



Suomen Hoivatilat Oyj

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

148 kohdetta Suomessa

20.2.2019

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 (120 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 329.000.000 euroa.
- Keskeneräisten kohteiden (15 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 18.360.223 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden.
- Lisäksi Suomen Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 13 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintamenoona, joka on yhteensä 1.538.857 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 348.899.080 euroa.
- Arvopäivä on 31.12.2018.
- 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 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 20.2.2019

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



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



Ville Kangaskokko
Arviointiasiantuntija, DI

Vastuullinen arvioija

Arvioinnin controller

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennusvuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Palokunnankatu 25	92100	Raahe	2010	vuokra	1	valmis	410	
Ohjastie 1	01900	Nurmijärvi	2011	vuokra	1	valmis	476,5	
Sinisiipi 9	70900	Toivala	2012	vuokra	1	valmis	567,5	
Liedontie 16	04600	Mäntsälä	2013	vuokra	1	valmis	644,5	
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	621,5	
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	566,5	13.10.2014
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	566,5	
Peippolankuja 1	06400	Porvoo	2014	vuokra	1	valmis	564	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2014	vuokra	1	valmis	733,5	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2015	vuokra	1	valmis	451,5	
Ruskontie 53	21250	Masku	2014	vuokra	1	valmis	621,5	
Fallåkerinrinne 2	02740	Espoo	2014	vuokra	1	valmis	890,5	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2014	vuokra	1	valmis	733,5	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2016	vuokra	1	valmis	599,5	
Kehätie 2	90940	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	1178	16.10.2014
Ojantie 11	28130	Pori	2015	vuokra	1	valmis	1629	
Vanhan-Sepän tie 14	03100	Nummela	2015	vuokra	1	valmis	1497,5	
Väliharjuntie 17	40800	Vaajakoski	2015	vuokra	1	valmis	1678	
Lentävänniemenkatu 2	33410	Tampere	2015	vuokra	1	valmis	737	12.1.2018
Vähäheikkiläntie 50	20810	Turku	2015	vuokra	1	valmis	911	
Vanha Alikartanonatie 6	13300	Hämeenlinna	2015	vuokra	1	valmis	564,5	
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	1132,7	
Vinttikaivontie 10	45150	Kouvola	2015	vuokra	1	valmis	1788	
Hytösenkuja 1	41340	Laukaa	2015	vuokra	1	valmis	730	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	1199	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	560,5	
Tikasmäentie 2	02250	Espoo	2015	vuokra	1	valmis	912	
Mäntyveräjätie	36200	Kangasala	2015	vuokra	1	valmis	560,5	

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

Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postin- mero	Paikkakunta	Rakennus- vuosi	Tontin omistus- muoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Työväentalontie 22	33470	Ylöjärvi	2015	vuokra	1	valmis	707	
Vuohirinne 13	01480	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	895,5	
Kaartokuja 1	45200	Kouvola	2016	vuokra	1	valmis	565,5	
Menninkäisentie 9	87700	Kajaani	2016	vuokra	1	valmis	1177,5	
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	
Meriviitantie 16	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	769	
Palokärjentie	28220	Pori	2016	vuokra	1	valmis	986	
Satotalmantie	04240	Sipoo	2016	vuokra	1	valmis	496,5	
Punakiventie 2	01700	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	484	
Ylännentie 10	50600	Mikkeli	2016	vuokra	1	valmis	625	
Ritarinne	96900	Rovaniemi	2016	vuokra	1	valmis	1185,5	
Pakaantie / Kehräämötie	16300	Orimattila	2016	oma	1	valmis	1497,5	
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	1480	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	699,5	
Hirvisuontie	02810	Espoo	2017	vuokra	1	valmis	823	
Sarkatie 4	15860	Hollola	2017	vuokra	1	valmis	1663	
Teollisuuskatu 41	20520	Turku	2017	vuokra	1	valmis	783	
Erätie 22	87200	Kajaani	2017	vuokra	1	valmis	1920	
Lähteentie	18100	Heinola	2017	vuokra	1	valmis	1664,5	
Lääkärinkuja 4	52700	Mäntyharju	2017	vuokra	1	valmis	1667	
Vanha Ouluntie 32	67600	Kokkola	2017	oma	1	valmis	911	
Puusepätkäkatu 2C	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	1208,5	
Fredrika Runebergin katu 42	06100	Porvoo	2017	vuokra	1	valmis	972,8	
Merimetsonpolku 3	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	661	
Opettajantie 2	02360	Espoo	2017	vuokra	1	valmis	1044,5	
Rantaraitti 2	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	valmis	822	
Päällistönmäentie 2	21290	Rusko	2017	vuokra	1	valmis	696,5	
Kotitontunkuja 18	02400	Kirkkonummi	2017	vuokra	1	valmis	564,5	
Kaura-ahontie	78870	Varkaus	2017	vuokra	1	valmis	639,5	
Kaura-ahontie 4	78870	Varkaus	2012	vuokra	1	valmis	620	

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	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Pappilantie 10	46800	Myllykoski	2017	vuokra	1	valmis	567	
Loitsutie 8	48350	Kotka	2017	vuokra	1	valmis	619,5	
Savontie 76	78300	Varkaus	2017	vuokra	1	valmis	656,5	
Torpin rinnakkaiskatu	95420	Tornio	2017	vuokra	1	valmis	634,5	
Nurmelanpolku 4	44800	Pihtipudas	2017	oma	1	valmis	963	
Nurmelanpolku 4	44800	Pihtipudas	2004	oma	1	valmis	460	
Näsiäkatu 3	37120	Nokia	2017	vuokra	1	valmis	1664,5	
Ukkoherrantie 8	90420	Oulu	2017	vuokra	1	valmis	877,5	9.1.2018
Männiköntie	04260	Kerava	2017	vuokra	1	valmis	862	
Ansatie	08700	Lohja	2017	vuokra	1	valmis	1592,5	
Hiuntie 122	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	valmis	653,5	
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	1313	
Mannisenmäentie 2	40270	Jyväskylä	2017	vuokra	1	valmis	916	
Nurminiitynkatu 1	20760	Kaarina	2017	vuokra	1	valmis	824,5	
Amerikanraitti 10	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	valmis	841	
Kangaslamminatie	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	802	
Matkavaarantie 13	96900	Rovaniemi	2018	vuokra	1	valmis	976,5	
Ylännentie 8	50600	Mikkeli	2018	vuokra	1	valmis	981,5	
Männiköntie 14	03400	Vihti	2018	oma	1	valmis	665	
Jukolanraitti 6	13500	Hämeenlinna	2018	vuokra	1	valmis	1925	
Jahtikatu 1	15610	Lahti	2018	vuokra	1	valmis	894	
Koekatu	28100	Pori	2018	vuokra	1	valmis	915	
Hannilantie 3	85100	Kalajoki	2018	vuokra	1	valmis	663	
Eteläinen Puistoraitti 2	74100	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	677	
Mäkiläntie 4	21530	Paimio	2018	oma	1	valmis	820	
Merilinnuntie 2	23500	Uusikaupunki	2018	vuokra	1	valmis	701,5	
Piisamikatu 8	15680	Lahti	2018	vuokra	1	valmis	696,5	
Lukkosepänkatu 2b	20320	Turku	2018	vuokra	1	valmis	882	
Aarrepuistonkuja 4	04130	Sipoo	2018	vuokra	1	valmis	668	
Valonkatu	87250	Kajaani	2018	oma	1	valmis	634,5	
Tyrväänkyläntie	38250	Sastamala	2018	oma	1	valmis	706	
Petter Kumpulaisentie 28	74130	Iisalmi	2018	vuokra	1	valmis	644	

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	Vuokrattava pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Aarretie		Sipoo	2018	vuokra	1	valmis	964	
Käräjämäentie 8	27510	Eura	2018	oma	1	valmis	2400	
Tehtaantie 15	42700	Keuruu	2018	oma	1	valmis	537,5	
Orioninkatu 8	53850	Lappeenranta	2018	vuokra	1	valmis	934,5	
Väänäsenpolku 2	50100	Mikkeli	2018	vuokra	1	valmis	648	
Saratie 7	41340	Laukaa	2018	vuokra	1	valmis	879	
Limingankatu 30 A	90120	Oulu	2018	vuokra	1	valmis	330	
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2018	vuokra	1	valmis	530,5	
Kirkkotie	88600	Sotkamo	2018	oma	1	valmis	547	
Vanha Vaasankatu 1	65370	Vaasa	2018	vuokra	1	valmis	1195	
Risulantie 8	71800	Siilinjärvi	2018	vuokra	1	valmis	2286	
Vähäheikkiläntie 50	20810	Turku	2018	vuokra	1	valmis	553	
Torikatu 2	36200	Kangasala	2018	vuokra	1	valmis	252	
Mikontie 1	84100	Ylivieska	2018	oma	1	valmis	847	
Ratakatu 12	84100	Ylivieska	2018	oma	1	valmis	1294	
Vihastenkarinkatu	92130	Raahe	2018	vuokra	1	valmis	1022	
Soittajanlenkki 17	90650	Oulu	2018	vuokra	1	valmis	1091	
Ruskontie 53	21250	Masku	2018	vuokra	1	valmis	579	
Kekanahtie	14200	Janakkala	2019	vuokra	1	kesken	1456,5	
Rakkakiventie 37	90650	Oulu	2019	vuokra	1	kesken	1189,5	
Koivukylän Puistotie 27	01360	Vantaa	2019	vuokra	1	kesken	844	
Hiidenrannantie 17	03100	Nummela	2019	vuokra	1	kesken	1037	
Palstatie 8	40520	Jyväskylä	2019	vuokra	1	kesken	825	
Vemmelkuja 3	74130	Iisalmi	2019	vuokra	1	kesken	1222	
Paltankatu 27	20360	Turku	2019	oma	1	kesken	951	
Paltankatu 27	20360	Turku	2019	oma	1	kesken	556	
Ailakinkatu	40100	Jyväskylä	2019	vuokra	1	kesken	721	
Hoikankatu 38	87100	Kajaani	2019	vuokra	1	kesken	645,5	
Päälistönmäentie 2	21290	Rusko	2019	vuokra	1	kesken	504,5	
Nilsiantie	71840	Siilinjärvi	2019	vuokra	1	kesken	1086	
Honkarannantie	71850	Siilinjärvi	2019	oma	1	kesken	921	
Jarrumiehentie	66400	Laihia	2019	oma	1	kesken	630	
Puistokatu 3	70300	Kuopio	2019	vuokra	1	kesken	2706	

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