

Kokkolan kaupungin rakennusten tekniset ja jälleenhankinta-arvot sekä korjausvelkaindeksi

KARA § 49 24.3.2021

Trellum Consulting Oy on määritellyt Kokkolan kaupungin omistuksessa olevien rakennusten arvot. Arvon määrittelyn tavoitteena on tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvosta, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista.

Rakennustenarvoja ja tässä tuotettuja omaisuuden tunnuslukuja voidaan käyttää omaisuuden hallinnan välineenä suunniteltaessa omaisuuteen kohdistuvia toimenpiteitä. Edelleen nyt määritellyt arvoja voidaan käyttää sisäisten pääomavuokrien laskennan pohjana.

Tässä tarkastelussa esitetyt omaisuuden tunnusluvut lasketaan määritellyjen arvojen pohjalta, jotka ovat:

- jälleenhankinta-arvo, joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonnäköistä arvonnäköistä rakentamiskustannusta, ilman tontti- ja liittymämaksuja, mikäli samanlainen rakennus rakennetaan samalla tontille rakennuksen nykyisellä varustuksella uudelleen ja
- tekninen arvo, joka puolestaan kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen.

Teknisten ja jälleenhankinta-arvojen avulla voidaan siis laskea omaisuuden kuntoa kuvaavat tunnusluvut, jotka ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve.

Kaiken kaikkiaan Kokkolan kaupungin rakennuskanta on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuskannan vuosittainen fyysinen kuluminen on n. 8,3 miljoonaa euroa vuodessa ja tähän jos huomioidaan ajanmukaistaminen sekä rakennusten toiminnallisten muutosten tarve (n. 30 % investoinnin hinnasta), niin olemassa olevien rakennusten karkea vuotuinen investointitarve on noin 12–13 miljoonaa euroa vuodessa.

Kokkolan kaupungilla on omistuksessaan huomattava määrä tyhjillään ja vajaassa käytössä olevia rakennuksia, joista osa on määritetty purettavaksi tai myytäväksi. Näiden osuus rakennusten lukumäärästä suurehko (14 %), mutta pinta-alasta pienehkö, jolloin näiden realisointien jälkeenkin korjausvelkaa ja välittömiä investointitarpeita jää vielä verraten paljon.

Selvitys on oheismateriaalina.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä selvityksen tiedoksi.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

KH § 155 29.3.2021

Selvitys on oheismateriaalina.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 04.05.2022 § 66

Valmistelija Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, rakennuspäällikkö Veli-Matti Isoaho

Trellum Consulting Oy on päivittänyt Kokkolan kaupungin vuoden 2020 arvotiedot vuodelle 2021 sekä laskenut arvoista koko omaisuuden kuntoluokan, kunto- ja ikäprofiilin, korjausvelan, perusparannustarpeen.

Nyt toteutettu Kokkolan kaupungin rakennusomaisuuden tarkastelu tehtiin kaikkiaan 339 suorassa omistuksessa olevasta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 225 000 neliometriä. Koko rakennusomaisuuden jälleenhankinta-arvo vuoden 2021 lopussa oli noin 514 miljoonaa euroa ja keskimääräinen neliöhinta 2 283 €/ m². Tekninen arvo on puolestaan 361 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta 1 602 €/ m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 70,2 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä vuoden 2021 lopussa on noin 48,3 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 214 €/ m². Vastaavan ajankohdan perusparannustarve on puolestaan noin 91,8 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta noin 408 €/m².

Kokkolan kaupunki on luokitellut rakennukset kahteen eri kategoriaan, pidettäviin ja myytäviin/purettaviin. Pidettäviä rakennuksia on 214 000 neliötä eli 95 % koko omaisuudesta ja realisoitavien rakennusten pinta-ala taas 11 000 neliometriä eli 5 % koko pinta-alasta. Mikäli realisoitavat kohteet myydään, niin rakennusten korjausvelka laskee n. 13 % ja perusparannustarve 14 % nykytasosta. Absoluuttisina arvoina korjausvelka pienenesi noin 6,2 miljoonaa ja perusparannustarve noin 13,3 miljoonaa euroa. Edelleen jäljelle jäävässä omaisuudessa korjausvelkaa on reilu 42,1 miljoonaa euroa (196 €/m²) ja perusparannustarvetta 78,6 miljoonaa euroa (367 €/m²).

Selvitys on oheismateriaalina.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä selvityksen tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 230

Selvitys on oheismateriaalina.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 21.06.2023 § 104

Valmistelija Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, rakennuspäällikkö Veli-Matti Isoaho

Trellum Consulting Oy on päivittänyt Kokkolan kaupungin vuoden 2021 arvotiedot vuodelle 2022 sekä laskenut arvoista koko omaisuuden kuntoluokan, kunto- ja ikäprofiilin, korjausvelan, perusparannustarpeen.

Nyt toteutettu Kokkolan kaupungin rakennusomaisuuden tarkastelu tehtiin kaikkiaan 337 suorassa omistuksessa olevasta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 226 000 neliometriä. Koko rakennusomaisuuden jälleenhankinta-arvo vuoden 2022 lopussa oli noin 559 miljoonaa euroa ja keskimääräinen neliöhinta 2 478 €/ m². Tekninen arvo on puolestaan 390 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta 1 729 €/ m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 69,8 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä vuoden 2022 lopussa on noin 54,1 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 240 €/ m². Vastaavan ajankohdan perusparannustarve on puolestaan noin 103,6 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta noin 459 €/m².

Kokkolan kaupunki on luokitellut rakennukset kahteen eri kategoriaan, pidettäviin ja myytäviin/purettaviin. Pidettäviä rakennuksia on 215 000 neliötä eli 95 % koko omaisuudesta ja realisoitavien rakennusten pinta-ala taas 10 000 neliometriä eli 5 % koko pinta-alasta. Mikäli realisoitavat kohteet myydään, niin rakennusten korjausvelka laskee n. 12 % ja perusparannustarve 14 % nykytasosta Absoluuttisina arvoina korjausvelka pienenee noin 6,6 miljoonaa ja perusparannustarve noin 14,5 miljoonaa euroa. Edelleen jäljelle jäävässä omaisuudessa korjausvelkaa on 47,5 miljoonaa euroa (221 €/m²) ja perusparannustarvetta 89,1 miljoonaa euroa (414 €/m²).

Materiaali on oheismateriaalina.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä selvityksen tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 323
525/02.07.00/2022

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus merkitsee asian tiedoksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.