

Eläinklinikan markkina-arvon määrittäminen

9.5.2022

Inspira



Tärkeää ottaa huomioon

- Tämän luottamuksellisen arvioreportin on valmistellut Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy Ylä-Savon soten toimeksiannosta.
- Tämä materiaali on luottamuksellista eikä sitä tule luovuttaa ulkopuolisille tahoille.
- Kuten normaalistikin toimeksiantoja tehdessään, Inspira on luottanut käyttämäänsä tilaajalta tai julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut. Inspira on toimeksiantoa tehdessään olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä.
- Toimeksiannon sisältö perustuu raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituksellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Inspiralle raportin päivämäärään mennessä toimitettuihin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät arvion päivittämistä.
- Raporttia ei tule käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu.

Sisällysluettelo

01 Yhteenveto ja kohteen markkina-arvo

02 Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus

03 Sijainti ja kohteen tiedot

04 Markkina-analyysi

05 Kohteen arviointi tuottoarvomenetelmällä

06 Liitteet

01 Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto ja markkina-arvo

- Kohde on vuonna 2005 rakennettu eläinklinikkarakennus, jossa tällä hetkellä Ylä-Savon Sote tuottaa eläinklinikkapalveluja.
- Arvion oletuksena on, että kohde on vuokrattu julkiselle vuokralaiselle 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella.
- Kohde on sijoittajille kiinnostava kohde pitkän vuokrasopimuksen ja luotettavan vuokralaisen myötä.
- Sijoittajan tuottovaatimukseksi on arvioitu 5 % ja exit-tuottovaatimukseksi 8 %
- Osoitteessa Haukisaarentie 4 sijaitsevan eläinklinikkarakennuksen markkina-arvo on näkemyksemme mukaan
 - **274 000 euroa** (arvopäivä 9.5.2022)
- Kohde on arvioitu tuottoarvomenetelmällä
- Arvion tarkkuus on keskimääräistä tasoa heikompi +/- 20 %

02 Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus

Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus

Arvioinnin kohde

- Arvion kohteena on vuokratontilla sijaitseva eläinklinikka rakennus
 - Haukisaarentie 4, rakennuksen laajuus 583 brm²

Arviointityön tilaaja

- Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä

Arvioijat

- Konsultti Pauliina Haro
- Johtava konsultti Ville Riihinen

Arvion käyttö

Arvio on laadittu Ylä-Savon SOTE kuntayhtymälle. Arvion luovuttaminen muille tahoille edellyttää suostumusta arvion laatijalta

Arviointityön tarkoitus

- Arviotyön tarkoitus on markkina-arvon määrittäminen sote kuntayhtymän järjestelyvaihtoehtojen tueksi. Arvion tarkoituksena on määrittää kohteen markkina-arvo arvopäivänä huhtikuu 2022.
- Markkina-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattoimen myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (Kansainväliset arviointistandardit, 1/2022 julkaistu suomeksi)

Paras ja tuottavin käyttö

- Hyödykkeen markkina-arvo heijastaa sen parasta ja tuottavinta käyttöä. (IVS 2022)
- Hyödykkeen paras ja tuottavin käyttö on käyttö, joka maksimoi sen potentiaalin ja on mahdollinen, laillisesti sallittu ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Paras ja tuottavin käyttö voi olla jatkumo hyödykkeen nykyiselle käytölle tai jokin vaihtoehtoinen käyttö. Tämä määräytyy hyödykkeelle sen käytön mukaan, joka markkinaosapuolella on mielessään, kun se muodostaa hintaa, jonka on valmis tarjoamaan. (IVS 2022)

Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus

Keskeisimmät arvioon vaikuttavat oletukset

- Arvion yhteydessä ei ole tarkistettu rasitetodistusta.
- Käyttämättömän rakennusoikeuden määrää ei ole tarkistettu ja arvion oletuksena on, että tonteilla ei ole käyttämätöntä, hyödynnettävää rakennusoikeutta.
- Arvion yhteydessä ei ole tarkistettu lainhuutoa.

Arviointityön kuvaus

- Markkina-arvon arviointi perustuu työpöytätyönä tehtyyn tarkasteluun sekä rajoitettuun lähtötietoaineistoon. Arvio perustuu tilaajalta saatuihin tietoihin eikä Inspira ota vastuuta tietojen oikeellisuudesta. Listaus käytetyistä lähtötiedoista löytyy arvion liitteenä. Kohdetta ei ole katselmoitu.
- Arvio ei täytä laajuudeltaan, tarkkuudeltaan eikä tietojen tarkistusvelvollisuuden kaikilta osilta Keskuskauppakamarin määrittelemiä AKA ja KHK-arvioiden vaatimuksia.

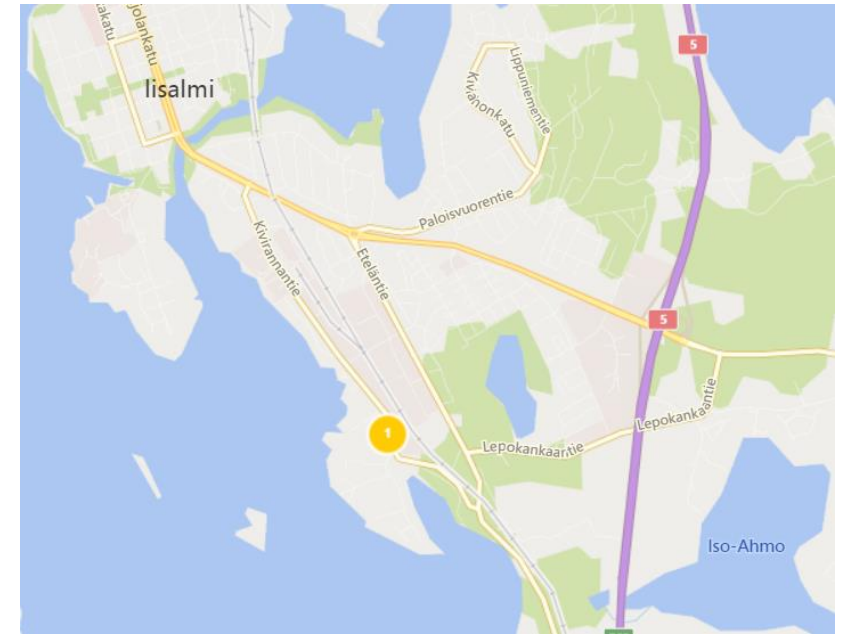
Arviointimenetelmä

- Pääarviointimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää ja tukimenetelmänä kauppa-arvomenetelmää.

03 Sijainti ja kohteen tiedot

Kohteen sijainti

- Kohde sijaitsee Iisalmen keskustan tuntumassa 5. kaupunginosassa (Kiviranta) osoitteessa Hauksisaarentie 4.
- Kohteeseen on matkaa Iisalmen rautatieasemalta n. 3 kilometriä ja aivan kohteen läheisyydessä sijaitsee paikallisliikenteen pysäkki.
- Arvioitava kohde on osa Savonia ammattikorkeakoulun rakennusta ja kohde sijaitsee Savonia ammattikorkeakoulun kuntayhtymältä vuokratulla määräalalla.



Kohteen perustiedot

| Eläinklinikka | |
|-----------------------------|---|
| Osoite | Haukisaarentie 4, 74130 Iisalmi |
| Kiinteistötunnus | - |
| Omistaja | Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä |
| Rakennusvuosi | 2005 |
| Rakennuksen pinta-ala | 583 brm ² , 530 htm ² |
| Rakennuksen käyttötarkoitus | Eläinklinikka |
| Tontin omistaja | Savonia ammattikorkeakoulun kuntayhtymä |
| Tontin pinta-ala | Vuokratun määräalan pinta-ala 3 040 m ² |
| Tontin vuokra-aika | 31.12.2034 |
| Rakennusoikeus | Ei tietoa |
| Käyttämätön rakennusoikeus | Ei tietoa |
| Rasitteet | Ei tietoa |
| Rasitukset | Ei tietoa |
| Kohteen kunto | Kohteesta ei ole laadittu kuntoarviota. Omistajalta saadun tiedon mukaan kohteeseen ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia ja on odotettavissa, että lähivuosina kohdetta täytyy korjata. |

Maanvuokrasopimus

Vuokranantaja

- Savonia-ammattikorkeakoulun kuntayhtymä

Vuokralainen

- Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä

Vuokrankohde

- Määräala Iisalmen 5. kaupunginosan tontista 140-19-1. Määräala, jonka pinta-ala on 3 040 m²

Vuokra-aika

- Vuokra-aika on 30 vuotta. 1.1.2005-31.12.2034
- Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen että:
 - Vuokralainen on täyttänyt kaikki vuokrasopimuksen velvoitteensa
 - Alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
 - Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää etuoikeuttaan.

Vuokran määrä

- Vuotuinen vuokra on 31.12.2005 395,81 euroa (perusvuokra).
- Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokraa korotetaan tai alennetaan sen mukaan onko tarkistusindeksi luku korkeampi vai alempi kuin perusindeksin luku.

Rakennusten lunastaminen

- Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan rakennuksen 60 %:lla sen käyvästä teknisestä arvosta. Lunastusvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos vuokrasuhde purkautuu ennen vuokra-akan päättymistä vuokralaisesta johtuvasta syystä. Mikäli kohteella ei ole enää käyttöarvoa on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistansa rakennukset.

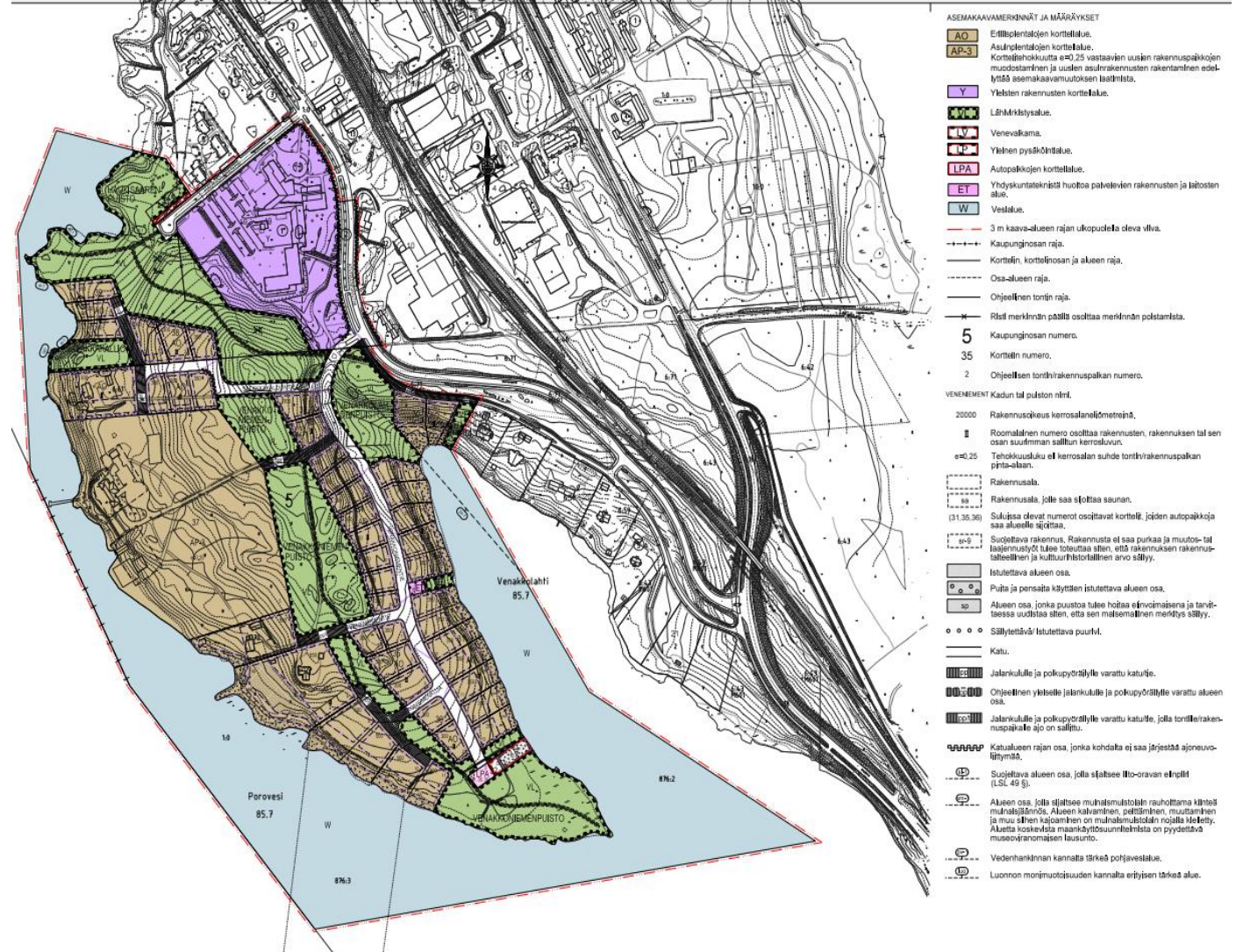
Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta

Kaavoitus

Ajantasa-asemakaava

- Arvion kohteena oleva eläinklinikkarakennus sijaitsee tontilla, joka on ajantasa-asemakaavassa merkinnällä Y, yleisten rakennusten korttelialue.

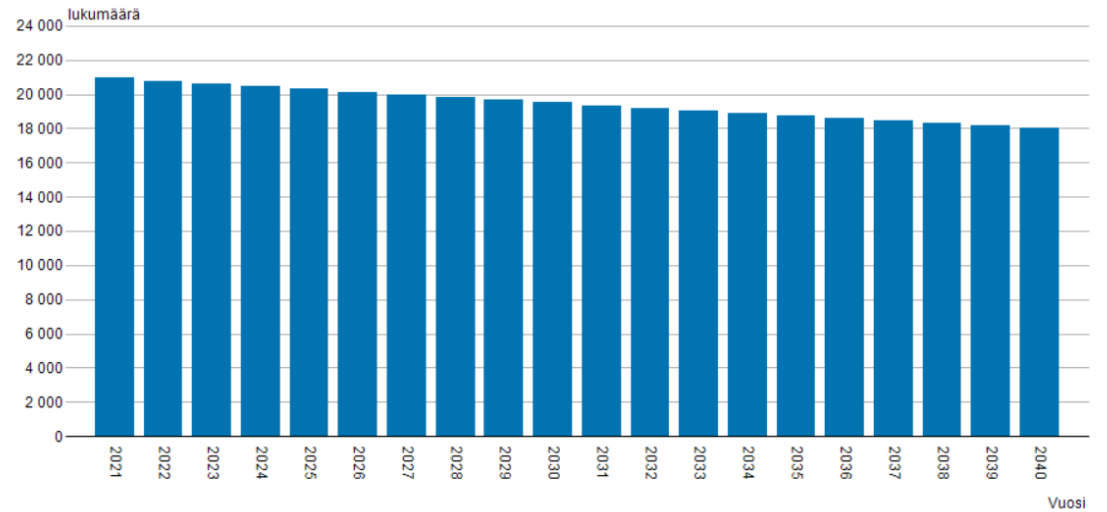


04 Markkina-analyysi

lialmi

- lialmi on asukasluvultaan Pohjois-Savon maakunnan toiseksi suurin kaupunki heti Kuopion jälkeen.
- lialmen kaupungin asukasluku on noin 20 957 (2021). Viimeisen vuoden aikana väkiluku on laskenut 0,8 %.
- Tilastokeskuksen tuoreimman väestöennusteen mukaan kaupungin väkiluku jatkaa laskemistaan ja vuoteen 2040 mennessä väkiluku on n. 18 000.
- lialmen kaupungin elinkeinorakenne on usean toimialan varassa. lialmessa ja seudulla on vahvoja kansainvälisiä vienti- ja kasvuhakuisia yrityksiä.

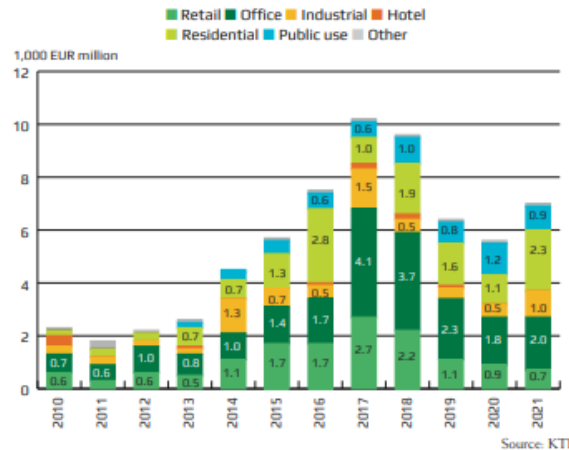
Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. lialmi, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).



Kiinteistömarkkinat Suomessa

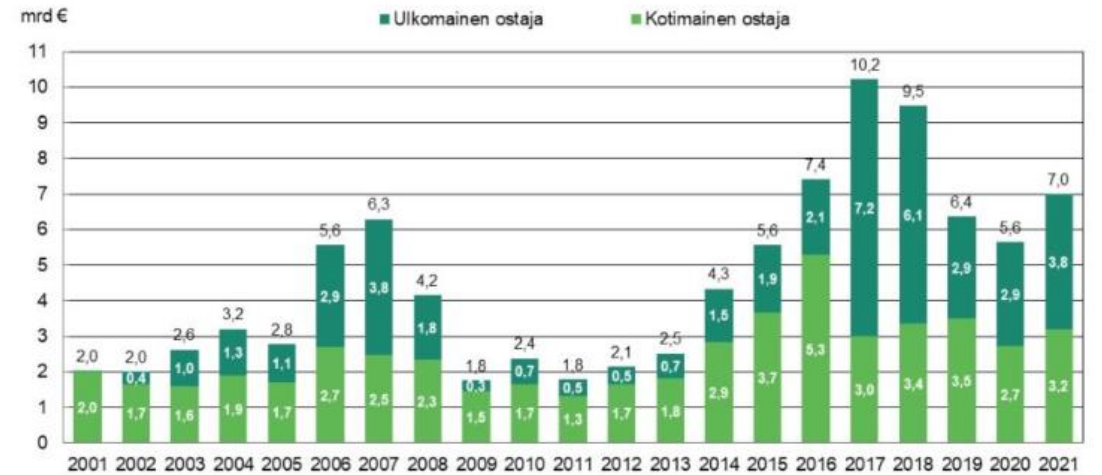
- Vuosi 2021 oli vilkas Suomen kiinteistömarkkinoilla ja kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi nousi 25 % edellisestä vuodesta ollen yhteensä 7,0 miljardia euroa.
- Kiinteistöjen kokonaistuotto oli vuonna 2021 keskimäärin 9,2 % ja yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto 9,9 %.
- Yhteiskuntakiinteistöillä (joihin myös eläinklinikka kuuluu) on käyty kauppaa viime vuosina ennätysvolyyymeilla.
- Yhteiskuntakiinteistöt kiinnostivat sijoittajia edelleen myös vuonna 2021, vaikka niiden transaktiovolyymi ennätysvuodesta 2020 (1,2 miljardia euroa) hieman laskikin ollen 0,9 miljardia euroa.

Transaktiovolyymit kiinteistösektoreittain 2010-2021

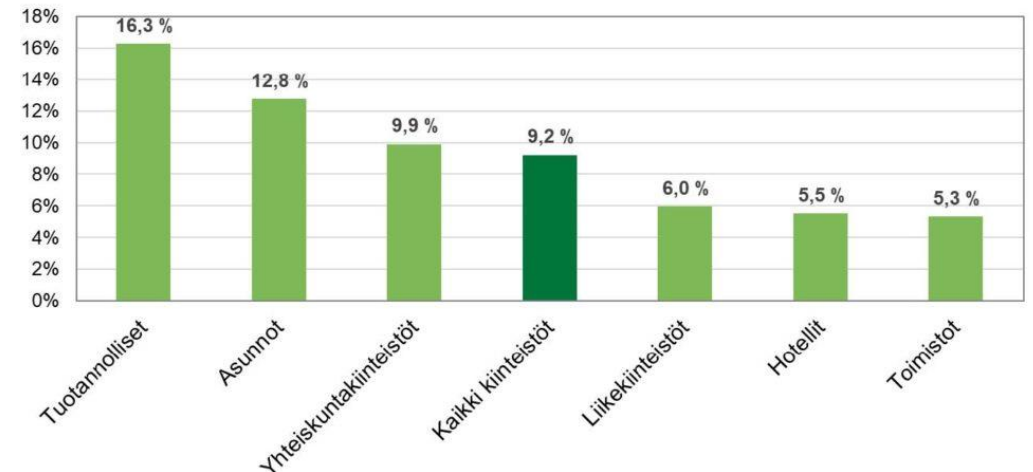


Lähde: KTI Finnish Property market 2022

Transaktiovolyymi 2001-2021



Kokonaistuotot kiinteistösektoreittain 2021
Kokonaistuotto, %



lisalmen toimisto- ja liiketilojen markkina-analyysi

Toimistotilat

- **Keskusta-alue**
 - Mediaani-bruttovuokra on noin 10 EUR/m² (alakvartii 8 EUR/m² ja yläkvartii 11-12 EUR/m²).
 - Nettotuottovaatimus vaihtelee 9,5 % - 12 % välillä riippuen mikrosijainnista sekä kohteen muista ominaisuuksista.
 - Vajaakäyttöasteen mediaani on noin 6-8 %.
- **Muu lisalmi**
 - Mediaani-bruttovuokra on noin 8 EUR/ m² (alakvartii 6 EUR/m² ja yläkvartii 9,5 EUR/m²).
 - Nettotuottovaatimus vaihtelee 10,5 % - 13 % välillä riippuen mikrosijainnista sekä kohteen muista ominaisuuksista.
 - Vajaakäyttöasteen mediaani on noin 11 %.

Liiketilat

- **Keskusta-alue**
 - Mediaani-bruttovuokra on noin 11 EUR/m² (alakvartii 8-9 EUR/m² ja yläkvartii 13-15 EUR/m²).
 - Nettotuottovaatimus vaihtelee 8 % - 12 % välillä riippuen mikrosijainnista sekä kohteen muista ominaisuuksista.
 - Vajaakäyttöasteen mediaani on noin 6-7 %.
- **Muu lisalmi**
 - Mediaani-bruttovuokra on noin 9 EUR/ m² (alakvartii 6 EUR/m² ja yläkvartii 11 EUR/m²).
 - Nettotuottovaatimus vaihtelee 8,5 % - 12 % välillä riippuen mikrosijainnista sekä kohteen muista ominaisuuksista.
 - Vajaakäyttöasteen mediaani on noin 9 %.

05 Kohteen arviointi tuottoarvomenetelmällä

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi arvohetken pääoma-arvoksi (IVS 2022).

Kohteen vuokra

Tällä hetkellä kohde on Ylä-Savon Soten sisäisessä käytössä, eikä kohteesta makseta vuokraa. Oletuksena on että eläinklinikkatoiminta jatkuu kaupunkien ja kuntien järjestämänä toimintana tiloissa. Omistajalta saadun tiedon mukaan toistaiseksi ei ole varmuutta siitä, miten toiminta tiloissa jatkuu 31.12.2022 jälkeen.

Ylläpito ja korjauskustannukset

Omistajalta saadun tiedon mukaan kohteen ylläpitokustannukset ovat noin 27 300 euroa/vuosi sisältäen kiinteistön sähkön, veden, lämmityksen, jätteet sekä kiinteistöveron ja maanvuokran. Kustannus htm²/kk on noin 4,3 euroa. Kohteeseen ei ole tehty merkittäviä korjauksia lukuun ottamatta vuonna 2021 tehtyä IV-remonttia (n. 40 000 euroa). Kohteen korjauskustannuksiksi on arvioitu 1,5 EUR/htm²/kk

Maanvuokra

Maanvuokra kustannus on tällä hetkellä noin 500 euroa/vuosi. Laskelmissa maanvuokra on sisällytetty hoitokustannuksiin.

Markkinavuokra, tuottovaatimus ja vajaakäyttö

Perustuen sekä Datschan markkinatietopalvelun markkinadataan lisälmen keskusta-alueen ja muun lisälmen toimisto- ja liiketilojen bruttovuokrasta, tuottovaatimuksista ja vajaakäytöstä että kohteen ominaisuuksiin olemme arvioineet seuraavaa:

Kohteen markkinavuokra:

- 9 EUR/htm²/kk

Kohteen tuottovaatimus

- 5 % ja exit tuottovaatimus 8 %

Vajaakäyttöaste

- 10 %

Arvioimme pitkän aikavälin vajaakäytön perustuen vuokrattavuuteen, kohteen kuntoon ja sijaintiin.

Sopimuksen pituus

Arvion oletuksena on, että kohde on vuokrattu 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella.

Kassavirtalaskelma

| Lähtötietoja | |
|-----------------------------------|--------|
| Tuottovaatimus | 5,0 % |
| Exit-tuottovaatimus | 12,0 % |
| Vuokrien/kustannusten indeksointi | 2,0 % |

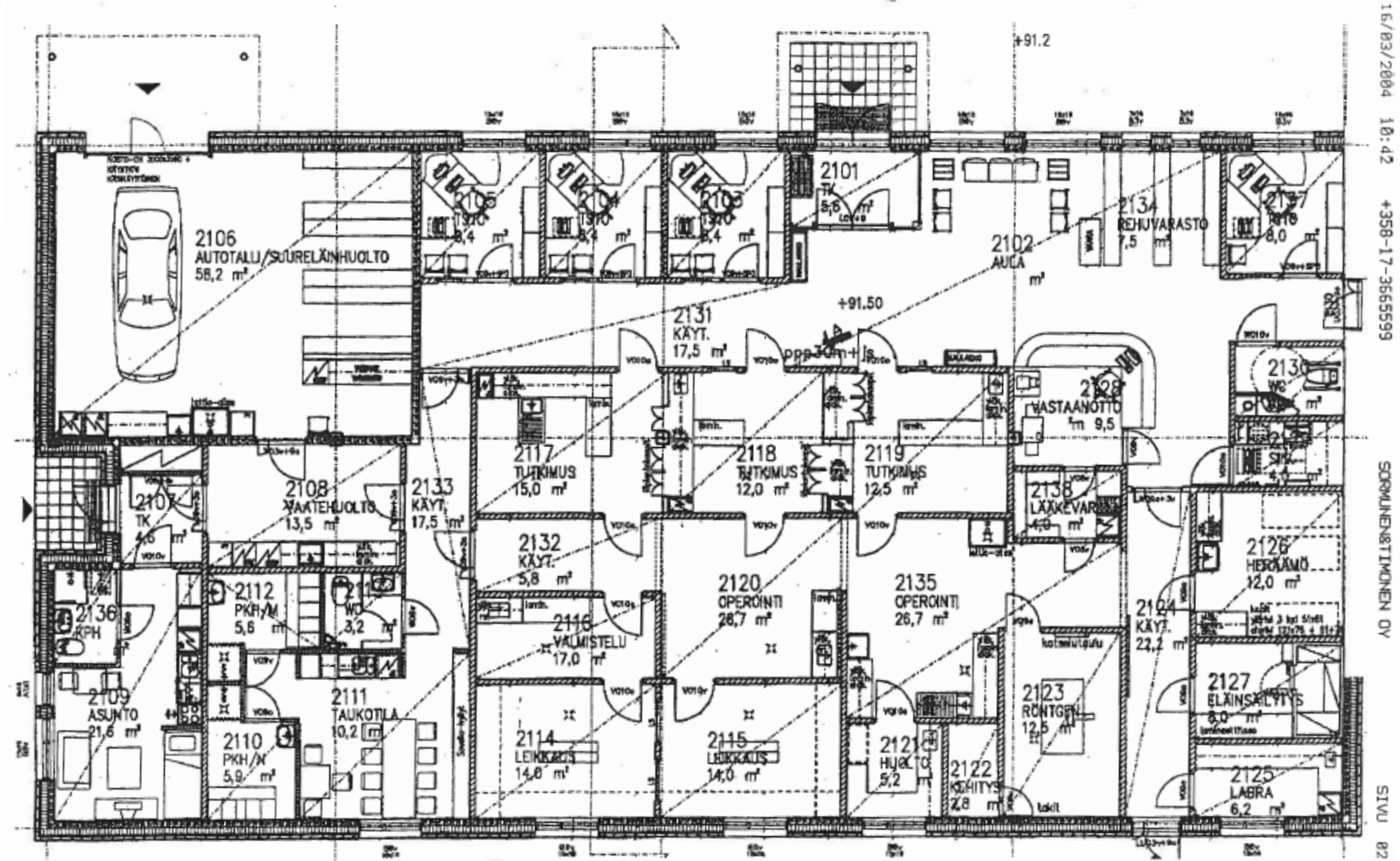
| | Vuosi | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Exit-vuosi |
|--|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|---------------|
| | Kk | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 0 | 2033 |
| Potentiaalinen vuokratuotto (PGI) | | 57 760 | 58 918 | 60 097 | 61 299 | 62 525 | 63 778 | 65 055 | 66 356 | 67 683 | 69 040 | 0 | 70 421 |
| Vajaikäyttö | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 042 |
| Efektiivinen vuokratuotto (EGI) | | 57 760 | 58 918 | 60 097 | 61 299 | 62 525 | 63 778 | 65 055 | 66 356 | 67 683 | 69 040 | 0 | 63 379 |
| Hoitokustannukset | | 27 597 | 28 150 | 28 713 | 29 287 | 29 873 | 30 472 | 31 082 | 31 703 | 32 337 | 32 986 | 0 | 33 646 |
| Korjauskustannukset | | 6 418 | 6 546 | 6 677 | 6 811 | 6 947 | 7 086 | 7 228 | 7 373 | 7 520 | 7 671 | 0 | 11 414 |
| Kustannukset yhteensä | | 34 014 | 34 696 | 35 391 | 36 098 | 36 820 | 37 558 | 38 310 | 39 076 | 39 858 | 40 657 | 0 | 45 059 |
| Muut vähennykset / lisäykset | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettotuotto (NOI) | | 23 746 | 24 222 | 24 707 | 25 201 | 25 705 | 26 220 | 26 745 | 27 280 | 27 825 | 28 383 | 0 | 18 320 |
| <i>Jäännösarvon nykyarvo</i> | | | | | | | | | | | | | <i>76 841</i> |
| <i>Nettotuottojen nykyarvo</i> | | <i>23 016</i> | <i>21 918</i> | <i>20 874</i> | <i>19 880</i> | <i>18 933</i> | <i>18 029</i> | <i>17 171</i> | <i>16 353</i> | <i>15 574</i> | <i>14 831</i> | <i>0</i> | |

| Markkina-arvo (EUR) | |
|-------------------------------------|----------------|
| Kassavirtojen nykyarvo | 187 000 |
| Jäännösarvo | 77 000 |
| Yhteensä | 264 000 |
| Markkina-arvo (EUR/m ²) | 498 |

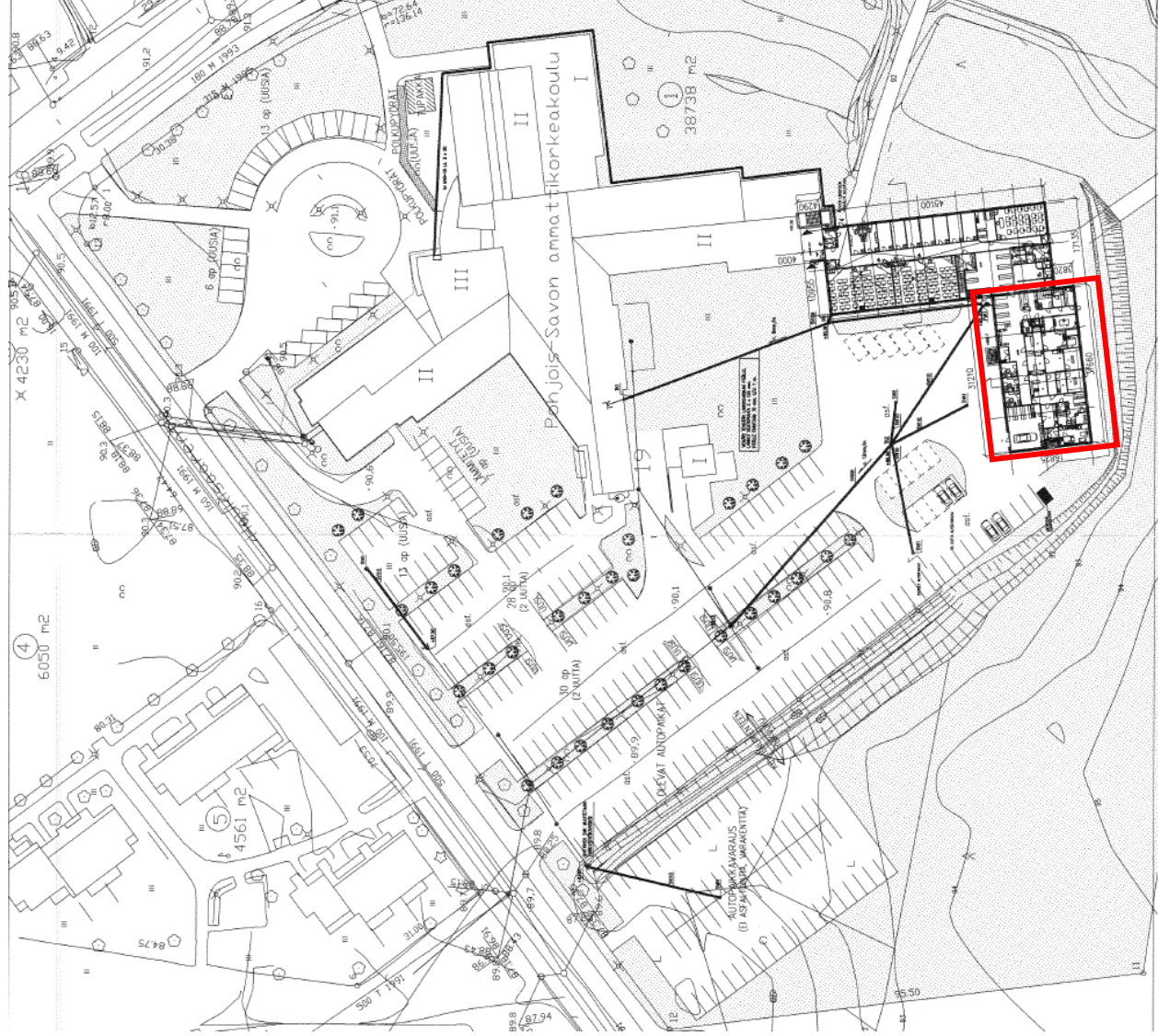
06 Liitteet

Pohjakuvat

Pohjakuvat



Pohjakuvat





Vastuuvapauslauseke

Kuten normaalisti toimeksiantoja hoitaessaan / laskelmia tehdessään, Inspira on luottanut käyttämänsä Toimeksiantajalta, Toimeksiantajan osoittamalta taholta ja julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut. Inspira on toimeksiantoa ja taloudellista mallinnusta varten olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä. Inspira ei ole myöskään suorittanut minkään omaisuuserän tai varojen fyysistä tarkastusta, eikä ole hankkinut tai saanut muulta taholta käyttöönsä mitään riippumatonta arviota mistään Kohteen omaisuuserästä, varoista tai vastuista.

Antamamme raportti ja laskelmat perustuvat raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituskellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Inspiralle raportin päivämäärään mennessä toimitettuihin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa tiedoissa, olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät uudelleen arvostamista ja voisivat johtaa raportin ja laskelmien olennaisiin muutoksiin. Inspira ei ole edellä mainittuja tietoja, olosuhteita tai materiaaleja koskevien muutosten johdosta velvollinen päivittämään tai muuttamaan raporttia ja laskelmia.

Raportti sekä laskelmat ja niiden tulokset sekä näiden perusteella tehdyt johtopäätökset ovat riippuvaisia käytetyistä oletuksista. Kun käytetyt oletukset liittyvät muun muassa oletuksiin tulevaisuuden kehityksestä, Inspira ei voi taata raportin ja laskelmien oikeellisuutta eikä Inspira vastaa raportissa esitettyjen tietojen tai arvioiden oikeellisuudesta tai pitävyydestä. Mahdollisten järjestelyiden toteuttaminen perustuu kaikilta osin Toimeksiantajan omaan perusteltuun päätöksentekoon eikä Inspira ota vastuuta järjestelyn toteuttamisesta tai muustakaan päätöksenteosta.

Tätä raporttia ei saa muuttaa tai luovuttaa taikka käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin, mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu. Muuttamista, luovuttamista tai käyttämistä koskevan rajoituksen rikkominen johtaa Inspiran vapautumiseen kaikista raportista johtuvista tai siihen liittyvistä vastuista.

Inspiran vastuu on rajattu siten kuin Toimeksiantajan kanssa on sovittu. Inspira ei hyväksy vastuuta raportista suhteessa muihin tahoihin kuin Toimeksiantajaan eikä Inspira ole vastuussa vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että kolmas osapuoli saa tiedon raportista, käyttää sitä tai luottaa siihen.