

ARVILAUSUNNON PÄÄTELMÄT

Catella Property Oy on marraskuussa 2023 laatinut Haukilahden kauppakeskuksesta arviolausunnon, josta nyt on laadittu yhteenveto arvioinnin päätelmistä (yhteenveto ei täytä AKA-vaatimuksia). Taustatietoa arvion kohteesta sekä arvioinnista on selostettuna lyhyesti tällä sivulla. Seuraavalla sivulla on esitetty arvioinnin päätelmät.

ARVION KOHDE

Arvion kohteena on osoitteessa Ukkohauentie 11-13, 02170 Espoo sijaitseva Haukilahden kauppakeskuskiinteistö (kiinteistötunnukset 49-14-81-6 ja 49-14-82-1) ja osoitteessa Ukkohauentie 7 sijaitseva LPA-tontti (kiinteistötunnus: 49-14-81-4). Arvio on suoritettu jäljempänä esitettyjen skenaarioiden ja erityisolekusten mukaan.

ARVILAUSUNNON ARVOPÄIVÄ

12.11.2023

ARVIOITSIJÄ

Catella Property Oy

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arvio on tehty tilaajan sisäisen päätöksenteon tueksi ja kohteen tontin kaavoitusneuvotteluita varten

ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo määritellään (IVS 2022) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, Espoon kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Catella Property Oy:n edustajat ovat suorittaneet kohteessa katselmuksen 12.10.2023 yhdessä tilaajan edustajan kanssa. Kohteen LPA-tontti on katselmoitu vastaavasti 22.10.2023.



ERITYISOLETUKSET

Alueella on vireillä uusi asemakaava, jolla osoitetaan alueelle uutta liike- ja asuinrakentamista. Tarkoituksena on purkaa rakennukset ja rakentaa tilalle uutta. Arvio on laadittu kuitenkin erityisoletuksella, että vireillä olevaa kaavaa ei huomioida ja kohteen nykyisen kaltainen toiminta jatkuu kiinteistössä ilman päättymispäivää. Arvio on laadittu lisäksi oletuksella, että kiinteistön maaperä ei ole pilaantunut. Arvonmäärittäminen on suoritettu kahdella eri skenaariolla:

- SKENAARIO 1: Kohde on arvioitu oletuksella, että siihen ei suoriteta mittavaa peruskorjausta. Arvioinnissa on kuitenkin oletettu, että kohteessa suoritetaan välttämättömiä korjauksia, jotta vuokraus toiminta voi jatkua. Arviointi on suoritettu arvioitujen markkinavuokrien perusteella.
- SKENAARIO 2: Kohde on arvioitu oletuksella, että siinä on suoritettu peruskorjaus. Peruskorjauksessa ei kuitenkaan ole muutettu rakennuksen pysyviä rakenteita ja rakennuksen tilajakauma on pysynyt samana. Arviointi on suoritettu arvioitujen markkinavuokrien perusteella.

Molemmissa skenaarioissa markkina-arvo on esitetty koko kiinteistölle.

PÄÄTELMÄT

Onko Haukilahden kauppakeskuksen rakennusten säilyttäminen nykyisellään mahdollista?

- Kohteen nykyinen kunto edellyttää sen peruskorjausta. Mikäli kohdetta ei saneerata, tulee sen vuokraus pidemmällä aikavälillä vaikeutumaan merkittävästi ja kunnan heikentyessä edelleen, tiloja tuskin voidaan vuokrata lainkaan. Olemme skenaariossa 1 myös olettaneet, että kohteen peruskorjaukset on tehtävä, mikäli kohde aiotaan pitää vuokrattavassa kunnossa.
- Näkemyksemme mukaan kohteen saneeraaminen ei kuitenkaan lisää vuokralaiskysyntää, koska kohteen luonne pysyy edelleen pienenä lähipalvelukeskuksena, johon kuluttajakysyntä on rajallista. Kysynnän kasvu keskittyy lähialueen suurempiin keskuksiin.
- Kohteen potentiaaliset vuokralaiset koostuvat nykytilassa esim. päivittäistavarakaupasta, parturi-kampaamoista, kukkakaupoista, ravintoloista, kunto-/tanssisalista, kiinteistövälittäjistä tai vastaavista lähialueen asukkaita palvelevista pienyrittäjistä. Näkemyksemme mukaan vuokralaispotentiaali pysyy samana, vaikka kohde saneerattaisiin.
- Pienissä kauppakeskuksissa em. vuokralaisten vuokranmaksukyky on rajallinen, joten näkemyksemme mukaan kohteen markkinavuokrien nousupotentiaali on vähäinen. Mittavankin peruskorjauksen jälkeen vuokrien nousupotentiaali on rajallinen. Olemme laskelmissa huomioineet vuokratason nousevan noin 2–3 €/m²/kk saneeratuissa tiloissa.
- Kustannustaso on viimeisten vuosien aikana noussut usein jopa inflaatiota enemmän. Olemme laskelmissa olettaneet kuitenkin kustannusten nousevan vain 2 % vuodessa eli inflaation verran. Saneerauksen myötä olemme olettaneet kustannusten hieman laskevan nykytasosta.
- Rakennusten peruskorjauksen kustannukseksi on arvioitu noin 5.940.000 € (alv 0 %). Peruskorjausta ei vielä todellisuudessa ole suoritettu ja tämän siirtyminen ajallisesti eteenpäin yleensä nostaa korjaustarvetta.
- Skenaario 1: Oletamme, että ostajan on pakko suorittaa kohteen saneeraus seuraavan 10 vuoden aikana. Vaikka laskelmassa on huomioitu nouseva vuokrataso ja laskeva kulutuso, niin markkina-arvo jää negatiiviseksi eli kohteen arvo ei nouse yhtä paljon kuin saneeraus maksaa.

- Skenaario 2: Oletamme, että kohteen peruskorjaus olisi suoritettu arvopäivänä, markkinavuokratasossa on huomioitu kohteen parantunut kunto ja hoitokuluja on laskettu. Kassavirtalaskelman mukaan kohteen markkina-arvo peruskorjauksen jälkeen jäisi kuitenkin melko alhaiselle tasolle. Markkina-arvo ei nouse edes peruskorjauksen kustannusten tasolle.
 - Skenaarioiden 1 ja 2 perusteella kohteen peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa ja rahoituksen saaminen peruskorjaukseen olisi haastavaa tai jopa mahdotonta.
 - On todennäköistä, että kohteen vakuusarvo ei ole riittävä peruskorjauksen rahoituksen saamiseksi.
 - Tästä johtuen korjausten toteuttaminen on mahdollista vain niin pitkään, kun rahoittaminen onnistuu vastikkeilla.
- Johtuen siitä, että kohteen peruskorjaus ei ole kannattavaa, niin rakennuksen kunnan heikentyessä sen tilakysyntä heikkenee edelleen ja vuokralaisten vuokranmaksuhalukkuus myös vähenee.
 - Tyhjenevä, heikkokuntoinen kohde houkuttelee ilkevaltaan ym.
 - Rapistuva kohde vaikuttaa alentavasti alueen imagoon ja arvostustasoon
 - Kohteen ylläpitokulujen kattaminen vuokratuloilla vaikeutuu entuudestaan, jolloin kohde / kohteen omistajat ajautuvat vähitellen taloudellisiin vaikeuksiin.
- Näkemyksemme mukaan kohteen myyminen nykytilanteessa on mahdotonta, kohteen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa, koska kohteella ei ole riittävää arvonnousupotentiaalia peruskorjauksen jälkeen.
 - Edellä olevasta johtuen kohteen rakennusten säilyttäminen / peruskorjaus ei näkemyksemme mukaan ole taloudellisesti kannattavaa.