



## Suomen Hoivatilat Oyj

---

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

114 kohdetta Suomessa

9.2.2018

# 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 joitain kohteita Q4/2017 arvioinnin yhteydessä. Muutamia kohteita on myös katselmoitu 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 (arvioinnit tehty desktop-työnä tai AKA-arviokirjaa suppeampana raportointina).
- Desktop-työnä tehtyjen rivi-arviointien lähtötiedot (vuokratiedot, hoitokulut, pinta-alatiedot jne.) on saatu toimeksiantajalta, eikä niitä ole arvioijan toimesta tarkistettu. Rivi-arviointina 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 (90 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 231.400.000 euroa.
- Keskeneneräisten kohteiden (14 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 15.007.431 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden.
- Lisäksi Suomen Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 10 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintamenuun, joka on yhteensä 659.030 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 247.066.462 euroa.
- Arvopäivä on 31.12.2017.
- 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).
- Rivi-arvioinneissa on tehty tuottoarvoperusteinen arvonmääritys (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 arvonmääritys (kassavirtatarkastelu) ja AKA-arviota suppeampi kirjallinen kohderaportti.

Oulu & Helsinki 9.2.2018

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 omistusmuoto	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	
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	

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

# Yhteenveto arvioituista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
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	
Mäntyveräjätie	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	
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	
Lääkärinkuja 4	52700	Mäntyharju	2017	vuokra	1	valmis	1 667	
Vanha Ouluntie 32	67600	Kokkola	2017	oma	1	valmis	911	
Puusepänkatu 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	

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 omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
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	
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	
Nurmelanpolku 4	44800	Pihtipudas	2017	oma	1	valmis	963	
Nurmelanpolku 4	44800	Pihtipudas	2004	oma	2	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	
Nurminiitynkatu 1	20760	Kaarina	2017	vuokra	1	valmis	825	
Amerikanraitti 10	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	valmis	841	
Kangaslammintie	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	kesken	802	
Eteläinen Puistoraitti 2	74100	Iisalmi	2018	vuokra	1	kesken	677	
Matkavaarantie 13	96900	Rovaniemi	2018	vuokra	1	kesken	977	
Ylännetie 8	50600	Mikkeli	2018	vuokra	1	kesken	982	
Jukolanraitti 6	13500	Hämeenlinna	2018	vuokra	1	kesken	1 925	
Koekatu	28100	Pori	2018	vuokra	1	kesken	915	
Jahtikatu 1	15610	Lahti	2018	vuokra	1	kesken	894	
Männiköntie 14	03400	Vihti	2018	oma	1	kesken	665	
Mäkiläntie 4	21530	Paimio	2018	oma	1	kesken	820	
Hannilantie 3	85100	Kalajoki	2018	vuokra	1	kesken	663	
Valonkatu	87250	Kajaani	2018	oma	1	kesken	635	
Käräjämäentie 8	27510	Eura	2018	oma	1	kesken	2 400	
Limingankatu 30 A	90120	Oulu	2018	vuokra	1	kesken	330	
Risulantie 8	71800	Siilinjärvi	2018	vuokra	1	kesken	2 286	

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