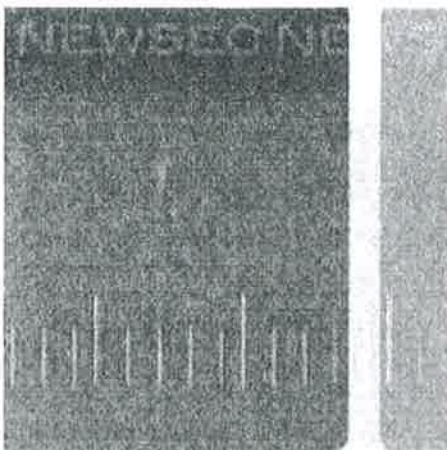


**Newsec Oy:n arviolausunto AYY:lle siirtyneiden asuntolakiinteistöjen
arvosta 13.1.2010**

HELSINGIN KAUPPAKORKEAKOULUN
YLIOPPILASKUNNAN
ASUNTOLAKIINTEISTÖT

LAUSUNTO MUUTOKSESTA ASUNTOLASALKUN ARVOSSA

13.1.2010



lösa upp "Nura" systemet

1 Toimeksianto

Toimeksiantona oli arvioida (määrittää markkina-arvo) Helsingin kauppakorkeakoulun ylioppilaskunnan (myöh. KY:n) kokonaan tai osittain omistamat 14 asuntolakiinteistöä.

1.1 Toimeksiantaja

Arvion toimeksiantaja on KY:n talousjohtaja Kirsti Jerkku, joka on vahvistanut tarjouksen mukaisen tilauksen päivämäärällä 22.09.2009.

1.2 Arvion päivämäärä

Arvion päivämäärä on 13.1.2010 ja arvoajankohta on lokakuu 2009.

1.3 Arvion käyttötarkoitus

Kohteiden arvonmääritys tehdään KY:n tilinpäätöstarkoitukseen.

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.

1.4 Arvioija

Arvonmäärityksen on suorittanut tämän tyyppisten kohteiden arvonmääritykseen päteväytynyt auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA-yleisauktorisointi).

Varsinaisen arviointityön ovat suorittaneet DI Ilkka Aaltonen (AKA-yleisauktorisointi), tekn. yo Olli Kantanen ja tekn. yo Miika Kotaniemi.

2 Taustatiedot

2.1 Tietolähteet

Työ perustuu tilaajalta saatuihin tietoihin sekä Newsec-Maakanta Oy:n markkinatuntemukseen. Kohteet Turkismiehentie 8, Hiihtomäentie 22, Tuhkimontie 2, Kirkonkyläntie 16, Vaasankatu 10, Ida Aalbergintie 1, Maapadontie 5, Ruusulankatu 5, Pohjavedenkatu 4, Kylterikartano, Kylterinranta, Kylterivuori ja Kylterivaara on arvioitu aiemmin Maakanta Oy:n toimesta useita kertoja, viimeisimpänä arvopäivälle 31.12.2008. Aikaisempia arvioita on hyödynnetty tämän arvion tietolähteinä. Uutena kohteena on arvioitu Kyltericampus.

2.2 Kohdekatselmukset

Kohteissa on suoritettu katselmukset 6.10. ja 8.10.2009. Katselmuksissa on tarkistettu silmämääräisesti kohteiden tekninen kunto sekä pihapiiriin ja lähiympäristöön liittyvät laatutekijät.

3 Kohteen kuvaus

Taulukko 1: Kohteiden rakennusvuodet, huoneistojen lukumäärät ja vuokrat tilatyypeittäin

Kohde	Rakennus- vuosi	Huoneistojen lkm			Pinta-alat (m ²)			
		Asunnot	Liiketilat	Yhteensä	Asunnot	Liiketilat	Yhteensä	
Turkismiehentie 8	1976	64		64	2768		2768	X
Hiihtomäentie 22	1955	24		24	1136		1136	X
Tuhkimontie 2	1961	30	1	31	1694	105	1799	X
Kirkonkyläntie 16	1969	12		12	780		780	X
Vaasankatu 10	1970	90	2	92	2112	222	2334	X
Ida Aalbergintie 1 (KY 25%)	1972	104		104	2109		2109	X
Maapadontie 5 (KY 25,2%)	1971	21		21	1085		1085	X
Ruusulankatu 5 (KY 50%)	1962	53		53	1213		1213	X
Pohjavedenkatu 4	1999	70		70	3445		3445	X
Kyterinkartano (Puotila)	2000	53		53	2105		2105	X
Kyterinranta (Arabi)	2004	111		111	3066		3066	X
Kyterivuori (Rohuvuori)	2002	66		66	2617		2617	X
Kyterivaara (Leppävaara)	2002	46	1	47	1795	47	1842	X
Kytericampus	2009	62		62	1537		1537	X
Yhteensä / Keskimäärin		806	4	810	27462	374	27836	

7P-2009

3.1 Pinta-alat

Arvioissa on käytetty toimeksiantajalta saadun aineiston mukaisia pinta-aloja, eikä niitä ole muista lähteistä tarkistettu tai tarkistusmitattu. Kohteiden pinta-alat on esitetty taulukossa 1 eriteltynä asunnoiksi ja liiketiloiksi. Valtaosassa kohteita asunnot ovat pääosin yksioita tai kaksioita. Hiihtomäentie 22:ssa ja Tuhkimontie 2:ssa, joissa asuntojen keskipinta-ala on yli 50 m², suurin osa asunnoista on kolmioita tai neljän huoneen asuntoja. Ida Aalbergintie 1:ssä asunnot ovat solu-huoneita ja jaetulla kylpyhuoneella, keittiöllä ja sosiaalitiloilla.

3.2 Ympäristöseikat

Arvion lähtökohdaksi on ollut, että kohteessa ei ole arvoon vaikuttavia epäpuhtauksia rakenteissa tai maaperässä eikä kohteeseen kohdistuva yllättävää arvoon vaikuttavaa immissiota.

3.3 Kunto ja korjaukset

Perusoletuksena on ollut, että rakennuksessa tai rakenteissa ei ole piileviä virheitä tai vaarallisia aineita ja että jatkossa kohteessa tulee olemaan kohtuullinen ylläpito- ja korjaustaso. Kohteille ei ole suoritettu varsinaista kuntoarviota, vaan kohdekohtainen näkemys kohteen teknisestä kunnosta perustuu kohteelle suoritettuun katselmukseen.

Arvioissa on huomioitu rakennuksille jo tehdyt peruskorjaukset tilaajan toimittamien tietojen mukaan.

3.4 Omistus ja hallinta, vuokraus ja kaavoitus

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 eikä kohteessa ole arvoon vaikuttavaa käyttämätöntä rakennusoikeutta. KY omistaa vain osan kohteista lida Aalbergintie (25 %), Maapadontie (25,2 %) ja Ruusulankatu (50 %). Turkismiehentiellä KY omistaa kaikki asunnot, mutta omistus yhtiöstä on 80 %, sillä Helsingin kaupunki omistaa yhtiöön kuuluvan päiväkotirakennuksen. Muissa kohteissa KY:n omistusosuus on 100 %.

Kohteisiin on solmittu vuokrasopimuksia. Arvio perustuu nykyisiin vuokriin, markkinavuokriin ja arvioituun pitkänajan vajaakäyttöasteeseen (1-5 %).

3.5 Kiinteistöt ja rasitukset

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

Arvioissa ei ole tarkistettu tai huomioitu kohteisiin mahdollisesti kohdistuneita rasitteita tai rasituksia. Arvioissa on huomioitu arava- tai korkotukiehtojen mukaiset rajoitukset. Vuokrien nousu markkinatasolle on arava-kohteissa mahdollista vasta aravarajoitusten vapauduttua. Korkotuki-kohteissa vuokrat ovat omakustannusperusteisia. Vuokria on mahdollista nostaa, jos nettovuokerrannousu ohjataan lainojen lyhennyksiin. Korkotukilainat eivät siten vaikuta kohteiden arvoa alentavina tekijöinä.

4 Käytetyt markkinamuuttajat

Taulukko 2: Kohteiden arvioinnissa käytetyt keskeiset markkinamuuttajat

Kohde	m ²	Vuokra €/m ² /kk	Hoito €/m ² /kk	Perusk. €/m ² /kk	Tuottovaatimus	
					Alussa	Lopussa
Turkismiehentie 8	2768	16,9	4,2	3,9	6,5 %	6,8 %
Hilhtomäentie 22	1136	15,3	4,8	0,5	6,2 %	6,5 %
Tuhkimontie 2	1694	15,1	4,6	0,3	6,2 %	6,5 %
Kirkonkyläntie 16	780	12,0	4,3	2,5	6,5 %	6,9 %
Vaasankatu 10	2112	20,0	6,6	4,9	6,0 %	6,4 %
Ida Aalbergintie 1 (KY 25%)	2109	14,9	4,8	0,0	6,2 %	6,6 %
Maapadontie 5 (KY 25,2%)	1085	14,3	5,8	3,2	6,6 %	6,9 %
Ruusulankatu 5 (KY 50%)	1213	21,8	4,4	1,6	5,9 %	6,4 %
Pohjavedenkatu 4	3445	17,0	4,1	0,0	5,7 %	5,8 %
Kylterinkartano (Puotila)	2105	17,2	4,3	0,0	5,9 %	6,1 %
Kylterinranta (Arabla)	3066	17,9	5,1	0,0	5,5 %	5,9 %
Kylterivuori (Rohuvuori)	2617	15,8	4,1	0,0	5,7 %	5,9 %
Kylterivaara (Leppävaara)	1795	16,0	3,8	0,1	5,7 %	5,7 %
Kyltericampus	1537	23,0	8,2	0,0	5,5 %	5,5 %
Yhteensä / Keskimäärin	27462	16,9	4,9	1,2	6,0 %	6,3 %

Tätä sertifikaattia ja yksittäisiä arvioita on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena eikä esimerkiksi yksittäisiä vuokria, hoitokuluja, vajaakäyttöasteita tai tuottovaatimuksia pidä tarkastella irrallisina eikä käyttää muuhun tarkoitukseen.

4.1 ARA- ja markkinavuokrat

Kohteiden asuntojen vallitsevat sopimusvuokratasot vaihtelevat välillä 8,4 - 9,5 €/m²/kk ennen 1999 valmistuneissa kantakaupungin ulkopuolisissa kohteissa ja välillä 11,0 – 12,6 €/m²/kk kantakaupungin alueella sijaitsevilla vanhemmissa sekä kantakaupungin ulkopuolella sijaitsevilla vuoden 1999 jälkeen valmistuneissa kohteissa. Korkeimmat sopimusvuokratasot ovat Arablanrannassa sijaitsevassa, 2004 valmistuneessa Kylierinrannassa (14,8 €/m²/kk) ja Kauppakorkeakoulun tuntumassa Etu-Töölössä sijaitsevassa, 2009 keväällä valmistuneessa Kyliericampuksessa (19 €/m²/kk).

Kassavirtalaskelmissa on käytetty taulukossa 2 esitettyjä markkinavuokria aravarajoitusten päättymisen jälkeisinä vuokrina. Arvioidut markkinavuokratasot perustuvat pääosin kohteiden edellisessä arvioissa (31.12.2008) käytettyihin markkinavuokratasoihin, joita on korjattu arvion jälkeen tapahtuneella vuokrien kehityksellä. Taulukossa 3 on esitetty Tilastokeskuksen vuokratilastoon pohjautuvat keskimääräiset markkinavuokrien muutokset Helsingissä ja Espoossa.

Taulukko 3: Markkinavuokrat ja vuokrien muutokset Helsingissä ja Espoossa vuoden 2009 ensimmäisellä puoliskolla (Lähde: Tilastokeskus)

	Helsinki-1	Helsinki-2	Helsinki-3	Helsinki-4	Espoo
Markkinavuokra 1.7.2009 €/m ² /kk	16,18	15,41	12,38	12,54	13,27
Muutos Q4/08-Q2/09	6 %	9 %	3 %	6 %	14 %
Kohteet alueella	Kyliericampus	Vaasankatu 10 Ida Aalbergintie 1 Ruusulankatu 5	Turkismlehtentie 8 Hilhtomäentie 22 Kirkonkyläntie 16 Maapadontie 5 Kylierinranta	Tuhkimontie 2 Pohjavedenkatu 4 Kylierinkartano Kylierivuori	Kylierivaara

Laskennassa käytettyjä markkinavuokria on korotettu keskimäärin 2,4 %, mikä alittaa markkinavuokrien yleisen kehityksen. Kokonaisuudessaan markkinavuokrat ovat kuitenkin 5 – 10 % yleisen, keskimääräisen markkinahintatason yläpuolella, sillä kohteet ovat pääsääntöisesti pieniä asuntoja, joiden neliövuokra on keskimääräistä vuokratasoa korkeampi. Asunnot sijaitsevat myös hyvien kulkuyhteyksien päässä ja lähes puolet salkun kohteista on rakennettu viimeisten kymmenen vuoden kuluessa.

4.2 Hoitokulut ja korjaukset

Kassavirroissa käytetyt hoito- ja korjauskulut perustuvat asiakkaan toimittamiin tietoihin vuosittaisen hoitokuluista ja korjauskulujen osalta PTS-suunnitelmaan. Vertailutietona on käytetty KTI:n benchmark-tietoja vastaavien asuinkiinteistöjen kuluista. Kohdekohtaiset hoito- ja korjauskulut on esitetty taulukossa 2.

4.3 Nettotuottovaatimukset ja diskonttauskorot

Kassavirrassa käytetty nettotuotto ja diskonttauskorko on johdettu sekä todellisista kiinteistökohteiden kaupoista että kokemusperäisesti, teoreettisesti riskittömän koron ja riskilisän kautta. Kohdekohtaiset nettotuottovaatimukset laskentakauden alussa ja lopussa on esitelty taulukossa 2.

Ei oleko vai vaihtelu
ARA: tervarkin kanta

Edellisen arvion jälkeen asuntomarkkinat ovat vahvistuneet, mutta työttömyyden kasvutrendin jatkumisen johdosta alkutuottovaatimuksia on nostettu keskimäärin 0,08 %. Asuntokohteiden suhteellisen matalan riskitason huomioiden olemme määrittäneet nettotuotoksi keskimäärin 6 % kauden alussa ja 6,3 % kauden lopussa. Inflaatio-oletuksena on käytetty 2 % koko laskenta-kauden ajan.

4.4 Vajaakäyttö

Taantuman seurauksena opiskelija-asuntojen kysyntä on ennätyskorkealla tasolla, ja kohteiden käyttöaste on käytännössä 100 %. Poikkeuksen muodostaa Ida Aalbergintien kohde, jossa tarkoituksellisesti ylläpidetään 5 % vajaakäyttöastetta mm. lyhytaikaisten vaihto-opiskelijoiden tarpeita ajatellen. Kassavirta-analyysissä käyttöasteena on käytetty vapaiden vuokra-asuntomarkkinoiden käyttöastetta 99 % ja Ida Aalbergintien kohteen osalta 95 %.

5 Arviointimetodit

5.1 Markkina-arvo

Arviossa on määritetty kohteiden markkina-arvo.

Markkina-arvo määritellään arvioiduksi 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.

5.2 Arviointimenetelmä

Arvioinnissa on käytetty ensisijaisesti tuottoarvomenetelmään perustuvaa kassavirtasovellusta. Arviossa ei ole huomioitu muita kiinteistön hankintakustannuksia eikä veroseurauksia. Mahdollisia velkoja ei ole huomioitu, muuten kuin varsinaisten aravarajoitusten osalta.

6 Johtopäätökset

6.1 Markkina-arvot

Taulukko 4: Kohteiden markkina-arvot ja muutos edellisestä arviosta

Kohde	Asunnot	m ²	30.10.2009 t€	€/m ²	Muutos Q4/08- Q3/09
Turkismiehentie 8	64	2 768	5 220	1 886	1%
Hilttomäentie 22	24	1 136	2 163	1 904	3%
Tuhkimontie 2	30	1 694	3 377	1 994	2%
Kirkonkyläntie 16	12	780	790	1 013	16%
Vaasankatu 10	90	2 112	5 009	2 372	9%
Ida Aalbergintie 1 (KY 25%)	104	2 109	3 123	1 481	4%
Maapadontie 5 (KY 25,2%)	21	1 085	782	721	3%
Ruusulankatu 5 (KY 50%)	53	1 213	3 678	3 032	6%
Pohjavedenkatu 4	70	3 445	4 342	1 260	2%
Kylterinkartano (Puotila)	53	2 105	5 314	2 525	4%
Kylterinranta (Arabia)	111	3 066	8 210	2 678	1%
Kylterivuori (Roihuvuori)	66	2 617	6 275	2 398	4%
Kylterivaara (Leppävaara)	46	1 795	4 689	2 612	3%
Kyltericampus	62	1 537	5 016	3 265	-
Yhteensä 14 kohdetta	806	27 462	57 988	2 112	3,3%

Arvioidun asuntolakiinteistökokonaisuuden markkina-arvo on **58 miljoonaa euroa**. Arvion tarkkuus on +/- 10 %.

Liitteessä 1 on yhteenvetotaulukko arvioinnin parametreista.

% velat

6.2 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 Oy:n nimi.

Helsingissä 13.1.2010

Ilkka Aaltonen
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
040 593 2908
ilkka.aaltonen@newsec.fi

Miika Kotaniemi
Junior Analyst

Olli Kantanen
Junior Analyst

Liite 1

YHTEENVETO KIIINTEISTÖARVIOINNISTA		NEWSEC-MAAKANTA OY						16.11.2009		
Kohde	Asunnot	m ²	Käyttöaste	Vuokra €/m ² /kk	Hoito €/m ² /kk	Perusk. €/m ² /kk	Tuottovaatimus Alussa	30.10.2009	€ /m ²	Muutos Q4/08-Q3/09
Turkismiehentie 8	64	2 768	99,0%	16,9	4,2	3,9	6,50%	5 220	1 886	1%
Hilhtomäentie 22	24	1 136	99,0%	15,3	4,8	0,5	6,20%	2 163	1 904	3%
Tuhkimontie 2	30	1 694	99,0%	15,1	4,6	0,3	6,20%	3 377	1 994	2%
Kirkonkyläntie 16	12	780	99,0%	12,0	4,3	2,5	6,50%	790	1 013	16%
Vaasankatu 10	90	2 112	99,0%	20,0	6,6	4,9	6,00%	5 009	2 372	9%
Ida Aalbergintie 1 (KY 25%)	104	2 109	95,0%	14,9	4,8	0,0	6,20%	3 123	1 481	4%
Maapadontie 5 (KY 25,2%)	21	1 085	99,0%	14,3	5,8	3,2	6,60%	782	721	3%
Ruusulankatu 5 (KY 50%)	53	1 213	99,0%	21,8	4,4	1,6	5,90%	3 678	3 032	6%
Pohjavedenkatu 4	70	3 445	99,0%	17,0	4,1	0,0	5,70%	4 342	1 260	2%
Kyterinkartano (Puotila)	53	2 105	99,0%	17,2	4,3	0,0	5,90%	5 314	2 525	4%
Kyterinranta (Arabia)	111	3 066	99,0%	17,9	5,1	0,0	5,50%	8 210	2 678	1%
Kyterivuori (Roihuvuori)	66	2 617	99,0%	15,8	4,1	0,0	5,70%	6 275	2 398	4%
Kyterivaara (Leppävaara)	46	1 795	99,0%	16,0	3,8	0,1	5,70%	4 689	2 612	3%
Kytericampus	62	1 537	99,0%	23,0	8,2	0,0	5,50%	5 016	3 265	3%
Yhteensä 14 asuntolaa	806	27 462	98,7%	16,9	4,9	1,2	6,01%	57 988	2 112	3,3%