

Vanhan sairaalan markkina-arvon määrittäminen

9.5.2022

Inspira



Tärkeää ottaa huomioon

- Tämän luottamuksellisen arvioreportin on valmistellut Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy Ylä-Savon sotien 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

- Arvion kohteena on vuosina 1958 ja 1993 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 23 sijaitsevan sairaalarakennuksen markkina-arvo on näkemyksemme mukaan
 - **28 151 000 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 sijaitsevat vuonna 1958 ja 1993 rakennetut sairaalarakennukset (Vanha sairaala, Kampus Vire)
 - Riistakatu 23, rakennuksen laajuus 7 284 htm²

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.

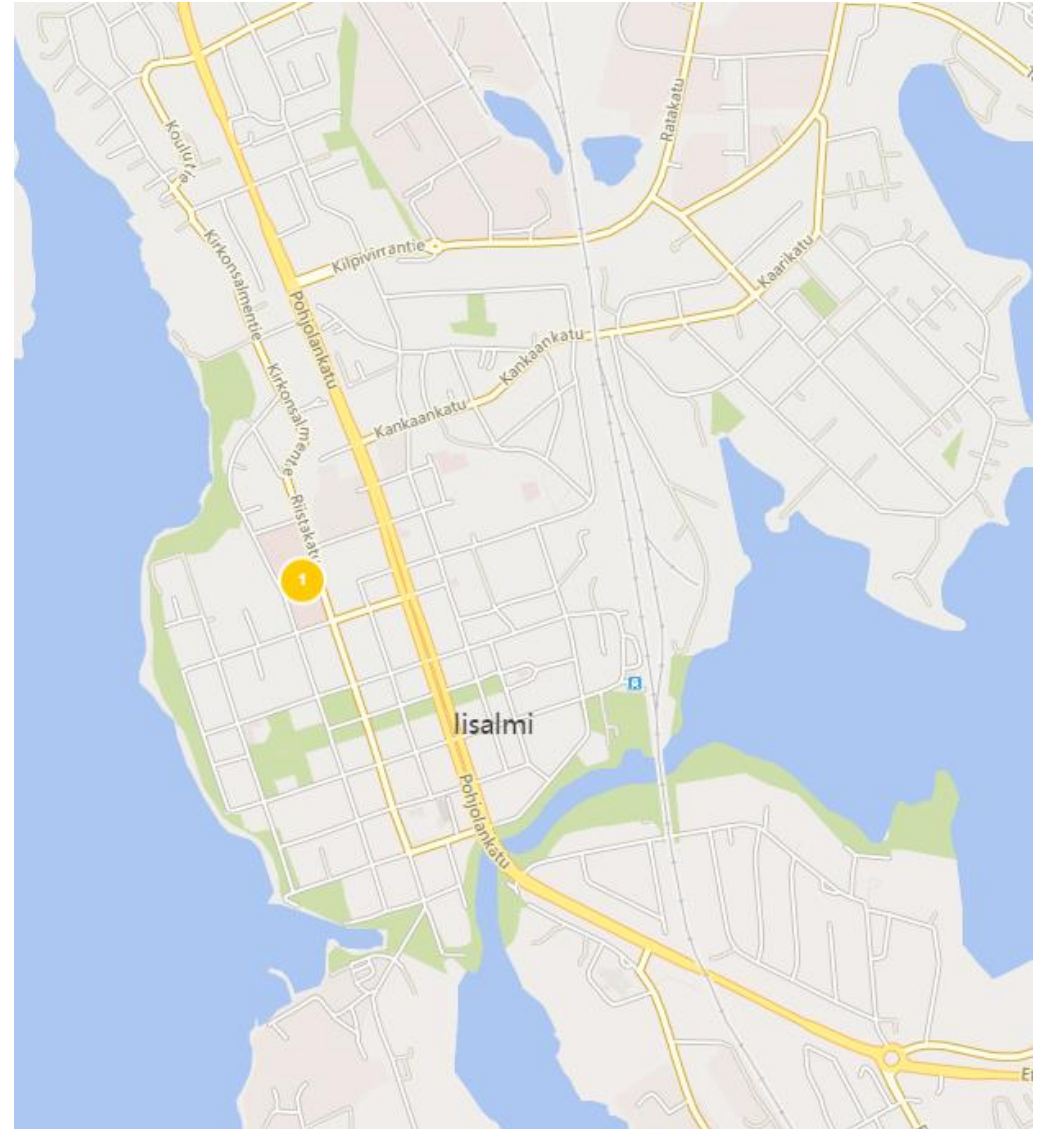
Arviointimenetelmä

- Pääarviointimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmää ja tukimenetelmänä kauppa-arvomenetelmää.

03 Sijainti ja kohteen tiedot

Kohteen sijainti

- Kohde (Iisalmen vanha sairaala, Kampus Vire) sijaitsee Iisalmen keskustassa osoitteessa Riistakatu 23.
- 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

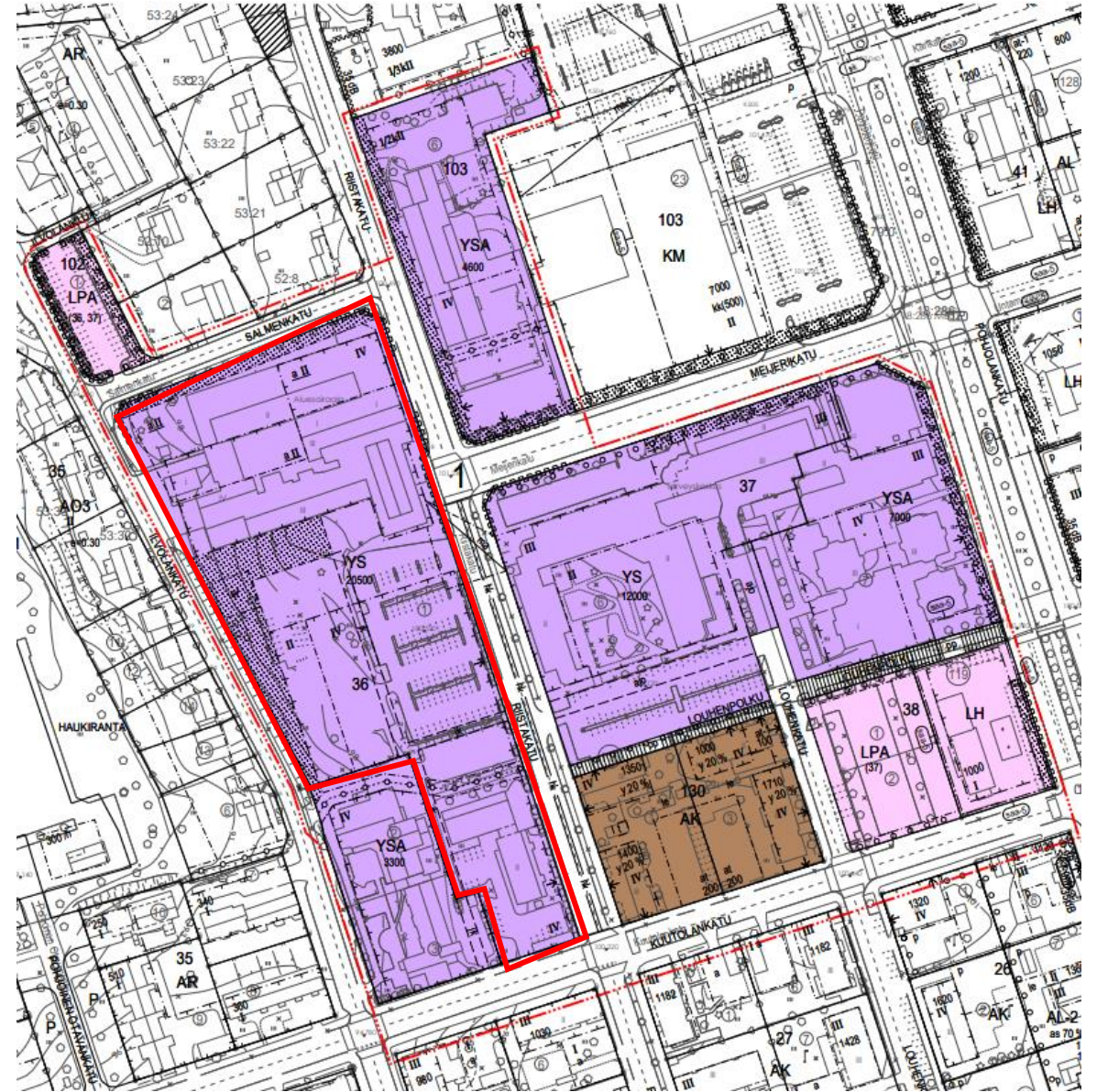
Kohteen perustiedot

Vanha sairaala	
Osoite	Riistakatu 23, 74120 Iisalmi
Kiinteistötunnus	140-1-36-1
Omistaja	Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä
Rakennusvuosi	1958 ja 1993
Rakennuksen pinta-ala	7 284 htm ²
Rakennuksen käyttötarkoitus	Sairaala
Tontin omistaja	Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä
Tontin pinta-ala	20 655 m ²
Rakennusoikeus	Ei tietoa
Käyttämätön rakennusoikeus	Ei tietoa
Rasitteet	Ei tietoa
Rasitukset	Ei tietoa
Kohteen kunto	Kohteesta ei ole ajantasaista kuntoarviota. Vuonna 1958 valmistunutta osaa on peruskorjattu laajasti vuonna 2018 valmistuneessa peruskorjauksessa (vaihe 1). Vuonna 1958 ja 1993 valmistuneita osia koskeva peruskorjauksen toinen vaihe valmistuu vuoden 2023 aikana.

Kaavoitus

Ajantasa-asemakaava

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

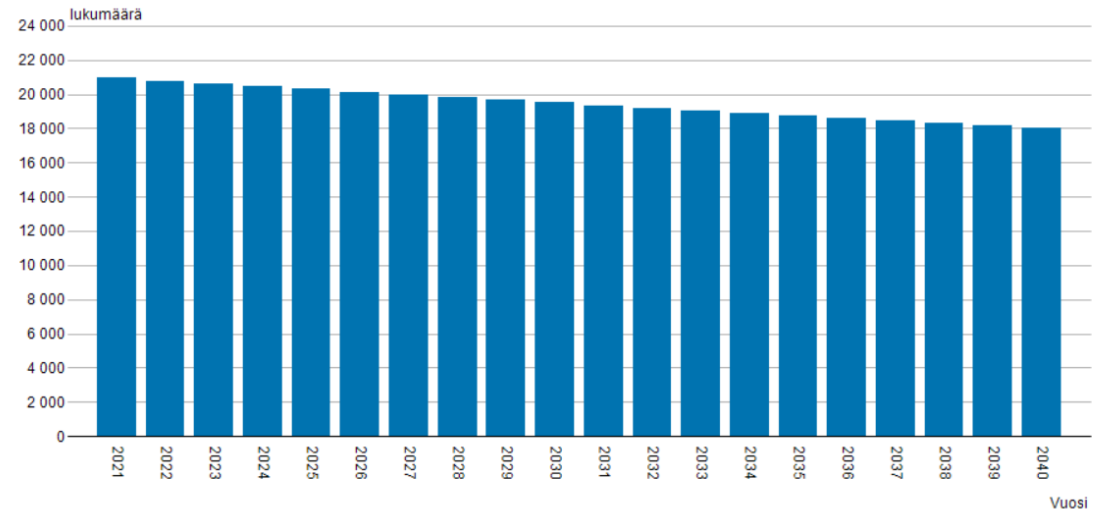


04 Markkina-analyysi

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.

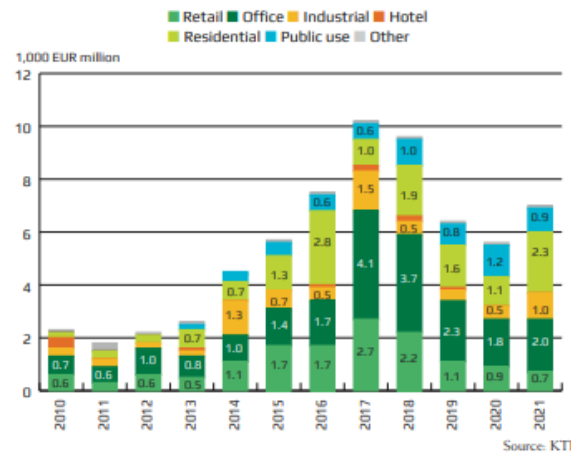
Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. lialmi, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2021).



Kiinteistömarkkinat Suomessa

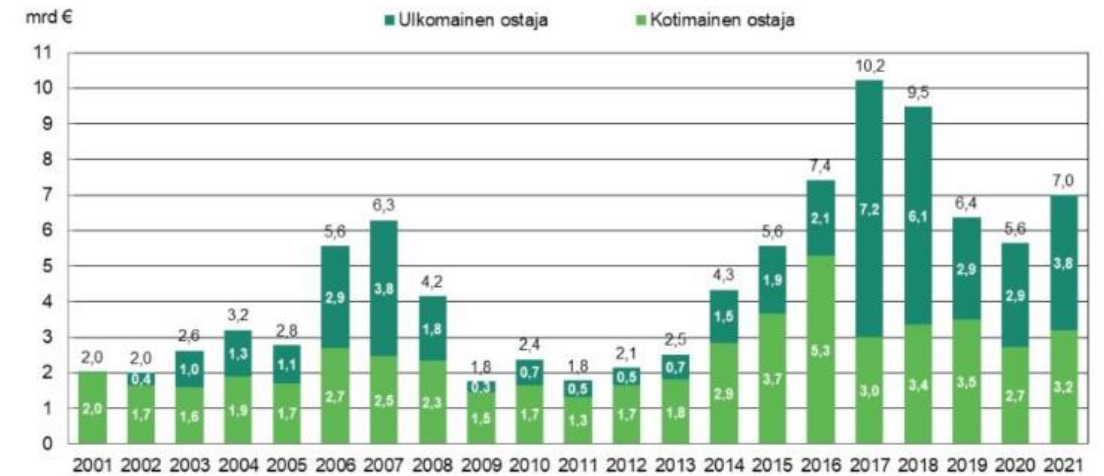
- Vuosi 2021 oli vilkas Suomen kiinteistömarkkinoilla ja kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi nousi 25 % edellisestä vuodesta ollen yhteensä 7,0 miljardia euroa.
- Kiinteistöjen kokonaistuotto oli vuonna 2021 keskimäärin 9,2 % ja yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto 9,9 %.
- Yhteiskuntakiinteistöillä 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

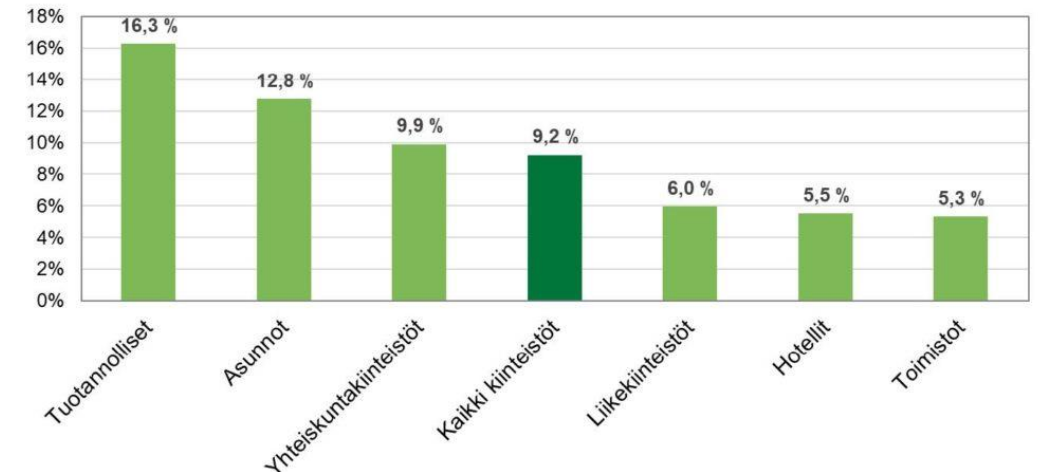


Lähde: KTI Finnish Property market 2022

Transaktiivolyyymi 2001-2021



Kokonaistuotot kiinteistösektoreittain 2021
Kokonaistuotto, %



lisalmen toimisto- ja liiketilojen markkina-analyysi

Toimistotilat

- **Keskusta-alue**
 - Mediaani-bruttovuokra on noin 10 EUR/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

Arvion oletuksena on, että kohteen vuokra on vuokra-asetuksen mukaisesti määritelty laskennalliseen tekniseen arvoon perustuen. Asetuksen mukainen bruttovuokra on noin 24,7 EUR/htm²/kk.

Asetuksen mukaan vuokra voidaan määrittää myös tekniseen arvoon perustuen mikäli kohteesta on määritelty rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo. Teknisen arvon kautta määritelty vuokra voi olla suurempi kuin arviokirjassa käytetty laskennalliseen tekniseen arvoon perustuva vuokra.

Ylläpito ja korjauskustannukset

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra on 4,77 EUR/htm²/kk + hallinto 0,35 EUR/htm²/kk + 0,5 % % JHA:sta/v

Markkinavuokra, tuottovaatimus ja vajaakäyttö

Kohteen ominaisuuksiin perustuen olemme arvioineet seuraavaa:

Kohteen markkinavuokra:

- 24,7 EUR/htm²/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	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)		2 271 113	2 316 640	2 362 994	2 410 254	2 458 459	2 507 742	2 557 920	2 609 078	2 661 260	2 714 608	0	2 937 691
Vajaakäyttö		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efekttiivinen vuokratuotto (EGI)		2 271 113	2 316 640	2 362 994	2 410 254	2 458 459	2 507 742	2 557 920	2 609 078	2 661 260	2 714 608	0	2 937 691
Hoitokustannukset		451 535	460 587	469 803	479 199	488 783	498 581	508 557	518 728	529 103	539 709	0	550 509
Korjauskustannukset		279 191	283 063	287 006	291 025	295 125	299 317	303 585	307 936	312 374	316 911	0	321 531
Kustannukset yhteensä		730 726	743 650	756 809	770 224	783 908	797 898	812 142	826 664	841 477	856 620	0	872 039
Muut vähennykset / lisäykset		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettotuotto (NOI)		1 540 387	1 572 990	1 606 186	1 640 030	1 674 551	1 709 844	1 745 778	1 782 414	1 819 783	1 857 988	0	2 065 652
<i>Jäännösarvon nykyarvo</i>													15 995 733
<i>Nettotuottojen nykyarvo</i>		1 493 048	1 423 354	1 356 999	1 293 737	1 233 398	1 175 721	1 120 814	1 068 473	1 018 557	970 848	0	

Markkina-arvo (EUR)	
Kassavirtojen nykyarvo	12 155 000
Jäännösarvo	15 996 000
Yhteensä	28 151 000
Markkina-arvo (EUR/m2)	3 865

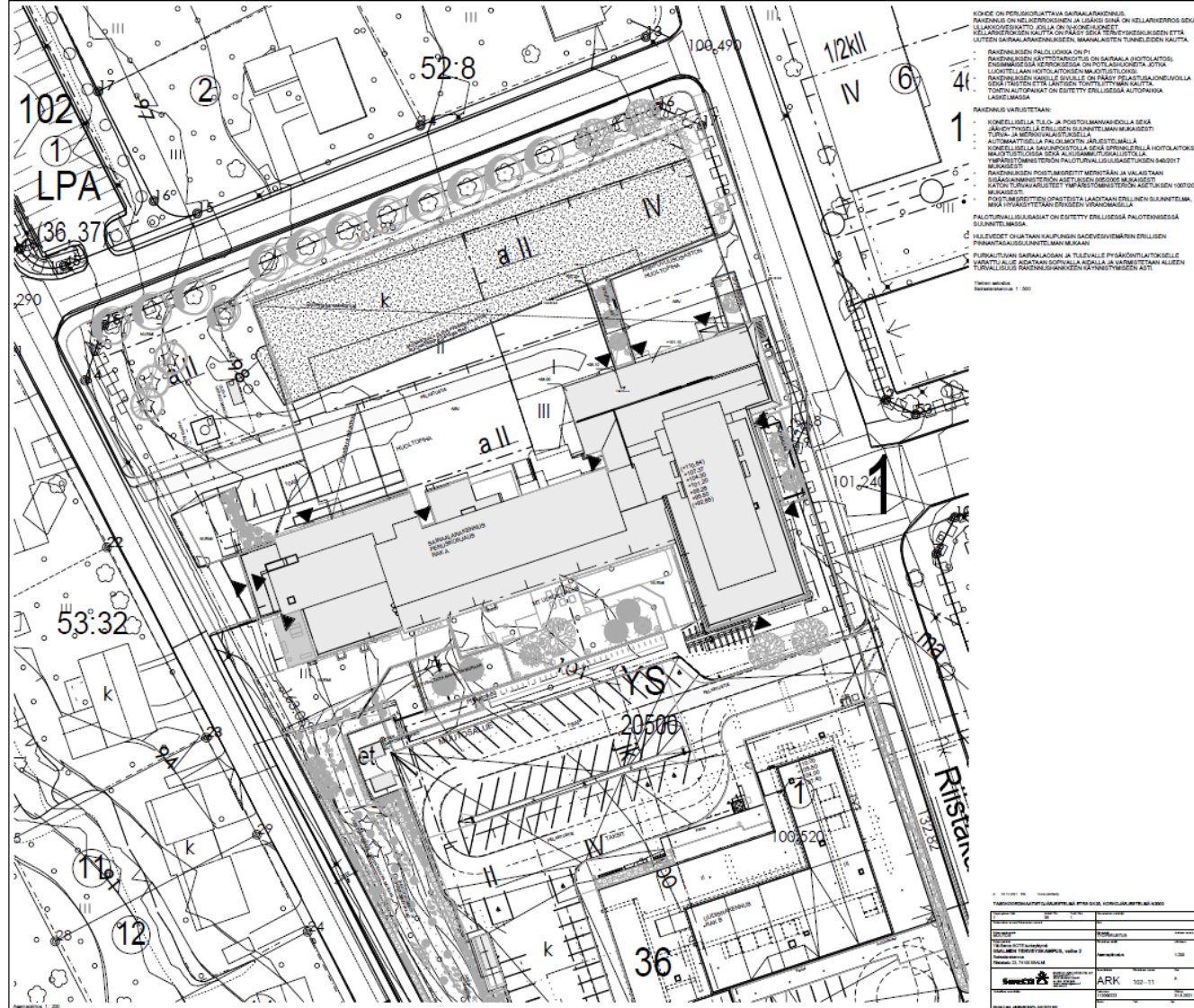
06 Liitteet

Asemapiirustus

Kuvia kohteesta

Lainsäädännöllinen toimintaympäristö

Asemapiirustus



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.