

ARVIO ULASOORINTIE 6



1. Toimeksiantaja
2. Toimeksisaaja
3. Arvion käyttötarkoitus
4. Arvoajankohta
5. Saadut tiedot
6. Katselmus
7. Erityiset oletukset
8. Vastuut ja velvollisuudet
9. Arvonmääritelmä
10. Arvioija
11. Talouden näkymät
12. Sijainti
 - Ulasoorintie 6, 28600 Pori
13. Arviointi markkinalähestymistavalla
14. Arviointi tuottolähestymistavalla
15. Markkina – arvo
16. Liitteet

1. Toimeksiantaja

Porin Kaupunki
c/o Juha Luoma
Rautatienpuistokatu 7
28100 PORI

2. Toimeksisaaja

OP Koti Länsi-Suomi Oy.

3. Arvion käyttötarkoitus

Rakennuksen ja sen hallinnoiman maa-alueen arvon määrittäminen omistusjärjestelyitä varten. Kohteesta vuokratun osan oletetaan olevan omana kiinteistönään.

4. Arvoajankohta

11.08.2022.

Määritetty markkina-arvo kuvastaa arvopäivän mukaisen markkinatilanteen todennäköistä kauppahintaa. Markkina-arvo voi muuttua markkinatilanteen muuttuessa.

5. Saadut tiedot

Arvio perustuu tietoihin, jotka saatu kiinteistörekisteristä, KVKL hintaseurantapalvelusta, kuntoarviosta ja tilaajan selvityksestä.

6. Katselmus

11.07.2022.

7. Erityiset oletukset

Lähtökohtana on kohteen arvon määrittäminen rakennuksien arviohetkessä kunnossa ja markkinan vastaavan OP ryhmän viimeksi antamaa ennustetta.
Arviossa on tehty oletuksia, jotka on kuvattu tässä arvioreportissa. Jos informaatio tai oletus, johon arvio perustuu, on virheellinen tai muuttuu, voi myös arvion lopputulos olla virheellinen ja arvo tulisi tällöin määrittää uudelleen.

8. OP Koti Länsi-Suomi Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä arvio on luottamuksellinen OP Koti Länsi-Suomi Oy:n ja tilaajan välillä. OP Koti Länsi-Suomi Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan. Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioitsijoiden nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman arvion laatijan kirjallista lupaa.

9. Arvonmääritelmä

Markkina-arvo

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimintaan halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

10. Arvioija

Arvonmäärityksen on suorittanut erikoiskohteiden arvonmääritykseen päteväytynyt Auktorisoitu Kiinteistöarvioija (AKA - yleisauktorisointi).

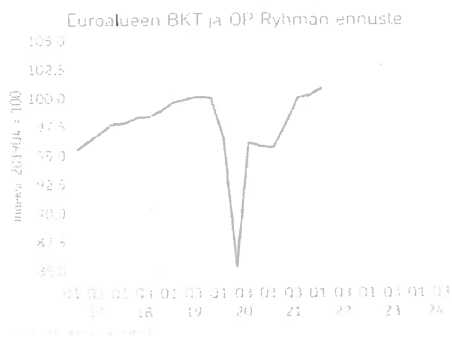
11. Talouden näkymät

Maailmantalouden kasvunäkymä heikentymässä



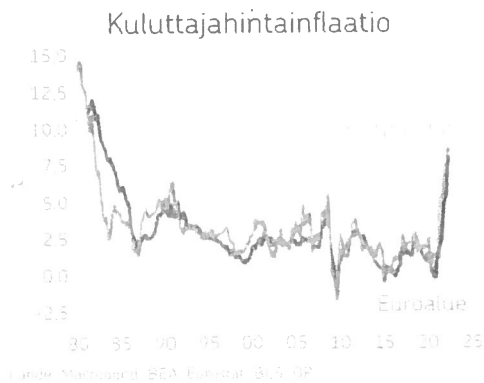
- Maailmantalouden oli vahvasti zoonossa vuorokauden mittaan puolia. Maailmankauppa kehittyi vahvasti kotimaan ostovoimien heikentyessä ja luottamusindikaattorit nousivat viimeistään korona-aallon vaimentuessa.
- Vahvan kehityksen käynnä kuitenkin monien kasvuriskien realisoiduminen.
 - Venäjän hyökkäys Ukrainaan heikensi Euroopan talouskasvunäkymiä.
 - Kinon laajat sulkutimet koronavierastutusten estämiseksi ovat hidastaneet maan talouskasvua selvästi.
 - USA:ssa inflaatio vaati talouskasvun hidastamista korkeita nappasta ja merkittävästi nostamalla.
- Luottamusindikaattorit osoittavat maailmantalouden kasvun jatkuvan, mutta kasvuvaihti hidastuu. Heikentynyt kasvunäkymä realisoitui erityisesti ensi vuonna, koska kolmas ja vuonna maailmantalouden kasvua kannattavien vahva lähtölinne. Ynnustamme maailmantalouden kasvuksi 3,2 % vuodelle 2022 ja 2,7 % vuodelle 2023.

Euroalueen taloudessa ristikkäisiä voimia



- Euroalueen BKT kasvoi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 0,5 % edellisestä neljänneksestä. Kasvuun voi pitää joitainkin hyviä, koska monissa maissa oli talous- ja energia- ja palvelusektorissa talouden elpymisen koronasta jatkuneen viisi vuoden tauon ja kolmannen vuosineljänneksen ajan, kun tuotanto ja palvelut palaavat vahvasti vicia keula.
- Venäjän hyökkäys Ukrainaan painaa euroalueen talousnäkyviä selvästi heikompaan suuntaan. Venäjän kanssa käytävä ulkomaankauppa sopimukset lähtevät takaisin samaan kuin yhteisen toiminta Venäjällä. Eräitä energia- ja palvelusektorien väliin painavat euroalueen taloutta. Erityisesti Venäjältä tulevan maakaasun käytön loppuminen Euroopassa heikentää kasvunäkymiä selvästi euroalueella.
- Euroalueen taloutta on zoonassa niin kutsuttuun koronaelpymiseen kuin Venäjän hyökkäyksen talousvaikutukset. Koronaelpymisen zoonan koronasta löytyi muutoksia, kun talous- ja energia- ja palvelusektorissa vahvistuvat. Talous- ja palvelusektorit on edelleen erittäin vahvoja, mutta kasvu, mutta vuonna 2023 kasvun selvästi hidastuu 1,7 prosenttiin.

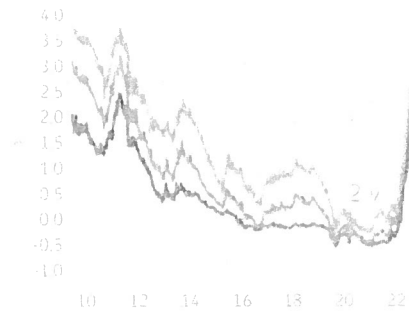
Inflaation kiihtyminen jatkunut



- Euroalueen inflaatio oli toukokuussa 8,5 % ja ilman energian sekä ruuan hintoja mitattava pohjainflaatio oli 5,4 %. Yhdysvalloissa inflaatio oli toukokuussa 8,2 %. Keskuspankin tarkkaan seuranta pohjainflaatio oli huhtikuussa 6,9 %. USA:ssa ja Euroopassa yhtä nopeasti inflaatiota on aiheuttanut vuosikymmenien ja inflaation kiihtyminen on jatkunut viime vuosikautta.
- Inflaation kiihtyminen on erityisesti johtunut energian ja ruuan hintojen noususta, mutta vänteen puolen vuoden aikana inflaation laajuus alustanut keskimäärin laaja hintojoukkoa inflaatio kiihtymisen on USA:ssa näkyvät myös palkkojen nousu- ja kiihtymisen ja euroalueella on merkittäviä samankaltaisia kiihtymistä.
- Inflaation osat on jatkuvan korkealla tasolla lähes koko tänä vuonna ajan. Euroalueen inflaation odotetaan keskimäärin olevan kolmas vuonna noin 6,6 % ja vuonna 2023 3,0%. Inflaatio pysyy EKP:n 2 % inflaatio tavoitella korkeimmalla tasolla.

Korot rajussa nousussa

Swap -korkoja

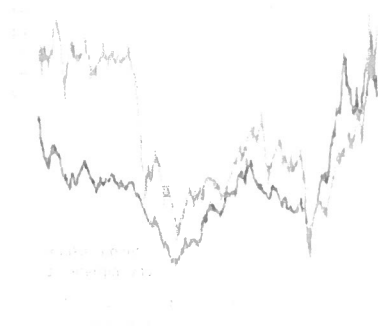


Lähde: Myrskylänt, Markkinat OP

- Euroalueen korot ovat viime kesän alusta nousseet nopeasti. Kesään tulleita jatkuneita inflaation kiihtymistä on nostanut korkoja, kun sijoittajat haluavat turvata sijoitustensa ostovoiman säilymistä.
- Lisäksi kiihtynyt inflaatio on kasvattanut odotuksia siitä että EKP tulee kiristämään rahapolitiikkaansa merkittävästi ja lyhyen ajan sisällä, mikä on nostanut korkotasoa euroalueella.
- Inflaatio ja inflaatio-odotukset huomioitien korkotasoa on kuitenkin edelleen suhteellisen matalainen.

Korkeaan öljyn hintaan ei helpotusta

Raaka-ainehintoja

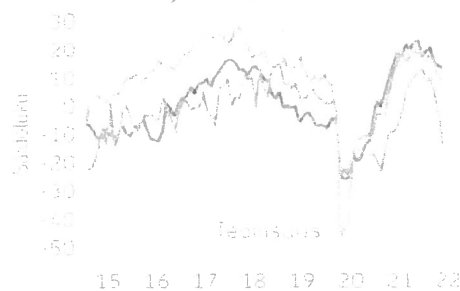


Lähde: Myrskylänt, Markkinat OP

- EU pyrkii lopettamaan öljyn tuonnin Venäjältä Euroopan alueella. Euroopan öljyn kysyntä on merkittävästi suurempi kuin öljyn tarjonta, mikä nostaa öljyn hintaa huomattavasti. Päästöjen kaikkien öljyn hintaan on vaikuttanut Kiinan talouskasvun odotukset, heikentyä kummutuista markkinoista.
- OPEC:n odotetaan kasvattavan öljyn tuotantoa, mikä alentaa öljyn hintaa. Tämä on kuitenkin varmistettava öljyn tuonnin. Käytännössä, EU:n öljyn tuonnin kysyntä kasvaa odotetaan kasvamaan, mikä kasvattaa öljyn hintaa. Öljyn hinta on kuitenkin alhainen, mikä on hyödyllistä Euroopan taloudelle.
- Venäjän öljyn tuotanto on kasvanut, mikä on alentanut öljyn hintaa. Tämä on kuitenkin varmistettava öljyn tuonnin. Käytännössä, EU:n öljyn tuonnin kysyntä kasvaa odotetaan kasvamaan, mikä kasvattaa öljyn hintaa. Öljyn hinta on kuitenkin alhainen, mikä on hyödyllistä Euroopan taloudelle.

Rakentamisessa luottamus heikentynyt – muuten yritysten luottamus vakaampaa

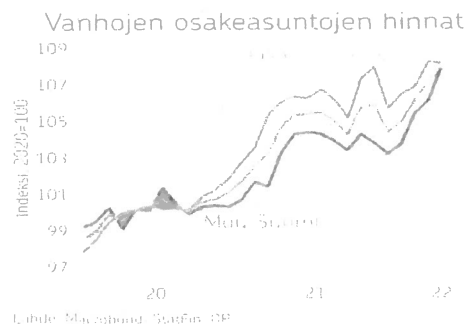
Yritysten luottamus



Lähde: Myrskylänt, Markkinat OP

- Yritysten luottamus on lähistyneen ennallaan toukokuussa. Rakentamisessa luottamus oli kuitenkin heikkoa. Luottamus oli rakentamisesta luottamus on ollut kaikilla päätoimialoilla, joihin vähintään läheltä pitkän aikavälin keskiarvoon.
- Teollisuudessa luottamus on yhä selvästi vakaampi kuin tyypillisesti. Toukokuussa teollisuuden luottamus oli 13 pisteen ajan keskiarvon yläpuolella.
- Palvelu- ja kaupassa luottamus on läheltä pitkän aikavälin keskiarvoon. Toukokuussa luottamusarvot olivat 9 pisteen ajan keskiarvon yläpuolella.
- Rakentamisen luottamus heikentyi toukokuussa luottamusarvo ja luottamusarvo on laskenut ja alle pitkän ajan keskiarvoon.

Korkojen nousu heijastuu asuntomarkkinoille



- Korkojen nopea nousu alkaa heijastua asuntomarkkinoille. Entidemman puolella myös vauriointi talouskehitys painaa aktiviteettia hieman.
- Asuntomarkkinoiden viiteviiteiden huimaus on kaantynyt tana vuonna tavanomaisempaan moneen, kun kauppanimien tasaantuvat ja nintojen kehitys palantua kohti totutimpia lukuja. Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys on riyos tasaantunut ainakin toistaiseksi.
- Nimellisesti asuntojen hinnat nousivat tana vuonna 0,5–1,5 %. Korkea inflatio painaa reaalihintojen kasvun selvasti pakkaselle. Ensi vuonna asuntojen hinnat ovat enaa keskimaan nouse.

Suomen talouden näkymät lukuina

OP:n arvioinnit Suomessa, toukokuu 2022

	Arvo, milj. €	2020*	2021	2022e	2023e
Kysyntä ja tarjonta, muutos, %	2021*				
Bruttokansantuote	252,0	2,3	3,5	2,0	0,6
Tuonti	92,9	-6,6	5,3	4,4	0,2
Vienti	98,5	-7,5	4,7	4,0	0,0
Kulutus	193,8	-2,7	3,2	1,7	0,5
- yksityinen	127,3	4,1	3,1	1,5	0,5
- julkinen	66,5	0,4	3,2	2,0	0,5
Investoinnit	59,1	0,3	1,2	3,6	2,0
Muuta keskeisiä mittareita		2020	2021	2022e	2023e
Kulutajainnitojen muutos, %		0,3	2,2	5,4	2,3
Ansiorahan muutos, %		1,9	2,3	3,0	4,0
Työttömyysaste, %		7,7	7,7	6,9	6,9
Vaihtoehto, % BK:sta		0,7	0,7	-0,3	-0,7
Julkisyhteisöjen rahoitus, % BK:sta		-0,5	2,6	-2,0	-2,0
Julkisyhteisöjen velka, % BK:sta		69,0	65,6	65,9	66,4

Lähde: Tilastokeskus, OP

Arvioitavien kohteiden markkinasta

Newsec Oy:n mukaan pienteollisuuskiinteistösegmentissä on viime vuosien aikana tapahtunut selvää muutosta niin Suomessa kuin muualla Euroopassa. Sijoituskysyntä on ollut selvässä kasvussa ja pienteollisuuskiinteistöt ovat nousseet Suomessa merkittäväksi kiinteistösegmentiksi kauppa-aktiviteetilla mitattuna. Kasvu on tapahtunut logistiikkakiinteistöjen vanavedessä ja seurannut muualla Euroopassa vallalla ollutta trendiä, jossa sijoittajat ovat laajentaneet sijoituksiaan perinteisempien kiinteistösegmenttien lisäksi myös pienteollisuuskiinteistökohteisiin. Sijoituskysynnän kasvu on näkynyt myös tuottovaatimuksissa. Monen muun kiinteistösegmentin tavoin ne ovat tällä hetkellä ennätysalhaisella tasolla Suomessa.

Yksi merkittävä syy pienteollisuuskiinteistöjen lisääntyneeseen kiinnostukseen Suomessa sijoittajien keskuudessa on ollut korkeammat tuottotasot verrattuna esimerkiksi erittäin kilpailtuihin logistiikka-, asuin- tai yhteiskuntakiinteistöihin. Pienteollisuuskiinteistöt houkuttelevat myös niitä sijoittajia, joiden sijoitusstrategiaan kuuluu hieman korkeammat tuottotasot, eli vaihtoehtoisten kohteiden alhaisiksi painuneiden tuottotasojen vuoksi katseet on suunnattava myös enenemässä määrin pienteollisuuskiinteistöjen tapaisiin kiinteistökohteisiin. Niissä on kuitenkin myös omat haasteensa kiinteistön omistajan tai sijoittajan näkökulmasta.

Kauppahintatietoja alueen toimitiloista

Lähialueilla liikekohteiden kauppvoja on tehty rajoitetusti, ja hintatasot ovat pääosin 100–300€/m² ja ympäristökunnissa 50–200€/m². Poikkeuksena korkeat tuotantotilat. Pienempien tilojen tasot, kunnosta riippuen, 350–700€/m² ja ympäristökunnissa 100–300€/m².

Uusien ja lähes uusien tai erikoistiloja sisältävien teollisuus-/liikekohteiden kauppahinnat huomattavasti korkeampia, ollen osin yli 1.000€/m².

Rakennuksien kunto, varsinkin ympäristökunnissa, vaikuttaa huomattavasti niin negatiivisesti kuin positiivisestikin arvoon.

Kauppahintatietoja alueen vastaavan tyyppisistä kohteista

Vertailukauppoja

Alueella liikekohteiden kauppvoja on tehty rajoitetusti, ja hintatasot ovat pääosin 100 – 300 €/m².

Rakennuksien kunto vaikuttaa huomattavasti niin negatiivisesti kuin positiivisestikin arvoon.

<i>Osoite</i>	<i>Hinta</i>	<i>Aika</i>	<i>Tontti</i>	<i>Tilat</i>
Eteläväylä	690.000	2015	Vuokra	Halli 1.036 m ²
Ojantie 14	375.000	2015	Vuokra	Halli 1.950 m ²
Kartanontie 57	320.000	2015	Oma	Halli 665 m ²
Mikkolantie 19	260.000	2015	Oma	Halli 2.050 m ²
Sepänpellontie 19	200.000	2015	Oma	Halli 1.620 m ²
Sammontie 25	500.000	2016	Oma	Halli/Myymälä 4.845 m ²
Maalaiskunnantie 3	250.000	2016	Oma	Hallit 2.000 m ²
Horninkatu 1	9.300.000	2017	Oma	Myymälä 7.000 m ² , rv 2017
Mäkipuistontie 9	390.000	2018	Oma	Halli 1.534 m ²
Pörstiläntie 12	425.000	2018	Oma	Halli 780 m ² , rv 2013
Varpushaukantie 4	255.000	2018	Oma	Halli 750 m ² , rv 1983
Sampolantie 10	87.000	2019	Vuokra	Halliosuus 100 m ² , rv 2013
Sampolantie 10	78.000	2019	Vuokra	Halliosuus 100 m ² , rv 2013
Kolitie 15	125.000	2020	Vuokra	Halli 300 m ²
Ojantie 31	450.000	2020	Oma	Halli/myymälä 588 m ² ,vuodelta 2007
Mäkipuistontie	440.000	2021	Oma	Halli 436 m ² , uusi
Sepänpellontie 23	310.000	2022	Oma	Halli 940 m ² , 1990-luku

12. Sijainti

Ulasoorintie 6, 28600 Pori

Kiinteistötunnus
609-24-9-1

Pinta-ala
17.250 m², josta kohteella käytössä 1.290 m²

Osoite
Ulasoorintie 6, 28600 Pori

Hallinta
Lainhuuto kirjattu Porin kaupungille

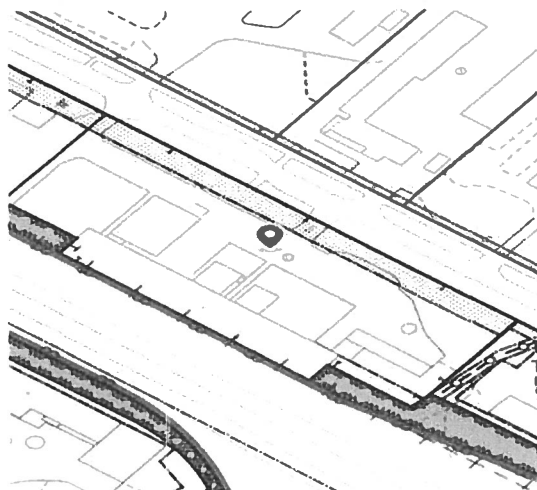
Rakennusoikeus
Koko kiinteistöllä 6.900 m², josta arvioitavalla osalla 516 m²

Vuokraoikeus
Kiinteistölle kirjattu vuokraoikeus (15.960 m²), joka voimassa 31.12.2068 asti.

Liittymät
Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät.

Rasitteet
Rasitteena vuokraoikeus.

Kaavamerkinntät



Alueella voimassa asemakaava ja sitova tonttijako.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Kulakin alkavaa tontin 10000m² kohden saadaan rakentaa enintään yksi kiinteistön toiminnalle valittamaton asunto
Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 4m. Korttelin rajalle on istutettava lehtipuu.

Rakennus

Vuonna 1981 rakennettu varastorakennus, joka kooltaan noin 900 m².

Tilat

Rakennus avointa varastotilaa, jonka sisäkorkeus noin 6 metriä.
Tilaan kulku yhdestä nosto-ovesta.
Seinät eristämättömiä.

Lämmitys

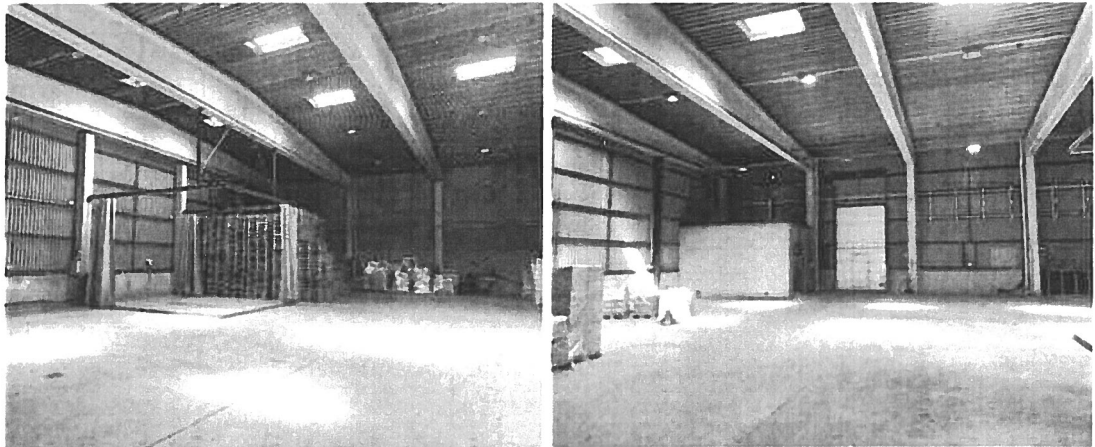
Ei lämmitystä

Julkisivu

Profilipeltti

Katto

Tasa, bitumikermi



Huomioitavaa

Mikäli kohde olisi muun tahon kuin kaupungin omistuksessa olisi todennäköistä, että kohde olisi omana kiinteistönään ja rasitteena oleva vuokraoikeus omanaan.

Kohteessa tehty kuntoarvio 18.05.2022, jossa merkittävimpinä huomautuksina/huomioina

Ulkoseiniltään eristämättömässä hallissa ei ole lämmitystä. Peltiseinissä on paikoin reikiä ja pelti on rikkoutunut.

Yläpohjassa lämmöneristeenä on villa. Vesikatteena on bitumikermi. Kattopinnoite on useasta kohdasta rikkoutunut, jonka seurauksena sade- ja sulamisvedet pääsevät kulkeutumaan yläpohjan eristetilaan ja kerääntyvät yläpohjarakenteen liittolaatan kouruihin. Tämä näkyy mm. katoksen kourujen puhkiruostumisena. Yläpohjarakenne vaatii kokonaisvaltaisen uusimisen.

Alapohjarakenne on paikoin painunut alaspäin.

Hallin voidaan todeta olevan rakenteiltaan huonokuntoinen.

Kohteen myytävyyys

Arvioitavan kohteen myytävyyys vastaavan tyyppisiä rakennuksia heikompi, sillä rakennuksen kunto pääosin heikko ja vaatii remonttia. Osin haasteena myös maa-alueen pieni koko. Todennäköisin ostaja on yritys, joka osin tarvitsee tiloja omaan käyttöönsä.

13. Arviointi markkinalähestymistavalla

Arvioitava kohde pääosin heikkokuntoinen ja tiloissa ei lämmitystä.

	Koko / m ²	€/m ²	Arvo / €
Varastorakennus	900	100 - 150	90.000 - 135.000

Kohteen arvo markkinalähestymistavalla 90.000 - 135.000 euroa.

14. Arviointi tuottolähestymistavalla

Oletetaan, että tila vuokrattuna toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella. Tilassa arviohetkellä tavaroita säilytyksessä, jossa vuokratasona 1€/m²/kk. Kohteesta ei makseta kiinteistöveroä omistajuuden vuoksi, mutta mikäli kohde olisi muun kuin Porin kaupungin omistuksessa arvioidaan vuokranantajan kulujen olevan noin 0,30€/m²/kk ja varautuminen tuleviin korjauksiin 0,20€/m²/kk.

Datscha palvelun mukaan alueella teollisuuskohteiden

		Ala	Mediaani	Ylä
Bruttovuokra	€/m ² /kk	3,5	4,5	6
Nettotuottovaatimus	%	9,5	11,5	13
Vajaakäyttöaste	%	4	5	7

Laskelmassa käytetty tuottovaatimuksena 11,5% ja markkinatasoisena vuokrana 2€/m²/kk ja käyttöasteena 95%.

Arvioinnin parametrit

Arvioinnin parametrit		Tilatyyppi	Pinta-ala	Vuokra (€/m ² /kk)	Vuokra (€/kk)	Autopaikan vuokra						
Tuottovaatimus	11,50 %	Varasto	900	2,00	1 800							
Inflaatio	1,50 %		0	0,00	0	Autopaikka	Lkm	€/ap/kk	€/kk			
Diskonttokorko	13,00 %		0	0,00	0	Piha	0	0	0			
Exit yield	11,50 %		0	0,00	0	Häili	0	0	0			
Kulujen kasvu	3,00 %		0	0,00	0	Yhteensä	0	0	0			
Hoitokulut	0,30	€/m ² /kk	0	0,00	0							
Korjaukset	0,20	€/m ² /kk	0	0,00	0							
Käyttöaste	95,0 %	Yhteensä	900,0	2,00	1 800							
Vuosi (1000 €)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bruttotuotto	22	22	22	23	23	23	24	24	24	24	25	25
Käyttöaste	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %
Vuokratuotto	21	21	21	21	22	22	22	23	23	23	23	24
Hoitokulut	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Nettotuotto	17	17	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19
Korjaukset	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
Kassavirta	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	17
Nykyarvo	14	13	11	10	9	8	7	6	6	6	5	5
Jaannosarvo	144											
Jaannosarvon nykyarvo	42											
Kassavirtojen nykyarvo	90											
Käypä arvo (1000 €)	133											
Käypä arvo (€/m ²)	147											
Käypä arvo yhteensä	133											

Kohteen arvo tuottolähestymistavalla 135.000 euroa.

15. Markkina-arvo

Arvon määrittämiseen käytetty 50% markkinalähestymistapaa ja 50% tuottolähestymistapaa.

Perustuen edellä olevaan sekä sen pohjalta tekemääni analyysiin arvioin kohteen markkina-arvoksi

satakolmekymmentä tuhatta (130.000) euroa +/-10%

OP KOTI LÄNSI-SUOMI OY

Pori 11.08.2022

Juha Suomi

LKV

AKA yleisauktorisointi

KHK kiinteistönarvioitsija

SKAY Suomen Kiinteistöarviointiyhdistyksen jäsen

juha.suomi@op.fi

+358 40 528 5298

16. Liitteet

11.08.2022 päivätyt

- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Rasiustodistus
- Kiinteistö kartalla- tuloste