



Hoivatilat Oyj

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

194 kohdetta Suomessa

20.2.2020

Lausunto kohteiden arvioinnista

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän lausunnon on tilannut talousjohtaja Tommi Aarnio Hoivatilat Oyj:n puolesta.
- Lausunnon kohteena ovat 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 kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimessa 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 (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 (150 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 413.090.000 euroa.
- Keskeneräisten kohteiden (13 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 40.089.454 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden. Keskeneräisiin kohteisiin sisältyy lisäksi 7 kpl kohteita, joiden markkina-arvo 7.885.378 euroa perustuu Hoivatilat Oyj:n arvioon. Emme ole arvioineet näitä kohteita.
- Lisäksi Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 24 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintameno, joka on yhteensä 1.082.441 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 462.147.273 euroa.
- Arvopäivä on 31.12.2019.
- 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 yhteenvedotaulukko, joka sisältää markkina-arvot ja keskeiset laskennan parametrit.
- AKA-arvioita suppeampiin raportteihin, ns. hintanäkemyksiin on sisällytetty kohteen katselmus, tuottoarvoperusteinen arvonmääritys (kassavirtatarkastelu) ja AKA-arviota suppeampi kirjallinen kohderaportti.

Oulu & Helsinki 20.2.2020

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



Jukka Uusitalo
Vanhempi arviointiasiantuntija, KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Vastuullinen arvioija



Ville Kangaskokko
Arviointiasiantuntija, DI, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Arvioinnin controller

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennusvuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Valmiusaste %	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Palokunnankatu 25	92100	Raahe	2010	vuokra	1	valmis	100 %	410,00	
Ohjastie 1	01900	Nurmijärvi	2011	vuokra	1	valmis	100 %	476,50	
Sinisiipi 9	70900	Toivala	2012	vuokra	1	valmis	100 %	567,50	
Liedontie 16	04600	Mäntsälä	2013	vuokra	1	valmis	100 %	644,50	
Paulareitti 1	90540	Oulu	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564,00	
Ritakierros 16	90540	Oulu	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564,00	
Sipulikatu 8	70820	Kuopio	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564,00	
Kauppakaari 6	91910	Tupos	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564,00	
Tenavakatu 2	21200	Raisio	2013	vuokra	1	valmis	100 %	621,50	
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	100 %	566,50	13.10.2014
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	100 %	566,50	23.12.2019
Peippolankuja 1	06400	Porvoo	2014	vuokra	1	valmis	100 %	564,00	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2014	vuokra	1	valmis	100 %	733,50	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2015	vuokra	1	valmis	100 %	451,50	
Ruskontie 53	21250	Masku	2014	vuokra	1	valmis	100 %	621,50	
Ruskontie 53	21250	Masku	2018	vuokra	1	valmis	100 %	579,00	
Fallåkerinrinne 2	02740	Espoo	2014	vuokra	1	valmis	100 %	890,50	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2014	vuokra	1	valmis	100 %	733,50	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2016	vuokra	1	valmis	100 %	599,50	
Kehätie 2	90940	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	100 %	1 178,00	23.12.2019
Ojantie 11	28130	Pori	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 629,00	
Vanhan-Sepän tie 14	03100	Nummela	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 497,50	
Väliharjuntie 17	40800	Vaajakoski	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 678,00	
Lentävänniemenkatu 2	33410	Tampere	2015	vuokra	1	valmis	100 %	737,00	12.1.2018
Vähäheikkiläntie 50	20810	Turku	2015	vuokra	1	valmis	100 %	911,00	
Vähäheikkiläntie 50	20810	Turku	2018	vuokra	1	valmis	100 %	553,00	
Vanha Alikartanontie 6	13300	Hämeenlinna	2015	vuokra	1	valmis	100 %	564,50	
Vakiniituntie 2-4	20400	Turku	2015	vuokra	1	valmis	100 %	567,00	
Koetilankatu 2	01520	Vantaa	2015	vuokra	1	valmis	100 %	890,00	
Kuhlefeltinkatu 35	07940	Loviisa	2015	oma	1	valmis	100 %	1 132,70	
Vinttikaivontie 10	45150	Kouvola	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 788,00	
Hytösenkuja 1	41340	Laukaa	2015	vuokra	1	valmis	100 %	730,00	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 199,00	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	100 %	560,50	
Tikasmäentie 2	02250	Espoo	2015	vuokra	1	valmis	100 %	912,00	
Mäntyveräjätie	36200	Kangasala	2015	vuokra	1	valmis	100 %	560,50	
Työväentalontie 22	33470	Ylöjärvi	2015	vuokra	1	valmis	100 %	707,00	
Vuohirinne 13	01480	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100 %	895,50	
Kaartokuja 1	45200	Kouvola	2016	vuokra	1	valmis	100 %	565,50	
Menninkäisentie 9	87700	Kajaani	2016	vuokra	1	valmis	100 %	1 177,50	

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

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennusvuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Valmiusaste %	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Vikkulankatu 6,	37150	Nokia	2016	vuokra	1	valmis	100 %	993,00	
Vanha Kuninkaantie 10	06100	Porvoo	2016	vuokra	1	valmis	100 %	670,00	
Tuovintie 39	01420	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100 %	584,00	
Meriviihtantie 16	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	100 %	769,00	
Palokärjentie	28220	Pori	2016	vuokra	1	valmis	100 %	986,00	
Satotalmantie	04240	Sipoo	2016	vuokra	1	valmis	100 %	496,50	
Punakiventie 2	01700	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100 %	484,00	
Ylännentie 10	50600	Mikkeli	2016	vuokra	1	valmis	100 %	625,00	
Ritarinne 12	96900	Rovaniemi	2016	vuokra	1	valmis	100 %	1 185,50	2.10.2019
Pakaantie / Kehräämötie	16300	Orimattila	2016	oma	1	valmis	100 %	1 497,50	
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	100 %	1 480,00	12.12.2017
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	100 %	472,00	12.12.2017
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100 %	959,00	
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2018	vuokra	1	valmis	100 %	530,50	
Haperontie 12	40640	Jyväskylä	2016	vuokra	1	valmis	100 %	699,50	
Hirvisuontie	02810	Espoo	2017	vuokra	1	valmis	100 %	823,00	
Sarkatie 4	15860	Hollola	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 663,00	
Teollisuuskatu 41	20520	Turku	2017	vuokra	1	valmis	100 %	783,00	
Erätie 22	87200	Kajaani	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 920,00	
Lähteentie	18100	Heinola	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 664,50	
Lääkärintie 4	52700	Mäntyharju	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 667,00	
Vanha Ouluntie 32	67600	Kokkola	2017	oma	1	valmis	100 %	911,00	
Puusepätkäkatu 2C	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 208,50	
Fredrika Runebergin katu 42	06100	Porvoo	2017	vuokra	1	valmis	100 %	972,80	
Merimetsänpolku 3	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100 %	661,00	
Opettajantie 2	02360	Espoo	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 044,50	
Rantaraitti 2	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	valmis	100 %	822,00	
Päälistönmäentie 2	21290	Rusko	2017	vuokra	1	valmis	100 %	696,50	
Kotitontunkuja 18	02400	Kirkkonummi	2017	vuokra	1	valmis	100 %	564,50	
Kaura-ahontie	78870	Varkaus	2017	vuokra	1	valmis	100 %	639,50	
Kaura-ahontie 4	78870	Varkaus	2012	vuokra	1	valmis	100 %	620,00	
Pappilantie 10	46800	Myllykoski	2017	vuokra	1	valmis	100 %	567,00	
Loitsutie 8	48350	Kotka	2017	vuokra	1	valmis	100 %	619,50	
Savontie 76	78300	Varkaus	2017	vuokra	1	valmis	100 %	656,50	
Torpin rinnakkaiskatu	95420	Tornio	2017	vuokra	1	valmis	100 %	634,50	
Nurmelaanpolku 4	44800	Pihtipudas	2017	oma	1	valmis	100 %	963,00	
Nurmelaanpolku 4	44800	Pihtipudas	2004	oma	1	valmis	100 %	460,00	
Näsiäkatu 3	37120	Nokia	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 664,50	
Ukkoherrantie 8	90420	Oulu	2017	vuokra	1	valmis	100 %	877,50	9.1.2018
Männiköntie	04260	Kerava	2017	vuokra	1	valmis	100 %	862,00	
Ansatie	08700	Lohja	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 592,50	

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

Yhteenvedo arvioituista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennusvuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Valmiusaste %	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Hiuntie 122	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100 %	653,50	
Hiuntie 120	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100 %	655,00	
Ratakuja	05200	Nurmijärvi	2017	vuokra	1	valmis	100 %	856,00	
Pereensaarentie 2	33950	Pirkkala	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1313,00	
Mannisenmäentie 2	40270	Jyväskylä	2017	vuokra	1	valmis	100 %	916,00	
Nurmiiniitynkatu 1	20760	Kaarina	2017	vuokra	1	valmis	100 %	824,50	
Amerikanraitti 10	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	valmis	100 %	841,00	
Kangaslammintie	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	802,00	
Matkavaarantie 13	96900	Rovaniemi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	976,50	2.10.2019
Ylännentie 8	50600	Mikkeli	2018	vuokra	1	valmis	100 %	981,50	
Männiköntie 14	03400	Vihti	2018	oma	1	valmis	100 %	665,00	
Jukolanraitti 6	13500	Hämeenlinna	2018	vuokra	1	valmis	100 %	1 925,00	
Jahtikatu 1	15610	Lahti	2018	vuokra	1	valmis	100 %	894,00	
Koekatu	28100	Pori	2018	vuokra	1	valmis	100 %	915,00	
Hannilantie 3	85100	Kalajoki	2018	vuokra	1	valmis	100 %	663,00	
Eteläinen Puistoraitti 2	74100	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	677,00	
Mäkiläntie 4	21530	Paimio	2018	oma	1	valmis	100 %	820,00	
Merilinnuntie 2	23500	Uusikaupunki	2018	vuokra	1	valmis	100 %	701,50	
Piisamikatu 8	15680	Lahti	2018	vuokra	1	valmis	100 %	696,50	
Lukkosepänkatu 2b	20320	Turku	2018	vuokra	1	valmis	100 %	882,00	
Aarrepuistonkuja 4	04130	Sipoo	2018	vuokra	1	valmis	100 %	668,00	
Valonkatu	87250	Kajaani	2018	oma	1	valmis	100 %	634,50	
Tyrväänkyläntie	38250	Sastamala	2018	oma	1	valmis	100 %	706,00	
Petter Kumpulaisentie 28	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	644,00	
Aarretie	04130	Sipoo	2018	vuokra	1	valmis	100 %	964,00	
Kärjäjämentie 8	27510	Eura	2018	oma	1	valmis	100 %	2 400,00	
Tehtaantie 15	42700	Keuruu	2018	oma	1	valmis	100 %	537,50	
Orioninkatu 8	53850	Lappeenranta	2018	vuokra	1	valmis	100 %	934,50	
Väänäsenpolku 2	50100	Mikkeli	2018	vuokra	1	valmis	100 %	648,00	
Saratie 7	41340	Laukaa	2018	vuokra	1	valmis	100 %	879,00	
Limingankatu 30 A	90120	Oulu	2018	vuokra	1	valmis	100 %	330,00	
Kirkkotie	88600	Sotkamo	2018	oma	1	valmis	100 %	547,00	
Vanha Vaasankatu 1	65370	Vaasa	2018	vuokra	1	valmis	100 %	1 195,00	
Risulantie 8	71800	Siilinjärvi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	2 286,00	
Torikatu 2	36200	Kangasala	2018	vuokra	1	valmis	100 %	252,00	
Mikontie 1	84100	Ylivieska	2018	oma	1	valmis	100 %	847,00	
Ratakatu 12	84100	Ylivieska	2018	oma	1	valmis	100 %	1 294,00	
Vihastekarinkatu 19	92130	Raahe	2018	vuokra	1	valmis	100 %	497,00	
Vihastekarinkatu 19	92130	Raahe	2018	vuokra	1	valmis	100 %	303,00	
Soittajanlenkki 17	90650	Oulu	2018	vuokra	1	valmis	100 %	1 091,00	
Mäkiranta 3	96200	Rovaniemi	1989	oma	1	valmis	100 %	530,00	2.10.2019

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

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinu mero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistus muoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Valmius aste %	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Kekanahontie	14200	Janakkala	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 456,50	
Rakkakiventie 37	90650	Oulu	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 189,50	23.12.2019
Likolammintie 1	36200	Kangasala	2009	vuokra	1	valmis	100 %	506,00	
Palstatie 8	40520	Jyväskylä	2019	vuokra	1	valmis	100 %	825,00	
Vemmelkuja 3	74130	Iisalmi	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 222,00	
Hiidenrannantie 17	03100	Nummela	2019	oma	1	valmis	100 %	1 037,00	
Palstakuja 2-4	54100	Lappeenranta	2019	vuokra	1	valmis	100 %	658,00	
Paltankatu 27	20360	Turku	2019	vuokra	1	valmis	100 %	951,00	
Paltankatu 27	20360	Turku	2019	vuokra	1	valmis	100 %	556,00	
Ailakinkatu	40100	Jyväskylä	2019	vuokra	1	valmis	100 %	721,00	
Opintie 35	23100	Mynämäki	2019	vuokra	1	valmis	100 %	697,00	
Hoikankatu 38	87100	Kajaani	2019	vuokra	1	valmis	100 %	645,50	
Lentävänniemenkatu 2	33410	Tampere	2019	vuokra	1	valmis	100 %	468,00	
Päällistönmäentie 2	21290	Rusko	2019	vuokra	1	valmis	100 %	504,50	
Niisiäntie	71840	Siilinjärvi	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 086,00	
Honkarannantie	71850	Siilinjärvi	2019	oma	1	valmis	100 %	921,00	
Lepikönranta 3a	49400	Hamina	2019	oma	1	valmis	100 %	575,00	
Vävyöjanpolku 1	40101	Jyväskylä	2019	vuokra	1	valmis	100 %	769,00	
Jarumiehentie 32-34	66400	Lahia	2019	oma	1	valmis	100 %	630,00	
Soittajanlenkki 17	90650	Oulu	2019	vuokra	1	valmis	100 %	654,00	23.12.2019
Alpuumintie 11	84100	Ylivieska	2019	oma	1	valmis	100 %	430,00	
Vuorikatu 7	15110	Lahti	2019	oma	1	valmis	100 %	703,00	
Koivukylän Puistotie 27	01360	Vantaa	2019	vuokra	1	valmis	100 %	844,00	
Haarapääskyntie 6	06400	Porvoo	2019	vuokra	1	valmis	100 %	886,00	
Likolahdenkatu 3	44150	Äänekoski	2019	vuokra	1	valmis	100 %	771,00	
Ankkurikuja 2	67300	Kokkola	2019	oma	1	valmis	100 %	1 241,00	
Rekiäläntie	36200	Kangasala	2019	oma	1	valmis	100 %	1 240,00	
Sahalantie 2	52100	Mikkeli	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 730,00	
Jyrätie 9	11130	Riihimäki	2019	oma	1	kesken	86 %	741,00	
Puistokatu 3	70300	Kuopio	2020	vuokra	1	kesken	97 %	2 706,00	
Makarantie	15230	Lahti	2020	vuokra	1	kesken	83 %	791,00	
Ruustinnantie 1	76100	Pieksämäki	2020	vuokra	1	kesken	81 %	792,00	
Santamäentie	96100	Rovaniemi	2020	vuokra	1	kesken	40 %	2 200,00	
Uusmetsäntie	65280	Vaasa	2020	vuokra	1	kesken	50 %	2 519,00	
Satamakatu 11	74100	Iisalmi	2020	vuokra	1	kesken	72 %	2 630,10	
Ruskeasuonkatu 2	45100	Kouvola	2020	vuokra	1	kesken	27 %	3 019,00	
Isokarhunkierro 2-4	04300	Tuusula	2020	vuokra	1	kesken	45 %	1 920,00	
Isokarhunkierro 2-4	04300	Tuusula	2020	vuokra	1	kesken	45 %	789,00	
Siilotie 25	90520	Oulu	2020	vuokra	1	kesken	39 %	1 868,00	
Ruiskukkatie 16	90580	Oulu	2020	vuokra	1	kesken	35 %	2 140,00	
Työnjohtajankatu 1	00880	Helsinki	2022	vuokra	1	kesken	13 %	1 018,00	

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