

# Uuden sairaalan 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 2021 rakennettu sairaalarakennus, jossa tällä hetkellä palveluja tuottaa Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä.
- Arvion oletuksena on, että kohde on vuokrattu julkiselle vuokralaiselle 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella.
  - Mikäli hyvinvointialueen kanssa solmitaan pitkäaikainen, esim. 20 vuoden määräaikainen sopimus vaikuttaa se arvioon positiivisesti.
- Kohde on sijoittajille kiinnostava kohde pitkän vuokrasopimuksen ja luotettavan vuokralaisen myötä.
- Sijoittajan tuottovaatimukseksi on arvioitu 5 % ja exit-tuottovaatimukseksi 6,5 %
- Osoitteessa Riistakatu 21 sijaitsevan sairaalarakennuksen markkina-arvo on näkemyksemme mukaan
  - **19 020 000 euroa (arvopäivä 9.5.2022)**
- Kohde on arvioitu tuottoarvomenetelmällä
- Arvion tarkkuus on keskimääräistä tasoa, +/-15 %

# 02 Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus

# Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus

## Arvioinnin kohde

- Arvion kohteena on sairaalakäytössä oleva kiinteistö ja kiinteistöllä sijaitseva sairaalarakennus (Uusi sairaala, Kampus Pulssi)
  - Riistakatu 21, rakennuksen laajuus 5 354 brm<sup>2</sup>

## 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

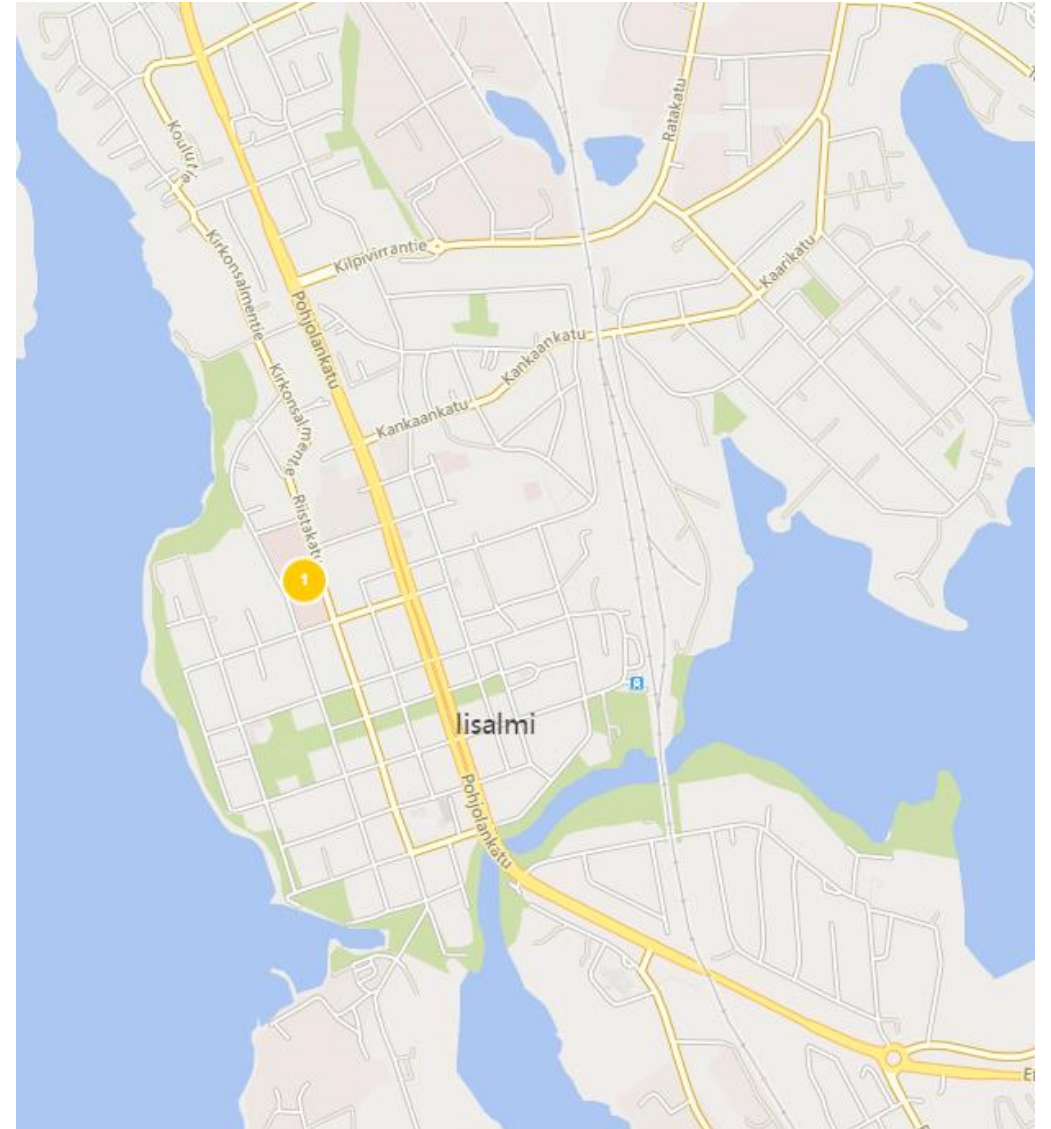
- Pääarviointimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää ja tukimenetelmänä kauppa-arvomenetelmää.



# 03 Sijainti ja kohteen tiedot

# Kohteen sijainti

- Kohde (Iisalmen uusi sairaala, Kampus Pulssi) sijaitsee Iisalmen keskustassa osoitteessa Riistakatu 21.
- Kohteen kanssa samalla tontilla (140-1-36-1) sijaitsee myös Iisalmen vanha sairaala (Kampus Vire).
- Kohde on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Iisalmen päärautatieasema on kohteesta noin kilometri kaakkoon.



Lähde: Markkinatietopalvelu Datscha

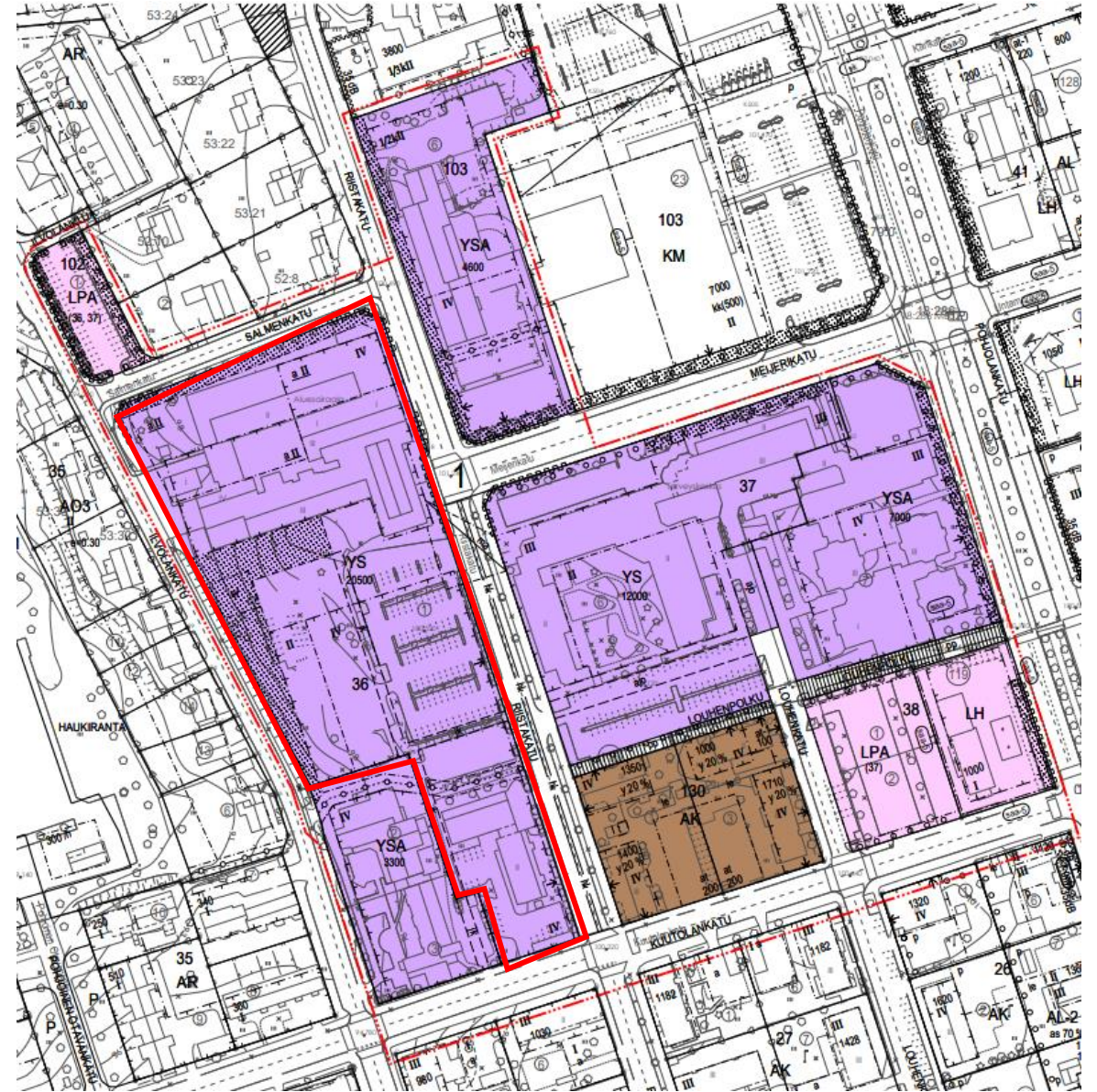
# Kohteen perustiedot

Uusi sairaala	
Osoite	Riistakatu 21, 74120 Iisalmi
Kiinteistötunnus	140-1-36-1
Omistaja	Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä
Rakennusvuosi	2021
Rakennuksen pinta-ala	5354 brm <sup>2</sup> , 4652 htm <sup>2</sup>
Rakennuksen käyttötarkoitus	Sairaala
Tontin omistaja	Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä
Tontin pinta-ala	20 655 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	Ei tietoa
Käyttämätön rakennusoikeus	Ei tietoa
Rasitteet	Ei tietoa
Rasitukset	Ei tietoa
Kohteen kunto	Kohteesta ei ole laadittu kuntoarviota. Kohde on valmistunut vuonna 2021 ja se on uutta vastaavassa kunnossa. Takuu-aika 3 vuotta.

# Kaavoitus

## Ajantasa-asemakaava

- Arvion kohteena oleva sairaalarakennus sijaitsee tontilla, joka on ajantasa-asemakaavassa merkinnällä YS, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

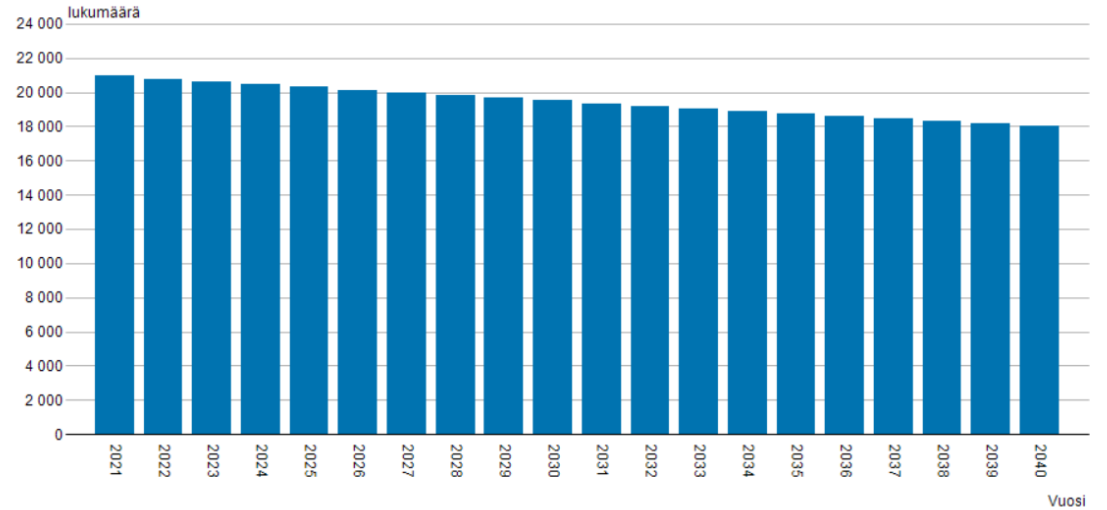


# 04 Markkina-analyysi

# 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.

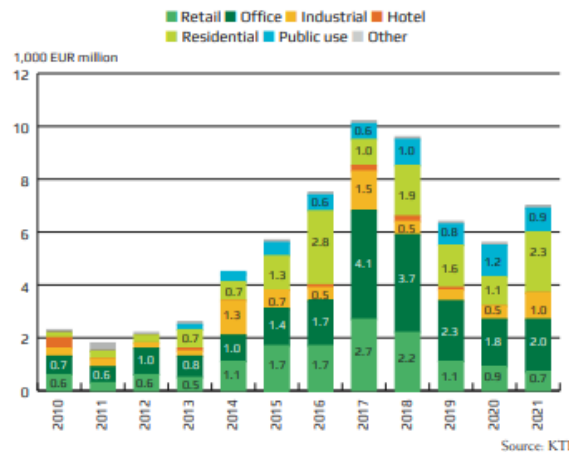
Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. lialmi, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).



# Kiinteistömarkkinat Suomessa

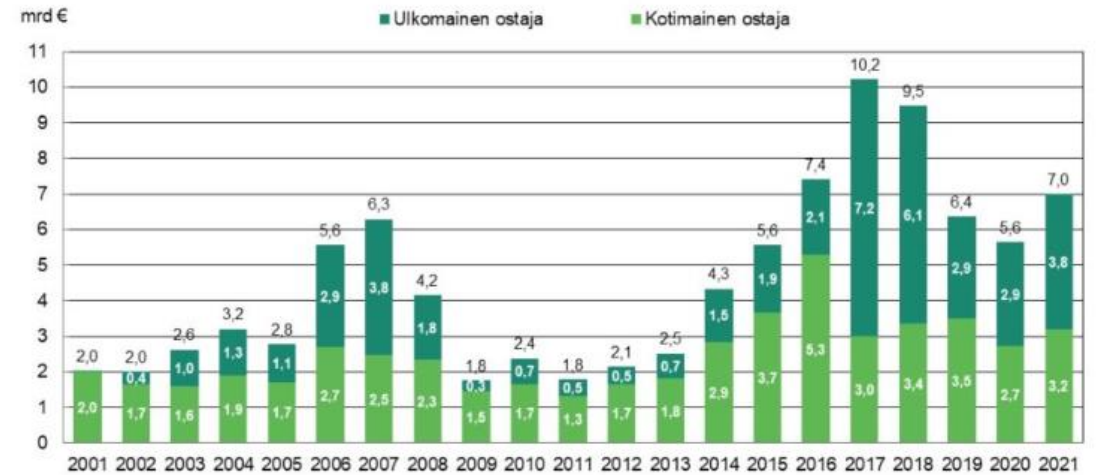
- Vuosi 2021 oli vilkas Suomen kiinteistömarkkinoilla ja kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi nousi 25 % edellisestä vuodesta ollen yhteensä 7,0 miljardia euroa.
- Kiinteistöjen kokonaistuotto oli vuonna 2021 keskimäärin 9,2 % ja yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto 9,9 %.
- Yhteiskuntakiinteistöillä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

Transaktiivolyymit kiinteistösektoreittain 2010-2021

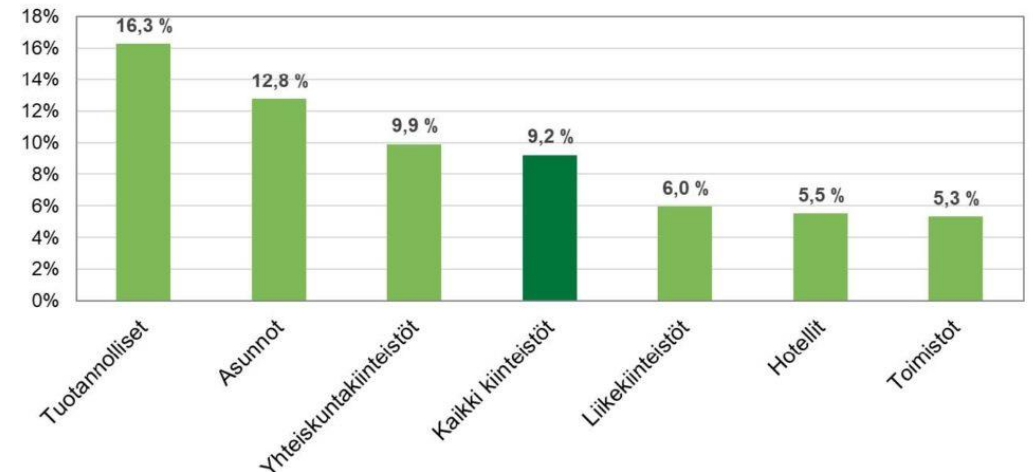


Lähde: KTI Finnish Property market 2022

Transaktiivolyyymi 2001-2021



Kokonaistuotot kiinteistösektoreittain 2021  
Kokonaistuotto, %



# lisalmen toimisto- ja liiketilojen markkina-analyysi

## Toimistotilat

- **Keskusta-alue**
  - Mediaani-bruttovuokra on noin 10 EUR/m<sup>2</sup> (alakvarttiili 8 EUR/m<sup>2</sup> ja yläkvarttiili 11-12 EUR/m<sup>2</sup>).
  - 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/ m<sup>2</sup> (alakvarttiili 6 EUR/m<sup>2</sup> ja yläkvarttiili 9,5 EUR/m<sup>2</sup>).
  - 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/m<sup>2</sup> (alakvarttiili 8-9 EUR/m<sup>2</sup> ja yläkvarttiili 13-15 EUR/m<sup>2</sup>).
  - 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/ m<sup>2</sup> (alakvarttiili 6 EUR/m<sup>2</sup> ja yläkvarttiili 11 EUR/m<sup>2</sup>).
  - 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

Arvion oletuksena on että kohteen vuokra on vuokra-asetuksen mukaisesti määritelty. Asetuksen mukainen bruttovuokra on 25,3 EUR/htm<sup>2</sup>/kk

## Ylläpito ja korjauskustannukset

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra on 4,77 EUR/htm<sup>2</sup>/kk + hallinto 0,35 EUR/htm<sup>2</sup>/kk + 0,5 % % JHA:sta/v

## Markkinavuokra, tuottovaatimus ja vajaakäyttö

Kohteen ominaisuuksiin perustuen olemme arvioineet seuraavaa:

Kohteen markkinavuokra:

- 25,3 EUR/htm<sup>2</sup>/kk

Kohteen tuottovaatimus

- 5 % ja exit tuottovaatimus 6,5 %

Vajaakäyttöaste

- 0 %

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	6,5 %
Vuokrien/kustannusten indeksointi	2,0 %

	Vuosi Kk												Exit-vuosi
		2023 12	2024 12	2025 12	2026 12	2027 12	2028 12	2029 12	2030 12	2031 12	2032 12	2033 0	2033 12
<b>Potentiaalinen vuokratuotto (PGI)</b>		<b>1 427 879</b>	<b>1 456 502</b>	<b>1 485 646</b>	<b>1 515 358</b>	<b>1 545 666</b>	<b>1 576 650</b>	<b>1 608 198</b>	<b>1 640 362</b>	<b>1 673 169</b>	<b>1 706 710</b>	<b>0</b>	<b>1 847 463</b>
Vajaakäyttö		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Efektiivinen vuokratuotto (EGI)</b>		<b>1 427 879</b>	<b>1 456 502</b>	<b>1 485 646</b>	<b>1 515 358</b>	<b>1 545 666</b>	<b>1 576 650</b>	<b>1 608 198</b>	<b>1 640 362</b>	<b>1 673 169</b>	<b>1 706 710</b>	<b>0</b>	<b>1 847 463</b>
Hoitokustannukset		288 417	294 199	300 085	306 087	312 209	318 468	324 840	331 337	337 963	344 738	0	351 636
Korjauskustannukset		87 651	89 408	91 197	93 021	94 881	96 783	98 720	100 694	102 708	104 767	0	106 863
<b>Kustannukset yhteensä</b>		<b>376 068</b>	<b>383 607</b>	<b>391 282</b>	<b>399 108</b>	<b>407 090</b>	<b>415 251</b>	<b>423 560</b>	<b>432 031</b>	<b>440 671</b>	<b>449 505</b>	<b>0</b>	<b>458 499</b>
<b>Muut vähennykset / lisäykset</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettotuotto (NOI)</b>		<b>1 051 811</b>	<b>1 072 895</b>	<b>1 094 363</b>	<b>1 116 250</b>	<b>1 138 575</b>	<b>1 161 399</b>	<b>1 184 638</b>	<b>1 208 331</b>	<b>1 232 497</b>	<b>1 257 204</b>	<b>0</b>	<b>1 388 964</b>
<i>Jäännösarvon nykyarvo</i>													<i>10 755 683</i>
<i>Nettotuottojen nykyarvo</i>		<i>1 019 493</i>	<i>970 838</i>	<i>924 587</i>	<i>880 559</i>	<i>838 628</i>	<i>798 604</i>	<i>760 558</i>	<i>724 341</i>	<i>689 849</i>	<i>656 926</i>	<i>0</i>	

Markkina-arvo (EUR)	
Kassavirtojen nykyarvo	8 264 000
Jäännösarvo	10 756 000
<b>Yhteensä</b>	<b>19 020 000</b>
Markkina-arvo (EUR/m <sup>2</sup> )	4 089

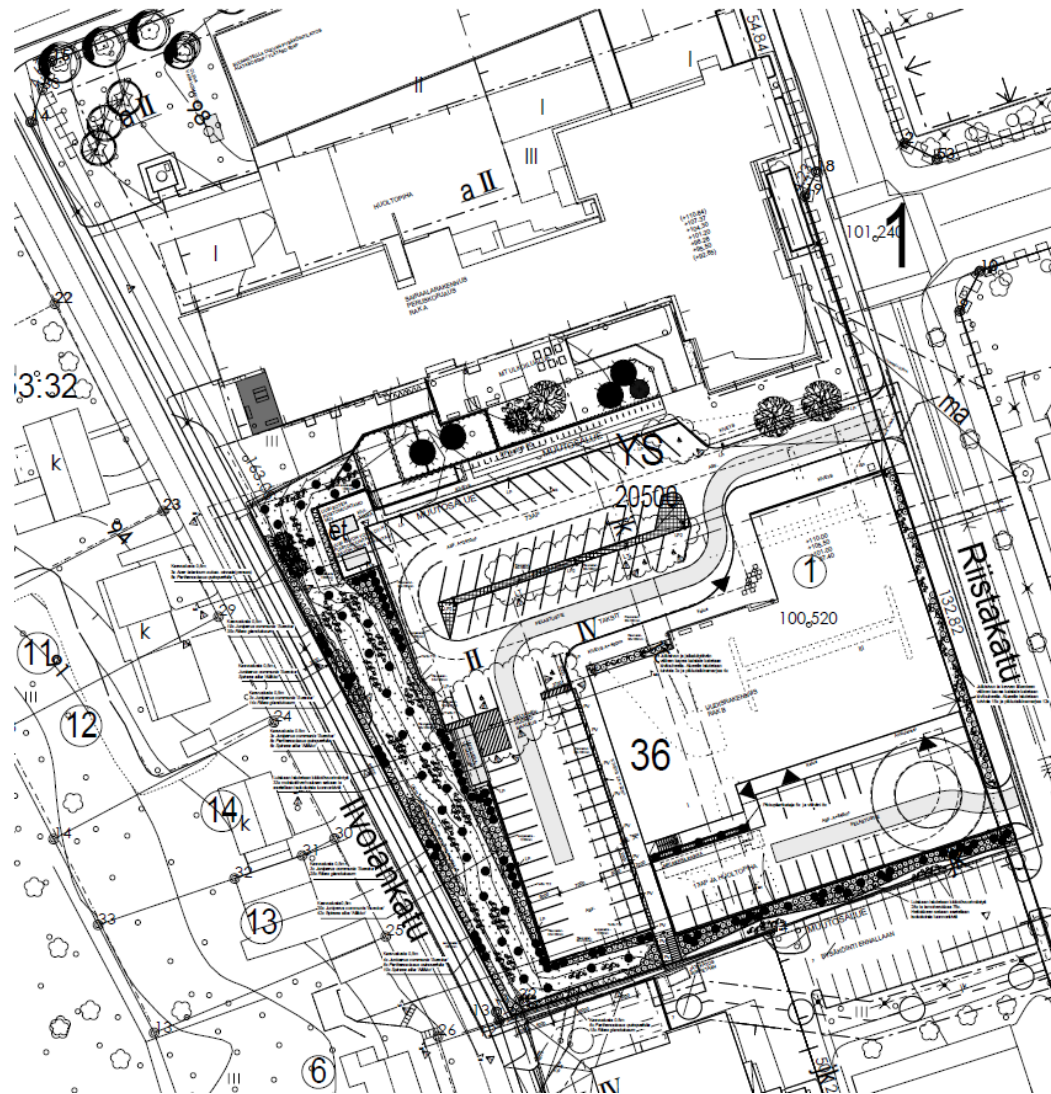
# 06 Liitteet

**Asemapiirustus**

**Kuvia kohteesta**

**Lainsäädännöllinen toimintaympäristö**

# Asemapiirustus



RAKENNUSKOKOALUE	Alue	Alue	Alue
1. KRS	1708,0m <sup>2</sup>	1737,5m <sup>2</sup>	7800m <sup>2</sup>
2. KRS	1576,0m <sup>2</sup>	1639,0m <sup>2</sup>	7700m <sup>2</sup>
Yhteensä	3284,0m <sup>2</sup>	3376,5m <sup>2</sup>	15500m <sup>2</sup>

RAKENNUSKOKOALUE	Alue	Alue	Alue
1. KRS	1708,0m <sup>2</sup>	1737,5m <sup>2</sup>	7800m <sup>2</sup>
2. KRS	1576,0m <sup>2</sup>	1639,0m <sup>2</sup>	7700m <sup>2</sup>
Yhteensä	3284,0m <sup>2</sup>	3376,5m <sup>2</sup>	15500m <sup>2</sup>

## RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

TONTIN RAKENNUSOIKEUS ON KAAVAN MUKAAN 20500m<sup>2</sup>  
 NYT KÄYTETTYÄ RAKENNUSOIKEUTTA TONTILLA 16355m<sup>2</sup>

	KERROS-ALA US max 250mm	BRUTTO-ALA	TILAVUUS
UUSI SAIRAALARAKENNUS			
0.KRS	898.0m <sup>2</sup>	1360.5m <sup>2</sup>	5150m <sup>3</sup>
1.KRS	1708.0m <sup>2</sup>	1737.5m <sup>2</sup>	7800m <sup>3</sup>
2.KRS	1576.0m <sup>2</sup>	1639.0m <sup>2</sup>	7700m <sup>3</sup>
ULLAKKO (IV-KONEHUONE)		617.0m <sup>2</sup>	2950m <sup>3</sup>
S1 LUOKAN VÄESTÖNSUOJIA 2KPL PITA-ALAT SISÄLTÄVÄT 0.KRS BRUTTOALAAN			
SUOJATILA 1	125m <sup>2</sup>		
SUOJATILA 2	124m <sup>2</sup>		
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>20335.0m<sup>2</sup></b>	<b>5354.0m<sup>2</sup></b>	<b>23600m<sup>3</sup></b>

KOHDE ON UUDISRAKENNUS JA SE TULEE SAIRAALAN/TERVEYSKESKUKSEN KÄYTTÖÖN. RAKENNUS ON KAKSIKERROKINEN JA LISÄKSI SIINÄ ON KELLARI SEKÄ VESIKATOLLA IV-KONEHUONE. KELLARIKEROKSEN KAUTTA ON PÄÄSY SEKÄ TERVEYSKESKUKSEEN ETTÄ VANHAAN SAIRAALARAKENNUKSEEN, MAANALAISTEN TUNNELLEIDEN KAUTTA.

- RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1
- RAKENNUKSEEN RAKENNETAAN 2 KPL S1 LUOKAN VÄESTÖNSUOJIA
- RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUS ON TERVEYSKESKUS/SAIRAALA (HOITOLAITOS).
- RAKENNUKSEN KAIKILLE SIVUILLE ON PÄÄSY PELASTUSAJONEUVOILLA SEKÄ ETELÄISEN ETTÄ POHJOISEN TONTTILIITTYMÄN KAUTTA.
- TONTIN AUTOPAIKAT ON ESITETTY ERILLISESSÄ AUTOPAIKKA LASKELMASSA

## RAKENNUS VARUSTETAAN:

- KONEELLISELLA TULO- JA POISTOILMANVAIHDOLLA SEKÄ JÄÄHDYTYKSELLÄ ERILLISEN SUUNNITELMAN MUKAISESTI
- TURVA- JA MERKKIVALAISTUKSELLA
- AUTOMAATTISELLA PALOILMOITIN JÄRJESTELMÄLLÄ
- KONEELLISELLA SAVUNPOISTOLLA SEKÄ ALKUSAMMUTUSKALUSTOLLA.
- YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PALOTURVALLISUUSASETUKSEN 848/2017 MUKAISESTI
- RAKENNUKSEN POISTUMISREITIT MERKITÄÄN JA VALAISTAAN SISÄASIAINMINISTERIÖN ASETUKSEN 805/2005 MUKAISESTI
- KATON TURVAVARUSTEET YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUKSEN 1007/2017 MUKAISESTI.
- POISTUMISREITTIEN OPASTEISTA LAADITAAN ERILLINEN SUUNNITELMA, MIKÄ HYVÄKSYTETÄÄN ERIKSEEN VIRANOMAISILLA

PALOTURVALLISUUSASIAI ON ESITETTY ERILLISESSÄ PALOTEKNISESSÄ SUUNNITELMASSA.

HULEVEDET OHJATAAN KAUPUNGIN SADEVESIVIEMÄRIIN ERILLISEN PINNANTASAUSSUUNNITELMAN MUKAAN

RAKENNUSKOKOALUE	Alue	Alue	Alue
1. KRS	1708,0m <sup>2</sup>	1737,5m <sup>2</sup>	7800m <sup>2</sup>
2. KRS	1576,0m <sup>2</sup>	1639,0m <sup>2</sup>	7700m <sup>2</sup>
Yhteensä	3284,0m <sup>2</sup>	3376,5m <sup>2</sup>	15500m <sup>2</sup>

# Kuvia kohteesta



# Kuvia kohteesta



# Lainsäädännöllinen toimintaympäristö

- Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain mukainen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuu siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä hyvinvointialueille 1 päivänä tammikuuta 2023.
- Pelastustoimen järjestämisestä annetun lain mukainen pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä hyvinvointialueille 1 päivänä tammikuuta 2023.
- Hyvinvointialueelle siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset 1 päivästä tammikuuta 2023.
  - Eli kuntien vuokrasopimukset siirtyvät hyvinvointialueelle sellaisenaan
- Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa rajoittaa kuitenkin vuokrasopimusten solmimista:
  - ”Kunnan ja kuntayhtymän tulee sisällyttää tämän lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin sopimuksiin yksityisen palvelun tuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättyään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. (19.12.2019/1299)”

<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210616>

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2016/20160548>





# 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.*