



CATELLA PROPERTY OY

Y-tunnus 2214835-6

Catella Property Oy  
Linnankatu 11 B, 20100 Turku  
Mari Rouvali  
mari.rouvali@catella.fi  
050 911 6110

## LAUSUNTO

Tämä lausunto on lisälausunto 18.11.2020 laadittuun arviokirjaan 706-2020-0015-mro, jonka kohteena on telakkakiinteistö osoitteessa Reposaaren maantie 170, Pori.

Arviokirjassa kohteen tuottovaatimukseksi on määritetty 14 %. **Tuottovaatimus kohteessa asettuu mielestämme välille 12,0 – 16,0 %.** Seuraavassa on esitetty tuottovaatimuksen vaikutus markkina-arvoon, kun kaikki muut parametrit pidetään samalla tasolla.

Tuottovaatimus		Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)
(absoluuttinen muutos)		-2,00 %	-1,50 %	-1,00 %	-0,50 %	-	+0,50 %	+1,00 %	+1,50 %	+2,00 %
		12,00 %	12,50 %	13,00 %	13,50 %	14,00 %	14,50 %	15,00 %	15,50 %	16,00 %
<b>Tuottovaatimus</b>	<b>Markkina-arvo (EUR)</b>	<b>18 200 000</b>	<b>17 500 000</b>	<b>16 900 000</b>	<b>16 300 000</b>	<b>15 700 000</b>	<b>15 200 000</b>	<b>14 800 000</b>	<b>14 300 000</b>	<b>13 900 000</b>
	<b>Muutos (%)</b>	<b>(+15,9 %)</b>	<b>(+11,5 %)</b>	<b>(+7,6 %)</b>	<b>(+3,8 %)</b>	<b>(-)</b>	<b>(-3,2 %)</b>	<b>(-5,7 %)</b>	<b>(-8,9 %)</b>	<b>(-11,5 %)</b>

Vakaan ja luotettavan vuokralaisen pitkällä vuokrasopimuksella tuottovaatimus voisi olla hieman edellä mainittua alaisempi.

Seuraavassa on esitetty vertailun vuoksi tuottovaatimuksen vaikutus markkina-arvoon. Edellä mainittua 12 % tuottovaatimusta alaisempi taso on kuitenkin vain teoreettinen, eikä sitä voida pitää markkinaehtoisena.

Tuottovaatimus		Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)	Muutos (abs)
(absoluuttinen muutos)		-7,00 %	-5,00 %	-3,00 %	-1,00 %	-	+1,00 %	+3,00 %	+5,00 %	+7,00 %
		7,00 %	9,00 %	11,00 %	13,00 %	14,00 %	15,00 %	17,00 %	19,00 %	21,00 %
<b>Tuottovaatimus</b>	<b>Markkina-arvo (EUR)</b>	<b>30 300 000</b>	<b>23 800 000</b>	<b>19 700 000</b>	<b>16 900 000</b>	<b>15 700 000</b>	<b>14 800 000</b>	<b>13 200 000</b>	<b>11 900 000</b>	<b>10 900 000</b>
	<b>Muutos (%)</b>	<b>(+93,0 %)</b>	<b>(+51,6 %)</b>	<b>(+25,5 %)</b>	<b>(+7,6 %)</b>	<b>(-)</b>	<b>(-5,7 %)</b>	<b>(-15,9 %)</b>	<b>(-24,2 %)</b>	<b>(-30,6 %)</b>

Turussa, 26.11.2020



Catella Property Oy  
Arviointi ja konsultointi

Mari Rouvali  
Arviointiasiantuntija,  
Toimitilajohtamisen restonomi (AMK), LKV,  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA,  
(yleisauktoisoitu)  
Keskuskauppakamarin hyväksymä  
kiinteistöarvioitsija (KHK)

Sami Matara  
Arviointiasiantuntija,  
KTM, LKV,  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA,  
(yleisauktoisoitu)  
Keskuskauppakamarin hyväksymä  
kiinteistöarvioitsija (KHK)