



Hoivatilat Oyj

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

166 kohdetta Suomessa

21.8.2019

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 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 (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 (127 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 347.290.000 euroa.
- Keskeneräisten kohteiden (27 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 49.852.782 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden.
- Lisäksi Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 12 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintamenuun, joka on yhteensä 2.518.466 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 399.661.248 euroa.
- Arvopäivä on 30.6.2019.
- 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 arvonnääritys (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 arvonnääritys (kassavirtatarkastelu) ja AKA-arviota suppeampi kirjallinen kohderaportti.

Oulu & Helsinki 21.8.2019

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



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

Vastuullinen arvioija



Arviointiasiantuntija, DI, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Arvioinnin controller

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postin mero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistus muoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Valmiusaste %	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Palokunnankatu 25	92100	Raahe	2010	vuokra	1	valmis	100 %	410	
Ohjastie 1	01900	Nurmijärvi	2011	vuokra	1	valmis	100 %	477	
Sinisiipi 9	70900	Toivala	2012	vuokra	1	valmis	100 %	568	
Liedontie 16	04600	Mäntsälä	2013	vuokra	1	valmis	100 %	645	
Paulareitti 1	90540	Oulu	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564	
Ritakierros 16	90540	Oulu	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564	
Sipulikatu 8	70820	Kuopio	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564	
Kauppakaari 6	91910	Tupos	2013	vuokra	1	valmis	100 %	564	
Tenavakatu 2	21200	Raisio	2013	vuokra	1	valmis	100 %	622	
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	100 %	567	13.10.2014
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	100 %	567	
Peippolankuja 1	06400	Porvoo	2014	vuokra	1	valmis	100 %	564	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2014	vuokra	1	valmis	100 %	734	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2015	vuokra	1	valmis	100 %	452	
Ruskontie 53	21250	Masku	2014	vuokra	1	valmis	100 %	622	
Ruskontie 53	21250	Masku	2018	vuokra	1	valmis	100 %	579	
Fallåkerinrinne 2	02740	Espoo	2014	vuokra	1	valmis	100 %	891	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2014	vuokra	1	valmis	100 %	734	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2016	vuokra	1	valmis	100 %	600	
Kehätie 2	90940	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	100 %	1 178	16.10.2014
Ojantie 11	28130	Pori	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 629	
Vanhan-Sepän tie 14	03100	Nummela	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 498	
Väliharjuntie 17	40800	Vaajakoski	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 678	
Lentävänniemenkatu 2	33410	Tampere	2015	vuokra	1	valmis	100 %	737	12.1.2018
Vähäheikkiläntie 50	20810	Turku	2015	vuokra	1	valmis	100 %	911	
Vähäheikkiläntie 50	20810	Turku	2018	vuokra	1	valmis	100 %	553	
Vanha Alikartanontie 6	13300	Hämeenlinna	2015	vuokra	1	valmis	100 %	565	
Vakiniituntie 2-4	20400	Turku	2015	vuokra	1	valmis	100 %	567	
Koetilankatu 2	01520	Vantaa	2015	vuokra	1	valmis	100 %	890	
Kuhlefeltinkatu 35	07940	Loviisa	2015	oma	1	valmis	100 %	1 133	
Vinttikaivontie 10	45150	Kouvola	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 788	
Hytösenkuja 1	41340	Laukaa	2015	vuokra	1	valmis	100 %	730	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	100 %	1 199	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	100 %	561	
Tikasmäentie 2	02250	Espoo	2015	vuokra	1	valmis	100 %	912	
Mäntyveräjätie	36200	Kangasala	2015	vuokra	1	valmis	100 %	561	
Työväentalontie 22	33470	Ylöjärvi	2015	vuokra	1	valmis	100 %	707	
Vuohirinne 13	01480	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100 %	896	

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
Kaartokuja 1	45200	Kouvola	2016	vuokra	1	valmis	100%	566	
Menninkäisentie 9	87700	Kajaani	2016	vuokra	1	valmis	100%	1 178	
Vikkulankatu 6,	37150	Nokia	2016	vuokra	1	valmis	100%	993	
Vanha Kuninkaantie 10	06100	Porvoo	2016	vuokra	1	valmis	100%	670	
Tuovintie 39	01420	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100%	584	
Meriviitantie 16	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	100%	769	
Palokärjentie	28220	Pori	2016	vuokra	1	valmis	100%	986	
Satotalmantie	04240	Sipoo	2016	vuokra	1	valmis	100%	497	
Punakiventie 2	01700	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100%	484	
Ylännentie 10	50600	Mikkeli	2016	vuokra	1	valmis	100%	625	
Ritarinne 12	96900	Rovaniemi	2016	vuokra	1	valmis	100%	1 186	
Pakaantie / Kehräämötie	16300	Orimattila	2016	oma	1	valmis	100%	1 498	
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	100%	1 480	12.12.2017
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	100%	472	12.12.2017
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	100%	959	
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2018	vuokra	1	valmis	100%	531	
Haperontie 12	40640	Jyväskylä	2016	vuokra	1	valmis	100%	700	
Hirvisuontie	02810	Espoo	2017	vuokra	1	valmis	100%	823	
Sarkatie 4	15860	Hollola	2017	vuokra	1	valmis	100%	1 663	
Teollisuuskatu 41	20520	Turku	2017	vuokra	1	valmis	100%	783	
Erätie 22	87200	Kajaani	2017	vuokra	1	valmis	100%	1 920	
Lähteentie	18100	Heinola	2017	vuokra	1	valmis	100%	1 665	
Lääkärinkuja 4	52700	Mäntyharju	2017	vuokra	1	valmis	100%	1 667	
Vanha Ouluntie 32	67600	Kokkola	2017	oma	1	valmis	100%	911	
Puusepänskatu 2C	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100%	1 209	
Fredrika Runebergin katu 42	06100	Porvoo	2017	vuokra	1	valmis	100%	973	
Merimetsonpolku 3	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100%	661	
Opettajantie 2	02360	Espoo	2017	vuokra	1	valmis	100%	1 045	
Rantaraitti 2	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	valmis	100%	822	
Päälistönmäentie 2	21290	Rusko	2017	vuokra	1	valmis	100%	697	
Kotitontunkuja 18	02400	Kirkkonummi	2017	vuokra	1	valmis	100%	565	
Kaura-ahontie	78870	Varkaus	2017	vuokra	1	valmis	100%	640	
Kaura-ahontie 4	78870	Varkaus	2012	vuokra	1	valmis	100%	620	
Pappilantie 10	46800	Myllykoski	2017	vuokra	1	valmis	100%	567	
Loitsutie 8	48350	Kotka	2017	vuokra	1	valmis	100%	620	
Savontie 76	78300	Varkaus	2017	vuokra	1	valmis	100%	657	
Torpin rinnakkaiskatu	95420	Tornio	2017	vuokra	1	valmis	100%	635	
Nurmelanpolku 4	44800	Pihtipudas	2017	oma	1	valmis	100%	963	
Nurmelanpolku 4	44800	Pihtipudas	2004	oma	1	valmis	100%	460	

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

Yhteenveto arvioituista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennusvuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Valmiusaste %	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Näsiäkatu 3	37120	Nokia	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 665	
Ukkoherrantie 8	90420	Oulu	2017	vuokra	1	valmis	100 %	878	9.1.2018
Männiköntie	04260	Kerava	2017	vuokra	1	valmis	100 %	862	
Ansatie	08700	Lohja	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 593	
Hiuntie 122	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100 %	654	
Hiuntie 120	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	100 %	655	
Ratakuja	05200	Nurmijärvi	2017	vuokra	1	valmis	100 %	856	
Pereensaarentie 2	33950	Pirkkala	2017	vuokra	1	valmis	100 %	1 313	
Mannisenmäentie 2	40270	Jyväskylä	2017	vuokra	1	valmis	100 %	916	
Nurminiitynkatu 1	20760	Kaarina	2017	vuokra	1	valmis	100 %	825	
Amerikanraitti 10	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	valmis	100 %	841	
Kangaslammintie	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	802	
Matkavaarantie 13	96900	Rovaniemi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	977	
Ylännentie 8	50600	Mikkeli	2018	vuokra	1	valmis	100 %	982	
Männiköntie 14	03400	Vihti	2018	oma	1	valmis	100 %	665	
Jukolanraitti 6	13500	Hämeenlinna	2018	vuokra	1	valmis	100 %	1 925	
Jahtikatu 1	15610	Lahti	2018	vuokra	1	valmis	100 %	894	
Koekatu	28100	Pori	2018	vuokra	1	valmis	100 %	915	
Hannilantie 3	85100	Kalajoki	2018	vuokra	1	valmis	100 %	663	
Eteläinen Puistoraitti 2	74100	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	677	
Mäkiläntie 4	21530	Paimio	2018	oma	1	valmis	100 %	820	
Merilinnuntie 2	23500	Uusikaupunki	2018	vuokra	1	valmis	100 %	702	
Piisamikatu 8	15680	Lahti	2018	vuokra	1	valmis	100 %	697	
Lukkosepänkatu 2b	20320	Turku	2018	vuokra	1	valmis	100 %	882	
Aarrepuistonkuja 4	04130	Sipoo	2018	vuokra	1	valmis	100 %	668	
Valonkatu	87250	Kajaani	2018	oma	1	valmis	100 %	635	
Tyrväänkyläntie	38250	Sastamala	2018	oma	1	valmis	100 %	706	
Petter Kumpulaisentie 28	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	644	
Aarretie	04130	Sipoo	2018	vuokra	1	valmis	100 %	964	
Kärjämäentie 8	27510	Eura	2018	oma	1	valmis	100 %	2 400	
Tehtaantie 15	42700	Keuruu	2018	oma	1	valmis	100 %	538	
Orioninkatu 8	53850	Lappeenranta	2018	vuokra	1	valmis	100 %	935	
Väänäsenpolku 2	50100	Mikkeli	2018	vuokra	1	valmis	100 %	648	
Saratie 7	41340	Laukaa	2018	vuokra	1	valmis	100 %	879	
Limingankatu 30A	90120	Oulu	2018	vuokra	1	valmis	100 %	330	
Kirkkotie	88600	Sotkamo	2018	oma	1	valmis	100 %	547	
Vanha Vaasankatu 1	65370	Vaasa	2018	vuokra	1	valmis	100 %	1 195	
Risulantie 8	71800	Siilinjärvi	2018	vuokra	1	valmis	100 %	2 286	

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	Katselmoitun arvioitsijan toimesta
Torikatu 2	36200	Kangasala	2018	vuokra	1	valmis	100 %	252	
Mikontie 1	84100	Ylivieska	2018	oma	1	valmis	100 %	847	
Ratakatu 12	84100	Ylivieska	2018	oma	1	valmis	100 %	1 294	
Vihastekarinkatu 19	92130	Raahe	2018	vuokra	1	valmis	100 %	497	
Vihastekarinkatu 19	92130	Raahe	2018	vuokra	1	valmis	100 %	303	
Soittajanlenkki 17	90650	Oulu	2018	vuokra	1	valmis	100 %	1 091	
Mäkiranta 3	96200	Rovaniemi	1989	oma	1	valmis	100 %	530	
Kekanahtie	14200	Janakkala	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 457	
Rakkakiventie 37	90650	Oulu	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 190	
Likolammintie 1	36200	Kangasala		vuokra	1	valmis	100 %	506	
Palstatie 8	40520	Jyväskylä	2019	vuokra	1	valmis	100 %	825	
Vemmelkuja 3	74130	Iisalmi	2019	vuokra	1	valmis	100 %	1 222	
Hiidenrannantie 17	03100	Nummela	2019	oma	1	kesken	85 %	1 037	
Palstakuja 2-4	54100	Lappeenranta	2019	vuokra	1	kesken	82 %	658	
Paltankatu 27	20360	Turku	2019	vuokra	1	kesken	80 %	951	
Paltankatu 27	20360	Turku	2019	vuokra	1	kesken	28 %	556	
Ailakinkatu	40100	Jyväskylä	2019	vuokra	1	kesken	82 %	721	
Opintie 35	23100	Mynämäki	2019	vuokra	1	kesken	69 %	697	
Hoikankatu 38	87100	Kajaani	2019	vuokra	1	kesken	75 %	646	
Lentävänniemenkatu 2	33410	Tampere	2019	vuokra	1	kesken	67 %	468	
Päällistönmäentie 2	21290	Rusko	2019	vuokra	1	kesken	85 %	505	
Niisiäntie	71840	Siilinjärvi	2019	vuokra	1	kesken	89 %	1 086	
Honkarannantie	71850	Siilinjärvi	2019	oma	1	kesken	73 %	921	
Lepikönranta 3a	49400	Hamina	2019	oma	1	kesken	57 %	575	
Vävyjojanpolku 1	40101	Jyväskylä	2019	vuokra	1	kesken	77 %	769	
Jarrumiehentie 32-34	66400	Laihia	2019	oma	1	kesken	85 %	630	
Soittajanlenkki 17	90650	Oulu	2019	vuokra	1	kesken	76 %	654	
Alpuumintie 11	84100	Ylivieska	2019	oma	1	kesken	74 %	430	
Koivukylän Puistotie 27	01360	Vantaa	2019	vuokra	1	kesken	56 %	844	
Haarapääskytie 6	06400	Porvoo	2019	vuokra	1	kesken	58 %	886	
Likolahdenkatu 3	44150	Äänekoski	2019	vuokra	1	kesken	72 %	771	
Ankkurikuja 2	67300	Kokkola	2019	oma	1	kesken	72 %	1 241	
Rekiäläntie	36200	Kangasala	2019	oma	1	kesken	63 %	1 240	
Jyrätie 9	11130	Riihimäki	2019	oma	1	kesken	24 %	741	
Sahalantie 2	52100	Mikkeli	2019	vuokra	1	kesken	35 %	1 730	
Puistokatu 3	70300	Kuopio		vuokra	1	kesken	80 %	2 706	
Ruustinnantie 1	76100	Pieksämäki	2018	vuokra	1	kesken	13 %	792	
Makarantie	15230	Lahti		vuokra	1	kesken	10 %	791	
Tuusula		Tuusula		vuokra	1	kesken	10 %	2 500	

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