



Yhteenvedo kiinteistöjen arvosta, Q1/2025

Catella Property Oy, 6.5.2025

ARVIOITAVAT KOHTEET

Arvion kohteena ovat Toivo Group Oyj:n omistamat rakennetut/rakenteilla olevat kiinteistöt ja tontit. Rakennettuja kiinteistöjä on 16 kpl (14 kpl valmiita, 2kpl rakenteilla) ja tontteja 29 kpl. Arvion kohteet on yksilöity tarkemmin seuraavilla sivuilla.

Lausunnossa on esitetty myös 4 kohdetta, joiden arvot perustuvat Toivo Group Oyj:n toteutuneisiin kustannuksiin (omakustannearvot), jotka Toivo Group on toimittanut lausuntoon. Catella ei ole arvioinut näitä kohteita.

TILAAJA

Toivo Group Oyj, Talousjohtaja Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2025

ARVIOINNIN TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvioinnin tarkoitus on kohteiden markkina-arvon määrittäminen. Tämä yhteenvetolausunto on suoritettu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Lausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Arviointi on suoritettu noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan määräyksiä, sääntöjä ja ohjeita, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS). Arvioiden laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarvointi/>.

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo määritellään (IVS 2025) 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, arvonnäisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:n VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arvioinnin yhteenvetolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajien välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.

LÄHTÖTIEDOT

Tiedot arvion kohteista on saatu tilaajalta ja olemme luottaneet niiden oikeellisuuteen. Lisäksi on hyödynnetty julkisia rekistereitä kuten kaupunkien karttapalveluita sekä maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriä.

ARVIOINTIMETODI

Rakennetuiksi kiinteistöiksi on luokiteltu kohteet, jotka ovat tosiasiaa valmiita tai rakenteilla. Nämä kohteet on arvioitu kassavirtamenetelmällä (10-vuoden DCF). Keskeneräisten kohteiden markkina-arvo on ensin arvioitu erityisotuksella, että suunnitellut rakennukset olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit ja vuokrattu markkinavuokrilla. Tämän jälkeen saatua arvoa on alennettu ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski.

Tontit, jotka on vuokrattu maanvuokrasopimuksilla on arvioitu tuottolähestymistavalla. Mikäli kohteessa on lunastuspykälä, on se huomioitu osana arviointia ja arvoa tarkastettu sen mukaan. Markkinalähestymistavalla on arvioitu 17 tonttia, koska kohteissa ei ole maanvuokrasopimusta.

MARKKINA-ARVOT, 31.3.2025

Rakennetut kohteet, jotka valmiita: **86.340.000 €**

(kahdeksankymmentäkuusimiljoonaa kolmesataaneljäkymmentätuhatta euroa)

Keskeneräiset kohteet: **11.610.000 €**

(yksitoistamiljoonaa kuusisataakymmenentuhatta euroa)

Tonttiportfolio: **4.342.000 €**

(neljämiljoonaa kolmesataaneljäkymmentäkaksituhatta euroa)

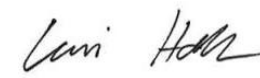
Omakustannearvot: **6.261.931 €**

(kuusimiljoonaa kaksisataakuusikymmentäyksituhatta yhdeksänsataakolmekymmentäyksi euroa)

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy
Arviointi ja konsultointi
Helsinki, 6.5.2025



Lauri Hoffren
Arviointiasiantuntija, DI



Arja Lehtonen
Johtaja, DI, LKV
AKA yleisauktorisoitu,
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioija (KHK)

Toivo Group Oyj – Arvioinnin yhteenveto, valmiit kohteet

Yhtiön nimi	Osoite	Kiinteistötunnus	Katselmoitu	Rakennusvuosi	Valmiusaste	Tilatyyppi	Talotyyppi	Tontin pinta-ala	Tontin hallinta	Vuokrattava-ala	Markkina-arvo 31.3.2025
Valmiit kohteet											
As Oy Espoon Kartanonlehto	Ylämyllyntie 7 B - C, 02740 Espoo	49-72-75-8	20.11.2023	2023	100 %	Asunnot	Kerrostalo	4 489,0	Oma	2 852,0	13 900 000
As Oy Espoon Wood&Terrace	Linjaloistonkatu 11, 02330 Espoo	49-42-269-1	15.11.2022	2022	100 %	Asunnot	Kerrostalo	4 583,0	Oma	2 088,0	11 140 000
As Oy Espoon Rock	Linjaloistonkatu 11, 02330 Espoo	49-42-269-1	15.11.2022	2022	100 %	Asunnot	Kerrostalo	4 583,0	Oma	1 249,5	7 040 000
Kiinteistö Oy Toivo Studios	Gransinmäki 4-6, 02650 Espoo	49-51-252-3	15.11.2022	2022	100 %	Asunnot	Majoitus	4 500,0	Oma	2 028,0	10 300 000
As Oy Tuusulan Olympiatalo	Rykmentintie 50, 04300 Tuusula	858-401-1-831	20.11.2023	1952/2023	100 %	Asunnot	Kerrostalo	7 000,0	Oma	2 560,5	6 750 000
Yhteensä, omistustontti											49 130 000
Kiinteistö Oy Marin Arvokiinteistö	Kamutantie 22, 92140 Raahen	678-50-415-1	28.6.2019	2008	100 %	Liiketilat	Liiketila	15 917,0	Vuokra	4 880,0	1 500 000
Puotinharjun Puhos Oy	Kastelholmantie 2, 00900 Helsinki	91-45-71-2	1.4.2021	1964,1987,1990	100 %	Liiketilat	Liiketila	28 570,0	Vuokra	2 480,0	790 000
As Oy Helsingin Viikin Loisto	Ristiretkeiläistenkatu 17 a, 00710 Helsinki	91-36-113-4	7.10.2020	2020	100 %	Asunnot	Kerrostalo	1 759,0	Vuokra	1 163,5	5 030 000
As Oy Espoon Kartanonpiha	Ylämyllyntie 7 A, 02740 Espoo	49-72-75-9	20.11.2023	2023	100 %	Asunnot	Kerrostalo	2 980,0	Vuokra	1 700,0	7 320 000
As Oy Turun Uluru (Snööri)	Bonettipolku 3, 20730 Turku	853-37-24-2	1.4.2021	2022	100 %	Asunnot	Kerrostalo	2 281,0	Vuokra	2 358,5	8 980 000
As Oy Espoon Utu	Kesäyönpolku, 02600 Espoo	49-54-151-15	15.11.2022	2022	100 %	Asunnot	Erillistalo	3 717,0	Vuokra	364,5	2 100 000
As Oy Vantaan Studios	Lipstikkakuja 3, 01400 Vantaa	92-72-214-1	20.11.2023	2023	100 %	Asunnot	Kerrostalo	4 696,0	Vuokra	950,0	4 310 000
As Oy Soljan Veturi, Pirkkala	Kauppiaankatu 8, 33960 Pirkkala	604-2-206-1	29.12.2023	2023	100 %	Asunnot	Kerrostalo	3 826,0	Vuokra	1 057,0	3 420 000
As Oy Järvenpään Lallankulma	Lallankatu 13, 04430 Järvenpää	186-18-1813-1	30.12.2024	2024	100 %	Asunnot	Kerrostalo	4 779,0	Vuokra	1 065,0	3 760 000
Yhteensä, vuokratontti											37 210 000
Yhteensä, valmiit kohteet											86 340 000

Keskeneräiset kohteet											
As Oy Kilon Asemamestari	Kilonpolku 4, 02610 Espoo	49-54-164-7	30.12.2024	-	56 %	Asunnot	Kerrostalo	3 309,0	Oma	3 079,3	9 314 815
As Oy Vantaan Räätilä	Pyhtäänkorventie 16, 01530 Vantaa	92-52-308-16	30.12.2024	-	30 %	Asunnot	Kerrostalo	3 892,0	Vuokra	1 897,0	2 294 784
Yhteensä, keskeneräiset kohteet											11 610 000

Osoite	Kiinteistötunnus	Pinta-ala	Kaava	Rak.oikeus	Vuokralainen	Markkina-arvo € 31.3.2025	Arviointiperuste
Perusmäen Puistotie 10, 02920 Espoo	49-82-39-11	1 807	AP II	632	NovaKodit Oy	533 000	Tuottolähestymistapa
Perusmäen Puistotie 8, 02920 Espoo	49-82-39-12	2 581	AP II	903	As Oy Espoon Kvartsi	761 000	Tuottolähestymistapa
Lavaniityntie 6, 02920 Espoo	49-82-39-10	1 012	AP II	354	Yksityinen henkilö	276 000	Tuottolähestymistapa
Hallavantorpantie 6, 02820 Espoo	49-74-4-2	1 323	AP II	360	Kreos Oy	303 000	Tuottolähestymistapa
Lavaniitynkuja 6, 02920 Espoo	49-82-39-3	604	AO II	151	Yksityinen henkilö	133 000	Tuottolähestymistapa
Lavaniitynkuja 8, 02920 Espoo	49-82-39-2	604	AO II	151	Yksityinen henkilö	133 000	Tuottolähestymistapa
Mylärantie 9 A, 02820 Espoo	49-74-4-3	530	AP II	180	Kreos Oy	159 000	Tuottolähestymistapa
Piennarpolku 1, 02760 Espoo	49-40-311-13-A	1 192	AP II	298	Yksityinen henkilö	322 000	Tuottolähestymistapa
Yhteensä, tuottolähestymistapa						2 620 000	
Lavaniitynkuja 9 (A-D), 02920 Espoo	49-82-40-1	1 113	AP II	389	JHM-Invest	272 000	Tontin lunastushinta
Kyläojankatu 13a, 33700 Tampere	837-20-5107-25	811	AO	250	Ensi Markka Oy	168 000	Tontin lunastushinta
Kyläojankatu 11b, 33700 Tampere	837-20-5107-24	865	AO	125	Yksityinen henkilö	84 000	Tontin lunastushinta
Kyläojankatu 11a, 33700 Tampere	837-20-5107-23	878	AO	125	Yksityinen henkilö	84 000	Tontin lunastushinta
Yhteensä, tontin lunastushinta						608 000	
Niittyvillankuja 9, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-14-L1	518	AO-2	155	-	59 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 9, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-14-L2	478	AO-2	143	-	54 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 11, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-15-L1	512	AO-2	153	-	58 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 11, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-15-L2	544	AO-2	163	-	62 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 13, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-16-L1	597	AO-2	179	-	68 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 13, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-16-L2	577	AO-2	173	-	66 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 15, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-17-L1	463	AO-2	139	-	53 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 15, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-17-L2	552	AO-2	166	-	63 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 17, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-18-L1	462	AO-2	139	-	53 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 17, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-18-L2	494	AO-2	148	-	56 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 19, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-19-L1	435	AO-2	130	-	50 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 19, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-19-L2	439	AO-2	132	-	50 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 21, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-20-L1	439	AO-2	132	-	50 000	Markkinalähestymistapa
Niittyvillankuja 21, 01800 Nurmijärvi	543-3-691-20-L2	489	AO-2	147	-	56 000	Markkinalähestymistapa
Korpikaislantie 5, 01800 Nurmijärvi	543-3-687-1	857	AO-1	257	-	98 000	Markkinalähestymistapa
Korpikaislantie 3, 01800 Nurmijärvi	543-3-687-2	840	AO-1	252	-	96 000	Markkinalähestymistapa
Korpikaislantie 1, 01800 Nurmijärvi	543-3-687-3	1 074	AO-1	322	-	122 000	Markkinalähestymistapa
Yhteensä, markkinalähestymistapa						1 114 000	
Yhteensä						4 342 000	
		23 088			6 850		

Kohde	Omakustannearvo, 31.3.2025
Ei vielä rakenteilla	
As Oy Helsingin Pursimies	1 019 788
As Oy Vantaan Mestari(Simakuja)	3 004 306
As Oy Helsingin Vaahtera	576 302
Yhteensä	4 600 396
Muut kohteet	
Koy Toivon Päämaja	1 661 535
Yhteensä, omakustannearvot	6 261 931

- Omakustannearvot perustuvat tilaajan (Toivo Group Oyj) toimittamiin tietoihin kohteiden toteutuneista kustannuksista.
- Catella Property Oy ei ole arvioinut omakustannearvojen kohteita vaan luottanut tilaajan toimittamiin lukuihin.



The link between
property and finance™

HELSINKI

Aleksanterinkatu 46 A, 5th floor
+358 105 220 100