



Suomen Hoivatilat Oyj

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

97 kohdetta Suomessa

15.8.2017

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.
- Emme ole katselmoineet kohteita Q2/2017 arvioinnin yhteydessä. Muutamia kohteita on katselmoitu aiempien arviointien yhteydessä ja näistä katselmoituista kohteista on tehty AKA-arvioita suppeammat raportit. Katselmuspäivät on esitetty seuraavien sivujen taulukoissa. Arviointien lähtötieto-, tai laajuusvaatimukset eivät täytä AKA-standardeja (arviointi 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 (67 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 173.250.000 euroa.
- Keskeneneräisten kohteiden (20 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 31.613.500 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden.
- Lisäksi Suomen Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 10 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintamenuun, joka on yhteensä 215.729 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 205.079.229 euroa.
- Arvopäivä on 30.6.2017.
- 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).
- Riviarviointeissa 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 15.8.2017

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



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

Vastuullinen arvioija



Jenni Komppa-Hiiva
Arviointiasiantuntija, DI, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Arvioinnin controller

Yhteenvedo 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	
Sinisipi 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	
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	
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	2015	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	

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
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	
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	472	
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	959	
Häperontie 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	
Lääkärintie 4	52700	Mäntyharju	2017	vuokra	1	valmis	1 667	
Vanha Ouluntie 32	67600	Kokkola	2017	oma	1	valmis	911	
Puusepänskatu 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	kesken	661	
Opettajantie 2	02360	Espoo	2017	vuokra	1	kesken	1045	
Rantaraitti 2	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	kesken	822	
Päällistönmäentie 2	21290	Rusko	2017	vuokra	1	kesken	697	
Kotitontunkuja 18, Kirkkonummi	02400	Kirkkonummi	2017	vuokra	1	kesken	565	
Kaura-ahontie	78870	Varkaus	2017	vuokra	1	kesken	640	
Pappilantie 10	46800	Myllykoski	2017	vuokra	1	kesken	567	
Loitsutie 8	48350	Kotka	2017	vuokra	1	kesken	620	
Savontie 76	78300	Varkaus	2017	vuokra	1	kesken	657	
Torpin rinnakkaiskatu	95420	Tornio	2017	vuokra	1	kesken	635	
Näsiäkatu 3	37120	Nokia	2017	vuokra	1	kesken	1665	
Ukkoherantie 8	90420	Oulu	2017	vuokra	1	kesken	878	
Männiköntie	04260	Kerava	2017	vuokra	1	kesken	862	
Ansatie	08700	Lohja	2017	vuokra	1	kesken	1593	
Hiuntie 122	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	kesken	654	
Hiuntie 120	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	kesken	655	
Ratakuja	05200	Nurmijärvi	2017	vuokra	1	kesken	856	
Pereensaarentie 2	33950	Pirkkala	2017	vuokra	1	kesken	1313	
Mannisenmäentie 2	40270	Jyväskylä	2017	vuokra	1	kesken	916	
Kangaslammintie	74130	Iisalmi	2017	vuokra	1	kesken	802	

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