

Työkuja 4:n hallin arvostus

Liite

12.11.2025 Finwise Advisors Oy

Arviointitiimi



Ville Riihinen, DI kiinteistötalous

Osakas
18 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Ville on kiinteistötalouden asiantuntija ja vastaa kiinteistöihin liittyvistä toimeksiannoista. Hän on työskennellyt kahden vuoden ajan Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiyksikössä ja kahden vuoden ajan Newsec Advice Oy:n kiinteistökaupan neuvonannon yksikössä. Lisäksi hän on ollut mukana tekemässä yhteiskuntakiinteistöjen AKA-arviokirjoja Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ssä, jossa hän on työskennellyt 14 vuotta.



Lassi Vuorela, DI kiinteistötalous

Osakas
10 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Lassilla on pitkä kokemus kiinteistötaloudesta ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista. Hän on erikoistunut yleishyödylliseen vuokra-asumiseen, kiinteistöstrategioihin ja palveluverkkojen talousvaikutusten mallintamiseen. Lassin erityisosaamista ovat taloudellinen mallinnus ja investointien vaikutusarviot, joissa yhdistyvät rahoituksen, kiinteistöjen ja julkistalouden näkökulmat.



Miikka Moilanen, DI kiinteistötalous

Analyttikko
5 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Miikalla on laaja kokemus kiinteistöjen arvonmäärittämisestä ja markkina-analyysistä. Miikka on aiemmin työskennellyt Newsec Advisory Finland Oy:ssä, jossa hän on ollut mukana kymmenissä salkku- ja kohdekohtaisissa arvonmäärittämis- ja markkina-analyysiprojekteissa kaikissa kiinteistösegmenteissä.

Arvostuksen perusteet

Käyvän arvon määrittäminen:

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. Seuraavissa tilanteissa pitäisi soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille merkittävä painoarvo (Kansainväliset arviointistandardit, Voimassa 31.1.2022 alkaen):

(a) omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolen näkökulmasta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä *ja/tai*

(b) kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järjeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.

→ Kohteen käypä arvo on määritetty tuottolähestymistavalla, jossa tuottoarvo on laskettu perustuen diskontattuihin kassavirtoihin. Kohdetta vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jossa on 3kk irtisanomisaika ja tilaan kohdistuu tyhjäkäytön riskiä. Kohteelle on arvioitu 1 vuoden nettokassavirrat ja jäännösarvo 80 % käyttöasteella.

Tuottovaade: Teollisuuskiinteistöjen tuottovaade on noin 9-13 %. Arvioissa on käytetty 11 % tuottovaadetta ja vuosittaisen inflaation oletus on 2 %.

Arvostuksen vaihteluväli: Käyvän arvon vaihteluväliksi on arvioitu +/- 20 % tuottoarvosta.

Kohteen perustiedot

	Vuokrattava ala m2	Tasearvo 31.12.2024 €	Vuokra 2024 €/vuosi	Ylläpitokulu 2024 €/vuosi	Hoitokate 2024 €/vuosi	Vuosikorjaukset €/vuosi
Työkuja 4, OC System halli	3 365	413 007	89 764	12 982	71 782	5 000

Kohteen nettotuotot: Vuosittaisen nettovuokratuoton oletuksena on hoitokate. Oletus nettotuottojen kasvusta on 2 %/vuosi (EKP:n keskipitkän aikavälin inflaatio-oletus). Kohteen ylläpitäväksi korjaustasoksi on arvioitu noin 5 tuhatta euroa vuodessa. Korjauskustannukset on huomioitu nettokassavirran laskennassa.

Arvio käyvästä arvosta

	Tuottoarvo €	Arvon vaihteluväli (+/- 20 %) €		
Työkuja 4, OC System halli	480 000	386 768	-	580 152

Diskontatut kassavirrat

Kohde	OC System halli
Tuottovaade	11,0 %
Inflaatio	2,0 %
Diskonttokorko	13,2 %
Jäännösarvon tyhjäkäyttö	20,0 %
Hoitokate 2026, €/vuosi	73 218
Korjausvaraus €/vuosi	5 000

Vuosi	1	Jäännösarvo
Inflaatiotekijä	1,020	1,040
Diskonttoteckijä	1,064	1,205
Nettovuokra	73 218	74 682
PTS	5 100	5 202
Nettotuotot	68 118	69 480
Netto NPV	64 017	

Jäännösarvon käyttöaste	80 %
Jäännösarvon vuosikassavirta	55 584
Jäännösarvo	505 309
Jäännösarvon NPV	419 442

Tuottoarvo, €	483 460
----------------------	----------------

Teollisuustie 10 arvostus

Liite

12.11.2025 Finwise Advisors Oy

Arviointitiimi



Ville Riihinen, DI kiinteistötalous

Osakas
18 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Ville on kiinteistötalouden asiantuntija ja vastaa kiinteistöihin liittyvistä toimeksiannoista. Hän on työskennellyt kahden vuoden ajan Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiyksikössä ja kahden vuoden ajan Newsec Advice Oy:n kiinteistökaupan neuvonannon yksikössä. Lisäksi hän on ollut mukana tekemässä yhteiskuntakiinteistöjen AKA-arviokirjoja Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ssä, jossa hän on työskennellyt 14 vuotta.



Lassi Vuorela, DI kiinteistötalous

Osakas
10 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Lassilla on pitkä kokemus kiinteistötaloudesta ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista. Hän on erikoistunut yleishyödylliseen vuokra-asumiseen, kiinteistöstrategioihin ja palveluverkkojen talousvaikutusten mallintamiseen. Lassin erityisosaamista ovat taloudellinen mallinnus ja investointien vaikutusarviot, joissa yhdistyvät rahoituksen, kiinteistöjen ja julkistalouden näkökulmat.



Miikka Moilanen, DI kiinteistötalous

Analyttikko
5 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Miikalla on laaja kokemus kiinteistöjen arvonmäärittämisestä ja markkina-analyysistä. Miikka on aiemmin työskennellyt Newsec Advisory Finland Oy:ssä, jossa hän on ollut mukana kymmenissä salkku- ja kohdekohtaisissa arvonmäärittämis- ja markkina-analyysiprojekteissa kaikissa kiinteistösegmenteissä.

Arvostuksen perusteet

Käyvän arvon määrittystapa:

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. Seuraavissa tilanteissa pitäisi soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille merkittävä painoarvo (Kansainväliset arviointistandardit, Voimassa 31.1.2022 alkaen):

(a) omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolen näkökulmasta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä *ja/tai*

(b) kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.

→ Kohteen käypä arvo on määritetty tuottolähestymistavalla, jossa tuottoarvo on laskettu perustuen diskontattuihin kassavirtoihin. Kohdetta vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jossa on 3kk irtisanomisaika ja tilaan kohdistuu tyhjäkäytön riskiä. Kohteelle on arvioitu 1 vuoden nettokassavirrat ja jäännösarvo 80 % käyttöasteella.

Tuottovaade: Teollisuuskiinteistöjen tuottovaade on noin 9-13 %. Arvioissa on käytetty 11 % tuottovaadetta ja vuosittaisen inflaation oletus on 2 %.

Arvostuksen vaihteluväli: Käyvän arvon vaihteluväliksi on arvioitu +/- 20 % tuottoarvosta.

Kohteen perustiedot

	Vuokrattava ala m2	Rakennusvuosi	Tasearvo 31.12.2024 €	Vuokra 2024 €/vuosi	Vuokranantajan ylläpitokulu 2024 €/vuosi	Vuosikorjaukset €/vuosi	Hoitokate 2024 €/vuosi
Alufer Oy halli, Teollisuustie 10	1 800	2007	668 823	113 399	2 118	5 000	106 281

Nettotuotot: Vuosittaisen nettovuokratuoton oletuksena on hoitokate. Oletus nettotuottojen kasvusta on 2 %/vuosi (EKP:n keskipitkän aikavälin inflaatio-oletus). Kohteen ylläpitäväksi korjaustasoksi on arvioitu noin 5 000 euroa vuodessa. Korjauskustannukset on huomioitu nettokassavirran laskennassa.

Arvio käyvästä arvosta

	Tuottoarvo €	Arvon vaihteluväli (+/- 20 %) €		
Alufer Oy halli, Teollisuustie 10	730 000	586 569	-	879 853

Diskontatut kassavirrat

Kohde	Alufer Oy halli
Tuottovaade	11,0 %
Inflaatio	2,0 %
diskonttokorko	13,2 %
Jäännösarvon tyhjäkäyttö	20,0 %
Hoitokate 2026, €/vuosi	106 281
Korjausvaraus €/vuosi	5 000

Vuosi	1	Jäännösarvo
Inflaatiotekijä	1,020	1,040
Diskonttitekijä	1,064	1,205
Nettovuokra	108 407	110 575
PTS	5 100	5 202
Nettotuotot	103 307	105 373
Netto NPV	97 088	

Jäännösarvon käyttöaste	80 %
Jäännösarvon vuosikassavirta	84 298
Jäännösarvo	766 347
Jäännösarvon NPV	636 123

Tuottoarvo, €	733 211
----------------------	----------------

Uusitie 10, Hakkaraisen halli arvostus

Liite

12.11.2025 Finwise Advisors Oy

Arviointitiimi



Ville Riihinen, DI kiinteistötalous

Osakas
18 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Ville on kiinteistötalouden asiantuntija ja vastaa kiinteistöihin liittyvistä toimeksiannoista. Hän on työskennellyt kahden vuoden ajan Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiyksikössä ja kahden vuoden ajan Newsec Advice Oy:n kiinteistökaupan neuvonannon yksikössä. Lisäksi hän on ollut mukana tekemässä yhteiskuntakiinteistöjen AKA-arviokirjoja Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ssä, jossa hän on työskennellyt 14 vuotta.



Lassi Vuorela, DI kiinteistötalous

Osakas
10 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Lassilla on pitkä kokemus kiinteistötaloudesta ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista. Hän on erikoistunut yleishyödylliseen vuokra-asumiseen, kiinteistöstrategioihin ja palveluverkkojen talousvaikutusten mallintamiseen. Lassin erityisosaamista ovat taloudellinen mallinnus ja investointien vaikutusarviot, joissa yhdistyvät rahoituksen, kiinteistöjen ja julkistalouden näkökulmat.



Miikka Moilanen, DI kiinteistötalous

Analyttikko
5 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Miikalla on laaja kokemus kiinteistöjen arvonmäärityksestä ja markkina-analyyseistä. Miikka on aiemmin työskennellyt Newsec Advisory Finland Oy:ssä, jossa hän on ollut mukana kymmenissä salkku- ja kohdekohtaisissa arvonmääritys- ja markkina-analyysiprojekteissa kaikissa kiinteistösegmenteissä.

Arvostuksen perusteet

Käyvän arvon määrittäminen:

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. Seuraavissa tilanteissa pitäisi soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille merkittävä painoarvo (Kansainväliset arviointistandardit, Voimassa 31.1.2022 alkaen):

(a) omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolen näkökulmasta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä *ja/tai*

(b) kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järjeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.

→ Hallia vuokrataan 2022 alkaen 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella, jossa on vuokrakauden päättyessä vuokralaisen lunastusvelvoite 275 tuhannen euron hinnalla. Kohteen käypä arvo on määritetty tuottolähestymistavalla, jossa tuottoarvo on laskettu perustuen diskontattuihin kassavirtoihin. Kohteelle on laskettu sopimusaikaan perustuen 20 vuoden nettokassavirrat, jonka jälkeen kohde oletetaan lunastettavaksi lunastussopimuksessa määritellyn hintaan.

Tuottovaade: Teollisuuskiinteistöjen tuottovaade on noin 9-13 %. Arvioissa on käytetty 11 % tuottovaadetta ja vuosittaisen inflaation oletus on 2 %.

Arvostuksen vaihteluväli: Käyvän arvon vaihteluväliksi on arvioitu +/- 10 % tuottoarvosta.

Arvostuksen oletukset

Kohteen perustiedot	Vuokrattava ala m2	Rakennusvuosi	Tasearvo 31.12.2024 €	Vuokra 2024 €/vuosi	Vuosikorjaukset €/vuosi
Hakkaraisen halli, Uusitie 10	708	2007	234 896	30 779	2 500

Kohteen nettotuotot:

Hallia vuokrataan 2022 alkaen 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella, jossa on vuokratkauden päättyessä vuokralaisen lunastusvelvoite 275 tuhannen euron hinnalla. Kohteen pääomavuokra koostuu kiinteästä osasta (2 % lunastushinnasta), poistosta, rahoituskulusta ja kiinteistöveron osuudesta. Vuokralainen vastaa kohteen ylläpidosta.

Arvio käyvästä arvosta

	Tuottoarvo €	Arvon vaihteluväli (+/- 10 %) €		
Hakkaraisen halli, Uusitie 10	200 000	178 804	-	218 538

Laskennalliset pääomavuokrat 2025-2041

€	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Rahoitus- kustannuksen oletus ennustejaksolla Euribor 12kk + 0,5 %	2,95 %																
Tasearvon arvio	221 146	207 396	193 646	179 896	166 146	152 396	138 646	124 896	111 146	97 396	83 646	69 896	56 146	42 396	28 646	14 896	1 146
A. Kiinteä pääomavuokra (2 % lunastushinnasta)	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500
B. Laskennallinen rahoitusvuokra (Rahoitus- kustannus x tasearvo)	6 519	6 114	5 709	5 303	4 898	4 493	4 087	3 682	3 277	2 871	2 466	2 061	1 655	1 250	844	439	34
C. Kiinteistövero	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625
D. Poistot	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750	13 750
A+B+C+D= Vuokratuotot	27 394	26 989	26 584	26 178	25 773	25 368	24 962	24 557	24 152	23 746	23 341	22 936	22 530	22 125	21 719	21 314	20 909

Diskontatut kassavirrat

€	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Vuokratuotot	27 394	26 989	26 584	26 178	25 773	25 368	24 962	24 557	24 152	23 746	23 341	22 936	22 530	22 125	21 719	21 314	20 909
Korjaukset	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Nettotuotot	24 894	24 489	24 084	23 678	23 273	22 868	22 462	22 057	21 652	21 246	20 841	20 436	20 030	19 625	19 219	18 814	18 409
Lunastushinta	275 000																
Inflaatio	2 %																
Tuottovaade	11 %																
Diskonttokorko	13,2 %																
Netto NPV	22 188	19 453	17 051	14 941	13 088	11 462	10 035	8 782	7 683	6 720	5 875	5 134	4 485	3 917	3 419	2 983	41 457
Tuottoarvo, €	198 671																

Yrittäjähallin arvostus

Liite

12.11.2025 Finwise Advisors Oy

Arviointitiimi



Ville Riihinen, DI kiinteistötalous

Osakas
18 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Ville on kiinteistötalouden asiantuntija ja vastaa kiinteistöihin liittyvistä toimeksiannoista. Hän on työskennellyt kahden vuoden ajan Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiyksikössä ja kahden vuoden ajan Newsec Advice Oy:n kiinteistökaupan neuvonannon yksikössä. Lisäksi hän on ollut mukana tekemässä yhteiskuntakiinteistöjen AKA-arviokirjoja Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ssä, jossa hän on työskennellyt 14 vuotta.



Lassi Vuorela, DI kiinteistötalous

Osakas
10 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Lassilla on pitkä kokemus kiinteistötaloudesta ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista. Hän on erikoistunut yleishyödylliseen vuokra-asumiseen, kiinteistöstrategioihin ja palveluverkkojen talousvaikutusten mallintamiseen. Lassin erityisosaamista ovat taloudellinen mallinnus ja investointien vaikutusarviot, joissa yhdistyvät rahoituksen, kiinteistöjen ja julkistalouden näkökulmat.



Miikka Moilanen, DI kiinteistötalous

Analyttikko
5 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Miikalla on laaja kokemus kiinteistöjen arvonmäärityksestä ja markkina-analyyseistä. Miikka on aiemmin työskennellyt Newsec Advisory Finland Oy:ssä, jossa hän on ollut mukana kymmenissä salkku- ja kohdekohtaisissa arvonmääritys- ja markkina-analyysiprojekteissa kaikissa kiinteistösegmenteissä.

Arvostuksen perusteet

Käyvän arvon määrittäminen:

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. Seuraavissa tilanteissa pitäisi soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille merkittävä painoarvo (Kansainväliset arviointistandardit, Voimassa 31.1.2022 alkaen):

(a) omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolen näkökulmasta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä *ja/tai*

(b) kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.

→ Kohteen käypä arvo on määritetty tuottolähestymistavalla, jossa tuottoarvo on laskettu perustuen diskontattuihin kassavirtoihin. Kohdetta vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jossa on 3kk irtisanomisaika ja tilaan kohdistuu tyhjäkäytön riskiä. Kohteelle on arvioitu 1 vuoden nettokassavirrat ja jäännösarvo 80 % käyttöasteella.

Tuottovaade: Teollisuuskiinteistöjen tuottovaade on noin 9-13 %. Arvioissa on käytetty 11 % tuottovaadetta ja vuosittaisen inflaation oletus on 2 %.

Arvostuksen vaihteluväli: Käyvän arvon vaihteluväliksi on arvioitu +/- 20 % tuottoarvosta.

Arvostuksen oletukset

Kohteen perustiedot	Vuokrattava ala m2	Rakennusvuosi	Tasearvo 31.12.2024 €	Vuokra 2024 €/vuosi	Ylläpitokulu 2024 €/vuosi	Hoitokate 2024 €/vuosi	Vuosikorjaukset €/vuosi
Yrittäjähalli, Työkuja 1	971	1987	58 799	42 957	28 699	11 759	2 500

Kohteen nettotuotot: Vuosittaisen nettovuokratuoton oletuksena on hoitokate. Oletus nettotuottojen kasvusta on 2 %/vuosi (EKP:n keskipitkän aikavälin inflaatio-oletus). Kohteen ylläpitäväksi korjaustasoksi on arvioitu noin 2 500 euroa vuodessa. Korjauskustannukset on huomioitu nettokassavirran laskennassa.

Arvio käyvästä arvosta

	Tuottoarvo €	Arvon vaihteluväli (+/- 20 %) €		
Yrittäjähalli	70 000	53 623	-	80 435

Diskontatut kassavirrat

Kohde	Yrittäjähalli
Tuottovaade	11,0 %
Inflaatio	2,0 %
diskonttokorko	13,2 %
Jäännösarvon tyhjäkäyttö	20,0 %
Hoitokate 2026, €/vuosi	11 994
Korjausvaraus €/vuosi	2 500

Vuosi	1	Jäännösarvo
Inflaatiotekijä	1,020	1,040
Diskonttitekijä	1,064	1,205
Nettovuokra	11 994	12 234
PTS	2 550	2 601
Nettotuotot	9 444	9 633
Netto NPV	8 876	
Jäännösarvon käyttöaste		80 %
Jäännösarvon vuosikassavirta		7 706
Jäännösarvo		70 059
Jäännösarvon NPV		58 154

Tuottoarvo, €	67 029
----------------------	---------------

Yritystalon arvostus

Liite

12.11.2025 Finwise Advisors Oy

Arviointitiimi



Ville Riihinen, DI kiinteistötalous

Osakas
18 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Ville on kiinteistötalouden asiantuntija ja vastaa kiinteistöihin liittyvistä toimeksiannoista. Hän on työskennellyt kahden vuoden ajan Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiyksikössä ja kahden vuoden ajan Newsec Advice Oy:n kiinteistökaupan neuvonannon yksikössä. Lisäksi hän on ollut mukana tekemässä yhteiskuntakiinteistöjen AKA-arviokirjoja Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ssä, jossa hän on työskennellyt 14 vuotta.



Lassi Vuorela, DI kiinteistötalous

Osakas
10 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Lassilla on pitkä kokemus kiinteistötaloudesta ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista. Hän on erikoistunut yleishyödylliseen vuokra-asumiseen, kiinteistöstrategioihin ja palveluverkkojen talousvaikutusten mallintamiseen. Lassin erityisosaamista ovat taloudellinen mallinnus ja investointien vaikutusarviot, joissa yhdistyvät rahoituksen, kiinteistöjen ja julkistalouden näkökulmat.



Miikka Moilanen, DI kiinteistötalous

Analyttikko
5 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Miikalla on laaja kokemus kiinteistöjen arvonmäärityksestä ja markkina-analyyseistä. Miikka on aiemmin työskennellyt Newsec Advisory Finland Oy:ssä, jossa hän on ollut mukana kymmenissä salkku- ja kohdekohtaisissa arvonmääritys- ja markkina-analyysiprojekteissa kaikissa kiinteistösegmenteissä.

Arvostuksen perusteet

Käyvän arvon määrittäminen:

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. Seuraavissa tilanteissa pitäisi soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille merkittävä painoarvo (Kansainväliset arviointistandardit, Voimassa 31.1.2022 alkaen):

(a) omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolen näkökulmasta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä *ja/tai*

(b) kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.

→ Kohteen käypä arvo on määritetty tuottolähestymistavalla, jossa tuottoarvo on laskettu perustuen diskontattuihin kassavirtoihin. Kohdetta vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jossa on 3kk irtisanomisaika ja tilaan kohdistuu tyhjäkäytön riskiä. Kohteelle on arvioitu 1 vuoden nettokassavirrat ja jäännösarvo 80 % käyttöasteella.

Tuottovaade: Teollisuuskiinteistöjen tuottovaade on noin 9-13 %. Arvioissa on käytetty 11 % tuottovaadetta ja vuosittaisen inflaation oletus on 2 %.

Arvostuksen vaihteluväli: Käyvän arvon vaihteluväliksi on arvioitu +/- 20 % tuottoarvosta.

Kohteen perustiedot

	Vuokrattava ala m2	Tasearvo 31.12.2024 €	Vuokra 2024 €/vuosi	Ylläpitokulu 2024 €/vuosi	Hoitokate 2024 €/vuosi	Vuosikorjaukset €/vuosi
Yritystalo, Kuopiontie 17	1 010	1 705 399	87 746	38 776	46 471	2 500

Kohteen nettotuotot: Vuosittaisen nettovuokratuoton oletuksena on hoitokate. Oletus nettotuottojen kasvusta on 2 %/vuosi (EKP:n keskipitkän aikavälin inflaatio-oletus). Kohteen ylläpitäväksi korjaustasoksi on arvioitu noin 2 500 euroa vuodessa. Korjauskustannukset on huomioitu nettokassavirran laskennassa.

Arvio käyvästä arvosta

	Tuottoarvo €	Arvon vaihteluväli (+/- 20 %) €		
Yritystalo	320 000	254 658	-	381 987

Diskontatut kassavirrat

Kohde	Yritystalo
Tuottovaade	11,0 %
Inflaatio	2,0 %
Diskonttokorko	13,2 %
Jäännösarvon tuotot nykytilanteeseen verrattuna	80,0 %
Hoitokate 2026, €/vuosi	47 400
Korjausvaraus €/vuosi	2 500

Vuosi	1	Jäännösarvo
Inflaatiotekijä	1,020	1,040
Diskonttoteikijä	1,064	1,205
Nettovuokra	47 400	48 348
PTS	2 550	2 601
Nettotuotot	44 850	45 747
Netto NPV	42 151	
Jäännösarvon tuotot		80 %
Jäännösarvon vuosikassavirta		36 598
Jäännösarvo		332 709
Jäännösarvon NPV		276 172

Tuottoarvo, €	318 322
----------------------	----------------

Joroisten Palotalon arvostus

Liite

12.11.2025 Finwise Advisors Oy

Arviointitiimi



Ville Riihinen, DI kiinteistötalous

Osakas
18 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Ville on kiinteistötalouden asiantuntija ja vastaa kiinteistöihin liittyvistä toimeksiannoista. Hän on työskennellyt kahden vuoden ajan Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiyksikössä ja kahden vuoden ajan Newsec Advice Oy:n kiinteistökaupan neuvonannon yksikössä. Lisäksi hän on ollut mukana tekemässä yhteiskuntakiinteistöjen AKA-arviokirjoja Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ssä, jossa hän on työskennellyt 14 vuotta.



Lassi Vuorela, DI kiinteistötalous

Osakas
10 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Lassilla on pitkä kokemus kiinteistötaloudesta ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista. Hän on erikoistunut yleishyödylliseen vuokra-asumiseen, kiinteistöstrategioihin ja palveluverkkojen talousvaikutusten mallintamiseen. Lassin erityisosaamista ovat taloudellinen mallinnus ja investointien vaikutusarviot, joissa yhdistyvät rahoituksen, kiinteistöjen ja julkistalouden näkökulmat.



Miikka Moilanen, DI kiinteistötalous

Analyttikko
5 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Miikalla on laaja kokemus kiinteistöjen arvonmäärityksestä ja markkina-analyyseistä. Miikka on aiemmin työskennellyt Newsec Advisory Finland Oy:ssä, jossa hän on ollut mukana kymmenissä salkku- ja kohdekohtaisissa arvonmääritys- ja markkina-analyysiprojekteissa kaikissa kiinteistösegmenteissä.

Arvostuksen oletukset

Kohteen nettotuotot: Joroisten Palotaloa vuokrataan vuodesta 2026 alkaen hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jossa on 12 kk irtisanomisaika.

- Vuosittaisen nettovuokratuoton oletuksena on pääomavuokra (60 363 €/vuosi). Oletus vuokran indeksikorotuksesta on 2 %/vuosi (EKP:n keskipitkän aikavälin inflaatio-oletus). Kohteen ylläpitäväksi korjaustasoksi on arvioitu noin 5 tuhatta euroa vuodessa.

Käyvän arvon määrittäminen: Kohteen käypä arvo on määritetty tuottolähestymistavalla, jossa tuottoarvo on laskettu perustuen diskontattuihin kassavirtoihin. Kohteelle on arvioitu sopimuspitäen mukaisesti 1 vuoden nettokassavirrat ja jäännösarvo, jotka on diskontattu nykyhetkeen.

- Kohteen käyttötarve on arvioitu pitkäaikaiseksi. Jäännösarvon käyttöasteoletus on 95 %.

Tuottovaade

- Pidemmällä vuokrasopimuksella arvio sote-kiinteistöjen tuottovaateesta on tämänhetkessä markkinatilanteessa noin 6-7 %. Lyhyillä vuokrasopimuksella markkinakiinnostus kuntien sote-kiinteistöille on rajallista ja tuottovaateet ovat tätä korkeampia.
- Arvioissa on käytetty 11 % tuottovaadetta ja vuosittaisen inflaation oletus on 2 %.

Arvostuksen vaihteluväli

- Koska sote-kiinteistöjen aitoa markkinakysyntää on hankala mitata ja hyvinvointialueen vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia, kohdistuu arvostukseen epävarmuutta. Käyvä arvo on laskettu vaihteluväli, jonka sisälle arvojen arvioidaan sijoittuvan (+/- 20 % tuottoarvosta).

Tuottoarvolähestymisen perusteet

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. Seuraavissa tilanteissa pitäisi soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille merkittävä painoarvo (Kansainväliset arviointistandardit, Voimassa 31.1.2022 alkaen):

(a) omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolen näkökulmasta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä *ja/tai*

(b) kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.

Paloasemat ovat erityiskäyttöön suunniteltuja kiinteistöjä, joista tehdään harvoin vertailukelpoisia kauppvoja. Lyhyillä vuokrasopimuksilla vuokratut ja pienissä maaseutukunnissa sijaitsevat kohteet eivät juuri kiinnosta sijoittajia. Vuokratuoton päättymisen riski on suuri, eikä vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia ole juurikaan tarjolla.

Kohteen perustiedot

	Vuokrattava ala htm2	Rakennusvuosi	Tasearvo 31.12.2024 €	Tekninen arvo 2024 €	Pääomavuokra 2026 (€/vuosi)	Arvio korjaustarpeesta €/vuosi
Joroisten Palotalo, Urheilutie 39	662	1995	202 583	1 093 319	60 363	5 000

Arvio käyvästä arvosta

	Tuottoarvo €	Arvon vaihteluväli (+/- 20 %) €		
Joroisten Palotalo	500 000	396 518	-	594 778

Diskontatut kassavirrat

Kohde	Joroisten Palotalo
Tuottovaade	11,0 %
Inflaatio	2,0 %
Diskonttokorko	13,2 %
Tyhjäkäyttö 1 vuoden jälkeen	5,0 %
Pääomavuokra 2026, €/vuosi	60 363
PTS €/vuosi	5 000

Vuosi	1	Jäännösarvo
Inflaatiotekijä	1,020	1,040
Diskonttoteikijä	1,064	1,205
Nettovuokra	60 363	
PTS	5 100	
Nettotuotot	55 263	61 570
Netto NPV	51 948	46 821
Jäännösarvon käyttöaste		95 %
Jäännösarvon vuosikassavirta		58 492
Jäännösarvo		534 171
Jäännösarvon NPV		443 700

Tuottoarvo, €	495 648
----------------------	----------------

Joroisten Terveysaseman arvostus

Liite

12.11.2025 Finwise Advisors Oy

Arviointitiimi



Ville Riihinen, DI kiinteistötalous

Osakas
18 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Ville on kiinteistötalouden asiantuntija ja vastaa kiinteistöihin liittyvistä toimeksiannoista. Hän on työskennellyt kahden vuoden ajan Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiyksikössä ja kahden vuoden ajan Newsec Advice Oy:n kiinteistökaupan neuvonannon yksikössä. Lisäksi hän on ollut mukana tekemässä yhteiskuntakiinteistöjen AKA-arviokirjoja Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ssä, jossa hän on työskennellyt 14 vuotta.



Lassi Vuorela, DI kiinteistötalous

Osakas
10 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Lassilla on pitkä kokemus kiinteistötaloudesta ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista. Hän on erikoistunut yleishyödylliseen vuokra-asumiseen, kiinteistöstrategioihin ja palveluverkkojen talousvaikutusten mallintamiseen. Lassin erityisosaamista ovat taloudellinen mallinnus ja investointien vaikutusarviot, joissa yhdistyvät rahoituksen, kiinteistöjen ja julkistalouden näkökulmat.



Miikka Moilanen, DI kiinteistötalous

Analyttikko
5 vuoden kokemus
kiinteistöhankeista

Miikalla on laaja kokemus kiinteistöjen arvonmäärityksestä ja markkina-analyyseistä. Miikka on aiemmin työskennellyt Newsec Advisory Finland Oy:ssä, jossa hän on ollut mukana kymmenissä salkku- ja kohdekohtaisissa arvonmääritys- ja markkina-analyysiprojekteissa kaikissa kiinteistösegmenteissä.

Arvostuksen oletukset

Kohteen nettotuotot: Joroisten Terveysasemaa vuokrataan vuodesta 2026 alkaen hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jossa on 12 kk irtisanomisaika.

- Vuosittaisen nettovuokratuoton oletuksena on pääomavuokra (395 770 €/vuosi). Oletus vuokran indeksikorotuksesta on 2 %/vuosi (EKP:n keskipitkän aikavälin inflaatio-oletus).
- Kohteen ylläpitäväksi korjaustasoksi on arvioitu noin 20 tuhatta euroa vuodessa. Korjauskustannukset on huomioitu nettokassavirran laskennassa.

Käyvän arvon määrittäminen: Kohteen käypä arvo on määritetty tuottolähestymistavalla, jossa tuottoarvo on laskettu perustuen diskontattuihin kassavirtoihin. Kohteelle on arvioitu sopimuspituuden mukaisesti 1 vuoden nettokassavirrat ja jäännösarvo, jotka on diskontattu nykyhetkeen.

- Jäännösarvon käyttöasteeksi on oletettu 80 %.
- Terveysasemakiinteistöille ei ole saatavilla vertailukauppatietoja, mistä syystä tuottoarvomenetelmä on ensisijainen arvostustapa.

Tuottovaade

- Pidemmällä vuokrasopimuksella arvio sote-kiinteistöjen tuottovaateesta on tämänhetkisessä markkinatilanteessa noin 6-7 %. Lyhyillä vuokrasopimuksilla markkinakiinnostus kuntien sote-kiinteistöille on rajallista ja tuottovaateet ovat tätä korkeampia.
- Arvioissa on käytetty 11 % tuottovaadetta ja vuosittaisen inflaation oletus on 2 %.

Arvostuksen vaihteluväli

- Koska sote-kiinteistöjen aitoa markkinakysyntää on hankala mitata ja hyvinvointialueen vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia, kohdistuu arvostukseen epävarmuutta. Käyvälle arvolle on laskettu vaihteluväli, jonka sisälle arvojen arvioidaan sijoittuvan (+/- 20 % tuottoarvosta).

Tuottoarvolähestymisen perusteet

Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken arvoksi. Tuottolähestymistavassa omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella. Seuraavissa tilanteissa pitäisi soveltaa tuottolähestymistapaa ja antaa sille merkittävä painoarvo (Kansainväliset arviointistandardit, Voimassa 31.1.2022 alkaen):

(a) omaisuuserän kyky synnyttää tuottoa on osapuolen näkökulmasta kriittinen arvoon vaikuttava tekijä *ja/tai*

(b) kohdeomaisuuserän tulevan tuoton määrästä ja ajoituksesta on saatavilla järkeviä ennusteita, mutta relevantteja markkinavertailukohteita on vain vähän tai niitä ei ole ollenkaan.

Terveyskeskukset ovat erityiskäyttöön suunniteltuja kiinteistöjä, joista tehdään vain harvoin vertailukelpoisia kauppvoja. Arvioidun kohteen kaltaisista terveyskeskuksista ei ole tiedossa yhtään täysin vastaavaa markkinatransaktiota. Muutama vuosi sitten kiinteistösijoitusmarkkinan toimittua aktiivisemmin uudehkoista julkisista kiinteistöistä, ja myös terveyskeskuksista, maksettiin jopa 2 000 – 3 000 e/m². Näissä tapauksissa kauppahinta on perustunut pitkään vuokrasopimukseen ja sen tuottamaan kassavirtaan. Toisessa ääripäässä ovat tyhjilleen jääneet vanhat terveyskeskukset, joille ylipäänsä on ollut hyvin vaikea löytää ostajaa. Mikäli kauppvoja on toteutunut, ovat hinnat olleet tyypillisesti korkeintaan 200 €/m²/kk. Lyhyillä vuokrasopimuksilla vuokratut ja pienissä maaseutukunnissa sijaitsevat kohteet eivät juuri kiinnosta sijoittajia. Vuokratuoton päättymisen riski on suuri, eikä vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia ole juurikaan tarjolla.

Kohteen perustiedot

	Vuokrattava ala htm2	Rakennusvuosi	Tasearvo 31.12.2024 €	Tekninen arvo 2024 €	Pääomavuokra 2026 (€/vuosi)	Arvio korjaustarpeesta €/vuosi
Joroisten Terveysasema, Sairaالاتie 1	2 464,7	1930; 1970; 1980; 1997	1 193 504	8 092 502	395 770	20 000

Arvio käyvästä arvosta

	Tuottoarvo €	Arvon vaihteluväli (+/- 20 %) €		
Joroisten Terveysasema	2 700 000	2 160 889	-	3 240 000

Diskontatut kassavirrat

Kohde	Joroisten Terveysasema
Tuottovaade	11,0 %
Inflaatio	2,0 %
Diskonttokorko	13,2 %
Tyhjäkäyttö 1 vuoden jälkeen	20,0 %
Pääomavuokra 2026, €/vuosi	395 770
PTS €/vuosi	20 000

Vuosi	1	Jäännösarvo
Inflaatiotekijä	1,020	1,040
Diskonttitekijä	1,064	1,205
Pääomavuokra	395 770	403 685
PTS	20 400	20 808
Nettotuotot	375 370	382 877
Netto NPV	353 014	
Jäännösarvon käyttöaste		80 %
Jäännösarvon vuosikassavirta		306 302
Jäännösarvo		2 823 059
Jäännösarvon NPV		2 348 098

Tuottoarvo, €	2 701 112
----------------------	------------------