

”Otteita 20.11.2020 päivätystä arviokirjasta.”

Arvion tiivistelmä (arvopäivä 20.11.2020)

Kohde

- Kiinteistö: 583-403-1-307, pinta-ala 1,875 ha
- Osoite: Kultakeronkatu 4, 98530 Pyhätunturi
- Rakennukset: Vuosina 1992 ja 2000 valmistunut liikerakennus, vuokrattava ala noin 1.561 m².
- Nykykäyttö: Vuokrattu pääosin K-kaupan käyttöön, myös muutamia muita pienempiä vuokralaisia.

Markkina-asema

- Reittaus: Keskeisellä sijainnilla oleva liikekiinteistö Pyhätunturilla. Kohteen markkina-asema suhteessa toimitilamarkkinaan on asteikolla A-A/B-B-B/C-C arvioitu olevan **keskimääräisten kohteiden luokassa B**.

Arvon määrittäminen

- Arvo markkinalähestymistavalla 900.000 – 1.060.000 €
- Arvo tuottolähestymistavalla 880.000 – 1.050.000 €
- **Markkina-arvo 950.000 €**
- Arvion tarkkuus on keskimääräistä heikompaa tasoa +/- 20 %, koska hyviä vertailukauppoja on vähän.

"Otteita 20.11.2020 päivätystä arviokirjasta."

Markkina-arvo

- Osoitteessa Kultakeronkatu 4, 98530 Pyhätunturi sijaitsevan kiinteistön 583-403-1-307 ja sillä olevan liikerakennuksen velaton markkina-arvo on näkemyksemme mukaan suuruusluokkaa

yhdeksänsataaviisikymmentätuhatta euroa
(950.000 €).

- Arvioinnissa käytetty sekä markkina- että tuottolähestymistapaa.
- Arvion tarkkuus on keskimääräistä heikompaa tasoa +/- 20 %, koska hyviä vertailukauppoja on vähän.
- Arvopäivä on 20.11.2020.

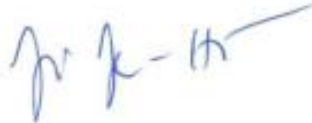
Oulussa 20.11.2020

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



Jukka Uusitalo
Vanhempi arviointiasiantuntija
KTM, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

Vastuullinen arvioija



Jenni Komppa-Hiiva
Vanhempi arviointiasiantuntija
DI, KHK, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

Arvion controller

”11.2.2021 päivätty liite 20.11.2020 päivättyyn arviokirjaan.”

Liite 20.11.2020 päivättyyn arviokirjaan

Arvion palautuksen jälkeen tietoon tulleet uudet seikat

- Arviokirjan valmistumisen jälkeen tietoon on tullut, että S-Ryhmä on tehnyt varauksen arvion kohteen vieressä sijaitsevasta liiketontista ja suunnittelee tontille Sale-myyntiä.
- Tämä uusi tieto nostaa luonnollisesti riskiä arvion kohteen päävuokralaisen vuokranmaksukykyyn ja toiminnan jatkuvuuteen liittyen.
- Jos / kun Sale-myyntiä arvion kohteen viereen tulee, kilpailu kiristyy ja nähtäväksi jää miten kaksi suurta toimijaa pystyvät Pyhän melko pienessä ja talvikauteen painottuvassa markkinassa toimimaan kannattavasti.

Vaikutus kohteen arvoon

- Uudella tiedolla on merkittävä vaikutus kohteen markkina-arvoon.
- Kohteen todennäköisin ostaja on sijoittaja, joka ostaa kohteen vuokratuottojen vuoksi.
- Nyt edellä mainitun uuden tiedon valossa kohteen suurimman vuokralaisen toiminnan jatkuvuuteen / vuokranmaksukykyyn kohdistuu selvästi aiempaa suurempi riski.
- Aiemmin näkemyksemme kohteen arvoluokasta oli 950.000 euroa +/- 20 %, eli suuruusluokkaa 750.000 – 1.150.000 euroa.
- Nykyisen uuden tiedon valossa kohteen riskit ovat nousseet merkittävästi.
- Uuden tiedon valossa kohteen arvoluokka on mielestämme 750.000 euroa +/- 20 %, eli suuruusluokkaa 600.000 – 900.000 euroa.
- Kohteen arvo on mielestämme laskenut siis noin 20 % tämän uuden tiedon valossa.