



ARVIOLAUSUNTO

ASUINKERROSTALO
Y-TALO
NIVELTIE 21, 33520 TAMPERE

28.8.2023



ARVION PERUSTIEDOT

Arvion kohde

Tampereella, osoitteessa Nivelitie 21 sijaitseva asuinkerrostalo ja maapohjan vuokraoikeus 835-132-881-55 (835-132-881-17-L1).

Tilaaja

Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-Talo / Jukka Turunen

Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä

Markkina-arvon määrittäminen sisäisen päätöksenteon tueksi.

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Markkina-arvo määritellään (IVS 2022) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointi-tapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistön-arviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskus-kauppakamarin verkkosivuilta ”<https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/>”. Lausunto täyttää AKA-vaatimukset.

Arvopäivä

Arvioinnin arvopäivä on 28.8.2023. Määritetty markkina-arvo kuvastaa arvopäivän mukaisen markkinatilanteen todennäköisintä kauppahintaa. Markkina-arvo voi muuttua markkinatilanteen muuttuessa.

Arvioitsija

Leena Smeds on suorittanut kohteen arvioinnin. Mitään arvion osa-aluetta ei ole teetetty ali-hankintana. Sami Saraste on tarkastanut arviolausunnon, mutta ei ole osallistunut katselmukselle.

Vakuutamme, että arvioitsijat ovat suorittaneet kohteen arvioinnin itsenäisinä ja ulkopuolisin arvioitsijoina ja että heillä on riittävä ammatillinen koulutus ja kokemusta sijaintialueesta sekä kohteen tyyppisten kiinteistöjen arvioinnista. Catella Property Oy:llä ei ole eturistiriitoja toimeksiantoon liittyen.

Leena Smeds

- Arviointiasiantuntija, DI
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK)

Sami Saraste

- Myyntipäällikkö, DI, LKV
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK)

Tiedot kohteesta ja katselmus

Tiedot kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, Tampereen kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Leena Smeds on tehnyt kohteessa sisätilojen ja ulkoisen katselmuksen 22.8.2023 tilaajan edustajan esitellessä tiloja.

Erityisoletukset

Arviota tehtäessä ei ole tehty erityisoletuksia.

Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kann mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.

Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa.

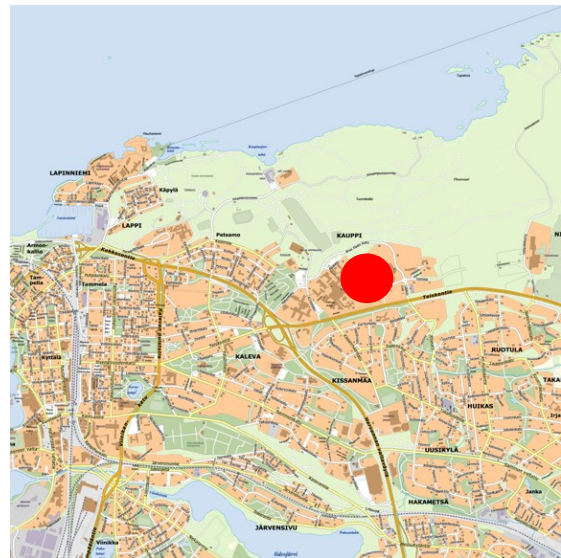
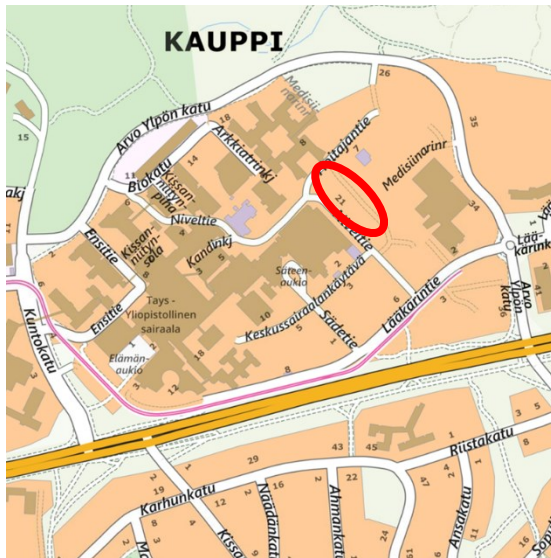
Maaperän tila

Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä maaperätutkimusta. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan koekairauksilla. Arvion lähtökohtana on, että maaperä ei ole siten saastunut, että sen puhdistamisesta aiheutuisi ostajalle kustannuksia.

KOHTEEN PERUSTIEDOT

Sijainti

Kohde sijaitsee Kaupissa, Tampereen yliopistollisen keskussairaalan alueella, noin 3 km Tampereen ydinkeskustasta itään. Kohteen lähiympäristössä on pääosin sairaalan ja opetus-toiminnan käytössä olevia rakennuksia. Lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa n. 0,5 km ja Kalevan Prismakeskus on n. 2 km etäisyydellä. Koulu sijaitsee n. 800 m päässä ja päiväkotiki on aivan rakennuksen vieressä. Vuonna 2021 valmistuneen raitiotien pääte-pysäkille on matkaa noin 250 m. Lisäksi Kaupin ulkoilureitit alkavat muutaman sadan metrin päästä. Sijainti asuinkäyttöön ja erityisesti sairaala-alueen toimintoja palvelevaan asumi-seen on toimiva.



Vuokratontti

16.8.2023 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan arvioitavan kohteen 837-132-881-55 omistaa Pirkanmaan hyvinvointialue (lainhuuto 3.4.2023).

Rasitustodistuksen (16.8.2023) mukaan kiinteistöön 837-132-881-55 kohdistuu yksi vuokraoikeus 837-132-881-17-L1. Vuokranantaja on Pirkanmaan hyvinvointialue ja vuokralainen Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-talo. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2048 asti.

28.8.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan tontin pinta-ala on 8.847 m². Tonttiin kohdistuu yksi kulkuyhteys kiinteistön 837-132-881-52 alueella.

Vuokraoikeuteen (vuokraoikeuden laitosnunnus 837-132-881-17-L1) kohdistuu vuokraoikeuden rasitustodistuksen mukaan panttikirjakiinnityksiä yhteensä 2.380.000 € arvosta.

Vuokrasopimuksen mukaan tontin vuokraajan tulee peruskorjata vuokra-alueella oleva rakennus käytettäväksi ensisijaisesti Tampereen yliopistollisen sairaalan henkilöstön vuokra-asuntona. Vuokraajalla on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Tontin vuokra vuonna 2022 oli 7.083,30 €. Tontin vuokra on selkeästi alhaisempi kuin tavanomaisella kaupungin vuokratontilla.

Keskussairaalan tontin alue, arvioitava asuinkerrostalo rajattu punaisella



Kaavatilanne

Arvion kohteena olevan vuokratontin asemakaavamerkinnät ovat seuraavat:

- Kaava tullut voimaan: 23.6.2015
- Kaavamerkintä: YSO Sairaala- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- Autopaikkavaatimus: 1 ap / 150 kem², josta osoitetaan
 - 1 ap kymmentä yhtäaikaaisesti työssä olevaa työntekijää kohden
 - 1 ap / 100 kem² liike-, toimisto-, työ- ja toimilaa
 - 1 ap / 360 kem² asiakaspaikoitusta varten keskussairaalan tontilla
 - 1 ap / 250 asuin-kem² palveluasunnoissa

Asemakaavassa alue on osoitettu rakennustaiteellisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen ympäristöön suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.

Arvioitavan rakennuksen osalta kaavassa on maininta, että rakennusosan käyttö ja säilyminen on selvitettävä rakennusluvan yhteydessä. Arviossa on oletettu, että rakennuksen nykyinen käyttö asuntolina voi jatkua.

Piha-alue

Rakennuksen koillispuolelle jää kapea piha-alue, joka on pääosin ajoteiden ja jätekatosten käytössä. Rakennuksen lounaispuolella on oleskelualue ja lasten leikkipaikka. Pihan

jalankulkuväylät ovat osin kivetty ja osin asfaltoitu. Rakennuksen läpi, etupihalta takapihalle, pääsee kulkemaan kahdesta rakennuksen maantasokerroksen läpi menevästä katoksesta. Y-talon omistaja Koy Kissanmaan Y-Talo on vuokrannut alueen pysäköinnistä vastaavalta pysäköintilaitokselta 25 sähkötolpallista autopaikkaa talon viereisen kadun varrelta.

Rakennustiedot

Tontilla sijaitsee yksi asuinkerrostalo, joka on rakennettu vuonna 1963.

Rakennus käsittää yhden maanpäällisen kellarikerroksen ja kolme asuinkerrosta. Rakennus on pitkiltä sivuiltaan betonielementtirakenteinen ja talon päädyt on muurattu tiilestä. Julkisivut ovat maalattuja ja loivan pulpettikaton vesikatteenä on pelti. Poistoilmanvaihto on koneellinen. Rakennus on liitetty vuonna 2020 kaupungin vesijohtoverkkoon ja kaukolämpöön ja rakennukselle on toteutettu oma sähköliittymä. Aiemmin sähkön lisäksi myös vesi ja lämpö tuli rakennukseen sairaalan kautta.

Rakennuksen laajuustiedot ovat seuraavat:

Kerrosala	Huoneistoala	Tilavuus
3.516,0 kem ²	2.814,0 m ²	13.600 m ³

Rakennuksessa on seitsemän hissitöntä porraskäytävää. Rakennus käsittää kolme erillistä 2-3 porraskäytävän kokonaisuutta, joita yhdistää toisiinsa maanpäällisen kellarikerroksen koruinen saunaosasto/kerhohuone/kuntosaliosa.

Rakennuksessa on seuraavat huoneistot:

Tyyppi	Ala	Määrä	Kok. ala
1H + KK	29,0 m ²	12 kpl	348,0 m ²
2H + KK	40,0 m ²	12 kpl	480,0 m ²
2H + K	56,0 m ²	12 kpl	672,0 m ²
3H + K	73,0 m ²	18 kpl	1314,0 m ²
Asunnot yhteensä		54 kpl	2814,0 m²

Huoneistojen seinät ovat maalattuja levy- ja kiviseiniä ja lattiat muovimattoa tai laminaattia. Pesuhuoneen lattiat ovat muovimattoa ja seinät laatoitettu, vessat ovat kauttaaltaan laatoitettu. Vuoden 2019 jälkeen kahdeksan asunnon kylpyhuoneet on saneerattu, viimeisin vuonna 2022. Muut kylpyhuoneet ovat remontoitu vuoden 1999 saneerauksessa.

Asunnoissa ei ole huoneistokohtaisia saunoja. Kaikissa asuntotyypeissä on lasitetut parvekkeet. Huoneistot ovat asiallisessa kunnossa ja laatutaso on vuokra-asunnoille tavanomainen.

Asuinhuoneistojen lisäksi rakennuksen kellaritiloissa on tavanomaisina yhteistiloina ulkoiluvälinevarastoja, varastokomerot, pesula, kolme kuivaushuonetta, kaksi saunaosastoa, pieni kuntosali, askartelutila sekä kerhohuone. Lisäksi maantasokerroksessa on 10 asukkaille vuokrattavaa autotallia. Saunaosastot ovat asiallisessa kunnossa.

Valokuvia kohteesta



Julkisivua lounaaseen



Sisäpihaa koillispuolella



Asumon olohuone



Keittiö



Asumon eteis- ja käytävätilaa



Kulku sisäpihalta Niveltien puolelle



Wc/suihkutilat

Suihkuhuone

Pesutupa

Rakennuksen kunto

Rakennus on silmämääräisen tarkastelun perusteella ikäisekseen tyydyttävässä kunnossa ja yleisilme on siisti. Asuntoja on remontoitu ja pintoja uudistettu tarpeen mukaan ja osassa asuntoja yleisilme on jokseenkin nykyaikainen. Rakennus on saneerattu vuonna 1999, jolloin uusittiin mm. käyttövesi- ja viemäriputket. Ilmanvaihtokoneet ovat alkuperäisiä vuodelta 1963. Ikkunat on vaihdettu vuonna 2010.

Vuoden 2022 arvioissa käytetyn, noin 7,5 vuotta sitten tehdyn kuntoarvion (WSP, 8.9.2015) mukaan esiin ei noussut välittömiä korjaustarpeita. Vesikaton osalta suositeltiin tarkempaa kuntotutkimusta. PTS-ehdotuksessa tulevalle 10-vuoden tarkastelujaksolle on esitetty korjauksia noin 241.000 € eli noin 0,7 €/m²/kk 10 vuoden ajanjaksolle jaettuna. Merkittävimpinä kuluerinä on mm.

- julkisivujen puupaneeliverhousten ja autotallin ovien maalaus (30.000 €)
- patteritermostaattien uusiminen ja lämmitysverkoston tasapainotus (30.000 €)
- iv-koneiden uusiminen (30.000 €)
- asuntojen sähkökeskusten uusiminen (30.000 €).

Uudempiä kuntoarvioita ei tämän jälkeen ole tehty.

Katselmuksella saadun tiedon mukaan edellä mainittuja korjaustarpeita on siirretty eteenpäin sote-kiinteistöihin liittyvien uudelleenjärjestelyjen vuoksi. Rakennus on käyttökelpoinen vielä useita vuosia nykykuntoisena, mutta esimerkiksi joiltain osin talotekniikkaan on odotettavissa uusimis- ja korjaustarpeita kuten myös vesikaton suhteen.

Hoitokulut

Arviota tehtäessä oli käytössä vuoden 2022 tilinpäätöksen hoitokulutiedot:

Kustannuslaji	v. 2022 €/vuosi	2022 €/m ² /kk	v. 2021 €/vuosi	2021 €/m ² /kk
Hallinto	27 825,39	0,82	26 995,34	0,80
Käyttö- ja huoltopalvelut	17 389,86	0,51	14 843,45	0,44
Ulkoalueiden hoito	2 273,23	0,07	4 358,76	0,13
Siivous	15 669,76	0,46	17 043,30	0,50
Lämmitys	52 043,62	1,54	59 367,62	1,76
Vesi ja jätevesi	10 252,70	0,30	7 406,51	0,22
Sähkö ja kaasu	7 439,00	0,22	7 034,75	0,21
Jätehuolto	4 496,70	0,13	5 644,84	0,17
Vahinkovakuutukset	5 337,66	0,16	4 597,88	0,14
Vuokrat	21 357,90	0,63	19 017,21	0,56
Kiinteistövero	8 936,34	0,26	8 785,41	0,26
Muut hoitokulut	429,33	0,01	416,85	0,01
Hoitokulut yht.	173 451,49	5,14	175 511,92	5,20
Korjaukset	49 200,82	1,46	44 907,10	1,33
Yhteensä	222 652,31	6,59	220 419,02	6,53

Käyttökorvauksia mm. vedestä ja saunamaksuista on saatu yhteensä noin 14.100 € vuodessa.

Laskelmissa kohteen hoitokuluina käytetään vuoden 2022 hoitokulutasoa huomioiden omistajan saamat käyttökorvaukset. Hoitokuluna on käytetty 160.000 € (noin 4,7 €/m²/kk). Lisäksi laskelmassa on huomioitu korjausvarauksena 0,70 €/m²/kk eli n. 23.600 €/v.

Nykykäyttö

Kohteen asunnot on vuokrattu pääosin keskussairaalan työntekijöille. Vuokralaisten vaihtuminen aiheuttaa jonkin verran vajaakäyttöä ja toisaalta nykyisen omistajan toiminnan kannalta on tarkoituksenmukaista, että kohteessa on tarjolla valitulle asukasryhmälle vapaita asuntoja nopeaankin tarpeeseen. Yksi huoneistoista on Vieritie Oy:n, joka hoitaa myös arvion kohteen isännöinnin, toimistokäytössä.

Tilaaajalta saatujen tietojen mukaan asuntojen keskivuokra on ollut noin 10,8 €/m²/kk, joka on näkemyksemme mukaan hyvin edullinen taso. Mainitulla vuokratasolla ja 100 % käyttöasteella vuokratuottoja tulisi huoneistoista 30.450,60 €/kk eli noin 365.407 €/vuosi. Autopaikoista peritään vuokraa 33 €/kk ja autotalleista peritään vuokraa 55 €/kk.

Nettotuotto nykyisellä vuokratasolla ja käyttökorvauksien tasolla olisi 100 % käyttöasteella (n. 381.000 €/v) ja käytetyllä kokonaishoitokulutasolla (n. 183.600 €/v) on noin 197.000 €/v.

Asuntojen vuokrataso on mielestämme noin 20 % alhaisempi kuin markkinavuokrataso vaarahoitteisissa kohteissa, joten nykyinen tuottotaso ei kuvaa kohteen markkinaehtoista tuottopotentiaalia.

ARVION PERUSTEET

Yleistä taloustilanteesta

Yleistä asuntomarkkinatilanteesta

Asuntomarkkinatilanne Tampereella

Arvioitavan kohteen markkina-asema

Rakennus sijoittuu sairaala-alueelle ja ympäröivät rakennukset liittyvät pääsääntöisesti sairaalatoimintoihin ja oppilaitoskäyttöön. Mikrosijainti on siten asuinrakennuksena selvästi erillään normaaleista asuinalueista, joskin arvion kohde on ainoa asuinkohde kampusalueella. Liikenneyhteydet ja lähipalvelut ovat kuitenkin toimivat. Ratikan päätepysäkki on vain noin 250 m etäisyydellä.

Arviointi tuottolähestymistavalla

Olemme määrittäneet kohteelle tuottoarvon käyttäen 10 vuoden kassavirtalaskelmaa. Lähtökohdana on nykyinen vuokrataso, jonka on oletettu kahden vuoden kuluessa nousevan arvioidulle markkinavuokratasolle.

Markkinavuokrat

Arvioimme eri huoneistotyyppien markkinaehtoisiksi keskimääräisiksi vuokratasoiksi seuraavaa:

Suurimmat vuokralaiset							
Vuokralainen	Vuokrattava Pinta-ala (m ²)	Sopimusvuokrat EUR			Markkinavuokrat EUR		%
		/kk	/m ² /kk	Vuokratyyppi	/kk	/m ² /kk	
Kolmiot+	1 314,0	12 944	9,85	Gross	15 111	11,50	40,7 %
Kaksiot+K	672,0	7 231	10,76	Gross	8 602	12,80	22,7 %
Kaksiot+KK	480,0	5 693	11,86	Gross	7 200	15,00	17,9 %
Yksiöt	348,0	4 583	13,17	Gross	7 795	22,40	14,4 %
Autopaikat 25 kpl	-	825	-	Gross	1 000	-	2,6 %
Autotallipaikat 10 kpl	-	550	-	Gross	850	-	1,7 %
Yhteensä vuokrattu	2 814,0	31 826	11,31		40 558	14,41	100,0 %
		381 907	/vuosi		486 694	/vuosi	
(Vapaat tilat)	-				-	-	-
Yhteensä	2 814,0	31 826	/kk		40 558	/kk	100,0 %

Markkinavuokrataso on noin 21,5 % nykyistä vuokratasoa korkeampi, joten korotusvaraa on reilusti. Vuokrien korotukset markkinavuokratasolle tehdään tuottoarvolaskelmassa 1 vuoden kuluessa siten, että ensimmäisenä laskentavuonna vuokrat pysyvät nykytasollaan ja nosto markkinatasolle tehdään toisen laskentavuoden alusta. Autopaikkojen markkinavuokratasona on käytetty 40 €/kk ja autotallien 85 €/kk. Asuntojen keskimääräiseksi pitkän aikavälin vajaakäyttöasteeksi oletamme 3,0 %. Tyhjien asuntojen vuokraamisen kuluvaksi ajaksi oletamme kuluvan noin 1 kk.

Arvioidut hoito- ja korjauskulut

Hoitokuluna ilman korjauksia on käytetty 160.000 € (4,7 €/m²/kk). Tämän lisäksi olemme arvioineet keskimääräiseksi peruskorjauskustannukseksi 0,7 €/m²/kk eli 23.600 €/v.

Liitteenä olevassa kassavirtalaskelmassa nettotuottovaatimukseksi on arvioitu 6,0 % ja laskelman mukaan kohteen markkina-arvoksi muodostuu noin 4,8 M€.

Kohteen alkutuotto 4,6 % jää epärealistisen matalaksi johtuen kohteen tämän hetken markkinatasoa selvästi matalammasta vuokratasosta. Markkinatasolla alkutuotto olisi noin 6,8 %.

Arviointi markkinalähestymistavalla

Huoneistokohtaisiin arvoihin perustuva markkinalähestymistapa sisältää oletuksen, että huoneistot myytäisiin yksittäin vapailla markkinoilla.

Seuraavassa taulukossa on esitetty markkina-arvot erityyppisille huoneistoille yksittäin myytyinä nykykunnossa. Sijaintikerroksella on vaikutusta huoneiston arvoon, mutta jäljempänä esitetyt asuinhuoneistojen hinnat on arvioitu 2. kerroksen huoneistoille, joiden katsotaan edustavan keskimääräistä hintatasoa. Hintatasojen lähtöoletuksena on myös, että huoneistot myytäisiin vapaana vuokralaisista.

Tyyppi	Ala	Määrä	Yksikköhinta €/m ²	Markkina-arvo €
1H + KK	29 m ²	12 kpl	3 000 €/m ² - 3 150 €/m ²	1 044 000 € - 1 096 200 €
2H + KK	40 m ²	12 kpl	2 500 €/m ² - 2 650 €/m ²	1 200 000 € - 1 272 000 €
2H + K	56 m ²	12 kpl	2 350 €/m ² - 2 450 €/m ²	1 579 200 € - 1 646 400 €
3H + K	73 m ²	18 kpl	2 100 €/m ² - 2 200 €/m ²	2 759 400 € - 2 890 800 €
Asunnot yht.	2 814,0 m²	54 kpl	2 339 €/m² - 2 454 €/m²	6 582 600 € - 6 905 400 €
Autotallit	10 kpl	10 kpl	19 000 €/kpl - 22 000 €/kpl	190 000 € - 220 000 €
Kokonaisarvon korjaus			25 %	-1 693 150 € - -1 781 350 €
Markkina-arvo	2 814,0 m²			5 100 000 € - 5 300 000 €

Edellä mainituilla hintatasoilla laskettuna huoneistojen ja autotallien summa-arvo on noin 6,6 – 6,9 miljoonaa euroa. Tyypillisesti summa-arvo johtaa vallitsevassa markkina- ja suhdannetilanteessa epärealistisen korkeaan arvoon. Koko kohteen ostaja tekee yksittäisten huoneistojen summa-arvoon ns. kokonaisarvon korjauksen (tukkualennus), koska ostaja joutuu periaatteessa varautumaan asuntojen jälleenmyyntiin kuluvaan aikaan ja moniin kustannuksiin kuten hoito- ja pääomakuluihin. Lisäksi ostaja odottaa luonnollisesti huoneistojen jälleenmyynnistä saatavan kohtuullista voittoa ja varautuu myös yrittäjän riskiin.

Kohteen osalta arvioimme tukkualennuksen olevan luokkaa 25 %, jolloin päädytään tasolle **5,1 – 5,3 miljoonaa euroa.**

Valittu arviointimenetelmä / arvion tarkkuus

Koska maanvuokrasopimuksessa edellytetään, että vuokra-alueella sijaitseva rakennus peruskorjataan **käytettäväksi ensisijaisesti Tampereen yliopistollisen sairaalan henkilöstön vuokra-asuntolina**, olemme ilmoittaneet markkina-arvon tuottolähestymistavan mukaisesti arvioituna. Kohteen arvo markkinalähestymistavalla perustuu oletamaan, että asunnot olisivat myytävissä yksittäin omistusasunnoiksi, on noin 10 % tuottoarvoa korkeampi. Arvion tarkkuus on yksittäisten asuinhuoneistojen tasoa heikompi ollen luokkaa +/- 10 %.

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (Tampereella, osoitteessa Nivelitie 21 sijaitseva asuinkerrostalo ja maapohjan vuokraoikeus) velattomaksi markkina-arvoksi, myytäessä kohde yhtenä kokonaisuutena ja kohteen säilyessä vuokrakäytössä, suuruusluokkaa

neljämiljoonaa kahdeksansataatuhatta (4.800.000) euroa

ARVION LAATI

Catella Property Oy, Arviointipalvelu
Tampere 28.8.2023



Leena Smeds
Arviointiasiantuntija,
DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväk-
symä kiinteistönarvioitsija
(KHK)



Sami Saraste
Myyntipäällikkö,
DI, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväk-
symä kiinteistönarvioitsija
(KHK)

LIITTEET

1. Kassavirtalaskelma
2. kiinteistörekisteriote
3. lainhuutotodistus
4. rasiustodistus
5. vuokraoikeuden rasiustodistus

Diskontattu Kassavirta

Niveltie 21

	EUR/m ² /kk	Analyytipäivä 31.8.2023	1. VUOSI 1.9.2023 31.8.2024	2. VUOSI 1.9.2024 31.8.2025	3. VUOSI 1.9.2025 31.8.2026	4. VUOSI 1.9.2026 31.8.2027	5. VUOSI 1.9.2027 31.8.2028	6. VUOSI 1.9.2028 31.8.2029	7. VUOSI 1.9.2029 31.8.2030	8. VUOSI 1.9.2030 31.8.2031	9. VUOSI 1.9.2031 31.8.2032	10. VUOSI 1.9.2032 31.8.2033	JÄÄNNÖSARVO 1.9.2033 31.8.2034
UOKRA-ARVO	14,41	486 694	486 694	486 427	506 356	516 483	526 813	537 349	548 096	559 668	570 239	581 644	593 277
Yli (+) / all (-) vuokrat	-	(104 166)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSUOKRAT/MAKINNAYUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	11,31	381 907	381 907	486 427	506 356	516 483	526 813	537 349	548 096	559 668	570 239	581 644	593 277
Vapaaehtoisvähennys: työntekijäkoikeus (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vapaaehtoisvähennys: pöytäalustavien vähennys	-	(101)	(14 893)	(15 191)	(15 191)	(15 494)	(15 804)	(16 120)	(16 443)	(16 772)	(17 107)	(17 449)	(17 798)
Vapaaehtoisvähennykset	-	(101)	(14 893)	(15 191)	(15 191)	(15 494)	(15 804)	(16 120)	(16 443)	(16 772)	(17 107)	(17 449)	(17 798)
Vapaaehtoisvähennys - %	-	0,0 %	0,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokramennesset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottoarviovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UOKRATUOTTO	11,31	381 907	381 907	486 427	506 356	516 483	526 813	537 349	548 096	559 668	570 239	581 644	593 277
Hollitukset	(4,74)	(160 000)	(160 000)	(163 200)	(166 464)	(169 793)	(173 189)	(176 653)	(180 166)	(183 790)	(187 486)	(191 215)	(195 039)
NETTOTUOTTO (NOI)	6,57	221 907	221 907	318 335	324 701	331 195	337 819	344 576	351 467	358 487	365 666	372 990	380 439
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Penskojaukset	(0,70)	(23 638)	(23 638)	(24 110)	(24 593)	(25 084)	(25 586)	(26 098)	(26 620)	(27 152)	(27 695)	(28 249)	(28 814)
Vuokralaismuutokset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	5,87	198 270	198 270	294 224	300 109	306 111	312 233	318 478	324 847	331 344	337 971	344 731	351 625
Nettuoton (NOI II) nykyarvo	-	199 090	262 146	247 582	233 828	220 837	208 568	196 961	186 038	175 702	165 941	-	-

CATELLA

13(13)

Jäännösarvo	%
Jäännösarvon vapaaehtoisvähennys	3,0 %
Nettuotto, vuosi 11	351 625
Jäännösarvon tuottovaatimus	6,00 %
Jäännösarvo, vuonna 11	5 860 421
Jäännösarvon nykyarvo	2 714 509
	Direct Cap

Tuotot	%
Nykyhetken alkutuotto NOI I	4,62 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II	4,13 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I	4,62 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II	4,13 %
Markkinaarvo/korpojärjelyn alkutuotto NOI I	6,81 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorke	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	6,00 %
Diskonttauskorke (10-v)	8,00 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	6,00 %

Arvon Jakautuminen	
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	2 096 714
44 %	
Jäännösarvon nykyarvo	2 714 509
56 %	
Muu arvo (käytännön ratkaisuus tms.)	-
YHTEENSÄ	4 811 223
-100 %	
Pöytätyö (+/-)	(11 223)

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vapaaehtoisvähennys-% (10 vuoden aikana)	2,7 %
Nykyhetken vapaaehtoisvähennys-% (laskennallinen)	0,0 %
Vuokattava pinta-ala, m ²	2 814,0
Vuokrasopimusmatkustajat, vuotta	0,1
Transaktiokustannukset, % hankintamäärästä	0,00 %

Kasvioletukset	
Inflaatio-%	Keskimääräinen 10 vuoden aikana
Markkinavaihtelun muutos-%	2,00 %
Käytännön muutos-%	2,00 %
	2,00 %

Markkina-Arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m ²	1 706
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	4 300 000 - 5 300 000