

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

## Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle

### **TÄYDENNYS OIKAISUVAATIMUKSEEN (PÄÄTÖKSESTÄ HEL 2021-006532 T10010102)**

#### **Oikaisuvaatimus päätöksestä HEL 2021-006532 T 10 01 01 02**

Olemme jättäneet 30.6.2021 lautakunnalle oikaisuvaatimuksen maanvuokramme lisävuokraa koskevasta tontin yksikön päällikön päätöksestä (HEL 2021-006532 T10010102). Pidämme oikaisuvaatimuksemme voimassa, mutta **täydennämme** siinä esitettyjä perustelujamme siltä osin kuin saimme lopulta päätöksen perusteena olevat GEM Valuation Oy:n 11.11.2020 ja 29.4.2021 tekemät vuokrakohteena olevaa määrääalaa koskevat arviolausunnot nähtäväksemme.

Tutustuttuamme arviolausuntojen sisältöön ja muotoon, joudumme toteamaan, että lausunnot ovat todella huolimattomasti tehtyjä, sisältävät sekä selkeitä virheitä että hyvin epämääräisiä tulkintoja eivätkä täytä kaikilta osin kansainvälisen arviointistandardien (IVS) vaatimuksia. Katsomme ettei arviolausuntoja voi käyttää päätöksen perusteluina vaan päätös pitää oikaista tältä osin.

Vakavin ongelma lausunnoissa on niissä esitetty täysin paikkansa pitämätön väite, että kaupunki tyypillisesti perisi jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle maa-alueelle sijoitetuista terasseista kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaista yleisille alueille tulevien terassien vuokrahintaa. Väite on sitäkin absurdimpi ottaen huomioon, että arviolausuntojen itse esittämissä vertailuvuokrakohteissa (eikä missään muuallakaan) näin ei ole tapahtunut. Ainoastaan Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterassien suhteen on käytetty kyseistä yleisten alueiden terassihinnoittelua, mutta sielläkään ei ole ollut kyse jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle alueelle sijoitettujen terassien hinnoittelusta vaan uudesta yleisestä tilasta kelluvaan ravintolaan liitetystä terassialueesta. Hietsun paviljongin ja sen kesäkahvilan terassien osalta tästä ei ole kysymys vaan terassit sijoittuvat jo maanvuokralla vuokratulla määrääalalla. Myöskään paviljongin rannanpuoleinen betoniterassi ei ole yleisestä alueesta erikseen vuokrattu erillinen terassialue vaan taloon itseensä kuuluva rakenne, joka on nyt liitetty paviljongin määrääalaan sen takia, että se kuului talon rakenteena jo alkuperäiseen talon ostosopimukseen. On kuitenkin täysin absurdia, että kaupungilta jo kerran ostetusta talosta ja sen kiinteästä terassista alettaisiin periä

erikseen maanvuokran lisäksi julkiseen yleiseen tilaan tehdyn terassin vuokraa. Palaamme kuitenkin tähän perustavaan arviolausunnon virheeseen vielä tämän täydennyksen lopussa.

## **Arviolausuntojen virheistä ja yleisestä huolimattomuudesta**

Itse oikaisuvaatimusta tehdessämme olimme saaneet nähdä ainoastaan arvioiden yhteenvetosivut, joissa esiintyi jo **selkeitä virheitä** lähtien ensimmäisessä 11.11.2020 tehdyssä arviossa olevasta väärästä kiinteistötunnuksesta 91-43-9902-6 (n. 100 m<sup>2</sup>). Tunnus ei ole vuokraamamme määräalan tunnus vaan koskee Herttoniemen rantaan sijoittuvaa määräalaa. Kyse on toisesta kaupalliseen kahvila – ja ravintolakäyttöön tarkoitettusta määräalasta ja sille tulevasta kahvila-ravintola uudisrakennuskohteesta, josta kaupungin yritystonttitiimi oli samaan aikaan tilannut GEM Valuation Oy:lta arvion koskien Markoski Oy:lle vuokrattavaa 110 m<sup>2</sup> kahvilan rakennusoikeuden sisältävää 630 m<sup>2</sup> määräalaa.

Kopioidessa nopeasti ja huolimattomasti toisista kohteista tehtyjen arviokirjojen pohjia toisiin kohteisiin voi tapahtua tietysti helposti tällaisia virheitä, mutta tämä ei lähtökohtaisesti anna kovin laadukasta kuvaa arvioinnista. Tontit yksikön osalta asiassa oli vielä kummallista se, että sieltä väitettiin täysin virheellisesti, ettei tuota toista kiinteistötunnusta 91-43-9902-6 olisi edes olemassa, vaikka yksikössä oli samanaikaisesti valmisteltu tuosta nimenomaisesta määräalasta vuokrasopimusta Marikoski Oy:n kanssa ja tilattu siitä arvio GEM Valuation Oy:ltä.

Nähtyämme nyt tilatut arviolausunnot kokonaisuudessaan huomasimme, että kyse ei ole vain satunnaisesta virheestä yhteenveto sivulla kuten meille väitettiin vaan virhe toistuu ensimmäisen arviolausunnon sisällä (s. 5-6), jossa on arvioitu tuon toisen kohteen rakennusoikeuden 110 m<sup>2</sup> määrää omalla määräalallamme jakaen tämän omituisesti konttikahvilalle määritettyyn alueeseen (10 m<sup>2</sup>) ja paviljongin sisälle sijoittuvaan (100 m<sup>2</sup>) alueeseen. Kummatkin neliömäärät ovat täysin väärät eivätkä vastaa sen enempää todellisuutta kuin myöskään tilaajan ilmoittamia lukuja vaan juontuvat vastuuttoman huolimattomasta sekaannuksesta eri kohteiden arviolausuntojen tekemisen välillä.

Lyöntivirheen sijaan kyse on arviolausuntojen yleisestä huolimattomuudesta, jossa arvioija ei ole edes tarkastanut mitä ja minkäkokoista alaa ja missä paikassa hän itse asiassa on arvioimassa. Sen sijaan arvioitsija on kirjoittanut arviolausuntoon: ”*Olemassa olevaan Paviljonki-rakennukseen 100 kem2 sijoittuvan alan tarkkaa mikrosijaintia ei ole tiedossa.*” Tietenkään tämä ei ole ollut arvioijan tiedossa, koska alan laajuus on täysin väärä ja arvioitsija ei ole todistettavasti tutustunut lainkaan

paviljongin sisällä arvioitavaan n. 37 m2 aulakohteeseen, josta osittaisessa ja satunnaisessa kahvilakäytössä on ollut n. 17 m2.

Arviokirjoissa arvioija väitetään tehneen katselmuksen kohteessa 5.11. Kunnollista katselmusta varsinaisessa kohteessa ei ole kuitenkaan todistettavasti tehty eikä kohteen arvolle keskeisiin ominaispiirteisiin ole tutustuttu eikä niitä ole mainittu arviokirjoissa.

GEM Valuation Oy:n tekemät arviokirjat eivät siis perustu kunnolliseen tutustumiseen kohteeseen ja **riittävien ja oikeiden tietojen hankintaan siitä**. Tämän takia arvioijalla ei ole ollut oikeaa tai edes riittävän oikeaa käsitystä kohteesta ja siihen **kuuluvista rajoituksista**.

Lisäksi arviossa on käytetty markkina-arviointimenetelmää ottamatta huomioon kansainvälisessä (IVS) arviostandardissa **lähestymistavalle määritettyjä ehtoja**. Arviossa käytetyt vertailukauppojen referaatteja eivät ole kunnollisesti **dokumentoitu** ja valittujen vertausvuokrien referaatit **eivät vastaa** kunnolla arviokohdetta. Paremmin **vastaavia referaattikohteita on jätetty pois**. Referaattikohteet eivät myöskään puolla niiden perustalta tehtyjä päätelmiä eikä niitä ole edes esitetty arviostandardien vaatimassa **yhtenäisessä ja selkeässä muodossa**. Varsinaisena vertailuyksikkönä on ollut tarkoitus esittää €/kem<sup>2</sup>, mutta välillä on esitetty pelkkä vuosivuokra tai tontin kokonaisarvo, toisissa kohteissa laskettu ulkoterassit mukaan rakennusoikeuteen, toisissa taas ei, jne. Sen sijaan että vertailua olisi yhtenäistetty ja selvennetty sitä on enemmän arviointistandardien vastaisesta sekoitettu.

Arviolausunnot ovat kokonaisuudessaan luvattoman huonosti tehtyjä eikä niiden voida katsoa täyttävän kansainvälistä arviointistandardin (IVS) vaatimuksia. Tehdyssä päätöksessä niihin kuitenkin vedotaan keskeisinä päätöksen perusteina.

Seuraavassa tarkennamme vielä edellä mainittuja arviolausunnoissa ilmenneitä merkittäviä ongelmia.

### **Ongelmat arvioissa käytetyissä kohdetiedoissa ja arviointiperusteissa**

Tonttitiimin tekemän päätöksen ja sitä edeltäneiden vuokralaisen ja vuokranantajan välisten neuvottelujen lähtökohtana oli lisävuokran periminen Hietsun paviljongilta sen maavuokra-alueella kaupungin toimiluvalla kontista toimineelta kesäkahvilalta. Lisävuokran arvioinnissa lähtökohtana olisi tältä osin pitänyt pitää kyseisen toimiluvan ehtojen alla toimiva ja olemassa oleva kesäkahvila kaikkine rasituksineen ja rajoitteineen.

Päätöstä edeltävissä neuvotteluissa tonttitiimin jäsenet väittivät arviokirjojen ottaneen arviossa huomioon kohteen erityisolosuhteet kuten sen, että toiminta on alisteista yleishyödylliselle toiminnalla ja kylätalon säilyttämiselle, että vuokra-alueelle tai paviljongin rakennukseen ei ole voitu rakentaa kunnollista ravintolakeittiötä ja että toiminta suoritetaan siirrettävästä kontista ja kohteessa ei ollut mahdollisuutta kytkeytyä lähiviemäriverkostoon tai kaukolämpöön. Näitä ei kuitenkaan ole lainkaan huomioitu ensimmäisessä 11.11 arviossa eikä edes toisessa 29.4 arviossa, vaikka vuokranantaja on itse kirjannut maaliskuun 2021 neuvottelujen pöytäkirjaan, että vuokralaisen kirjallisesti tonttitiimille esittämät rajoitukset ja rasitteet toimitetaan arvioitsijoille. Joko näitä ei ole sovitun mukaisesti toimitettu lainkaan arvioitsijalle ja ne eivät siis ole kuuluneet uuden arviokirjan toimeksiantoon tai sitten arvioitsijat eivät ole vastoin uutta toimeksiantoa tutustuneet ja huomioineet niitä lainkaan. Joka tapauksessa uuden toisen arviolausunnon, joka tilattiin heti maaliskuun neuvottelujen jälkeen, jotta suhteettoman pitkäksi venynyt asian käsittely saataisiin päätökseen, toimittaminen kesti noin kaksi kuukautta ja lopulta ei sisältänyt mitään toiseen toimeksiantoon neuvottelussa määritetyistä asioista vaan ainoastaan muutaman korjauksen ensimmäisen arviolausunnon räikeimpiin virheisiin.

Sen sijaan, että arviot olisi tehty arvion kohteen todellisten ominaisuuksien ja rajoitteiden lähtökohdista, arvioissa pyrittiin määrittämään kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo (€/kem<sup>2</sup>) rakentamattomana olettaen, että kohteeseen voitaisiin rakentaa ympärivuotiseen ravintola- ja kahvilakäyttöön tarkoitettu uudisrakennus ilman mitään rasituksia tai rajoitteita. Lähtökohta on yksinkertaisesti virheellinen eikä se vastaa kansainvälisten arviointistandardien (IVSC) ohjeistuksia markkina-arvon määrittelemisen ehdoista tai itse arviokohteen luonnetta tai ominaisuuksia. Arviossa itsessään mainitaan, että ”arvion kohde kytkeytyy niin toiminnallisesti kuin teknisestikin osaksi Hietsun Paviljonkia, joka toimii nykyisin Töölön kylätalona ja sitä hallinnoi yleishyödyllinen yhteisö, joka on myös rakennuksen omistaja.” Kuitenkaan tätä toiminnallista ja teknistä kytkeytymistä sen enempiä kuin oikeudellista (vuokra-alueen pääkäyttötarkoitus) ei ole arviossa huomioitu, vaan arvio on tehty olettaen täysin uuden ja erillisen itsenäisen ravintolatoiminnan

rakennusoikeuden alueella. Tällainen rakennusoikeus ei ole kuitenkaan kohteessa mahdollinen.

Vastaavasti olemassa olevan vuokrasopimuksen uusien ehtojen ja lisävuokran määrittämisen lähtökohtana ei voi olla oletus täysin uudesta ja erillisestä itsenäisestä vuokrasopimuksesta samalle määrälle. Kyseessä on muutos olemassa olevaan vuokrasopimukseen, jossa sopimuksen lähtökohtana on yleishyödyllinen toiminta ja jolle alisteista kahvilatoiminnan harjoittaminen alueella on ollut ja on myös tarkoitus tulevaisuudessa olla. Sekä vuokranantajan että myös vuokralaisen riidaton yhteinen näkemys on jatkuvasti ollut se, että vuokra-alueen pääkäyttötarkoitus ei ole ravintolatoiminta tai yksityinen voitontavoittelu. Erimielisyys on koskenut sitä, tuleeko tämän yleishyödyllisyyden alla toimivasta kahvilatoiminnasta periä maavuokran osalta lisävuokraa ja minkä suuruinen vuokran osuus pitäisi olla. Vuokralainen ei ole kieltäytynyt kohtuullisesta ja perustellusta lisävuokrasta vaan päinvastoin halunnut selkeämmät kriteerit ja perusteet sille millä ehdoin kahvilatoiminta on kylätalossa mahdollinen. Arviokirjoissa ei ole lähdetty olemassa olevasta tilanteesta tai selkeämmistä vuokran määrittämisen periaatteista vaan sekoitettu erilaisia arviokriteereitä perusteettomasti määrittämällä ulkotilassa toimiville terasseille ja kontille ensin pääomitettua uudisrakennuksen arvoa ja sitten vielä erikseen kuitenkin etsitty vielä korkeampaa hintaa terasseille soveltaen maanvuokran lisäksi virheellisesti yleisten terrassien hinnoittelua.

### **Ongelmat arviokirjoissa esitetyissä vertailukohteissa ja niiden tulkinassa**

Arvioissa väitetään, että kohdetta on verrattu mahdollisimman samankaltaisiin tehtyihin kauppoihin ja johdettuihin vertailukauppoihin. Kuitenkin juuri vastaavanlaiset vertailukohteet, joissa yleishyödylliselle yhdistykselle vuokratulla alueella toimii myös sille alaisena kahvila, on jätetty kokonaan pois. Myös lähialueen vastaavat kohteet kuten lippakioskit ulkoterasseilla tai lähialueen muut yhdistyksille vuokratut tilat, joissa toimii kahvila, on jätetty pois. Olemme oikaisuvaatimuksessamme jo maininneet tällaisia kohteita.

Samoin kaikki lähialueen muut kahvilat on jätetty pois lukuun ottamatta vieressä sijaitsevaa Hietarannan uutta kahvila- ja ravintolarakennusta. Arvioijat ovat lisänneet sen vertailukohteisiin ja esittävät sille ikään kuin maanvuokraa koskevan rakennusarvon, vaikka toteavat itsekin, ettei tällainen vertailu ole mahdollista koska kyse on rakennuksen vuokrasta. He eivät kuitenkaan ilmoita, että kyse ei ole pelkästä rakennuksen vuokrasta vaan vuokra käsittää kaikki tuon uudisrakennuksen ylläpitokustannukset aina yleistä kiinteistöhuoltoa ja ravintolavarusteistoa myöten. Jos arvioitsijat halusivat ottaa viereisen uuden kahvilan vertailukohteisiin, olisi heidän pitänyt suhteuttaa vuokravertailu kaikkiin ylläpitokustannuksiin ja kohteesta itse kaupungille aiheutuviin kuluihin, mikä olisi ollut aivan mahdollista ammattimaisille kiinteistöarvioijille sen sijaan, että he harhaanjohtavasti esittävät vertailun tietoisesti väärillä vertailulaskelmilla ja toteavat sitten vertailun mahdottomaksi.

Mutta edes arvioitsijoiden itse esittämät muut mahdolliset vertailukaupat tai vertailuvuokraukset eivät tue arvioiden johtopäätöksiä.

## **Vertailukaupat**

Vertailukauppojen osalta arvioijat ovat itse valinneet 21 kaupasta 9 kappaletta sopivampia vertailukauppoja. Näiden pääomitetun arvon hintahaitari on ollut välillä 181–642 €/kem<sup>2</sup> ja keskiarvohinta on ollut n. 455 €/kem<sup>2</sup> ja mediaani n. 505 €/kem<sup>2</sup>. Tosin mikään näistä ei ole kunnolla dokumentoitu eikä arvioissa anneta jälleen arviostandardien vastaisesti konkreettisia viitteitä siihen mistä kaupoista on kysymys.

Arvioissa Hietsun paviljongille ehdotettiin kuitenkin lisävuokraksi vertailukauppojen osalta kaksinkertaista arvoa eli 900 €/kem<sup>2</sup>. Hietsun paviljongin nykyinen vuokra perustuu taas pääomitettuun arvoon 316 €/kem<sup>2</sup>, joka itse asiassa osuu kahvila ja ravintolatoiminnan sallivien maanvuokra-alueiden vertailukauppojen hintahaitarin puoliväliin, vaikka rakennuksessa itsessään ei ole sallittu ravintola- ja kahvilatoimintaa ja kaikki toiminta on alistettu yleishyödyllisyydelle. Neuvottelujen aikana yritystonttitiimin jopa väitti täysin virheellisesti, että pääoma-arvossa 900 €/kem<sup>2</sup> olisi jo otettu huomioon toiminnan alistuminen yleishyödyllisyydelle ja että tavanomaiset ravintolatoiminnan sallivien sopimusten lähtöarvio olisi toista tuhatta

€/kem<sup>2</sup>, mikä ei missään nimessä pidä paikkansa tonttitiimin itsensä tilaamien arvioiden mukaan.

## **Vertailuvuokraukset**

Koska vertailukaupat eivät millään tavoin tue arvioiden esittämää pääomitettua 900 €/kem<sup>2</sup> arvoa on arviossa vertailua haettu väitetyksi käyttötarkoitukseltaan lähellä kohdetta olevien kohteiden vertailuvuokrasta. Tosiasiassa arvioissa esitetyistä vertailuvuokrakohteista ei vuokra-aluetta ole pääkäyttötarkoituksellisesti tarkoitettu yleishyödylliseen kansalaistoimintaan eikä vuokrasopimukseen sisälly minkäänlaista velvoitetta tällaisen kansalaistoiminnan järjestämiseen. Kyseessä ei siis ole lähtökohtaisesti samanlaiset kohteet. Vertailukohteisiin ei ole myöskään otettu vastaavia tapauksia, jossa maa-alue on vuokrattu yhdistykselle tai yleishyödylliselle toimijalle ja jossa toimii erillisenä myös toisen yrittäjän kahvila tai ravintola, vaikka tällaisia kohteita on useita ja vuokralainen lähetti niistä itse esimerkkejä.

Vertailuvuokra-aineistoissa on yksi yleishyödylliseen kulttuuritoimintaan tarkoitettu maanvuokraus, jossa on myös mahdollista pitää kahvila- ja ravintolatoimintaa.

Kyseessä on Kaivopuistosta säätiölle vuokrattu Puistokatu, jonka pääomitettu arvo on 612 €/kem<sup>2</sup> eli huomattavasti alempi kuin arvioiden Hietsun paviljongille esittämä 900 €/kem<sup>2</sup> ja lähempänä vuokralaisen omassa neuvotteluehdotuksessaan tekemää lisävuokran arvoa 500 €/kem<sup>2</sup>.

Edes arviossa käytetyt vertailuvuokrakohteet eivät siis tue 900 €/kem<sup>2</sup> arvoa ja on täysin perusteetonta, miten arvioijat ovat päätyneet antamiensa vertailureferenssien perustalta, jotka lähtevät arvosta 197 €/kem<sup>2</sup> ja joista merkittävä osa sijoittuu alle arvon 800 €/kem<sup>2</sup> kuitenkin välille 800–1000 €/kem<sup>2</sup>.

Toisessa ajallisesti lähimmässä vuoden 2020 vertailureferensseissä Mustikkamaan kahvilan osalta pääomitettu arvo on 395 €/kem<sup>2</sup> ja yläkerran tilojen ja terassin osalta n. 197 kem<sup>2</sup> eli noin puolet Hietsun paviljongin nykyisestä pääomitetusta arvosta ja n. viidesosa arviossa määritetystä kahvila-arvosta. Ja tässä on kyse täysin kaupallisesta kahvilasta ilman mitään niitä rasitteita ja velvoitteita, joita Hietsun paviljongin kylkeen sijoitetulla konttikahvilalla on. Tosin arvioitsijoiden mukaan Hietsun paviljongin osalta edes lähes viisinkertainen 900 €/kem<sup>2</sup> pääoma arvo ei ole riittävä terassien osalta,

vaan terassit olisi heidän mukaansa määritettävä erikseen kaupungin yleisten alueiden terassihinnoittelun mukaan.

Huomioitava on, että vertailureferensseissä laajojakaan terassialueita ei ole aina laskettu lainkaan edes pääomitusarvon mukaiseen vuokraan vaan terassialueet ovat olleet näissä täysin lisämaksuttomia alueita. On ihmeellistä miksi arvioitsijat ovat jättäneet tämän selkeän harhaanjohtavasti täysin mainitsematta vertailureferenssien osalta.

- Kompassipuiston kahvilan vertailuvuokrareferenssin osalta 66 m<sup>2</sup>:n suuruiseen vuokra-alueeseen, jolla on 25 kem<sup>2</sup> suuruinen kahvilakioskirakennus, kuuluu lisäksi kesäisin n. 138 m<sup>2</sup> suuruinen terassialue, jolta ei peritä erillistä lisävuokraa.
- Edelleen kioski-Cafe Mutterin osalta arvioijat ovat laskeneet vertailulukunsa pelkästään kioskin rakennusoikeuden perustalta ja jättäneet pois vuokra alueen varsinaiset asiakaspaikat ulkona.
- Kahvila Ursulalle arvioijat ovat saaneet suhteellisen suuren pääomitusarvon, mutta jättämällä taas terassit kokonaan pois, vaikka näillä sijaitsee n. 60% kahvilan asiakaspaikoista.
- Vertailureferenssiksi valitun Puotilan kulttuurikartanon pääomitusarvo on 530 €/kem<sup>2</sup> eikä tähän ole edes laskettu lainkaan laajoja kivettyjä terassialueita ja niillä olevia asiakaspaikkoja kokonaisuudessaan n. 10.832 m<sup>2</sup> suuruisella alueella.

Miksi arvioitsijat, joiden kohteena on ollut ennen kaikkea Hietsun paviljongin kesäkahvilan ja terassien arvon määrittäminen ovat kuitenkin jättäneet vertailureferensseistä terassialueet kokonaan pois vääristäen näin lähtökohtaisesti vertailun?

### **Yleisen ja julkisen tilan ero maanvuokra-alueesta**

Palaamme vielä lopuksi arviokirjoissa esitettyyn täysin perusteettomaan vaatimukseen periä maanvuokra-alueella sijaitsevista terrasseista erikseen julkisiin tiloihin ja kulkuväylille perustettavien terassien hinnoittelua.

Itse asiassa arviokirjojen keskeisin ero on siinä, että toisessa 29.4.2021

”täydennetyssä” arviokirjassa tätä virheellistä tulkintaa on vielä korostettu nostamalla se erikseen yhteenveto sivuille:

*”Arvossa ei ole huomioitu erillistä terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määriteltyyn vuokratasoon päälle. Mikäli erillistä terassihintaa ei nyt perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem2 pohjalta johdetun kokonaisvuokratasoon päälle (9,18 €/m2/kk x 156 maa-m2 = n. 1.432 €/kk).”*

Itse kummassakin saamassamme arviokirjassa on tämä virheellinen väite sivulla 15.

6.11.2020 päivätyssä arviokirjassa lukee:

*”Arvioinnissa huomioitavaa on myös, että kaupunki tulee perimään erillistä terassivuokraa (yllä kohdat 2. ja 3.), joka on kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti 9,18 €/m2/kk. Rakennusoikeuden yksikön arvioinnissa on siten huomioitava, että kyseinen vuokratkomponentti tulee vielä perittyä vuokralaiselta erikseen ja se ei siten suoraan kuulu arvion kohteeseen. Arvion kohteena on siten ”pelkkä” kahvila- ja ravintolatoiminnan salliva rakennusoikeus.”*

29.4.2021 sama asia on esitetty muodossa:

*”Arvioinnissa huomioitavaa on myös, että kaupunki tyypillisesti perii erillistä terassivuokraa (yllä kohdat 2. ja 3.), joka on kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti 9,18 €/m2/kk. Rakennusoikeuden yksikön arvioinnissa on siten huomioitava, että laskenta tehdään kyseisestä vuokratkomponentista riippumatta ja ko. vuokraosuus ei siten kuulu lähtökohtaisesti arvioinnin piiriin ja sitä kautta arvion kohteeseen. Arvion kohteena on siten ”pelkkä” kahvila- ja ravintolatoiminnan salliva rakennusoikeus. Mikäli em. erillistä terassivuokraa ei peritä, tulee tämä lisätä vuokraan täysimääräisesti päälle.”*

Kuten olemme useaan kertaan jo huomauttaneet, väite on täysin tosiasioiden vastainen. Kaupunki ei tyypillisesti peri yleisten alueiden vuokrataksaa maanvuokra-alueilta rakennusoikeuden arvon pohjalta määriteltyyn vuokratasoon päälle.

Arvioitsijat sen enempää kuin tonttiyksikkö ei ole kyennyt antamaan yhtä ainoaa esimerkkiä tällaisesta tyypilliseksi väitetystä toimenpiteestä. Lähimmäksi sitä tulee edellä mainittu Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterassien vuokra, mutta edes siinä ei ole kyse terassitaksan perimisestä rakennusoikeuden arvon pohjalta määritetyn vuokratason päälle vaan uuden terassialueen liittämistä julkisesta tilasta kelluvana ravintolaan.

Arvioitsijat eivät näytä ymmärtävän julkisen tilan ja maanvuokrasopimuksella vuokratun tilan eroa, mikä vaikuttaa todella ihmeelliseltä kiinteistöalan arvioitsijoina

toimivilta asiantuntijoilta. Virheellistä väitettä ei voi pitää myöskään silkkana vahinkona, koska väite on esitetty uudestaan täydennetyssä arviolausunnossa hieman uudelleen muokattuna ja sitä on vielä erikseen korostettu nostamalla se uudestaan yhteenvetosivulle. Emme lähde spekuloidaan mahdollisia motiiveita tai intressejä tällaisen selkeän virheen uudelleen toistamiseen, toteamme vain, että väite on yksinkertaisesti tosiasioiden vastainen ja virheellinen ja päätös on siten yksinkertaisesti oikaistava siltä osin kun se perustuu selkeän virheellisen ja tosiasioiden vastaiseen väitteeseen huolimatta siitä kuka tämän virheellisen lausunnon on antanut.

Helsingissä 2.12.2021

KOY Töölön Kylätalo Hietsun ja sen hallituksen puolesta

Hiekkarannantie 9, 00100 Helsinki 10, [info@hietsunpaviljonki.fi](mailto:info@hietsunpaviljonki.fi),

### **Viittaukset**

Kansainväliset arviointistandardit 2017. Suomennoksen julkaisut  
Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry.

ARVIOLAUSUNTO MÄÄRÄALA KIINTEISTÖLLÄ 91-13-9903-  
100 HIEKKARANNANTIE 9 00100 HELSINKI. Raportin päivä: 11.11.2020.

ARVIOLAUSUNTO MÄÄRÄALA KIINTEISTÖLLÄ 91-13-9903-  
100 HIEKKARANNANTIE 9 00100 HELSINKI. Raportin päivä: 29.4.2021.

Arviossa esitettyjen vertailuvuokraohteiden vuokrapäätökset:

<https://dev.hel.fi/paatokset/>