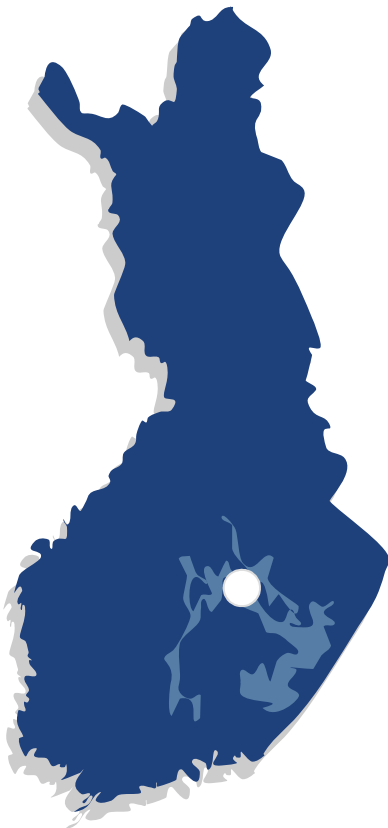




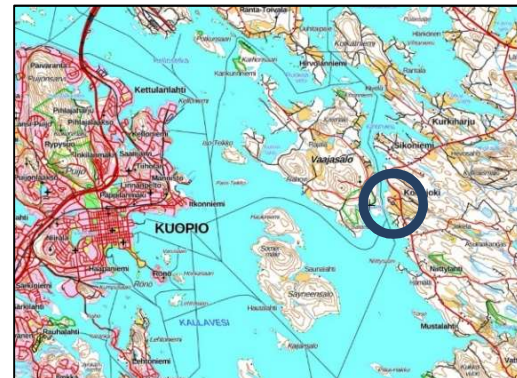
Quality Performance Oy

Arviokirja
(AKA –arvio)

Hotelli- ja hoivakiinteistö,
kiinteistökehityskohde

Vehmersalmentie 735
71130 Kuopio

Antti Mähönen
8.2.2022



Tehtävän kuvaus

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän arviokirjan on tilannut Eero Virolainen Quality Performance Oy:n puolesta.
- Arvion kohteena on osoitteessa Vehmersalmentie 735, 71130 Kuopio sijaitseva tila 297-418-7-1 ja sillä olevat entiset sairaalarakennukset. Tämä arvio on tilattu tilinpäätös- ja kirjanpitolukotarkoituksia varten.
- Arvion tarkoituksena on määrittellä kohteen markkina-arvo jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimesta asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvio perustuu arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohdetta ja sen ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistö-arviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).
- Realia Management ei kanna mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.
- Antti Mähönen on suorittanut kohteessa katselmuksen 5.1.2022 ja antaa lisätietoja arviosta (+358 400 461 232 / antti.mahonen@realia.fi).

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 31.1.2022)

Kohde: Kuopion Kortejoella sijaitseva tila 297-418-7-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset. Tilan pinta-ala on 13,3070 ha.

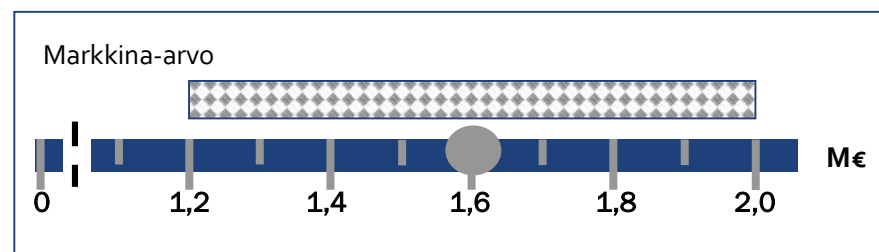
Osoite: Vehmersalmentie 735, 71130 Kuopio.

Markkina-asema

- Reittaus: Kiinteistökehityskohde, jota kehitetään matkailun ja hoiva-asumisen käyttöön. Sen kiinnostavuus markkinoilla on mielestämme välttävä/heikko. Kohteen myytävyyden suhteessa toimitalamarkkinaan asteikolla A–A/B–B–B/C–C on arvioitu olevan keskimääräistä heikompi C.

Arvon määrittäminen

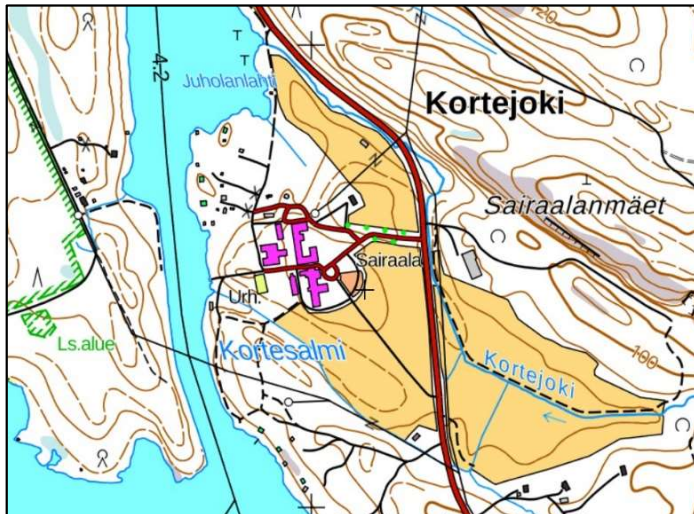
- Nykykäyttöarvon perusteella kiinteistön markkina-arvoksi on arvioitu noin 1.600.000 euroa.
- Arvion tarkkuus on tavanomaista heikompi +/- 20 %.



Sijainti ja alue

Sijainti ja ympäristö

- Arvion kohde sijaitsee Kuopion Kortejoella Kallaveden rannalla.
- Matkaa Kuopion keskustaan on linnuntietä noin 8 kilometriä ja maantietä pitkin noin 32 kilometriä.
- Kohteen ympäristö on pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Arvioitava kiinteistö on alun perin rakennettu parantola- ja sairaalakäyttöön. Sairaaloiminta on sittemmin loppunut ja nykyisin entinen sairaala-alue on matkailu- ja yrityskäytössä.



Toiminta

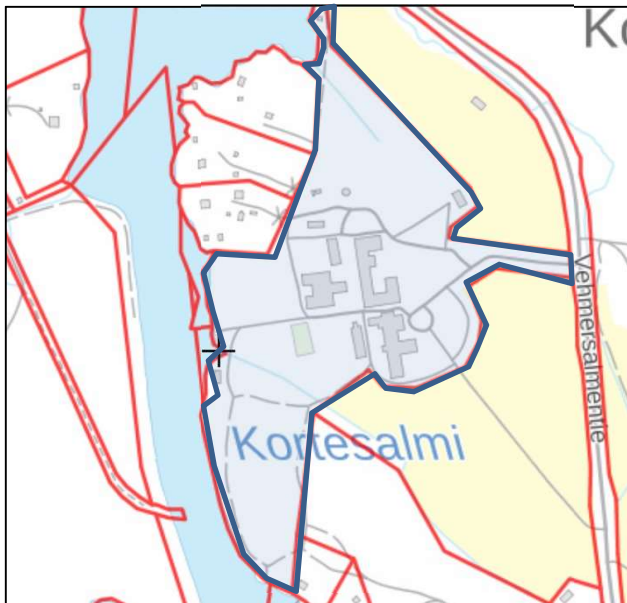
Nykykäyttö

- Arvion kohteena olevassa kiinteistössä harjoitetaan hotelli- ja ravintolatoimintaa omistajan toimesta. Hotellihuoneita valmistuu saneerauksen myötä lisää.
- Osa kiinteistöstä on vuokrattu hoivakotikäyttöön.
- Osa toimistotiloista on myös vuokrattu.
- Vanhemmista rakennuksista kaksi on tällä hetkellä saneerattavana.
- Vanhaa asuintaloa käytetään työväen asuntona.

Kiinteistö

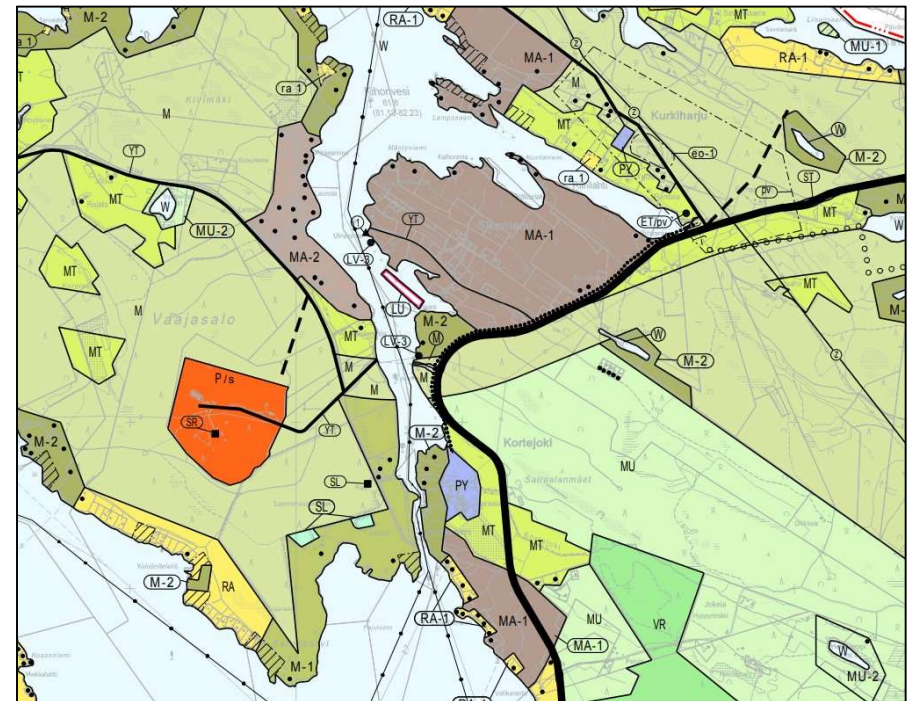
Tontti (rekisteritiedot 5.2.2022)

- Osoite: Vehmersalmentie 735, 71130 Kuopio
- Kiinteistötunnus: 297-418-7-1
- Pinta-ala: 13,3070 ha
- Omistaja: Quality Performance Ltd. (3133372-1).
Kiinteistörekisteriotteen mukaan tilaan 297-418-7-1 kohdistuu tieoikeus- ja pysäköintirasitteita. Näillä ei ole vaikutusta kiinteistön arvoon.
- Rasitukset: Rasitustodistuksen (5.2.2022) mukaan tilaan kohdistuu yhteensä 290.000 euron velkakirjakiinnitykset.



Kaavoitus

- Alueella on voimassa yleiskaava (Kurkiharju, Ranta-Toivala, Jännevirta)
- Arvioitavan kiinteistön alueella on kaavamääräyksiä mm. PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) ja M1 (Maa- ja metsätalousalue, rantavyöhyke).



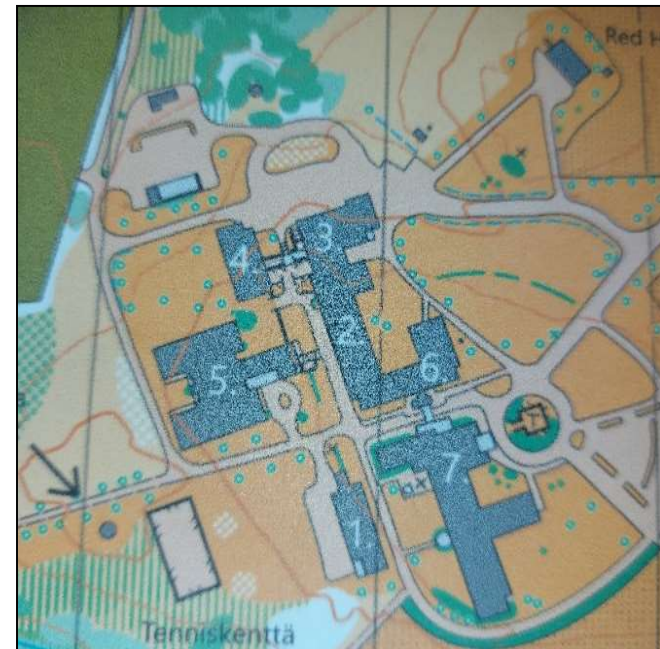
Rakennukset

Perustiedot



- Vaajasalon/Kortejoen entistä sairaalaa (Neuron) on rakennettu useaan otteeseen vuosina 1927 -1991.
- Toiminnallisesti kiinteistön rakennuskanta muodostuu seitsemästä eri rakennuksesta.
- Rakennuksien vuokrattava pinta-ala on arvion tilaajan saadun tiedon mukaan 14.149 m².
- Rakennus numero 1 on saneerattavana, samoin rakennus numero 4.
- Rakennus 5 on osittain käytössä. Osaa tiloista kunnostetaan.

- Rakennuksen rungot ovat joko paikalla valettua teräsbetonia tai tiilestä muurattuja, julkisivut ovat rapattuja ja vesikatto enimmäkseen teräspeltiä.
- Oma lämpökeskus (pellettilämmitys), koneellinen ilmanvaihto uusimmissa osissa, useita hissejä.
- Omistajalta saatujen kiinteistön hoitokulutietojen mukaan hoitokulut ovat luokkaa 35-40.000 €/kk (n. 2,5 – 2,8 €/m²/kk)



Rakennukset

Rakennus 1,
saneerattavana



Rakennus 2 ja 3,
osittain saneerattavina



Rakennus 3



Rakennus 4,
saneerattavana



Rakennukset

Rakennus 5,
Kylpylä/spa,
kehityskohde



Rakennus 6, toimisto-,
ravintola ja hotellitilaa



Rakennus 7,
Hoivakoti ja
hotellitilaa



Ravintola



Sisätiloja

Kokoustila



Kabinetti



Oleskelutila



Liikuntasali



Sisätiloja

Hotellihuone



Hotellin aula



Toimistotiloja



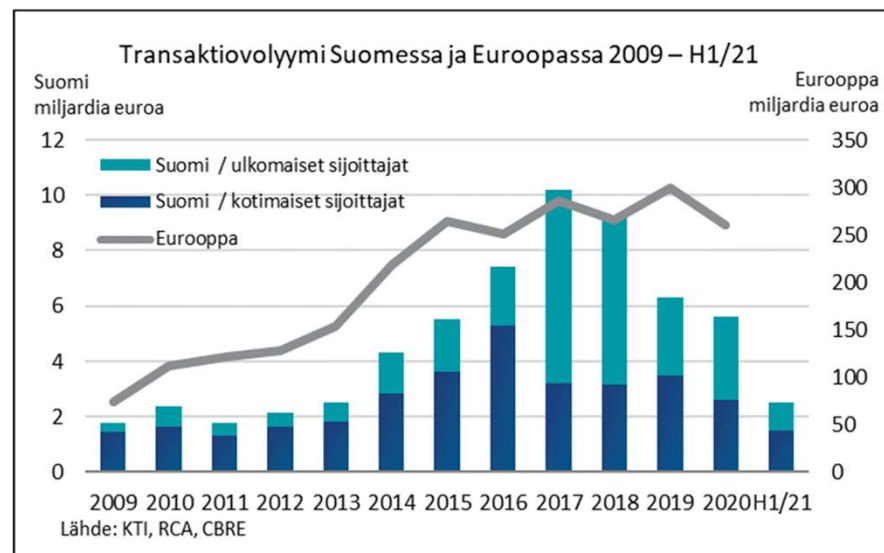
Uima-allas



Yleinen markkinatilanne

Yleistä

- Suomen toimitilainvestointimarkkina on ollut erittäin vilkas viime vuosina. Kauppoja tehtiin viime vuosikymmenellä vuosi vuodelta enemmän. Vuonna 2017 kauppoja tehtiin ylivoimaisesti enemmän kuin koskaan aiemmin – 10,2 miljardin euron arvosta.
- Myös viime ja tänä vuonna kiinteistösijoitusmarkkina on ollut erittäin vilkas, mutta korona -virus on hämmentänyt markkinaa. Vuokralaiset ovat vaikeuksissa ja sijoittajat epävarmoja. Tilannetta seurataan herkeämättä.
- Parhaat toimitilat (teknisesti hyviä, suurten kaupunkien parhailla paikoilla ja varmat vuokralaiset, pitkät vuokrasopimukset) ovat kiinnostaneet kovasti sijoittajia. Myös asunnot, hoivakiinteistöt ja julkisen sektorin kiinteistöt ovat lisänneet kiinnostavuuttaan.
- Kiinteistösijoittajien maakuntakaupungeista ostamissa kohteissa nettotuotot ovat olleet karkeasti yleistäen seuraavaa:
 - paikallisesti parhaat liikekiinteistöt 5 – 6 %
 - parhaat toimitilat 6 – 7 %
 - parhaat logistiikkakiinteistöt 6 – 7 %
 - julkiset kiinteistöt 4 – 7 %
 - teknisiä ja/tai jälleenvuokrausriskejä sisältävät teollisuuskiinteistöt 10 – 15 %
- Edellä mainitut edustavat pääasiassa kiinteistösijoitusmarkkinan parasta kategoriala; uusia rakennuksia ja pitkiä vuokrasopimuksia varmojen vuokralaisten kanssa. Vanhempien, syrjäisempien ja enemmän riskejä sisältävien kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat kovemmat.
- Arvion kohde on luonteeltaan kiinteistökehityskohde. Tämänhetkinen toiminta keskittyy hotelli- ja ravintolatoimintaan ja vanhusten hoivaan.



Sairaala- ja hoivakiinteistöjen markkinatilanteesta

Kysyntä – tarjonta

- Terveysten- ja sairaanhoitotoimintoja on keskitetty viime vuosina harvalukuisempiin ja aiempaa suurempiin yksiköihin, joissa toiminta voi olla erikoistuneempaa ja tehokkaampaa.
- Tämän johdosta alkuperäisestä käytöstä on vapautunut useampia sairaaloita, terveyskeskuksia yms., jotka ovat yleensä olleet jo vanhoja rakennuksia. Niitä on myyty tyhjänä vaihtelevalla menestyksellä, usein ostajan löytyminen on ollut hyvin vaikeaa. Joissain tapauksissa ostaja on jatkanut ostamassaan kohteessa aiemman kaltaista toimintaa (hoivakoti tms.), joskus tilat on muutettu asuinkäyttöön (lähinnä pienemmissä kohteissa).
- Tärkeä tekijä siinä, että ostaja ylipäänsä on löydetty, on ollut myydyin sairaalan sijainti. Hyvällä keskeisellä sijainnilla suuren kaupungin läheisyydessä on mahdollista löytää kohteeseen uusiokäyttöä.
- On huomion arvoista, että pääasiassa tehdyt sairaalakiinteistöjen kaupat on tehty tyhjästä toimintansa lopettaneista sairaalakiinteistöistä. Niiden hinnat ovat määräytyneet etupäässä tilojen jalostamisen kautta.
- Toimivista sairaalakiinteistöistä on kauppooja siis tehty erittäin vähän. Pääasiassa sairaalat ovat tulleet 'markkinoille' toiminnan loputtua tai niiden käytyä kapasiteetiltaan pieneksi.
- Lähivuosina useita sairaaloita tulee tyhjenemään kun toimintoja keskitetään ja sijoitetaan uusiin nykyaikaisiin sairaalakiinteistöihin. Parhailla paikoilla suurissa taajamissa sijaitsevat kohteet tulevat löytämään uusiokäyttöä. Mutta suuri määrä pienillä paikkakunnilla sijaitsevia vanhoja, suuria peruskorjauksia vaativia sairaalakiinteistöjä etsii uutta käyttötarkoitusta.

Tehdyistä kaupoista

- Mikkeli, Moisio sairaala, kauppa 16.300 m²:n suuruista peruskorjauksia vaativista sairaala- yms. rakennuksista hintaan 2,1 meur (= 130,-), E-S shp jää vuokralle 7 vuodeksi.
- Reuman sairaala Heinolassa myytiin hintaan 4,7 meur (155,-). Yhteensä 13 rakennusta, pinta-ala n. 30.000 m².
- Kinkomaa, Muurame, 2008 myyty 23.500 m² sairaala yms. 1,58 meur (= 70,-), kehitetty uudenlainen palvelu- ja asumiskeskittymä.
- Rauhan sairaala, Joutseno. Myytiin pitkään, Joutsenon kaupunki osti lopulta 1,0 meur. Noin 400 ha maata ja runsaasti rakennuksia. Saneerattu myöhemmin Holiday Club Saimaan käyttöön.
- Pikonlinna, Kangasala, ex-keuhkotautisairaala 18.000 m², myyty 2007 sijoittajalle 6,2 meur (= 340,-). Saneerattu hoivakäyttöön, hyvinvointialan toimijoita ja uusia kerrostalotontteja (järven rantaa).
- HUS on myynyt Kiljavan sairaalan 22.000 m², 1,0 meur (= 50,-).
- Lappeenrannan kaupunki myi Tiuruniemen entisen sairaalan kiinteistöosakeyhtiölle 3,5 meur (200,-).
- Sotilassairaala Tilkka, Helsinki. Ostaja Etera saneerasi kohteen hoivapalvelu- ja hyvinvointikeskukseksi, jonka keskeinen sijainti mahdollistaa. Kiinteistön kauppahinta oli 8,8 meur (= 730,-), tehdyn saneerauksen kustannusarvio oli haarukassa 20 – 30 meur.
- Karjaa, kuntayhtymä myi kaupungille saneeratun sairaalan 30.000 m² 4,0 meur (= 130,-).
- **Arvion kohde, entinen aivotutkimussairaala Neuron** on osittain hyvinkin iäkäs syrjäisellä sijainnilla sijaitseva sairaalakiinteistö, jota ollaan saneeraamassa hotelli-, hoiva- ja ravintolakäyttöön.
- Käyttäjäostajaa eli tahoa, joka ostaisi kiinteistön kokonaan omaan käyttöönsä, ei taida löytyä. Myös sijoittajaostajan löytyminen näin suurelle, vanhalle, eksoottiselle ja osittain lyhyillä vuokrasopimuksilla vuokratulle kiinteistölle on hyvin vaikeaa.

Markkina-arvon määrittäminen

Arvonmäärittelyn perusteet

- **Markkina-arvolla** tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Kaupantekoa (arviointihetkeä) on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.
- Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja tai arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.
- Kohteen markkina-arvoa on määritetty
 - markkinalähestymistavalla, joka perustuu mahdollisimman samankaltaisista sairaalakiinteistöistä tehdyissä kaupoissa maksettuihin kauppahintoihin sekä
 - tuottolähestymistavalla, joka kuvaa kohteen arvoa sijoittajalle kohteesta tulevaisuudessa saatavien nettovuokratuottojen kautta.

Kiinteistön eri arvot

- Jälleenhankinta-arvo on rahamäärä, joka kunakin ajankohtana tarvitaan uuden vastaavanlaisen rakennuksen rakentamiseksi samalle rakennuspaikalle.
- Tekninen arvo, Tekninen nykyarvo saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, käyttökelpoisuuden alentumisen tai muun syyn johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Arvonalennus riippuu rakennuksen iästä, käytöstä, hoidosta ja kunnosta.
- Käyttöarvo on kiinteistön arvo sen nykyisessä käytössä. Käyttöarvossa huomioidaan kiinteistön sellaiset ominaisuudet, joista on hyötyä kiinteistön nykykäytössä, mutta ei välttämättä missään muussa käytössä. Käyttöarvo on siten voimakkaasti käyttäjäsidonnainen käsite.
- Kaikki yllä mainitut teknislähtöiset arvot ovat sidoksissa rakennuskustannukseen – ne eivät kuvaa sitä, mitä joku on valmis juuri sellaisesta ja sellaisella paikalla sijaitsevasta rakennuksesta maksamaan.
- Markkina-arvon ja teknisten arvojen välinen ero on suurimmillaan erikoisratkaisuja sisältävässä uudehkossa kiinteistössä ja joka sijaitsee paikassa, josta sellaisesta ei ole ostokysyntää.
- Jälleenhankinta-arvo ja tekninen nykyarvo soveltuvat vain äärimmäisen harvoin markkina-arvon määrittämiseen. Tämä voisi tulla kysymykseen tapauksessa, jossa ostajan ainoa vaihtoehto on rakentaa juuri samanlainen ja –kokoinen rakennus, eikä sellaista ole vapailla markkinoilla myytävänä.
- Pääsääntöisesti toimitilakiinteistöjen markkina-arvot ovat selvästi teknisiä arvoja alhaisempia kaikkialla maassamme.

Arviolaskelmat

Markkinalähestymistapa

- Entisten sairaala- ja hoivakiinteistöjen kauppahintojen perusteella kohteen kaupp-arvoksi on arvioitu seuraavaa:

Markkinalähestymistapa			
Tilatyypit	vuokrattu pinta-ala m²	markkinahinta €/m²	Yhteensä (€)
Rakennus 1 remontissa	1 372	10 - 20	13 720 - 27 440
Rakennus 2 oma käyttö	1 517	80 - 120	121 360 - 182 040
Rakennus 3 ravintola ym.	1 809	100 - 130	180 900 - 235 170
Rakennus 4 odottaa remonttia	1 196	10 - 20	11 960 - 23 920
Rakennus 5 osittain remontissa	1 755	70 - 100	122 850 - 175 500
Rakennus 6 majoitus + toimisto	1 640	100 - 130	164 000 - 213 200
Rakennus 7 vuokrattu osa	2 300	300 - 370	690 000 - 851 000
Rakennus 7 oma käyttö	1 900	100 - 130	190 000 - 247 000
Punainen talo	460	300 - 350	138 000 - 161 000
Muut rakennukset	200	10 - 20	2 000 - 4 000
		-	0 - 0
		-	0 - 0
		-	0 - 0
		-	0 - 0
Autopaikat		-	0 - 0
Yhteensä	14 149 m²		
Kauppa-arvon vaihteluväli			1 634 790 - 2 120 270
Kauppa-arvo yhteensä			1 634 000 - 2 120 000

- Kohteen arvo markkinalähestymistavalla on arviomme mukaan noin 1,6 – 2,1 miljoonaa euroa.

Tuottoarvo

Suora pääomitus			
Tilatyypit	vuokrattu pinta-ala m²	markkinavuokra €/m²/kk	bruttomarkkinavuokra €/kk
Rakennus 1 remontissa	1 372	0,00 - 0,00	0 - 0
Rakennus 2 oma käyttö	1 517	1,50 - 2,00	2 276 - 3 034
Rakennus 3 ravintola ym.	1 809	1,80 - 2,20	3 256 - 3 980
Rakennus 4 odottaa remonttia	1 196	0,00 - 0,00	0 - 0
Rakennus 5 osittain remontissa	1 755	1,00 - 2,00	1 755 - 3 510
Rakennus 6 majoitus + toimisto	1 640	2,00 - 3,00	3 280 - 4 920
Rakennus 7 vuokrattu osa	2 300	14,00 - 15,00	32 200 - 34 500
Rakennus 7 oma käyttö	1 900	3,00 - 3,50	5 700 - 6 650
Punainen talo	460	3,50 - 4,00	1 610 - 1 840
Muut rakennukset	200	0,50 - 0,50	100 - 100
		-	0 - 0
		-	0 - 0
		-	0 - 0
		-	0 - 0
Autopaikat		-	0 - 0
Yhteensä	14 149 m²		50 177 - 58 534
Hoitokulut €/kk			35 000 - 40 000
Nettotuotot €/kk			15 177 - 18 534
1. vuoden nettotuotot			182 120 - 222 406
Sijoittajan 1. vuoden tuottovaatimus		13,0 %	1 400 926 - 1 710 812
		14,0 %	1 300 860 - 1 588 611
		15,0 %	1 214 136 - 1 482 704
Tuottoarvon vaihteluväli			1 305 307 - 1 594 043
		(92 €/m²)	(113 €/m²)
			-
Tuottoarvo yhteensä			1 305 000 - 1 594 000

- Suoralla pääomituksella kohteen markkina-arvoksi on arvioitu noin 1,3 – 1,6 miljoonaa euroa.

Markkina-asema ja SWOT

Kohteen kiinnostavuus markkinoilla

- Entinen sairaalakiinteistö ei ole kovin kiinnostava kohde markkinoilla.
- Rakennuskannan suuri koko ja saneeraustarpeet vähentävät kiinnostusta.
- Kiinteistön kehittäminen matkailun, majoituksen, ravintolatoiminnan ja hoivakotitoiminnan toimialoille parantaa tilannetta.
- Peruskorjaukset ja majoitustoiminnan vakiintuminen parantavat kiinnostavuutta.



SWOT

Vahvuudet

- Paljon tilaa
- Hyvä ankkurivuokralainen (hoivakoti Roinila)
- Sijainti Kallaveden rannalla



Heikkoudet

- Paljon vanhoja, osittain huonokuntoisia rakennuksia
- Paljon tyhjiä tiloja lämmitettävänä



Mahdollisuudet

- Lisärakentaminen ranta-alueelle
- Tilojen saneeraus
- Tilojen jakaminen usealle käyttäjälle
- Majoitustoiminnan kehittäminen
- Uudet vuokralaiset



Uhat

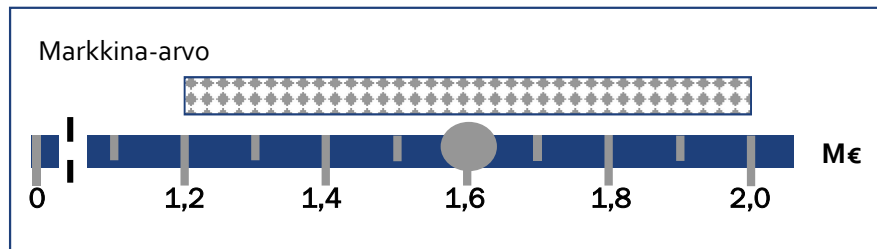
- Yllättävät korjauskulut
- Tiloille ei löydy käyttöä eikä vuokralaisia



Yhteenveto ja markkina-arvo

Yhteenveto

- Arvion kohde sijaitsee maaseudulla Kuopion Kortejoella.
 - Arvion kohteena on kiinteistökehityskohde, jota kehitetään matkailun, ravintolatoiminnan ja hoiva-asumisen käyttöön.
 - Kohteen myytävyys ja vuokrattavuus on arvioitu välttävälle/heikolle tasolle.
 - Arvioinnissa on käytetty sekä tuotto- että markkinalähestymistapaa.
- **Kohteen markkina-arvoksi on arvioitu suuruusluokkaa 1.600.000 €.**



Markkina-arvo

- Kuopion Kortejoella osoitteessa Vehmersalmentie 735, Kuopio sijaitseva tila 297-418-7-1 ja sillä sijaitsevien rakennuksien velaton markkina-arvo on näkemyksemme mukaan suuruusluokkaa noin
miljoonakuusisataatuhatta euroa
1.600.000 €
- Tarkastelussa on käytetty sekä markkinalähestymis- että tuottolähestymistapaa.
- Molemmat arviointimenetelmät johtavat lähes saman suuruiseen arvoluokkaan.
- Arvion tarkkuus on keskimääräistä heikompaa tasoa +/- 25 %.
- Arvopäivä on 31.1.2022.

Kuopiossa 8.2.2022

Realia Management | Arviointi ja konsultointi

Antti Mähönen
Arviointiasiantuntija, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu, KHK

Vastuullinen arvioija