

Korjausvelkaselvitys sekä simulaatio korjausvelan määrästä seuraavan viiden vuoden ajanjaksolla Ylöjärven kaupungin omistamissa kiinteistöissä

TEKLTk 10.03.2021 § 76

Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko

Ylöjärven kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelka on määritelty Haahtela-kiinteistötiedon materiaalin pohjalta ensimmäisen kerran vuonna 2017. Uusimmassa kiinteistöjen korjausvelkaselvityksessä kustannusindeksinä on käytetty Haahtelan hintaindeksiä. Hintaindeksi on tarkasteluhetkellä (1.2021) ollut 99 kalleusluokka 2/Tampere ja ympäristökunnat. Edellisellä kerralla teknisessä lautakunnassa käsitellyssä korjausvelkaselvityksessä 11.3.2020 hintaindeksi oli 101.

Ylöjärven kaupungin omistamien aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 18.000.000 € (v. 2020 taso 16.300.000 €). Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 294.600.000 € ja nykyhintaa 208.500.000 €. Edellisen korjausvelkatarkastelun jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma, koska edellinen tarkasteluajankohta oli 1/2020.

Tarkastelussa ei ole huomioitu käytöstä poistettuja tai vain satunnaisesti vuokrattuja tiloja. Kaupungin omistamat osakehuoneistot ovat myös olleet tarkastelun ulkopuolella. Korjausvelkalukuun ei ole myöskään laskettu mukaan niitä rakennuksia, jotka ovat salkutettu myytäviin tai purettaviin. Korjausvelan kiinteistökohtainen päivittäminen tehdään jatkossakin vuosittain. Korjausvelkaselvitykseen on liitetty myös simulaatio korjausvelan kehityksestä seuraavan viiden vuoden aikana. Nykyisellä investointi- ja korjaustahdilla korjausvelka kasvaa luokkaan 33.500.000 € v. 2025.

Yksittäisen kiinteistön korjausvelka on määritelty kiinteistön jälleenhankinta-arvon (JHA = uuden vastaavan rakennuksen tarkasteluhetkellä arvioitu rakentamiskustannus) ja teknisen arvon (TeknA = rakennuksen todellisiin fyysisiin ominaisuuksiin perustuva arvo) kautta. Korjausvelka on laskettu kaavalla $75\% \times \text{JHA} - \text{TeknA}$, eli rakennukset, joiden tekninen arvo on alle 75% uuden vastaavan rakennuksen arvosta, kerryttävät korjausvelkaa. Korjausvelan määrä kiinteistökohtaisesti käy ilmi liitteenä olevasta taulukosta. Päätöksen tueksi on saatu Haahtela-kehitys Oy:n laatima raportti (pvm. 1/2021) korjausvelan termistöstä, käsitteistä, korjausvelan arvoon vaikuttavista tekijöistä ja korjausvelan kehityksestä.

Lisätietoja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860, jukka.nurmi@ylojarvi.fi
Ulla Siuko, p. 050 562 0940, ulla.siuko@ylojarvi.fi

Liite Haahtela Kehitys Oy:n laatima muistio (pvm 23.2.2021) ja korjaus-
velkataulukko (pvm 19.2.2021)

Vs. kaupunkirakennegohtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. merkitä korjausvelkaselvityksen tiedoksi.
2. ottaa sen huomioon tulevien MAPSTO-lausuntojen yhteydessä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
