

# ARVIOKIRJA

## RIIHIKODIN RAKENNUS

Vanhainkodintie 4, 11120 Riihimäki



## RIIHIKODIN RAKENNUS, Vanhainkodintie 4

Toimeksisaaja: Conmer Oy / JYA Housing LKV  
Erottajankatu 2 Siltavoudintie 4  
00120 Helsinki 00640 Helsinki

Arvioija: Juha Timonen  
AKA, yleisauktorisoitu

Arvioijalla ei ole oleellista yhteyttä arvioitavaan omaisuuserään tai arvion tilaajaan, näin ollen arvioija ei ole esteellinen arvion tekemiseen.

### Arviointilähestymistapa:

Arvioinnissa on käytetty nykyiseen käyttöön perustuvaa tuottoarvolähestymistapaa.

### Arvon perusta:

Arvon perusta on omaisuuserän paras ja tuottavin käyttö. Käytön laillisen sallittavuuden kannalta on otettava huomioon omaisuuserän käytön oikeudelliset rajoitukset, kuten esim. kaavamääräykset, sekä rajoitusten muuttumisen todennäköisyys.

### Arvion oletukset:

Erityis oletuksena arviossa on, että omaisuuserän rakennus on käytössä enintään 10 vuotta ja sen jälkeen rakennus puretaan, rakennuksella ei ole jäännösarvoa. Lisäksi oletuksena on, että rakennus toimii arviointiajankohdan käytössä ja tilaajalta saatujen tietojen mukaisen fiktiivisen uuden vuokrasopimuksen ehdoin tehostetun ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkönä.

### Arvion kohde:

Riihimäen kaupungissa, osoitteessa Vanhainkodintie 4, 11120 Riihimäki, sijaitsevan ja Riihimäenkaupungin omistama pinta-alaltaan 9500 m<sup>2</sup>:n rakennus kiinteistöllä, kiinteistötunnus 694-19-1929-3:

Rakennus	rakennusvuosi	rak. br. neliöt
Päärakennus	1960, 1984, 2009	n. 9 475 m <sup>2</sup>

### Arviointistandardien noudattaminen:

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviolautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarviointilautakunta.

Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistöarviointi/>

4.3.2025

AKA 0502025

Arvion tarkoitus: Omaisuuserän markkina-arvon määrittäminen tilaajan päätöksenteon tueksi. Tätä arviota ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin mitä tässä yhteydessä on mainittu.

Arviokohteen kuvaus: Arvion kohteena on alunperin vuonna 1960 ja 1984 valmistunut sekä vuonna 2009 laajennettu viisi- ja osittain kolmekerroksinen betonirakenteinen rakennus. Digi- ja väestöviraston raportin mukaan rakennuksen kokonaisala on 9 475 m<sup>2</sup>, kerrosala on 8 915 m<sup>2</sup>, kellarin pinta-ala on 870 m<sup>2</sup> ja tilavuudeltaan rakennus on 31 050 m<sup>3</sup>. Arviointijakohtana rakennus on vuokrattu Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle ja rakennuksessa toimii tehostetun ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö.

Rakennus on peruskorjattu laajennuksen yhteydessä vuonna 2009. Peruskorjaukseen liittyviä dokumentteja ei arvioijalla ollut arviota laatiessa käytössä, joten peruskorjauksen laajuudesta ei ole yksityiskohtaisia tietoja. Raksystems:n 2.10.2023 tekemän kuntotarkastusraportin mukaan sekä arvioijan tekemän katselmuksen 1.10.2024 yhteydessä oli kuitenkin havaittavissa, että kaikki rakennuksen sisäpinnat ja LVIS sekä muut talotekniset laitteet on uusittu vuonna 2009. Rakennuksessa on suurkeittiö, joka palvelee asumisyksikön asukkaita sekä henkilökuntaa. Keittiön koneet ja laitteet on ainakin osittain uusittu peruskorjauksen yhteydessä. Kiinteistössä on varavoimakone, joka turvaa kiinteistön kriittiset kohteet sähkökatkon aikana.

Rakennus on suunniteltu nimenomaan palvelemaan nykyistä käyttöä ja on sijainniltaan lähellä muita hyvinvointi- ja terveyspalvelua palvelevia kiinteistöjä. Alueella on voimassa 1986 vahvistettu ja lainvoimainen asemakaava. Kiinteistön kaavamerkintä on YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue). Rakennuksesta ei arviointihetkellä ollut käytettävissä energiatodistusta. Kuntotarkastusraportin mukaan kiinteistötekniikassa, kuten säätölaitteissa, lämmönvaihtimissa ja ohjaujärjestelmissä tekninen käyttöikä on, RTS 24/12 mukaan käytöstä riippuen, 10 – 25 vuotta, joten vuonna 2009 uusituissa laitteissa on joissakin jo tekninen käyttöikä saavutettu ja joissakin on vielä 10 vuotta teknistä käyttöikää jäljellä, mutta laitteet tulee usittavaksi PTS jakson aikana. Edellämainitun perusteella oletuksena voidaan pitää, että seuraavan 10 vuoden aikana on arviotavassa kohteessa tehtävä merkittävä määrä kiinteistötekniisten laitteiden uusimisia tai korjauksia. Kuntotarkastusraportin mukaan korjausten ja laitteiden uusimisen kustannusarvio PTS jakson (10v) aikana on noin 350 000,00 euroa. Koska oletuksena on, että toiminta rakennuksessa loppuu ja rakennus puretaan niin PTS jaksolle suunnitellut kustannukset eivät toteudu täysimääräisinä.

Arvion lähtötiedot:

- kaavatiedot ja -määräykset
- tilaajalta saadut tiedot kiinteistön tuotoista ja kuluista arviointiajankohtana
- Raksystems:n 2.10.2023 tekemä kuntoarvio
- kohdekäynti ja tutustuminen kohteeseen ja toimintaan kohteessa
- kiinteistörekisteriote, rasiustodistus ja lainhuutodistus
- rakennuksen vuoden 2023 toteutuneet kulutustiedot

Markkinainformaatio: Arviotavan kohteen tyyppisistä kohteista on tehty vuoden 2023 tehdyn SOTE päätöksen jälkeen kauppoja, mutta tehdyt kaupat eivät tyyppillisesti täytä IVS:n vaatimuksia vapailla markkinoilla ja ilman pakkoa tehdyistä kaupoista. Näin ollen vertailukauppja ja yleisiä markkinatilannetietoja ei tässä arvioissa ole voitu käytetty.

Markkina-arvo arvioajankohtana: **Neljämiljoonaakuusisataatuhatta euroa (4 600 000,00 € +/- 15 %)**

Arvioinnin perusteet: Arvion perusteena on käytetty tuottoarvoa nykyisen toimijan ollessa vuokralla tilaajan ilmoittaman 1.1.2026 alkavan vuokrasopimuksen ehdoilla. Rakennukseen liittyvät kustannukset on laskettu tilaajalta saatujen vuoden 2023 lukujen perusteella niin, että henkilöstökustannuksia eikä veroja ole otettu huomioon. Arvion kohteena olevan kiinteistön rakennus on suunniteltu ja rakennettu nykyistä käyttöä varten hoivakodiksi, joten kohteen arvo muodostuu arviointiajankohtana rakennuksen suunnitellusta käyttötarkoituksesta sekä oletuksena 1.1.2026 voimaan tulevasta vuokrasopimuksesta, jossa vuokrataso tulee olemaan 10% pienempi kuin arvioajankohtana voimassa oleva sopimus. Lisäksi arvioissa on laskettu, että rakennuksen käyttäjä maksaa vuokraa tontista. Tontin oletettu vuokratulo on laskettu rakennuksen kustannuksiin.

Muuta huomioitavaa: Liitteenä olevassa laskelmassa käytetty diskonttokorko (DCF) sisältää inflaatio-odotuksen sekä saavutettavaan kassavirtaan sisältyvän riskipreemion.

Helsingissä 4. maaliskuuta 2025

JYA Housing LKV  
Juha Timonen  
Yleisauktorisoitu kiinteistöarvioija AKA, KHK  
Kiinteistönvälittäjä LKV  
[juha.timonen@jya.fi](mailto:juha.timonen@jya.fi)  
044 444 0430

Liitteet  
Kiinteistörekisteriote  
Kaavakarttaote  
Asemakaavamerkinnt ja .-määräykset  
Tuottarvolaskelma  
Kuvamateriaalia kohteesta

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	694-19-1929-3	Rekisteröintipvm:	16.5.1990
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	20069 m <sup>2</sup>
Kunta:	Riihimäki (694)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	YS		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Tontinmittaus Toimitus-/päätöspvm: 2.5.1990	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
Rekisteriyksiköistä:	
694-403-5-22 KUNNALLISKODIN LISÄMAA	522
694-403-5-23 PYYSSALO 1	450
694-403-5-29 KIRJAUS	19097
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	20069

**Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet****Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot**

1) Asemakaava(694-19:5) Vahvistamispvm: 13.2.1986	Voimaantulopvm: 19.2.1986
2) Sitova tonttijako(694-1929) Hyväksymispvm: 6.2.1990	Voimaantulopvm: 8.3.1990
3) Yleiskaava(694-29-5-2017) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 29.5.2017	Voimaantulopvm: 20.8.2017

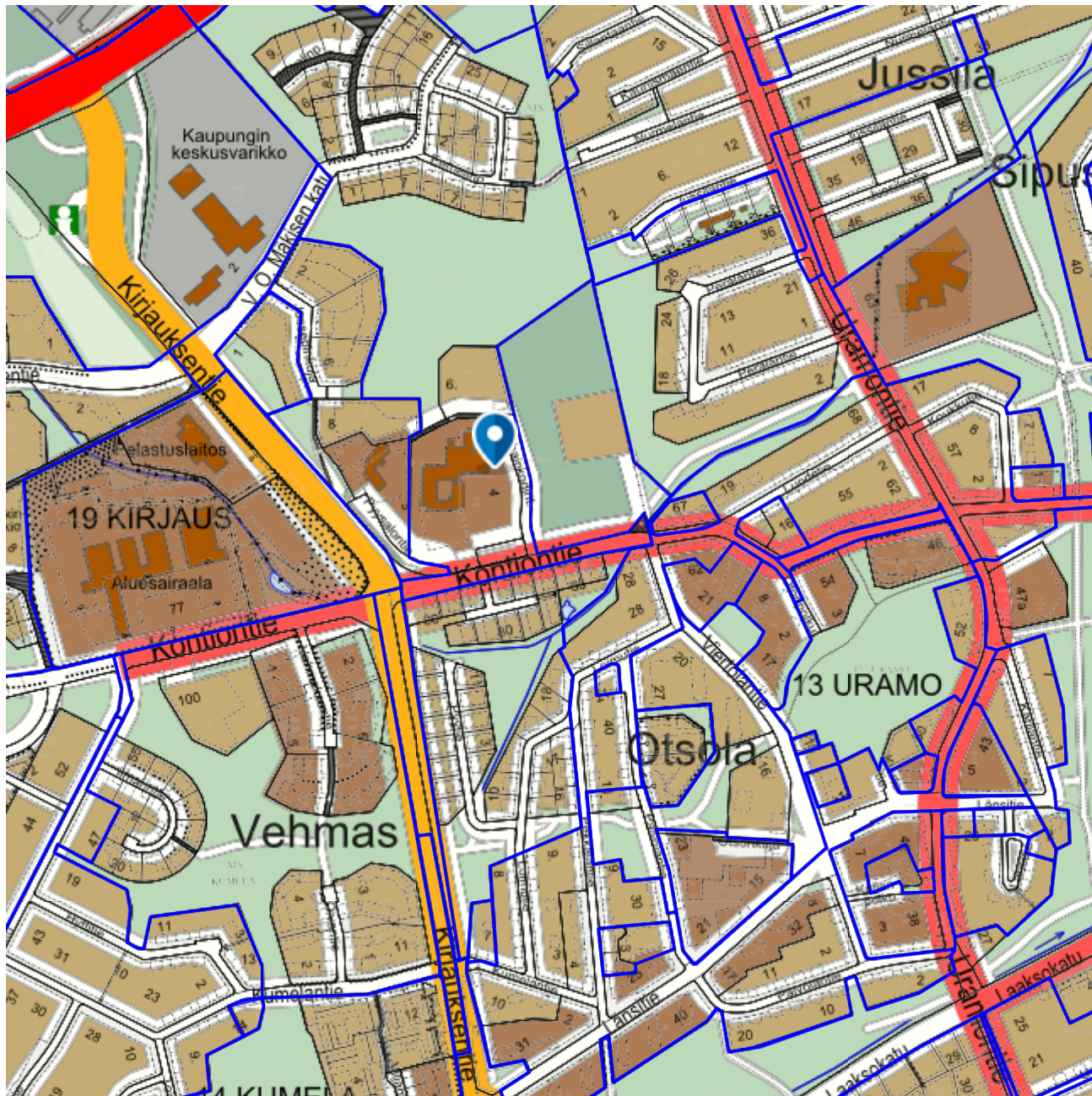
**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset****Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin****Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

1) Määräys rekisteriin merkitsemisestä	Toimitus-/päätöspvm: 14.5.1990
--	--------------------------------

**Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.10.2024.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

<b>A</b>	ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
<b>A-1</b>	ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIJOITTA VANHUSTEN ASUNTOJA JA NIITÄ PALVELEVIA YHTEIS- JA PALVELUTILOJA.
<b>AP-1</b>	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA YHDEN TAI KAHDEN ASUNNON PIENTALOJA.
<b>AR</b>	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
<b>AO</b>	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTTIA KOHTI SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA KÄSITTÄVÄN PIENTALON. RAKENNUSOIKEUS TONTTIA KOHTI ON ENINTÄÄN 200 k-m <sup>2</sup> .
<b>AO-1</b>	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTTIA KOHTI SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA KÄSITTÄVÄN PIENTALON. RAKENNUSOIKEUS TONTTIA KOHTI ON ENINTÄÄN 250 k-m <sup>2</sup> .
<b>YL</b>	JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA LASTEN PÄIVÄKODIN JA KOKOONTUMISTILOJA.
<b>YS</b>	SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
<b>VP</b>	PUISTO
<b>VL</b>	LÄHIVIRKISTYSALUE.
<b>VK</b>	LEIKKIKENTTÄ.







Matalan osan julkisivua



Matalan osan aulatila



Asukkaiden pesutila



Asukkaiden oleskelutila



Ryhmätila



Kuntoutustila



Henkilökunnan pukuhuone



Henkilökunnan pesutila



Keittiötilaa



Keittiötilaa



Sähkökeskus



IV laitteistoa

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende