

EURAJOEN PALAVELUKESKUS JOKISIMPUKKA -



JA EUROJEN PALOASEMA-



RAKENNUSTEN ARVOJEN MÄÄRITYS



Harri Isoniemi
30.7.2025

1. ARVOJEN MÄÄRITYS

Eurajoen kunnan omistamien osoitteessa Rantaperentie 1 sijaitsevan Jokisimpukan palvelukeskus- sekä Linnaintie 5 sijaitsevan Paloasemarakennusten arvojen määrittäminen.

2. ARVION PYYTÄJÄ

Eurajoen kunnan tilapalvelupäällikkö Anja Hakamaa.

3. ARVION TARKOITUS

Rakennusten teknisen- ja jälleenhankinta-arvon määrittäminen sekä näiden pohjalta tehtävät korjausvelka- ja investointitarvelaskelmat. Edelleen tässä tarkastelussa arvioidaan käyvän arvon määrittämiseen liittyviä tekijöitä sekä arvioidaan näiden tekijöiden perusteella rakennusten markkina-arvo. Edelleen tähän raporttiin käypäarvo on laskennallisesti "hajotettu" rakennukseen sekä tonttiin ja tämän pohjalta on laskettu myös tontin vuokrahinta.

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. Käypä arvo on tässä määritetty rakennuksen tämän hetken vuokrahinnan- ja vuokrasopimusehtojen pohjalta. Käyvän arvon määrittäminen tuotetaan molemmille rakennuksille ja edelleen niin, että rakennuksella ja sen alla olevalla maapohjalle tuotetaan erilliset hinta-arviot. Tässä tuotettuja arvotietoja sekä rakennusten kirjanpitoarvoja myös vertaillaan keskenään.

4. LÄHTÖTIEDOT JA KATSELMOINNIT

Rakennusten lähtötiedot saatiin Eurajoen kunnalta, joka myös omistaa nyt arvioitavat rakennukset maapohjineen. Rakennukset on vuokrattu Satakunnan hyvinvointialueen käyttöön ja vuokrasopimukset uusittiin viime vuonna, jolloin rakennuksista tehtiin 10 vuoden määräaikaisten vuokrasopimukset 31.12.2034 asti. Tämän jälkeen rakennusten käyttö jatkuu edelleen toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Arvioitavat rakennukset ja tontit sijaitsevat Eurajoen kunnassa osoitteessa Rantaperentie 1 ja Linnaintie 5. Tämän rakennusten arvioinnit ja katselmoinnit on suorittanut Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi. Tämän tarkastelun tekijällä ei ole AKA-auktorisointia, mutta allekirjoittanut on tehnyt paljon vastaavien "epälikvidien" eli ei-markkinaehtoisten rakennusten arviointeja, joista markkinahavaintoja on erittäin niukasti tai ei ollenkaan saatavilla. Rakennuksista Jokisimpukan palvelukeskus on katselmoitu 28.3.2024 ja Paloasema 2.7.2025.

5. KOHTEIDEN JA RAKENNUSTEN YKSILÖINNIT JA LÄHTÖTIEDOT

Arvonmääritys suoritettiin seuraavilla rakennusosille ja tontille.

Taulukko 1: Arvioitavat rakennukset ja tontin tiedot¹

Kiinteistö	Osoite	V	Htm2
Palvelukeskus Jokisimpukka ja terveyskeskus	Rantaperentie 1	2003	7 965
Palvelukeskus Jokisimpukka, laajennus	Rantaperentie 1	2013	3 086
Jokisimpukan huoltorakennus	Rantaperentie 1	2013	109
Eurajoen paloasema, palorapu	Linnaintie 5	1985	517
Eurajoen paloasema, palorapu, laajennus	Linnaintie 5	2006	97
Yhteensä			11 774

Tontti	Kiinteistötunnus	Kaava	Pinta-ala	Kem2	Käytetty Kem2	Jäljellä Kem2
Jokisimpukka	51-409-2-670	YS	31 329	10 965	8 971	1 994
Paloasema	51-409-2-687	KTY	3 300	990	709	281

Palvelukeskus Jokisimpukassa on kaikkiaan kolme eri rakennusosaa eli vuonna 2003 valmistunut alkuperäinen vajaat 8 000 neliömetriä, vuonna 2013 valmistunut noin 3 100 neliön laajennus sekä laajennuksen yhteydessä valmistunut erillinen reilun sadan neliön huoltorakennus. Paloasema taas lähtötietojen perusteella muodostuu kahdesta rakennusosasta eli varsinaisesta 1985 valmistuneesta alkuperäisestä 517 neliön rakennus osasta sekä vuonna 2006 valmistuneesta laajennuksesta.

Jokisimpukan alla olevan maapohjan pinta-ala on 31 329 neliömetriä ja tontti kuuluu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (kaava YS). Tontin omistaa Eurajoen kunta ja koko tontin rakennusoikeus on 10 965 neliömetriä, joista rakennusvalvonnan mukaan on käytetty 8 971 neliömetriä. Näin käyttämätöntä rakennusoikeutta on tontilla jäljellä 1 994 neliömetriä.

Paloasemarakennuksen tontin kaavamerkintä on KTY, joka tarkoittaa toimitilarakennusten korttelialuetta. Tässä kaava siis sallii nykyisen paloasemarakennuskäytön lisäksi myös toimistokäytön sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastokäytön tai edellisten käyttöjen yhdistelmän. Tontin pinta-ala on 3 300 neliömetriä ja sen rakennusoikeus on 990 neliömetriä, josta saadun tiedon mukaan on käytetty 709 neliömetriä, jolloin käyttämätöntä rakennusoikeutta tontilla on jäljellä 281 neliömetriä.

Nyt em. kokonaisuudelle tehdään arvojen määrittäminen ja seuraavassa tarkemmin arvonmäärityksessä käytettävät käsitteet sekä sisällöt.

¹ Liitteestä 1 löytyy valokuvat arvioituista rakennuksista.

6. ARVON MÄÄRITYKSEN KÄSITTEET

6.1 Jälleenhankinta-arvo (JHA)

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

6.2 Tekninen arvo (TeknA)

Teknisen arvon määrittämiseen käytetään jälleenhankinta-arvoa, kulumista ja katselmoinnissa, arvioitua 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 voidaan kuvata teknisen ja jälleenhankinta-arvon suhteella, josta saadaan rakennuksen kuntoluokka (Kla). 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 kassavirtapohjaisesti laskettua arvoa nyt arvioidulla käyttö ja vuokrahintaoletuksilla. Tämän arvioinnin teko on nykyisessä tilanteessa haastavaa, johtuen Sote rakennusten käytön ennustettavuuden heikkoudesta. Nyt tiedossa on, että arvioitaviin rakennuksiin tullaan keskittämään hyvinvointialueen toimintaa, jolloin arvioitaviin rakennuksiin riski käytön jatkuvuudesta on maltillisempi, kuin sote rakennuksiin yleensä. Käypä arvo arvioidaan sekä rakennuksille että niiden alla oleville maapohjille.

6.4 Korjausvelka, Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®]

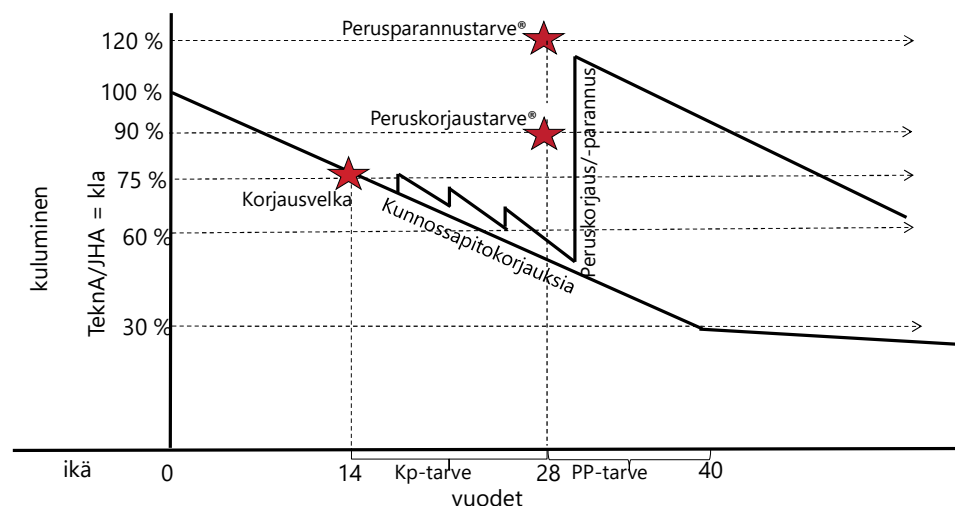
Rakennuksen reaaliarvojen pohjalta laskettava kuntoluokka (TeknA/JHA), kuvaa siis sitä missä elinkaaren vaiheessa arvioitavat rakennusosat ovat. Mikäli arvioitavan rakennuksen kuntoluokka alittaa 75 %:n, rakennuksesta lasketaan korjausvelka. Korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksesta on tingitty, jotta rakennuksen kuntoluokka olisi 75 %. Peruskorjaustarve^{®2} ja Perusparannustarve[®] 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 yksittäisissä kohteissa ne ovat suuntaa antavia arvioita rakennusten todellisesta kunnosta ja investointitarpeesta. Kuntoluokasta ja laskettavista omaisuuden tunnusluvuista tarkemmin seuraavassa.

² Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®] 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 tavoitekunnon 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 kunnossäpitotarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossäpitokorjaukset myös huomioidaan, saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus-/ perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossäpitokorjauksia, joiden avulla kulumista voidaan hillitä ja yleensä peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30–40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30–60 %. Käytännössä kunnossäpitokorjauksilla 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[®] lasketaan kuntoluokan 120 %:n tavoitetasoon, jolloin investointitarpeen laskennan tavoitetaso ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannuksen. Perusparannustarve[®] saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka on kuitenkin maksimissaan 100 %, kun osa investoinneista (toiminnalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon³.

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^{®4}, 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 %), välttävässä (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 kestäville 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.

Rakennuksen kulumisen pohjalta voidaan myös laskea pitkän aikavälin investointitarve (Trellum PTS). Tässä rakennuksen kulumista jatketaan haluttuun ajankohtaan (esim. vuosi 2040) ja tämän jälkeen arvioidaan investoinnin toteutuksen kuntoluokka (esim. 50 %) ja investoinnin korjausaste (esim. 70 %) määritellyn jälleenhankinta-arvon pohjalta. Näin rakennusten reaaliarvojen määrittämisen ja kuntoluokan pohjalta voidaan myös laskea ja arvioida arvioitavien rakennusten karkea peruskorjaus/perusparannusvuosi sekä sen karkea

³ Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®] laskentasäännöt on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

⁴ Kuntoprofiili[®] on Trellum Consulting Oy:n omistama rekisteröity tavaramerkki.

hinta⁵, jolloin karkeasti nähdään, millainen on arvioitavien rakennusten pitkän aikavälin investointitarve. Investointitarve lasketaan rakennuksen normaalikulumisen pohjalta ja investointitarvearvioon vaikuttavat kiinteistöhoito, kunnossapitokorjaukset sekä rakennuksen käytön kuluttavuus, jotka voivat aikaistaa tai myöhentää näin arvioitua ja laskettua investointitarvevuotta.

8. RAKENNUSTEN ARVOT JA KORJAUSVELKA, KARKEAT INVESTOINTITARPEET SEKÄ TRELLUM PTS 2040

8.1 Jälleenhankinta- ja tekninen arvo sekä kuntoluokka

Rakennusten alkuperäiset reaaliarvot on tuotettu ensimmäisen kerran vuonna 2019 ja tämän jälkeen niitä on päivitetty aina tarvittaessa. Nyt Jokisimpukan reaaliarvot pohjautuvat vuoden 2024 lopun tilanteeseen ja rakennus on katselmointi maaliskuussa 2024. Paloasemarakennus katselmoitiin taas kuluvan vuoden heinäkuun alussa, jolloin myös lähtötilanteen pinta-alatietoja on nyt tarkistettu. Seuraavassa yhteenveto nyt määriteltujen rakennusten reaaliarvoista.

Taulukko 2: Rakennusten reaaliarvot Jokisimpukka v. 2024 lopussa, Paloasema 2.7.2025

Kiinteistö	Osoite	V	m ²	JHA €/m ²	JHA	TeknA	TeknA €/m ²	kla
Palvelukeskus Jokisimpukka ja terveyskeskus	Rantaperentie 1	2003	7 965	3 236	25 776 729	18 651 507	2 342	72 %
Palvelukeskus Jokisimpukka, laajennus	Rantaperentie 1	2013	3 086	3 601	11 112 782	8 930 001	2 894	80 %
Jokisimpukan huoltorakennus	Rantaperentie 1	2013	109	2 440	265 723	200 244	1 839	75 %
Jokisimpukka yhteensä			11 160	3 329	37 155 235	27 781 751	2 489	75 %
Eurajoen paloasema, Palorapu kalostohalli	Linnaintie 5	1985	450	1 820	819 000	597 870	1 329	73 %
Eurajoen paloasema, Kalusto/Pesuhalli	Linnaintie 5	2006	117	850	99 450	61 659	527	62 %
Eurajoen paloasema, Tsto vanha osa	Linnaintie 5	1985	170	2 300	391 000	312 800	1 840	80 %
Eurajoen paloasema, Tsto osa laajennus	Linnaintie 5	2014	96	2 350	225 600	180 480	1 880	80 %
Paloasema yhteensä			833	1 843	1 535 050	1 152 809	1 384	75 %

Vuoden 2024 lopussa Palvelukeskus Jokisimpukan jälleenhankinta-arvon on noin 37 miljoonaa euroa eli keskimäärin 3 329 €/m² ja tekninen arvo puolestaan on 27,8 miljoonaa euroa (2 489 €/m²). Rakennusosista vuonna 2013 valistunut laajennus sekä huoltorakennus ovat vielä hyväkuntoisia (Kla>=75 %), kun taas Jokisimpukan alkuperäinen vuonna 2003 valmistunut osa oli vuoden 2024 lopussa hyvä/tydyttäväkuntoisen rajamailla (Kla 70–75 %) kuntoluokan ollessa 72 %. Koko rakennuskannan keskimääräinen kuntoluokka osuus vielä hyväkuntoisen rakennuksen kuntoluokkaan (Kla = 75 %).

Heinäkuun alussa tehdyssä paloasemarakennuksen katselmoinnissa rakennus jaettiin nyt kaikkiaan neljään eri osaan, joiden pinta-ala arvioitiin saatujen pohjakuvien ja tehdyn katselmoinnin pohjalta⁶. Rakennuksen alkuperäinen vuonna 1985 valmistunut osa sisältää 450 neliön kalustohallin sekä noin 170 neliön toimisto-osan. Vuonna 2006 rakennukseen valmistui noin 117 neliön kalusto/pesuhallilaajennus ja vuonna 2014 taas 96 neliön toimisto-osa. Toimisto-osan laajennuksen yhteydessä myös vanha toimisto-osa perusparannettiin.

Näin arvioiden paloasemarakennuksen jälleenhankinta-arvo on noin 1,5 miljoonaa euroa eli keskimäärin 1 843 €/m² ja tekninen arvo taas noin 1,15 miljoonaa euroa eli keskimäärin 1 384 €/m². Paloasemarakennuksen kunnoltaan heikoin on vuonna 2006 valmistunut kalusto/pesuhalli 62 % kuntoluokallaan, joka tarkoittaa tyydyttävä/välttävä kuntoista rakennusta. Ko. rakennusosan käyttö on varsin kuluttavaa eli vajaan 20 vuoden iästä

⁵ Trellum PTS laskennan on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

⁶ Pinta-alat on arvioitu saadun pohjakuvan perusteella, vaikkakin siitä puuttui pinta-alamerkintöjä. Nyt arvioitu pinta-ala on suuntaa antava, mutta antaa riittävän hyvän laajuustiedon reaaliarvojen laskentaan.

huolimatta tämän rakennusosan kunto on jo lähes välttävä. Varsinainen alkuperäinen kalustohalli on lähes hyväkuntoinen (Kla 73 %) ja vuonna 2014 valmistunut laajennus sekä perusparannettu toimisto-osa ovat kuluvan vuoden heinäkuussa nyt hyväkuntoisia 80 % kuntoluokallaan.

8.2 Korjausvelka, välittömät investointitarpeet sekä Trellum PTS 2040

Rakennusten reaaliarvojen pohjalta voidaan laskea siis korjausvelka sekä karkeat investointitarpeet sekä arvioida rakennusten pitkän aikavälin investointitarvetta. Korjausvelka lasketaan, kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 75 % ja kuntoluokan tavoitetasona käytetään samaista 75 % tavoitetasoa. Investointitarve tulee ajankohtaiseksi, kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 60 %:n Edelleen rakennuksen kuntoluokan ja sen kulumisen sekä määritellyn jälleenhankinta-arvon pohjalta voidaan karkeasti arvioida myös rakennuksen peruskorjaus/perusparannuksen investointivuotta- sekä hintaa. Seuraavassa on em. rakennuksille laskettu laskennallinen korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® sekä Trellum PTS 2040, nyt tehdyn reaaliarvon määrittelyn rakennusosa tarkkuudella.

Taulukko 3: Korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® sekä Trellum PTS 2040

Kiinteistö	Osoite	V	m2	Kla	kvelka	pktarve	pptarve	Trellum PTS 2040		
								v	Inv €	€/m2
Palvelukeskus Jokisimpukka ja terveyskeskus	Rantaperentie 1	2003	7 965	72 %	681 040	0	0	2037	20 722 447	2 602
Palvelukeskus Jokisimpukka, laajennus	Rantaperentie 1	2013	3 086	80 %	0	0	0			
Jokisimpukan huoltorakennus	Rantaperentie 1	2013	109	75 %	0	0	0			
Jokisimpukka yhteensä			11 160	75 %	681 040	0	0		20 722 447	
Eurajoen paloasema, Palorapu kalustohalli	Linnaintie 5	1985	450	73 %	16 380	0	0	2039	585 585	1 301
Eurajoen paloasema, Kalusto/Pesuhalli	Linnaintie 5	2006	117	62 %	12 929	0	0	2030	50 222	429
Eurajoen paloasema, Tsto vanha osa	Linnaintie 5	1985	170	80 %	0	0	0			
Eurajoen paloasema, Tsto osa laajennus	Linnaintie 5	2014	96	80 %	0	0	0			
Paloasema yhteensä			833	75 %	29 309	0	0		635 807	

Palvelukeskus Jokisimpukan laskennallinen korjausvelka kuntoluokan 75 % tavoitetasoon on noin 680 000 euroa ja korjausvelkaa on siis vuonna 2003 valmistuneessa alkuperäisessä rakennusosassa, jonka kuntoluokka on tällä hetkellä tyydyttävä/hyvä (72 %). Tämä rakennusosa kuuluu investointitarpeeseen noin kahdeksan vuoden päästä ja varsinainen peruskorjaus/perusparannus tulee ajankohtaiseksi, kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 50 %, joka normaalikulumisella saavutetaan vuonna 2037. Tällöin rakennuksen laskennallinen investointitarve, vuoden 2024 hinnoin, on vajaat 21 miljoonaa euroa eli noin 2 600 €/m2. Jokisimpukan huoltorakennus tulee laskennalliseen korjausvelkaan jo kuluvan vuoden aikana, kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 75 %:n ja varsinainen laajennusosa noin kolmen vuoden päästä, kun rakennuksen ikä on noin 16 vuotta. Tässä kohtaa rakennukseen tulee kunnossapitokorjaustarpeita, jolloin rakennukseen alkaa syntyään korjausvelkaa. Varsinainen peruskorjaus/parannusinvestointi tulee näihin vuonna 2013 valmistuviin rakennuksiin ajankohtaiseksi vasta 2040 luvulla, jolloin rakennusosien ikä on noin 30–35 vuotta.

Paloasemarakennuksessa laskennallista korjausvelkaa on noin 29 000 euroa ja se muodostuu hyvä/tyydyttäväkuntoisesta kalustohalli sekä tyydyttävä/välttäväkuntoisesta kalusto/pesuhalliosista. Jälkimmäinen rakennusosan kuntoluokka on tällä hetkellä nippanappa vielä yli 60 %:n ja investointitarpeeseen tämä rakennusosa tulee jo vuoden/kahden päästä. Varsinainen peruskorjaus (Kla<50 %) ajoittuisi vuoteen 2030, jolloin kalustohallin laskennallinen peruskorjaus/perusparannus on noin 50 000 euroa. Alkuperäisen noin 450 nelin kalustohallin peruskorjaus osuus vuoteen 2039 ja sen karkea hinta-arvio, vuoden 2025 hinnoin, on noin 586 000 euroa eli noin 1 300 €/m2. Paloasemarakennuksen toimisto-osan kunto on vielä hyväkuntoinen ja korjausvelkaan

tämä rakennus kuluu noin 3–5 vuoden sisään ja varsinainen investointitarve taas osuus 2040 luvulle, kuten vuonna 2013 valmistuneiden Palvelukeskus Jokisimpukan rakennusosienkin.

9. MARKKINA-ARVO

9.1 Kuntien omistamat rakennukset markkinoilla

Edellä määriteltiin rakennusten fyysisiin ominaisuuksiin perustuvat arvot, omaisuuden velvoitteet sekä karkeat investointitarpeet ja tämän perusteella arviotavat rakennukset ovat siis kohtuullisen hyvässä kunnossa. Markkina-arvo tai käypäarvo pohjautuu taas rakennuksen tulevan pitkän aikavälin käytön arviointiin ja rakennuksesta saatavaan kassavirtaan. Sijoitusmarkkinoilla tämä tarkoittaa sitä, että kuinka pitkään rakennuksesta odotetaan saatavan kassavirtaa (mm. liike- toimistot- tuotannolliset tilat) tai kauppamarkkinoilla ostajat taas kysyvät ja ostavat rakennuksia suoraan omaan toimintaansa, jolloin rakennusten odotetaan palvelevan heidän toimintaansa pitkällä aikavälillä. Tällöin kassavirtanäkökulma ole välttämättä ensisijainen arviointikriteeri (mm. asunnot ja tuotannolliset tilat), vaan ostohintaa verrataan tilatarpeen tyydyttämisen vaihtoehtoiskustannukseen, joka tarvittaessa tehdään omana investointina.

Ns. likvideissä rakennuksissa, joissa kiinteistömarkkinoilla löytyy sekä kysyntää että tarjontaa niin vuokra- kuin kauppamarkkinoilla, rakennusten potentiaalinen käyttö ei rajoitu ainoastaan yhteen toimijaan/käyttäjään/toimialaan, vaan rakennusta voi käyttää useampikin 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, jolla rakennuksia markkinoilla vaihdetaan. Tähän hintaan/vuokraan vaikuttavat rakennusten sijainti, kunto sekä rakennuksen muut ominaisuudet. Mitä rajatumpi on rakennuksen käyttötarkoitus, niin sitä vähäisempää on kiinteistömarkkinoiden kysyntä ja tarjonta, kunnes lopulta voidaan äärimmilleen olla yhden kysyjän ja tarjoajan markkinatilanteessa.

Tämä on pitkälti tilanne nyt kuntien omistamissa ja hyvinvointialueille vuokratuissa rakennuksissa. Kunnat olivat ennen hyvinvointialueuudistusta rakentaneet/rakennuttaneet toiminnassaan tarvitsemansa tilat ja nyt Hyvinvointialueuudistuksen myötä varsinaisen sosiaali- ja perusterveydenhuollon toiminnan siirtyessä kunnilta hyvinvointialueille, kunnat edelleen jäivät rakennusten omistajiksi, joiden ominaisuudet oli räätälöity ainoastaan yhdelle mahdolliselle käyttäjälle. Hyvinvointialueet ovat vuokranneet toiminnassaan tarvitsemansa tilat rakennukset omistavilta kunnilta, jolloin aiempi rakennusten omistajuuden ja käytön välinen yhteys on purettu, jolloin nykyisessä tilanteessa hyvinvointialue puhtaasti käyttää ja kunnat taas omistavat sekä vuokraavat rakennuksia oman toimintansa ulkopuolelle. Nyt päätetyllä Hyvinvointialue mallilla Suomeen on syntynyt 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 Suomeen on käytännössä syntynyt yhden kysyjän ja usean kuntatarjoajan kiinteistömarkkinat, jolla yksi määräävä käyttäjä pystyy päättämään rakennusten käytöstä ja vuokraamaan ja kilpailuttamaan rakennusten käytön useilta kuntaomistajilta. Näin kuntien omistamien rakennusten riskit ovat tulleet erittäin ilmeisiksi, mikä myös vaikuttaa rakennusten käypien arvojen määrittämiseen.

Edellä määriteltiin rakennusten reaaliarvot, jotka pohjautuvat arvioituihin rakentamiskustannuksiin ja tämän pohjalta laskettaviin jäljellä oleviin panoshintoihin. Näiden perusteella voidaan myös laskea rakennusten karkeita velvoitteita sekä pitkän aikavälin investointitarpeita. Käyvän arvon määrittäminen taas nyt kuvatussa tilanteessa, jossa kunta omistaa ja vuokraa rakennukset hyvinvointialueelle, lähtee liikkeelle hyvinvointialueen maksamasta vuokrahinnasta, sopimuspiduudesta sekä omistajalle rakennuksista aiheutuvista menojen kattamisesta. Paikallisella kiinteistömarkkinoiden tilanteella ei tässä käyvän arvon määrittelyssä ole niin suurta merkitystä kuin likvideissa rakennuksissa (asunnot/toimitilat), olettaen, että rakennusta tarvitaan nykyisessä käytössä myös pitkällä aikavälillä.

9.2 Rakennuksen nykyiset vuokrahinnat, menot sekä nettotuotto

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

Edellisen hallituksen Hyvinvointialueuudistuksessa vastaava vuokrien määrityksen asetusluonnos annettiin 30.11.2021 ja varsinainen Valtioneuvoston asetus julkaistiin 7.4.2022, jonka pohjalta kuntien omistamien ja hyvinvointialueelle vuokrattujen rakennusten vuokrat määriteltiin. Nyt arvioitavien rakennusten vuokrat olivat aikanaan ns. siirtyviä sopimuksia eli Jokisimpukan vuokrahinnat pohjautuivat aiemmin kuntayhtymälle vuokrattujen tilojen vuokrahintoihin ja paloaseman taas Satakunnan pelastuslaitokselta perittyihin vuokrahintoihin. Kun Satakunnassa ei käytetty valtakunnallisen siirtymäaikojen määrittelyä niin viime vuonna Eurajoen kunta ja hyvinvointialue neuvottelivat uudestaan siirtyvien sopimusten ehdot ja vuokrahinnat, jossa vuokrat sovittiin 10 vuoden määräajalle ja pääomavuokria sovittiin alennettavaksi 20 % aiemmin määritellyistä. Näin hyvinvointialue sai alennettua omia tilakustannuksiaan ja samalla kunta sain pidemmän vuokranäkymän omistamiensa rakennusten käytöstä. Nyt tätä määritystä varten saatiin nämä uudet Eurajoen kunnan ja hyvinvointialueen vuokrasopimukset, joiden vuokrahinnat 1.1.2025 alkaen on kuvattu seuraavassa.

Taulukko 4: Arvioitavien rakennusten vuokrahinnat v. 2025

Tulot	m ²	Vuokrahinta €/kk			Vuokrahinta €/v			Vuokrahinta €/m ² /kk		
		Povkr €/kk	Ypvkr €/kk	Brvkr €/kk	Povkr €/v	Ypvkr €/v	Brvkr €/v	P€/m ² /kk	Y€/m ² /kk	Br€/m ² /kk
Palvelukeskus Jokisimpukka	9 604	101 414	26 507	127 921	1 216 972	318 084	1 535 056	10,56	2,76	13,32
Eurajoen paloasema, palorapu	741	4 216	2 416	6 632	50 595	28 988	79 583	5,69	3,26	8,95
Yhteensä	10 345	105 631	28 923	134 553	1 267 567	347 072	1 614 640	10,21	2,80	13,01

Nyt tarkastelluista rakennuksista Satakunnan hyvinvointialueelle on Palvelukeskus Jokisimpukasta vuokrattu 9 604 neliometriä⁷ ja rakennuksen vuokrahinta on 127 921 euroa

⁷ Palvelukeskus Jokisimpukka ja terveyskeskus 5 845 m² ja laajennus 3 759 m² eli yhteensä 9 604 m².

kuukaudessa eli keskimäärin 13,32 €/m2/kk. Maksettu vuokrahinta jakaantuu pääomavuokraan (10,56 €/m2/kk) ja ylläpitovuokraan (2,76 €/m2/kk). Jatkossa pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin vuosimuutoksella ja ylläpitovuokraa rakennusten toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2034 asti, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, jonka irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Paloasemarakennuksesta hyvinvointialueelle on vuokrattu 741 neliometriä ja tämän rakennuksen vuosivuokra on 1.1.2025 alkaen ollut 6 632 €/kk eli keskimäärin 8,95 €/m2/kk. Paloasemarakennuksen pääomavuokra on 5,60 €/m2/kk ja ylläpitovuokra 3,26 €/m2/kk. Paloaseman vuokrahintaa tarkistetaan samoin kuin Jokisimpukan ja edelleen paloaseman vuokrasopimus on määräainainen ja voimassa niinikään 31.12.2034 asti, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana ja irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Eurajoen kunnalta saatiin myös vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaiset ylläpitokulut, jonka pohjalta tarkasteltiin rakennuksista omistajalla aiheutuneita kustannuksia. Tilinpäätös sisälsi kiinteistönhoidon/kunnossapidon sekä sähkön kustannukset ja erikseen saatiin vielä lämmön sekä veden ja jäteveden kustannukset, jotka on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Taulukko 5: Arvioitavien rakennusten ylläpitokulut v. 2024

	Arvot m2	Ylläpitokulut						
		Palkat	Hallinto	Kh/Kp	Sähkö	Lämpö	Vesi- ja jätevesi	Yhteensä
Jokisimpukka €/v	11 160	-27 658	-7 952	-186 922	-140 329	-108 858	-23 881	-495 600
€/m2/kk		-0,21	-0,06	-1,40	-1,05	-0,81	-0,18	-3,70

	Arvot m2	Ylläpitokulut						
		Palkat	Hallinto	Kh/Kp	Sähkö	Lämpö	Vesi- ja jätevesi	Yhteensä
Paloasema, Palorapu €/v	833	-6 440	-341	-3 107	-5 059	-9 767	-167	-24 882
€/m2/kk		-0,64	-0,03	-0,31	-0,51	-0,98	-0,02	-2,49

Vuonna 2024 Jokisimpukan ylläpitokulut olivat yhteensä noin 496 000 euroa eli keskimäärin 3,70 €/m2/kk. Ylläpitokuluista suurin erä koostuu kiinteistönhoidosta/kunnossapidosta, johon kuuluu menotileistä puhtaanapito- ja pesulapalvelut, jätehuolto, rakennusten- ja alueiden kunnossapito, matkustus- ja kuljetuspalvelut sekä ulkoalueiden hoito. Toiseksi suurin kuluerä on sähkö ja kolmanneksi lämpö. Hallinoin kulut sisältävät menotileistä asiantuntijapalvelut, telepalvelut sekä vakuutukset. Nyt määritellyistä kuluista puuttuu varsinaiset hallinnon/isännöinnin kustannukset, joiden karkea neliöhinta on noin 0,30–0,50 €/m2/kk.

Paloasemarakennuksen vastaavat ylläpitomenot vuonna 2024 olivat noin 25 000 euroa eli keskimäärin 2,49 €/m2/kk. Paloaseman suurimmat kulut muodostuvat lämmityksestä, rakennuksille kohdistetuista palkkakuluista sekä sähköstä. Myös paloaseman kuluista puuttuvat hallinnon/isännöinnin kulut.

Nyt saatujen vuokrien ja ylläpitokulujen pohjalta voidaan laskea rakennuksista saatava nettokassavirta, joka on laskettu seuraavassa kohteittain. Nyt vuoden 2024 ylläpitokuluihin on huomioitu kahden prosentin kustannusnousu, jotta tuloja ja menoja tarkastellaan saman vuoden hintatasossa.

Taulukko 6: Arvioitavien rakennusten nettokassavirta €/v

Vuokrahinta/sopimusehdot 1.1.2025 alkaen				Tulot			Menot	Netto
Kiinteistö	Osoite	V	m2	Povkr €/v	Ypvkr €/v*	Brvkr €/v	Yp €/v	€/v
Jokisimpukka	Rantaperentie 1	2003	9 604	1 216 972	318 084	1 535 056	-505 512	1 029 544
Eurajoen paloasema, palorapu	Linnaintie 5	1985	741	50 595	28 988	79 583	-25 379	54 204
Yhteensä			10 345	1 267 567	347 072	1 614 640	-530 891	1 083 748

*Vuokrasopimuksessa ylläpituvookraa tarkistetaan todellisten ylläpitokulujen mukaan, jolloin nettokassavirta todennäköisesti nyt laskettua suurempi

Jokisimpukan bruttovuokra on noin 1,53 miljoonaa ja nyt rakennuksen arvioidut menot ovat noin 0,5 miljoonaa euroa, jolloin rakennusten vuotuinen kassavirta on noin miljoonaa euroa. Paloasemarakennuksen bruttovuokra puolestaan on vajaat 80 000 euroa vuodessa, arvioidut ylläpitokulut noin 25 000 euroa, jolloin vuotuinen nettokassavirta on 54 000 euroa. Kassavirtapohjaisessa arvojen määrittämisessä tämä nettokassavirta päämitetään kiinteistömarkkinoilla arvoksi/hinnaksi tuottovaatimuksella, joka taas em. kohteissa muodostuu seuraavasti.

Taulukko 7: Tuottovaatimus

Nykyinen käyttö	Jokisimpukka	Paloasema
Tuottovaatimus	%	%
Riskiton korko*	3,08 %	3,08 %
Riskilistä**	5,20 %	4,90 %
Vkr nousuoletus***	-2,00 %	-2,00 %
Ajanmukaistaminen****	1,70 %	1,50 %
Tuottovaatimus	7,98 %	7,48 %

*Valtion obligaatoin 10 v. korko 28.7.2025

**Riskilistä 2-8 % (sis.kuluminen/investointivaraus)

***Oletettu inflaatiovauhti

****Ajanmukaistaminen osaksi tuottovaatimusta

Kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimus muodostuu riskittömästä korosta sekä riskilistä, johon huomioidaan kohteen riskit. Riskittömänä korkona käytetään valtion obligaatoiden 10 vuoden tuotto määrittelyhetkellä, joka nyt on 3,08 %. Riskilistä vaihtelee noin 2–8 % välillä ja nyt kohteen riskiä nostavat rakennuksen käyttöön sitoutuneisuus, mutta laskee pitkähkö vuokrasopimus. Oletus myös, on, että rakennukset tulevat säilymään pitkällä aikavälillä nykyisessä käytössä, jolloin annetulla "riskilistähaarukalla" rakennuksesta omistajalla aiheutuva riski arvioidaan "tavanomaiseksi". Nyt Jokisimpukan käyttö on paloasemarakennusta rajatumpaa ja edelleen Jokisimpukan huomattavasti suurempi koko nostaa rakennukseen liittyvää riskilistä paloasemarakennusta korkeammaksi. Nyt tämä riskilistä nousu on arvioitu kuitenkin varsin maltilliseksi. Tuottovaatimusta pienentää pääomavuokran nousuoletus (inflaatiovauhti) eli pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, jolloin tämä indeksisidonnaisuus pienentää rakennuksilta vaadittua tuottovaatimusta. Edelleen tuottovaatimukseen huomioidaan rakennuksen ajanmukaistaminen, mikä lisää kiinteistösijoitukselta vaadittavaa tuottovaatimusta. Myös ajanmukaistamisen vaikutus tuottovaatimuksen on Jokisimpukassa paloasemarakennusten korkeampi, johtuen rakennuksen monipuolisemmasta varustelutasosta ja tämän myötä rakennuksen korkeammasta investointitarpeesta. Nyt lasketulla nettokassavirralla ja tuottovaatimuksen kohteiden käyviksi arvoiksi saadaan seuraavat.

Taulukko 8: Jokisimpukan kassavirtaohjainen arvojen määrittäminen ja käypä arvo

Vuokrahinnat ja arvioidut ylläpitokulut												
Pinta-ala	9 604											
Vuokra-arvo, €/m2/kk	13,32											
Kohteen käyttöasteoletus	100 %											
Ylläpito ja maanvkr, €/m2/kk	4,39											
Ajannuk., €/m2/kk	-											
Inflaatio-oletus	2,00 %											
Nettotuottov	7,98 %											
Oletustulokset												
Kokonaistuottovaatimus	9,98 %											
Vuokran vuosikorotus=infl.	2,00 %											
Vuodet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Potentiaalinen bruttotuotto	1 535 056	1 565 757	1 597 073	1 629 014	1 661 594	1 694 826	1 728 723	1 763 297	1 798 563	1 834 534		
Vuosikorotus		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	1 535 056	1 565 757	1 597 073	1 629 014	1 661 594	1 694 826	1 728 723	1 763 297	1 798 563	1 834 534		
Vuosikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %		
Ylläpito	505 512	515 622	525 935	536 453	547 183	558 126	569 289	580 675	592 288	604 134		
Operatiivinen bruttotuotto	1 029 544	1 050 135	1 071 138	1 092 561	1 114 412	1 136 700	1 159 434	1 182 623	1 206 275	1 230 401		
Vuosikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %		
Ajannukaistaminen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Nettokassavirta	1 029 544	1 050 135	1 071 138	1 092 561	1 114 412	1 136 700	1 159 434	1 182 623	1 206 275	1 230 401		
Kassavirtojen nykyarvo	936 119	868 196	805 201	746 777	692 591	642 338	595 731	552 505	512 416	475 236		
Jäännösarvo	6 074 446										15 726 925	
10 vuoden kassavirtatarkastelun tulos												
Kassavirtojen nykyarvo	6 827 111											
Jäännösarvon nykyarvo	6 074 446											
Käypä arvo	12 901 557 €											
Käypä arvo €/m2	1 343 €/m2											

Taulukko 9: Paloaseman kassavirtaohjainen arvojen määrittäminen ja käypä arvo

Vuokrahinnat ja arvioidut ylläpitokulut	
Pinta-ala	741
Vuokra-arvo, €/m2/kk	8,95
Kohteen käyttöasteoletus	100 %
Ylläpito ja maanvkr, €/m2/kk	2,85
Ajannuk., €/m2/kk	-
Inflaatio-oletus	2,00 %
Nettotuotto	7,48 %

Oletustulokset	
Kokonaistuottovaatimus	9,48 %
Vuokran vuosikorotus=infl.	2,00 %

Vuodet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Potentiaalinen bruttotuotto	79 583	81 175	82 799	84 455	86 144	87 867	89 624	91 416	93 245	95 110
Vuosikorotus		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 %
Eftektiivinen bruttotuotto	79 583	81 175	82 799	84 455	86 144	87 867	89 624	91 416	93 245	95 110
Vuosikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ylläpito	25 379	25 887	26 405	26 933	27 471	28 021	28 581	29 153	29 736	30 331
Operatiivinen bruttotuotto	54 204	55 288	56 394	57 522	58 672	59 846	61 043	62 264	63 509	64 779
Vuosikorotus		2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ajannukaistaminen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettokassavirta	54 204	55 288	56 394	57 522	58 672	59 846	61 043	62 264	63 509	64 779
Kassavirtojen nykyarvo	49 511	46 128	42 976	40 040	37 304	34 756	32 381	30 169	28 107	26 187
Jäännösarvo	357 096									883 350

10 vuoden kassavirtatarkastelun tulos	
Kassavirtojen nykyarvo	367 559
Jäännösarvon nykyarvo	357 096
Käypä arvo	724 655 €
Käypä arvo €/m2	978 €/m2

Nyt tehdyn arvioinnin perusteella Jokisimpukan käypäarvo on noin **12,9 miljoonaa euroa (+25 %)**, eli 1 343 €/m² kun jakaja käytetään kohteesta vuokrattua pinta-alaa. Tämä arvo sisältää myös tontin ja nyt tontille olevalla rakennusoikeudelle ei ole laskettu erikseen hintaa/arvoa, vaikka sitä on jokin verran jäljellä. Käypä arvo on laskettu olettamuksella, että nykyinen käyttö tulee jatkumaan myös nyt arvioidun vuokratkauden jälkeen pitkällä aikavälillä ennallaan nykyisillä vuokrasopimuksen tarkistusehdoilla.

Paloaseman käypä arvo puolestaan on noin **725 000 euroa (+25 %)**, eli 978 €/m². Myös tämä arvo sisältää tontin, eikä tontilla olevalla rakennusoikeudelle ole tässä laskettu erikseen hintaa/arvoa. Tässäkin käypäarvo on laskettu olettamuksella, että nykyinen käyttö tulee jatkumaan nykyisen vuokrasopimuksen mukaisella tarkistusehdoilla myös nyt arvioidun vuokratkauden jälkeen pitkällä aikavälillä.

9.3 Kohteen kirjanpitoarvo

Kohteen käyvän arvon vaihtelu riippuu kohteen tulevasta käytöstä ja tästä satavasta kassavirrasta. Reaaliarvot taas riippuvat rakennuksen arvioiduista rakennuskustannuksista sekä kulumisen jälkeen rakennuksissa olevien panosten hinnoista. Rakennuksilla on myös kirjanpitoarvo, joka pohjautuu rakennuksen alkuperäisiin investointien hankintahintoihin ja näistä tehtyihin nimellisiin poistoihin. Seuraavassa on kuvattu rakennusten kirjanpitoarvot vuoden 2024 lopussa.

Taulukko 10. Kohteen kirjanpitoarvo 31.12.2024

Kirjanpitoarvo 31.12.2024	€	€/m ² *
Jokisimpukka	11 806 332	1 229
Paloasema	207 383	280

*Jakajana vuokrattu pinta-ala

Jokisimpukan kirjanpitoarvo vuoden 2024 lopussa on noin 11,8 miljoonaa euroa eli 1 229 €/m² ja paloaseman kirjanpitoarvo on noin 207 000 euroa eli 280 €/m². Molempien arvojen neliöhinnat on laskettu vuokratulle pinta-alalle.

Yllä oleva rakennusten kirjanpitoarvo on merkittävä kohteen tulevan myynnin kannalta. Kuntien omistamien ja hyvinvointialueelle vuokrattuihin rakennuksiin tulee kohdistumaan yhtiöittämisvelvoite. Tämä tarkoittaa, että kunnat ja kuntayhtymät eivät enää jatkossa voi omistaa hyvinvointialueelle vuokrattuja rakennuksia, vaan nämä tulee yhtiöittää, kun vuokraus tapahtuu aidossa "markkinaympäristössä". Nyt kun valtio omalla lainsäädännöllään on patistamassa kuntia yhtiöittämään omistamansa rakennukset, niin valtio on antanut väliaikaisen huojennuksen varainsiirtoverosta, joka on voimassa vuoden 2030 asti. Varainsiirtoverovapaus on voimassa tietyin edellytyksin eli, kun rakennusten siirto joko perustettavalle tai olemassa olevalla yhtiöille tapahtuu apporttina⁸ niin varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa. Mikäli rakennus myydään ja vaihdossa käytetään rahaa, niin varainsiirtovero täytyy tällöin maksaa.

⁸ Kunta/kuntayhtymä saa rakennuksen kirjanpitoarvoa vastaavan hinnan yhtiö osakkeina.

9.4 Yhteenvedo kohteen arvotiedoista

Edellä kuvattiin rakennusten jälleenhankinta-, tekninen-, kirjanpitoarvo sekä käypä arvo. Käyvän arvon määrittelyssä vahvana oletuksen on, että rakennusten nykyinen käyttö tulee jatkumaan myös nyt määritellyn määräaikaisen vuokrakauden jälkeen. Reaaliarvojen pohjalta laskettiin myös omaisuuden tunnusluvut sekä arvioitiin rakennusten pitkän aikavälin investointitarvetta aina vuoteen 2040 asti. Edelleen yhtiöittämisvelvoite tulee vaikuttamaan rakennusten hallintaan, jossa kirjanpitoarvolla tehtävät apporttiluovutukset ovat varainsiirtoverovapaita, kun muista luovutuksista täytyy maksaa 3 % varainsiirtovero.

Seuraavassa vielä yhteenvetona nyt määritellyistä rakennusten arvoista.

Taulukko 11. Yhteenvedo kohteiden arvoista⁹ ja eri arvioiden arviointitarkkuus

Jokisimpukka

Pinta-ala 11 160

Arvot	Jälleenhankinta-arvo	Tekninen arvo	Käypä arvo*	Kirjanpitoarvo 31.12.2024
€	37 155 235	27 781 751	12 901 557	11 806 332
€/m ²	3 329	2 489	1 156	1 058
Arviointitarkkuus	+/-10 %	+/-10 %	+/-25 %	+/-0 %

*Käypä arvo tontteineen. Neliöhinta laskettu koko pinta-alalle, kuten muidenkin arvotietojen

Paloasema, rakennus tontteineen

Pinta-ala 833

Arvot	Jälleenhankinta-arvo	Tekninen arvo	Käypä arvo*	Kirjanpitoarvo 31.12.2024
€	1 535 050	1 152 809	724 655	207 383
€/m ²	1 843	1 384	870	249
Arviointitarkkuus	+/-10 %	+/-10 %	+/-25 %	+/-0 %

*Käypä arvo tontteineen. Neliöhinta laskettu koko pinta-alalle, kuten muidenkin arvotietojen

Huomioitavaa on, että nyt molempien rakennusten käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon. Kuitenkin Jokisimpukan käypä arvo on vajaa puolet rakennuksen jäljellä olevien panosten pohjalta määrittelystä teknisestä arvosta. Tämä tarkoittaa, että rakennuksesta nyt maksettu vuokrahinta on huomattavan alhainen rakennusten ominaisuuksiin nähden, jolloin vuokrahinnasta pohjalta saatavasta nettokassavirtasta laskettu käypä arvo on huomattavasta teknistä arvoa alhaisempi. Myös rakennuksen vuokrasopimuksen pituus on rakennusten ominaisuuksiin nähden lyhyehkö, joka näkyy tuottovaatimuksen korkeutena etenkin riskillisässä. Nyt arvioidun rakennuskokonaisuuden rakentamiskustannus on noin 37 miljoonaa euroa eli noin 3 300 €/m².

Paloasema käypäarvo taas on yli kolminkertainen rakennuksen kirjanpitoarvoon nähden ja tässä käypä arvo on myös lähempänä teknistä arvoa kuin Jokisimpukassa. Nyt olemassa olevan rakennuksen arvioitu rakentamiskustannus on noin 1,5 miljoonaa euroa eli noin 1 850 €/m². Huomioitavaa on, että reaaliarvon määrittelyn tarkkuus on noin +/-10 %, kun käyvän arvon vaihteluväli on huomattavasti suurempi. Näin Jokisimpukan käyvän arvon vaihteluväli nykyisessä käytössä on noin 9,6–16,1 miljoonaa euroa ja paloaseman taas noin 540 000–900 000 euroa.

⁹ Käyvän arvon määrittelyssä ei ole huomioitu tontilla olevaa varsin huomattavaa rakennusoikeutta.

9.5 Käyvän arvon jakaminen rakennukseen ja tonttiin

Nyt rakennusten käypäarvo pyydettiin Eurajoen kunnan toimesta jakamaan vielä rakennukseen ja tonttiin. Tätä varten selvitettiin Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastosta rakentamattomien palvelu- ja teollisuuskiinteistöjen keskimääräisiä kauppahintoja maakunnittain. Seuraavassa yhteenveto kaavoitettujen em. tonttien kauppojen määrät sekä keskimääräiset hinnat sekä hintojen keskihajonnat.

Taulukko 12. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto v. 2024

3 Palvelu-, liike- ja teollisuuskiinteistöt, Rakentamattomat Palvelukiinteistöt asemakaava-alueella	aluejakoselite	Lkm	Ka m2	Ka Kem2	Med €/Kem2	Ka €/Kem2	Keskihaj.€/Kem2
Uusimaa		4	9 734	3 294	151	247	285
Kanta-Häme		4	2 480	1 201	117	96	70
Pirkanmaa		5	13 943	7 007	128	118	76
Keski-Suomi		3	5 499	2 745	2	7	11
Pohjois-Pohjanmaa		5	3 915	1 074	10	10	9

3 Palvelu-, liike- ja teollisuuskiinteistöt Rakentamattomat Teollisuuskiinteistöt asemakaava-alueella	aluejakoselite	Lkm	Ka m2	Ka Kem2	Med €/Kem2	Ka €/Kem2	Keskihaj.€/Kem2
Uusimaa		38	10 486	4 621	46	77	78
Varsinais-Suomi		26	5 860	2 600	26	38	34
Satakunta		19	10 334	3 937	10	15	17
Kanta-Häme		18	8 587	3 578	13	17	13
Pirkanmaa		39	10 835	4 092	25	68	227
Päijät-Häme		14	4 335	2 878	30	37	34
Kymenlaakso		13	10 610	3 061	16	22	16
Etelä-Savo		9	6 122	1 920	13	16	11
Pohjois-Savo		9	17 396	8 505	18	21	19
Pohjois-Karjala		7	7 759	1 583	7	14	20
Keski-Suomi		27	11 324	4 692	8	19	25
Etelä-Pohjanmaa		17	21 955	8 563	7	10	8
Pohjanmaa		3	11 711	3 818	9	10	5
Pohjois-Pohjanmaa		16	12 073	4 758	14	16	10
Kainuu		5	401 373	24 367	15	26	24
Lappi		12	36 206	16 411	14	15	15

Lkm = kauppojen määrä

Ka m2 = tonttien pinta-alojen keskiarvo

Ka Kem2 = tonttien rakennusoikeuden (Kem2) keskiarvo

Med €/Kem2 = mediaanikauppahinta €/Kem2

Ka €/Kem2 = kauppahintojen keskiarvo €/Kem

Keskihaj. €/Kem2 = hintojen keskihajonta kuvaa niiden etäisyyttä keskiarvosta

Taulukoissa on mukana vuonna 2024 tehdyt rakentamattomien palvelu ja teollisuuskiinteistöjen kaupat asemakaava-alueilla. Nyt Palvelukiinteistöistä löytyy ainoastaan muutamia havaintoja viidestä eri maakunnasta. Suhteutettuna rakennusoikeuden neliöhintojen keskiarvoon myös kauppahintojen hajonta on kaikilla alueilla verraten suurta. Rakentamattomia ja kaavoitettuja palvelukiinteistöjä on siis koko Suomen mittakaavassa varsin niukasta ja näistä kauppoja tehdään myös huomattavan vähän.

Sitä vastoin rakentamattomista teollisuuskiinteistöissä kauppavolyymit ovat huomattavasti palvelukiinteistöjä suuremmat. Myös Satakunnan maakunnasta löytyy verraten paljon kauppahintahavaintoja eli kaikkiaan 19, joissa myytyjen tonttien keskiarvopinta-ala on 10 334 neliometriä, kerrosalan mediaanihinta 10 euroa ja keskiarvohinta 15 euroa/Kem2 ja kerrosalan neliöhintojen keskihajonta on 17 euroa. Keskihajonta osoittaa, että myytyjen tonttien kerrosalan neliöhinta vaihtelee huomattavan paljon todennäköisesti sijainnista riippuen. Näille hintahavainnoilla Eurajoella sijaitsevien nyt arvioitavien tonttien rakennusoikeuden neliöhinta asettunee noin 10–20 €/Kem2 välille.

Nyt teollisuustontin hinta on kerrosalaa kohti hieman palveluasuntoa korkeampi, johtuen likvidimmasta käytöstä sekä pienemmästä rakennusoikeuden määrästä, kun pinta-alan pienentymisen myötä yleensä "ohuilla markkinoilla¹⁰" neliöhinta laskee. Näin arvioiden nyt rakennusten alla olevien maapohjien arvot ovat seuraavat. Edelleen arviossa on laskettu myös maapohjien vuokrahinta nyt määritellystä arvosta 4 % tuottovaatimuksella¹¹.

Taulukko 13. Arvioitavien kohteiden maapohjan arvot sekä tästä laskettu maanvuokra

Kohde	Tontin m2	Kaava	Kem2 (rak.okeus)	Arvo €/Kem2	Tontin arvo €	4 % Tontin arvosta	
						Tontin vkr €/v	€/kk
Jokisimpukka	31 329	YS	10 965	15	164 475	6 579	548
Paloasema	3 300	KTY	990	20	19 800	792	66

Nyt Jokisimpukan tontin rakennusoikeuden neliöhinna on arvioitu 15 €/Kem2 ja Paloaseman taas 20 €/Kem2. Tämän arvioinnin vaihteluväli on +/- 30 %. Näillä keskihinnoin Jokisimpukan tontin arvoksi saadaan noin 164 500 euroa ja Paloaseman taas noin 20 000 euroa. Näistä arvoista laskettu maanvuokra 4 % tuottovaatimuksella on Jokisimpukasta noin 6 600 €/vuodessa ja Paloasemasta taas 792 €/vuodessa. Seuraavassa vielä rakennusten käyvät arvot jaettuna laskennallisesti rakennukseen ja nyt edellä arvioituun maapohjaan.

Taulukko 14. Rakennuksen käypä arvo jaettuna laskennallisesti rakennukseen ja tonttiin

	Jokisimpukka	Paloasema
Käypä arvo*	12 901 557	724 655
Rakennus	12 737 082	704 855
Tontti	164 475	19 800

*Arviointitarkkuus +/- 25 %

Jokisimpukan käypä arvo on 12,9 miljoonaa euroa +/- 25 %, josta rakennuksen osuus on 12,7 miljoonaa euroa ja tontin 164 500 euroa. Paloaseman käypä arvo taas on 725 000 euroa +/- 25 %, josta noin 705 000 euroa on rakennuksen arvo ja loput noin 20 000 euroa taas maapohjaa. Tämä jako on laskennallinen, mutta kuvastaa karkeaa arvioita nyt arvioitujen rakennusten ja tonttien arvoja.

¹⁰ Ohuet markkinat tarkoittavat, että kysyntää ja tarjontaa kiinteistömarkkinoilla on vähän, jolloin hinnanmuodostus markkinoilla on vähäisten kauppamäärien vuoksi haastavaa.

¹¹ 4 % tuottovaatimus on varsin yleinen maanvuokrien laskennassa käytetty tuottovaatimustekijä. Maanvuokran tuottovaatimus on yleensä rakennuksen tuottovaatimusta alaisempi, kun maaomaisuus ei "kulu", kuten rakennukset.

10. YHTEENVETO

Tässä arvojen määrittämisessä tuotettiin arvotiedot Eurajoen kunnan omistamasta Palvelukeskus Jokisimpukasta sekä paloasemasta. Määritettyjen reaaliarvojen pohjalta laskettiin myös omaisuuden tunnusluvut sekä arviotiin rakennusten pitkän aikavälin investointitarvetta. Arvon määrittämisen varsinainen tehtävä oli tuottaa käyvät arvot rakennuksille sekä jakaa käypä arvo rakennukselle ja rakennuksen alla olevalla maapohjalla.

Nyt arvioitavat rakennukset tulevat jäämään Satakunnan hyvinvointialueen käyttöön, minimissään 10 vuodeksi, jolloin käyvän arvon määrittämiseen käytettiin kassavirtapohjasta arvojen määrittelyä. Käyvän arvon määrittely vahva oletus on, että rakennusten nykyien käyttö tulee jatkumaan myös nyt määritellyn 10 vuoden määräajan jälkeen pitkällä aikavälillä ennallaan nyt vuokrasopimuksen mukaisilla tarkistusehdoilla. Näillä määrittelyillä nyt hyväkuntoisten rakennusten

- palvelukeskus Jokisimpukan käypä arvo on noin **12,9 miljoonaa euroa, hintahaarukan ollessa 9,7–16,1 miljoonaa euroa**. Nyt määritellystä 12,9 miljoonan euron käyvästä arvosta tontin osuus on noin 165 000 euroa ja rakennuksen 12,74 miljoonaa euroa.
- Paloasemarakennuksen käypä arvo puolestaan on **725 000 euroa, hintahaarukan ollessa 540 000–900 000 euroa**. Paloaseman 725 000 euron käyvästä arvosta tontin osuus on noin 20 000 euroa ja rakennuksen 705 000 euroa.

11. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI



Turussa 30.7.2025
TkL VTM Harri Isoniemi
Aurakatu 1 A 6
20100 Turku

12. LISÄTIETOJA

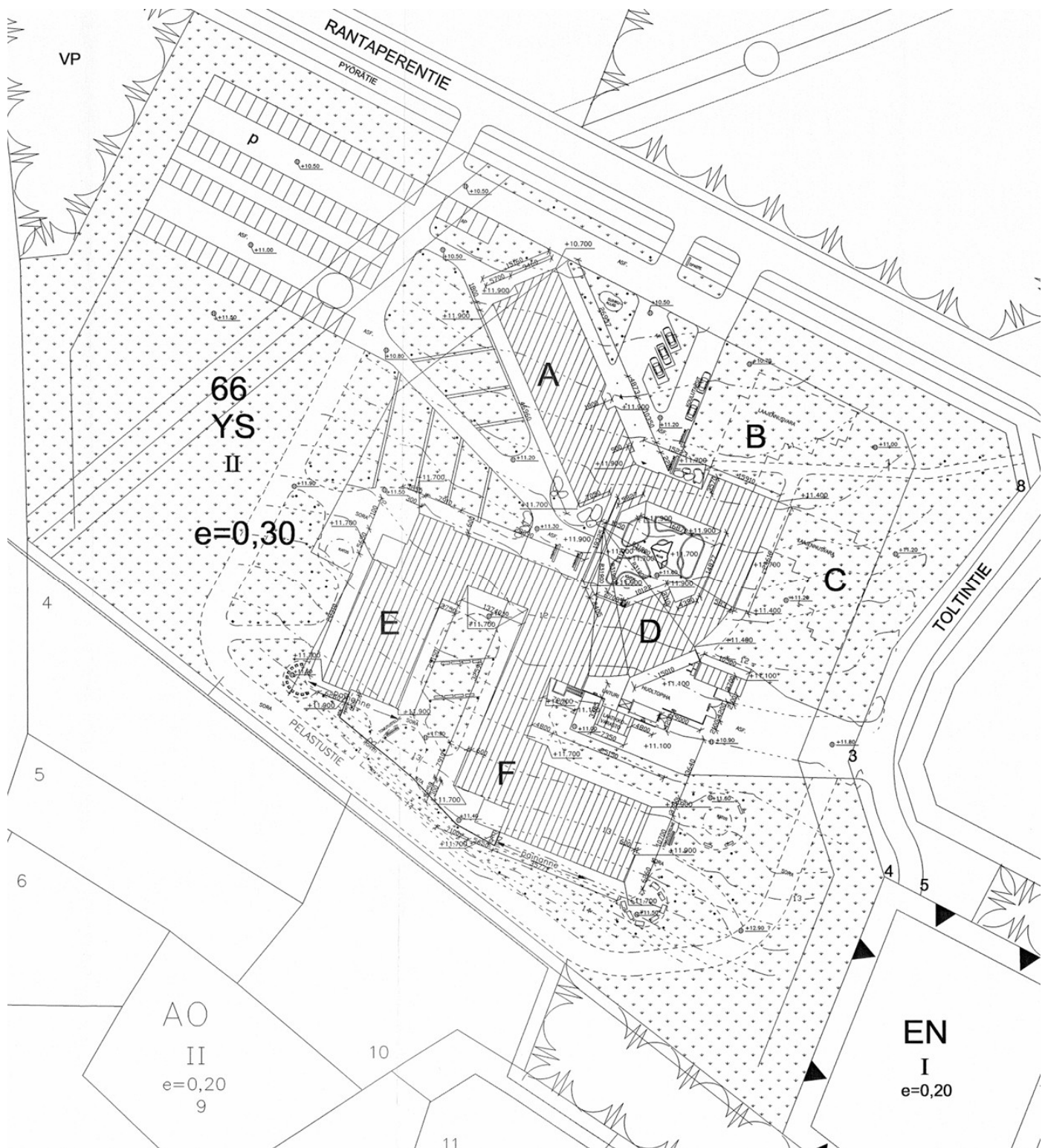
Tästä arviosta lisätietoja antaa Harri Isoniemi puh. 0400 520 199

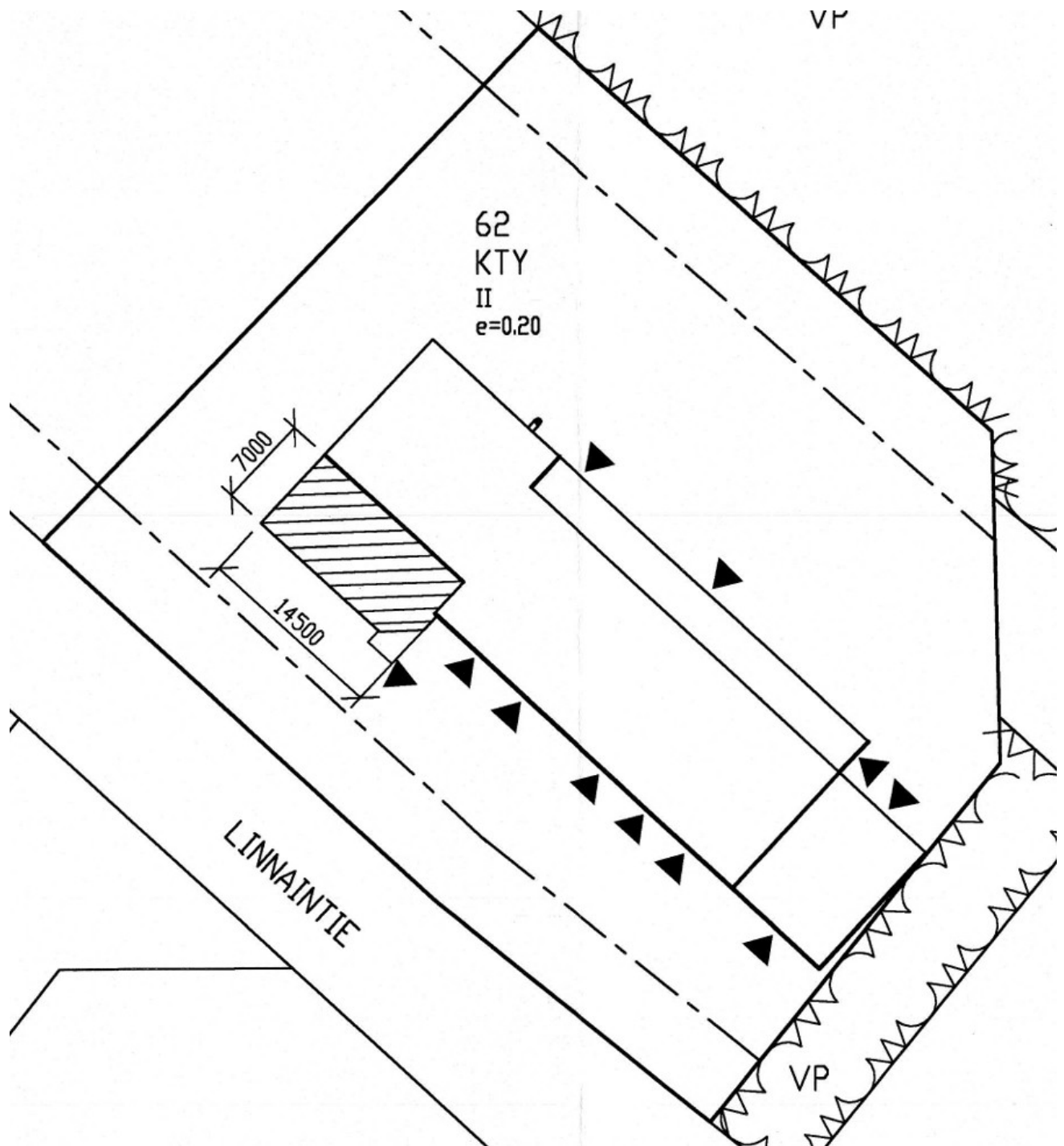
13. LIITE

Liite 1: Asemakuvat rakennuksista
Liite 2: Valokuvia rakennuksista

Liite 1: Asemakuvat

Jokisimpukka





Liite 2: Valokuvia rakennuksista

Jokisimpukka (28.3.2025), "vanha osa" rakennusvuosi 2003



Jokisimpukka laajennusosa rakennusvuosi 2013



Jokisimpukka, huoltorakennus rakennusvuosi 2013



Paloasema kuvat 2.7.2025

