

**Vuokra-alueen 61-413-1-368-Vx (Forssan Verkkopalvelut Oy:n tuleva sähköasema)
markkinaehtoisen vuosivuokran määrittäminen**

Vuokra-alueen kuvaus

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 2870 m² ja se sijaitsee rekisteriyksikön 61-413-1-368 Munkkiniemi alueella. Alueella vaikuttaa 25.11.2002 voimaan tullut Talsoila V asemakaava, jonka Rantapuisto -nimiselle puistoalueelle vuokra-alue sijoittuu. Kaavoittaja eli kaupunginarkkitehti on hyväksynyt vuokra-alueen muodostamisen.

FinCap Kiinteistövarainhoito Oy:n 16.2.2022 arviokirja matkaviestin ym. tukiasemista sekä niiden laitetiloista

Vuosivuokran hintavaihteluväli olisi 1.148 euroa - 4.592 euroa. Keskiarvo olisi 2.870 euroa.

Yritystonttien hintaselvitys v. 2021

Vaikka vuokra-alueella ei ole asemakaavaa, voidaan tuleva toiminta huomioiden vuokra-alue rinnastaa käyttötarkoitukseltaan KTY-tonttiin. Talsoilan kaupunginosassa KTY-tontin hintavaihteluväli myyntihinnalle on 2-8 euroa/m². Kun otetaan huomioon tavanomainen arviointiepävarmuus +/- 10 %, saadaan yksikköhinnan hintavaihteluväliksi 1,80 euroa/m² – 8,80 euroa/m².

Vuokra-alueen laskennallisen myyntihinnan hintavaihteluväli olisi siten 5.166 euroa – 25.256 euroa. Yritystontin vuosivuokra on 8 % myyntihinnasta. Vuosivuokran hintavaihteluväli olisi siten 413,30 euroa – 2.020,48 euroa. Keskiarvo olisi 1.216,89 euroa.

Kohteen markkinaehtoinen vuosivuokra

Vaikka vuokra-alue rinnastetaankin käyttötarkoitukseltaan KTY-tonttiin, ei sillä ole asemakaavan mukaisen rekisteritontin mukanaan tuomaa rakennusoikeutta. Toisaalta, kun vuokrataan isompaakin maa-aluetta esimerkiksi sähköasemaa varten, ei mahdollisella rakennusoikeudella ole niin isoa merkitystä, koska varsinaiseen rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa on suhteessa hyvinkin vähän vuokra-alueen pinta-alaan nähden.

Edellä esitetty huomioiden, kohteen käyväksi vuosivuokraksi voidaan katsoa 2.000 euroa.

FORSSASSA 20.8.2025

Aki Härmä
Kaupungingeodeetti
050-564 0017
etunimi.sukunimi@forssa.fi