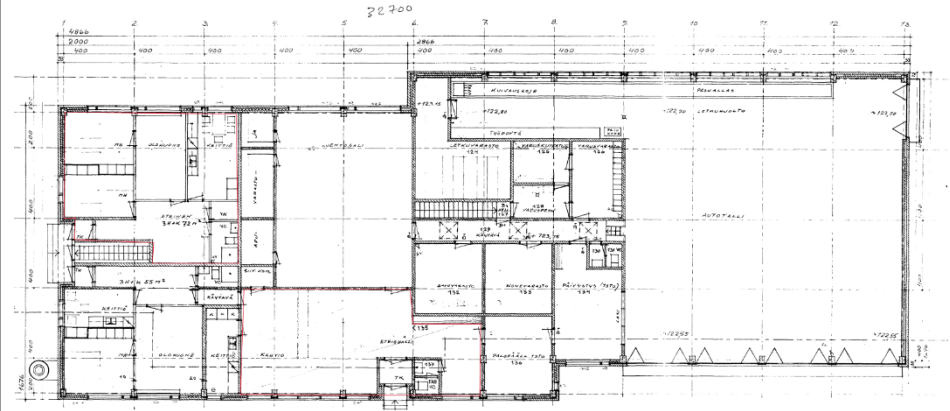
Lammi

Paloasema



- Rakennusvuosi 1974.
- Rakennuksen runko on paikalla valettua teräsbetonia ja tiiltä sekä liimapuuta, julkisivut ovat tiiltä ja aumakatto peltiä.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto.
- Rakennuksen käyttötilat ovat valtaosin pihatasossa, jossa on autosäilytyshalleja, kokoustilaa ja kaksi asuntoa. Rakennuksessa on suurehko kellari, missä on saunaosasto, kuntosali ja yleisiä tiloja.
- Rakennuksen bruttoala on noin 1.150 brm², mitattu itse rakennuspiirustuksista. Maanpinnalla tiloista on 818 brm² ja kellarissa 332 brm².
- Rakennuksen kunto on tyydyttävä miinus. Tilojen käytettävyys on tyydyttävä, mutta ikää tiloilla alkaa jo olla.
- Hallitilat ovat nykikalustolle matalat ja ahtaat. Toimivuus on siten välttävä.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025



Lammi

Valokuvat



Kylmä varasto,
257 brm²

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Renko

Sijainti

- Kohde sijaitsee Rengossa osoitteessa Rengonraitti 28, 14300 Renko. Etäisyys Rengon keskusta on 1 km ja Hämeenlinnan keskusta on 16 km.
- Kohteen vieressä samalla tontilla on lämpökeskus. Muuten ympäristö on asutusta ja peltomaisemaa. Liikenne yhteydet ovat hyvät, joten sijainti paloasemalle on hyvä.
- Myös johonkin muuhun tällaista rakennusta hyödyntämään pystyvään käyttöön sijainti liiketoiminnan kannalta on hyvä. Sen sijaan kiinteistön myymistä ajatellen sijainti pienessä maaseututaajamassa on heikko. Kauppoja toimitilakiinteistöistä tehdään vain hyvin harvoin.

Kartta

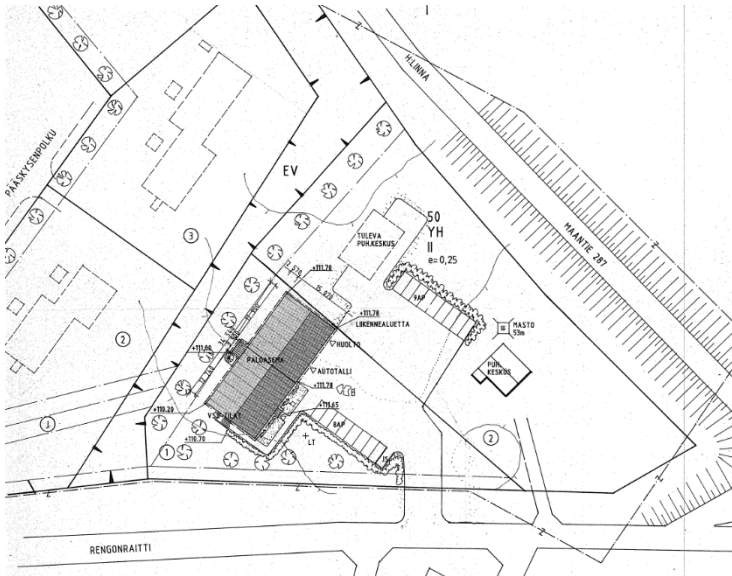


Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Renko

Määräala

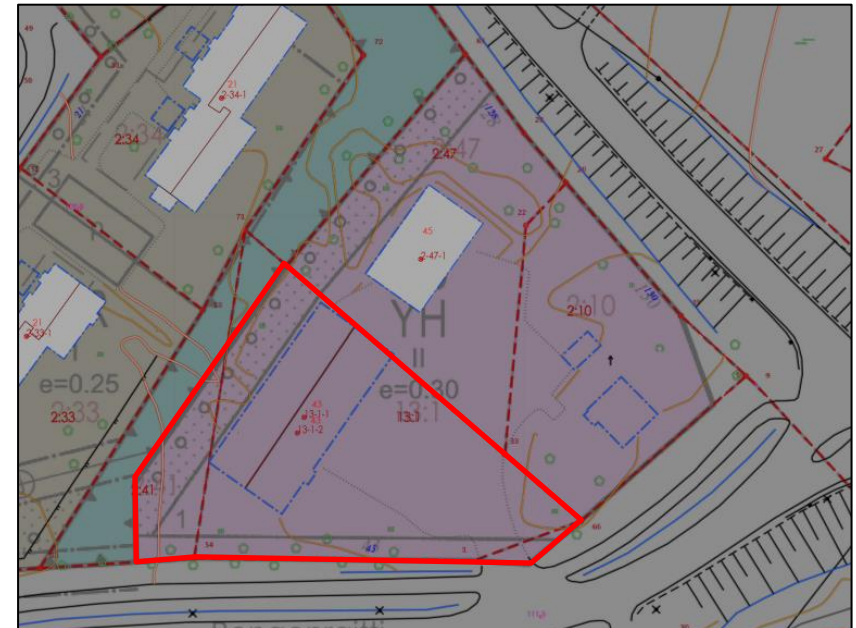
- Osoite: Rengonraitti 28, 14300 Renko
- Määräala: Noin 2.300 m²:n suuruinen määräala kiinteistöistä 109-580-13-1 ja 109-580-2-41, jotka omistaa Hämeenlinnan kaupunki.
- Rasitteet: Kiinteistörekisteriotteen 30.10.2024 mukaan ei kiinteistörasitteita eikä -oikeuksia.
- Rasitukset: Ei rasisitustodistukseen merkittäviä rasituksia tai rajoituksia.
- Maaperä: Käytössä ei ole ollut maaperätutkimusta. Tässä arviossa maaperä on oletettu pilaantumattomaksi.



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Asemakaava

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitava määräala kuuluu **hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH)**.
- Määräalalle saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 690 k-m² (tonttitehokkuus $e=0.3$). Olemassa oleva rakennus on kaavan mukainen. Hyödynnettävissä olevaa lisärakennusoikeutta ei ole jäljellä.



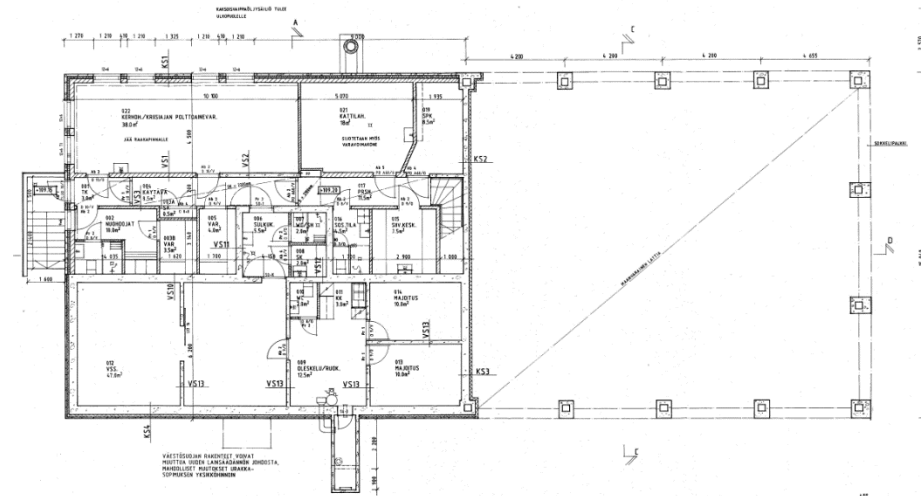
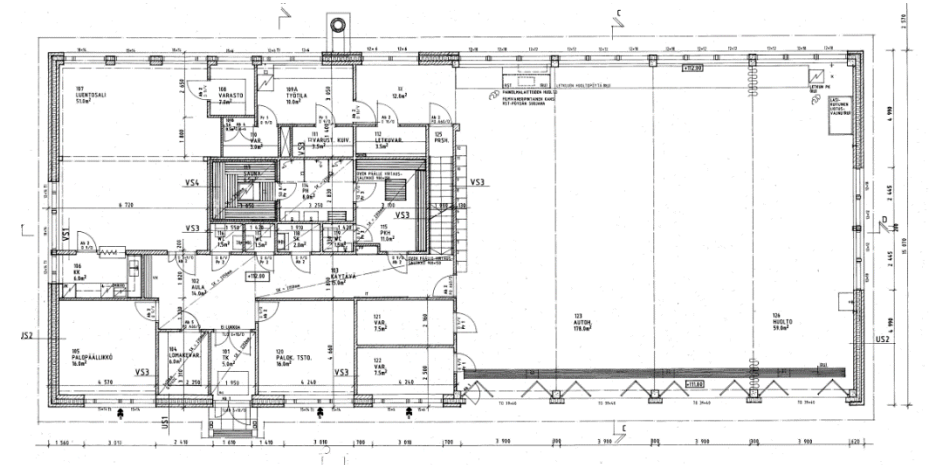
Renko

Paloasema



- Rakennusvuosi 1992.
- Rakennuksen runko on paikalla valettua teräsbetonia ja tiiltä sekä terästä, julkisivut ovat tiiltä ja harjakatto peltiä.
- Kaukolämpö, koneellinen ilmanvaihto.
- Rakennuksen käyttötilat ovat pääosin pihatasossa, jossa on autohalleja ja kokoustilaa. Kellarissa on saunaosasto, kuntosali ja yleisiä tiloja.
- Rakennuksen bruttoala on noin 780 brm², mitattu itse rakennuspiirustuksista. Maanpinnalla tiloista on 520 brm² ja kellarissa 260 brm².
- Rakennuksen kunto on tyydyttävä.
- Hallitilat ovat toimivuudeltaan tyydyttävät.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025



Renko

Valokuvat

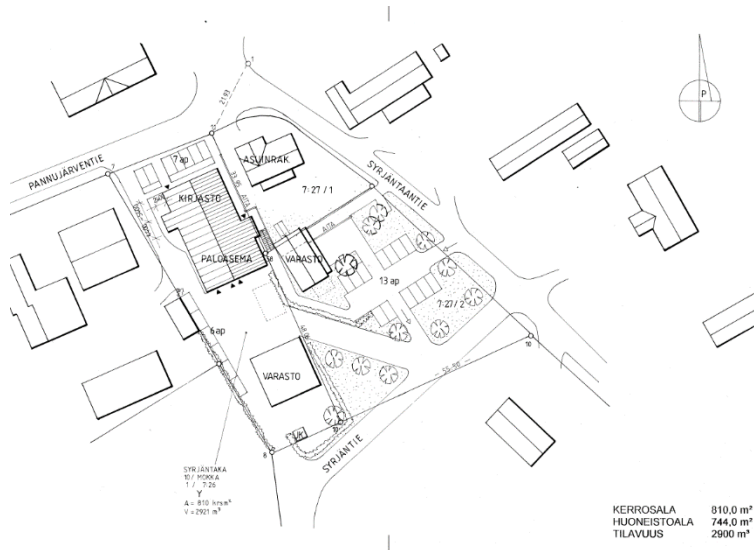


Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri,11400 16.5.2025

Tuulos

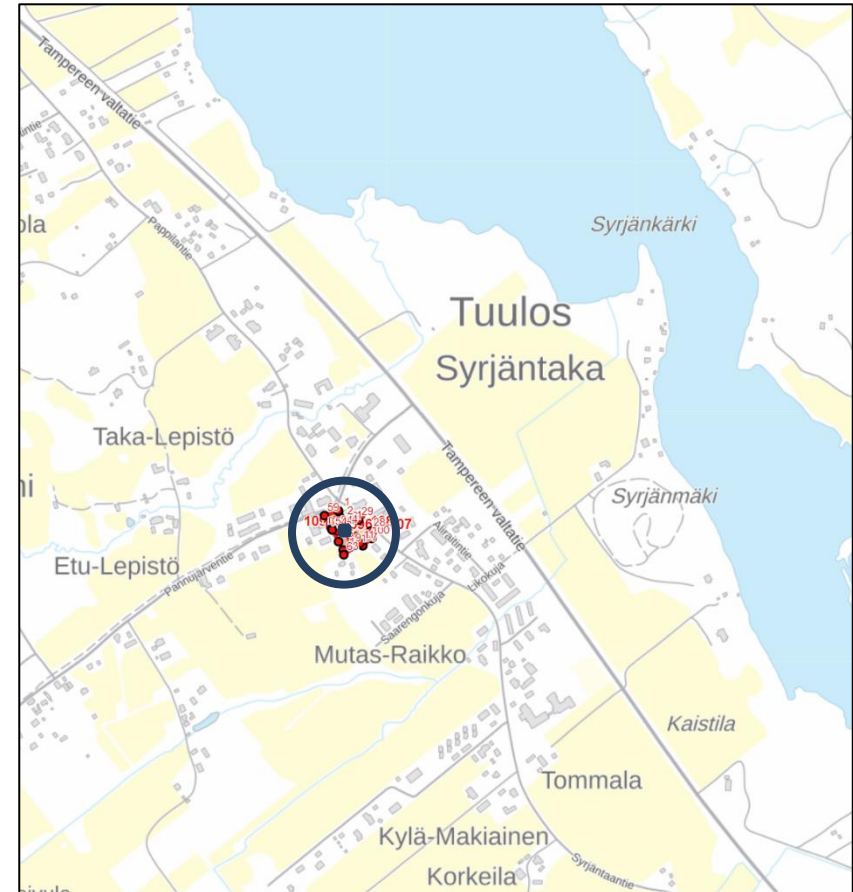
Sijainti

- Kohde sijaitsee Tuuloksen ytimessä osoitteessa Pannujärventie 10, 14820 Tuulos. Etäisyys Hämeenlinnan keskustaan on 25 km.
- Kohteen ympäristössä on asutusta sekä muutama liikekiinteistö. Liikenneyhteydet ovat hyvät, joten sijainti paloasemalle on hyvä.
- Myös johonkin muuhun tällaista rakennusta hyödyntämään pystyvään käyttöön sijainti liiketoiminnan kannalta on hyvä. Sen sijaan kiinteistön myymistä ajatellen sijainti pienessä maaseututaajamassa on heikko. Kauppoja toimitilakiinteistöistä tehdään vain hyvin harvoin.



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

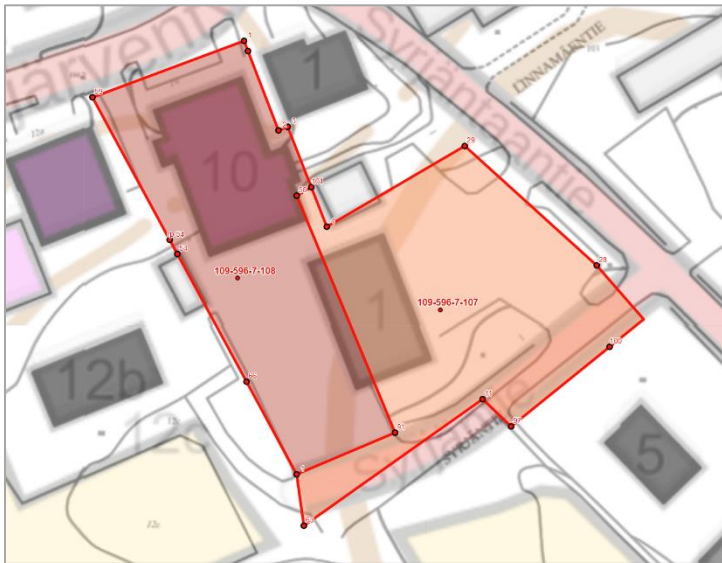
Kartta



Tuulos

Kiinteistöt

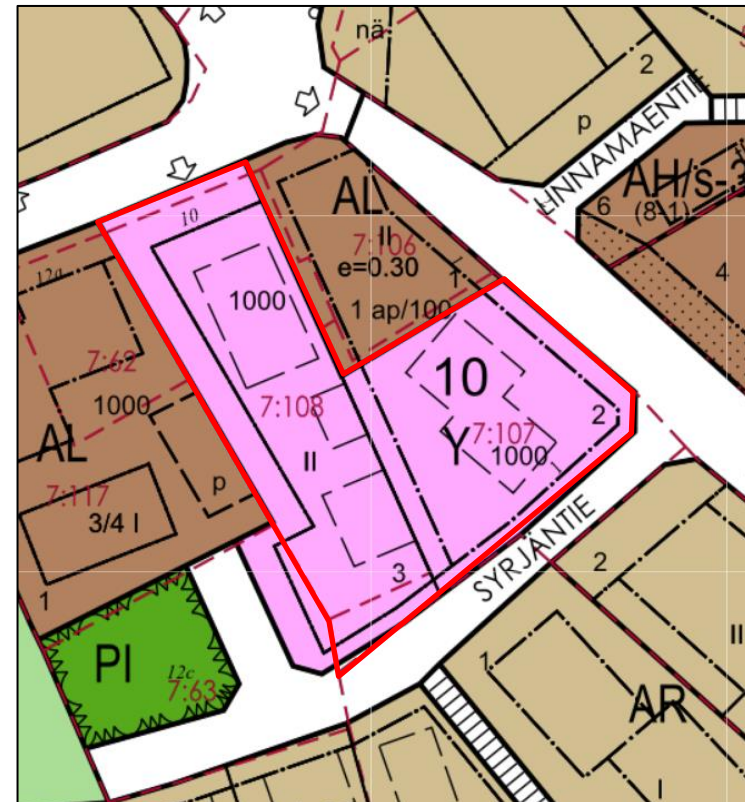
- Osoite: Pannujärventie 10, 14820 Tuulos
- Kiinteistöt: Kiinteistöt 109-596-7-107 ja -108, joiden pinta-ala on yhteensä 4.189 m². Hämeenlinnan kaupunki omistaa molemmat kiinteistöt.
- Rasitteet: Kiinteistörekisteriotteiden 30.10.2024 mukaan kiinteistöä rasittaa naapurikiinteistön tie- ja kulkuoikeus. Tällä ei ole vaikutusta kiinteistön markkina-arvoon.
- Rasitukset: Ei rasitustodistukseen merkittäviä rasituksia tai rajoituksia.
- Maaperä: Käytössä ei ole ollut maaperätutkimusta. Tässä arviossa maaperä on oletettu pilaantumattomaksi.



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Asemakaava

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan arvioitavat kiinteistöt kuuluvat **yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y)**.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia rakennuksia, joiden kerrosala saa olla enintään 2.000 k-m². Lisärakennusoikeutta on jäljellä reilusti, mutta sillä ei mielestämme ole vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

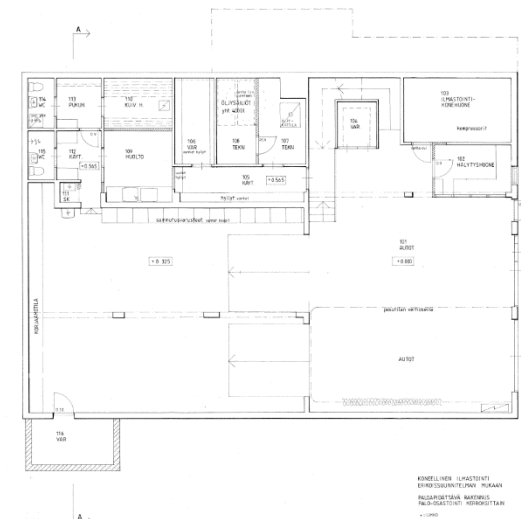
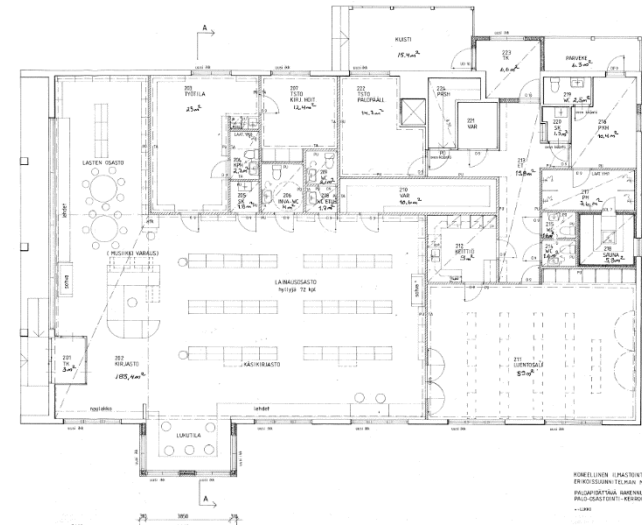


Paloasema ja kirjasto



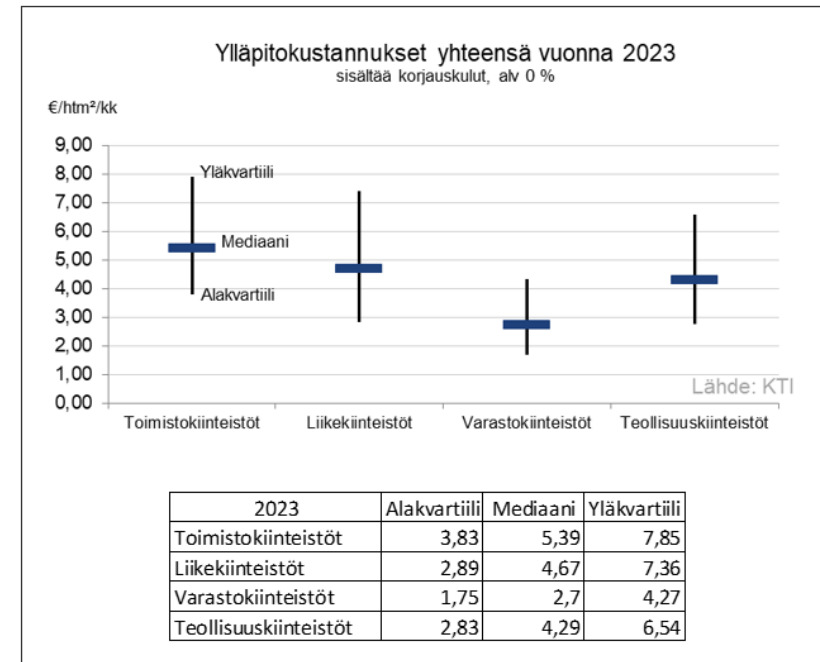
- Rakennusvuosi 1985 ja peruskorjaus 1995.
- Rakennuksen runko on paikalla valettua teräsbetonia ja tiiltä, julkisivut ovat harkkoa ja peltiä sekä harjakatto peltiä.
- Oma öljylämmitys, koneellinen ilmanvaihto, viilennys.
- Kirjasto on Pannujärventien puoleisessa päässä rakennuksen ylemmässä kerroksessa. Yläkerran takaosassa on myös palokunnan toimisto- ja lepotiloja. Rakennuksen alakerrassa on palokunnan autohallit yms.
- Rakennuksen bruttoala on noin 810 brm², saatu pohjakuvista. Kirjaston tila on noin 380 brm², palokunnan toimistot tms. 100 brm² ja palokunnan alakerran autohallit yms. 330 brm².
- Rakennuksen kunto on tyydyttävä.
- Autohallit ovat matalaa tilaa, jossa kahta paloautoa säilytetään peräkkäin ajettuna ahtaassa tilassa. Toimivuus on heikko. Kirjaston tilan toimivuus on hyvä.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025



Hoitokulut

- Arvion tilaajalta saamassamme ”tulot ja menot” -excelissä kiinteistökuluihin on käsityksemme mukaan kirjattu sellaisia kuluja, jotka eivät ole suoraan kiinteistön hoitokuluja. Nämä ”toimintakulut” vaihtelevat välillä 3,29 – 6,92 €/m²/kk eri kohteissa kaikille niissä oleville neliöille jaettuna (sisältää myös kellarin neliöt ja kylmät varastot). Tällöin niitä sellaisenaan ei voi käyttää kuvaamaan kiinteistön hoito-/ylläpitokulua.
- Tässä arviossa kohteiden hoito-/ylläpitokulutasoksi on arvioitu Kiinteistötalouden Instituutin selvitysten sekä oman arviointitoiminnan yhteydessä saatujen hoitokulutietojen perusteella seuraavaa:
 - lämpimät maan päälliset tilat 4,00 €/m²/kk
 - kellarin tilat 2,00 €/m²/kk
 - kylmät varastot 0,50 €/m²/kk
- Kohteista ei ole kuntoarvioita, joissa olisi tulevia peruskorjauskuluja. Tällöin tulevaisuuden peruskorjauskustannukset on huomioitu käytetyssä suorassa pääomituksessa yhtenä tuottovaatimusta korottavana tekijänä.
- Osa kohteista on jo iäkkäitä, joten peruskorjauksia on varmasti tulossa.



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Vuokrasopimukset

- Kaikki arvion kohteet Tuulosta lukuun ottamatta on vuokrattu Linnan Kiinteistökehitys Oy:lle, joka on edelleen vuokrannut ne Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselle. Vuonna 2022 tehty sopimus on voimassa 31.12.2044 saakka.
- Hämeenlinnan kaupungin talousjohtaja Jussi Oksalta saadun tiedon mukaan sopimukset on riitautettu, eikä markkina-arvon määrittäminen voi perustua niihin. Markkina-arvot on määritetty arvioimalla markkinaehtoiset vuokrat, jotka alla.
- Tuuloksen paloasema on vuokrattu suoraan hyvinvointi-alueelle. Kirjasto on vuokrattu sisäisellä sopimuksella kirjastotoimelle.
- Alla olevassa taulukossa on arvioimamme markkinaehtoiset bruttovuokrat alv 0.

- Tämän hetkiset vuokrat kaikissa kohteissa ovat erittäin korkeat verrattuna tilojen markkinavuokratason. Markkinavuokralla tarkoitetaan sitä parasta todennäköistä vuokraa, joka tiloista arvioidaan saatavan, jos ne vuokrattaisiin vapaille markkinoille.
- Pieni sijaintipaikkakunta ja erikoiset, osin toiminnallisesti vanhentuneet tilat ovat vuokrattavuuden kannalta hankalat. Tilojen vuokraamisen onnistuminen vaatii kaikissa kohteissa myös hyvää tuuria.
- Viereisen taulukon markkinavuokrat on määritetty ajatellen tilojen kohtuullisen hyvää soveltuvuutta nykyisen kaltaiseen käyttöön. Tiloissa on joitain pelastustoimen ratkaisuja, jotka palvelevat ennen kaikkea nykyistä vuokralaista.
- Koska tilat ovat iäkkäät ja osin siis toiminnallisesti vanhentuneet, ovat arvioidut vuokrat kuitenkin merkittävästi edullisemmat kuin uuden tähän tarkoitukseen nyt rakennettavan tilan vuokra olisi.

nro	sijainti	osoite	rakennus	pinta-ala m ²	sopimusvuokra €/kk €/m ² /kk	markkinaehtoinen €/m ² /kk	vuokra €/kk
1	Hauho	Hauhontie 44	I kerros	460		7,00 - 8,00	3 450
			kellari	140		1,50 - 2,00	245
			yhteensä	600	7 176 11,96		3 695
2	Kalvola	Hallintotie 2 A	paloasema	535	8 658 16,18	7,00 - 8,00	4 013
3	Lammi	Mommilantie 24	I kerros	694		7,00 - 8,00	5 205
			kellari	332		1,50 - 2,00	581
			asunnot	127		7,00 - 8,00	953
			kylmä varasto	257		1,00 - 1,50	321
			yhteensä	1 410	10 266 7,28		7 060
4	Renko	Rengonraiti 28	I kerros	520		7,00 - 8,00	3 900
			kellari	260		2,00 - 2,50	585
			yhteensä	780	8 624 11,06		4 485
5	Tuulos	Pannujärventie 10	paloasema	430		7,00 - 8,00	3 225
			kirjasto	380		7,00 - 8,00	2 850
			yhteensä	810	6 075 7,38	1,00 - 1,50	428
			yhteensä	1 140	11 400 10,00		6 503

Allekirjoitettu sähköisesti asiantuntijajärjestelmässä

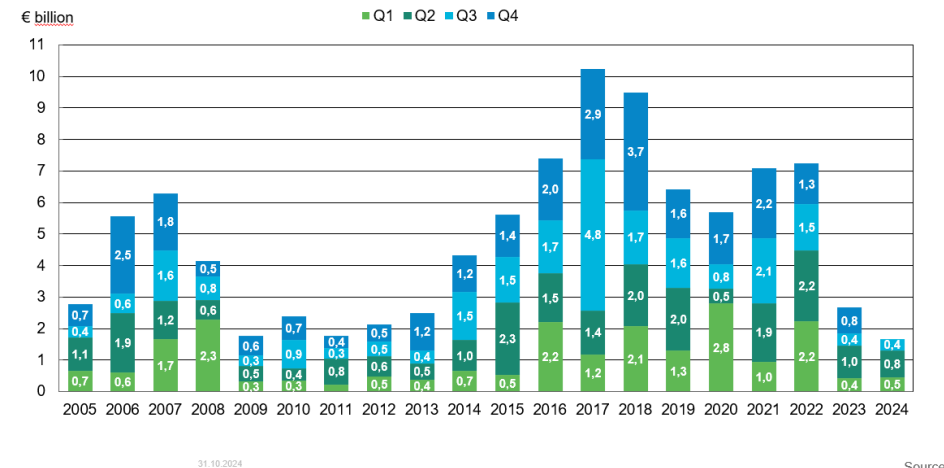
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11.4.2025

Toimitilamarkkinat

Yleistä

- Suomen kiinteistösijoitusmarkkina oli erittäin vilkas useita vuosia. Vuoden 2022 kesän jälkeen sijoitusmarkkina on hiljentynyt. Pitkittynyt Ukrainan sota, noussut korkotaso, kohonneet kiinteistön hoitokustannukset, kasvanut inflaatio ja yleinen epävarmuus ovat merkittävästi pysäyttäneet sijoitusmarkkinaa.
- Sijoituskiinteistöjen kauppvoja tehtiin viime vuonna 2023 noin 2,6 miljardilla eurolla. Tämän vuoden 2024 kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana markkina on toiminut korkeintaan edellisen vuoden tahtiin.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailla paikoilla, varmat vuokralaiset ja pitkät vuokrasopimukset) kiinnostivat aiemmin kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt, julkisen sektorin kiinteistöt sekä myös pitkillä sopimuksilla vuokratut tontit kasvattivat kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 6 – 7 %
 - hyvät julkiset kiinteistöt 5 – 7 %
 - parhaat uudet teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt 7 – 8 %
 - teknisiä- ja/tai jälleenvuokraamiseen liittyviä riskejä sisältävät kiinteistöt 10 – 15 %
- Ensin mainitut edustavat kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriaa eli **uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia** varmojen vuokralaisten kanssa.
- Arvion kohteet ovat tyystin erilaisia. Ne sijaitsevat pienissä taajamissa ja rakennukset ovat jo iäkkäitä ja osin toiminnallisesti vanhentuneita. Olemassa oleva hyvä ja pitkäaikainen vuokrasopimus varman vuokralaisen kanssa on epävarmassa tilanteessa. Kiinteistöjen asema on tyydyttävä miinus.

Suurten (yli 1 M€) sijoituskiinteistöjen kauppvojen arvo Suomessa



Paloasemakiinteistöjen markkinasta

Paloasemat

- Julkiset kiinteistöt, myös paloasemat, ovat nousseet viime vuosina kiinteistösijoittajien kiinnostuksen kohteeksi. Sinänsä sijoittajia ei kiinnosta itse paloasemarakennus, vaan julkisen tahon siitä maksama vuokra. Sijoittajia houkuttaa pitkä vuokrasopimus ja varma vakaa vuokratuotto uudesta hyvästä rakennuksesta.
 - Kiinteistösijoittajien ostamat paloasemat ovat olleet valtaosin ihan uusia rakennuksia. Kauppahinnat ovat peilanneet rakennuskustannuksia ja olleet hieman niiden yli. Rakennuskustannuksesta määräytyneet vuokrat ovat olleet pääsääntöisesti tasossa 15 – 20 €/m²/kk netto.
 - Kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset laskivat tällaisissa kiinteistöissä jopa tasoon 4 – 5 %. Maksetut neliöhinnat olivat tasoa 2.500 – 3.500 €/m².
 - Vanhoista pitkillä vuokrasopimuksilla vuokratuista paloasemista ei kauppooja ole tiedossamme. Jos sellaisia tehtäisiin, olisi niiden vuokrataso selvästi uuden tilan vuokraa alhaisempi, arviomme mukaan tasossa 7 – 12 €/m²/kk. Koska tuollaisen rakennuksen jäljellä oleva elinkaari on selvästi aivan uutta rakennusta lyhyempi, pitäisi tuoton olla merkittävästi korkeampi, arviolta karkeasti 10 %. Myös paikkakunnan koolla on merkitystä rakennuksen jälleenvuokrattavuudelle sopimuksen jälkeiseltä ajalta – tämäkin on nostamassa tuottovaadetta.
 - Vanhat ja vailla pitkiä vuokrasopimuksia olevat paloasemat ovat täysin eri asia. Niiden ostajat ovat yleensä paloaseman omaan käyttöönsä autohalliksi tms. ostavia yrityksiä. Maksetut hinnat voivat olla muutamia satoja euroja per neliö.
- Alla kirjoitettu sähköisesti asiantuntijajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Teollisuushallien yms. markkinasta

- Teollisuus- ja varastotilojen sekä autohallien kysyntä pienissä maaseututaajajamissa on vähäistä. Ostajia on harvassa, mutta hyviä pieniä vuokrattavana olevia tiloja haetaan satunnaisesti.
- Tarjontaa näistä tiloista on lähinnä vanhassa tilakannassa. Uusia ja hyviä tiloja on tarjolla harvemmin.
- Pienissä maaseututaajajamissa kauppooja teollisuus- ja varastotiloista sekä autohalleista tehdään vain satunnaisesti. Hinnat voivat vaihdella suuresti kaupan kohteen sijainnista, koosta, kunnosta ja kaupan osapuolten motiiveista riippuen.
- Kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan Hauholla, Kalvolassa ja Lammilla on tehty viimeisen viiden vuoden aikana yhteensä 14 yleisen rakennuksen, palvelurakennuksen tai teollisuusrakennuksen kauppaa. Rengossa ja Tuuloksessa ei ole tehty yhtään kauppaa.
- Maksetut kauppahinnat ovat olleet valtaosin välillä 100.000 – 250.000 €, rakennusten pinta-alat 300 – 700 m² ja toteutuneet neliöhinnat 200 – 550 €/m². Yksikään myydyistä ei ole nyt arvioitavien paloasemien kaltainen.
- Teollisuus- ja varastotilojen markkinaehtoiset hinnat ja markkinaehtoiset vuokrat pienissä maaseututaajajamissa ovat harvalukuisten sellaisista tehtyjen kauppoojen ja vuokrausten perusteella seuraavaa:

	neliöhinnat €/m ²	neliövuokrat brutto, alv 0 €/m ² /kk
parhaat kiinteistöt	300 -	5,00 -
keskimääräiset	150 - 300	3,00 - 5,00
heikommat	- 150	- 2,00

Markkina-asema ja SWOT

Markkina-asema

- Arvion kohteet ovat vanhoja paloasemia. Pääosin niihin voi odottaa peruskorjauksia lähivuosina. Korjaamalla vanhasta tilasta saa teknisesti hyvän, mutta matalista tiloista on vaikea saada toiminnallisesti hyvää.
- Kohteissa on hyvä ja varma vuokralainen, mutta olemassa oleva pitkä vuokrasopimus on riidanalainen. Saadun tiedon mukaan vuokrataso tulee laskemaan merkittävästi.
- Kohteiden kiinnostavuus niitä myytäessä riippuu voimakkaasti vuokrasopimusten pituudesta ja tulossa olevien peruskorjausten maksajasta. Jos ostaja joutuu peruskorjaukset kustantamaan eikä saa jyvitettyä niitä vuokriin, jää kiinnostavuus heikoksi.

SWOT

Vahvuudet  • Paikallisesti hyvät sijainnit • Hyvä varma vuokralainen • Kiinteistöt, jollaiset tarvitaan myös jatkossa	Heikkoudet  • Osin jo vanhoja rakennuksia, tulee peruskorjaamista • Tilojen toiminnallisuus osin vaatimaton • Vuokrasopimustilanne neuvottelussa
Mahdollisuudet  • HVA tekee pitkät vuokrasopimukset • Peruskorjausvastuu vuokraiselle joka korjatuista tiloista myös nauttii	Uhat  • Teknisiä yllätyksiä • Vuokralainen siirtyy uusiin nykyaikaisiin tiloihin

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri,11400 16.5.2025

Arvon määrittäminen

Arvonmäärittäksen periaatteet

- **Markkina-arvolla** tarkoitetaan sitä 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. vastuuta ole vähennetty.
- Kohteen markkina-arvoja on määritetty
 - Markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samanlaisista paloasemista tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin sekä
 - Tuottolähestymistavalla, jossa kohteen arvoa lähestytään siitä tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen avulla
- Kohteiden markkina-arvojen määrittämisessä on painotettu tuottolähestymistapoja, koska se kuvaa paremmin tilojen arvoa päävuokralaisen kannalta. Tällöin on oletettu, että kustakin kiinteistöstä on 10 v vuokrasopimus arvioidulla markkinavuokratasolla.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

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. Arvon alennus 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 uudehkossa kiinteistössä 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 muutamien suurimpien kaupunkien parhaita kohteita lukuun ottamatta.

Arviolaskelmat – Hauho

Markkinalähestymistapa

- Kohteen arvoksi neliöhintalähtöisellä markkinalähestymistavalla, joka ei huomioi vuokrasopimusta, on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

tilat	m ²	€/m ²	yhteensä euroa	
paloaseman tilat I krs	460	250 - 300	115 000 -	138 000
paloaseman tilat kellari	140	100 - 120	14 000 -	16 800
yhteensä	600		129 000 -	154 800
				140 000

- Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 130.000 – 150.000 euroa.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla, suoralla pääomituksella, olettaen että kohteessa on 10 v pitkä vuokrasopimus arvioidulla markkinaehtoisella vuokratasolla, on tuottoarvo seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat markkinavuokrilla

tilat	m ²	€/m ² /kk		€/kk	
paloaseman tilat I krs	460	7,00 -	8,00	3 220 -	3 680
paloaseman tilat kellari	140	1,50 -	2,00	210 -	280
Bruttotuottopotentiali yhteensä	600			3 430 -	3 960
Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna				41 160 -	47 520
Hoitokulut, arviolta noin -3,50 €/m ² /kk				-25 200 -	-25 200
Nettotuottopotentiali	100 %			15 960 -	22 320
Tuottoarvo t€		tuottoarvo	tuottovaatimus		
		vuosituotto	10,0%	11,0%	12,0%
		15 960	160 000	145 000	133 000
		22 320	223 000	203 000	186 000
				152 500 -	194 500
					170 000

- Kohteen markkinalähtöiseksi bruttotuottopotentialiksi olemme arvioineet noin 41.000 – 48.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin kestäväksi hoitokulutasoksi on arvioitu noin 3,50 €/m²/kk eli yhteensä 25.000 €/vuosi.
- Nettovuokrapotentiali on tasossa 16.000 – 22.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksen suuruudeksi tämän hetken markkinassa, vanhassa paloasemakiinteistössä joka vaatii peruskorjaamista, on arvioitu 10 – 12 %,
→ on kohteen tuottoarvo tasossa 150.000 – 190.000 euroa.

Arviolaskelmat – Kalvola

Markkinalähestymistapa

- Kohteen arvoksi neliöhintalähtöisellä markkinalähestymistavalla, joka ei huomioi vuokrasopimusta, on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

tilat	m ²	€/m ²	yhteensä euroa
paloaseman tilat	535	250 - 300	133 750 - 160 500
yhteensä	535		133 750 - 160 500 150 000

- Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 130.000 – 160.000 euroa.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla, suoralla pääomituksella, olettaen että kohteessa on 10 v pitkä vuokrasopimus arvioidulla markkinaehtoisella vuokratasolla, on tuottoarvo seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat markkinavuokrilla

tilat	m ²	€/m ² /kk	€/kk
paloaseman tilat	535	7,00 - 8,00	3 745 - 4 280
Bruttotuottopotentiali yhteensä	535		3 745 - 4 280
€/v			
Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna			44 940 - 51 360
Hoitokulut, arviolta noin -4,00 €/m ² /kk			-25 680 - -25 680
Nettotuottopotentiali 100 %			19 260 - 25 680
Tuottoarvo t€	tuottoarvo	tuottovaatimus	
	vuosituotto	10,0% 11,0% 12,0%	
	19 260	193 000 175 000 161 000	
	25 680	257 000 233 000 214 000	
		184 000 - 223 500	
		200 000	

- Kohteen markkinalähtöiseksi bruttotuottopotentialiksi olemme arvioineet noin 45.000 – 51.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin kestäväksi hoitokulutasoksi on arvioitu noin 4,00 €/m²/kk eli yhteensä 26.000 €/vuosi.
- Nettovuokrapotentiali on tasossa 19.000 – 26.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksen suuruudeksi tämän hetken markkinassa, vanhassa paloasemakiinteistössä joka vaatii peruskorjaamista, on arvioitu 10 – 12 %,
→ on kohteen tuottoarvo tasossa 180.000 – 220.000 euroa.

Arviolaskelmat – Lammi

Markkinalähestymistapa

- Kohteen arvoksi neliöhintalähtöisellä markkinalähestymistavalla, joka ei huomioi vuokrasopimusta, on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

tilat	m ²	€/m ²	yhteensä euroa			
paloaseman tilat I krs	694	250	-	300	173 500	- 208 200
paloaseman tilat kellari	332	80	-	100	26 560	- 33 200
kaksi asuntoa	127	400	-	500	50 800	- 63 500
kylmä varasto	257	50	-	100	12 850	- 25 700
yhteensä	1 410				263 710	- 330 600
						300 000

- Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 260.000 – 330.000 euroa.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla, suoralla pääomituksella, olettaen että kohteessa on 10 v pitkä vuokrasopimus arvioidulla markkinaehtoisella vuokratasolla, on tuottoarvo seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat markkinavuokrilla

tilat	m ²	€/m ² /kk		€/kk	
paloaseman tilat I krs	694	7,00	- 8,00	4 858	- 5 552
paloaseman tilat kellari	332	1,50	- 2,00	498	- 664
kaksi asuntoa	127	7,00	- 8,00	889	- 1 016
kylmä varasto	257	1,00	- 1,50	257	- 386
Bruttotuottopotentiali yhteensä	1 410			6 502	- 7 618
				€/v	
Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna				78 024	- 91 410
Hoitokulut, arviolta noin -3,00 €/m ² /kk				-50 760	- -50 760
Nettotuottopotentiali	100 %			27 264	- 40 650
Tuottoarvo t€		tuottoarvo	tuottovaatimus		
		vuosituotto	10,0%	11,0%	12,0%
		27 264	273 000	248 000	227 000
		40 650	407 000	370 000	339 000
				260 500	- 354 500
					310 000

- Kohteen markkinalähtöiseksi bruttotuottopotentialiksi olemme arvioineet noin 78.000 – 91.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin kestäväksi hoitokulutasoksi on arvioitu noin 3,00 €/m²/kk eli yhteensä 51.000 €/vuosi.
- Nettovuokrapotentiali on tasossa 27.000 – 41.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksen suuruudeksi tämän hetken markkinassa, vanhassa paloasemakiinteistössä joka vaatii peruskorjaamista, on arvioitu 10 – 12 %,
→ on kohteen tuottoarvo tasossa 260.000 – 350.000 euroa.

Arviolaskelmat – Renko

Markkinalähestymistapa

- Kohteen arvoksi neliöhintalähtöisellä markkinalähestymistavalla, joka ei huomioi vuokrasopimusta, on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

tilat	m ²	€/m ²	yhteensä euroa	
paloaseman tilat I krs	520	250 - 300	130 000 -	156 000
paloaseman tilat kellari	260	100 - 150	26 000 -	39 000
yhteensä	780		156 000 -	195 000
				180 000

- Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 160.000 – 200.000 euroa.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla, suoralla pääomituksella, olettaen että kohteessa on 10 v pitkä vuokrasopimus arvioidulla markkinaehtoisella vuokratasolla, on tuottoarvo seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat markkinavuokrilla

tilat	m ²	€/m ² /kk		€/kk	
paloaseman tilat I krs	520	7,00 -	8,00	3 640 -	4 160
paloaseman tilat kellari	260	2,00 -	2,50	520 -	650
Bruttotuottopotentiali yhteensä	780			4 160 -	4 810
					€/v
Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna				49 920 -	57 720
Hoitokulut, arviolta noin -3,30 €/m²/kk				-30 888 -	-30 888
Nettotuottopotentiali 100 %				19 032 -	26 832
Tuottoarvo t€		tuottoarvo	tuottovaatimus		
		vuosituotto	10,0% 11,0% 12,0%		
		19 032	190 000 173 000 159 000		
		26 832	268 000 244 000 224 000		
				181 500 -	234 000
					210 000

- Kohteen markkinalähtöiseksi bruttotuottopotentialiksi olemme arvioineet noin 50.000 – 58.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin kestäväksi hoitokulutasoksi on arvioitu noin 3,30 €/m²/kk eli yhteensä 31.000 €/vuosi.
- Nettovuokrapotentiali on tasossa 19.000 – 27.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksen suuruudeksi tämän hetken markkinassa, vanhassa paloasemakiinteistössä joka vaatii peruskorjaamista, on arvioitu 10 – 12 %,

→ on kohteen tuottoarvo tasossa 180.000 – 230.000 euroa.

Arviolaskelmat – Tuulos

Markkinalähestymistapa

- Kohteen arvoksi neliöhintalähtöisellä markkinalähestymistavalla, joka ei huomioi vuokrasopimusta, on arvioitu seuraavaa:

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla

tilat	m ²	€/m ²		yhteensä euroa	
paloaseman tilat	430	250	- 300	107 500	- 129 000
kirjasto	380	250	- 300	95 000	- 114 000
kylmä varasto	342	50	- 100	17 100	- 34 200
yhteensä	1 152			219 600	- 277 200
					250 000

- Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan suuruusluokkaa 220.000 – 280.000 euroa.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

Tuottolähestymistapa

- Sijoittajaostajan lähestymistapaa simuloivalla tuottolähestymistavalla, suoralla pääomituksella, olettaen että kohteessa on 10 v pitkä vuokrasopimus arvioidulla markkinaehtoisella vuokratasolla, on tuottoarvo seuraavaa:

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla, kaikki tilat markkinavuokrilla

tilat	m ²	€/m ² /kk		€/kk	
paloaseman tilat	430	7,00	- 8,00	3 010	- 3 440
kirjasto	380	7,00	- 8,00	2 660	- 3 040
kylmä varasto	342	1,00	- 1,50	342	- 513
Bruttotuottopotentiaali yhteensä	1 152			6 012	- 6 993
Bruttotuottopotentiaali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna				72 144	- 83 916
Hoitokulut, arviolta noin -3,30 €/m ² /kk				-45 619	-45 619
Nettotuottopotentiaali	100 %			26 525	- 38 297
Tuottoarvo te		tuottoarvo	tuottovaatimus		
		vuosituotto	11,0%	12,0%	13,0%
		26 525	241 000	221 000	204 000
		38 297	348 000	319 000	295 000
				231 000	- 307 000
					270 000

- Kohteen markkinalähtöiseksi bruttotuottopotentiaaliksi olemme arvioineet noin 72.000 – 84.000 €/vuosi.
- Kiinteistön pitkän aikavälin kestäväksi hoitokulutasoksi on arvioitu noin 3,30 €/m²/kk eli yhteensä 46.000 €/vuosi.
- Nettovuokrapotentiaali on tasossa 27.000 – 38.000 €/vuosi.
- Kun kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksen suuruudeksi tämän hetken markkinassa, vanhassa paloasema- ja kirjastokiinteistössä joka vaatii peruskorjaamista, on arvioitu 11 – 13 %,
→ on kohteen tuottoarvo tasossa 230.000 – 310.000 euroa.

Arvion tarkkuus ja markkina-arvo

Arvion tarkkuus

- Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu aina arvioitavan kiinteistön lajista ja luonteesta sekä sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppohen volyymistä. Mitä paremmin markkina toimii ja mitä enemmän on tuoreita vertailutietoja mahdollisimman kohteen kaltaisista kiinteistöistä tehdyistä kaupoista, sitä parempaan arviointitarkkuuteen on mahdollista päästä.
- Arvion kohteet ovat erikoiskohteita, pienten paikkakuntien paloasemia. Niiden vuokraustilanne on auki, jolloin ei ole olemassa varmaa pitkää vuokrasopimusta ja sen vuokraa. Vuokrat on jouduttu arvioimaan.
- Kun lisäksi kauppohen tällaisista on tehty / tehdään nykymarkkinassa vain harvoin ja vähän, on markkina-arvon määrittämisessä oleellisesti tarvittavia vertailuhintoja hyvin vähän. Tämän vuoksi arviointitarkkuudessa saavutettava tarkkuus jää heikoksi arviolta tasoon +/- 20 %.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri,11400 16.5.2025

Markkina-arvo

- Hämeenlinnan liitoskunnissa sijaitsevien paloasema-kiinteistöjen (tontit/määräalat ja niillä olevat rakennukset) velattomiksi markkina-arvoiksi on arvioitu seuraavaa

nro	sijainti	osoite	luonnehdinta	rakennusten pinta-ala, m ²	markkina-arvo euroa
1	Hauho	Hauhontie 44	vanhahko paloasema keskustan kupeessa	600	170 000
2	Kalvola	Hallintotie 2 A	vanhahko paloasema aivan keskellä kylää	535	200 000
3	Lammi	Mommilantie 24	vanhahko paloaseman keskustan laidalla	1 410	300 000
4	Renko	Rengonraiti 28	uudehko paloasema	780	200 000
5	Tuulos	Pannujärventie 10	paloasema ja kirjasto samassa kiinteistössä	1 152	270 000

- Markkina-arvojen määrittämisessä on painotettu vuokratuottomenetelmää.
- Arviointitarkkuus +/- 20 %.
- Arvopäivä 30.10.2024.

Lahdessa 30.10.2024

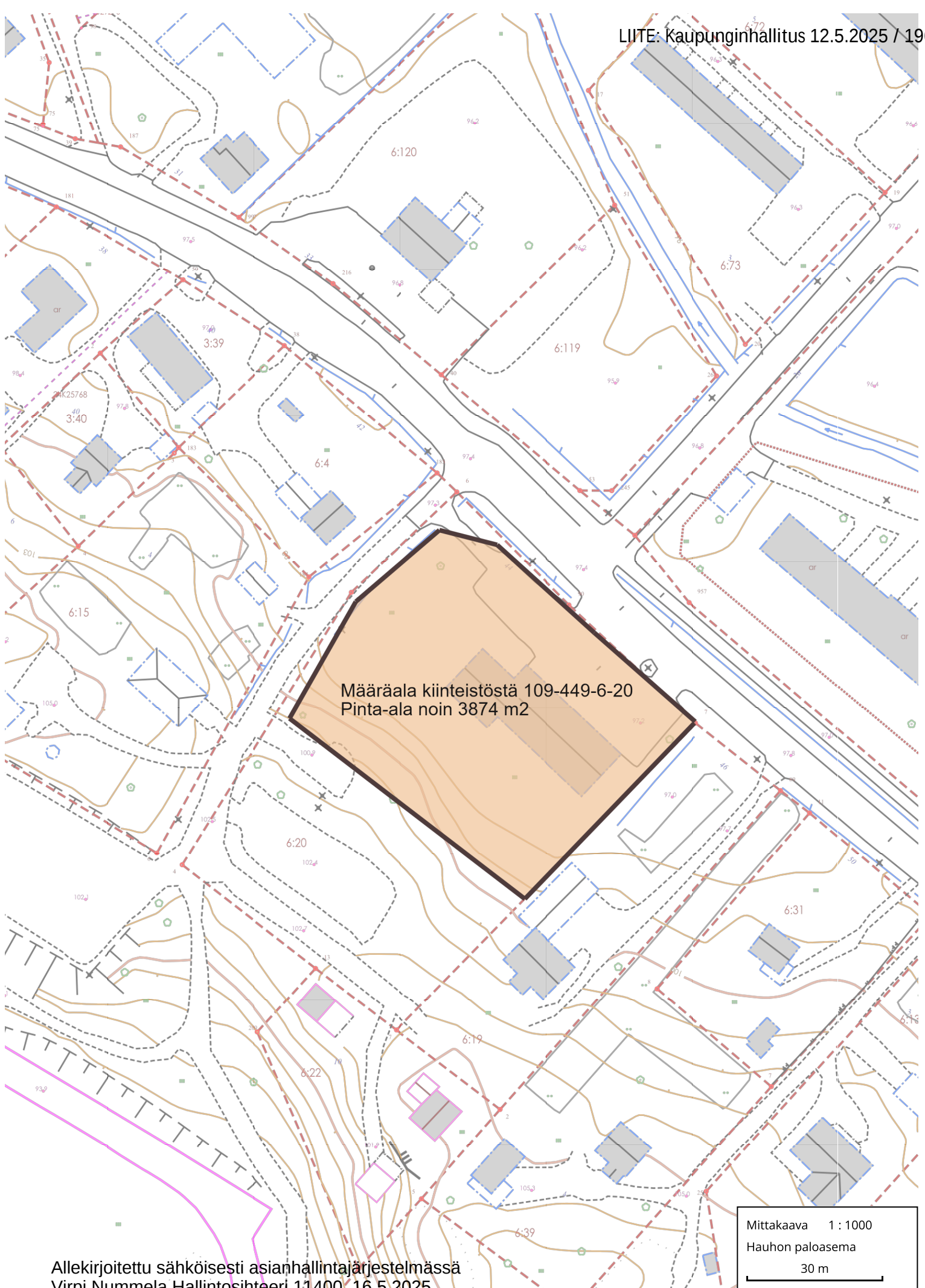
Retta Management | Arviointi ja konsultointi

Juha Kirvesmies
Vanhempi arviointiasiantuntija
DI, KHK, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktoisoitu

Vastuullinen arvioija

Jussi Autio
Vanhempi arviointiasiantuntija
RI, KHK, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktoisoitu

Arvion controller



Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

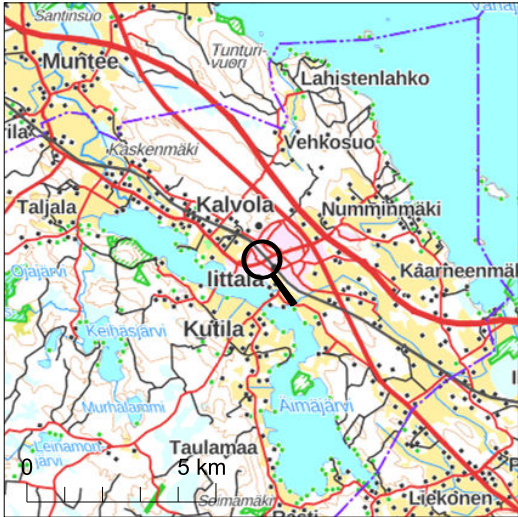
Mittakaava 1 : 1000

Hauhon paloasema

30 m

KARTTAOTE TAPAHTUMASTA 3.12.2024
Rekisteriyksikkö 109-499-4-3 Paloniitty

Sivu 1 (4)



Kiinteistötunnus: 109-499-4-3

Nimi: Paloniitty

Rekisteriyksikkölaji: Tila

Kunta: Hämeenlinna (109)

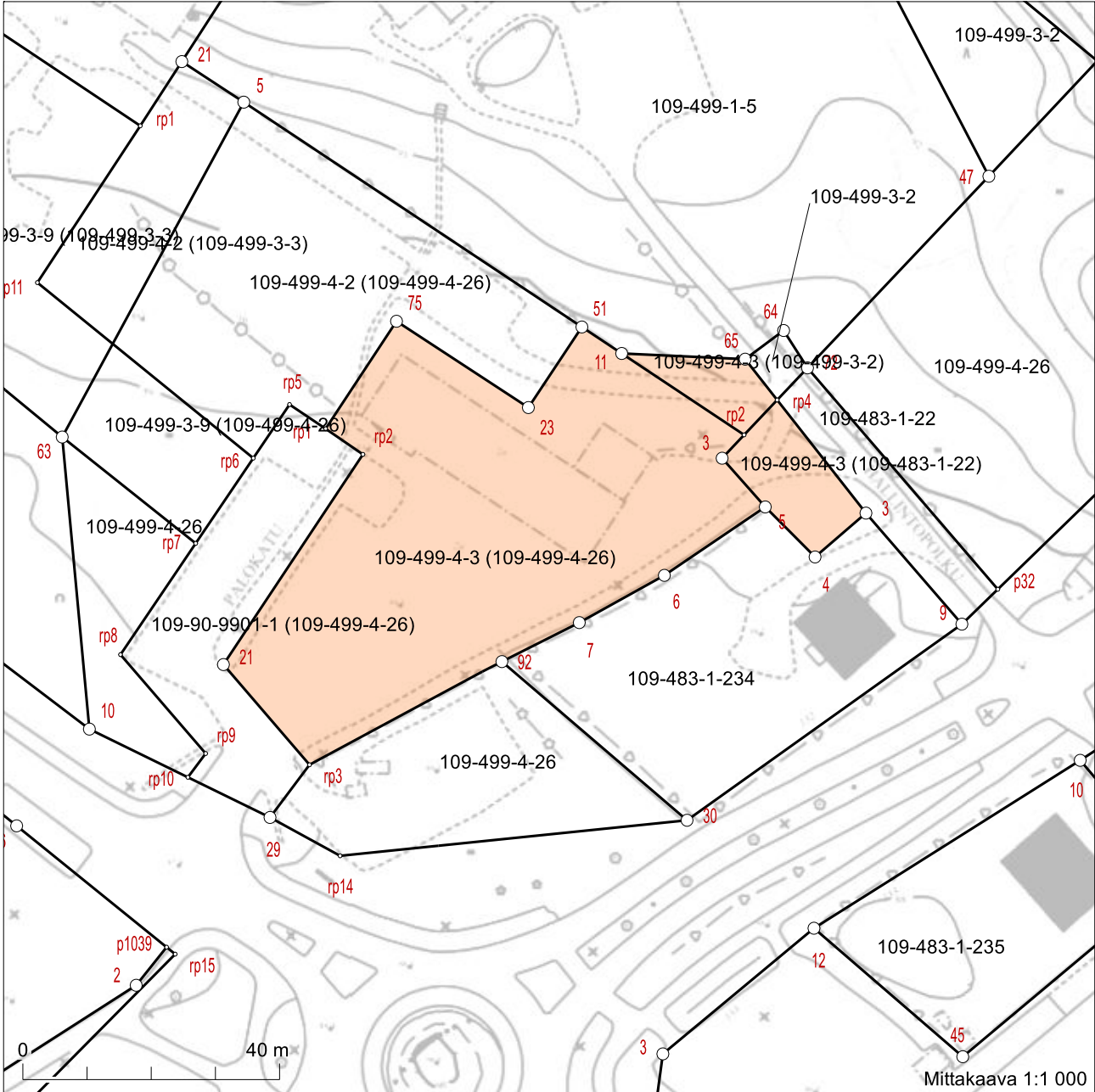
Palstojen lukumäärä: 3

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava.

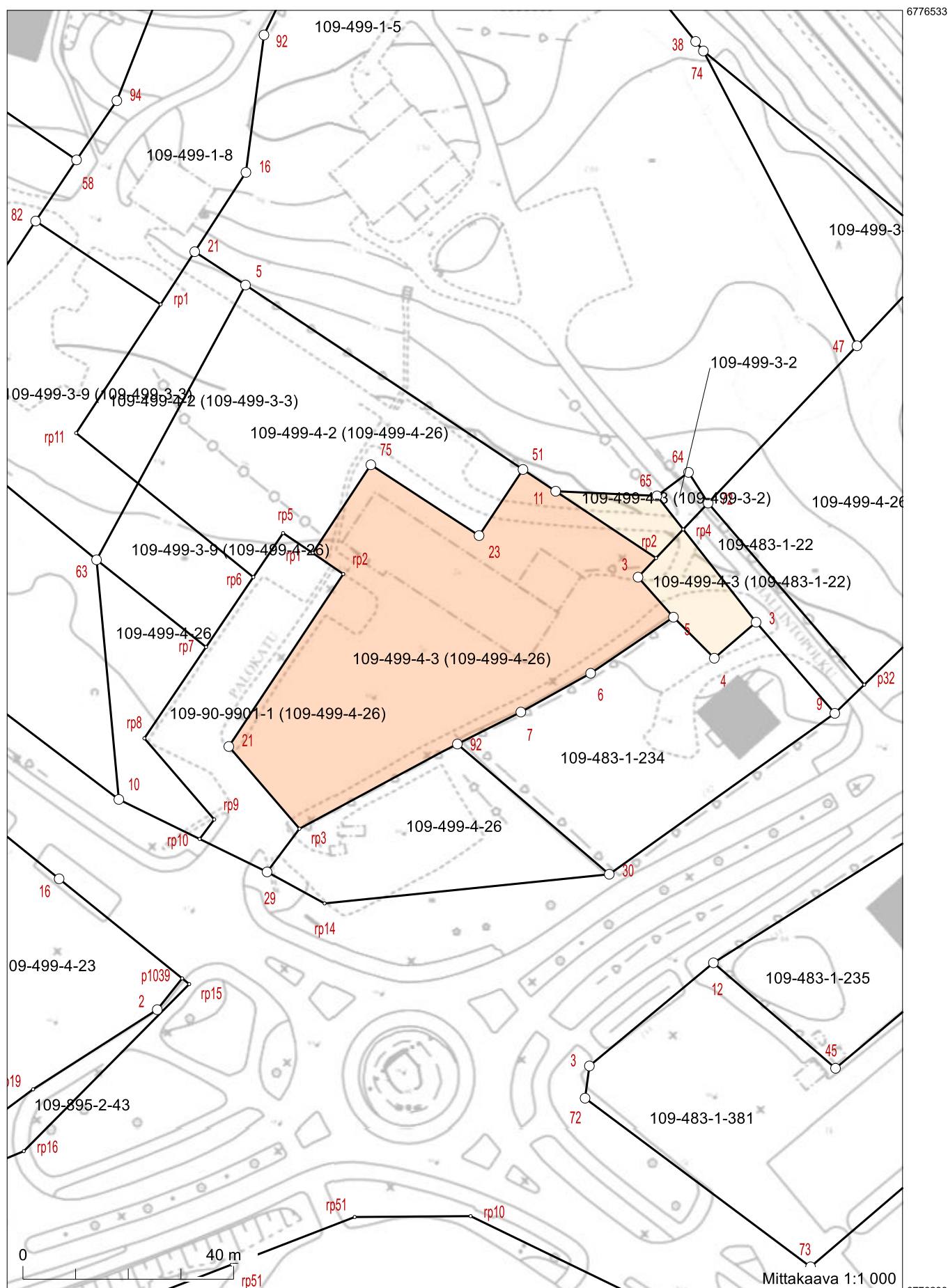
KTJKII/Tapahtuma 2024-737560

Rekisteritilanne 1.11.2024

Tulostettu 3.12.2024



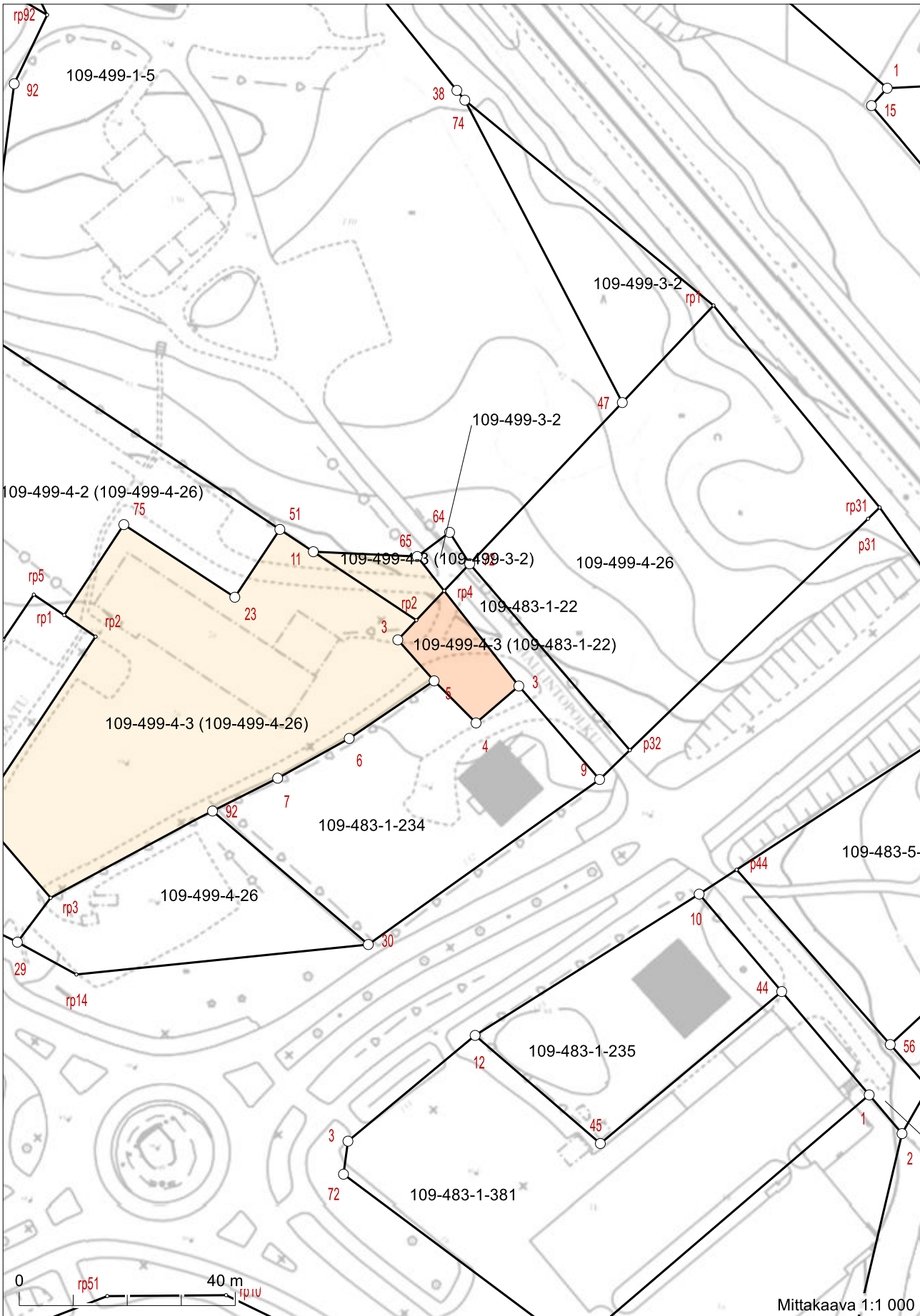
Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosuhteiden, 11400 16.5.2025



Allekinnotettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025

KARTTAOTE TAPAHTUMASTA 3.12.2024
Rekisteriyksikkö 109-499-4-3 Paloniitty

Sivu 3 (4)



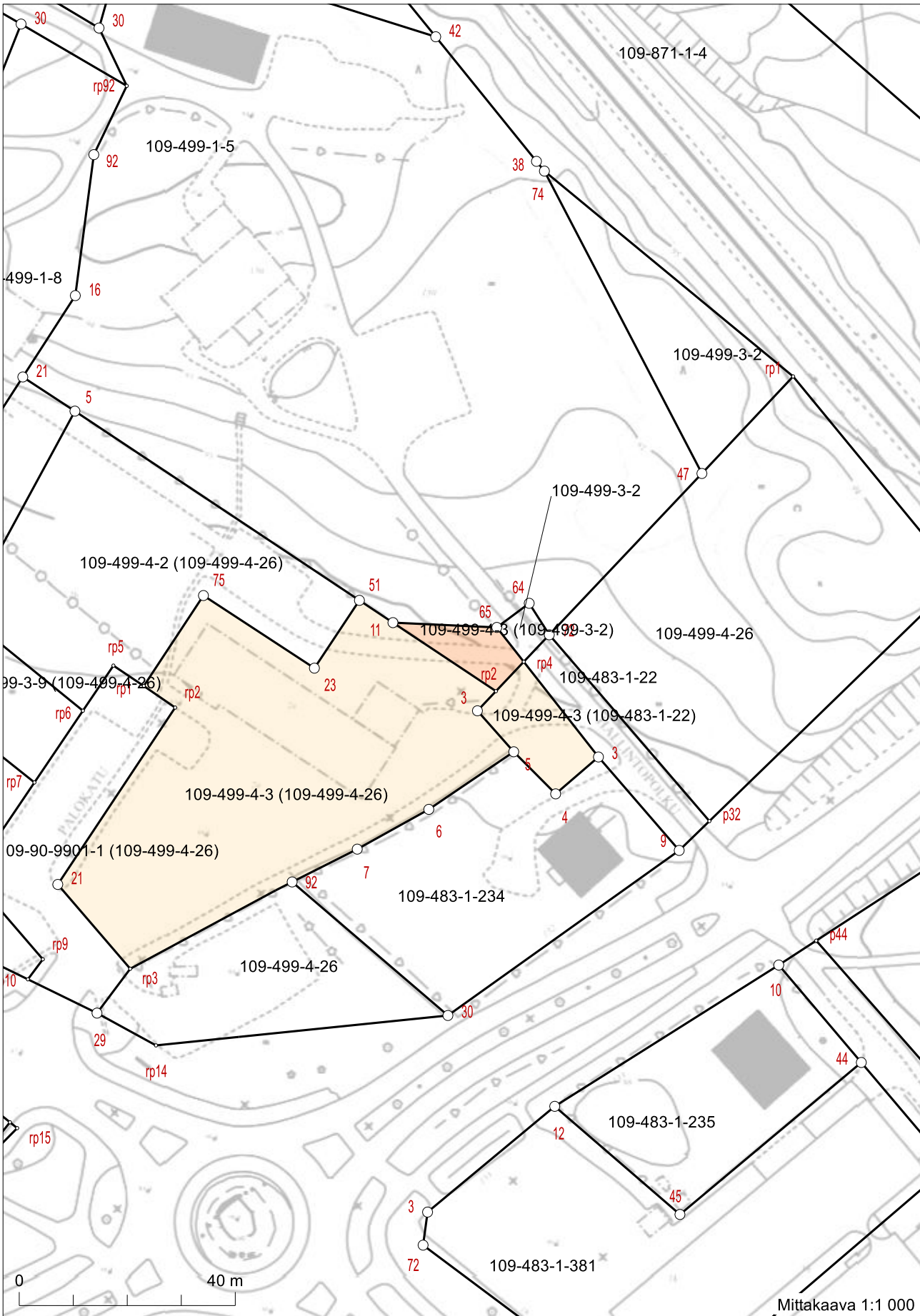
6776543

6776300

345658

Aluekartta on laadittu ETRS-TM35FIN
Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
Austakartta on viiteellinen
Virpi Nummela Hallintosuhteet, 11400 16.5.2025

KARTTAOTE TAPAHTUMASTA 3.12.2024
Rekisteriyksikkö 109-499-4-3 Paloniitty



6776556

6776313

345643

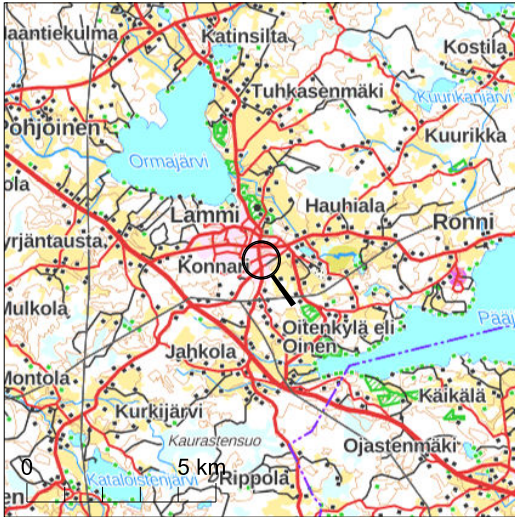
Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä
Virpi Nummela Hallintosuhteet, 11400 16.5.2025



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 2.12.2024

Sivu 1 (1)

Rekisteriyksikkö 109-556-1-8 Palohuovi

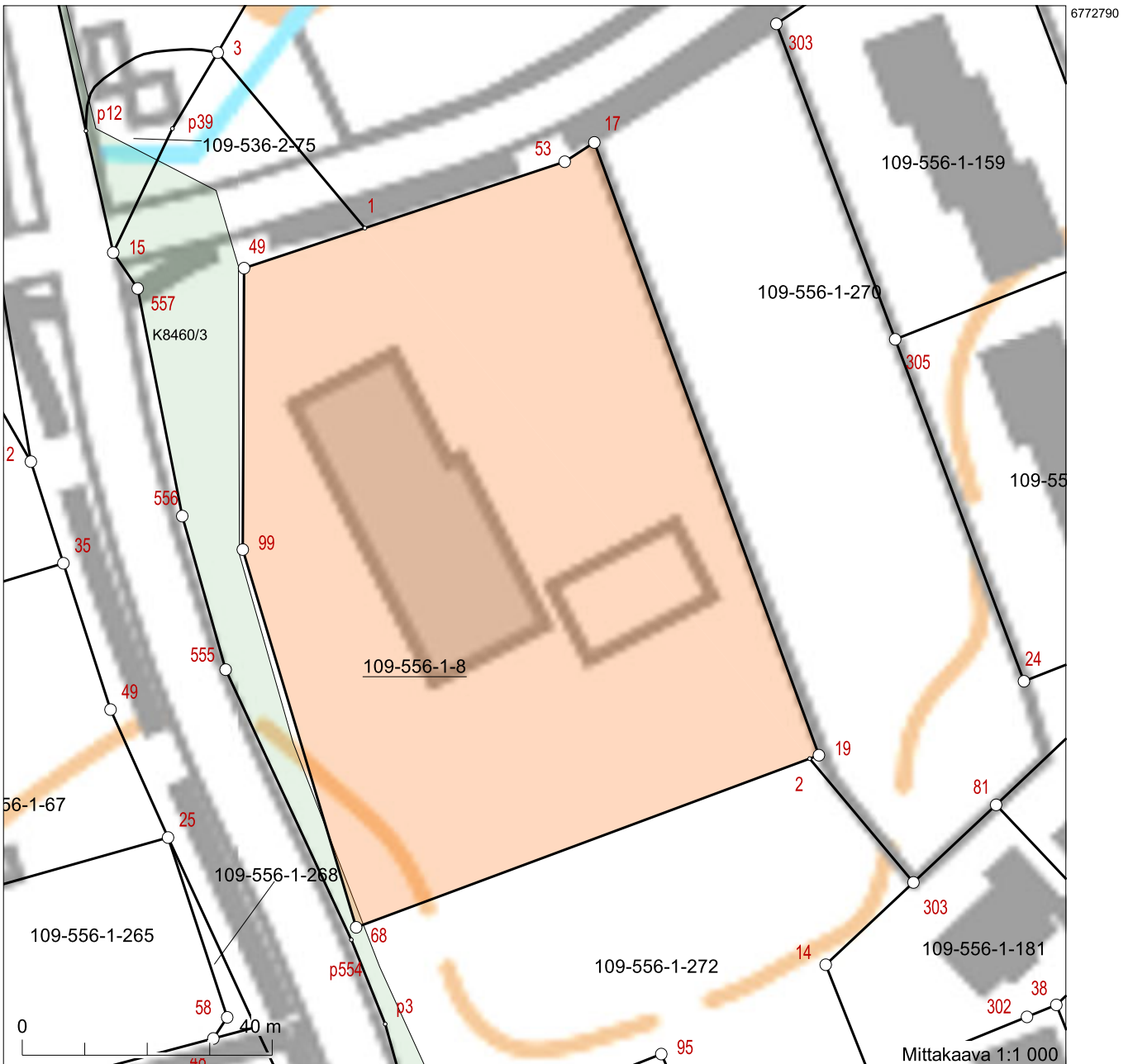


Kiinteistötunnus: 109-556-1-8
 Nimi: Palohuovi
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Hämeenlinna (109)
 Palstojen lukumäärä: 1

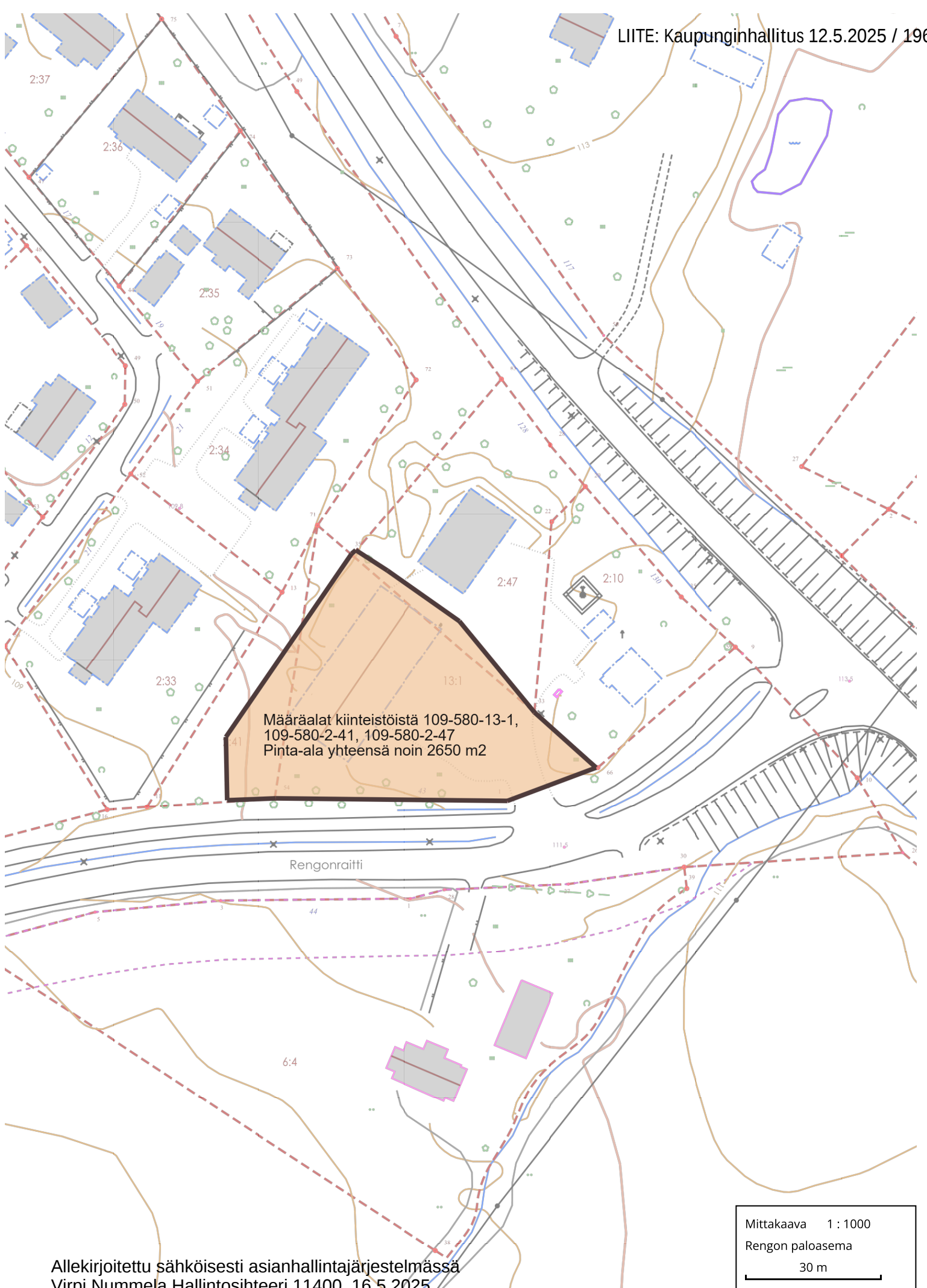
Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

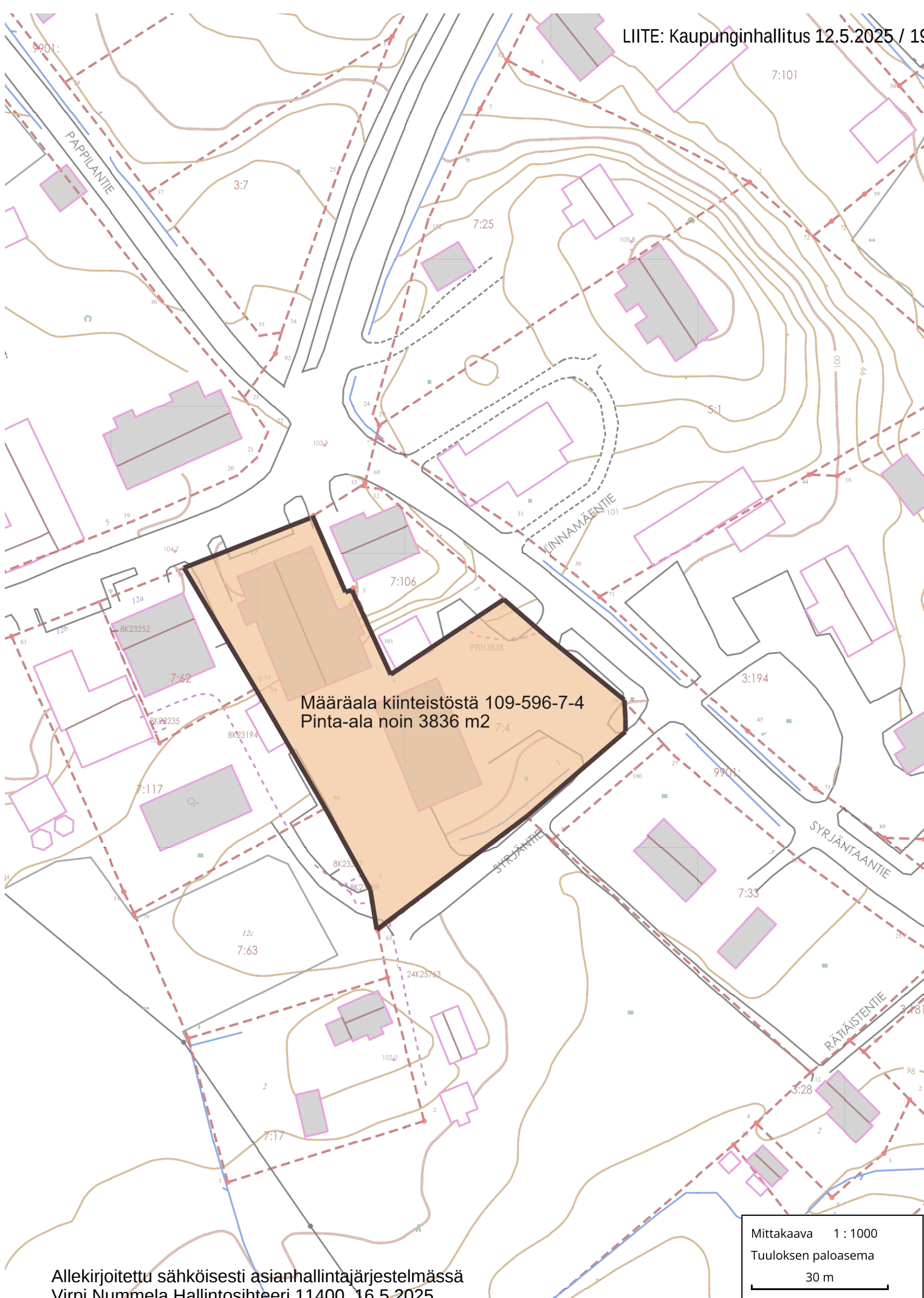
Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 2.12.2024.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Allekirjoitettu sähköisesti asiainhallintajärjestelmässä
 Virpi Nummela Hallintosuhteidenjohtaja, 11400 16.5.2025





Oikaisuvaatimus / Kuntalaki

Pykälät: 196

Yllämainittuihin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle määräajan viimeisenä päivänä ennen klo 16. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Viranomaisen, jolle muutoksenhaku tehdään

Hämeenlinnan kaupunginhallitus

Wetterhoffinkatu 2

13100 Hämeenlinna

sähköposti: konsernipalvelut@hameenlinna.fi

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Virpi Nummela Hallintosihteeri, 11400 16.5.2025