



Suomen Hoivatilat Oyj

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

137 kohdetta Suomessa

15.8.2018

Lausunto kohteiden arvioinnista

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän lausunnon on tilannut talousjohtaja Tommi Aarnio Suomen Hoivatilat Oyj:n puolesta.
- Lausunnon kohteena ovat Suomen Hoivatilat Oyj:n omistamat kohteet. Lausunto on laadittu raportointia varten.
- Realia Management Oy toimii ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana. Realia Management Oy määrittää kohteiden markkina-arvot puolivuositain (Q2 ja Q4) desktop-työnä.
- Puolivuositaiten arvioiden lisäksi arvioita voidaan laatia esimerkiksi kohteiden transaktioiden yhteydessä.
- Arviointien tarkoituksena on määrittellä kohteiden markkina-arvo, jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvioinnit perustuvat arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohteita ja niiden ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Olemme katselmoineet joitakin kohteita aiempien arviointien yhteydessä ja osasta näistä katselmoiduista kohteista on tehty AKA-arvioita suppeammat raportit. Katselmuspäivät on esitetty seuraavien sivujen taulukoissa. Arviointien lähtötieto-, tai laajuusvaatimukset eivät täytä AKA-standardeja (arviointit tehty desktop-työnä tai AKA-arviokirjaa suppeampana raportointina).
- Desktop-työnä tehtyjen riviarviointien lähtötiedot (vuokratiedot, hoitokulut, pinta-alatiedot jne.) on saatu toimeksiantajalta, eikä niitä ole arvioijan toimesta tarkistettu. Riviarviointina tehtyjen kohteiden osalta kiinteistöjen / maanvuokraoikeuksien mahdollisia rasitteita, oikeuksia, rasituksia tai muita vastaavia tietoja ei ole tarkistettu.
- Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Realia Management Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa yhtiön kotisivuilla on sallittua.

- Yksittäisten valmiiden kohteiden (98 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 261.490.000 euroa.
- Keskeneneräisten kohteiden (27 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 39.417.545 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden.
- Lisäksi Suomen Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 12 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintamenuun, joka on yhteensä 671.678 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 301.579.223 euroa.
- Arvopäivä on 30.6.2018.
- Sijoittajakiinnostus hoivakohteisiin on säilynyt viimeisen vuoden aikana korkeana ja tuottovaatimukset ovat laskeneet.
- Arvioidut kohteet on listattu seuraavilla sivuilla.
- Arvioinneissa pääasiallisena arviointimenetelmänä on ollut tuottoarvomenetelmä (kassavirtatarkastelu).
- Riviarviointeissa on tehty tuottoarvoperusteinen arvonnäyttö (kassavirtatarkastelu) desktop-työnä ja asiakkaalle on toimitettu yhteenvetotaulukko, joka sisältää markkina-arvot ja muut keskeiset laskennan parametrit.
- AKA-arvioita suppeampiin raportteihin, ns. hintanäkemyksiin on sisällytetty kohteen katselmus, tuottoarvoperusteinen arvonnäyttö (kassavirtatarkastelu) ja AKA-arviota suppeampi kirjallinen kohderaportti.

Oulu & Helsinki 15.8.2018

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



Jukka Uusitalo
Arviointiasiantuntija, KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu



Ville Kangaskokko
Arviointiasiantuntija, DI

Vastuullinen arvioija

Arvioinnin controller

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistus muoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Palokunnankatu 25		92100 Raahe	2010	vuokra	1	valmis	410	
Ohjastie 1	✓	01900 Nurmijärvi	2012	vuokra	1	valmis	477	
Sinisiipi 9	✓	70900 Toivala	2012	vuokra	1	valmis	568	
Liedontie 16	✓	04600 Mäntsälä	2013	vuokra	1	valmis	645	
Paulareitti 1		90540 Oulu	2013	vuokra	1	valmis	564	
Ritakierros 16		90540 Oulu	2013	vuokra	1	valmis	564	
Sipulikatu 8		70820 Kuopio	2013	vuokra	1	valmis	564	
Kauppakaari 6		91910 Tupos	2013	vuokra	1	valmis	564	
Tenavakatu 2		21200 Raisio	2013	vuokra	1	valmis	622	
Salmenkatu 6		23500 Uusikaupunki	2014	vuokra	1	valmis	1 565	
Rakkakiventie 35		90670 Oulu	2014	vuokra	1	valmis	567	13.10.2014
Rakkakiventie 35		90670 Oulu	2014	vuokra	1	valmis	567	
Kämmekä 2		21530 Paimio	2014	oma	1	valmis	726	
Kukolantie 40	✓	20900 Turku	2014	vuokra	1	valmis	646	14.10.2014
Peippolankuja 1	✓	06400 Porvoo	2014	vuokra	1	valmis	564	8.10.2014
Lehtimäentie 5		33960 Pirkkala	2014	vuokra	1	valmis	734	8.10.2014
Lehtimäentie 5		33960 Pirkkala	2015	vuokra	1	valmis	452	
Ruskontie 53		21250 Masku	2014	vuokra	1	valmis	622	
Fallåkerinrinne 2	✓	02740 Espoo	2014	vuokra	1	valmis	891	
Mustarastaantie 1		39160 Ylöjärvi	2014	vuokra	1	valmis	734	
Mustarastaantie 1		39160 Ylöjärvi	2016	vuokra	1	valmis	600	
Kehätie 2		90940 Oulu	2014	vuokra	1	valmis	1 178	16.10.2014
Ojantie 11		28130 Pori	2015	vuokra	1	valmis	1 629	
Vanhan-Sepän tie 14	✓	03100 Nummela	2015	vuokra	1	valmis	1 498	
Väliharjuntie 17	✓	40800 Vaajakoski	2015	vuokra	1	valmis	1 678	
Lentävänniemenkatu 2		33410 Tampere	2015	vuokra	1	valmis	737	12.1.2018
Vehnäpellontie 4	✓	01900 Nurmijärvi	2015	vuokra	1	valmis	681	
Vähäheikkiläntie 50		20810 Turku	2015	vuokra	1	valmis	911	
Vanha Alikartanontie 6		13300 Hämeenlinna	2015	vuokra	1	valmis	565	
Vakiniituntie 2-4		20400 Turku	2015	vuokra	1	valmis	567	
Koetilankatu 2	✓	01520 Vantaa	2015	vuokra	1	valmis	890	

Yllä olevan taulukon kohdetiedot perustuvat omistajalta saatuihin tietoihin eikä niiden oikeellisuutta ole erikseen Realian toimesta tarkistettu.

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistus muoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Kuhlefeltinkatu 35	07940	Loviisa	2015	oma	1	valmis	1 133	
Vinttikaivontie 10	45150	Kouvola	2015	vuokra	1	valmis	1 788	
Hytösenkuja 1	41340	Laukaa	2015	vuokra	1	valmis	730	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	1 199	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	561	
Tikasmäentie 2	02250	Espoo	2015	vuokra	1	valmis	912	
Mäntyveräjantie	36200	Kangasala	2015	vuokra	1	valmis	561	
Työväentalontie 22	33470	Ylöjärvi	2015	vuokra	1	valmis	707	
Vuohirinne 13	01480	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	896	
Kaartokuja 1	45200	Kouvola	2016	vuokra	1	valmis	566	
Menninkäisentie 9	87700	Kajaani	2016	vuokra	1	valmis	1 178	
Vikkulankatu 6,	37150	Nokia	2016	vuokra	1	valmis	993	
Vanha Kuninkaantie 10	06100	Porvoo	2016	vuokra	1	valmis	670	
Tuovintie 39	01420	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	584	
Toukomiehentie 3	45120	Kouvola	2016	vuokra	1	valmis	564	
Meriviitantie 16	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	769	
Palokärjentie	28220	Pori	2016	vuokra	1	valmis	986	
Satotalmantie	04240	Sipoo	2016	vuokra	1	valmis	497	
Punakiventie 2	01700	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	484	
Peltotie 28	28400	Ulvila	2016	vuokra	1	valmis	789	
Ylännentie 10	50600	Mikkeli	2016	vuokra	1	valmis	625	
Ritarinne	96900	Rovaniemi	2016	vuokra	1	valmis	1 186	
Pakaantie / Kehräämötie	16300	Orimattila	2016	oma	1	valmis	1 498	
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	1 480	12.12.2017
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	472	12.12.2017
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	959	
Haperontie 12	40640	Jyväskylä	2016	vuokra	1	valmis	700	
Hirvisuontie	02810	Espoo	2017	vuokra	1	valmis	823	
Sarkatie 4	15860	Hollola	2017	vuokra	1	valmis	1 663	

Yllä olevan taulukon kohdetiedot perustuvat omistajalta saatuihin tietoihin eikä niiden oikeellisuutta ole erikseen Realian toimesta tarkistettu.

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistus muoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Teollisuuskatu 41	20520	Turku	2017	vuokra		1 valmis	783	
Erätie 22	87200	Kajaani	2017	vuokra		1 valmis	1 920	
Lähteentie	18100	Heinola	2017	vuokra		1 valmis	1 665	
Lääkärintie 4	52700	Mäntyharju	2017	vuokra		1 valmis	1 667	
Vanha Ouluntie 32	67600	Kokkola	2017	oma		1 valmis	911	
Puusepäntie 2C	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra		1 valmis	1 209	
Fredrika Runebergin katu 42	06100	Porvoo	2017	vuokra		1 valmis	973	
Merimetsonpolku 3	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra		1 valmis	661	
Opettajantie 2	02360	Espoo	2017	vuokra		1 valmis	1 045	
Rantaraitti 2	70820	Kuopio	2017	vuokra		1 valmis	822	
Päälistönmäentie 2	21290	Rusko	2017	vuokra		1 valmis	697	
Kotitontunkuja 18, Kirkkonummi	02400	Kirkkonummi	2017	vuokra		1 valmis	565	
Kaura-ahontie	78870	Varkaus	2017	vuokra		1 valmis	640	
Kaura-ahontie 4	78870	Varkaus	2012	vuokra		1 valmis	620	
Pappilantie 10	46800	Myllykoski	2017	vuokra		1 valmis	567	
Loitsutie 8	48350	Kotka	2017	vuokra		1 valmis	620	
Savontie 76	78300	Varkaus	2017	vuokra		1 valmis	657	
Torpin rinnakkaiskatu	95420	Tornio	2017	vuokra		1 valmis	635	
Nurmelpolku 4	44800	Pihtipudas	2017	oma		1 valmis	963	
Nurmelpolku 4	44800	Pihtipudas	2004	oma		1 valmis	460	
Näsiäkatu 3	37120	Nokia	2017	vuokra		1 valmis	1 665	
Ukkoherrantie 8	90420	Oulu	2017	vuokra		1 valmis	878	9.1.2018
Männiköntie	04260	Kerava	2017	vuokra		1 valmis	862	
Ansatie	08700	Lohja	2017	vuokra		1 valmis	1 593	
Hiuntie 122	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra		1 valmis	654	
Hiuntie 120	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra		1 valmis	655	
Ratakuja	05200	Nurmijärvi	2017	vuokra		1 valmis	856	
Pereensaarentie 2	33950	Pirkkala	2017	vuokra		1 valmis	1 313	
Mannisenmäentie 2	40270	Jyväskylä	2017	vuokra		1 valmis	916	
Nurmiintiekatu 1	20760	Kaarina	2017	vuokra		1 valmis	825	
Amerikanraitti 10	70820	Kuopio	2017	vuokra		1 valmis	841	

Yllä olevan taulukon kohdetiedot perustuvat omistajalta saatuihin tietoihin eikä niiden oikeellisuutta ole erikseen Realian toimesta tarkistettu.

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistus muoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Kangaslammitie	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	802	
Matkavaarantie 13	96900	Rovaniemi	2018	vuokra	1	valmis	977	
Ylännentie 8	50600	Mikkeli	2018	vuokra	1	valmis	982	
Männiköntie 14	03400	Vihti	2018	oma	1	valmis	665	
Jukolanraitti 6	13500	Hämeenlinna	2018	vuokra	1	valmis	1 925	
Koekatu	28100	Pori	2018	vuokra	1	valmis	915	
Mäkiläntie 4	21530	Paimio	2018	oma	1	valmis	820	
Hannilantie 3	85100	Kalajoki	2018	vuokra	1	kesken	663	
Jahtikatu 1	15610	Lahti	2018	vuokra	1	kesken	894	
Eteläinen Puistoraitti 2	74100	Iisalmi	2018	vuokra	1	kesken	677	
Merilinnuntie 2	23500	Uusikaupunki	2018	vuokra	1	kesken	702	
Piisamikatu 8	15680	Lahti	2018	vuokra	1	kesken	697	
Lukkosepänkatu 2b	20320	Turku	2018	vuokra	1	kesken	882	
Aarrepuistonkuja 4	04130	Sipoo	2018	vuokra	1	kesken	668	
Valonkatu	87250	Kajaani	2018	oma	1	kesken	635	
Tyrväänkyläntie	38250	Sastamala	2018	oma	1	kesken	706	
Petter Kumpulaisentie 28	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	kesken	644	
Aarretie	04130	Sipoo	2018	vuokra	1	kesken	964	
Käräjämäentie 8	27510	Eura	2018	oma	1	kesken	2 400	
Tehtaantie 15	42700	Keuruu	2018	oma	1	kesken	538	
Orioninkatu 8	53850	Lappeenranta	2018	vuokra	1	kesken	935	
Väänäsenpolku 2	50100	Mikkeli	2018	vuokra	1	kesken	648	
Saratie 7	41340	Laukaa	2018	vuokra	1	kesken	879	
Limingankatu 30 A	90120	Oulu	2018	vuokra	1	kesken	330	
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2018	vuokra	1	kesken	531	
Vanha Vaasankatu 1	65370	Vaasa	2018	vuokra	1	kesken	1 195	
Risulantie 8	71800	Siilinjärvi	2018	vuokra	1	kesken	2 286	
Mikontie 1	84100	Ylivieska	2018	oma	1	kesken	847	
Ratakatu 12	84100	Ylivieska	2018	oma	1	kesken	1 294	
Rakkakiventie 37	90650	Oulu	2019	vuokra	1	kesken	1 190	
Kekanhontie	14200	Janakkala	2019	vuokra	1	kesken	1 457	
Kirkkotie	88600	Sotkamo	2018	oma	1	kesken	547	
Torikatu 2	36200	Kangasala	2018	vuokra	1	kesken	252	
Soittajanlenkki 17	90650	Oulu	2018	vuokra	1	kesken	1 060	

Yllä olevan taulukon kohdetiedot perustuvat omistajalta saatuihin tietoihin eikä niiden oikeellisuutta ole erikseen Realian toimesta tarkistettu.