

LIITE 2 • APPORTTISELVITYS

1. Apporttiomaisuus

Apporttiomaisuutena luovutetaan seuraavat Raision kaupungin omistamat rakennukset ja muut erikseen yksilöidyt varallisuuserät:

Nro	Rakennus / kohde	Sijainti ja kiinteistötunnus	Kiinteistötunnus	Oikeusperuste maapohjaan	Käypä arvo €
1	VA- ja ER-asunnot	Santaojantie 79-81, 21200 Raisio	680-402-3-28	vuokraoikeus	200 000
2	AsOy Keskuslähiö Toimistohuoneistot 68 ja 69	Tornikatu 9, 21200 Raisio	680-3-332-7	vuokraoikeus (maanvuokrasopimus voimassa 31.5.2073 asti)	280 000
3	Kotikulta	Sairaalakatu 3, 21200 Raisio	680-3-395-2	vuokraoikeus	1 330 000
4	Nallin asuntola ja rivitalo	Raatiemiehenkatu 3, 21200 Raisio	680-3-348-1	vuokraoikeus	300 000

Yhteensä: 2.110.000 euroa

Luovutukseen kuuluvat vain edellä ja tämän liitteen mahdollisissa alaliitteissä nimenomaisesti yksilöidyt rakennukset, rakennelmat, koneet, laitteet, liittymät, oikeudet ja muut varallisuuserät. Mahdolliset velat tai vastuut eivät siirry ilman nimenomaista kirjallista määräystä.

2. Apportilla suoritettava maksu

Apporttiomaisuudella suoritetaan perustajan merkitsemien 1 000 osakkeen yhteenlaskettu merkintähinta 2 110 000 euroa. Merkintähinnasta 100 000 euroa merkitään osakepääomaan ja 2 010 000 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

3. Arvostamiseen vaikuttavat seikat ja menetelmät

Arvostus perustuu riippumattomien arvioijien Juha Nummi, AKA ja Nina Rautjärvi, AKA (Newsec Valuation) laatimiin 27.2.2026 ja 16.3.2026 päivättyihin arviolausuntoihin. Arvioissa on otettu huomioon kohteiden sijainti, käyttötarkoitus, tekninen kunto, ikä, korjaustarpeet, tuotto- ja käyttömahdollisuudet, rasitteet ja oikeudet, markkinatilanne sekä muut kohteiden taloudelliseen arvoon vaikuttavat seikat.

Käytetty arviointimenetelmä tai -menetelmät: Tuottoarvomenetelmä (tuottolähestymistapa), apumenetelmänä kauppa-arvomenetelmä (markkinalähestymistapa). Tuottoarvo on määritetty diskontatun kassavirta-analyysin perusteella. Arvio perustuu nykyisiin vuokriin ja markkinavuokriin, arvioituun pitkän aikavälin vajaakäyttöasteeseen, markkinaehtoiseen tuottovaatimukseen sekä toteutuneiden vertailukauppojen analysointiin. Markkinalähestymistapaa on käytetty tuottoarvomenetelmällä saadun arvon tukena vertaamalla kohteita toteutuneisiin yhteiskunta- ja sote-kiinteistöjen kauppoihin. Arviolausunnot ovat liitteenä.

4. Taloudellinen arvo yhtiölle

Apporttiomaisuus palvelee yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaista toimintaa. Riippumattoman arvion perusteella omaisuudella on yhtiölle vähintään osakkeiden merkintähintaa vastaava taloudellinen arvo.