

**YLÄ-SAVON SOTE**  
**Omistamat rakennukset**  
Riistakatu 21 ja 23



**Haukisaarentie 3**



**ARVIOKIRJA**

**trellum** 

Harri Isoniemi  
16.5.2022

# 1. ARVIOKIRJA

Ylä-Savon kuntayhtymän omistamien rakennusten arvojen määrittäminen

## 2. ARVION PYYTÄJÄ

Ylä-Savon Sote kuntayhtymän vs. toimitusjohtaja Petteri Soininen

## 3. ARVION TARKOITUS

Rakennusten teknisen- ja jälleenhankinta-arvon määrittäminen sekä näiden pohjalta tehtävä korjausvelka- ja investointitarvelaskelma. Edelleen tässä tarkastelussa arvioidaan käyvän arvon määrittämiseen liittyviä tekijöitä sekä arvioidaan näiden tekijöiden perusteella varsinaisen markkina-arvon muodostumista. Alkuperäinen raportti on päivätty 24.4.2022 ja tähän toiseen 29.4.2022 päivättyyn raporttiin on täydennetty toteutuneiden ja toteutuvien investoinnin hintoja. Edelleen tähän raporttiin on kuvattu myös rakennusten kirjanpitoarvo ja tähän arvoon liittyvää tarkastelua.

Tässä arviossa määritellään rakennusten jälleenhankinta-arvo ja tekninen arvo. Jälleenhankinta-arvo ja tekninen arvo kuvaavat puhtaasti rakennusten teknisten ominaisuuksien ja varustelutason kautta laskettua arvoa eikä välttämättä, sitä kiinteistön käypää / markkina-arvoa, joka siitä vapaaehtoisella kaupalla kiinteistömarkkinoilta saataisiin. Jälleenhankinta- ja teknisten arvojen lisäksi on tässä arviokirjassa laskettu näiden pohjalta rakennuksen korjausvelka sekä karkeita investointitarpeita.

Reaaliarvojen tarkastelu tehdään kahteen eri ajankohtaan. Rakennuksessa on tällä hetkellä käynnissä mittava peruskorjaus/perusparannus (n. 12,52 miljoonaa euroa) sekä erikseen vielä yhden rakennusosan purku (n. 750 000 €), joka puolestaan rahoitetaan käyttötaloudesta. Nyt tehtävä reaaliarvojen määrittäminen tehdään sekä ennen tätä investointia ja purkua että tämän jälkeen, jolloin arviointiajankohta on vuoden 2023 alun tilanne. Varsinaista "markkinahinta" arvioidaan investoinnin jälkeiseen hetkeen. Tähän liittyvästä tarkastelusta on enemmän tämän arvion luvussa yhdeksän.

## 4. LÄHTÖTIEDOT JA KATSELMOINNIT

Rakennusten lähtötiedot on saatu Ylä-Savon Sote kuntayhtymältä 30.3.2022. Arvioitavat rakennukset on katselmoitu 13.4.2022. Nyt arvioidussa rakennuskokonaisuudessa on Ylä-Savon Sote kuntayhtymän omistamat Riistakatu 23:ssa sijaitsevat rakennusosat A, B ja C, Riistakatu 23 sijaitseva vuonna 2021 valmistunut uudisrakennus sekä osoitteessa Haukisaarentie 3 sijaitseva Eläinklinikka. Rakennuksista saatiin pohjakuvat, joista Riistakatu 23:n rakennusosista sekä Eläinklinikasta tehtiin tilaluettelot. Riistakatu 23 rakennusosiin valmistui vuonna 2018 noin 9,46 miljoonan euron investointi ja edelleen rakennusosassa on parasta aikaa käynnissä noin 12,52 miljoonan investointi, joka valmistuu vuoden 2023 alussa. Katselmointihetkellä investointi oli parasta aikaa käynnissä, joten osaan rakennuksen tiloista ei katselmointia suoritettu.

Tämän rakennusten arvioinnin ja katselmoinnit on suorittanut Trelum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

## 5. KOHTEIDEN JA RAKENNUSTEN YKSILÖINNIIT JA LÄHTÖTIEDOT

Arvonmääritys suoritettiin seuraavilla rakennuksille, rakennusosille ja tiloille. Ensin on kuvattu tilanne 31.12.2021 eli ensimmäisen investointivaiheen jälkeen.

Taulukko 1: Arvioitavat rakennukset tilanne 31.12.2021<sup>1</sup>

Tilanne 31.12.2021					Inv	
Osoite	Rakennusos.	ValmV	Kerros	Tilat lkm	Huoneala	Vaihe 1
Riistakatu 23	A	1958	K	20	827	827
			P	32	743	743
			1	101	1 403	1 195
			2	64	1 152	1 035
			3	58	1 128	786
			U	6	418	418
			A yhteensä			
Riistakatu 23	B	1973	K	2	182	0
			P	86	1 639	0
			1	146	2 137	0
			2	46	565	0
			3	4	185	0
B yhteensä				284	4 707	0
Riistakatu 23	C	1993	1	20	579	82
			2	38	575	0
			3	30	739	0
			U	1	284	284
C yhteensä				89	2 177	365
Riistakatu 21	Uudisrak.	2021			4 652	0
Haukisaarenti 3	Eläinklin.	2005		38	490	
Kaikki yhteensä		5			17 696	5 370

Riistakatu 23 A-osa on valmistunut vuonna 1958 ja tässä rakennusosassa on 281 tilaa, joiden pinta-ala on 5 671 neliometriä. Tästä pinta-alasta noin 5 000 neliometriä peruskorjattiin ensimmäisessä vaiheessa, joka valmistui vuonna 2018 ja sen hinta oli noin 8,5 miljoonaa euroa kohdistuen pitkälti tähän rakennusosaa. Riistakatu 23 B-osa on valmistunut 1973 ja se koostuu 284 tilasta, joiden pinta-ala on 4 707 neliometriä. Kolmas vastaavassa osoitteessa oleva rakennusosa on C-osa, joka valmistui vuonna 1993 ja se puolestaan koostuu 89 tilasta, joiden pinta-ala on yhteensä 2 177 neliometriä. Ensimmäisessä vaiheessa tämän rakennusosan tiloista peruskorjattiin 365 neliometriä. Neljäs tässä arvioitava rakennusosa on Riistakatu 21 sijaitseva uudisrakennus, jonka huoneala on 4 652 neliometriä. Myös tästä rakennuksesta saatiin pohjakuvat, mutta tästä ei tuotettu tilaluetteloa, kun rakennus on täysin uusi ja rakennuksen investointikustannus oli noin 17,2 miljoonaa euroa. Viides ja viimeinen rakennus on Haukisaarentie 3:ssa oleva vuonna 2005 valmistunut Eläinklinikka, josta niin ikään tehtiin tilaluettelo, joka koostuu 38 tilasta, joiden pinta-ala on 490 m<sup>2</sup>. Yhteensä nyt arvioitavia rakennuksia ja rakennusosia on viisi ja näiden pinta-ala yhteensä noin 17 700 neliometriä.

<sup>1</sup> Osasta tiloja puuttui pinta-aloja, jolloin ne ovat pois nyt tehdystä yhteenvedosta.

Nyt käynnissä oleva investoinnin toinen vaihe kohdistuu rakennusosiin A ja C, ja tämän vuoden 2023 alussa valmistuvan peruskorjauksen/parannuksen kustannusarvio on 12,52 miljoonaa euroa. Edelleen samassa yhteydessä samassa osoitteessa oleva B-osa puretaan ja tämän osan nyt arvioitu 750 000 euron purkukustannus rahoitetaan käyttötaloudesta, jolloin se ei ole mukana em. 12.52 miljoonan investoinnin hinnassa. Toisen vaiheen jälkeen arvioitava rakennuskokonaisuus koostuu seuraavista rakennuksista ja rakennusosista.

Taulukko 2: Arvioitavat rakennukset tilanne 2023 (II vaiheen jälkeen)

Tilanne 2023 alussa						
Osoite	Rakennusos.	ValmV	Kerros	Tilat lkm	Huoneala	Vaihe 2
Riistakatu 23	A	1958	K	22	857	38
			P	77	1 571	906
			1	104	1 386	191
			2	69	1 359	324
			3	73	1 226	440
			U	6	413	0
			A yhteensä	351	6 812	1 899
Riistakatu	C	1993	1	28	493	412
			2	39	589	589
			3	32	548	548
			U	1	273	273
			C yhteensä	100	1 903	1 822
Riistakatu 21	Uudisrak.	2021			4 652	
	Eläinklin.	2005		38	490	
Kaikki yhteensä		4			13 857	3 720

Toisen investointivaiheen jälkeen rakennuksia ja rakennusosia on neljä ja näiden pinta-ala yhteensä 13 857 neliometriä. Toisessa vaiheessa rakennusosta A korjataan noin 1 900 ja C osasta noin 1 820 neliometriä. Yhteensä investoitavaa pinta-alaa toisessa vaiheessa on 3 720 m<sup>2</sup>.

Nyt näille molemmille kokonaisuuksille määritellään reaaliarvot (TeknA ja JHA) sekä näiden pohjalta lasketaan omaisuuden tunnusluvut. Edelleen toisen vaiheen jälkeen jääville rakennuksille määritellään myös markkina-arvo erilaisilla tulevan käytön ja vuokrahinnan olettamille. Arvojen määrittämisen käsitteet ja laskettavat omaisuuden tunnusluvut on kuvattu seuraavassa tarkemmin.

## 6. ARVON MÄÄRITYKSEN KÄSITTEET

### 6.1 Jälleenhankinta-arvo (JHA)

Jälleenhankinta-arvon lähtökohtana on määrittää rakennuksen tämän hetken arvioitu rakentamiskustannus, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudestaan. Jälleenhankinta-arvo on arvonlisäveroton arvioitu rakentamiskustannus eikä se sisällä kunnallistekniikan ja sähköliittymien liittymismaksuja. Jälleenhankinta-arvon määrittäminen pohjautuu Trellum Consulting Oy:n arvioon rakennuksen arvioiduista rakentamiskustannuksista, huomioiden rakennusten ominaisuudet, ikä ja varustelutaso.

### 6.2 Tekninen arvo (TeknA)

Teknisen arvon määrittämiseen käytettiin jälleenhankinta-arvoa, kulumista ja katselmoinnissa saatua tietoa rakennuksen tämän hetken todellisesta fyysisestä kunnosta, varustelutasosta sekä varusteiden kunnosta. Teknisen arvon perusolettamus on, että rakennuksesta noin 20-30 % kulumatonta osuutta ja loput 70-80 % poistaa itsensä 30 - 50 vuodessa rakennuksen ominaisuuksista ja käyttötarkoituksesta riippuen. Mitä kuluneempi rakennus on, niin sitä alhaisempi on myös rakennuksen tekninen arvo suhteessa jälleenhankinta-arvoon.

Rakennuksen kuntoa kuvataan teknisen ja jälleenhankinta-arvon suhteella, josta saadaan rakennuksen kuntoluokka. Uuden rakennuksen kuntoluokka on 100 % (Tekninen ja jälleenhankinta-arvo ovat samat), mutta välittömästi rakennuksen valmistumisen jälkeen rakennus alkaa kulua, jolloin rakennuksen kuntoluokka heikkenee. Karkeasti uutta vastaavassa kunnossa olevan rakennuksen kuntoluokka on > 90 %, hyväkuntoisen 75 – 90 %, tyydyttäväkuntoisen 60 – 75 %, välttäväkuntoisen 50 – 60 % ja heikkokuntoisen alle 50 %:

### 6.3 Markkina-arvo/Käypä arvo

Käypä arvo kuvaa rakennuksen sitä todennäköisintä markkinahintaa, joka siitä markkinoilla vapaaehtoisella kaupalla saataisiin. Käypään arvoon vaikuttavat kohteen ominaisuudet, sijainti sekä arvioitavan kohteen myynti- sekä vuokramarkkinat. Käyvän arvon määrittelyyn on tässä käytetty sekä teknistä sekä kassavirtapohjaisesti laskettua arvoa erilaisilla rakennuksen käytön ja vuokrahinnan oletuksilla. Tämän arvioinnin teko on nykyisessä tilanteessa erittäin vaikeaa johtuen yleisesti Sote rakennusten käytön ennustettavuudesta meneillään olevasta Hyvinvointialueuudistuksessa.

### 6.4 Korjausvelka, Peruskorjaustarve<sup>®</sup> ja Perusparannustarve<sup>®</sup>

Rakennuksen reaaliarvojen pohjalta laskettava kuntoluokka (TeknA/JHA), kuvaa siis missä elinkaaren vaiheessa arvioitava/arvioitavat rakennukset ovat. Mikäli arvioitavan rakennuksen kuntoluokka alittaa 75 %:n, rakennuksesta lasketaan korjausvelka. Korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksesta on tingitty, jotta rakennuksen kuntoluokka olisi 75 %. Peruskorjaustarve<sup>®2</sup> ja Perusparannustarve<sup>®</sup> lasketaan sitten, mikäli rakennuksen kuntoluokka alittaa 60 %. Nämä kuvaavat (Pk- ja pptarve) rakennuksen välitöntä investointitarvetta, mikäli rakennus halutaan uuteen alkuperäistä rakennusta vastaavaan varustelutasoon (pktarve tavoite kla 90 %) tai käyttötarkoitukseltaan täysin uuden vastaavan käyttötarkoituksen mukaiseen varustelutasoon (pptarve tavoite kla 120 %). Kvelka, Pk- ja Pptarve ovat karkeita tunnuslukuja ja yksittäisessä kohteessa ne ovat suuntaa antavia arvioita rakennusten todellisesta investointitarpeesta. Laskettavista omaisuuden tunnusluvuista tarkemmin seuraavassa.

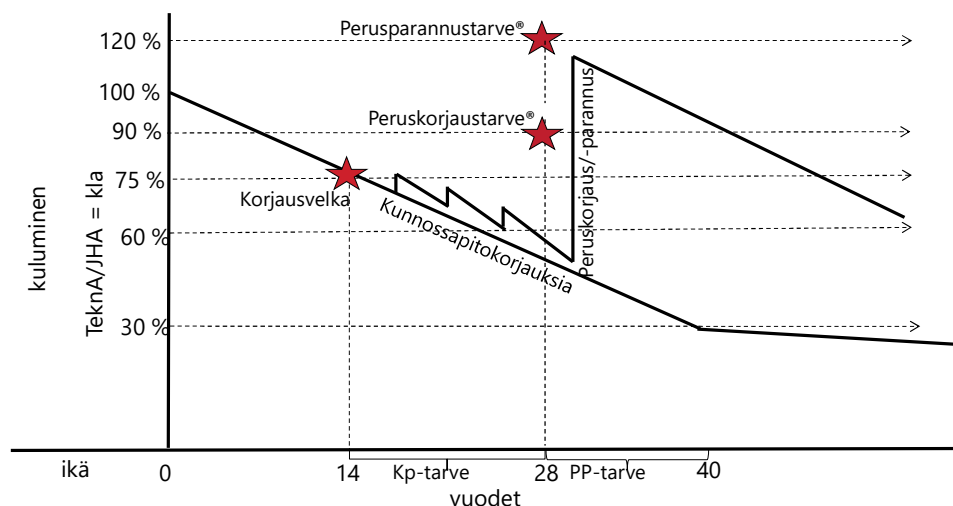
---

<sup>2</sup> Peruskorjaustarve<sup>®</sup> ja Perusparannustarve<sup>®</sup> on Trellum Consulting Oy:n rekisteröimiä tavaramerkkejä.

## 7. RAKENNUSTEN KULUMINEN JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT

Laskettavia omaisuuden tunnuslukuja voidaan tarkastella graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kulumisen sekä kuntoluokan (TeknA / JHA) ja asetettavan tavoitekunnan välinen suhde.

Kuva 1: Rakennuksen kulumisen ja sen pohjalta laskettavat omaisuuden tunnusluvut



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 % ja välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Kuviossa rakennuksen oletuskulumisen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet eli rakennuksen pitkäikäisimmät osat, joiden oletuskulumisen on 0,5 % vuodessa.

Tähän rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa noin 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan lähtö- ja tavoitetason, joka fyysisesti näkyy n. 10–30 vuotta vanhoissa rakennuksissa lisääntyneenä kunnossäpitarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossäpitorjaukset myös huomioidaan, saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus-/perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossäpitorjauksia, joiden avulla kulumista voidaan hillitä ja yleensä peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30–40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30–60 %. Käytännössä kunnossäpitorjauksilla rakennuksen elinkaarta, voidaan jatkaa muutamilla vuosilla, jolloin 60 % kuntoluokka saavutetaan yleensä noin 25–35 vuoden välillä.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaa kuntoon, niin tämä peruskorjaustarve® saadaan 60 % nykykunnan alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon. Perusparannustarve® saadaan, kun laskettuun peruskorjaustarpeeseen lisätään laskennalliset toiminnalliset muutokset, jolloin

rakennus uudistetaan tämän päivän käyttötarkoitukseltaan uuden vastaavan mukaisen rakennuksen kuntoon, jolloin toiminnallisten muutosten johdosta perusparannustarve<sup>®</sup> lasketaan kuntoluokan 120 %:n tavoitetasoon, jolloin investointitarpeen laskennan tavoitetaso ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannuksen. Perusparannustarve<sup>®</sup> saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka on kuitenkin maksimissaan 100 %, kun osa investoinneista (toiminalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon<sup>3</sup>.

Investoinnin korjausaste saadaan, kun toteutunut investoinnin hinta suhteutetaan rakennusten investoinnin jälkeiseen jälleenhankinta-arvoon. Toiminnallisten muutosten johdosta korjausaste saattaa nousta huomattavan korkeaksi, mutta silti investoinnin neliöhinta saattaa jäädä alle täysin uuden vastaavan rakentamisen investointikustannusta. Jossain vaiheessa rakennus saattaa tulla niin huonoon kuntoon tai toiminnallisten muutosten tarve voi olla niin suuri, että vanhan korjaaminen ei kannata, jolloin vanha rakennus kannattaa purkaa ja uusi tarpeita vastaava rakennus kannattaa rakentaa tilalle.

Omaisuuksien tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista hintatietojen lisäksi saadaan siis tieto rakennuksen nykykunnosta, jolloin saadaan määriteltyä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen ero, josta omaisuuden tunnusluvut lasketaan. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen perusteella voidaan muodostaa omaisuuden kuntoprofiili<sup>®4</sup>, jossa kuvataan rakennusten nykykunnan jakautumista eri kuntoluokkiin. Kuntoprofiilissa käytettäviä kuntoluokkia on viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuus on jakautunut erinomaisessa (>90 %), hyvässä (75 – 90 %), tyydyttävässä (60 – 75 %), välttävissä (50 – 60 %) ja huonossa kunnossa (< 50 %) oleviin rakennuksiin. Kuntoprofiiliin lisäksi tuotettuja tunnuslukuja voidaan tarkastella eri näkökulmista riippuen tarkasteltavan omaisuuden määrästä ja laajuudesta.

Kuvassa 1 esitetty kulumismalli on Trellum Consulting Oy:n kehittämä verraten yksinkertaistettu ja pelkistetty esimerkki rakennuksen kulumisesta. Rakennuksen kulumiseen vaikuttaa useat mm. rakennuskohtaiset tekijät eli miten rakennus on rakennettu, kuinka laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla sekä myös itse rakennuspaikalla on vaikutusta rakennuksen kulumiseen. Toinen kulumiseen vaikuttava tekijä ovat rakennukseen kohdistuvat toimenpiteet. Onko kiinteistöhoito mitoitettu oikein rakennuksen käyttöasteen ja rakennusten ominaisuuksien kannalta ja onko kunnossapitokorjaukset tehty ajallaan, jolloin kunnossapitokorjausten laiminlyönnit eivät johda ennen aikaiseen investointitarpeeseen ja parhaimmillaan niillä voidaan ehkäistä rakennuksen kulumista ja siirtää varsinaista investointitarvetta useilla vuosilla eteenpäin. Kolmanneksi rakennuksen kulumiseen vaikuttaa myös rakennuksen käyttö, käytön luonne, käyttäjän oma toiminta sekä käyttöaste. Nyt esitetty kulumismalli on siis yksinkertaistettu oletus rakennuksen kulumisesta ja sen pohjalta laskettavista investointitarpeista, jotka yksittäisissä rakennuksissa voivat siis suurestikin poiketa suuntaan tai toiseen. Tämän johdosta rakennuksen kunto on hyvä pyrkiä hahmottamaan aina paikan päällä, jolloin tuotetut arvot ja lasketut omaisuuden tunnusluvut kertovat riittävän tarkasti rakennuksen tämän hetken ja koko omaisuuden tilanteesta.

---

<sup>3</sup> Peruskorjaustarve<sup>®</sup> ja Perusparannustarve<sup>®</sup> laskentasäännöt on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

<sup>4</sup> Kuntoprofiili<sup>®</sup> on Trellum Consulting Oy:n omistama rekisteröity tavaramerkki.

# 8. RAKENNUSTEN ARVOT JA KORJAUSVELKA SEKÄ KARKEAT INVESTOINTITARPEET

## 8.1 Jälleenhankinta- ja tekninen arvo

Lähtötilanteessa rakennuksista saatiin siis perustiedot sekä rakennusten kirjanpitoon aktivoituneet investoinnit v.2010 lähtien sekä pohjakuvat. Pohjakuvien perusteella rakennusosista A, B ja C sekä Eläinklinikasta tuotettiin tilatiedot ja kaikkien saatujen lähtötietojen pohjalta tehtiin alustava arvojen määrittäminen. Lopullisten arvojen määrittämistä varten rakennukset katselmointiin 13.4.2022, jonka jälkeen tuotettiin alla esiteltävät lopulliset reaaliarvot. Reaaliarvot tehtiin siis kahteen eri ajankohtaan eli ennen toisen vaiheen investointia sekä tämän investoinnin jälkeiseen tilanteeseen

Taulukko 3: Rakennusten reaaliarvot 31.12.2021 (ennen toisen vaiheen investointia)

Tilanne 31.12.2021										
Rakennus/Krs	Pinta-ala	lkm	Krs Hum2	ValmV	JHA €/m2	JHA	Kulum	TeknA	TA €/m2	Kla
A	5 671		Riistakatu 23	1958						
K		20	827		2 858	2 363 801	41 367	2 203 063	2 663	93 %
P		32	743		2 986	2 218 909	38 831	2 068 023	2 783	93 %
1		101	1 403		3 320	4 659 897	81 548	4 078 042	2 906	88 %
2		64	1 152		3 227	3 717 439	65 055	3 332 479	2 893	90 %
3		58	1 128		3 508	3 955 688	69 225	3 163 355	2 806	80 %
U		6	418		2 753	1 150 138	20 127	1 071 929	2 566	93 %
A yhteensä			5 671		3 186	18 065 872	316 153	15 916 890	2 807	88 %
B	4 707		Riistakatu 23	1973						
K		2	182		2 535	460 104	8 052	230 052	1 268	50 %
P		86	1 639		2 692	4 410 679	77 187	2 205 340	1 346	50 %
1		146	2 137		2 968	6 340 975	110 967	3 170 487	1 484	50 %
2		46	565		2 656	1 500 848	26 265	750 424	1 328	50 %
3		4	185		3 901	720 195	12 603	360 098	1 951	50 %
B yhteensä			4 707		2 854	13 432 801	235 074	6 716 400	1 427	50 %
C	2 177		Riistakatu 23	1993						
1		20	579		3 173	1 838 683	32 177	1 158 590	2 000	63 %
2		38	575		3 146	1 809 632	31 669	1 049 587	1 824	58 %
3		30	739		3 268	2 415 006	42 263	1 400 703	1 895	58 %
U		1	284		2 750	779 625	13 643	725 051	2 558	93 %
C yhteensä			2 177		3 143	6 842 946	119 752	4 333 931	1 991	63 %
Uusi sairaala	4 652		Riistakatu 21	2021	3 734	17 372 253		17 372 253	3 734	100 %
Eläinklinikka	490	38	Haukisaarenti 3	2005	2 980	1 458 710	25 527	1 123 207	2 295	77 %
Kaikki yhteensä	17 696	692			3 231	57 172 582	696 506	45 462 681	2 569	80 %

Vuoden 2021 lopussa olevan kokonaisuuden jälleenhankinta-arvo on noin 57 miljoonaa euroa eli keskimäärin 3 223 €/m<sup>2</sup>. Tekninen arvo puolestaan on 45 miljoonaa euroa kuvaten siis rakennuksissa olevien panosten arvoa/hintaa vuoden 2021 lopussa. Rakennusten vuotuinen kuluminen, ilman uutta sairaalarakennusta, vuoden 2021 hinnoin on noin 700 000 euroa. Rakennusosittain tarkastellen A osan jälleenhankinta-arvo on noin 18 miljoonaa ja tekninen arvo noin 15,9 miljoonaa. A osan keskimääräinen kuntoluokka on 88 % eli rakennus on kunnoltaan hyväkuntoinen kerrostason kuntoluokan vaihdella 80 %-93 % välillä. B osan kuntoluokka on 50 % eli rakennus huono/välttäväkuntoinen ja arvioitu jälleenhankinta-arvo on 13,4 miljoonaa euroa ja tekninen arvo noin 6,7 miljoonaa euroa. C osan jälleenhankinta-arvo on vajaat seitsemän miljoonaa ja tekninen arvo 4,3 miljoonaa, jolloin rakennuksen kuntoluokka, ennen toisen vaiheen investointia on 63 %. Tässä kuntoluokan vaihtelu kerroksittain on verraten suurta, johtuen siitä, että C-osan



ullakkokerros, jossa sijaistee ilmanvaihtokonehuone, on peruskorjattu vuonna 2018, kun muihin kerroksiin investointeja on kohdistunut vähemmän. C osassa kerrostasoinen kuntoluokka vaihtelee siis välttäväkuntoisen 58 % sekä Ullakon 93 % välillä.

Uusi sairaala valmistui vuonna 2021 ja sairaalan investointikustannus oli 17,4 miljoonaa euroa, jolloin sairaalarakennuksen jälleenhankinta-arvon neliöhinta on 3 734 €/m<sup>2</sup>. Kun rakennus on uusi, niin ensimmäisenä vuonna kulumista ei rakennuksesta lasketa, jolloin rakennuksen kuntoluokka on vuoden 2021 lopussa tasan 100 % eli tekninen arvo täsmälleen sama kuin jälleenhankinta-arvo. Välittömästi valmistusvuoden jälkeen rakennus alkaa kuluja, jolloin jo kuluvan vuonna rakennuksen kuntoluokka laskee alle 100 %:n.

Eläinklinikan jälleenhankinta-arvon neliöhinnaksi arvioitiin hivenen vajaa 3 000 €/m<sup>2</sup>, jolloin rakennuksen arvoitu rakennuskustannus vuoden 2021 lopussa on vajaat 1,5 miljoonaa euroa Katselmoinnissa rakennuksen kuntoluokka arvioitiin vielä hyväkuntoiseksi, jolloin rakennuksen kuntoluokaksi arvioitiin on 77 % Silmämääräisesti arvioiden rakennuksen rungon kunto on hyvä/erinomainen, julkisivujen kunto hyvä ja sisäpuoleiset pinnat niin ikään hyväkuntoiset eli rakennuksen ikään nähden (2005, ikä 16 vuotta) rakennus on jopa normaalia parempikuntoisempi, jolloin kiinteistöhoito ja siivous on todennäköisesti mitoitettu rakennuksen kulumiseen, toimintaan ja käyttöasteeseen nähden kulumista ennaltaehkäisevälle tasolle. Talotekniikka (lämpö, sähkö sekä vesi- ja viemärit) ovat rakennuksen iän mukaisessa (v. 2005) hyvässä kunnossa. Lämpö-, vesi- ja viemäriputkistojen elinkaari on noin 40–60 vuotta ja näiden päätelaitteiden noin 30–40 vuotta. Sähköjärjestelmien elinkaari on noin 30–40 vuotta, joten aika lailla nämä järjestelmät ovat vielä hyväkuntoisia. Rakennuksen ilmanvaihtoa on juuri parannettu, jolloin ilmanvaihtokoneiden elinkaarta on nyt jatkettu noin 20–25 vuodelle eteenpäin. Ilmanvaihtokoneiden ja päätelaitteiden elinkaari on noin 20–30 vuotta ja kanavistojen noin 40–60 vuotta. Eläinklinikka on siis iältään hieman rakennuksen normaalikulumista paremmassa kunnossa (ikä 16 vuotta) ja ylittää siis vielä laskennallisen korjausvelkarajan (75 %).

Rakennusosissa A ja C on parasta aikaa meneillään noin 12,52 miljoonan euron peruskorjaus/parannus ja edelleen B osa puretaan pois ja tämän paikalle on suunniteltu parkkipaikkaa/parkkitaloa. Investointi ja purku valmistuu vuoden 2023 alussa ja tilaluetteloiden ja tähän hahmotettujen investointien pohjalta nyt tehtävien investointien ja purun jälkeinen tilanne on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Taulukko 4: Rakennusten reaaliarvot 2023 alussa (Vaihe 2 jälkeen)

Tilanne II vaiheen jälkeen 2022

Vaihe 2	Pinta-ala	Pinta-ala krs	ValmV	JHA €/m2	JHA	Kulum	TeknA	TA €/m2	Kla
A	6 812	Riistakatu 23	1958						
K	22	857		3 001	2 570 255	44 979	2 401 644	2 804	93 %
P	77	1 571		3 356	5 273 117	92 280	5 080 525	3 234	96 %
1	104	1 386		3 504	4 856 328	84 986	4 561 692	3 292	94 %
2	69	1 359		3 441	4 677 659	81 859	4 418 895	3 251	94 %
3	73	1 226		3 471	4 255 194	74 466	4 046 092	3 301	95 %
U	6	413		2 891	1 193 785	20 891	1 112 608	2 694	93 %
A-yhteensä		6 812		3 351	22 826 338	399 461	21 621 455	3 174	95 %
C	1 903	Riistakatu 23	1993						
1	28	493		3 674	1 812 234	31 714	1 768 862	3 586	98 %
2	39	589		3 502	2 062 836	36 100	2 029 830	3 446	98 %
3	32	548		3 672	2 012 425	35 217	1 980 226	3 614	98 %
U	1	273		3 163	863 363	15 109	849 549	3 112	98 %
C yhteensä		1 903		3 547	6 750 857	118 140	6 628 468	3 483	98 %
Uusi sairaala	4 652	Riistakatu 21	2021	3 921	18 240 866	319 215	17 921 651	3 852	98 %
Eläinklinikka	490	38 Haukisaarenti 3	2005	3 129	1 531 646	26 804	1 152 563	2 355	75 %
Kaikki yhteensä	13 857	489		3 561	49 349 706	863 620	47 324 137	3 415	96 %

Tämän investointivaiheen jälkeen rakennusten jälleenhankinta-arvo on noin 50 miljoonaa euroa ja tekninen arvo noin 47,3 miljoonaa euroa. Rakennusten arvoin on tässä arvioitu myös viiden prosentin kustannusnousu vuodesta 2021 vuoden 2022 loppuun (samalla v. 2023 alun tilanne). Edelleen rakennuksiin ja myös uuteen sairaalaan on huomioitu yhden vuoden kulumisen, mutta rakennuskustannusten arvioitu nousu kompensoi kulumisen, jolloin tekninen arvo on vuoden 2021 lopun tilannetta korkeampi rakennuksen kulumisesta huolimatta. Vuonna 2021 rakennuskustannukset nousivat noin 5,4 % ja nyt vuodelle 2022 arvioitiin pyöristettynä viiden prosentin kustannustason muutos. Maailman ja rakentamisen epävarmuudesta johtuen todellinen kustannustason muutos voi olla nyt arvioitua suurempi, jolloin nyt kustannusarviomuutos on tehty kuitenkin varovaisuutta noudattaen.

Nyt arvioitujen rakennusten keskimääräinen kuntoluokka, tehtävän investoinnin ja purun jälkeen, nousee 96 %:n, jolloin kaikki investoitavat sairaalarakennukset ovat uutta vastaavassa kunnossa ja ainoa, jossa investointitarpeita tulee keskipitkällä aikavälillä (n. 5–15 v) olemaan on Eläinklinikka, jonka puhtaasti kulumiseen perustuva investointitarve osuisi nyt arvioidulla kuntoluokalla vuosiin 2035–2040. Muutoin nyt investoitavat sairaalarakennusten kunnossapitokorjaustarpeet osuvat eläinklinikan investointitarpeen aikahaarukkaan ja varsinainen seuraava investointitarve nyt tarkasteltuihin sairaalarakennuksiin osuu vasta vuosiin 2055–2060 (n. 30–40 vuotta). Nyt tehdyillä investoinneilla siis mahdollistetaan rakennuksissa tuotettavien Sote palveluiden tuotantomahdollisuudet pitkäksi ajaksi eteenpäin.

## 8.2 Korjausvelka ja välittömät investointitarpeet

Rakennusten reaaliarvojen pohjalta voidaan laskea siis korjausvelka sekä karkeat investointitarpeet. Korjausvelka lasketaan, kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 75 % jaa kuntoluokan ja tavoitetasona käytetään tätä samaista 75 % tavoitetasoa. Investointitarve tulee ajankohtaiseksi, kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 60 %:n eli vuoden 2021 lopussa osa rakennuksista on selkeästi investointitarpeessa. Seuraavassa rakennuksille laskettu laskennallinen korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® vuoden 2021 lopun tilanteessa reaaliarvojen määrittämisen tarkkuudella.

Taulukko 5: Korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® 31.12.2021

Rakennus/Krs	Pinta-ala	lkm Krs	Hum2	Kla	Korjausvelka	Peruskorjaustarve®	Perusparannustarve®
A	5 671						
			827	90 %	0	0	0
			743	90 %	0	0	0
			1 403	85 %	138 734	242 785	450 886
			1 152	87 %	69 201	121 102	224 903
			1 128	78 %	274 003	479 506	890 511
			418	90 %	0	0	0
A yhteensä			5 671	86 %	481 939	843 393	1 566 300
B	4 707						
			182	50 %	115 026	184 042	322 073
			1 639	50 %	1 102 670	1 764 272	3 087 475
			2 137	50 %	1 585 244	2 536 390	4 438 682
			565	50 %	375 212	600 339	1 050 594
			185	50 %	180 049	288 078	504 137
B yhteensä			4 707	50 %	3 358 200	5 373 120	9 402 960
C	2 177						
			579	63 %	267 816	504 124	976 740
			575	58 %	307 637	579 082	1 121 972
			739	58 %	410 551	772 802	1 497 304
			284	93 %	0	0	0
C yhteensä			2 177	63 %	986 004	1 856 008	3 596 016
Uusi sairaala	4 652			100 %	0		
Eläinklinikka	490			77 %	0		
Yhteensä	17 696				4 826 143	8 072 521	14 565 276

Rakennusten yhteenlaskettu korjausvelka on noin 4,8 miljoonaa euroa ja Peruskorjaustarve® noin kahdeksan miljoonaa ja Perusparannustarve® noin 14,6 miljoonaa euroa. Perusparannustarve on laskettu tavanomaisen ja nykykäytön mukaisen ajanmukaistamisen pohjalta, jolloin investointitarpeen laskennan tavoitetasona käytetään 120 % kuntoluokkaa, jolloin noin kolmannes investointitarpeesta on toiminnallista muutosta ja loput nykyisten rakennusten ominaisuuksien korjaamista. Jos tavoitetaso nostetaan 150 %, niin toiminnallinen muutos osuus investoinnista on noin puolet ja peruskorjauksen toinen puoli investoinnin hinnasta, jolloin Perusparannustarve® nyt arvioiduissa rakennuksissa nousisi 27,5 miljoonaan euroon sisältäen myös B osan korjaamisen.

Nyt B osan investointitarpeen hoidetaan purkamalla ja loppujen A- ja C osan rakennusosia korjataan noin 12,2 miljoonan euron investoinnilla kuntoon, jolloin edellä laskettu korjausvelka ja investointitarpeet poistuvat. Käyttötaloudesta tehtävä noin 750 000 euron purkukustannuksille poistetaan noin 3,6 miljoonan euron korjausvelka sekä noin 9,5 miljoonan euron Perusparannustarve® (120 % tavoitetasoon). Jos tavoitetasona käytetään 150 %, niin laskennallinen perusparannustarve tässä rakennuksessa olisi noin 13,4 miljoonaa

euroa, joka siis nyt tehtävän purun myötä poistuu. Jäljelle jääviin A- ja C osiin kohdistuu 12,2 miljoonan investointi, joka sisältää myös käyttötarkoituksuuuutoksia, mikä nostaa investointitarpeen kuntoluokan tavoitetason rakennusten nykyisiin ominaisuuksiin nähden noin 180 %:n, jolloin tämän tavoitteen mukaan A- ja C osan laskennallinen Perusparannustarve® nousisi noin 10–11 miljoonaa euroon, joka on hyviin lähellä nyt arvioitua investoinnin hintaa. Joka tapauksessa nyt, kun lopputilanteessa Riistakadulla sijaitsevien rakennusten keskimääräinen kuntoluokka ylittää selvästi yli 90 %: ja tarkastelluista rakennuksista poistuvat sekä korjausvelka, että laskennalliset investointitarpeet. Rakennukset tulevat siis kunnoltaan uutta vastaaviksi omaisuuden veloitteet poistuvat ja näin rakennukset mahdollistavat pitkän aikavälin turvallisen ja terveellisen käytön ilman investointitarpeita.

## 9. MARKKINA-ARVO

### 9.1 Kuntien omistamat rakennukset markkinoilla

Edellä määriteltiin rakennusten fyysisiin ominaisuuksiin perustuvat arvot. Markkina-arvo tai käypä arvo pohjautuu rakennuksen tulevan pitkän aikavälin käytön arviointiin ja rakennuksesta saatavaan kassavirtaan. Sijoitusmarkkinoilla tämä tarkoittaa sitä, että kuinka pitkään rakennuksesta odotetaan saatavan kassavirtaa (mm. liike- toimistotuotannolliset tilat) tai kauppamarkkinoilla toimijat taas kysyvät ja ostavat rakennuksia suoraan omaan toimintaa, jolloin rakennusten odotetaan palvelevan heidän toimintaansa pitkällä aikavälillä eikä kassavirta näkökulma ole ensisijainen arviointikriteeri (mm. asunnot ja tuotannolliset tilat). Ns. likvideissä rakennuksissa, joissa markkinoilla löytyy sekä kysyntää että tarjontaa niin vuokra- kuin kauppamarkkinoilla, rakennusten potentiaalinen käyttö ei ole sidottu ainoastaan yhteen toimijaan/käyttäjään/toimialaan, vaan rakennusta voi käyttää useampi toimija, jolloin sille syntyy markkinaehtoista kysyntää ja tarjontaa. Liike- ja toimistotiloja sekä asuntoja voi siis useampikin taho hyödyntää omassa toiminnassaan/käytössään ja alueen kiinteistömarkkinat, sisältäen vuokra- ja kauppamarkkinat, määrittelevät rakennusten vuokra- ja hintatason, johon taas vaikuttavat rakennusten sijainti, kunto sekä rakennuksen muut ominaisuudet. Mitä rajatumpi on rakennuksen käyttötarkoitus, sitä rajoitetumpaa on myös rakennuksen kysyntä ja tarjonta, kunnes lopulta voidaan äärimmilleen olla yhden kysyjän ja tarjoajan tilanteessa.

Tämä tilanne on pitkälti nyt olemassa Hyvinvointialueen käyttämissä rakennuksissa. Julkinen sektori on pitkälti rakennuttanut omassa toiminnassaan tarvitsemansa tilat ja nyt Hyvinvointialueuudistuksen myötä ollaan täysin uudessa tilanteessa koko julkisen sektorin kiinteistöomaisuuden kanssa. Tulevat Hyvinvointialueet tulevat vuokraamaan toiminnassaan tarvitsemansa tilat, rakennukset omistavilta kunnilta, jolloin rakennusten omistajuuden ja käytön välinen yhteys puretaan, jolloin uudessa tilanteessa toinen puhtaasti käyttää ja toinen taas omistaa sekä vuokraa rakennuksia oman toimintansa ulkopuolelle. Nyt päätetyllä Hyvinvointialue mallilla Suomeen syntyy yksi taho, joka käytännössä pystyy julkisella rahalla tuottamaan sosiaali- ja terveyspalveluita, jolloin rakennukset omistavilla kunnilla ei ole mahdollista vuokrata tiloja vastaavaan käyttötarkoitukseen muille toimijoille. Näin meille käytännössä syntyy yhden kysyjän ja usean kuntatarjoajan kiinteistömarkkinat, jolla yksi määräävä käyttäjä pystyy kilpailuttamaan rakennukset usean kiinteistöomistajankunnan kanssa.

Edelleen Hyvinvointialueen palvelutuotantoon tulee kohdistumaan erittäin voimakas säästöpainne, kun Hyvinvointialueiden toimintoja lähdetään käynnistämään niin muutos- ja

hallintokustannukset, palkkojen sekä tilakustannusten harmonisoinnit tulevat nostamaan tulevien Hyvinvointialueiden menoja niin paljon, että toimintaan tulee kohdistuvaan erittäin kovia kustannussäästöjä tulevan 3+1 vuoden siirtymäkauden aikana. Toimintaa voidaan toki osoittaa lisää rahaa, mikäli valtio omassa toiminnassaan tulee voimakkaasti priorisoimaan sotepalveluita, jolloin Valtion tulisi ottaa rahaa muusta toiminnasta pois tai vastaavasti valtio voi lähteä kasvattamaan omaa tulo-rahoitustaan erilaisilla veroratkaisuilla, jotta nykyisen tasoiset ja kuntien aiemmin tuottamat sote palvelut voidaan myös jatkossa tuottaa nykyisessä laajuudessa.

Uudessa tilanteessa palveluverkoston tulee todennäköisesti kohdistumaan huomattavia säästö- ja supistamistarpeita. Edelleen sosiaali- ja terveyspalveluita pyritään digitalisoimaan sekä hakemaan tuottavuuteen tähtääviä ratkaisuja, jolloin kaikki nämä kehystoimet tulevat vähentämään Hyvinvointialueen tilatarpeita, jolloin palveluverkkoja ja käytettäviä tiloja tullaan erittäin suurella todennäköisyydellä supistamaan jatkossa. On tehty laskelmia, että nykyisestä terveydenhuollon palveluverkoista jopa puolet voidaan supistaa vuoteen 2025 mennessä palvelutarjonnan silti vastatessa kysyntään palveluiden saatavuuteen juurikaan heikentymättä<sup>5</sup>. Lopulliset palveluverkkoon liittyvät ratkaisut tulevat hahmottumaan vasta vuonna 2023 alkavan 3+1 vuoden siirtymäkauden aikana, jolloin selviää valtion Hyvinvointialueen rahoituksen sekä tarvittavien ja haluttujen palveluverkkojen laajuus.

## 9.2 Valtioneuvoston asetusluonnos vuokrien määrittelyyn

Koska kiinteistömarkkinoilla ei ole saatavissa kauppahinta- ja vuokrahavaintoja Hyvinvointialueelle vuokrattavista rakennuksista, niin nyt päätetyssä Hyvinvointialue mallissa on ollut tarve luoda määrittelymekanismi 3+1 vuoden siirtymäkaudelle kuntien omistamien ja Hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten vuokrien määrittelyyn. Edellisen hallituksen aikaisessa Maakuntauudistuksessa jo todettiin, että Valtiolla ei ole mahdollisuuksia lähteä ostamaan kuntien omistuksessa olevia Sote rakennuksia, jolloin tarpeeksi tuli luoda ohjeistus rakennusten vuokrien määrittelyyn. Ensimmäinen tähän liittyvä asetusluonnos annettiin jo edellisen hallituksen Maakuntauudistushankkeessa, johon annetusta asetusluonnoksesta ei kuitenkaan koskaan tullut varsinaista asetusta koko hankkeen kaaduttua keväällä 2019.

Nyt kuluvan hallituksen Hyvinvointialueuudistuksessa vastaava vuokrien määrittelyasetusluonnos annettiin 30.11.2021, johon toivottiin vastineita 24.1.2022 mennessä. Tuolloin annettu uusi asetusluonnos sisälsi huomattavia heikennyksiä edellisen hallituksen antamaan asetusluonnokseen verrattuna mm. sisäistä vuokraa ei voitaisi käyttää Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyyn sekä edelleen siinä kuvattiin erikoinen ”kirjanpito-pohjainen teknisen arvon määrittely”, josta pääomavuokra tuli laskea 6 % tuottovaatimuksella. Edelleen kolmantena isona puutteena oli maanvuokran puuttuminen määriteltävästä vuokrahinnasta, jolloin annetun asetusluonnoksen mukaan maapohjat tulisi luovuttaa ilmaiseksi Hyvinvointialueiden käyttöön. Annettuun asetusluonnokseen tuli määräpäivään mennessä kaikkiaan 98 vastinetta, joissa suuressa osassa asetusluonnoksen todettiin sisältävän merkittäviä puutteita. Annettujen lausuntojen pohjalta annettiin varsinainen Valtioneuvoston asetus, joka julkaistiin 7.4.2022, johon osin korjattiin ja isolta osalta myös muutettiin asetusluonnoksessa olevia puutteita. Edelleen asetusluonnokseen jäi puutteita mm. maavuokra ei kuulu määriteltävän vuokran sisältöön, jolloin uuden asetuksen mukaan laskettavien vuokrien pohjalta maapohjat tullaan luovuttamaan ilmaiseksi Hyvinvointialueiden käyttöön.

---

<sup>5</sup>[www.sitra.fi/hankkeet/sote-palveluverkkoselvitys/](http://www.sitra.fi/hankkeet/sote-palveluverkkoselvitys/) Sitra Sote palveluverkkoselvitys 2025

Tässä nyt tehtävässä arviossa tämä annettu asetus on keskeinen vuokra-arvon määrittäjä, jonka pohjalta voidaan laskea kohteesta saatava kassavirta 3+1 vuoden aikaperiodille. Tämän periodin aikana kuntien tulee todennäköisesti yhtiöittää omistamansa sote rakennukset erilliseen yhtiöön, jonka jälkeen Hyvinvointialueet tulevat jollain mekanismilla kilpailuttamaan toiminnassaan tarvitsemat tilat omien palveluverkkoratkaisujensa mukaisesti. Tästä siirtymäkauden aikana tehtävästä yhtiöittämisestä ja sen loppupuolella tapahtuvasta kilpailutuksesta ei ole vielä mitään virallista suunnitelmaa tai ohjeistusta olemassa, mutta kuntien tarjontakilpailutilanne todennäköisesti johtaa tämän rakennuskannan yhtiöittämiseen ja nyt tehty asetus koskee nyt määriteltyä siirtymäkautta, jonka jälkeen näille rakennuksille ilmeisesti ajatellaan syntyvän kiinteistömarkkinat, joilla rakennukset käyttö sitten tullaan jollakin mekanismilla kilpailuttamaan..

Joka tapauksessa nyt Hyvinvointialueen perustamisesta annettujen lakien sekä vuokrien määrittämisestä annetun asetuksen mukaan rakennusten tuleva käyttö luvataan siis kolmen vuoden siirtymäajalle eli vuosille 2023–2025 ja viimeinen vuosi 2026 on optiovuosi, mikäli palveluverkkoihin liittyviä ratkaisuja ei tätä ennen ole tehty. Nyt luotu Hyvinvointialuemalli kuitenkin tuottaa sen, että käytännössä on olemassa vain yksi toimija eli Hyvinvointialue, joka alueellaan on ainoana toimijana voi julkisella rahalla tuottaa sote palveluita. Edelleen tilojen tarjonta taas jää nykyisiin kuntiin, joita tullaan jollakin tavalla siirtymäkauden aikana tai välittömästi sen jälkeen kilpailuttamaan rakennusten tulevasta käytöstä, jolloin kunnat tilatarjoajina joutuvat kilpailutilanteeseen, joka todennäköisesti tulee velvoittamaan yhtiömuotoa, jotta kaikki tarjoajat ovat samalla viivalla ja mahdolliset subventoinnit alhaisten vuokrahintojen muodossa eivät ole mahdollisia. Joka tapauksessa nyt luotu malli tuottaa kunnille kiinteistöomistajana hyvin erikoisen tilanteen, jossa kunnat käytännössä kilpailevat alueillaan Hyvinvointialueen tuottamien palveluiden sijoittumisesta omaa kuntaansa, jolla taas on vaikutusta kuntien omaan elinvoimaan ja elinkelpoisuuteen pitkällä aikavälillä.

Todennäköisesti siirtymäkauden jälkeen käy niin, että suurissa kaupungeissa Hyvinvointialueen vuokraamien tilojen vuokrat tulevat nyt annetun asetuksen mukaisesta vuokratasosta nousemaan, kun isoissa kaupungeissa on myös vaihtoehtoisia tilakysyntää rakennuksille ja hyvälle sijainneille, Näin näillä kiinteistömarkkinoilla Hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet saattavat löytää taloudellisesti järkevämpää käyttöä muussa toiminnassa, ellei Hyvinvointialue tule maksamaan rakennuksista nykyistä parempaa vuokraa. Kun vuokrien määrittelystä on pudotettu vielä sijaintitekijä pois, jos sisäistä vuokraa ei käytetä Hyvinvointialueelle vuokrattavan rakennusten vuokrien määrittelyyn ja oletuksena, että tämä myös sisältää maanvuokran, johtaa asetuksen mukainen todennäköisesti likvidejä tiloja alhaisempaan vuokraan. Pienemmissä kaupungeissa tilanne tulee todennäköisesti menemään päinvastoin, kun kiinteistömarkkinat ovat ohuet ja vaihtoehtoisia kysyntää rakennuksille ja maapohjille ei ole olemassa. Kuntien välinen kilpailutilanne ajaa myös siihen, että kunnat mahdollisessa tarjontakilpailussa haluavat pitää Hyvinvointipalvelut omalla alueellaan elinvoimanäkökulmasta, jolloin siirtymäkauden jälkeen nyt asetuksen mukaan lasketut vuokrat tulevat melko suurella todennäköisyydellä laskemaan tämän kilpailutuksen ja kuntien elinvoiman ylläpidon näkökulmasta. Tämä vuokratason lasku, nyt lasketusta asetusluonnoksen mukaisesta vuokrasta, on myös erittäin todennäköistä nyt arvioiduissa kohteissa.

Annetun vuokra-vuokra-asetuksen mukaan nyt arvioitavien rakennusten vuokrat lasketaan seuraavalla tavalla

- pääomavuokra 6 % tuottovaatimus teknisestä arvosta = pääomavuokra €/vuodessa
- ylläpitovuokra muodostuu
  - o hallinto 0,35 €/m<sup>2</sup>/kk
  - o kunnossapito 0,5 % x Jälleenhankinta-arvot = kunnossapidon vuokrahinta €/v
  - o kiinteistönhoidon, lämmityksen, sähkön sekä veden ja jäteveden kustannus vaihtelee annetun asetuksen liitteiden mukaan käyttötarkoituksittain määrittelystä kuukausineliöhinnasta. Kaikkiaan näitä käyttötarkoituksia on 10 ja kuukausineliöhinta vaihtelee varastorakennusten 1,64 eurosta Asuinrakennusten ja Hoitoalan palveluasuntojen 5,19 euroon

Asetuksen mukaan pääomavuokran laskennassa voidaan käyttää yleisesti hyväksytyllä tavalla laskettua teknistä arvoa, joka on nyt osana tätä tarkastelua määritelty edellä. Tältä osin varsinaiseen asetukseen tuli parannuksia eli mikäli Hyvinvointialueelle vuokrattavista rakennuksista löytyy tämä arvopohja, voidaan tätä arvoa käyttää eikä pääomavuokran laskennassa tarvita asetusluonnoksessa kuvattua keinotekoisia "kirjanpitolohjaista teknistä arvoa". Jos nyt arvioitavien rakennusten vuokrat lasketaan em. tavalla saadaan rakennusten vuokriksi seuraavat vuokrahinnat. Vuokrat on laskettu rakennuksen/rakennusosien ei kerrostason tarkkuudella.

Taulukko 6: Asetuksen mukaiset vuokrahinnat nyt tehtävän investoinnin jälkeen (tilanne 2023 alussa)

Asetuksen mukaiset vuokrahinnat				Povkr*	Hallinto	Kp**	Muu Yp***	Ypvkr	Bruttovuokra	
Vaihe 2	Osoite	ValmV	Pinta-ala	6 %		0,50 %		€/m <sup>2</sup> /kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v
A osa	Riistakatu 23	1958	6 812	15,87	0,35	1,40	4,77	6,52	22,39	1 829 936
C osa	Riistakatu 23	1993	1 903	17,41	0,35	1,48	4,77	6,60	24,01	548 401
Uusi sairaala	Riistakatu 21	2021	4 652	19,26	0,35	1,63	4,77	6,75	26,02	1 452 322
Eläinklinikka	Haukisaarenti 3	2005	490	11,77	0,35	1,30	4,77	6,42	18,20	106 887
Kaikki yhteensä			13 857	17,08	0,35	1,48	4,77	6,60	23,68	3 937 546

\*Povkr = pääomavuokra 6 % x Tekninen arvo

\*\*Kp = kunnossapito 0,5 % x Jälleenhankinta-arvo

\*\*\*Muut Yp= Muu ylläpito, asetuksen liitteen mukainen Hoitoalan rakennukset (luokka 061 terveydenhoito) 4,77 €/m<sup>2</sup>/kk

Nyt annetun asetuksen mukainen 3+1 vuoden siirtymäajalle laskettava vuokrahinta kaikista nyt arviotavista rakennuksista on 3,94 miljoonaa euroa ja keskimäärin 23,68 €/m<sup>2</sup>/kk. Kallein rakennus on Uusi sairaala 26,02 euron kuukausineliöhinnallaan, joka tekee vuodessa noin 1,45 miljoonaa euroa. Toiseksi kallein on nykyisen sairaalarakennuksen C osa 24,01 euron kuukausineliöhinnalla ja yli 22 euron menee myös nykyisen sairaalarakennuksen A osa 22,39 eurollaan. Edullisin nyt arvoiduista on Eläinklinikka, jonka kuukausineliövuokra on 18,20 euroa. Nyt laskettu vuokra ei sisällä maanvuokraa, vaan pääomavuokra lasketaan pelkästään rakennusten teknisten arvojen pohjalta, jolloin se varioituu rakennuksen teknisen arvon mukaan, johon vaikuttaa rakennuksen kunto sekä varustus. Ylläpitovuokra on muutoin kaikissa rakennuksissa sama, mutta tässä ylläpitovuokraa varioi kunnossapidon vuokraosuus, joka lasketaan 0,5 % kunnossapitotekijällä jälleenhankinta-arvosta, jolloin kunnossapito varioituu rakennusten arvioitujen rakentamiskustannuksen mukaan.

Nyt jos ajatellaan, että kohde saadaan em. vuokrahinnoilla vuokrattua yli 10 vuodelle<sup>6</sup> tulevalle Hyvinvointialueelle, ja edelleen ajatellaan, että 6 % tuottovaatimus on markkinaehtoinen tuottovaatimus kohteelle, niin rakennuksen käypä arvo näillä parametreilla olisi sama kuin nyt määritelty tekninen arvo. Tämä käypä arvo, voidaan todeta vielä seuraavalla laskelmalla.

*Taulukko 7: Kohteiden käypä arvo, mikäli kohteesta saadaan asetuksen mukainen vuokra pitkällä aikavälillä*

Rakennus	m2	Nettotuotto*		Tuottov.**	Arvo/hinta***	€/m2
		€/m2/kk	€/v			
A osa	6 812	15,87	1 297 287	6 %	21 621 455	3 174
C osa	1 903	17,41	397 708	6 %	6 628 468	3 483
Uusi sairaala	4 652	19,26	1 075 299	6 %	17 921 651	3 852
Eläinklinikka	490	11,77	69 154	6 %	1 152 563	2 355
<b>Yhteensä</b>	<b>13 857</b>	<b>17,08</b>	<b>2 839 448</b>		<b>47 324 137</b>	<b>3 415</b>

\*sama kuin pääomavuokra

\*\* tuottovaatimus, kohteen kassavirralla vaadittava tuottovaatimus (riskitön korko + riskilisiä)

\*\*\* nettotuotto / tuottovaatimus

Nyt jos siis oletetaan, että rakennuksen käyttö tulee jatkumaan pitkällä aikavälillä ennallaan (>10 vuotta, todennäköisesti 15 vuotta) ja markkinoiden tuottovaatimus kohteesta saatavalle kassavirralla on 6 %, niin kohteen käypä arvo on sama kuin tekninen arvo eli 47,3 miljoonaa euroa. Huomioitavaa on, että tämä kassavirrasta laskettava arvo/hinta sisältää myös maapohjan eli nyt kun päävuokrassa, joka on sama nyt kuin nettotuotto, ei ole erikseen määritelty vuokrahintaa maapohjalle, ei maapohjalle voida laskea myöskään omaa arvoa/hintaa kassavirtapohjaisesti, kun siitä ei saada kassavirtaa. Nyt kun maapohjat asetuksen mukaan annetaan Hyvinvointialueen käyttöön ilmaiseksi ei tälle voi laskea erillistä arvoa, jolloin nyt kassavirtapohjaisesti arvioitu käypä arvo sisältää myös maapohjan.

Nyt edellisessä laskelmassa käytetty vuokrahinta on määritelty siirtymäkaudelle, jonka jälkeinen vuokrahinta selviää vasta, kun Hyvinvointialueet aloittavat vuoden 2023 alusta ja tämän jälkeen saavat määriteltyä tarvittavat palveluverkot, jonka jälkeen tekevät sitten rakennusten kilpailutuksen, jonka jälkeen puolestaan muodostuvat kuntien omistamien rakennusten vuokrahinnat. Jos tämän kilpailutuksen jälkeen vuokrahinnat ylittävät tilakustannusten alentamiseen asetetut tavoitteet, täytyy verkosta vielä tämän kilpailutuksenkin jälkeen vielä supistaa. Nyt arvioitavat rakennukset ovat investointien jälkeen uutta vastaavassa kunnossa, jolloin kohteisiin sisältyy erityisen suuri taloudellinen riski siirtymäkauden jälkeen. Jos Hyvinvointialue ei tarvitse rakennuksia, niin nyt tehtyjen investointien käytön aikajänne jää hyvin lyhyeksi koko sen mahdollisesta käytöstä. Tämän riskin selvittämistä varten tarkastellaan seuraavaksi myös yleisesti saatavissa olevia tietoja lisälmen alueen kiinteistömarkkinoista ja tämän kautta saatavista vuokrahinta- ja arvosuureista.

<sup>6</sup> Tämä on minimi vuokra-aika, mutta todennäköisesti nyt vuokran pohjana oleva kassavirta tulisi mitoittaa yli 15 vuodelle, jotta nyt vuokrien laskennassa käytetty tuottovaatimus riittäisi hinnoittelemaan käyttötarkoitukseen liittyvät riskit.



### 9.3 Iisalmen alueen kiinteistömarkkinoiden vuokra- ja hintapyyntö havainnot

Iisalmen alueen kiinteistömarkkinoiden toimitilojen kysyntää ja tarjontaa lähdettiin selvittämään netistä saatavan tarjontatiedon kautta<sup>7</sup>. Seuraavassa on listattuna perjantaina 22.4.2022 olevat tilatarjonta. Listaukseen otettiin kaikki liike- ja toimistotilat, joiden tarjontatietoihin oli ilmoitettu vuokrahintapyyntö. Valtaosassa tarjonta tätä hintatietoa ei ollut, jolloin niiden käyttäminen tässä tarkastelussa ei ole mahdollista. Tämä toisaalta osoittaa, että kiinteistömarkkinoilla neuvottelumenettelylle on jätetty huomattavasti tilaa, kun nyt selvitetty hinnallinen tarjonta on verraten pientä. Yksi näistä vuokrahintapyyntöjen omaavista kohteista oli myös myynnissä, jolloin vuokrahintapyyntöä lisäksi siitä oli julkaistu myös myyntihinta. Ohessa tämän tuloksen pohjalta tehty listaus alueen kiinteistömarkkinoiden "vuokrahinnallisesta" tarjonnasta, jossa yksi kohde oli myös myynnissä.

Taulukko 8. Iisalmen liike- ja toimistotilojen vuokrahinta pyynnöt 22.2.2022.

Kohde	kt	m <sup>2</sup>	Vuokrapyyntö		Myyntihinta
			Vkr €/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	
Kauppakatu 17	toimisto	75	750	10,00	42 000
Päiviökatu 18	liike/tsto	42	450	10,71	
Louhenkatu 5	liike/tsto	271	1 400	5,17	
Kirkkopuistikko 17	toimisto	130	1 100	8,46	
Louhenkatu 2	liike/tsto	490	4 900	10,00	
Kauppakatu 13	Liike	400	5 000	12,50	
Louhenkatu 5	Liike	180	1 400	7,78	
Harjujatu 2	Tsto	15	150	10,00	
Riistakatu 5	Liiketila	165	1 320	8,00	

Lähde: <https://iisalmi.toimitilapalvelut.fi/fi/toimitilat/> listaus 22.2.2022

Kaikkiaan listauksessa oli yhdeksän kohdetta, joista löytyi vuokrapyyntö ja yhdestä kohteesta myös myyntihintapyyntö. Liike-toimistotilojen vuokrataso näyttää asettuvan 5,17–12,50 euron kuukausineliöhinnalla. Edullisin on 271 neliön liike/toimistotila, jonka kuukausivuokrapyyntö on 1 400 euroa, jolloin kuukausineliövuokraksi saadaan 5,17 €/m<sup>2</sup>/kk. Huomioitavaa on, että samassa osoitteessa on myös 180 neliön liiketila samalla kuukausivuokrapyyntöllä, jolloin tämän kuukausineliövuokraksi saadaan 7,78 €/m<sup>2</sup>/kk. Muut vuokrahintapyyntöt ovat Riistakatu 5 lukuun ottamatta noin 10–12,50 euron välillä, jolloin tämä muodostanee kiinteistömarkkinoiden arvion alueen toimistotilojen markkinavuokratasosta.

Nyt yhdestä kohteesta oli julkaistu myös myyntihinta, jolloin kun nyt kuukausineliövuokrasta arvioidaan vielä omistajalle tulevat ylläpitokulut ja tämän jälkeen lasketaan kohteen vuokrahintapyyntöstä/vuokra-arvosta saatava nettokassavirta, voidaan laskea sijoittajien markkinoilta vaatima tuottovaatimus, jolla kohteen nettokassavirta markkinoilta myydään/ostetaan. Seuraavassa on laskettu yhden myynnissä olevan kohteen tuottovaatimus nyt annetulla vuokra- ja myyntihintapyyntöjen avulla.

<sup>7</sup>lähde <https://iisalmi.toimitilapalvelut.fi/fi/toimitilat/>

Taulukko 9. Päivöläncatu 18 vuokra-arvo, nettovuokra ja arvo/hinta ja tuottovaatimus

Kohde	m2	Vkrarvo*	Yp**	Nettov***	Netto €/v	Hintapyyntö €	Tuottov****
Päivöläncatu 18	42	10,71	4,00	6,71	3 384	42 000	8,06 %

\*Vuokra-arvo = vuokrapyyntö €/m2/kk

\*\* Yp = arvioidut ylläpitokulut €/m2/kk

\*\*\*Nettov = nettovuokra €/m2/kk = vuokra-arvo €/m2/kk - ylläpitoarvio €/m2/kk

\*\*\*\*Tuottov. = tuottovaatimus = nettovuokra / arvo

Edellä tehdyn yhden kohteen laskelman perusteella markkinoiden tuottovaatimus näyttää asettuvan noin 8 %:n, jolla kohteesta nyt ajateltu nettokassavirta pääomittuu kiinteistömarkkinoilla hintapyyntöksi. Jos nyt tätä samaista tuottovaatimusta käyttää markkinoiden muille kohteille, saadaan arvio kaikkien kohteiden markkinahinnasta, jos oletetaan, että vuokrapyyntö on sama kuin kohteen vuokra-arvo.

Taulukko 10. Iisalmen kiinteistömarkkinoiden vuokrahavainnoista laskettuja arvo/hintatietoja

Kohde	m2	€/m2/kk			Netto €/v	Tuottov****	Arvo/Hinta*****	
		Vkrarvo*	Yp**	Nettov***			€	€/m2
Kauppakatu 17	75	10,00	4,00	6,00	5 400	8,00 %	67 500	900
Päiviökatu 18	42	10,71	4,00	6,71	3 384	<b>8,06 %</b>	42 000	1 000
Louhenkatu 5	271	5,17	4,00	1,17	3 792	8,00 %	47 400	175
Kirkkopuistikko 17	130	8,46	4,00	4,46	6 960	8,00 %	87 000	669
Louhenkatu 2	490	10,00	4,00	6,00	35 280	8,00 %	441 000	900
Kauppakatu 13	400	12,50	4,00	8,50	40 800	8,00 %	510 000	1 275
Louhenkatu 5	180	7,78	4,00	3,78	8 160	8,00 %	102 000	567
Harjujatu 2	15	10,00	4,00	6,00	1 080	8,00 %	13 500	900
Riistakatu 5	165	8,00	4,00	4,00	7 920	8,00 %	99 000	600

Lähde: <https://iisalmi.toimitilapalvelut.fi/fi/toimitilat/> listaus 22.2.2022

\*Vuokra-arvo = vuokrapyyntö €/m2/kk

\*\* Yp = arvioidut ylläpitokulut €/m2/kk

\*\*\*Nettov = nettovuokra €/m2/kk = vuokra-arvo €/m2/kk - ylläpitoarvio €/m2/kk

\*\*\*\*Tuottov. = kohteille arvioitu tuottovaatimus yhden havainnon pohjalta

\*\*\*\*\*Arvo/hinta = nettovuokra €/v / Tuottovaatimus

Nyt arvioitujen parametrien kautta Iisalmen kiinteistömarkkinoiden liike/toimistotilojen hinnat vaihtelevat noin 175 €/m2 ja 1 275 €/m2 väliltä. Tämä tehty tarkastelu on hyvin suppea ja edustaa todennäköisesti ainoataan hyvin pientä otantaa markkinoiden tämän hetken vuokratarjonnasta, mutta tämän avulla on mahdollisuutta hahmottaa markkinahintaista kysyntää ja tarjontaa. Näillä lasketuilla markkinahinnoilla Iisalmen alueelle ei todennäköisesti ole sijoittajavetoista uudistuotantoa, kun nettovuokra ja markkinoiden tuottovaatimus eivät mahdollista kannattavaa kiinteistökehitystoimintaa. Uusien rakennusten tuotantokustannukset tavanomaisissa liike- ja toimistotiloissa asettunee noin 2 500–3 000 €/m2 välillä, joka vaatisi nyt arvioidulla 8 % tuottovaatimuksella noin 21–25 €/m2/kk vuokratason, jotta uudistuotanto olisi kannattavaa. Jos tuottovaatimus lasketaan 6 %, laskee toiminnan kannattavuuden kautta laskettava vuokrataso noin 16–20 €/m2/kk.

Nyt edellä tarkastellun perusteella kohteen markkinahinta puhtaasti alueen kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta voisi muodostua seuraavaksi.

Taulukko 11. Kohteen markkinahinta kiinteistömarkkinoiden kysyntä/tarjontakehikon kautta

rakennus	m2	Markkinavkr €/m2/kk			Käyttöaste***		Nettovkr €/v****	Tuottov.	Arvo/hinta***
		Vkrarvo*	Yp	Nettovkr	Oletus				
A osa	6 812	12,00	4,77	7,23	75 %	345 767	7,5 %	4 610 226	
C osa	1 903	12,50	4,77	7,73	75 %	105 176	7,5 %	1 402 351	
Uusi sairaala	4 652	13,50	4,77	8,73	75 %	298 938	7,5 %	3 985 834	
Eläinklinikka	490	12,00	4,77	7,23	100 %	42 469	7,5 %	566 254	
<b>Yhteensä</b>	<b>13 857</b>	<b>12,57</b>	<b>4,77</b>	<b>7,80</b>		<b>792 350</b>		<b>10 564 665</b>	

\*Kohteille karkeasti arvioitu markkinaperusteinen vuokra-arvo

\*\*Arvioitu ylläpidon hinta, sama kuin asetusluonnoksen Muun ylläpidon hinta

\*\*\*Nyt arvioidut kohteet ovat suurehkoja ja niihin liittyy paljon aula ja käytävä tilaa, jolloin nettokassavirtaa arvioitaessa tässä oletetaan myös vuokrattavan tilan käyttöaste. Todennäköisesti koko rakennuksesta ei saada Vuokra-arvion mukaista vuokraa, jolloin vuokraa saadaan koko rakennuksen pinta-alaa pienemmästä osuudesta.

\*\*\*\*nettokassavirta laskettu Vuokra-arvo x pinta-ala x 12 kk x käyttöaste - Yp x pinta-ala x 12

Kohteen vuokra-arvot on nyt arvioitu 12–13,50 €/m2/kk ja ylläpidon eränä käytetään asetuksen antamaa käyttötarkoitukskohtaista muun ylläpidon osuutta, jolloin netto vuokra saadaan vuokra-arvon ja tämän ylläpidon erotuksena. Kohteelle oletetaan vielä käyttöaste, kun kohteeseen ei todennäköisesti saada yhtä toimijaa, joka vuokraa koko talon, vaan kohde vuokrataan pienempinä toiminnallisina yksikköinä, jolloin kohteeseen jää vuokraamattomana tilana yhteiset tilat eli käytävät, aulat ja WC:t, joiden osuus sairaalarakennuksissa on yleensä suurehko. Nyt vuoden nettokassavirta oletus on laskettu vuokra-arvon ja ylläpitokulujen vuosisuureiden erotuksesta, jolloin kohteen markkinaehtoinen nettokassavirta on vajaat 800 000 euroa. Nyt tuottovaatimusta hieman laskettiin, koska kohteen sijainti alueen kiinteistömarkkinoilla on kohtuullisen hyvä toimistokäyttöön ja tämä käyttö luo myös kysyntää liiketiläkäytölle. Edelleen kohteet ovat investoinnin jälkeen erittäin hyvässä kunnossa, mikä todennäköisesti nostaa markkinavuokratason ja samalla laskee tuottovaatimusta, kun kohteen kuntoon ja ominaisuuksiin liittyvät riskit ovat ehkä muita vuokramarkkinoilla olevia kohteita pienemmän. Toisaalta kohteen koko voi aiheuttaa riskiä eli tarjonnan huomattava lisääntyminen voi taas laskea alueen markkinavuokratason ja näin lisätä myös kohteen tuottovaatimukseen liittyviä kohteen vuokrattavuuteen liittyviä riskejä.

Jos Hyvinvointialue luopuu kohteen käytöstä ja se siirtyy kiinteistömarkkinoille niin em. oletusten pohjalta, nyt arvioidun rakennusten käypä arvo olisi noin 10–11 miljoonaa euroa. Asetuksen mukaisesta vuokrahinnasta sekä tästä arvioidun pitkän aikaisen käytön mukaisesta reilusta 47 miljoonasta eurosta, kohteen arvo putoaa noin viidennekseen nykykäytön mukaisesta arvosta. Tämä johtuu siitä, että kukaan ei kiinteistömarkkinoilla kysy nyt arvioitavia rakennuksia niiden nykyisten ominaisuuksien pohjalta terveydenhoitoon/sairaalatoimintaan yhden kysyjän tilanteesta johtuen, jolloin kohde lähtee nykyisen käytön loppuessa kilpailemaan olemassa oleville kiinteistömarkkinoille siellä jo olevan kysynnän kanssa, jossa rakennuksia kysytään ainoastaan liike- ja toimistokäyttöön. Nykyisen pitkän aikavälin käytön ja kiinteistömarkkinakäytön mukainen hintaero on huomattava ja kuvaa jollain tavalla nyt rakennukseen tehtyjen investointien riskiä meneillään olevassa Sote-palvelujen tuotantomurroksessa.

## 9.4 Kohteen markkinahinnan arviointi

Edelle kohteen käypää arvoa/markkinahintaa käytiin läpi asetuksen pohjalta, mutta myös puhtaasti kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta. Huomattava on, että kohteesta tullaan joka tapauksessa saamaan asetuksen mukaan laskettua vuokraa ja kassavirtaa ainakin kolme vuotta ja mahdollisesti yksi optiovuosi ja vasta tämän jälkeen riskinä on, että kohde siirtyy kiinteistömarkkinoille olemassa olevaa kysyntää tyydyttämään tai vaihtoehtoisesti kilpailutuksen jälkeen kohde jatkaa edelleen Hyvinvointialueen käytössä pitkällä aikavälillä, mutta nykyistä alhaisemmalla vuokrahinnalla. Tämä kohteen jatkon tilanne selviää vasta vuoden 2023 alusta alkavan 3+1 vuoden siirtymäkauden aikana. Nyt arvioitavat kohteet joudutaan todennäköisesti kilpailunäkökulmasta yhtiöittämään siirtymäkauden aikana, jolloin arvon määrittämisen näkökulmasta esille nousee siis kaksi kysymystä

- 1) Millä todennäköisyydellä kohteen käyttö tulee Hyvinvointialueen toiminnassa loppumaan/jatkumaan nyt meneillään olevan siirtymäkauden jälkeen?
- 2) jos kohteen käyttö tulee jatkumaan, niin mikä on siirtymäkauden jälkeen rakennuksesta joko Hyvinvointialueelta tai kiinteistömarkkinoilta saatava vuokrahinta.

Nyt on mahdollista tehdä varsinainen käyvän arvon kassavirtatarkastelu kolmella eri olettamuksella eli

- 1) Kohde säilyy Hyvinvointialueen käytössä yli 10 vuotta, ja nykyinen vuokrataso tulee jatkumaan tästä eteenpäin ainakin seuraavat 10 vuotta, jonka jälkeen vuokrataso jatkuu nykyisellä tasollaan
- 2) Kohde säilyy Hyvinvointialueen käytössä yli 10 vuotta, mutta siirtymäkauden aikana tehdyn kilpailutuksen myötä kohteen vuokrataso laskee lähemmäksi olemassa olevien kiinteistömarkkinoiden vuokrahintoja. Markkinoilta ei tosin löydy vaihtoehtoja tilatarjontaa, mutta kilpailutus kuitenkin laskee Hyvinvointialueelta veloittettavaa vuokratasoa, jotta rakennus tulee säilymään Hyvinvointialueen käytössä. Uusi alempi vuokrataso voidaan arvioida tulevan kohteeseen 3+1 vuoden siirtymäkauden jälkeen eli vuoden 2027 alusta. Oletuksena voidaan käyttää, että nyt asetuksen mukainen vuokrataso laskee 25 %, jonka avulla turvataan kohteen käyttö Hyvinvointialueen toiminnassa.
- 3) Hyvinvointialue loppuu kohteen käytöstä siirtymäkauden jälkeen, jolloin kohde siirtyy kiinteistömarkkinoilla vuoden 2027 alusta.

Näillä oletuksilla tehtiin kolme eri kassavirtataulu, jotka löytyvät tämän tarkastelun liitteistä. Seuraavassa yhteenvetot näistä tarkasteluista.

Taulukko 12. Kohteen käypä arvo eri vaihtoehtoissa

Ylä-Savon sote rakennukset

Pinta-ala	13 857		
	Hv käyttö > 10 v ja AsL vkr	Hv käyttö > 10 v 2027 alusta Vkr -25 %	Hv käyttö 4 v 2027 alusta muu käyttö
Käypä arvo	47 324 137	31 288 640	18 936 260
€/m <sup>2</sup>	3 415	2 258	1 367

Kohteen tilankäyttövaihtoehtoista ja kohteesta saatavasta vuokrahinnasta riippuen arvioidun kohteen käypä arvo vaihtelee 18,9 miljoonan 47,3 miljoonan euron välillä. Suurin epävarmuus siis liittyy kohteen tulevaan pitkän aikavälin käyttöön sekä käytöstä saatavan vuokrahintaan ja tästä saatavaan nettokassavirtaan. Investoinnin jälkeen kohde on siis uutta vastaavassa kunnossa, mutta kohde on rakennettu nykyistä toimintaa varten yhdelle käyttäjälle ja näiden ominaisuuksien pohjalta rakennukselle voidaan muodostaa tekniset ja jälleenhankinta-arvot, joiden pohjalta voidaan laskea kohteen asetuksen mukainen vuokrahinta. Nyt tässä on jopa mahdollonta arvioida nykyisen käytön aikajännettä sekä kohteesta pitkällä aikavälillä saatavaa vuokratasoa, kun Hyvinvointialueen toimintaa kohdistuu voimakkaita säästö- ja muita kehityspaineita siirtymäkauden aikana. Nyt tässä on ainoastaan mahdollisuus tunnistaa näitä epävarmuustekijöitä sekä näiden pohjalta arvioida rakennuksen tulevan käytön vaihtoehtoja nykyisen käytön ja kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta sekä arvioida näihin liittyviä kassavirtoja ja riskejä (tuottovaatimus).

## 9.5 Kohteen kirjanpitoarvo

Kohteen käyvän arvon vaihtelu riippuu kohteen tulevasta käytöstä ja tästä saatavasta kassavirrasta. Rakennuksilla on myös kirjanpitoarvo, joka pohjautuu hankintahintoihin ja näistä tehtyihin poistoihin. Seuraavassa kirjanpitoarvon tilanne rakennuksittain 26.4.2022.

Taulukko 13. Kohteen kirjanpitoarvo 31.12.2021

Kirjanpitoarvo 31.12.2021

Kohde	m <sup>2</sup>	Kp arvo	€/m <sup>2</sup>	Poisto	€/m <sup>2</sup> /kk
Vanha rakennus	8 715	11 256 771	1 292	539 292	5,16
Uudisrakennus*	4 652	17 231 195	3 704	141 058	2,53
Eläinklinikka	490	366 384	748	23 498	4,00
<b>Yhteensä</b>	<b>13 857</b>	<b>28 854 351</b>	<b>2 082</b>	<b>703 847</b>	<b>4,23</b>

\*Vuoden 2021 poistoa ei laskettu koko vuodelta. Rakennuksen poisto 30 vuoden pitoällä olisi 579 075 € (Hankintahinta 17 372 253 € / 30 vuotta)

Kohteiden kirjanpitoarvo vuoden 2021 lopussa oli yhteensä 28,85 miljoonaa euroa eli keskimäärin 2 082 €/m<sup>2</sup>. Vuoden 2021 poisto oli yhteensä 703 847 euroa, jossa tosin vuonna 2021 uudisrakennuksen poisto on laskettu ainoastaan osasta vuotta. Nyt jos rakennusten kirjanpitoarvo niin ikään arvioidaan toisen vaiheen investoinnin jälkeiseen tilanteeseen,

olettaen vielä, että investointi valmistuu vuoden 2023 alussa, niin kirjanpitoarvon oletuksena voidaan käyttää seuraavia tekijöitä.

- lisätään nyt arvioitu toisen vaiheen investoinnin hinta 12,518 miljoonaa Vanhan rakennuksen kirjanpitoarvoon, joka lisätään hankintana, mutta tähän investointiin ei kohdisteta poistoja
- muiden rakennusten kirjanpitoarvosta vähennetään yhden vuoden poisto (Vanha rakennus ja Eläinklinikka)
- Uudisrakennuksen poisto vähennetään 30 vuoden pitoikäoletuksella, jolloin tähän huomioitava poisto on 579 075 € vuoden 2021 lopun kirjanpitoarvosta

Näillä oletuksilla rakennusten kirjanpito toiseen vaiheen investoinnin jälkeen olisi seuraava.

*Taulukko 14. Kohteen kirjanpitoarvo toisen vaiheen investoinnin jälkeen, huomioiden myös maapohja*

Kirjanpitoarvoarvio II vaiheen investoinnin jälkeen, sisältäen myös maapohjan

Kohde	m2	Kp arvo	€/m2	Poisto	€/m2/kk
Vanha rakennus	8 715	10 717 479	1 230	539 292	5,16
Investointi II vaihe	8 715	12 518 000	1 436		
Uudisrakennus*	4 652	16 652 120	3 580	579 075	10,37
Eläinklinikka**	490	342 886	700	23 498	4,00
Yhteensä	13 857	40 230 486	2 903	1 141 865	6,87
Maapohja*		523 847			
Yhteensä		40 754 333			

\*Vuoden 2020 tilinpäätöksen taseessa olevien maa- ja vesialueiden arvo/hinta

Rakennusten toisen investointivaiheen jälkeinen kirjanpitoarvo on noin 40,23 miljoonaa euroa ja rakennusten lisäksi Ylä-Savo Sote kuntayhtymä omistaa rakennusten alla olevan maapohjan, jonka arvo vuoden 2020 tilinpäätöksessä oli 523 847 euroa. Näin kirjanpidon kautta saatu rakennusten ja maapohjan arvo toisen investointivaiheen jälkeen on noin 40,75 miljoonaa euroa.

## 10. YHTEENVETO

Tässä arviokirjassa on tarkasteltu Ylä-Savon Sote kuntayhtymän omistamien sairaalarakennusten reaaliarvot ja näiden pohjalta laskettu omaisuuden tunnusluvut korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista kahteen eri ajankohtaan. Rakennuksiin on vuonna 2018 valmistunut suuri peruskorjaus/parannus ja ensimmäinen tarkastelu laskettiin vuoden 2021 lopun tilanteeseen. Rakennuksissa on parasta aikaa käynnissä investoinnin toinen vaihe, joka tulee valmistumaan vuoden 2023 alussa. Reaaliarvot laskettiin myös nyt meneillään olevan investoinnin jälkeiseen tilanteeseen. Edelleen tässä tarkastelussa on arvioitu rakennusten käypää arvoa erilaisilla rakennuksen tulevan käytön ja vuokrahinnan pohjalta. Tämä arviointi tehtiin meneillään olevan investoinnin jälkeiseen tilanteeseen, kun investointi on parasta aikaa käytössä ja edelleen tämän investoinnin yhteydessä myös puretaan myös yksi rakennus, jolloin käyvän arvon arviointi vuoden 2021 lopun tilanteeseen ei ole mielekästä.

Nyt koko valtakunta on kuntien kiinteistöpidon kannalta poikkeuksellisessa tilanteessa meneillään olevan Hyvinvointialueuudistuksen johdosta. Ennen kuntien itsensä tuottamat sote palvelut siirtyvät vuoden 2023 nyt perustettaville Hyvinvointialueille, jolloin rakennusten käyttö ja omistus tullaan erottamaan toisistaan, kun kunnat tulevat vuokraamaan Hyvinvointialueen toiminnassa tarvittavat tilat. Toiminnan siirtyessä ylikunnallisille organisaatioille, joiden toiminta kokonaisuudessaan tulee rahoittamaan valtio, niin käytettyihin palveluverkoihin on tulossa todennäköisesti suuriakin muutoksia Hyvinvointialueen toimintaan liittyvien säästöpainneiden myötä. Nämä muutokset tulevat realisoitumaan koko valtakunnassa siirtymäkauden aikana osan rakennuksista jäämisenä tyhjilleen, jolloin niitä ei enää käytetä alkuperäiseen käyttötarkoitukseen. Tämä muutos aiheuttaa huomattavia epävarmuuksia myös nyt tehtävään tarkasteluun, jolloin tässäkin on yhden ”käyvän arvon sijaista” tarkasteltu muutamia vaihtoehtoisia tilanteita, jotka vaikuttavat kohteen käypään arvoon.

Vasta kun nyt arvioitavien rakennusten tuleva pitkän aikavälin käyttö varmistuu ja kohteesta saatava vuokrahinta ja tästä saatava kassavirta on mahdollista määritellä luotettavasti, voidaan rakennuksen käypä arvo myös luotettavasti määritellä. Nyt kaikki em. rakennusten arvoon vaikuttavat tekijät ovat erittäin vaikeita nykytilanteessa arvioida. Yksi vaihtoehto käyvän arvon määrittelyllä on laittaa nyt arvioitavat rakennukset myyntiin nyt tiedossa olevilla tekijöillä ja tarkastella, miten kiinteistömarkkinat hinnoittelevat ja arvottavat nyt arvioidut tulevan käytön ja vuokratason epävarmuudet. Nyt kun tätä ei ole tehty, niin nyt tehty käyvän hinnan arvio sisältää siis huomattavaa vaihteluväliä.

## 11. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI



Turussa 16.5.2022  
TkL VTM Harri Isoniemi  
Aurakatu 1 A 6  
20100 Turku

## 12. LISÄTIETOJA

Tästä arviosta lisätietoja antaa Harri Isoniemi puh. 0400 520 199

Liite 1: Kassavirtalaskelmat  
Vaihtoehto 1

Hyvinvointialue käyttö yli 10 vuotta, asetuksen mukainen vuokrataso

Pinta-ala	13 857
Vuokra-arvo, €/m2/kk	23,68
Kohteen käyttöasteoletus	100 %
Ylläpito ja maanvkr, €/m2/kk	6,60
Ajanmuk., €/m2/kk	-
Inflaatio-oletus	2,0 %
Nettotuotto	6,0 %

Oletustulokset

Kokonaistuottovaatimus	8,0 %
Vuokran vuosikorotus=infl.	2,0 %

Vuodet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Potentiaalinen bruttotuotto	3 937 546	4 016 297	4 096 623	4 178 556	4 262 127	4 347 369	4 434 317	4 523 003	4 613 463	4 705 732
Vuosikorotus	100 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Käyttöaste	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Efektiivinen bruttotuotto	3 937 546	4 016 297	4 096 623	4 178 556	4 262 127	4 347 369	4 434 317	4 523 003	4 613 463	4 705 732
Vuosikorotus	1 098 098	1 120 060	1 142 461	1 165 310	1 188 617	1 212 389	1 236 637	1 261 369	1 286 597	1 312 329
Ylläpito	2 839 448	2 896 237	2 954 162	3 013 245	3 073 510	3 134 980	3 197 680	3 261 633	3 326 866	3 393 403
Operatiivinen bruttotuotto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuosikorotus	2 839 448	2 896 237	2 954 162	3 013 245	3 073 510	3 134 980	3 197 680	3 261 633	3 326 866	3 393 403
Ajammukais taminen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettokassavirta	2 839 448	2 896 237	2 954 162	3 013 245	3 073 510	3 134 980	3 197 680	3 261 633	3 326 866	3 393 403
Kassavirtojen nykyarvo	2 629 119	2 483 057	2 345 109	2 214 825	2 091 779	1 975 569	1 865 815	1 762 159	1 664 261	1 571 802
Jäännösarvo	26 720 640									57 687 858

<b>10 vuoden kassavirtatarjaste lun tulos</b>	
Kassavirtojen nykyarvo	20 603 496
Jäännösarvon nykyarvo	26 720 640
<b>Käypä arvo</b>	<b>47 324 137 €</b>
<b>Käypä arvo €/m2</b>	<b>3 415 €/m2</b>



Hyvinvointialue käyttö yli 10 vuotta, vuokra laskee v. 2027 alusta 25 % asetuksen mukaisesta tasosta

	Siirtymäkausi	Tämän jälkeen	Vkrhinnan lasku
Pinta-ala	13 857	13 857	
Vuokra-arvo, €/m2/kk	23,68	17,76	25 %
Kohteen käyttöasteoletus	1,00	1,00	
Ylläpito ja maanvkr, €/m2/kk	6,60	6,60	
Ajanmuk., €/m2/kk	0,00	0,00	
Inflaatio-oletus	2 %	2 %	
Nettotuotto	6 %	6 %	

**Oletustulokset**

Kokonaisluottovaatimus	8 %	8 %
Vuokran vuosikorotus=imfl.	2 %	2 %

Vuodet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Potentialinen bruttotuotto	3 937 546	4 016 297	4 096 623	4 178 556	2 953 160	3 012 223	3 072 467	3 133 917	3 196 595	3 260 527
Vuusikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Käyttöaste	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Efektivinen bruttotuotto	3 937 546	4 016 297	4 096 623	4 178 556	2 953 160	3 012 223	3 072 467	3 133 917	3 196 595	3 260 527
Vuusikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ylläpito	1 098 098	1 120 060	1 142 461	1 165 310	1 188 617	1 212 389	1 236 637	1 261 369	1 286 597	1 312 329
Operatiivinen bruttotuotto	2 839 448	2 896 237	2 954 162	3 013 245	1 764 543	1 799 834	1 835 831	1 872 547	1 909 998	1 948 198
Vuusikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ajannukaistaminen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettokassavirta	2 839 448	2 896 237	2 954 162	3 013 245	1 764 543	1 799 834	1 835 831	1 872 547	1 909 998	1 948 198
Kassavirtojen nykyarvo	2 629 119	2 483 057	2 345 109	2 214 825	1 200 918	1 134 201	1 071 190	1 011 679	955 475	902 393
Jäännösarvo	15 340 675									33 119 368

<b>10 vuoden kassavirtatarjastelun tulos</b>	
Kassavirtojen nykyarvo	15 947 964
Jäännösarvon nykyarvo	15 340 675
<b>Käypä arvo</b>	<b>31 288 640 €</b>
<b>Käypä arvo €/m2</b>	<b>2 258 €/m2</b>

Vaihtoehto 3:

Hyvinvointialue käyttö siirtymäaika, tämän jälkeen kiinteistömarkkinoille

	Siirtymäaika	Tämän jälkeen
Pinta-ala	13 857	13 857
Vuokra-arvo, €/m2/kk	23,68	12,57
Kohteen käyttöasteoletus	1,00	1,00
Ylläpito ja maanvkr, €/m2/kk	6,60	6,60
Ajanmuk., €/m2/kk	0,00	0,00
Inflaatio-oletus	2 %	2 %
Nettotuotto	6 %	6 %

Oletustulokset

Kokonaisluottovaahtimus	8 %	8 %
Vuokran vuosikorotus=infl.	2 %	2 %

Vuodet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Potentiaalinen bruttotuotto	3 937 546	4 016 297	4 096 623	4 178 556	2 090 506	2 132 316	2 174 963	2 218 462	2 262 831	2 308 088
Vuosikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Käyttöaste	100 %	100 %	100 %	100 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %
Efektiivinen bruttotuotto	3 937 546	4 016 297	4 096 623	4 178 556	1 588 785	1 620 560	1 652 972	1 686 031	1 719 752	1 754 147
Vuosikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ylläpito	1 098 098	1 120 060	1 142 461	1 165 310	1 188 617	1 212 389	1 236 637	1 261 369	1 286 597	1 312 329
Operatiivinen bruttotuotto	2 839 448	2 896 237	2 954 162	3 013 245	400 168	408 171	416 335	424 662	433 155	441 818
Vuosikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ajannukaistaminen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettokasavirta	2 839 448	2 896 237	2 954 162	3 013 245	400 168	408 171	416 335	424 662	433 155	441 818
Kassavirtojen nykyarvo	2 629 119	2 483 057	2 345 109	2 214 825	272 348	257 217	242 927	229 431	216 685	204 647
Jäännösarvo	<b>7 840 894</b>									16 927 902

<b>10 vuoden kassavirtatarkastelun tulos</b>	
Kassavirtojen nykyarvo	11 095 366
Jäännösarvon nykyarvo	7 840 894
<b>Käypä arvo</b>	<b>18 936 260 €</b>
<b>Käypä arvo €/m2</b>	<b>1 367 €/m2</b>