

VAIHDETTAVAT KIINTEISTÖT SALMELA YHTIÖT - TURUN KAUPUNKI

KIINTEISTÖARVIO

12.8.2010



1 Toimeksianto

1.1 Toimeksiantaja

Allekirjoittanut yritys on 5.7.2010 saanut Turun kaupungin tilajohtaja Mikko Lehtiseltä toimeksiannon määrittää tämän hetkinen markkina-arvo yhdeksälle Turussa sijaitsevalle kohteella.

1.2 Arvion päivämäärä

Arvion päivämäärä on 12.8.2010 ja arvoajankohta on elokuu 2010.

1.3 Yhteensopivuus arviointistandardien kanssa

Arviot eivät täytä tietojen tarkistusvelvollisuuden kaikilta osalta AKA-arvion vaatimuksia.

1.4 Arvion käyttötarkoitus

Kohteen arvonmääritys Salmela yhtiöiden ja Turun kaupungin välisiä vaihtokauppoja varten sisäisen päätöksenteon tueksi.

Arvio on tehty tilaajalle vain em. käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Arvioita ei voida suoraan käyttää esim. yksittäisten kohteiden kauppaa varten eivätkä suppeat kohdetiedot miltään osin täytä myyjän tiedonantovelvollisuutta mahdollisessa kaupanteossa.

1.5 Arvioija

Arvonmäärityksen on suorittanut tämän tyyppisten kohteiden arvonmääritykseen pätevä Katri Teppala Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA-yleisauktorisointi).

Varsinaisen arviointityön ovat suorittaneet:

- analyytikko, DI, AKA Katri Teppala
- analyytikko, DI, AKA Juha Nummi

2 Taustatiedot

2.1 Tietolähteet

Työ perustuu tilaajalta saatuihin tietoihin sekä Newsec:n arviointi-, välitys- ja management-toiminnassa saatuihin markkinatietoihin.

2.2 Kohdekatselmukset

Katri Teppala ja Juha Nummi suorittivat kohteessa katselmuksen 10.8.2010. Rakennetut kiinteistöt katselmoitiin yhdessä Mikko Lehtisen kanssa.

3 Kohteen kuvaus

3.1 Pinta-alat

Arviossa on käytetty toimeksiantajalta saadun Catellan tekemän arviokirjan 31.3.2010 mukaisia pinta-aloja, eikä niitä ole muista lähteistä tarkistettu tai tarkistusmitattu. Ainoastaan KOy Focun pinta-alat on tarkennettu vastaamaan tilaajalta saatua vuokralaisluettelon mukaisia pinta-aloja sekä kohteen isännöitsijältä saatuja pinta-aloja.

3.2 Ympäristöseikat

Arvion lähtökohta on, että kohteessa ei ole arvoon vaikuttavia epäpuhtauksia rakenteissa tai maaperässä eikä kohteeseen kohdistu yllättävää arvoon vaikuttavaa immissiota.

3.3 Kunto ja korjaukset

Perusoletus on, että rakennuksessa tai rakenteissa ei ole piileviä virheitä tai vaarallisia aineita ja että jatkossa kohteessa tulee olemaan kohtuullinen ylläpito- ja korjaustaso.

3.4 Omistus ja hallinta, vuokraus ja kaavoitus

Kohteet omistaa Turun kaupunki lukuun ottamatta KOy Datacityn osakkeita, jotka ovat Salmela-yhtiöiden omistuksessa.

Omistus- ja hallintatiedot perustuvat toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, eikä niitä ole tarkistettu viranomaisilta, vuokrasopimuksista tai muista lähteistä. Oletuksena on että kohteen käyttö on luvanmukaista ja täyttää kaikki viranomais- ja kaavamääräykset eikä arvoon vaikuttavia kaava- tai tiehankkeita ole vireillä.

Kolmessa kohteessa (Puistokatu 7, Lemminkäisentie 11 ja Tiirikkalan pysäköintitontti) on oletuksena, että kohteessa olisi voimassa uusi asemakaava, tontit ovat rakennettavissa eikä nykyisten rakennusten purkukuluja ole huomioitu.

Rakennetut kohteet ovat vuokrattuja ja osin tyhjiillään. Arviot perustuvat nykyisiin vuokriin, markkinavuokriin, arvioituun pitkänajan vajaakäyttöasteeseen sekä arvioon markkinaehtoisesta tuotovaatimuksesta sekä rakennusoikeuden arvoon. Voimassa olevia vuokrasopimustietoja on saatu KOy Focusta. Muiden kohteiden arvio perustuu arvioituihin markkinavuokriin.

3.5 Kiinteistöt ja rasitukset

Kohteet on arvioitu kiinteistönä eikä irtaimistoa, irrallisia laitteita eikä mahdollisen kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön tasetietoja ole otettu arviossa huomioon.

Arviossa ei ole tarkistettu tai huomioitu kohteisiin mahdollisesti kohdistuneita rasitteita tai rasituksia.

4 Markkina-analyysi

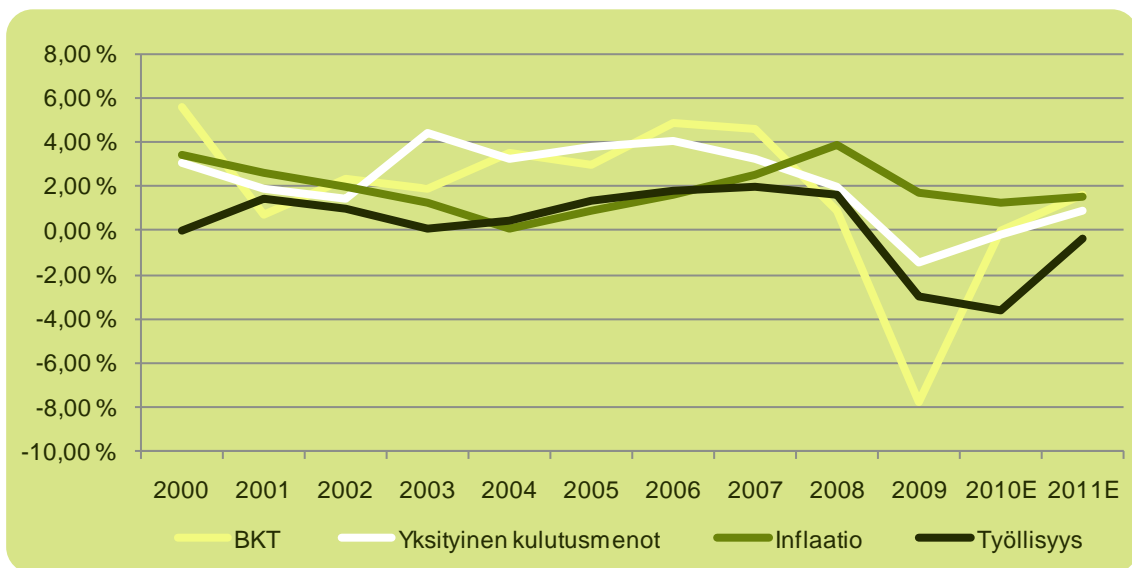
4.1 Katsaus makrotaloudesta ja rahoitusmarkkinoista

Maailmantalous on hiljalleen elpymässä finanssikriisin jäljiltä. Talouden syöksyn kääntymiseen on vaikuttanut erityisesti keskuspankkien ja valtioiden ennennäkemättömän suuret tukitoimet. Muutamat länsimaat raportoivat varovaisen positiivisia tuotantolukuja jo menneen vuoden jälkipuoliskolle ja kasvu on vahvistunut kuluvana vuonna 2010. Pörssikurssit ovat toipuneet maailmanlaajuisesti, jota voidaan pitää merkinä sijoittajien uskon vahvistumisesta taloustilanteen paranemiseen. Maailmantalouden kasvu tulee olemaan kuitenkin maltillista ja pohjautunee pitkälti nopeasti kasvavien talouksien vetovoimaan.

Suomen talous on hidastunut nopeasti maailmanlaajuisen talouskriisin johdosta. Kotimaisen taloutemme elpyminen on riippuvainen kansainvälisen talouden elpymisestä. Suomen talouskasvun ennustetaan olevan noin 1,5 % vuonna 2010 ja elpyvän noin 2 % kasvuun vuonna 2011. Kansainvälisen kaupan ja viennin nopea elpyminen voi kuitenkin auttaa Suomen taantumasta ennakoitua nopeammin.

Kotimaassa tilanne on edelleen epävarma. Yritysten luottamus on palannut pitkän aikavälin paikkeille, mutta teollisuuden tilauskirjat ovat edelleen keskimääräistä tyhjempiä. Pankit ovat olleet varovaisia lainojen uusimisessa erityisesti pienten ja keski suurten yritysten kohdalla, ja investointien määrä on alhaista. Työttömyysaste on noussut vuodessa 2 prosenttiyksikköä noin 9 %:iin, missä sen ennustetaan pysyvän myös vuosina 2011 ja 2012. Euroopan keskuspankin löysä rahapolitiikka on johtanut ennätysalhaisiin markkinakorkoihin, joka on auttanut kuluttajia lainojen hoitamisessa. Tämä on nostanut asuntojen hinnat ennen taantumaa olevan hintatason yli.

Talouden tunnusluvut | Suomi



Rahoitusmarkkinoiden positiivinen kehitys vahvistui vuoden 2009 loppua kohti. Vuonna 2010 Kreikan ja muiden velkaantuneiden Euroopan maiden tilanne heikensi rahoitusmarkkinoiden tilaa, mutta tilanne on hiljalleen vahvistumassa. Maailman talousjärjestelmän romahduksen pelko on kadonnut ja se on johtanut suurempaan riskinottohaluun ja alentuneisiin riskipreemioihin. Palautunut luottamus näkyy esimerkiksi pankkisektorin kohoavina osakehintoina. Positiivisen kehityksen odotetaan jatkuvan vuoden 2010 aikana huolimatta lähitulevaisuuden makrotalouden tilanteen epävarmuudesta ja pankkien kasvavista luottotappioista.

Euroopan keskuspankki piti olemattoman inflaatiopaineen takia tärkeimmät korot ennallaan vuoden 2010 ensimmäisellä puoliskolla. Korkojen ennakoitaan pysyvän ennallaan vielä loppuvuoden ja lähtevän sen jälkeen nousemaan hiljalleen.

4.2 Kiinteistömarkkinat

Tunnelma kiinteistömarkkinoilla parantui selvästi vuoden 2010 alkupuolikkaalla. Jälkisyklisillä kiinteistömarkkinoilla elpyminen tapahtuu kuitenkin viiveellä. Tuottovaatimukset ovat useimmilla sektoreilla huipussaan, mutta kiinteistöjen arvot ovat edelleen laskupaineen alla johtuen laskevasta vuokratasoista ja toisaalta nousevista vajakäyttöasteista.

Kaupankäyntiaktiiviteetti on hieman piristynyt, mutta osapuolet ovat pääosin edelleen odottavalla kannalla. Vuoden 2009 transaktiovolyymi oli noin 1,7 miljardia euroa, joka on vain 35 % vuoden takaisesta. Vuoden 2010 ensimmäisellä puolikkaalla transaktiovolyymi oli hieman alle 500 M€ kun vuoden 2009 alussa 820 M€. Pyyntihintojen ja ostotarjousten välinen ero on kaventunut. Kiinteistöjen arvot laskivat vuoden 2009 aikana n. 7 %. Arvojen lasku vuodesta 2007 on ollut n. 20–45 %. Tonttimarkkinoilla hinnoissa ei ole tapahtunut yhtä jyrkkää pudotusta, ja osalla alueista pudotusta ei ole esiintynyt lainkaan.

Erittäin matalista koroista johtuen kiinteistösijoitusten tuotot alkavat olla erittäin houkuttelevalla tasolla. Arviomme mukaan muun muassa tämä johtaa kiinteistösijoitusmarkkinoiden maltilliseen piristymiseen kuluvana vuonna. Ennustemme mukaan kuluvan vuoden transaktiovolyymi tulee olemaan noin EUR 2 miljardia. Turussa myytiin vuoden 2010 alussa KOy Sampotalo Aberdeenin rahastolle ja heinäkuussa 2010 NCC on tehnyt sopimuksen Vuokrakartio Oy:n kanssa Jokikadun kiinteistöjen peruskorjauksesta 12 milj. eurosta.

Kiinteistörahoittajat ovat edelleen hyvin varovaisia myöntämään pitkiä lainoja ja lainoituksen osuus ei tyypillisesti nouse yli 50 %:in kiinteistön markkina-arvosta. Vaikka monet ulkomaiset kiinteistöluottajat ovat poistuneet Suomen markkinoilta, on muutama uusikin kansainvälinen rahoittaja ilmestynyt markkinoille. Kotimaiset kiinteistörahoittajat ovat myös aktivoituneet selkeästi. Tilanteen normalisoituminen on aiheuttanut lainamarginaalien laskua, vaikkakin edelleen ollaan selvästi rahoituskriisiä edeltäneen tason yläpuolella.

Vaikka rahoitusmarkkinoilla on piristymisen merkkejä, ne eivät vielä täysin toivu kuluvankaan vuoden aikana. Lähivuosien aikana erääntyy valtava määrä 2000-luvun puolivälin jälkeen myönnettyjä kiinteistöluottoja, mikä sitoo suuren osan rahoittajien lainanantokapasiteetista. Uudelleenrahoitusaalto aiheuttaa myös merkittäviä uudelleenjärjestelyitä, kun kiinteistöjen arvoja korjataan vastaamaan vallitsevaa markkinatilannetta.

Omalla pääomalla sijoittavat, kuten kotimaiset eläkeyhtiöt ja paikalliset piensijoittajat, ovat olleet aktiivisia viime aikoina. Liikkeellä on myös muutamia ulkomaalaisia sijoittajia, jotka etsivät core-tyyppisiä kohteita.

Turussa on viime vuosina myyty vuodessa noin yksi toimisto- ja liikekiinteistö. Vuoden 2010 alussa myytiin KOy Sampotalo Aberdeenin rahastolle. Viime vuonna Åbo academin säätiö osti Kultatalon. Toimistotilojen uudistustoiminta on ollut jäissä viime vuosina. Rakennusliikkeillä on suunnitteilla uusia toimistokohteita, mutta rakentamispäätökset odottavat vielä vuokralaisia. Liiketilamarkkinat piristyvät todennäköisesti nopeammin.

Toimistotilojen markkinavuokrat ovat hieman laskeneet vuoden 2010 alussa, mutta merkittävä laskua ei ole odotettavissa. Keskivuokrataso KTI:n perusteella on nyt noin 11,1 €/m²/kk. Toimistojen vuokrataso on Turussa alhaisempi kuin vastaavissa muissa yliopistokaupungeissa. Vajaa käyttö on laskenut viime vuosina ja on nyt hieman alle 8 %. Vajaa käytön ennustetaan laskevan edelleen lähemmäs 6 % seuraavina vuosina. Turun alueella merkittävien raskaan teollisuuden alojen ja laivanrakennuksen liikevaihto on laskenut taantumien seurauksena eikä selkeitä kasvunmerkkejä ole näkyvissä. Tämä heikentää myös toimistomarkkinoiden näkymiä ja nostaa vajaakäytön kasvun riskiä. Toimistojen tuottovaatimus on arvioitu olevan noin 7,5-8 %.

Toimistotonttimarkkinat ovat olleet jäissä viime vuosina. Viimeisin varsinainen toimistotontin kauppa on tehty vuonna 2007, jolloin Kupittaaalta myytiin 31 800 k-m² 188 €/k-m². Asuntomarkkinat ovat piristyneet tämän vuoden aikana, ja uusien kohteiden suunnittelu käynnistyi kevään aikana. Myytävien uudiskohteiden määrä on laskenut ja hinnat ovat nousseet tasaisesti. Vuoden alussa Turun keskustan alueilla kerrostalohuoneistojen hinnat nousivat noin 5% vuoden takaisesta. Keskustan asuinkerrostalotonteilla on arvioitu olevan kysyntää.

5 Käytetyt markkinamuuttajat

Tätä sertifikaattia ja yksittäistä arvioita on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena eikä esimerkiksi yksittäisiä vuokria, hoitokuluja, vajaakäyttöasteita tai tuottovaatimuksia pidä tarkastella irrallisina eikä käyttää muuhun tarkoitukseen. Arvioissa on tehty useita oletuksia koskien omistusta, vuokrausta, kuntoa sekä ympäristöseikkoja, jotka on kuvattu tässä sertifikaatissa.

Jos informaatio tai oletus, johon arvio perustuu, on virheellinen, voi myös arvo osoittautua virheelliseksi.

5.1 Markkinavuokra

Markkinavuokrat on määritelty huomioiden hoitokustannusten vastuujaako. Markkinavuokria ei pidä käyttää muuhun tarkoitukseen.

Kohteissa, joissa tilat ovat omassa käytössä tai tyhjiillään, kassavirtalaskelmassa on käytetty markkinavuokria koko kassavirran ajalle. Myös DataCity:n arvioinnissa on käytetty markkinavuokria kassavirtalaskelmassa. KOy Focun tiloja on vuokrattu ulkopuolisille, joita on käytetty voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisina aikoina ja sen jälkeen on käytetty arvioituja markkinavuokria kassavirtalaskelmassa.

Bruttomarkkinavuokratasoksi on tässä arvioissa määritetty

Toimisto	8-16 €/m ² /kk
Laboratorio, puhdistilat	20-30 €/m ² /kk
Liiketila	9-16 €/m ² /kk
Varasto	6-8 €/m ² /kk, huono varasto 3 €/m ² /kk
Autopaikka/autotalli	70-150 €/ap/kk

Vuokrat on oletettu sidotuksi elinkustannusindeksiin. Vuokralaisten vaihtuvuus on huomioitu pitkänajan vajaakäyttöoletuksessa.

5.2 Hoitokulut ja korjaukset

Kassavirrassa käytetty hoito- ja korjauskulu perustuu kohteiden toteutuneisiin kustannuksiin, joita on verrattu benchmark-tietoihin. Kunkin kohteen hoitokulut on esitettyinä kassavirtalaskelmissa. Kohteille on lisäksi varattu investointivaraus tulevia peruskorjauksia varten. Nämä perustuvat benchmark-tietoihin.

Kassavirtalaskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia vuokralaisilta saatavia erilliskorvauksia, esim. autopaikka yms. maksuja muutoin kuin siltä osin, mitä Turun kaupunki omistaa osakkeina.

5.3 Nettotuottovaatimukset ja diskonttauskorot

Kassavirrassa käytetty nettotuotto ja diskonttauskorko on johdettu sekä todellisista kiinteistökohteiden kaupoista että kokemusperäisesti, teoreettisesti riskittömän koron ja riskillisän kautta. Tuottovaatimus on tehty oletuksella, että kohteiden vuokrasopimukset on tehty normaalein ehdoin noin 3 vuodeksi. Tuottovaatimukseen vaikuttavat kohteen sijainnin ja käytettävyyden lisäksi mm. kohteen vuokrataso suhteessa markkinavuokraan, vuokralaisriski ja onko kyseessä monivai yksiomistusyhtiö.

Kohteiden suhteellisen riskin huomioiden olemme määrittäneet nettotuotoksi 7,8-8,2% ja diskonttauskoroksi 10-10,4%. Inflaatio-oletuksena on käytetty 2,0 %.

Tonttien osalta tuottovaatimuksena on käytetty 5-6%.

5.4 Vajaakäyttö

Arvioissa käytetty vajaakäyttöaste perustuu Newsecin arvioon pitkän ajan kohdekohtaisesta vajaakäyttöasteesta vastaavissa kohteissa. Vajaakäyttöoletus on 5-7 %.

5.5 Rakennusoikeuden arvo

Rakennusoikeuden arvonnääritys perustuu toteutuneisiin rakentamattomien tonttien kauppoihin Turun kaupungin alueella sekä muilla vastaavan kokoisissa kaupungeissa, tiedossa olleisiin vastaavien kohteiden maankäytösopimuksissa käytettyihin arvoihin sekä kokemusperäiseen tietoon markkinoista.

Toteutuneiden kiinteistökauppojen tiedot on kerätty Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä sekä vertailukuntien viranomaisilta. Toteutuneiden kiinteistökauppojen kerrosneliö- ja konnaishintoja on käytetty arvioitaessa tonttien rakennusoikeuden hintatasoja.

6 Arviointimetodit

6.1 Markkina-arvo

Arviossa on määritetty kohteen markkina-arvo.

Markkina-arvo määritellään arvioituksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

6.2 Arviointimenetelmä

Arviointimenetelmänä on tuottoarvo- ja kauppaa- arvomenetelmät. Tontit on arvioitu kauppaa- arvomenetelmällä. Rakennetuista kohteista As Oy Poseidonin osakkeiden arvioinnissa on käytetty päämenetelmänä kauppaa- arvomenetelmää, koska kohteen on arvioitu soveltuvan käyttäjä- omistajalle. Muut rakennetut kohteet As Oy Auranrannan ja Koy Datacity:n osakkeet sekä Koy Focu on arvioitu sijoittajalähtöisesti tuottoarvomenetelmällä. Arviointimenetelmän käyttö perustuu arvioon kohteen käytettävyydestä ja todennäköisestä ostajasta, kun arvioidaan markkina- arvo.

Arviossa ei ole huomioitu muita kiinteistön hankintakustannuksia eikä veroseurauksia.

7 Johtopäätökset

7.1 Markkina-arvo

Arvioitavien kohteiden markkina-arvot on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kohde	Pinta-ala m ² + ap	Markkina-arvo		
		€	€/m ²	€/k-m ²
AsOy Auranranta, Linnankatu 34	1923 m ² + 10 ap	2 200 000	1144	
AsOy Poseidon	887 m ²	600 000	676	
Marinan tontti, Linnankatu 32	15700 k-m ²	3 000 000		191
Puistokatu 7	2650 k-m ²	1 220 000		460
Patacity, Lemminkäisenkatu 11	500 k-m ²	140 000		280
Varissuo, Tiirikalan LP-alue	400 k-m ²	100 000		250
Biolaakso, KOy Focu	12700 m ²	7 500 000	591	
Biolaakso,tontti 82-3	3855 k-m ²	500 000		130
Focun tontti 83-1	10002 k-m ²	1 000 000		100
Focun tontti 83-2	6298 k-m ²	630 000		100
KOy Datacity, Salmela-Yhtiöt Oy	1808 m ² + 34 ap	2 300 000	1272	

Kaupungin omistamien kohteiden kokonaisuuden markkina-arvo on **16,89 miljoonaa euroa** ja Salmela Yhtiöiden omistamien osakkeiden markkina-arvo **2,3 miljoonaa euroa**.

Arvion tarkkuus on +/- 10 - 20 %.

7.2 Riippumattomuus

Palkkiot, jotka toimeksiantaja (tai saman ryhmän muut yritykset) ovat maksaneet Newsec:lle (tai muille saman ryhmän yrityksille) alittavat 35 % Newsec:n koko liikevaihdosta Suomessa.

7.3 Julkistaminen

Arvioita ei saa osittain tai kokonaan käyttää eikä niihin saa viitata tai niiden tietoja julkistaa ellei arvioija ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen suostumuksensa. Arvioiden tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä, jolloin on myös julkistettava arvion laatijan eli Newsec-Maakanta Oy:n nimi.

Helsingissä 12.8.2010



Katri Teppala
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
050 420 3953
katri.teppala@newsec.fi



Juha Nummi
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
050 420 3954
juha.nummi@newsec.fi