

HAMINAN KAUPUNGIN KIINTEISTÖSTRATEGIA

OMAISUUDEN SALKUTUS



TkL VTM Harri Isoniemi
6.11.2013

Sisällys

1. TAUSTA	3
1.1 KIINTEISTÖSTRATEGIA	3
1.2 KIINTEISTÖSTRATEGIA JA SALKUTUSPROJEKTI	4
1.3 RAPORTIN SISÄLTÖ	5
2. RAKENNUSTEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT	6
2.1 RAKENNUSTEN ARVOT	6
2.2 KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUS- JA PERUSPARANNUSTARVE, KUNTOPROFIILI SEKÄ PTS 2027	6
2.2.1 Korjausvelka	7
2.2.2 Peruskorjaus- ja perusparannustarve	7
2.2.3 Rakennusten kuluminen ja omaisuuden tunnusluvut.....	7
2.2.4 Trellum PTS 2027	9
2.3 HAMINAN KAUPUNGIN RAKENNUSTEN ARVOT, OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT V. 2012 JA PTS 2027.....	11
2.3.1 Omaisuuden tunnusluvut.....	11
2.3.2 Korjausvelan ja perusparannustarpeen kehittyminen.....	13
2.3.3 Kuntoluokan, korjausvelan ja perusparannustarpeen vertailu	14
2.3.4 PTS 2027.....	16
3. KIINTEISTÖSTRATEGIA JA OMAISUUDEN SALKUTUS JA LUOKITUKSET	20
3.1 LUOKITUS	20
3.2 HAMINAN KAUPUNGIN RAKENNUKSET SALKUTTAIN	22
3.2.1 Omaisuuden tunnusluvut salkuttain	22
3.2.2 Käyttötalousmenot salkuttain	24
3.2.3 Trellum PTS- 2027 salkuttain	25
3.2.4 Trellum PTS 2027 C ja E-rakennukset pois.....	27
3.2.5 Realisoitavien C- ja E rakennusten myynti	30
3.3. SALKUTUSTULOSTEN YHTEENVETO.....	31
4. KIINTEISTÖSTRATEGIAN MUITA LÄHTÖKOHTIA.....	33
5. YHTEENVETO SALKUTUKSESTA	35
6. JOHTOPÄÄTÖS	37
7. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI	39
8. LISÄTIETOJA	39
9. LIITTEET	39

1. TAUSTA

Haminan kaupunki omistaa huomattavan rakennusvarallisuuden joka käsittää noin 140 rakennusta, joiden yhteispinta-ala on 105 000 m². Kaupungin rakennusvarallisuus on kertynyt lähinnä rakennuttamalla rakennuksia kaupungin palvelutoiminnan käyttöön, mutta omaisuutta on myös vuosikymmenten saatossa karttunut erilaisten maanlunastusten, valtion lahjoitusten sekä rakennusten ostojen kautta. Tällä hetkellä kaupungin omistamat rakennukset toimivat kaupungin oman palvelutuotannon resurssina sen tuottaessa palveluita alueen kuntalaisille, mutta rakennuksia on myös vuokrattu markkinoille eri yritysten ja yhteisöjen käyttöön.

Haminan kaupungin rakennusvarallisuutta tarkastellaan tällä hetkellä yhtenä kokonaisuutena, jolloin omaisuuden hallinta ja sitä koskeva päätöksenteko on varsin haastavaa. Päätöksenteossa tarkastelu on toistaiseksi rajoittunut yksittäisiin rakennuksiin, jolloin investointeja saatetaan tehdä lyhytjännitteisesti ja tarvittavia omaisuuden realisointipäätöksiä ei välttämättä haluta tehdä. Koko omaisuuden tarkastelussa ei näin välttämättä synny näkemystä siitä, mitä rakennuksia kaupungilla on vara ja halu omistaa pitkällä aikavälillä ja mistä rakennuksista voidaan luopua, jotta koko omaisuus voidaan pitää pitkällä aikavälillä kunnossa järkevillä investointi- ja kunnossapitopanostuksilla.

1.1 KIINTEISTÖSTRATEGIA

Kiinteistövallisuuteen liittyvien erilaisten toimenpiteiden suunnittelua ja toteuttamista varten Haminassa tehtiin kiinteistöstrategia ja omaisuuden salkutus, jossa rakennukset luokiteltiin haluttuihin kokonaisuuksiin ja luokkiin, joiden pohjalta omaisuuteen liittyviä päätöksiä voidaan helpommin käsitellä ja toteuttaa. Kiinteistöstrategian ja salkutuksen tavoitteena on luoda Haminan kaupungille menetelmä sekä kriteerit rakennusomaisuuden järkevälle luokittelulle, jonka avulla voidaan

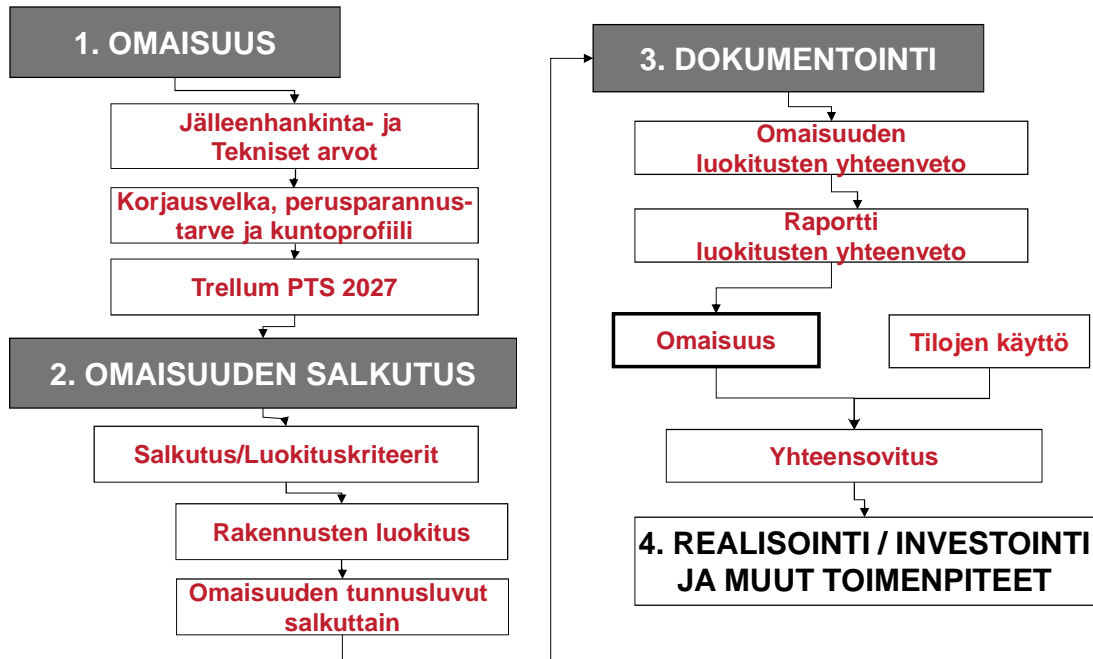
- kehittää rakennusvarallisuuden hallintaa
- suunnata olemassa olevia henkilö-, investointi- ja kunnossapitoresursseja järkevästi
- seurata rakennusten tuloja ja menoja järkevinä kokonaisuuksina
- tuottaa toimenpidesuosituksia eri rakennuksille sekä
- kehittää rakennusomaisuuden raportointia

Kiinteistöstrategian ja salkutusprojektin tavoitteena on luoda menetelmät ja kriteerit ja edelleen tuottaa kriteerien mukainen luokitus Haminan kaupungin omistuksessa olevista rakennuksista.

1.2 KIINTEISTÖSTRATEGIA JA SALKUTUSPROJEKTI

Toteutettu kiinteistöstrategia- ja salkutusprojekti on edennyt seuraavan prosessin mukaan.

Kuvio 1: Kiinteistöstrategian ja salkutusprojektin eteneminen



Salkutusprojektin lähtökohdan muodostavat rakennuksille määritellyt ja päivitettyt arvot, jotka muodostuvat jälleenhankinta- ja teknisistä arvoista sekä näiden pohjalta laskettavista rakennusten korjausvelasta, perusparannustarpeesta ja omaisuuden jakautumisesta eri kuntoluokkiin eli kuntoprofiilista. Rakennusten arvojen pohjalta tehtiin myös Trellum PTS 2027 tarkastelu, joka on rakennuskohtainen investointitarkastelu rakennusvarallisuuden investointitarpeista aina vuoteen 2027 asti. Tämän jälkeen tuotettiin omaisuuden salkutus / luokituskriteerit, joiden pohjalta Haminan kaupungin jokainen rakennus luokiteltiin ominaisuuksien mukaan haluttuun salkkuun/luokkaan. Tämän jälkeen omaisuuden tunnusluvut laskettiin salkuttain ja lopuksi tuotetusta luokituksesta ja tunnusluvuista tehtiin tämä käsillä oleva raportti, jonka pohjalta nyt tehtyä kiinteistöstrategiaa ja luokitusta voidaan käsitellä eri sidosryhmissä. Salkutustarkastelu on hyvä jatkossa laajentaa myös tilaresurssin käytön näkökulmaan, mutta jo nyt tehdyn luokituksen mukaan voidaan päästä haluttuun lopputulokseen eli tehdä päätöksiä rakennusten realisoinneista ja investoinneista Haminan kaupungin omistuksessa olevasta rakennusvarallisuudesta..

1.3 RAPORTIN SISÄLTÖ

Varsinaisen salkutuksen määrittelyn taustaksi ja perustaksi on tässä raportissa kuvattu tarkemmin omaisuuden tunnusluvut ja niiden määrittely. Lisäksi raportissa on kuvattu omaisuuden tunnuslukujen lähtötilanne ennen varsinaista omaisuuden salkutusta/luokittelua.

Tämän raportin toisessa luvussa tarkastellaan, rakennusten arvon määrittelyä ja omaisuuden tunnuslukujen laskentaa sekä kuvataan Haminan kaupungin omaisuudesta tuotetut tunnusluvut. Kolmannessa luvussa puolestaan kuvataan nyt tehdyt omaisuuden salkutuksen / luokituksen kriteerit sekä lasketaan omaisuuden tunnusluvut salkuttain. Neljännessä luvussa tarkastellaan lyhyesti muita kiinteistöstrategiassa tarkasteltavia asioita ja luvussa viisi on yhteenveto raportin sisällöstä ja keskeisistä tuloksista. Viimeisessä eli luvussa kuusi on vielä johtopäätös raportin tarkasteluihin liittyen. Varsinaisen raportin lopussa olevissa liitteissä kuvataan projektissa tuotettua rakennuskohtaisia tunnuslukuja ja tarkasteluja tarkemmin.

Raportin on kirjoittanut TkL VTM Harri Isoniemi Trellum Consulting Oy:stä.

Trellum Consulting Oy on organisaatioiden kiinteistöjohtamisen kehittämiseen ja informaation tuottamiseen keskittynyt asiantuntijapalveluyritys. Trellum tuottaa ratkaisuja toimitila- ja kiinteistöjohtamiseen.

2. RAKENNUSTEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT

2.1 RAKENNUSTEN ARVOT

Trellum Consulting Oy on määritellyt yhteistyössä Haminan kaupungin teknisen toimialahallinnon kanssa kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot. Arvon määrittämisessä rakennuksille tuotettiin jälleenhankinta- ja tekniset arvot. Jälleenhankinta-arvo kuvaa rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta nykyisellä hintatasolla huomioiden rakennuksessa sillä hetkellä oleva varustus- ja varustelutaso. Määritelty jälleenhankinta-arvo ei kuvaa uuden tämän päivän vaatimus- ja varustelutasolla olevan rakennuksen vaan jo olemassa olevan ja arvioitavan rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta. Tekninen arvo puolestaan kuvaa rakennuksen todellista arvoa huomioiden rakennuksen iän ja kulumisen johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Määritellyt arvot eivät kuvaa hintaa/arviota, joka niistä markkinoilla vapaaehtoisessa kaupassa saataisiin vaan ainoastaan rakennusten fyysisten ominaisuuksien ja kunnan perusteella määriteltyä arvoa.

Trellum Consulting Oy on määritellyt Haminan kaupungin rakennusten arvot vuonna 2010, jolloin rakennukset myös katselmointiin. Tämän jälkeen arvot on päivitetty vuosina 2011 – 2012 Trellum Consulting Oy:n toimesta. Nyt tehty luokitus ja sen tulokset pohjautuvat viimeisimpään rakennusten arvojen päivitykseen joka toteutettiin keväällä 2013 ja tuloksena saatiin rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut vuoden 2012 lopun tilanteeseen.

2.2 KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUS- JA PERUSPARANNUSTARVE, KUNTOPROFIILI SEKÄ PTS 2027

Kiinteistöstrategian ja salkutuksen pohja-aineistona käytetään, arvojen pohjalta laskettavia omaisuuden tunnuslukuja eli *korjausvelkaa, peruskorjaus- ja perusparannustarvetta*, jotka *siis* lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltyjen arvojen pohjalta nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen *kuntoluokka*, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa myös erilaisia tavoitteita halutusta lopputuloksesta riippuen.

2.2.1 Korjausvelka

Määritelmällisesti omaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksista on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämän nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden rahamääräinen korjausvelka.

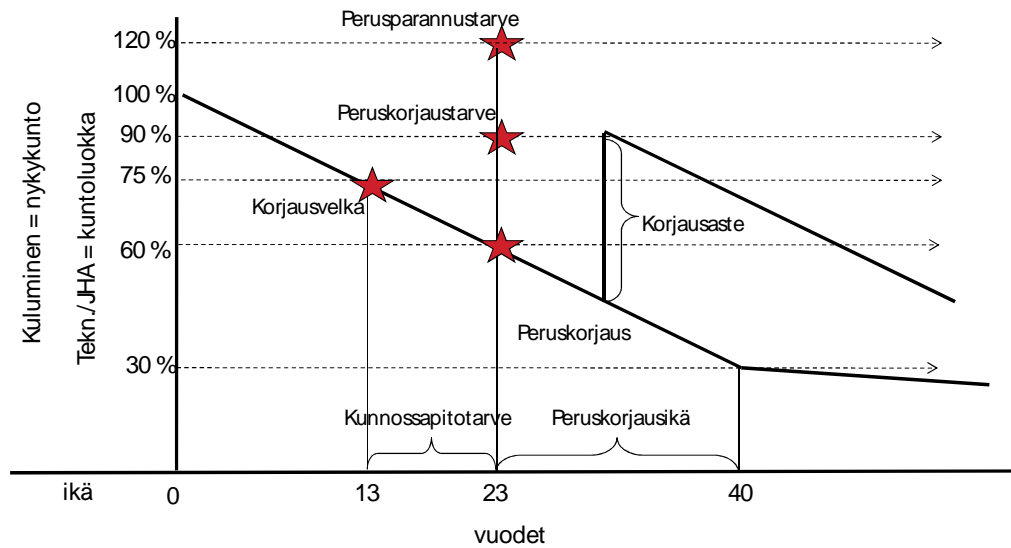
2.2.2 Peruskorjaus- ja perusparannustarve

Peruskorjaus ja perusparannustarve lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 % lähtötason. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (peruskorjaustarve) tai tämän päivän täysin uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaiseen tavoitekuntoon (perusparannustarve). Peruskorjaustarve sisältää karkeasti fyysisen kulumisen johdosta tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja perusparannustarve (tavoitekunto 100 - 120 %) fyysisen kulumisen lisäksi myös ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla rakennuksen taso nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi. Perusparannustarpeessa toiminnallisten muutosten osuus laskennallisesta investointitarpeesta on noin kolmannes ja loput 2/3 osaa jää olemassa olevien rakennusosien korjaamiseen eli peruskorjaukseen.

2.2.3 Rakennusten kuluminen ja omaisuuden tunnusluvut

Määriteltyjä tunnuslukuja voidaan tarkastella graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kuluminen sekä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen suhde eli kuntoluokka.

Kuva 1: Rakennuksen kuluminen ja kulumisen pohjalta lasketut 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 kulua jolloin kuntoluokka ja nykykunto vuosittain laskevat. Kuviossa rakennuksen oletus kuluminen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet eli rakennuksen pitkäikäisimmät osat, joiden oletuskuluminen on 0,5 % vuodessa (pitoikä 200 vuotta).

Rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa 13 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan tavoitetason, joka fyysisesti näkyy 13- 23 vuotta vanhoissa rakennuksissa selkeästi lisääntyneenä kunnossapitotarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta saavutetaan 23 vuoden kohdalla, jolloin pelkkä kunnossapito ei aina riitä, vaan rakennus on peruskorjaus-/perusparannustarpeessa. Käytännössä peruskorjaus / perusparannusinvestointi toteutetaan noin 23 – 40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30 – 60 %. Mitä myöhemmin investointi toteutetaan, sitä kalliimmaksi peruskorjaus/perusparannus yleensä tulee, kun kulumisen johdosta korjausaste haluttuun tavoitetasoon kasvaa. Jos rakennus korjataan alkuperäistä laatutasoa vastaavaa kuntoon (peruskorjaustarve), niin investointitarve saadaan laskemalla nykykunnoltaan alle 60 % rakennuksista, jotka nostetaan laskennalliseen 90 % tavoitetasoon. Perusparannuksessa rakennus puolestaan uudistetaan tämän päivän uuden vastaavan käyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen kuntoon, jolloin toiminnallisten muutosten johdosta perusparannusinvestoinnin tavoitetaso (120 %) ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannustason. Perusparannustarve saadaan siis alle 60 %

kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena.

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

Omaisuuksien tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista arvotietojen lisäksi saadaan siis tieto rakennuksen nykykunnosta, jolloin myös nykykunnan ja tavoitekunnan välinen ero saadaan määritellyksi. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen perusteella voidaan myös muodostaa omaisuuden kuntoprofiili, 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.

2.2.4 Trelum PTS 2027

Edellä mainittuun kulumiseen pohjautuen voidaan tarkastella myös rakennusten ja koko omaisuuden tulevaa investointitarvetta. Muut edellä kuvatut tunnusluvut (kuntoluokka, korjausvelka, perusparannustarve ja kuntoprofiili) kuvaavat omaisuuden nykytilannetta, mutta rakennusten kulumisen tarkastelu antaa myös mahdollisuuden tarkastella sitä, miten rakennusten investointitarve kulumisen kautta realisoitumaan tulevaisuudessa. Tämän omaisuuden pitkän aikavälin investointitarpeiden arvioimiseksi määriteltiin Haminan kaupungin rakennusten arvojen ja nykykunnan pohjalta rakennuskohtainen investointitarve vuosille 2013 – 2027 (15 vuotta). Tämä Trelum PTS 2027 investointitarvetarkastelu pohjautuu siis myös rakennuksen nykykunnan sekä tavoitekunnan tarkasteluihin, mutta tämän lisäksi tarkastelussa huomioitiin aikaulottuvuus vuoteen 2027 asti. Tarkastelussa tehtiin myös seuraavia oletuksia:

- vuosille 2013 – 2027 tehtävän tarkastelun lähtötiedot pohjautuivat tässä tuotettuihin vuoden 2012 rakennusten arvoihin, jolloin pitkän aikavälin investointitarkastelu oli vuoden 2012 hintatasossa. Tarkastelussa ei huomioitu tänä vuonna toteutuvia investointeja, jolloin lähtökohta on vuoden 2013 alun tilanteessa.

- rakennusten vuotuiseksi kulumiseksi vuosille 2013 – 2027 oletettiin 1,75 % jälleenhankinta-arvosta.
- rakennuksen perusparannuksen nykykunnan lähtötasoksi määriteltiin 55 %, eli kun rakennuksen kuntoluokka alittaa vuosien 2013 – 2027 välillä tämän niin sen vuoden kohdalla, jona kuntoluokka alittaa tämän tason, rakennukseen toteutetaan perusparannusinvestointi
- rakennusten perusparannusinvestoinnin tavoitetasoksi määriteltiin 100 - 150 %, jolloin rakennusten korjausaste (perusparannusinvestointi / alkuperäinen jälleenhankinta-arvo) vaihtelee investoinnin tavoitetasosta riippuen noin 45 %:sta 95 %:in.

Tämän laskennan jälkeen jokaiselle rakennukselle määriteltiin perusparannusinvestointi, investoinnin toteutusvuosi ja tämän jälkeen lopullista Trellum PTS 2027- tarkastelua tarkennettiin vielä siten, että

- suuret perusparannusinvestoinnit jaettiin 2 vuodelle (4 000 – 8 000 m2 rakennukset) ja kaikkein suurimpien rakennusten investoinnit jaettiin vielä kolmelle vuodelle (yli 8 000 m2 rakennukset)
- kun vuotuinen investointitaso vaihteli näiden oletusten jälkeen vielä paljon, siirrettiin rakennusten investointien aloitusta niin, että vuosille 2013 – 2027 toteutettava investointitaso olisi kohtuullisen tasainen koko tarkastelujaksolla.

Tuotettu Trellum PTS 2027- tarkastelu sisältää.

- rakennusten fyysisestä kulumisesta johtuvan investointitarpeen arvioinnin vuosille 2013 – 2027 (peruskorjaustarve)
- rakennusten nykyisen käyttötarkoituksen ja siihen arvioidun toiminnallisten muutosten vaatimat investointitarpeet vuosille 2013 – 2027 (käytettävyyden kohtuullinen parantaminen eli toiminnalliset muutokset), oletuksena että toteutettavasta investoinnista korkeintaan noin kolmasosa kohdistuu toiminnallisiin muutoksiin ja loput investoinnista olemassa olevien rakennusosien korjaamiseen.

PTS 2027 tarkastelu ei sisällä:

- tilojen kysynnän lisääntymisen kautta syntyviä uusien rakennusten- sekä nykyisten rakennusten laajennustarpeita (uusinvestoinnit) sekä mahdollisia nykyisten rakennuksiin liittyviä käyttötarkoituksimuutoksia
- rakentamisen laatuun liittyvien ongelmien korjaamisia (kosteus- ja homekorjaukset)

- tilojen käyttöön ja omaisuuteen liittyvien lainsäädännön muutoksista johtuvia investointitarpeita (mm. uudet määräykset tilojen mitoituksissa, ominaisuuksissa, energiatehokkuudessa ja näiden kautta syntyviä investointitarpeita)

2.3 HAMINAN KAUPUNGIN RAKENNUSTEN ARVOT, OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT V. 2012 JA PTS 2027

2.3.1 Omaisuuden tunnusluvut

Seuraavassa taulukossa on kuvattu rakennusten arvojen ja omaisuuden lähtötiedot nyt tehdyssä omaisuuden luokituksessa (rakennusten arvotiedot ovat tarkemmin liitteessä 1).

Taulukko 1: Omaisuuden arvo- ja tunnuslukutiedot v. 2012 arvoista

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2012/2013		
Lkm	136	
Pinta-ala Kem2	124 255	
Pinta-ala Hum2	104 896	€/m2
Jha	206 293 650	1 967
Tekn.arvo	154 599 534	1 474
Kuntoluokka	74,94 %	
Kuluminen €/v, €/m2/kk	3 482 759	2,77
Kp poisto	2 051 180	1,63
Ylläpitomenot (sis.hallinto)	6 197 289	4,92
Kvelka 75%	10 730 110	102
Peruskorjaustarve <60% talot		
Tavoite 90%	5 481 996	52
Perusparannustarve <60 % talot		
Tavoite 120 %	9 972 617	95

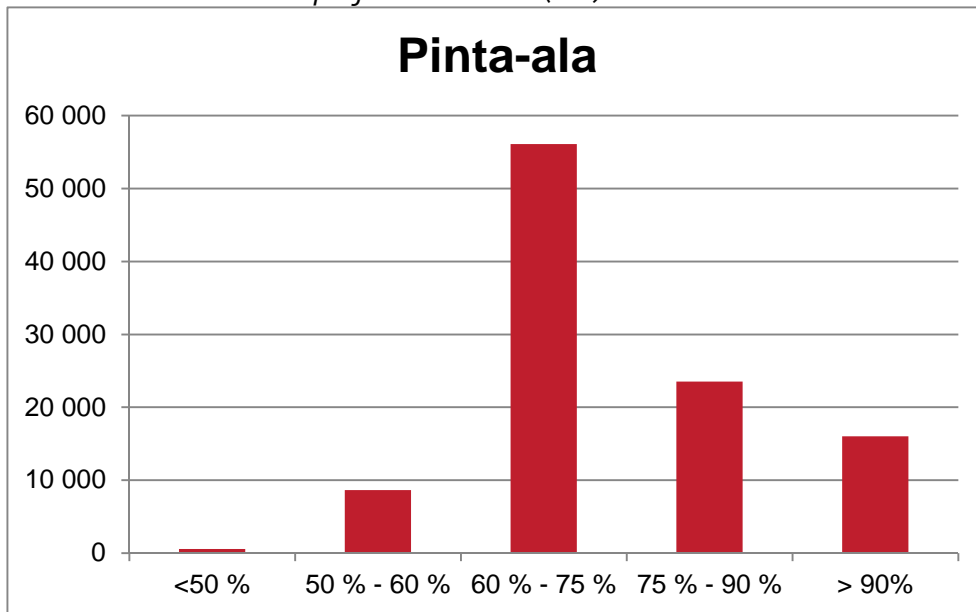
Haminan kaupungin omaisuuden jälleenhankinta-arvo on noin 206 miljoonaa euroa ollen noin 1 967 €/m². Tekninen arvo puolestaan on 155 miljoonaa euroa ja teknisen arvon neliöhinta on keskimäärin 1 474 €/m². Koko omaisuuden kuntoluokka (Kla = tekninen arvo/jälleenhankinta-arvo) on noin 75 %, mitä voidaan pitää varsin hyvänä. Rakennukset kuluvat vuosittain noin 3,5 miljoonaa euroa, mikä tekee noin 2,77 €/m²/kk. Rakennusten kirjanpidon poisto on noin 2 miljoonaa euroa ja rakennusten ylläpitomenoihin (sis. hallinto) kuluu vuodessa noin 6,2 miljoonaa euroa. Rakennusten korjausvelka 75 % tavoitetasoon on noin 11 miljoonaa euroa ja peruskorjaustarve 90 % tavoitetasoon noin 5,5 miljoonaa ja perusparannustarve 120 % tavoitetasoon puolestaan noin 10 miljoonaa euroa. Seuraavassa taulukossa ja kuvassa tarkastellaan omaisuuden jakautumista eri kuntoluokkiin omaisuuden kuntoprofiilin avulla.

Taulukko 2: Omaisuuden kuntoprofiili enn. v. 2012 arvot

Trellum Kuntoprofiili 2012/2013

Rakennuskannan kuntoprofiili 2012					
Kunto	Tilojen lkm	Pinta-ala	kesk.m ²	%/kpl	%/m ²
<50 %	9	536	60	7 %	1 %
50 % - 60 %	18	8 667	482	13 %	8 %
60 % - 75 %	80	56 116	701	59 %	53 %
75 % - 90 %	19	23 575	1 241	14 %	22 %
> 90%	10	16 002	1 600	7 %	15 %
Yhteensä	136	104 896	771	100 %	100 %

Kuva 2: Omaisuuden kuntoprofiili 2012 arvot (m²)

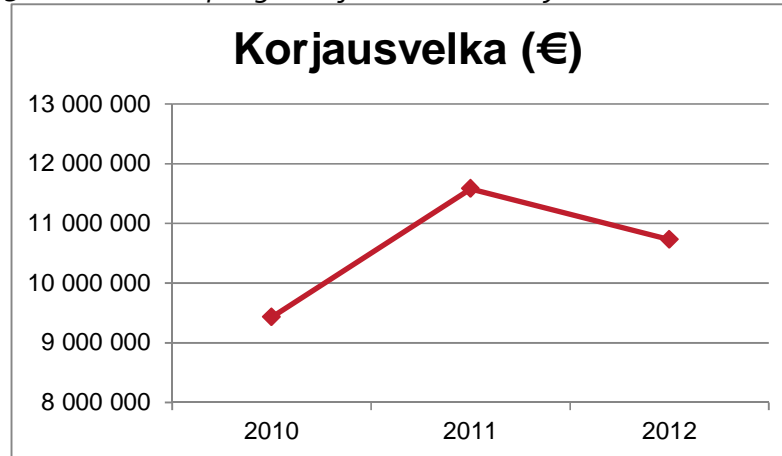


Kuntoluokaltaan huonokuntoisia (Kla < 50 %) rakennuksia koko omaisuuden pinta-alasta on noin prosentti ja näiden pinta-ala puolestaan on noin 550 m². Välttäväkuntoisia (Kla 50 – 60 %) koko omaisuuden pinta-alasta on noin 8 % ja näiden rakennusten pinta-ala on yhteensä noin 8 700 m². Kaiken kaikkiaan investointitarpeen piirissä olevia huono- ja kohtuukuntoisia rakennuksia on yhteensä 27 kappaletta ja näiden pinta-ala on noin 9 200 m². Kun rakennusten välitön peruserparannustarve (tavoitetaso 120 %) on yhteensä noin 10 miljoonaa euroa, niin peruserparannusinvestointien karkea neliöhinta on vajaat 1 100 €/m². Kohtuullisessa kunnossa (Kla 60 – 75 %) olevien rakennusten pinta-ala on noin 56 000 m² ja niiden osuus koko pinta-alasta on yli puolet. Hyväkuntoisia rakennuksia (Kla 75 – 90 %) on kuntoluokista toiseksi eniten ja kaikkiaan näitä rakennuksia on 19 kappaletta ja pinta-ala on 23 600 m², mikä edustaa reilua viidesosaa koko omaisuuden pinta-alasta. Uutta vastaavia rakennuksia on kaikkiaan 16 800 m² ja niiden osuus on noin 15 % pinta-alasta. Omaisuuden kuntoprofiilissa on silmiinpistävää huono- ja tyydyttävässä kunnossa olevien rakennusten suhteellisen suuri määrä, joka nostaa korjausvelan määrää ja suuri hyväkuntoisten rakennusten määrä puolestaan nostaa omaisuuden keskimääräistä kuntoluokkaa kohtuulliseen tasoon lähes 75 %:in..

2.3.2 Korjausvelan ja perusparannustarpeen kehittyminen

Haminan kaupungin arvot on tehty vuonna 2010 ja ne on päivitetty 2011 ja 2012. Arvonmäärittämisen jälkeen tehtyjen päivitysten yhteydessä on myös laskettu korjausvelka sekä perusparannustarve ja seuraavissa kuvissa on kuvattu korjausvelan kehittyminen päivitettyjen arvojen pohjalta laskettuna.

Kuva 3: Haminan kaupungin korjausvelan kehittyminen v. 2010 - 2012



Kuva 4: Haminan kaupungin perusparannustarpeen kehittyminen v. 2010 - 2012

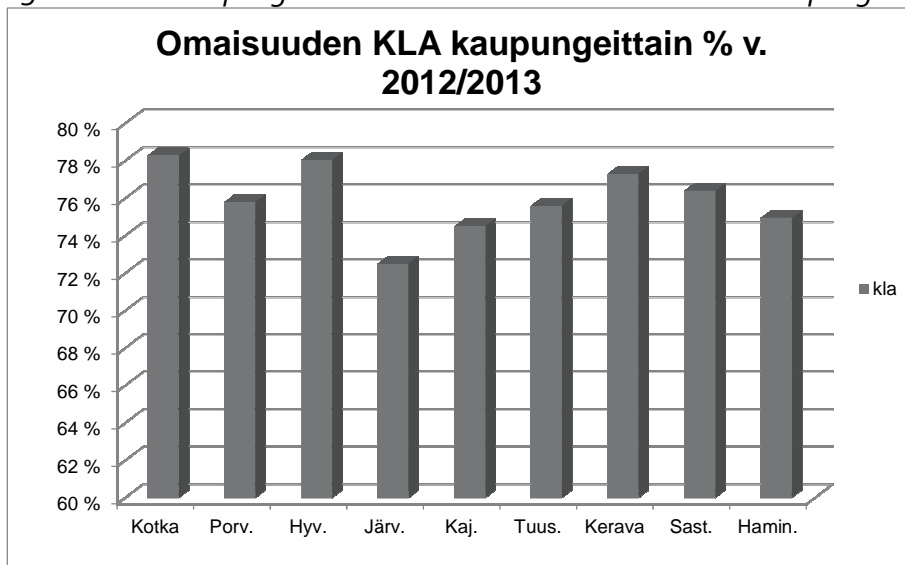


Vuodesta 2010 korjausvelka sekä perusparannustarve nousivat rakennusten kulumisen seurauksena. Korjausvelan kasvuun vaikuttavat etenkin tyydyttävä- ja heikkokuntoisen omaisuuden määrän kasvu ja perusparannustarvetta nostaa taas heikkokuntoisten omaisuuden määrän kasvu, joka on seurausta rakennusten kulumisesta sekä alhaisesta investointitasosta. Vuodesta 2011 vuoteen 2012 sekä korjausvelka että perusparannustarve voimakkaasti laskivat ja suurin yksittäinen selittäjä tälle on Torin varren koulun poistuminen kaupungin suorassa omistuksessa olevista rakennuksista. Yksistään tämän koulun poistuminen omaisuudesta pienensi korjausvelkaa noin 2,6 miljoonaa euroa (kuntoluokan 75 % tavoitetasoon) ja perusparannustarvetta yli 6,5 miljoonaa euroa (kuntoluokan 120 % tavoitetasoon). Omaisuuden korjausvelkaa ja perusparannustarvetta pienentävät siis investoinnit sekä huonokuntoisten rakennusten myynnit sekä purut.

2.3.3 Kuntoluokan, korjausvelan ja perusparannustarpeen vertailu

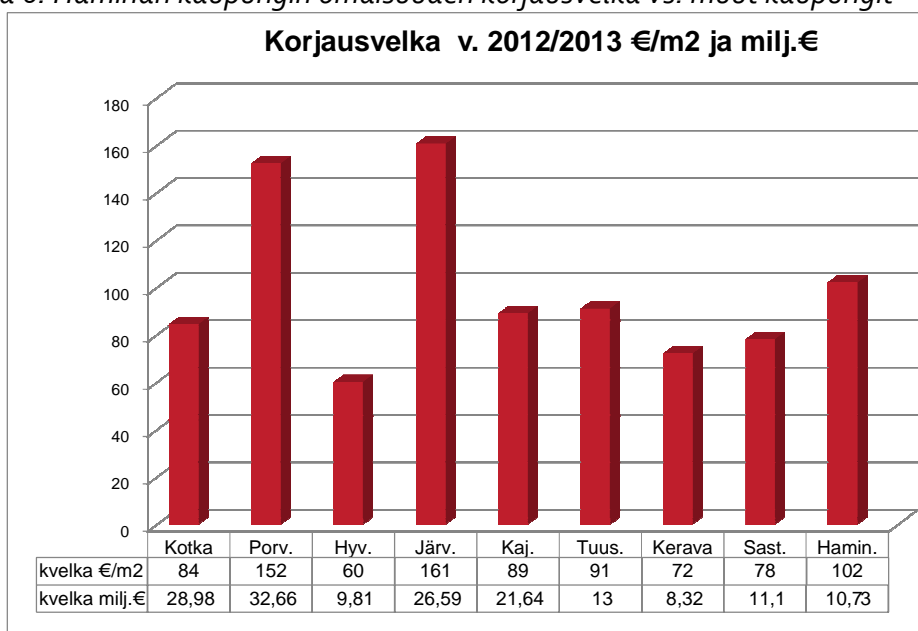
Haminan kaupungin omaisuuden kuntoluokka on hieman vajaat 75 %, korjausvelan neliöhinta hieman yli 100 €/m² ja perusparannustarve 95 €/m². Seuraavissa kuvissa näitä omaisuuden tunnuslukuja on verrattu eri kaupunkien vastaaviin tunnuslukuihin.

Kuva 5: Haminan kaupungin omaisuuden kuntoluokka vs. muut kaupungit



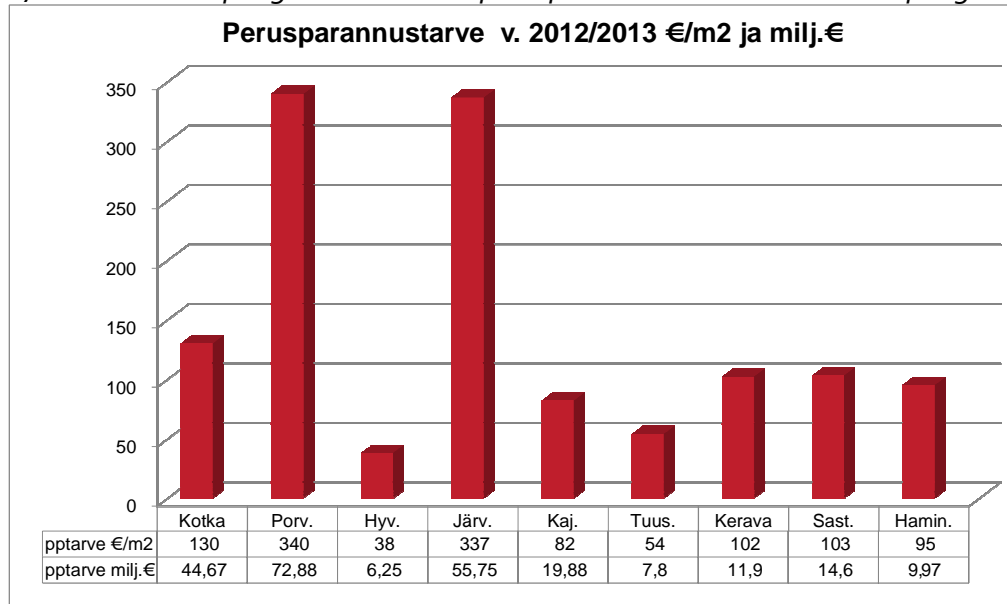
Haminan kaupungin omaisuuden kuntoluokka on keskimääräistä kohtuullisen hyvää tasoa. Nyt tehdyssä vertailussa kuntoluokka vaihtelee Kotkan ja Hyvinkään noin 78 % sekä Järvenpään noin 72 % välillä. Kaupunkien kuntoluokan keskiarvo on hieman alle 76 %.

Kuva 6: Haminan kaupungin omaisuuden korjausvelka vs. muut kaupungit



Haminassa korjausvelan neliöhinta on hieman muita kaupunkeja keskimääräistä korkeampi ja tässä korjausvelka vaihtelee kaupungeittain Hyvinkään 60 €/m² Järvenpään noin 161 €/m². Korjausvelan keskimääräinen neliöhinta vertailuaineistossa on hieman alle 100 €/m².

Kuva 7: Haminan kaupungin omaisuuden perusparannustarve vs. muut kaupungit



Haminan kaupungin perusparannustarpeen neliöhinta on hieman alle keskimääräisen tason, joka vertailuaineistossa on 142 €/m². Suurin perusparannustarpeen neliöhinta on Porvoolla ja Järvenpäällä, joiden ero on ainoastaan 3 €/m²/kk. Pienin perusparannustarve on Hyvinkäällä ollen hieman alle 40 €/m².

2.3.4 PTS 2027

Vuoden 2012 Haminan päivitettyjen arvojen, kuntoluokkien ja rakennusten kulumisen pohjalta arvioitiin myös rakennuskohtainen pitkän aikavälin investointitarve vuosille 2013 – 2027 (v. 2012 hintataso). Arvio pohjautuu nykykunnan arvioituun kulumiseen ja tähän kulumiseen asetettuun investoinnin lähtö- ja tavoitetasoon. Tuloksena saadaan karkea arvio tulevista pitkän aikavälin investointitarpeista ja seuraavassa yhteenveto tästä tarkastelusta.

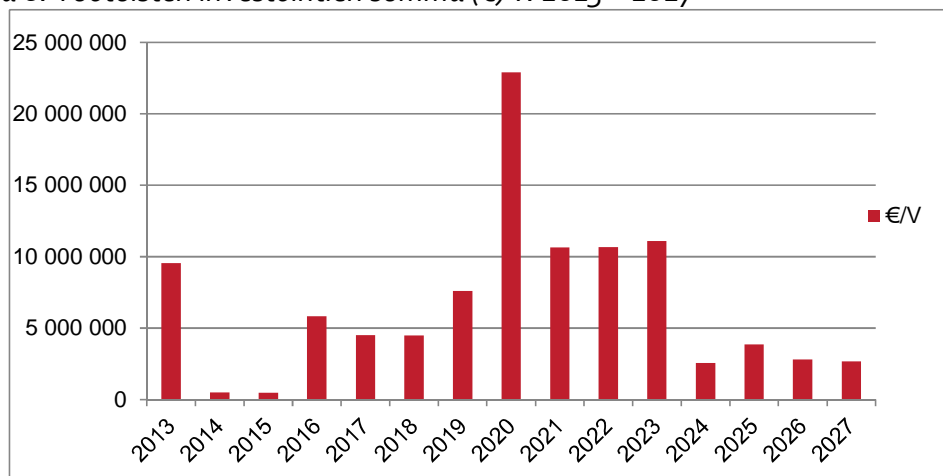
Taulukko 3: Yhteenveto PTS 2027 tarkastelusta

PTS 2027 yhteenveto	
vuosille 2013-2027	100 033 199
Investointitaso €/v keskimäärin	6 668 880
Investoitavia kohteita	113
Investointavien rakennusten pinta-ala	72 111
Inv.neliöhinta 2013-2027 keskiarvo	1 045
Inv.neliöhinta 2013-2027 keskim.	1 387
Investoitavien kohteiden osuus lkm	84 %
Investoitavien kohteiden osuus m2	69 %

Tarkasteluperiodilla v. 2013- 2027 investointitarpeeseen tulee lukumääräisesti noin 84 % rakennuksista ja 69 % pinta-alasta. Vuosien 2013 – 2027 yhteenlaskettu investointisumma on noin 100 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 6,7 miljoonaa euroa vuotuista investointitarvetta. Investointien keskimääräinen neliöhinta vuoden 2013 hintatasolla on noin 1387 €/m2 ja investointien neliöhinnan keskiarvoksi saadaan reilut 1 000 €/m2.

Pelkkään kulumiseen ja käyttötarkoitukskohtaiseen tavoitetasoon pohjautuva investointitaso vaihtelee huomattavasti vuodesta toiseen, riippuen siitä koska rakennusten nykykuntoon ja kulumiseen pohjautuva kuntoluokka alittaa 55 % investointien toteutusrajan. Seuraavassa kuvassa on kuvattu tarkemmin kulumiseen pohjautuva investointitaso vuosille 2013 - 2027.

Kuva 8: Vuotuisten investointien summa (€) v. 2013 – 2027

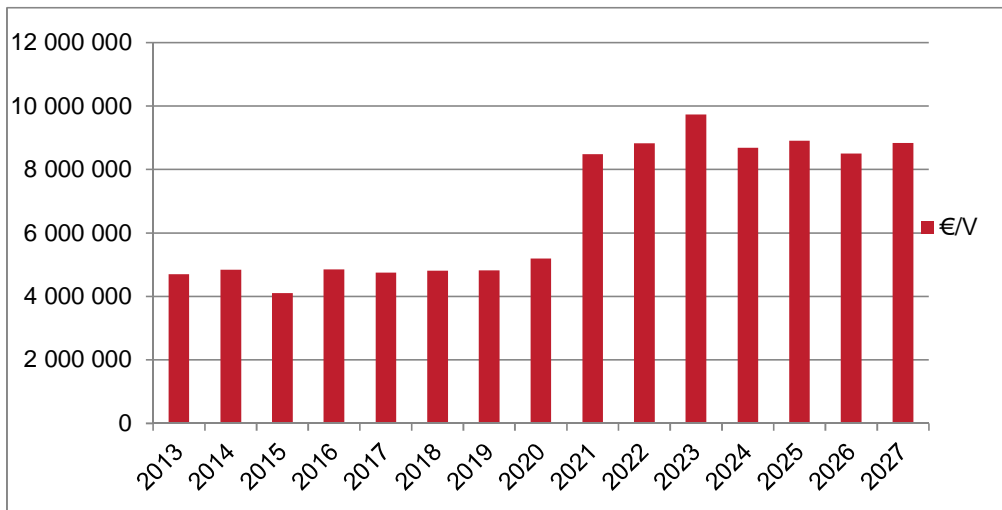


Nykyinen omaisuus on painottunut tyydyttäväkuntoisiin rakennuksiin, jotka tulevat investointitarpeeseen noin 3-10 vuoden kuluttua. Nyt rakennusten kulumiseen pohjautuvat investointipiikki on vuonna 2020, jolloin tällä hetkellä kuntoluokaltaan 67 - 68 % rakennusten kuntoluokka laskee alle nyt määritellyn investoinnin toteutustaso 55 %. Vuosien 2019 – 2023 välillä nykykunnoltaan 66 – 73 % rakennukset tulevat investointitarpeeseen mikä näkyy melko korkeana investointitarpeena vuosien 2019 - 2023 välillä. Nykyisestä omaisuudesta tähän kuntoluokkaan osuus noin 49 000 m² ja näille vuosille yhteenlaskettu investointitarve on hieman alle 63 miljoonaa euroa eli vajaat 1 300 €/m². Tälle viiden vuoden periodilla tulee noin 63 % koko 15 vuoden investointitarpeesta, mitä voidaan pitää huomattava suurehkona.

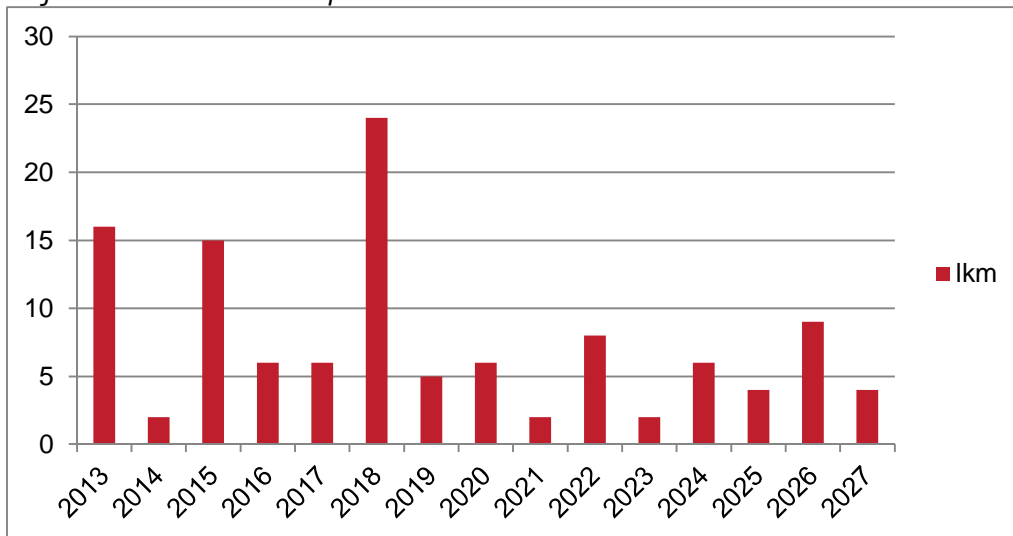
Kun investoinnit tasoitetaan eri vuosille, saadaan nykyisessä koko omaisuudessa vuotuiseksi investointitasoksi noin 6,7 miljoonaa euroa vuodessa. Tämä ei ole välttämättä järkevää, kun suurin investointitarve osuu vuosien 2019 - 2023, jolloin investointitason ollessa samansuuruinen koko periodilla korjattaisiin vuosina 2014 - 2018 rakennuksia, joita ei vielä tarvitsisi korjata. Tämän johdosta omaisuuden investointitaso jaksotettiin kahteen eri periodiin seuraavasti.

1. Periodi: 2013- 2020 n. 4,7 miljoonaa euroa
2. Periodi: 2012 – 2027 n. 9 miljoonaa euroa

Kuva 9: Vuotuisten investointien määrä v. 2013 – 2027, kun investoinnit tasoitetaan vuosittain

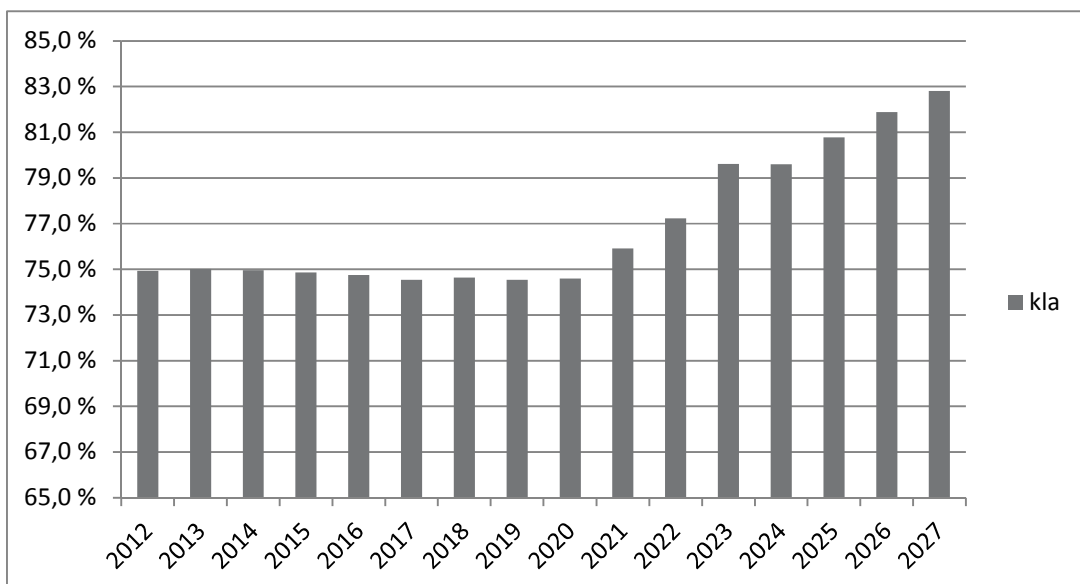


Kuva 10: Vuotuinen investoitavien rakennusten määrä v. 2013 – 2027, kun investoinnit on jaksotettu kahteen eri periodiin

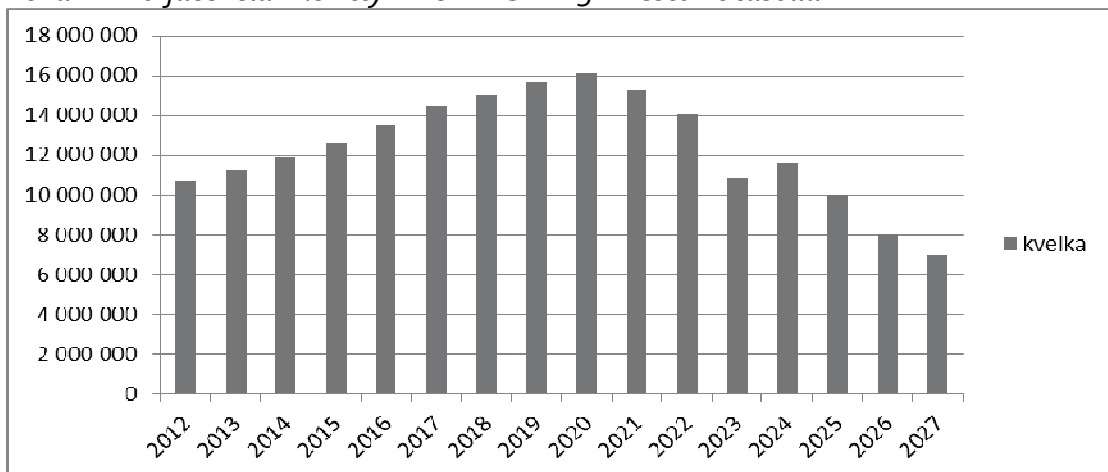


Omaisuuksien nykykunnan mukaan investoitavien rakennusten lukumäärä vaihtelisi noin 2 – 24 rakennuksen välillä riippuen rakennusten koosta. Rakennusten nykykunnan ja omaisuuden kuntoprofiilin seurauksena koko tarkastelujaksolle tasoitettu investointitaso ei ole järkevä, koska silloin investointeja tulisi tehtäväksi ennen, kuin se rakennuksen elinkaareen nähden olisi järkevää. Tästä syystä ensimmäiset seitsemän vuotta investointitaso on puolet seuraavaa periodia pienempi. Nyt tarkastelulla investointitasolla rakennusten kuntoluokka ja korjausvelka tulisivat kehittymään vuosien 2013 – 2027 välisenä aikana seuraavasti.

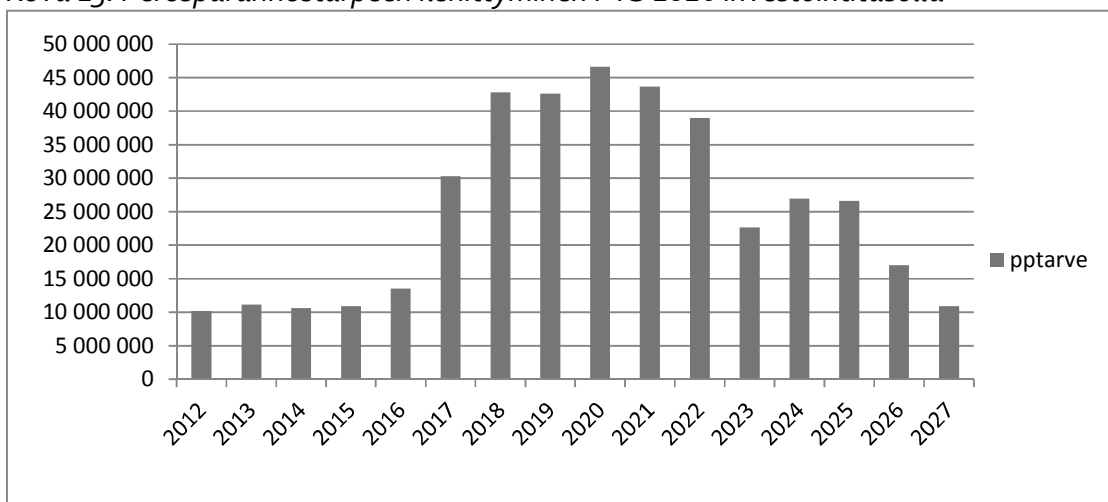
Kuva 11: Omaisuuksien kuntoluokan kehittyminen PTS 2027 investointitasolla



Kuva 12: Korjausvelan kehittyminen PTS 2025 investointitasolla



Kuva 13: Perusparannustarpeen kehittyminen PTS 2026 investointitasolla



Kaupungin omaisuuden kuntoluokka nousee ja korjausvelka sekä perusparannustarve pysyvät hallittuna, vaikkakin aluksi noin 4,7 miljoonan investointitasolla kuntoluokka ensin laskee, korjausvelka sekä perusparannustarve nousevat. Tämän jälkeen perusparannustarve nousee varsin voimakkaasti, kun nykykunnoltaan tyydyttävärakennusten kuntoluokka laskee alle 60 %, jonka jälkeen kuntoluokan saavuttaessa 55 % tason rakennukseen tehdään investointi. Vuodesta 2021 lähtien keskimääräisen investointitason noustessa noin 9 miljoonaa euroon, niin tämän jälkeen nykyisessä omaisuudessa kuntoluokka lähtee voimakkaasti nousemaan samalla, kun korjausvelka sekä perusparannustarve alkavat laskemaan. Kaupungilla ei kuitenkaan välttämättä ole mahdollisuuksia investoida vuosittain nyt lasketun investointitarpeen verran, jolloin kaupungin tulee päättää, mistä omaisuudesta on mahdollista luopua ja toisaalta minkä omistajuuteen kaupungin on mahdollista sitoutua pitkällä aikavälillä.

3. KIINTEISTÖSTRATEGIA JA OMAISUUDEN SALKUTUS JA LUOKITUKSET

3.1 LUOKITUS

Rakennusten arvojen, korjausvelan ja omaisuuden tunnuslukujen sekä pitkän aikavälin investointitarvearvioinnin lisäksi Trellum ja Haminan kaupungin teknisen toimialahallinto toteutti yhteistyönä omaisuuden salkutuksen, jossa Trellum loi kriteerit omaisuuden luokittelulle ja tämän jälkeen Haminan kaupungin tekninen toimialahallinto luokitteli rakennukset ja tämän jälkeen Trellum laski omaisuuden tunnusluvut luokittain / salkuttain. Tavoitteena oli tarkastella mitä rakennuksia kaupungilla on varaa omistaa ja mistä rakennuksista tulisi luopua. Kykyä omistaa tarkasteltiin kahdesta eri näkökulmasta

- varallisuuden omistamisen ja investointivelvoitteiden sekä
- käyttötalouden, eli poistojen ja ylläpitomenojen näkökulmista

Salkutuksen tavoitteena on ennen kaikkea tuottaa strategisen tason suuntaviivat rakennusten pitkän aikavälin omistamiselle ja näin pyrkiä hahmottamaan sekä tarvetta että kykyä omistaa rakennuksia pitkällä aikavälillä. Tarve näkyy siinä mitä rakennuksia halutaan omistaa ja kyky puolestaan siinä, miten haluttujen rakennusten omistamiseen voidaan sitoutua pitkällä aikavälillä, jotta omaisuuden arvo ja kunto säilyvät ja niillä pystytään tuottamaan terveellinen ja turvallinen toimintaympäristö Haminan kaupungin oman palvelutuotannon käyttöön. Varsinaisessa luokituksessa Haminan kaupungin rakennukset jaettiin viiteen eri luokkaan eli salkkuun seuraavasti.

- A) Strategisesti tärkeät rakennukset
- B) Kehitettävät rakennukset
- C) Realisoitavat rakennukset
- D) Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset
- E) Käytön kannalta tärkeät ei omistettavat rakennukset

Luokituksessa jokaiselle rakennukselle annettiin kirjain A, B, C, D tai E riippuen rakennuksen ominaisuuksista ja arvioidusta tarpeesta, halusta ja kyvystä omistaa rakennus pitkällä aikavälillä osana kaupungin toimintaa¹. Seuraavassa on kuvattu salkkujen A, B, C, D ja E lähtökohdat tarkemmin.

¹ Rakennuskohtaiset luokitukset ovat tämän raportin liitteenä.

- A) Näissä rakennuksissa tarve omistaa on suurin ja rakennukset muodostuvat kaupungin palvelutoimen, muiden kaupunkia lähellä olevien palveluiden käytössä olevista rakennuksista, joiden omistaminen nähdään tärkeänä keinona turvata niiden avulla tuotettavien palvelutuotanto pitkällä aikavälillä. Tähän luokkaan kuuluvat kaupungin omistuksessa ja käytössä olevat hallinto, koulu, päiväkotit, terveydenhuollon, kulttuurin, liikunnan sekä muut kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat tilat. Muita tiloja ovat esimerkiksi seudullisen organisaatio turvin tuotetut pelastus-, ammatti- ja terveydenhuollon rakennukset ja muut strategisesti tärkeät tilat voivat olla ulosvuokrattuja tiloja, joissa kaupungin omistajuus nähdään keskeisenä keinona turvata niissä tapahtuva palvelutuotanto pitkällä aikavälillä.
- B) Nämä rakennukset muodostuvat rakennuksista, jotka tällä hetkellä saattavat olla vajaakäytössä, mutta pidemmällä aikavälillä tarve saattaa muuttua. Toiseksi tässä salkussa olevat rakennukset voivat toiminnallisesti olla heikkoja, jotka paremmin toimiakseen vaativat investointeja. Kun nämä rakennukset tulevat investointitarpeeseen, tulee ne siirtää joko A-rakennuksiin, jolloin niihin toteutetaan investointi tai ne siirretään salkkuun C, jotka puolestaan muodostuvat realisoitavista kohteista.
- C) Näiden rakennusten käytöstä ja omistuksessa kaupunki voi luopua. Rakennusten käyttöä ja omistusta ei katsota tärkeäksi, jolloin ne voidaan myydä. C-rakennuksissa on myös markkinoille vuokratut vajaassa käytössä ja huonossa kunnossa olevat rakennukset, joihin kaupunki ei tule investoimaan. Nämä rakennukset voidaan realisoida, joko myynneillä tai purkamisella. Myynti usein edellyttää myytävän kohteen määrittelyä mm. maapohjan osalta. Mikäli rakennus on niin huonokuntoinen, että myynti ei ole mahdollinen kannattaa rakennus purkaa ja maa/tontti ottaa johonkin muuhun käyttöön.
- D) Nämä rakennukset ovat kaupungille tärkeitä kaupunkikuvallisesti ja niihin yleensä liittyy suojelutarpeita. Lisäksi nämä rakennukset ovat ylläpidoltaan normaalirakennuksia kalliimpia. Julkisen omistuksen turvin näissä rakennuksissa halutaan säilyttää kohteiden arvo ja kunto säilyttää pitkällä aikavälillä. Rakennukset on erotettu omaksi salkukseen, koska niiden fyysiset ominaisuudet poikkeavat merkittävästi palvelutoiminnan käytössä olevista muista rakennuksista.
- E) Nämä rakennukset muodostuvat rakennuksista, joiden käytön tarve arvioidaan pitkäksi, mutta niiden omistaminen kaupungin toimesta ei pidetä tärkeänä. Kaupungilla on valmius myydä nämä rakennukset, mutta samalla kaupunki haluaa vuokrata rakennukset takaisin pitkäaikaisella vuokra-, elinkaari- tai muulla sopimuksella.

3.2 HAMINAN KAUPUNGIN RAKENNUKSET SALKUTTAIN

Haminan kaupungin salkutuksen tunnusluvut tuotettiin kahdesta eri lähtökohdalta eli ensin laskettiin tunnusluvut salkuttain koko omaisuudesta. ja tämän jälkeen poistettiin omaisuudesta C- ja E rakennukset. Tällä haluttiin tarkastella sitä, että miten kaupungin omistuksessa olevat pitkän aikavälin investointitarve PTS 2027, muuttuu nyt luokitelluilla omistuksen rakenteilla. Seuraavaksi käydään tunnuslukujen kautta tulokset tehdyistä tarkasteluista ja varsinaisessa yhteenvetoluvussa viisi on tarkastelu tarkemmin tuotettuja tunnuslukuja ja niiden tuloksia. Salkutuksen luokitukset on ensin tehty keväällä 2013 Haminan kaupungin teknisen toimialahallinnon toimesta.

3.2.1 Omaisuuden tunnusluvut salkuttain

Taulukko 4: Haminan kaupungin rakennusten arvot, kuntoluokka ja korjausvelka ja perusparannustarve salkuttain (€)

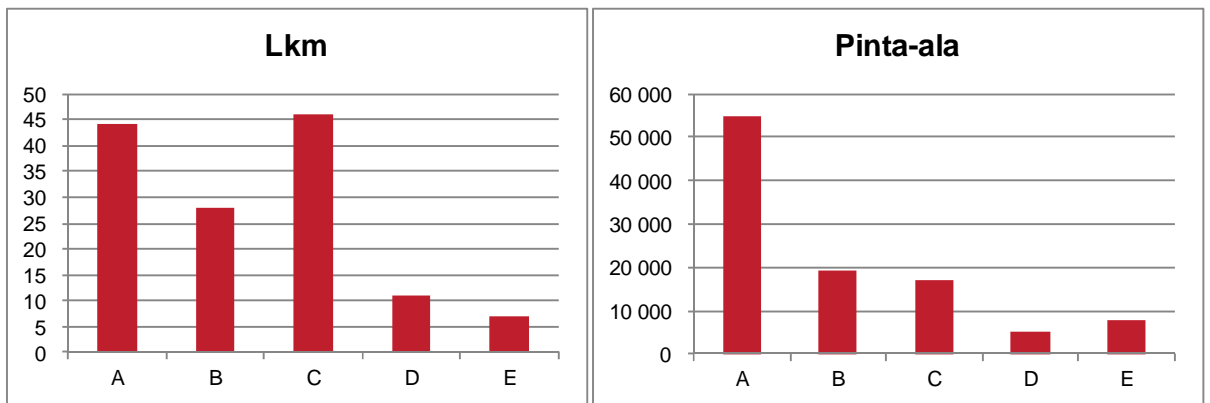
Arvot ja tunnusluvut			Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo		kla	kvelka	Pptarve
SALKKU	kpl	m ²	€/m ²	€	€	€/m ²			
A	44	54 806	1 938	106 237 762	82 755 250	1 510	77,9 %	3 291 434	87 145
B	28	19 472	1 814	35 327 292	22 719 298	1 167	64,3 %	3 793 615	3 577 694
C	46	17 107	1 931	33 039 953	22 267 311	1 302	67,4 %	2 733 509	4 133 124
D	11	5 435	2 701	14 681 339	11 228 378	2 066	76,5 %	654 461	1 665 921
E	7	8 076	2 106	17 007 304	15 629 298	1 935	91,9 %	257 092	508 732
Yhteensä	136	104 896	1 967	206 293 650	154 599 534	1 474	74,9 %	10 730 110	9 972 617

Taulukko 5: Tunnuslukujen suhteelliset osuudet salkuttain (%)

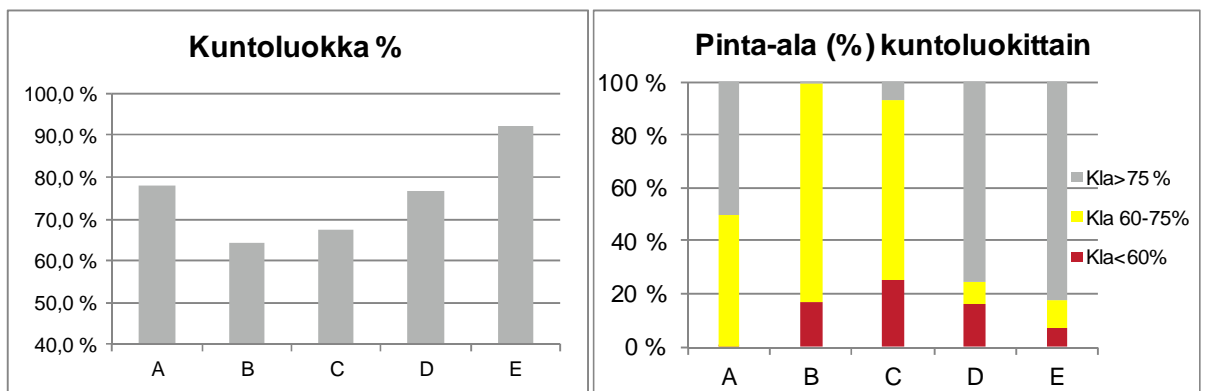
SALKKU	kpl %	m ² %	JHA %	TeknA %	kvelka	Pptarve
A	32 %	52 %	51 %	54 %	31 %	1 %
B	21 %	19 %	17 %	15 %	35 %	36 %
C	34 %	16 %	16 %	14 %	25 %	41 %
D	8 %	5 %	7 %	7 %	6 %	17 %
E	5 %	8 %	8 %	10 %	2 %	5 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Kun kaikkiaan 136 rakennusta ja vajaat 105 000 m² luokiteltiin em. salkkuihin, niin pinta-alasta A rakennuksia 52 %, B rakennuksia 19 %, C-rakennuksia 16 %, D-rakennuksia 5 % ja E-rakennuksia 8 %. Seuraavassa vertaillaan nyt laskettuja omaisuuden tunnuslukuja tarkemmin salkuttain.

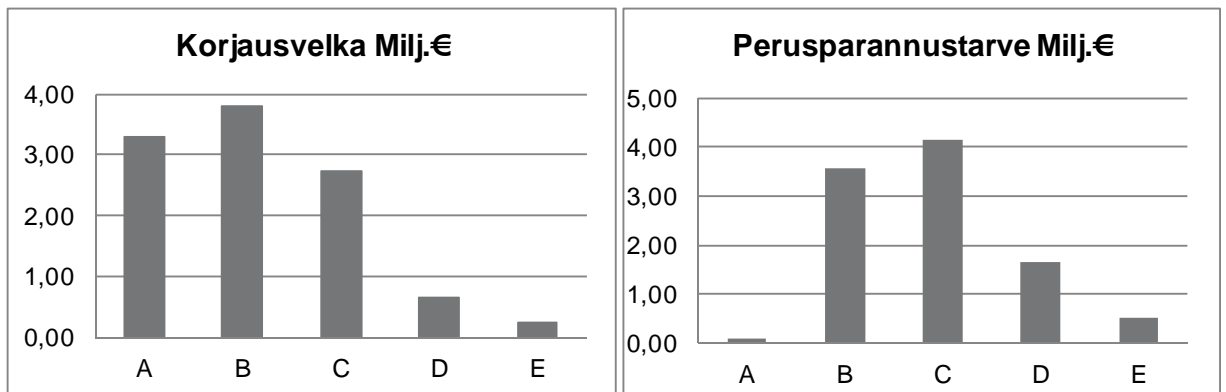
Kuva 11: Rakennusten lukumäärä ja pinta-ala salkuttain (lkm, m²)



Kuva 12: Omaisuuden kuntoluokka salkuttain (Kla %)



Kuva 13: Korjausvelka ja perusparannustarve salkuttain (€)



Lukumääräisesti eniten omaisuudessa on C-rakennuksia ja suurin pinta-ala on puolestaan A-rakennuksissa. Korkein kuntoluokka on E-rakennuksissa, joiden pinta-alasta yli 80 % on kunnoltaan yli 75 % kuntoluokan: Eniten huonokuntoisia rakennuksia on C-rakennuksissa, joissa on myös suurin absoluuttinen perusparannustarve. Eniten korjausvelkaa on B-rakennuksissa, joista yli 80 % pinta-alasta on kunnoltaan tyydyttäviä ja vajaat 20 % perusparannustarpeessa. Vähiten korjausvelkaa on E-rakennuksissa ja perusparannustarvetta A-rakennuksissa.

3.2.2 Käyttötalousmenot salkuttain

Edellä tarkasteltiin omaisuuden tunnuslukuja salkuttain ja seuraavassa taulukossa ovat käyttötalousmenot eli poisto, hallinto sekä ylläpitomenot salkuttain.

Taulukko 6: Poisto, hallinto- ja ylläpitomenot salkuttain (€/v, €/m2/kk)

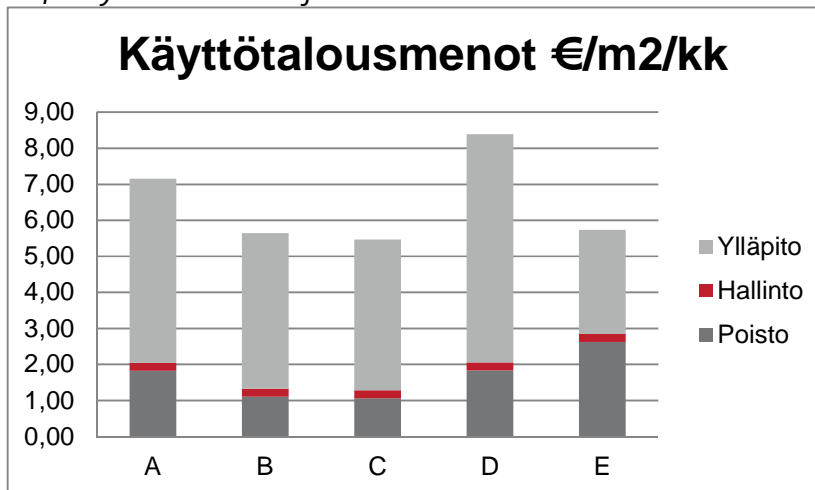
Käyttötalous			€/v				€/m2/kk			
SALKKU	kpl	m2	Poisto	Hallinto*	Ylläpito	Yhteensä	Poisto	Hallinto	Ylläpito	Yhteensä
A	44	54 806	1 200 461	146 272	3 359 125	4 559 586	1,83	0,22	5,11	7,16
B	28	19 472	258 129	51 970	1 008 597	1 266 726	1,10	0,22	4,32	5,64
C	46	17 107	218 418	45 657	857 605	1 076 023	1,06	0,22	4,18	5,46
D	11	5 435	119 548	14 505	412 608	532 156	1,83	0,22	6,33	8,38
E	7	8 076	254 624	21 555	279 395	534 019	2,63	0,22	2,88	5,73
Yhteensä	136	104 896	2 051 180	279 959	5 917 330	7 968 510	1,63	0,22	4,70	6,55

*Hallinnon erä on laskettu 0,22 €/m2/kk kaikille rakennuksille

Taulukko 7: Käyttötalousmenojen suhteelliset osuudet salkuttain (%)

Käyttötalous			% €/v			
SALKKU	kpl	m2	Poisto	Hallinto*	Ylläpito	Yhteensä
A	32 %	52 %	59 %	52 %	57 %	57 %
B	21 %	19 %	13 %	19 %	17 %	16 %
C	34 %	16 %	11 %	16 %	14 %	14 %
D	8 %	5 %	6 %	5 %	7 %	7 %
E	5 %	8 %	12 %	8 %	5 %	7 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Kuva 14: Käyttötalousmenojen neliöhinta salkuttain



Käyttötalousmenoista noin 1,6 miljoonaa eli noin 21 % (14 + 7 %) kohdistuu nyt realisoitaviksi ajateltuihin rakennuksiin. Neliöhinnaltaan kalleimmat ovat suojellut rakennukset, joiden ylläpitomenot ovat jonkin verran korkeammat kuin muissa rakennuksissa. Ylläpitomenoiltaan edullisimmat rakennukset ovat C-rakennukset joiden käyttötalousmenojen keskimääräinen neliöhinta on vajaat 5,50 €/m2/kk.

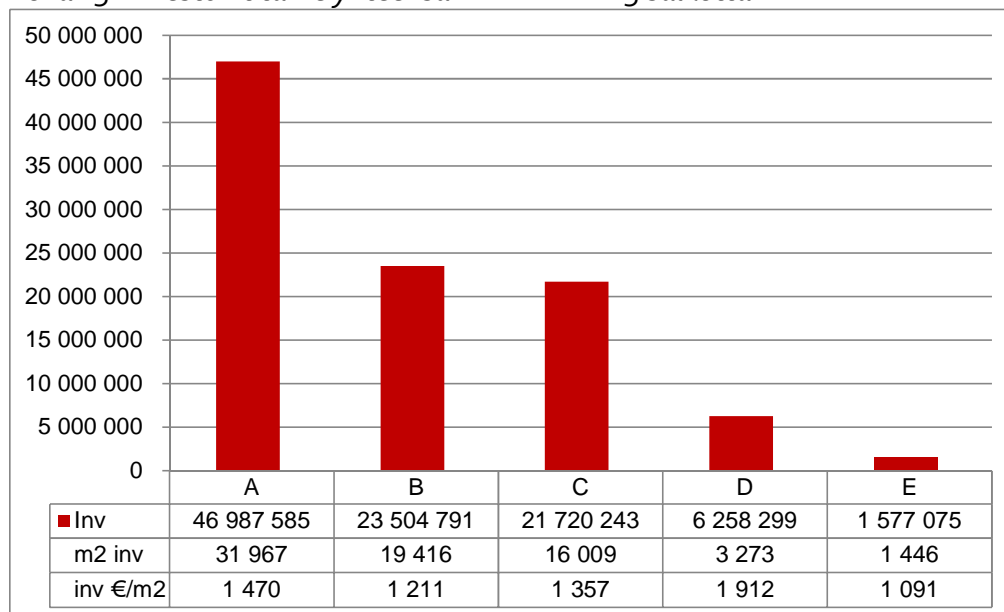
3.2.3 Trellum PTS- 2027 salkuttain

Edellä kuvatut omaisuuden tunnusluvut ja käyttötalousmenot kuvaavat poikkileikkaustilannetta vuoden 2012 lopussa. Omaisuuden tunnusluvut antavat jonkin verran tietoa myös omaisuuden tulevista velvoitteista, mutta seuraavassa rakennusten nykykunnan kulumista on jatkettu 15 vuotta eteenpäin, jotta rakennusten tuleva investointitarve voidaan selvittää tarkemmin.

Taulukko 8: Haminan kaupungin rakennusten investointitarpeet vuosina 2013 – 2027 salkuttain

Keskimääräinen investointitaso €/v	6 669 866					
vuosille 2013-2027	100 047 993					
Inv.neliöhinta 2013-2027 keskiarvo	1 045					
Inv.neliöhinta 2013-2027 keskim.	1 387					
Investoitavia kohteita yhteensä ja lkm/v	113					
Inv. Salk	m2 kaikki	m2 inv	Inv	inv €/m2	% inv	% koko m2
A	54 806	31 967	46 987 585	1 470	47 %	58 %
B	19 472	19 416	23 504 791	1 211	23 %	100 %
C	17 107	16 009	21 720 243	1 357	22 %	94 %
D	5 435	3 273	6 258 299	1 912	6 %	60 %
E	8 076	1 446	1 577 075	1 091	2 %	18 %
Yht/keskim.	104 896	72 111	100 047 993	1 387	100 %	69 %

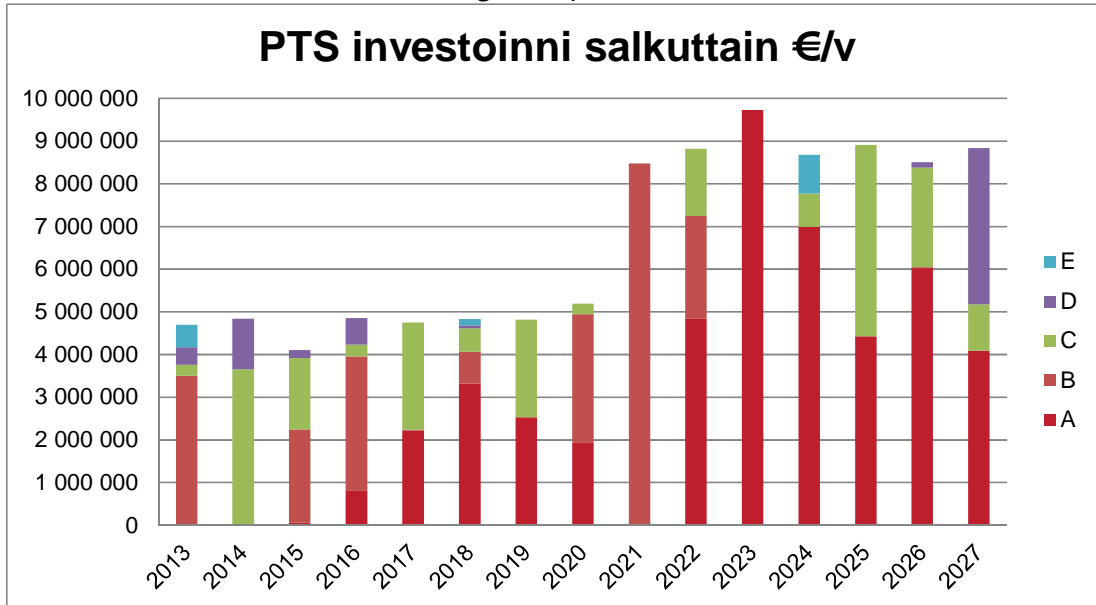
Kuva 15: Investointitarve yhteensä v. 2011 – 2025 salkuttain



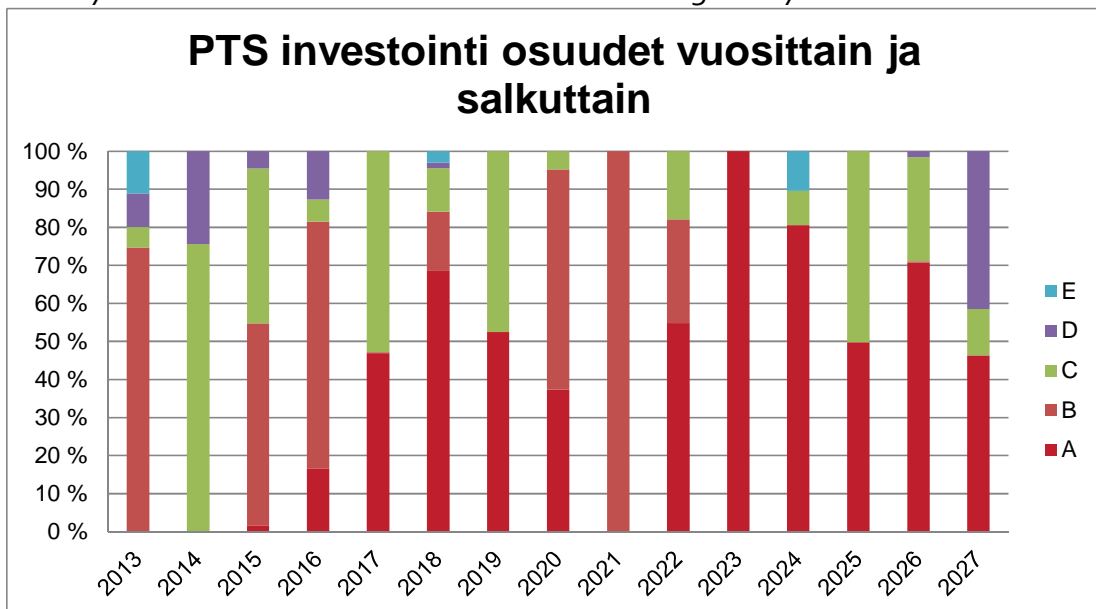
Vuosien 2013 – 2027 investointitarve on yhteensä noin 100 miljoonaa euroa ja suurin investointitarve (noin 47 milj.€) kohdistuu A rakennuksiin, joiden osuus kaikista investoinneista on noin 47 %. Tämän jälkeen B rakennusten osuus investoinneista on seuraavaksi korkein ollen noin 23 %, C rakennusten 22 %, D-rakennusten 6 % ja E-rakennusten 2 %. Kallein neliöhinta on D-rakennuksissa, joiden neliöhinta on reilut 1900 €/m2 ja edullisimmat investoinnit ovat E-rakennuksissa hieman vajaat 1 000 €/m2. Investoitavien rakennusten pinta-alaosuus

oli kaikkiaan 69 % koko omaisuuden pinta-alasta ja tarkasteluperiodilla kaikki B-rakennukset ja C-rakennuksista 94 % tulevat investointitarpeeseen nyt tarkastellulla periodilla. Nyt pidettäviksi ajatelluista A-rakennuksista tulee investointitarpeeseen 58 % ja D-rakennuksista 60 % näiden rakennusten koko pinta-alasta.

Kuva 16: Investointitarve vuosille 2013 – 2027 salkuttain



Kuva 17: Investoitavien rakennusten lukumäärä v. 2013 – 2027 salkuttain



Realisoitavien C-rakennusten osuus nyt lasketuista ja tarkastelluista investoinneista on yli puolet vuonna 2014, 2017 ja 2025 sekä hieman vajaa puolet vuonna 2019. Kaikkiaan vuosien 2013 - 2019 investoinneista noin kolmasosa menee nyt realisoitaviksi ajateltuihin rakennuksiin

3.2.4 Trellum PTS 2027 C ja E-rakennukset pois

Seuraavassa tarkastelussa omaisuuden tunnusluvuista on poistettu nyt realisoitavaksi ajatellut C- ja E rakennukset.

Taulukko 9: Omaisuuden arvo- ja tunnuslukutiedot v. 2012 arvoista, kun C- ja E rakennukset poistetaan omaisuudesta

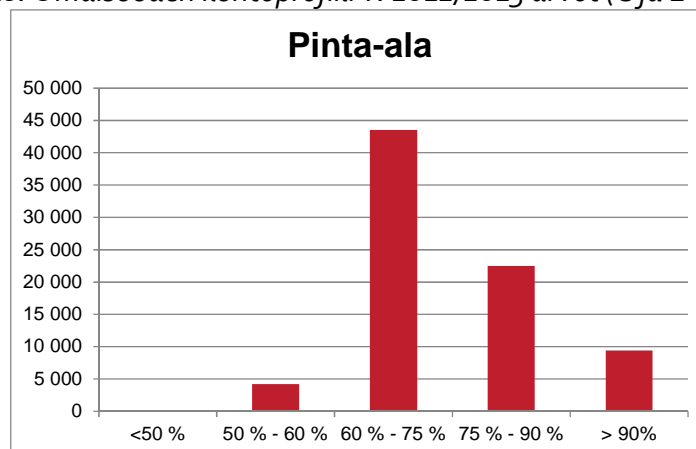
Pidettävät (A, B, D)		
Lkm	83	
Pinta-ala Hum2	79 713	€/m2
Jha	156 246 392	1 960
Tekn.arvo	116 702 925	1 464
Kuntoluokka	74,69 %	
Kvelka 75%	7 739 509	97
Pptarve 120 %	5 330 761	67
Poisto	1 578 138	1,65
Ylläpito (ei hall.)	4 780 330	5,00
Kuluminen	2 705 919	2,83
PTS 2027 €	76 750 675	
PTS 2027 €/v	5 116 712	

Taulukko 10: Omaisuuden kuntoprofiili v. 2012 arvot (C ja E-rak.pois)

Trellum Kuntoprofiili 2012/2013

Rakennuskannan kuntoprofiili 2012					
Kunto	Tilojen lkm	Pinta-ala	kesk.m2	%/kpl	%/m2
<50 %	2	123	62	2 %	0 %
50 % - 60 %	11	4 203	382	13 %	5 %
60 % - 75 %	48	43 538	907	58 %	55 %
75 % - 90 %	15	22 477	1 498	18 %	28 %
> 90%	7	9 371	1 339	8 %	12 %
Yhteensä	83	79 713	960	100 %	100 %

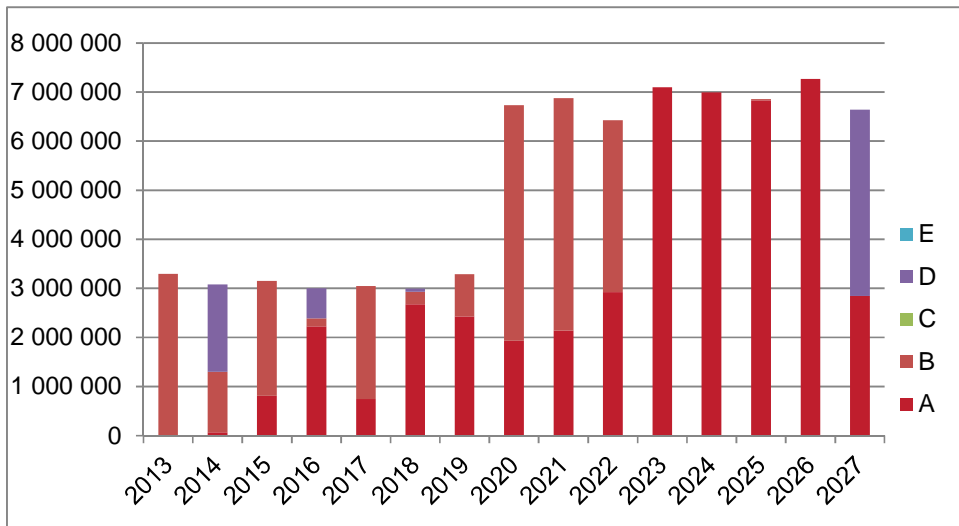
Kuva 18: Omaisuuden kuntoprofiili v. 2012/2013 arvot (C ja E-rak.pois)



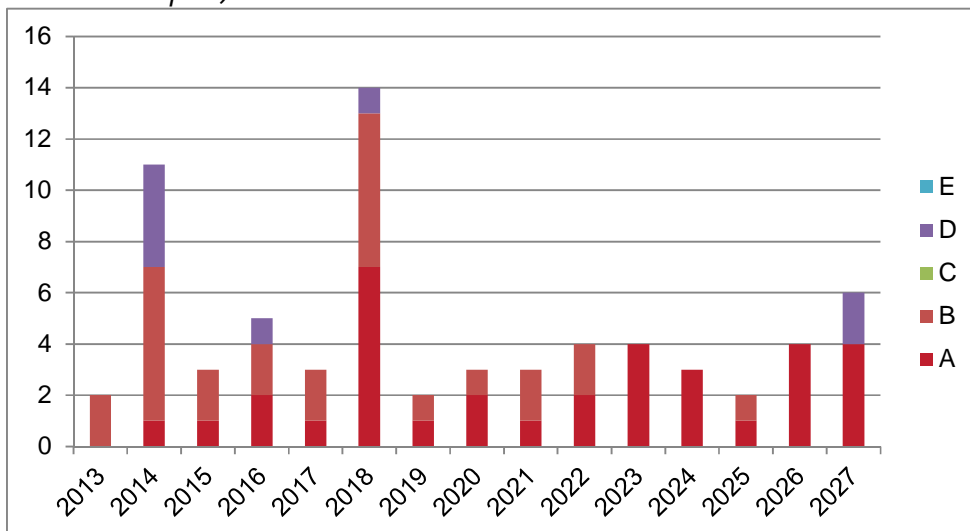
Taulukko 11: Haminan kaupungin rakennusten investointitarpeet vuosina 2013 – 2027 salkuttain kun C ja E-rakennukset pois

Keskimääräinen investointitaso €/v	5 116 712					
vuosille 2013-2027	76 750 675					
Inv.neliöhinta 2013-2027 keskiarvo	1 117					
Inv.neliöhinta 2013-2027 keskim.	1 404					
Investoitavia kohteita yhteensä ja lkm/v	59 4					
Inv. Salk	m2 kaikki	m2 inv	Inv	inv €/m2	% inv	% koko m2
A	54 806	31 967	46 987 585	1 470	61 %	58 %
B	19 472	19 416	23 504 791	1 211	31 %	100 %
D	5 435	3 273	6 258 299	1 912	8 %	60 %
Yht/keskim.	79 713	54 656	76 750 675	1 404	100 %	69 %

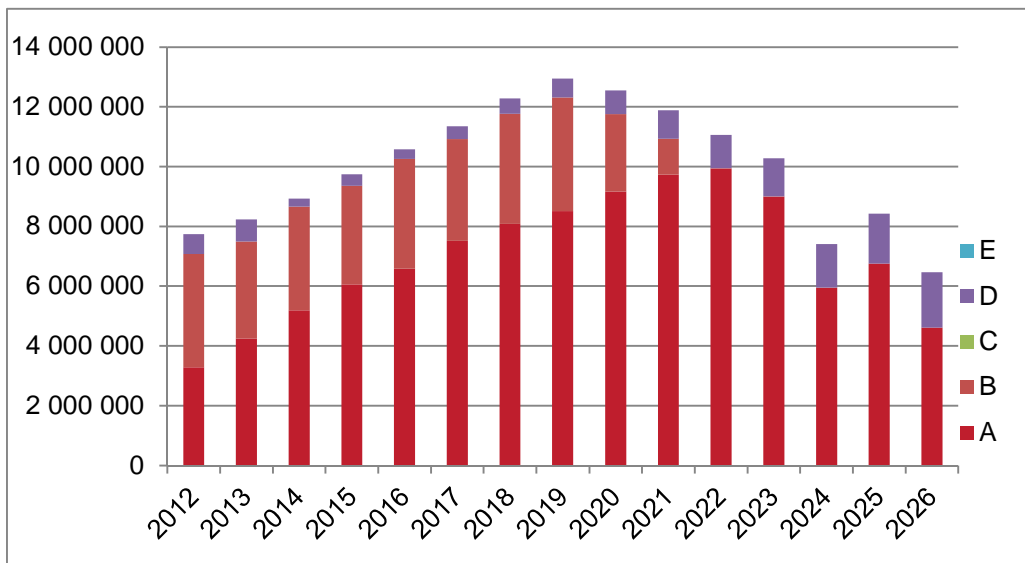
Kuva 19: Investointitarve vuosille 2013 – 2027 salkuttain (C ja E-rakennukset pois)



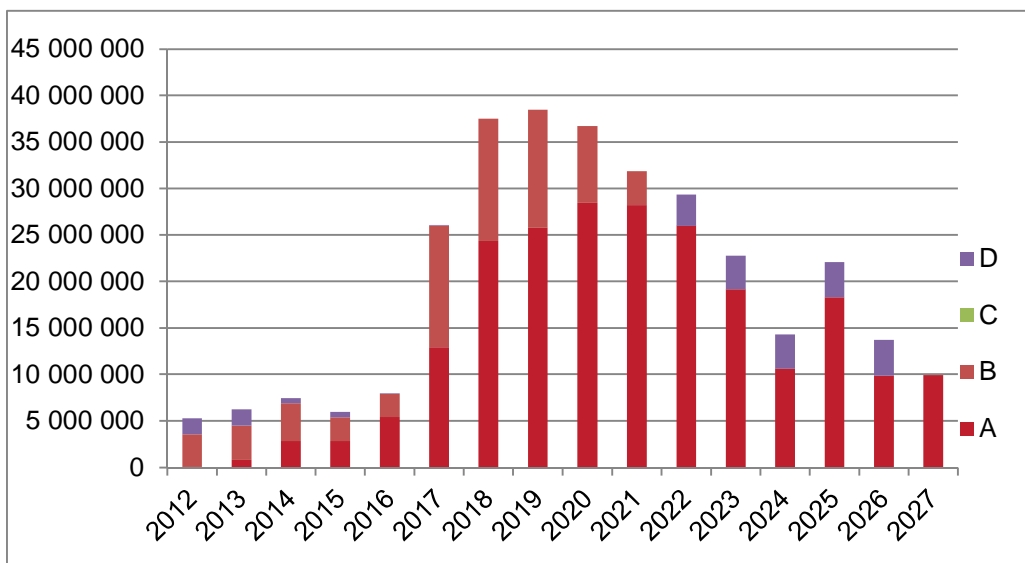
Kuva 20: Investoitavien rakennusten lukumäärä v. 2013 – 2027 salkuttain (C ja E rakennukset pois)



Kuva 21: Korjausvelan kehitys v. 2009 – 2025 (C ja E-rakennukset pois)



Kuva 22: Perusparannustarpeen kehitys v. 2009 – 2025 (C ja E-rakennukset pois)



3.2.5 Realisoitavien C- ja E rakennusten myynti

Rakennuksista luopumisella voidaan siis merkittävästi pienentää koko omaisuuden tulevaisuuden investointitarpeita. Investointitarpeiden pienentymisen lisäksi myös käyttötalouden säästöt tulevat olemaan kohtuullisen merkittäviä, kun myytyjen rakennusten poistot ja ylläpitovelvoitteet poistuvat. Rakennusten konkreettinen realisointi ja myynti edellyttävät kuitenkin muutamia toimenpiteitä, jotka lueteltu seuraavassa

- o myytävän rakennuksen maapohjan määrittely, joko myytäväksi tai vuokrattavaksi maapohjaksi/tontiksi
- o maapohjien kaavallinen tarkastelu, että rakennuksen alla oleva maapohja muodostaa järkevän maa-alueen
- o mahdollinen kaavamuutos, mikäli rakennuksen tuleva käyttö poikkeaa nykyisestä kaavallisesta käyttötarkoituksesta
- o riittävän hyvän informaation tuottaminen myytävästä rakennuksesta, jotta myyntitilanteessa pystytään antamaan realistinen kuva myytävänä olevien kohteiden ominaisuuksista
- o myyntien jaksotus useammalle vuodelle, jotta vältetään suuren tarjonnan lisäyksen tuomat häiriöt alueen markkinahintoihin
- o realisoinnit on hyvä aloittaa selkeimmistä kohteista, joissa rakennus ja maapohja nykyisellään muodostavat selkeät myytävät kohteet
- o julkisen omaisuuden myyntiin voidaan suositella avointa tarjousmenettelyä, jossa kohteisiin voidaan tutustua tarjousajan puitteissa ja halukkaat voivat jättää tarjouksen annettuun päivämäärään mennessä. Mikäli suurin tarjottu hinta on järkevä kohteen ominaisuuksiin ja markkinatilanteeseen nähden voidaan rakennus myydä (C-rakennukset)
- o E- rakennuksissa erityisen merkittävää on saatavan myyntihinnan ja maksettavan vuokran välinen yhteys sekä sopimuksen muut ehdot, kuten tehtävän vuokrasopimuksen pituus. Näissä rakennuksissa tarjouskilpailun sisällöissä tulisi siis antaa jo lähtötietoina kaupungin haluaman sopimuksen pituus sekä mahdollisen jäännösarvon käsittely (lunastus tms.), jolloin tarjoajat voivat määritellä oman ostohintansa sekä tämän pohjalta tarjoamansa vuokrahinnan takaisin kaupungin käyttöön.

Kuntalaissa ei ole erityisiä säännöksiä kunnan omaisuuden myynnistä ja kunnalla on laaja harkintavalta millä menettelyllä se myy kiinteistöjään. Harkintavaltaa kuitenkin rajoittaa hyvän hallinnon yleiset oikeusperiaatteen eli yhdenvertaisuus ja objektiivisuusperiaate, kuntalain toimialasäännös sekä EU:n valtioneuvoston päätökset ja määräykset. Yllä kuvatut karkeat periaatteet omaisuuden realisoinnille, täyttävät em. periaatteet ja säännökset, mikäli kaupunki päättää salkutusluokitusten mukaisesti myydä osan omistamistaan rakennuksista.

3.3. SALKUTUSTULOSTEN YHTEENVETO

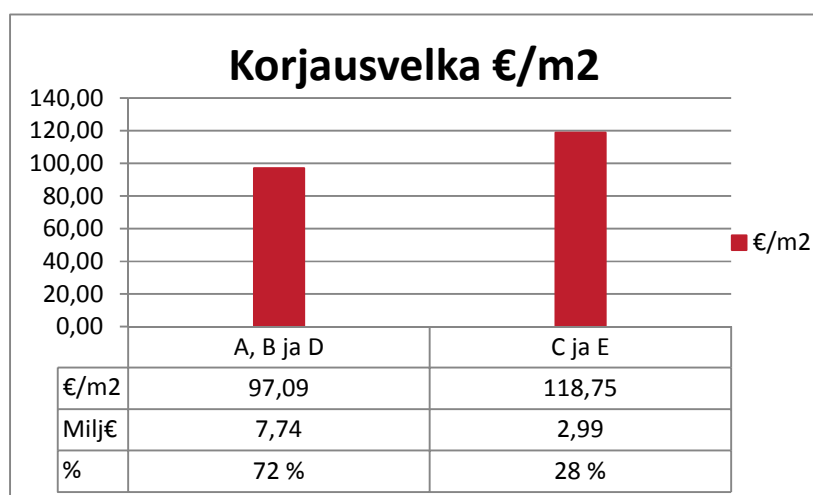
Seuraavassa taulukossa on yhteenveto pidettävien (A, B ja D) sekä realisoitavien (C ja E) omaisuuden tunnusluvuista.

Taulukko 12: Yhteenveto rakennuksista ja pinta-alasta salkkukokonaisuuksittain

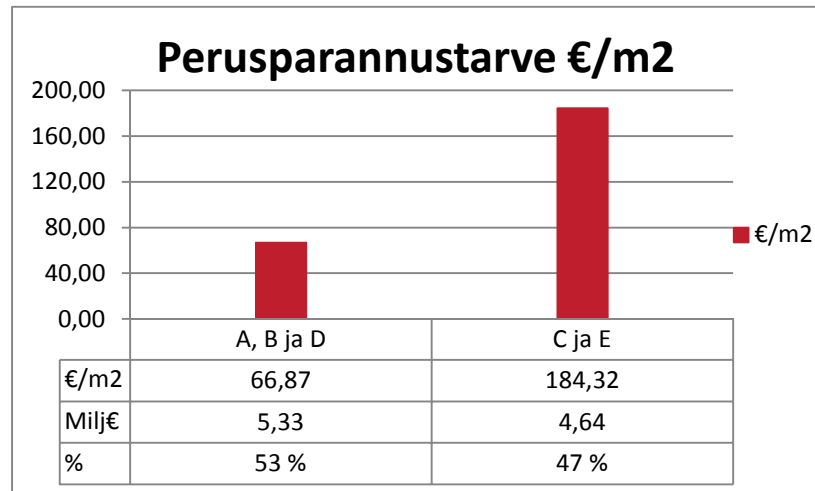
	Pidettävät (A, B, D)		Realisoitavat (C, E)		Yhteensä	
Lkm	83	61 %	53	39 %	136	100 %
Pinta-ala Hum2	79 713	76 %	25 183	24 %	104 896	100 %
Jha	156 246 392	76 %	50 047 258	24 %	206 293 650	100 %
Tekn.arvo	116 702 925	75 %	37 896 609	25 %	154 599 534	100 %
Kuntoluokka	74,7 %		75,7 %		74,9 %	
Kvelka 75%	7 739 509	72 %	2 990 602	28 %	10 730 110	100 %
Pptarve 120 %	5 330 761	53 %	4 641 856	47 %	9 972 617	100 %
Poisto	1 578 138	77 %	473 042	23 %	2 051 180	100 %
Hallinto	212 747	76 %	67 212	24 %	279 959	1
Ylläpito (ei hall.)	4 780 330	81 %	1 137 000	19 %	5 917 330	100 %
Kuluminen	2 705 919	78 %	776 840	22 %	3 482 759	100 %
PTS 2027 €	76 750 675	77 %	23 297 318	23 %	100 047 993	100 %
PTS 2027 €/v	5 116 712	77 %	1 553 155	23 %	6 669 866	100 %

Realisoitavat (C ja E) rakennukset vastaavat noin 39 % kaikista rakennuksista ja vajaan neljänneksen pinta-alasta. Realisointien kautta korjausvelka laskee noin 28 % ja perusparannustarve 47 %. Käyttötalousmenot laskevat kuluerästä riippuen noin 19 – 24 %. Laskennallinen vuotuinen investointitarve laskee noin 23 %. Seuraavissa kuvissa on vertailtu tarkemmin pidettävien (A, B ja D) sekä realisoitavien (C ja E) rakennusten tunnuslukuja keskenään.

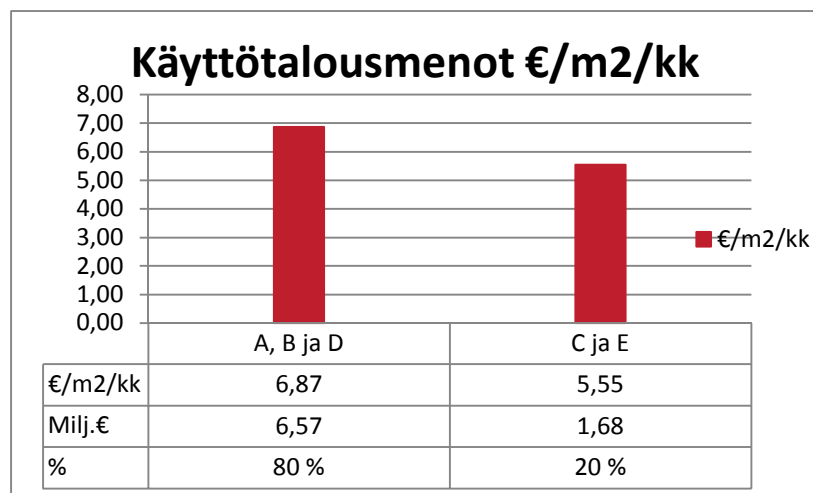
Kuva 23: Korjausvelka salkkukokonaisuuksin – pidettävät A, B ja D vs. myytävät C ja E



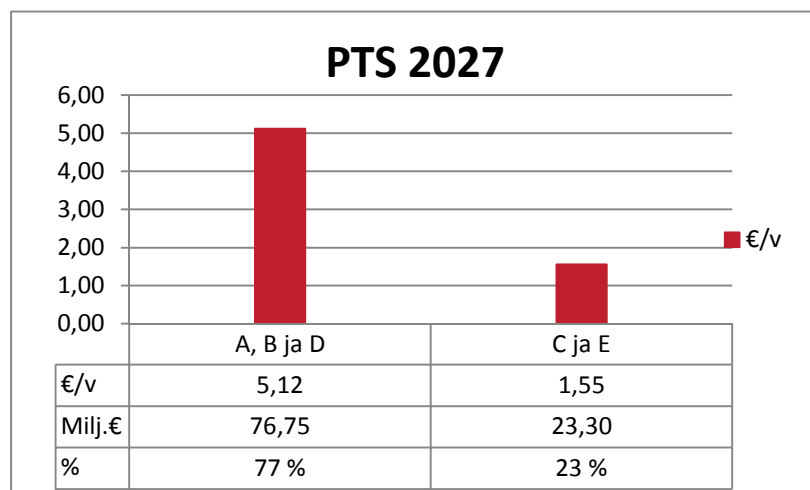
Taulukko 24: Perusparannustarve salkkukokonaisuuksin – pidettävät A, B ja D vs. myytävät C ja E



Kuva 25: Käyttötalousmenot (poisto, hallinto ja ylläpitomenot) salkkukokonaisuuksin – pidettävät A, B ja D vs. myytävät C ja E



Taulukko 26: PTS 2027 salkkukokonaisuuksin – pidettävät A, B ja D vs. myytävät C ja E



4. KIINTEISTÖSTRATEGIAN MUITA LÄHTÖKOHTIA

Kiinteistöstrategian lähtökohtana on löytää suunta ja tahtotila kiinteistöjen omistamiselle ja edellä tarkasteltiin lähinnä kysymystä "Mitä rakennuksia Haminan kaupunki haluaa omistaa?". Tämän lisäksi kiinteistöstrategiassa voidaan ottaa myös kantaa seuraaviin kysymyksiin eli

- miten tilatarve kaupungin omassa palvelutuotannossa halutaan jatkossa tyydyttää? (omarakennus / vuokrattu tila / elinkaarimalli)
- miten tilojen käyttöä kaupungin palvelutuotannossa halutaan ohjata eli halutaanko kaupungin tilojen käytölle / tilakustannuksille asettaa tavoitteita osana kaupungin toimintaa?
- miten kiinteistöhallinto tulisi järjestää niin, että halutun tavoitteen mukainen toiminta onnistuu parhaalla mahdollisella tavalla? tilahallinnan organisointi, mahdollinen liikelaitostaminen / yhtiöittäminen, palvelujen osto ulkoa

Tässä tarkastelussa keskityttiin omistamiseen liittyviin kysymyksiin ja tarkasteltiin omaisuuden salkutusta eli pitkän aikavälin omistajuutta. Nyt tehdyn luokituksen mukaan Haminan kaupunki haluaa edelleen omistaa toiminnassaan tarvittavat tilat ja omaisuutta pyritään sopeuttamaan kaupungin oman toiminnan ehdoilla. Kaupungin palvelutoiminnan tilojen käyttöä ja tilakustannuksia puolestaan tarkastellaan yleensä erillisissä palveluverkkoselvityksissä, joissa lähtökohtana on selvittää, miten nykyisestä palveluverkosta päästään haluttuun palveluverkoston, kun otetaan huomioon palvelukysynnässä tulevaisuudessa tapahtuvat muutokset ja kaupungin oma taloudellinen tilanne. Nyt Haminassa palveluverkkoselvitys on meneillään/valmistumassa ja jatkossa nyt tehty salkutus on hyvä tarkistaa, kun kaupungin tilojen käyttöä koskevat selvitykset valmistuvat. Näin omistamisen tarkasteluun saadaan näkökulmaksi myös käytön kautta tulevat tila- ja palvelutarpeet.

Eräs oleellinen tekijä tilojen käyttöä ja varallisuutta tarkasteltaessa ovat kaupungin omien toimitilojen sisäiset vuokrat. Sisäisten vuokrien keskeisenä tehtävä on tuottaa tietoa, mitä omat rakennukset oikeasti maksavat palvelutuotannon resursseina, kun kaikki tiloihin liittyvät kustannustekijät tunnistetaan. Nykyisissä selvityksissä aitojen tilakustannusten kuukausineliövuokrat vaihtelevat eri kaupungeissa noin 10 – 13 € välillä riippuen vuokran sisällöistä ja kaupunkien sisällä tarkasteltu neliöhinta taas vaihtelee 5 – 25 €/m²/kk riippuen rakennuksen käyttötarkoituksesta.

Aidoissa sisäisissä vuokrissa tulisi olla,

- varallisuuden käytön hinta eli korko,
- varallisuuden/rakennusten kuluminen/poisto sekä
- ylläpito, joilla rakennukset voidaan pitää päivittäisen käytön edellyttämässä kunnossa.

Mikäli sisäiset vuokrat eivät ole aidot niin tilojen käytössä saattaa tulla harha edullisista tilakustannuksista, jolloin asetetut tilojen - sekä investointirahojen käytön tavoitteet eivät toteudu. Edulliset tilat saattavat näkyä tehottomana tilankäyttönä sekä edelleen siinä, että investointirahoja pyritään aina omiin rakennuksiin maksimoimaan, kun investointien käyttötalousvaikutukset ovat alhaiset tai investointien käyttötalousvaikutuksia ei riittävästi tunnisteta. Tässä mielessä sisäisten vuokrien asettaminen aitoina sekä käyttäjien resurssien käytön tarkastelu ovat myös tärkeitä elementtejä tilojen järkevään käyttöön ja tarkoituksenmukaisiin tilaresurssin käytön kustannuksiin.

5. YHTEENVETO SALKUTUKSESTA

Tässä raportissa käsiteltiin Haminan kaupungin kiinteistöstrategiaa ja salkutusta, jossa tavoitteena on tuottaa luokitus ja tarkastelunäkökulma kiinteistöomaisuuteen kohdistuvan suunnittelun ja päätöksenteon tueksi. Salkutusta varten omaisuuden arvot päivitettiin vuoden 2012 lopun tilanteeseen, jonka pohjalta tuotettiin perustiedot omaisuuden arvoista, kuntoluokista sekä korjausvelasta ja karkeista investointitarpeista. Tämän jälkeen arvojen pohjalta tuotettiin pitkän aikaväline investointisuunnitelma (Trellum PTS 2027), jonka pohjalta tarkasteltiin, mikä on omaisuuden ja rakennusten pitkän aikavälin investointitarpeet tulevaisuudessa. Varsinainen salkutus koostui omaisuuden luokittelusta viiteen eri kategoriaan eli pidettäviin (A), kehitettäviin (B), realisoitaviin (C), kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaihin (D) sekä pitkällä aikavälillä tarvittaviin, mutta ei välttämättä omistettaviin (E) rakennuksiin.

Haminan kaupungilla on omistuksessaan 136 rakennusta joiden pinta-ala on yhteensä noin 105 000 m². Nyt tehdyn Trellum PTS 2027 tarkastelun kautta havaittiin, että vuosien 2011 – 2025 väliin ajoittuvat investoinnit ovat yhteensä noin 100 miljoonaa euroa, jolloin vuosittaisen investointitarpeeksi saadaan noin 6,7 miljoonaa euroa vuodessa. Laskettu vuosittainen investointitarve on noin kaksinkertainen rakennusten kulumiseen nähden (3,5 miljoonaa euroa). Kaupungin korjausvelka vuoden 2012 lopun tilanteessa on noin 10,7 miljoonaa euroa ja välitön perusparannustarve on puolestaan vajaat 10 miljoonaa euroa. Koko omaisuudesta vajaa 10 % pinta-alasta on välittömän perusparannuksen tarpeessa ja yhteensä noin 62 % rakennusten pinta-alasta on korjausvelkaa eli rakennusten kuntoluokka on alle 75 % tavoitetason. Tämän johdosta vuosille 2013 – 2027 pinta-alasta noin 69 % tulee investointitarpeen piiriin, kun periodin tarkastelujakson loppupuolella ajoittuu myös tällä hetkellä hyväkuntoistenkin (Kla 78 %) rakennusten perusparannusinvestoinnit. Nyt kahdelle periodille jaksotettu (2013 - 2020: 4,75 milj.€; 2021 - 2027: 8,85 milj.€) Trellum PTS 2027 riittää pitämään omaisuuden korjausvelan ja perusparannustarpeen hallinnassa koko tarkasteluperiodilla.

Salkutuksessa omaisuus jaettiin Haminan kaupungin teknisen toimialahallinnon toimesta viiteen eri luokkaan/salkuun sen mukaan, miten tärkeäksi rakennusten omistaminen kaupungin oman toiminnan kannalta nähdään. Salkutuksessa jokainen 136 rakennuksesta sai oman luokituksen ja pinta-alasta pidettäviä (A) rakennuksia on 52 %, kehitettäviä (B) 19 %, realisoitavia (C) 16 %, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita (D) noin 5 % ja markkinoille myytäviä, mutta pitkällä aikavälillä tarvittavia rakennuksia (E) noin 8 % koko omaisuuden pinta-alasta. Lukumääräisesti tarkastellen pidettäviä (A) rakennuksia on 32 %, kehitettäviä (B) 21 %, realisoitavia (C) 34 % ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita (D) 8 % ja myytäviä, mutta käytössä tarvittavia (E) 5 % rakennusten lukumäärästä.

Luokituksessa huomattavaa on realisoitavien rakennusten suurehko osuus. Salkuttain tarkasteluna realisoitavia (C) rakennuksia on 46 kappaletta, pinta-ala noin 17 000 m² ja näiden rakennusten keskimääräinen kuntoluokka on 67 % eli realisoitavia rakennuksia on kohtuullisen paljon ja niiden kunto on luokitelluista rakennuksista toiseksi heikoin B eli kehitettävien rakennusten jälkeen. Myytäviä ja takaisin vuokrattavia E rakennuksia on kaikkiaan seitsemän ja näiden keskimääräinen kuntoluokka on 92 % eli ne ovat muita realisoitavia rakennuksia paremmassa kunnossa. Yhteensä korjausvelkaa C- ja E- rakennuksissa on noin 3 miljoonaa euroa, mikä on noin 28 % koko omaisuuden korjausvelasta. Välittömiä investointitarpeita näissä rakennuksissa on 4,6 miljoonaa euroa, mikä puolestaan on 47 % koko omaisuuden välittömistä investointitarpeista. Periodille 2013- 2027 C ja E-rakennusten investointitarpeita realisoituu noin 23,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 23 % koko periodin investointitarpeesta. Realisoimalla nyt realisoitaviksi luokitellut (C ja E) rakennukset kaupungin omaisuuden korjausvelka, välittömät ja tulevat investointitarpeet pienenevät merkittävästi. Näiden rakennusten realisoinneille omaisuuden vuotuiset investointitarpeet pienenevät noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa, jolloin vuotuinen investointitarve pienenee 6,7 miljoonasta eurosta 5,1 miljoonaan euroon. Näiden rakennusten realisoinneilla omaisuuden korjausvelka laskee nykyisestään noin 7,7 miljoonan euroon ja tästä eteenpäin seuraavat seitsemän vuotta noin 3,1 ja tämän jälkeen seuraavat kahdeksan vuotta 6,8 miljoonan investointitasolla korjausvelka pysyy hallinnassa nyt tarkastellulla investointiperiodilla (v. 2013 – 2027). C ja E-rakennusten realisoinnilla ja kahteen periodiin jakotetulla 3,1 ja 6,8 miljoonan euron investointitasoilla omaisuuden korjausvelka, mutta myös perusparannustarve saadaan pidettyä hallinnassa pitkällä aikavälillä.

6. JOHTOPÄÄTÖS

Tässä Haminan kaupungin kiinteistöomaisuuden salkutusraportissa tarkasteltiin kiinteistöomaisuuden luokittelua tarkoituksena löytää pitkän aikavälin suuntaviivat kiinteistövarallisuuden ja rakennusten omistajuuteen eli investointien sekä omaisuuden realisointien toteuttamiseen. Useilla kaupungeilla kuten Haminassa on vuosien ja vuosikymmenten saatossa tehtyjen investointien, lahjoitusten ja maanhankintojen kautta syntynyt suuri kiinteistö- ja rakennusvarallisuus. Varallisuuden kohdistuvassa päätöksenteossa otetaan yleensä kantaa yksittäisiin rakennuksiin, jolloin investointien säästöpäätökset ja realisointitilanteissa myymättä jättämispäätökset ovat yleensä helppoja, kun näiden päätösten vaikutuksia koko omaisuuteen ei tunnisteta. Salkutuksen ideana on tarkastella selkeiden luokittelukriteerien avulla, mitä omaisuutta on tarkoituksenmukaista omistaa, mistä luopua ja ennen kaikkea selvittää mitä nämä päätökset vaikuttavat koko omaisuuteen ja omaisuuden pitkän aikavälin tarpeisiin. Tässä hahmotuksessa auttavat omaisuuden arvot ja jo vakiintuneet omaisuuden tunnusluvut mm. korjausvelka sekä tässä vielä erikseen tehty Trellum PTS 2027 pitkän tähtäimen investointisuunnitelma.

Koko omaisuuden tasolla nyt kuvatut investointitarkastelun tulokset ovat suuntaa-antavia ja tarkemmat investointitarpeet saadaan selville vasta rakennusten rakennusosa-arvioiden kautta ja lopulliset investointitarpeet voidaan todeta vasta, kun investointi on toteutettu ja kaikki laskut on maksettu. Koko omaisuuteen liittyvien tarpeiden tunnistaminen rakennusosa-arvioiden kautta on kuitenkin lähes mahdotonta, joten tässä käytetty rakennusten arvoihin pohjautuva menetelmä antaa mahdollisuuden koko omaisuuden tarkasteluihin sekä arvion tekemiseen pitkän aikavälin investointitarpeesta. Yhdessä rakennusten arvojen, omaisuuden tunnuslukujen sekä PTS 20275 tarkastelun kautta saadaan riittävästi tietoa omaisuuden luokitteluun ja näin voidaan arvioida, mitä omistaminen ja sen kautta syntyvät investointitarpeet tarkoittavat ja miten mahdolliset realisointipäätökset näkyvät koko omaisuuteen liittyvissä velvoitteissa. Nyt tehtyjen luokitusten kautta nähdään, että kaupungilla on huomattava määrä realisoitavia rakennuksia, jonka realisoinnilla voidaan koko omaisuuden velvoitteita, korjausvelkaa ja välitöntä perusparannustarvetta sekä tulevien 15 vuoden vuotuista investointitarvetta merkittävästi pienentää. Omaisuuden velvoitteet ovat olemassa niin pitkään kuin rakennuksia omistetaan ja omistajuus mitataan loppujen lopuksi omistajan tahdon ja kyvyn kautta siinä, miten näistä velvoitteista huolehditaan. Eräs taloudellisesti ja toiminnallisesti järkevä vaihtoehto on luopua sellaisesta omaisuudesta jota ei tarvita ja näin realisoinneista saatava hyöty syntyy kolmea kautta eli omaisuuden investointitarpeet pienenevät, käyttötalousmenot laskevat ja omaisuuden myynneistä saadut rahat voidaan käyttää kaupungin lainojen lyhennyksiin tai niillä voidaan maksaa tarvittavien rakennusten investointien toteuttaminen.

Loppupeleissä omaisuuden liittyvät päätökset tehdään kaupungin poliittisen päätöksentekijöiden toimesta.

Tämän salkutustarkastelun tavoitteena oli tuottaa työkalu ja tarkastelunäkökulma Haminan kaupungin koko omaisuutta koskevan päätöksenteon tueksi. Kaupungin omistamia rakennuksia on katsottu etenkin omistamisen näkökulmasta, eli mitä omaisuutta kaupungilla on halu ja kyky omistaa pitkällä aikavälillä ja mistä rakennuksista on mahdollista luopua. Mikäli rakennuksia halutaan omistaa, tulee omaisuuden vastuisiin ja velvoitteisiin myös panostaa. Kaupungin oman toiminnan näkökulmasta ei ole järkevää varautua sellaisten rakennusten investointeihin, joita ei tarvita, jolloin loogisena jatkona seuraa se, että kaupungille tarpeeton omaisuus voidaan myydä. Tätä toista näkökulmaa eli "kaupungin palvelutuotannon tilatarvetta" ei tässä selvityksessä tarkasteltu, vaan tilankäyttäjien ja hallintokuntien nykyistä ja tulevaa tilatarvetta tarkastellaan erillisissä palveluverkkotarkasteluissa. jolloin omistajanäkökulman lisäksi saadaan tilankäytön ja tilatarpeen näkökulma mukaan tarkasteluun. Tällöin rakennuksen fyysisen elinkaaren lisäksi saadaan myös käytön näkökulma investointi- ja realisointipäätösten pohjaksi.

7. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI

Tämä dokumentin ja arviot on laatinut



TkL VTM Harri Isoniemi
Huovuttajankuja 17
20660 LITTOINEN

8. LISÄTIETOJA

Tästä tarkastelusta lisätietoja antaa Harri Isoniemi puh. 0400 – 520 199

9. LIITTEET

- Liite 1: Arvot ja omaisuuden tunnusluvut 2012 (3 s.)
- Liite 2: Trellum PTS 2027 kaikki rakennukset (2 s.)
- Liite 3: Trellum PTS 2027 ei jaksotettu (2 s.)
- Liite 4: Trellum PTS 2027 jaksotettu (3 s.)
- Liite 5: Trellum PTS 2027 jaks. C – ja E rakennukset pois (2 s.)
- Liite 6: C- ja E rakennusten tunnusluvut (1 s.)

LIITE 1: Arvot ja omaisuuden tunnusluvut 2012 (3.s.)

No	N:o	Kiinteistö	Lka	hum2	Jha€/m2	Jha	kulum	T €/m2	Tekn.arvo	kla	kv/eka	pkatave	ppatave	Ypk 2012	Pbis. 2012
1	300	Kaupungintalo rak. 1	A	2 349	1 882	4 419 391	77 339	1 288	3 025 349	68 %	289 194	0	0	214 702	23 416
1	300	Kaupungintalo rak. 2	A	1 462	1 881	2 750 529	48 134	1 288	1 882 909	68 %	179 988	0	0		
2	300	Kaupungintalo, varasto- autotalli	E	239	1 317	314 620	5 506	875	209 084	66 %	26 880	0	0		
3	300	Vanha kaupungintalo, kiviossa	C	1 148	1 882	2 159 312	37 788	1 251	1 434 997	66 %	184 486	0	0	94 561	1 681
4	300	Vanha kaupungintalo, puuosa	C	128	2 102	268 005	4 690	1 292	164 706	61 %	36 298	0	0		
5	300	Raathuone	A	884	4 491	3 969 643	69 469	3 658	3 233 523	81 %	0	0	0	49 542	36 311
6	300	Sibeliuskatu 36, Perusturva hallinto	A	1 826	1 788	3 263 919	57 119	1 223	2 332 481	68 %	215 458	0	0	114 124	14 681
7	300	Reutuskatu 10, Terveydenhoito hallinto	C	861	1 540	1 325 686	23 200	1 023	881 001	66 %	113 263	0	0	37 475	16 793
8	310	Kurkitien päiväkotii	A	434	2 076	899 903	15 748	1 442	625 039	69 %	49 888	0	0	54 985	12 816
9	310	Saviniemen päiväkotii	A	612	1 931	1 181 547	20 677	1 283	785 212	66 %	100 948	0	0	41 062	8 894
10	310	Keskikaupungin päiväkotii	C	383	1 931	740 108	12 952	1 338	512 858	69 %	42 223	0	0	41 304	9 587
11	310	Uuden-Summan päiväkotii (Tervakartano)	A	546	2 093	1 142 226	19 989	1 519	828 908	73 %	27 762	0	0	30 060	-
12	310	Neuvottoman päiväkotii (Muuraskoti)	A	697	2 293	1 597 961	27 964	1 684	1 173 802	73 %	24 669	0	0	57 982	1 657
13	310	Ruissalon päiväkotii	A	428	1 975	845 881	14 803	1 213	519 846	61 %	114 564	0	0	46 653	10 740
14	310	Leiritien päiväkotii/Rinnemaan kiinteistö	C	485	1 931	935 392	16 369	1 573	761 935	81 %	0	0	0	32 506	36 160
16	310	Vallitla, pääarakennus	C	1 080	2 359	2 500 414	43 757	1 507	1 597 216	64 %	278 094	0	0	100 091	39 135
17	310	Vallitla- piharakennus	C	111	1 940	214 363	3 751	1 580	174 612	81 %	0	0	0		
18	310	Vallitla - asuinrakennus	C	51	2 071	105 600	1 848	1 273	64 898	61 %	14 302	0	0	9 811	4 096
19	320	Kyntöniehentie 32	A	119	1 682	200 166	3 503	1 202	143 031	71 %	7 093	0	0		
22	320	Sahakosken perhetuikeskus, pääarakennus	A	1 085	2 196	2 382 136	41 687	2 048	2 221 341	93 %	0	0	0	58 692	56 624
23	320	Sahakosken perhetuikeskus - piharakennus	A	21	507	10 769	188	322	6 833	63 %	1 243	0	0		
24	330	Hiidankoti/Tervakartano	A	833	2 246	1 870 807	32 739	1 672	1 392 933	74 %	10 173	0	0	74 891	23 678
25	330	Tervakartano - varasto	A	54	1 144	61 245	1 072	823	44 069	72 %	1 864	0	0		
26	330	Muuraskoti	A	1 148	1 898	2 177 719	38 110	1 399	1 605 115	74 %	28 174	0	0	55 171	43 833
27	330	Muuraskoti - varasto	A	70	1 003	69 906	1 223	697	48 554	69 %	3 875	0	0		
28	330	Saviniemen hoivakoti	E	3 740	2 227	8 329 146	145 760	2 109	7 888 222	95 %	0	0	0	41 061	132 979
29	330	Saviniemen hoivakoti - piharakennus	E	7	968	6 991	122	914	6 604	94 %	0	0	0		
30	330	Husulan ryhmäkoti	E	631	1 911	1 205 276	21 092	1 346	849 192	70 %	54 765	0	0	29 057	14 259
31	330	Husulan ryhmäkoti - varasto	E	20	422	8 256	144	281	5 487	66 %	705	0	0		
32	340	Kelokallion vanhaikoti ryhmäkoti, pk 2011 (1)	E	2 883	2 220	6 400 814	112 014	2 181	6 288 800	98 %	0	0	0	173 817	105 429
34	340	Myllyhoovi	C	2 913	1 624	4 729 914	82 774	884	2 575 734	54 %	971 702	1 681 189	3 100 163	83 290	18 178
35	340	Myllyhoovi - varasto I	C	94	566	52 933	926	359	33 589	63 %	6 110	0	0		
36	340	Myllyhoovi - varasto II	C	94	515	48 121	842	306	28 611	59 %	7 480	14 698	29 134	587 865	91 152
37	350	Haminan sairaala/terveysasema	A	6 622	2 414	15 987 383	279 779	1 697	11 234 358	70 %	7 566 179	0	0		
38	350	Neurolarakenus	A	436	2 093	912 762	15 973	1 412	615 715	67 %	68 857	0	0	25 289	2 894
39	350	Reutuskatu 5, Työterveys/psykiatrian pol.	C	1 304	2 103	2 741 837	47 982	1 560	2 033 896	74 %	22 482	0	0	65 644	12 549
40	360	Keskuskoulu	B	2 696	1 752	4 722 664	82 647	919	2 477 333	52 %	1 064 666	1 773 065	3 189 865	191 964	24 456
41	360	Poitsilian koulu	B	1 629	1 752	2 854 145	49 948	1 059	1 725 509	60 %	415 100	0	0	94 250	16 424
42	360	Pappilansalmen koulu 1. rakennus	B	3 738	1 931	7 218 849	126 330	1 304	4 876 544	68 %	537 593	0	0	173 694	49 460
43	360	Pappilansalmen koulu 2. rakennus	B	595	1 752	1 042 202	18 239	1 129	671 764	64 %	109 887	0	0		
44	360	Aseman koulu	A	2 785	2 002	5 574 345	97 551	1 756	4 889 049	88 %	0	0	0	121 886	77 600
45	360	Husulan koulu	A	4 199	1 946	8 172 188	143 013	1 546	6 493 314	79 %	0	0	0	144 625	113 490
46	360	Kannusjärven koulu	B	1 496	1 654	2 474 816	43 309	1 050	1 570 426	63 %	285 687	0	0	112 202	12 530
48	360	Kirkkojärven koulu	B	1 071	1 927	2 063 560	36 112	1 319	1 412 636	68 %	135 034	0	0	81 980	17 026
49	360	Metsäkyliän koulu	B	669	1 927	1 288 906	22 556	1 300	869 448	67 %	97 232	0	0	51 949	6 921
50	360	Neuvottoman koulu	A	1 870	1 820	3 402 872	59 550	1 155	2 159 335	63 %	392 819	0	0	79 537	18 406
51	360	Pyhällin koulu	B	915	1 752	1 602 013	28 035	1 199	1 096 678	68 %	104 832	0	0	59 950	17 619
52	360	Pyhällin koulu- taboussarakennus	B	106	686	72 913	1 276	204	21 710	30 %	32 974	43 911	65 785		
53	360	Summan koulu	B	1 802	1 820	3 279 132	57 385	1 246	2 244 771	68 %	214 578	0	0	76 963	19 135
54	360	Summan koulu, katos	B	102	211	21 537	377	111	11 298	52 %	4 855	8 086	14 547		

Trellumrakennusten arvot v. 2012 (2/3)

N:o	N:o	Kiinteistö	Lka	hum2	Jha€/m2	Jha	kulum	T €/m2	Tekn.arvo	kla	kvelka	pkatave	pptarve	Ypk 2012	Pois. 2012
55	360	Uuden-Summan koulu 1. rakennus	A	1 105	1 911	36 948	1 270	1 403 109	66 %	180 387	0	0	0	122 402	19 135
56	360	Uuden-Summan koulu 2. rakennus	A	1 913	1 919	64 233	1 268	2 424 246	66 %	328 607	0	0	0		
57	360	Vilniemen koulu	C	672	1 927	22 642	1 330	893 227	69 %	77 137	0	0	0	87 482	6 131
58	360	Vilniemen koulu pihavarastot (2 kpl)	C	98	528	51 600	903	30 679	59 %	8 021	15 761	31 240	0		
uus	360	Vehkalahden yläkoulu	A	4 910	1 547	7 596 689	1 520	7 463 747	98 %	0	0	0	0	204 604	112 888
60	360	Vehkalahden yhtenäiskoulu/ alakoulu	A	974	2 006	1 954 486	34 204	1 822 558	93 %	0	0	0	0	42 838	91 896
61	360	Haminan lukio	A	3 105	1 685	5 230 540	91 534	4 679 045	89 %	0	0	0	0	124 127	77 600
62	360	Neuvottoman koulun liikuntahalli	A	903	1 286	1 160 610	20 311	1 038	936 685	81 %	0	0	0	27 483	21 262
63	370	Keskusbaistoni	D	1 870	2 956	5 527 907	96 738	2 260	4 226 430	76 %	0	0	0	159 537	19 023
64	370	Vehkalahin-talo	B	2 890	1 946	5 623 210	98 406	1 332	3 849 438	68 %	367 969	0	0	109 093	78 760
65	370	Kirjastotalo	A	2 323	1 883	4 373 742	76 540	1 345	3 125 312	71 %	154 994	0	0	100 271	95 938
66	370	Raitiustalo	D	966	2 167	2 092 650	36 621	2 044	1 973 910	94 %	0	0	0	90 930	37 936
67	370	Raitiustalo , ulkovarasto	C	26	581	14 807	259	200	5 102	34 %	6 003	8 224	12 666		
68	370	Nuorisotalo	B	341	1 720	586 232	10 259	1 057	360 276	61 %	79 398	0	0	18 553	4 925
69	370	Kaupungimuseo	D	573	3 048	1 746 237	30 559	2 635	1 509 731	86 %	0	0	0	24 615	31 579
70	370	Kauppiantalomuseo	D	600	2 484	1 490 839	26 090	1 303	782 038	52 %	336 091	559 717	1 006 968	14 612	
71	370	Kauppiantalomuseo, varasto-asuinrakennus	D	77	2 484	190 050	3 326	1 403	107 295	56 %	35 242	63 750	120 765		
73	370	Husulan kotiseutumuseo, pääarakennus	B	628	2 293	1 440 483	25 208	1 409	885 267	61 %	195 095	0	0	5 268	
74	370	Husulan kotiseutumuseo, sivurakennus	B	112	975	109 352	1 914	579	65 017	59 %	16 997	33 400	66 206		
75	370	Husulan kotiseutumuseo, hirsialtalla	B	33	1 624	53 157	930	1 209	39 579	74 %	289	0	0		
76	370	Husulan kotiseutumuseo, hirsimökki	B	17	1 624	27 614	483	349	5 925	21 %	14 786	18 928	27 212		
77	370	Husulan kotiseutumuseo, autotalli	B	10	650	6 627	116	334	3 410	51 %	1 560	2 554	4 543		
78	370	Husulan kotiseutumuseo, hirsityöpaja	B	38	1 624	62 132	1 087	1 079	41 290	66 %	5 308	0	0		
79	370	Lipputori	D	117	3 602	422 545	7 395	1 890	221 651	52 %	95 258	158 639	285 403	12 476	
80	370	Ruutikellari	D	102	3 962	404 174	7 073	2 277	232 223	57 %	70 907	131 533	252 785	6 187	
81	370	Puistotalo	D	623	2 523	1 571 667	27 504	2 181	1 358 804	86 %	0	0	0	50 970	27 053
82	370	Puistotalo, ulkorakennus	C	25	570	14 417	252	464	11 743	81 %	0	0	0		
83	380	Liikuntahalli	A	999	1 722	1 719 460	30 091	1 161	1 159 883	67 %	129 712	0	0	280 775	31 401
84	380	Ruissalon liikunta- ja uimahalli	A	2 202	3 187	7 017 122	122 800	2 596	5 715 885	81 %	0	0	0	143 816	52 676
85	380	Urheilukentän huoltorakennukset	B	255	1 258	320 775	5 614	710	181 098	56 %	59 484	107 600	203 833	12 782	
86	380	Pesäpallokenttä, katsomo/pukuhuone	A	128	1 636	208 643	3 651	1 055	134 483	64 %	21 999	0	0	12 782	9 215
87	380	Pesäpallokenttä, kuultamo	B	15	1 372	20 587	360	885	13 270	64 %	2 171	0	0	10 169	9 215
88	380	Pesäpallokenttä, varasto/w c	B	7	1 795	12 967	227	1 157	8 358	64 %	1 367	0	0		
89	380	Pesäpallokenttä, kioski	B	5	739	3 738	19	495	2 504	67 %	299	0	0		
90	380	Tenniskentän rakennukset (2 kpl yht)	B	24	629	14 970	262	418	9 948	66 %	1 279	0	0	1 384	
91	380	Husulan urh.kentän sosiaalitalita/varastorakenn.	A	119	1 210	143 938	2 519	719	85 580	59 %	22 373	43 964	87 145	8 499	
92	380	Husulan urh.kentän kalustusuoja	C	37	581	21 714	380	386	14 430	66 %	1 855	0	0		
93	380	Husulan urh.kentän pukuhuonemat	C	95	774	73 696	1 290	166	15 812	21 %	39 460	50 514	72 623		
94	380	Jäähalli	A	2 784	1 129	3 142 111	54 987	950	2 645 853	84 %	0	0	0	326 957	65 635
95	390	Teollisuuskadun varikko, pääarakennus	A	1 226	1 264	1 550 000	1 264	1 550 000	100 %	0	0	0	0	61 057	
96	390	Teollisuuskadun varikko, varasto/sosiaalitalita	A	230	1 056	242 295	4 240	807	185 249	76 %	0	0	0		
97	390	Teollisuuskadun varikko, katos/autosuoja	A	153	528	80 765	1 413	404	61 750	76 %	0	0	0		
98	390	Teollisuuskadun varikko, autosuojat 1 ja 2	A	77	370	28 268	495	246	18 786	66 %	2 415	0	0		
141	390	Teollisuuskadun varikko, autosuojat 3 ja 4	A	153	317	48 459	848	210	32 204	66 %	4 140	0	0		
142	390	Teollisuuskadun varikko, katos	A	255	317	80 765	1 413	242	61 750	76 %	0	0	0		
99	390	Husulan varasto	C	487	1 258	612 740	10 723	735	358 185	58 %	101 370	193 281	377 103	18 767	9 625
100	390	Husulan varasto, ulkorakennus 1	C	131	572	74 855	1 310	254	33 278	44 %	22 863	34 092	56 548		
101	390	Husulan varasto, ulkorakennus 2	C	97	801	77 577	1 358	468	45 348	58 %	12 834	24 471	47 744		
102	390	Ha-Ve palasema, pääarakennus	A	1 828	1 581	2 889 862	50 573	1 417	2 590 220	90 %	0	0	0	130 019	76 768
103	390	Ha-Ve palasema, piharakennus (tili)	C	434	1 733	751 266	13 147	1 238	536 826	71 %	26 623	0	0		

LIITE 2: Trellum PTS 2027 kaikki rakennukset (2 s.)

Trellum PTS 2027 (1/2)

No	No	Kiinteistö	Lka	inv m2	kla	KlaT	inv.v	Kesto v	inv €/m2	inv €
1	300	Kaupungintalo rak. 1	A	2 349	68 %	120 %	2020	1	1 233	2 896 635
1	300	Kaupungintalo rak. 2	A	1 462	68 %	120 %	2020	1	1 233	1 802 800
2	300	Kaupungintalo, varasto- autotalli	E	239	66 %	100 %	2019	1	603	144 076
3	300	Vanha kaupungintalo, kiviosa	C	1 148	66 %	120 %	2019	1	1 238	1 420 692
4	300	Vanha kaupungintalo, puuosa	C	128	61 %	120 %	2016	1	1 378	175 660
5	300	Raatihuone	A		81 %					
6	300	Sibeliuskatu 36, Perusturva hallinto	A	1 826	68 %	120 %	2020	1	1 173	2 141 171
7	300	Reutsinkatu 10, Terveystieteiden hallinto	C	861	66 %	120 %	2019	1	1 013	872 219
8	310	Kurkkitien päiväkotiki	A	434	69 %	150 %	2021	1	1 999	866 550
9	310	Saviniemen päiväkotiki	A	612	66 %	150 %	2019	1	1 849	1 131 849
10	310	Keskikaupungin päiväkotiki	C	383	69 %	150 %	2021	1	1 862	713 871
11	310	Uuden-Summan päiväkotiki (Tervakartano)	A	546	73 %	150 %	2023	1	2 024	1 104 310
12	310	Neuvottoman päiväkotiki (Muuraskoti)	A	697	73 %	150 %	2023	1	2 196	1 530 747
13	310	Ruissalon päiväkotiki	A	428	61 %	150 %	2016	1	1 887	808 186
14	310	Leiritien päiväkotiki/Rinnemaan kiinteistö	C		81 %					
16	310	Vallitalo, pääarakennus	C	1 060	64 %	150 %	2018	1	2 279	2 415 948
17	310	Vallitalo - piharakennus	C		81 %					
18	310	Vallitalo - asuinrakennus	C	51	61 %	120 %	2016	1	1 357	69 214
19	320	Kyntömiehentie 32	A	119	71 %	120 %	2022	1	1 111	132 197
22	320	Sahakosken perhetukikeskus, pääarakennus	A		93 %					
23	320	Sahakosken perhetukikeskus - piharakennus	A	21	63 %	100 %	2017	1	230	4 878
24	330	Hiidankoti/Tervakartano	A	833	74 %	130 %	2024	1	1 719	1 431 986
25	330	Tervakartano - varasto	A	54	72 %	100 %	2022	1	521	27 893
26	330	Muuraskoti	A	1 148	74 %	130 %	2023	1	1 434	1 645 131
27	330	Muuraskoti - varasto	A	70	69 %	100 %	2021	1	464	32 362
28	330	Saviniemen hoivakoti	E		95 %					
29	330	Saviniemen hoivakoti - piharakennus	E		94 %					
30	330	Husulan ryhmäkoti	E	631	70 %	130 %	2021	1	1 439	907 497
31	330	Husulan ryhmäkoti - varasto	E	20	66 %	100 %	2019	1	193	3 781
32	340	Kellokallion vanhainkoti ryhmäkoti, pk 2011 (1)	E		98 %					
34	340	Myllyhovi	C	2 913	54 %	130 %	2013	1	1 255	3 655 928
35	340	Myllyhovi - varasto I	C	94	63 %	100 %	2017	1	256	23 975
36	340	Myllyhovi - varasto II	C	94	59 %	100 %	2015	1	236	22 036
37	350	Haminan sairaala/terveysasema	A	6 622	70 %	140 %	2021	2	2 064	13 665 991
38	350	Neuvolarakennus	A	436	67 %	140 %	2020	1	1 812	789 939
39	350	Reutsinkatu 5, Työterveys/psykiatrian pol.	C	1 304	74 %	140 %	2023	1	1 789	2 332 480
40	360	Keskuskoulu	B	2 696	52 %	120 %	2013	1	1 214	3 272 511
41	360	Pöytäkoulu	B	1 629	60 %	120 %	2016	1	1 166	1 899 255
42	360	Pappilansalmen koulu 1. rakennus	B	3 738	68 %	120 %	2020	1	1 283	4 796 714
43	360	Pappilansalmen koulu 2. rakennus	B	595	64 %	120 %	2018	1	1 157	688 309
44	360	Aseman koulu	A		88 %					
45	360	Husulan koulu	A	4 199	79 %	120 %	2026	2	1 266	5 315 497
46	360	Kannusjärven koulu	B	1 496	63 %	120 %	2017	1	1 080	1 615 900
48	360	Kirkkojärven koulu	B	1 071	68 %	120 %	2020	1	1 263	1 352 535
49	360	Metsäkylän koulu	B	669	67 %	120 %	2020	1	1 282	857 687
50	360	Neuvottoman koulu	A	1 870	63 %	120 %	2017	1	1 188	2 221 863
51	360	Pyhällön koulu	B	915	68 %	120 %	2020	1	1 148	1 050 020
52	360	Pyhällön koulu- talourakennus	B	106	30 %	100 %	2013	1	494	52 478
53	360	Summan koulu	B	1 802	68 %	120 %	2020	1	1 193	2 149 266
54	360	Summan koulu, katos	B	102	52 %	100 %	2013	1	104	10 617
55	360	Uuden-Summan koulu 1. rakennus	A	1 105	66 %	120 %	2019	1	1 257	1 389 122
56	360	Uuden-Summan koulu 2. rakennus	A	1 913	66 %	120 %	2019	1	1 271	2 429 951
57	360	Vilniemen koulu	C	672	69 %	120 %	2021	1	1 285	863 133
58	360	Vilniemen koulu pihavarastot (2 kpl)	C	98	59 %	100 %	2015	1	242	23 629
uusi	360	Vehkalahden yläkoulu	A		98 %					
60	360	Vehkalahden yhtenäiskoulu/ alakoulu	A		93 %					
61	360	Haminan lukio	A		89 %					
62	360	Neuvottoman koulun liikuntahalli	A		81 %					
63	370	Keskusbastioni	D	1 870	76 %	120 %	2025	1	1 960	3 664 657
64	370	Vehkalahti-talo	B	2 890	68 %	120 %	2020	1	1 275	3 685 662
65	370	Kirjastotalo	A	2 323	71 %	130 %	2022	1	1 432	3 325 958
66	370	Raittiustalo	D		94 %					
67	370	Raittiustalo , ulkovarasto	C	26	34 %	100 %	2013	1	391	9 964
68	370	Nuorisotalo	B	341	61 %	130 %	2016	1	1 299	442 862
69	370	Kaupunginmuseo	D		86 %					
70	370	Kauppiaantalomuseo	D	600	52 %	130 %	2013	1	1 970	1 182 142
71	370	Kauppiaantalomuseo, varasto-asuinrakennus	D	77	56 %	120 %	2013	1	1 622	124 091
73	370	Husulan kotiseutumuseo, pääarakennus	B	628	61 %	130 %	2016	1	1 732	1 088 195
74	370	Husulan kotiseutumuseo, sivurakennus	B	112	59 %	120 %	2015	1	641	71 947
75	370	Husulan kotiseutumuseo, hirsiaitta	B	33	74 %	100 %	2024	1	756	24 741
76	370	Husulan kotiseutumuseo, mirsimökki	B	17	21 %	100 %	2013	1	1 304	22 172

Trellum PTS 2027 (2/2)

N:o	N:o	Kiinteistö	Lka	inv m2	kla	KlaT	inv.v	Kesto v	inv €/m2	inv €
77	370	Husulan kotiseutumuseo, autotalli	B	10	51 %	100 %	2013	1	327	3 333
78	370	Husulan kotiseutumuseo, hirsityöpaja	B	38	66 %	100 %	2019	1	744	28 452
79	370	Lipputori	D	117	52 %	120 %	2013	1	2 496	292 797
80	370	Ruutikellari	D	102	57 %	100 %	2014	1	1 824	186 097
81	370	Puistotalo	D		86 %					
82	370	Puistotalo, ulkorakennus	C		81 %					
83	380	Liikuntahalli	A	999	67 %	120 %	2020	1	1 146	1 144 193
84	380	Ruissalon liikunta- ja uimahalli	A		81 %					
85	380	Urheilukentän huoltorakennukset	B	255	56 %	100 %	2013	1	570	145 291
86	380	Pesäpalkkientä, katsomo/pukuhuone	A	128	64 %	100 %	2018	1	753	96 067
87	380	Pesäpalkkientä, kuuluttamo	B	15	64 %	100 %	2018	1	632	9 479
88	380	Pesäpalkkientä, varasto/w c	B	7	64 %	120 %	2018	1	1 185	8 564
89	380	Pesäpalkkientä, kioski	B	5	67 %	120 %	2019	1	482	2 439
90	380	Tenniskentän rakennukset (2 kpl yht)	B	24	66 %	100 %	2019	1	288	6 855
91	380	Husulan urh.kentän sosiaalitala/varastorakennus	A	119	59 %	100 %	2015	1	554	65 914
92	380	Husulan urh.kentän kalustusuoja	C	37	66 %	100 %	2019	1	266	9 944
93	380	Husulan urh.kentän pukuhuoneetilat	C	95	21 %	100 %	2013	1	622	59 173
94	380	Jäähalli	A		84 %					
95	390	Teollisuuskadun varikko, pääarakennus	A							
96	390	Teollisuuskadun varikko, varasto/sosiaalitala	A	230	76 %	100 %	2025	1	489	112 167
97	390	Teollisuuskadun varikko, katos/autosuoja	A	153	76 %	100 %	2025	1	244	37 389
98	390	Teollisuuskadun varikko, autosuojat 1 ja 2	A	77	66 %	100 %	2019	1	169	12 945
141	390	Teollisuuskadun varikko, autosuojat 3 ja 4	A	153	66 %	100 %	2019	1	145	22 191
142	390	Teollisuuskadun varikko, katos	A	255	76 %	100 %	2025	1	147	37 389
99	390	Husulan varasto	C	487	58 %	100 %	2014	1	567	276 001
100	390	Husulan varasto, ulkorakennus 1	C	131	44 %	100 %	2013	1	328	42 887
101	390	Husulan varasto, ulkorakennus 2	C	97	58 %	100 %	2014	1	361	34 943
102	390	Ha-Ve paloasema, pääarakennus	A		90 %					
103	390	Ha-Ve paloasema, piharakennus (tiili)	C	434	71 %	100 %	2022	1	798	345 911
143	390	Ha-Ve paloasema, pihavarastorakennus	A	37	66 %	100 %	2019	1	411	15 369
144	390	Ha-Ve paloasema, öljyntorjuntavarasto	A	31	66 %	100 %	2019	1	242	7 397
104	390	Kokkokallion väestönsuoja (kallioluola)	A	723	64 %	100 %	2018	1	1 026	741 549
105	390	Husulan ent. paloasema	E	557	51 %	120 %	2013	1	937	521 721
106	390	Läntisen asemakadun varasto	C	152	60 %	100 %	2016	1	344	52 335
107	390	Lauanniemi, pääarakennus	B	196	61 %	120 %	2016	1	1 028	201 002
108	390	Lauanniemi, hirsirakennus	B	13	59 %	120 %	2015	1	486	6 199
109	390	Lauanniemi, rantasauna	B	13	63 %	120 %	2015	1	965	12 305
110	390	Petäjäranta - yhteistila- ja ruokala rakennus	C	102	64 %	120 %	2018	1	1 036	105 670
111	390	Petäjäranta- rantasauna	C	30	46 %	120 %	2013	1	1 113	33 108
112	390	Petäjäranta - huoltorakennus	C	247	60 %	100 %	2016	1	614	151 408
113	390	Petäjäranta - oppilasmökki 1 (Kuusela)	C	37	65 %	100 %	2018	1	717	26 205
114	390	Petäjäranta - oppilasmökki 2 (Haapala)	C	37	65 %	100 %	2018	1	717	26 205
115	390	Petäjäranta - oppilasmökki 3 (Mäntylä)	C	37	65 %	100 %	2018	1	717	26 205
116	390	Petäjäranta - oppilasmökki 4 (Leppälä)	C	37	65 %	100 %	2018	1	717	26 205
117	390	Petäjäranta - Fazerila (asuinrakennus)	C	54	41 %	120 %	2013	1	1 260	68 518
118	390	Petäjäranta - Sinikello (hirsimökki)	C	23	64 %	100 %	2018	1	733	16 820
122	390	Linja-autoasema	D	391	63 %	120 %	2017	1	1 572	614 727
123	390	Seurahuone	C	1 413	73 %	120 %	2023	1	2 723	3 846 988
124	390	Tullimakasiini	C	570	74 %	120 %	2024	1	1 901	1 084 310
126	390	Pitäjänsaaren ent. koulu	C	219	59 %	120 %	2015	1	1 280	280 812
127	390	Pitäjänsaaren ent. koulu, ulkovarasto	C	60	6 %	100 %	2013	1	556	33 105
128	390	Pitäjänsaaren ent. koulu, mökki	C	17	32 %	100 %	2013	1	405	6 878
129	390	Meripelastusasema	D	31	66 %	120 %	2019	1	2 084	63 766
130	390	Pienteollisuustalo	C	1 119	60 %	100 %	2016	1	586	655 494
131	390	Tervasaaren matkustajatermin (Tapas-baari)	C	92	68 %	120 %	2020	1	1 176	107 990
132	390	Saaristoinfopiste (ent. suolamakasiini)	D	86	78 %	120 %	2026	1	1 515	130 022
133	390	Vanha Peltola	C		90 %	120 %				
134	390	Fredrikinkatu 2 (liikerakennus)	C	125	68 %	120 %	2020	1	1 121	140 070
uusi	380	Vehkalahden koulun väestönsuoja	A		98 %	120 %				
135	400	Louhenkatu 3	C	274	61 %	120 %	2016	1	1 028	281 402
136	400	Louhenkatu 5	C	274	64 %	120 %	2018	1	1 043	285 561
137	400	Louhenkatu 3 ja 5 talousrakennus	C	75	67 %	100 %	2019	1	438	32 761
138	400	Husulan koulun- asuntola 1 (rapattu)	C	525	73 %	120 %	2023	1	1 200	630 489
139	400	Husulan koulun- asuntola 2 (puu)	C	383	70 %	120 %	2021	1	1 135	434 093
uusi		Majasaaren opastuskeskus	B							
Yhteensä									1 387	100 047 993
									ka	1 045

LIITE 3: Trellum PTS 2027 ei jaksotettu (3 s.)

Trellum PTS 2027- vuosittain ei jaksotettu (1/3)																		
N:o	Kintaisio	LKA	kla	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	300	Kaupungintalo rak. 1	A	68 %	0	0	0	0	0	0	2 896 635	0	0	0	0	0	0	0
2	300	Kaupungintalo rak. 2	A	68 %	0	0	0	0	0	0	1 802 800	0	0	0	0	0	0	0
3	300	Kaupungintalo, varasto- autotalli	E	66 %	0	0	0	0	0	144 076	0	0	0	0	0	0	0	0
4	300	Vanha kaupungintalo, kiviosa	C	66 %	0	0	0	0	0	1 420 692	0	0	0	0	0	0	0	0
5	300	Vanha kaupungintalo, puuosa	C	61 %	0	0	175 660	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	300	Raathuone	A	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	300	Sbelluskatu 36, Perusturva hallinto	A	68 %	0	0	0	0	0	0	2 141 171	0	0	0	0	0	0	0
8	300	Reutisinkatu 10, Terveystieteiden halli	C	66 %	0	0	0	0	0	872 219	0	0	0	0	0	0	0	0
9	310	Kurkitien päiväkoti	A	69 %	0	0	0	0	0	0	886 550	0	0	0	0	0	0	0
10	310	Saviniemen päiväkoti	A	66 %	0	0	0	0	0	1 131 849	0	0	0	0	0	0	0	0
11	310	Keskikaupungin päiväkoti	C	69 %	0	0	0	0	0	0	713 871	0	0	0	0	0	0	0
12	310	Uuden-Summen päiväkoti (Tervakartti)	A	73 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 104 310	0	0	0	0
13	310	Neuvotoman päiväkoti (Muuraskoti)	A	73 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 530 747	0	0	0	0
14	310	Ruissalon päiväkoti	A	61 %	0	0	808 186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	310	Leiritien päiväkoti/Rinneään kiinteist	C	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	310	Vallitao, päärakennus	C	64 %	0	0	0	0	2 415 948	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	310	Vallitao - piharakennus	C	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	310	Vallitao - asuinrakennus	C	61 %	0	0	69 214	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	320	Kyntötehenite 32	A	71 %	0	0	0	0	0	0	0	0	132 197	0	0	0	0	0
22	320	Sahakosken perhetukikeskus, päärak	A	93 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	320	Sahakosken perhetukikeskus - pihar	A	63 %	0	0	0	4 878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	330	Hidankoti/Tervakartano	A	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 431 986	0	0	0
25	330	Tervakartano - varasto	A	72 %	0	0	0	0	0	0	0	0	27 893	0	0	0	0	0
26	330	Muuraskoti	A	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 645 131	0	0	0	0
27	330	Muuraskoti - varasto	A	69 %	0	0	0	0	0	0	0	32 362	0	0	0	0	0	0
28	330	Saviniemen hoivakoti	E	95 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	330	Saviniemen hoivakoti - piharakennus	E	94 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	330	Husulan ryhmäkoti	E	70 %	0	0	0	0	0	0	0	907 497	0	0	0	0	0	0
31	330	Husulan ryhmäkoti - varasto	E	66 %	0	0	0	0	0	3 781	0	0	0	0	0	0	0	0
32	340	Keilakallion vanhainkoti ryhmäkoti, pk	E	98 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	340	Myllyhovi	C	54 %	3 655 928	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	340	Myllyhovi - varasto I	C	63 %	0	0	0	23 975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	360	Myllyhovi - varasto II	C	59 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	350	Hämman sairaala/terveysasema	A	70 %	0	0	0	0	0	0	0	6 832 996	6 832 996	0	0	0	0	0
37	350	Neurolarakenus	A	67 %	0	0	0	0	0	0	789 939	0	0	0	0	0	0	0
38	350	Reutisinkatu 5, Työterveys/psykiatria	C	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 332 480	0	0	0	0
39	360	Keskuskoulu	B	52 %	3 272 511	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	360	Pötsilän koulu	B	60 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	360	Pappilansalmen koulu	B	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	360	Pappilansalmen koulu, käsityö/musiikki	B	64 %	0	0	0	0	688 309	0	4 796 714	0	0	0	0	0	0	0
43	360	Asemän koulu	A	88 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	360	Husulan koulu	A	79 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	360	Kannusjärven koulu	B	63 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	360	Kirkkojärven koulu	B	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	360	Metsäkylän koulu	B	67 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	360	Neuvotoman koulu	A	63 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	360	Pyhälän koulu	B	68 %	0	0	0	2 221 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	360	Pyhälän koulu - talousrakennus	B	30 %	52 478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Trellum PTS 2027- vuosittain ei jaksotettu (2/3)

N:o	LKA	klä	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
51	360	Summan koulu	B	68 %	0	0	0	0	0	2 149 266	0	0	0	0	0	0	0
52	360	Summan koulu, katos	B	52 %	10 617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	360	Uuden-Summan koulu (koulu/terv.hoi	A	66 %	0	0	0	0	1 389 122	0	0	0	0	0	0	0	0
54	360	Uuden-Summan koulu	A	66 %	0	0	0	0	2 429 951	0	0	0	0	0	0	0	0
55	360	Vilniemen koulu	C	69 %	0	0	0	0	0	0	863 133	0	0	0	0	0	0
56	360	Vilniemen koulu pihavarastot (2 kpl)	C	59 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	0	Vehkalahden yläkoulu	A	98 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	360	Vehkalahden yhtenäiskoulu/ alakoulu	A	93 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	360	Heininan lukio	A	89 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	360	Neuvotornan koulun liikuntahalli	A	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	370	Keskusbasitoni	D	76 %	0	0	0	0	0	0	0	3 325 958	0	0	3 664 657	0	0
62	370	Vehkalahni-talo	B	68 %	0	0	0	0	0	3 685 662	0	0	0	0	0	0	0
63	370	Kirjasto-talo	A	71 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	370	Raittustalo	C	94 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	370	Raittustalo , ulkovarasto	D	34 %	9 964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	370	Nuorisotalo	B	61 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	370	Kaupunginmuseo	D	86 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	370	Kauppiaantalomuseo	D	52 %	1 182 142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	370	Kauppiaantalomuseo, varasto-asuinr	D	56 %	124 091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	370	Husulan kotiseutumuseo, päärakenn	B	61 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	370	Husulan kotiseutumuseo, sivurakenn	B	59 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	370	Husulan kotiseutumuseo, hirsiaitta	B	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	370	Husulan kotiseutumuseo, mrisimökki	B	21 %	22 172	0	0	0	0	0	0	0	0	24 741	0	0	0
74	370	Husulan kotiseutumuseo, autotalli	B	51 %	3 333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	370	Husulan kotiseutumuseo, hirsityöpaja	B	66 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	370	Lipputori	D	52 %	292 797	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	370	Ruutikellari	D	57 %	0	186 097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	370	Ruistotalo	D	86 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	370	Ruistotalo, ulkorakennus	C	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	380	Liikuntahalli	A	67 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	380	Ruissalon liikunta- ja uimahalli	A	81 %	0	0	0	0	0	1 144 193	0	0	0	0	0	0	0
82	380	Urheilukentän huoltorakennukset	B	56 %	145 291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	380	Pesäpallokenttä, katsomo/pukuhuone	A	64 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	380	Pesäpallokenttä, kuuluttamo	B	64 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	380	Pesäpallokenttä, varasto/w c	B	64 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	380	Pesäpallokenttä, kioski	B	67 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	380	Tenniskentän rakennukset (2 kpl)ylht	B	66 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	380	Husulan urh.kentän sosiaalitila/varas	A	59 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	380	Husulan urh.kentän kalustusuoja	C	66 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	380	Husulan urh.kentän pukuhuoneetilat	C	21 %	59 173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	380	Jäähalli	A	84 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	390	Teollisuuskadun varikko, päärakennu	A	100 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	390	Teollisuuskadun varikko, varasto/sos	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 167	0	0
94	390	Teollisuuskadun varikko, katos/autos	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 389	0	0
95	390	Teollisuuskadun varikko, autosuojat 1	A	66 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	390	Teollisuuskadun varikko, autosuojat 2	A	66 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	390	Teollisuuskadun varikko, katos	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 389	0	0
98	390	Husulan varasto	C	58 %	0	276 001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Trellum PTS 2027- vuosittain ei jaksottu (3/3)

No	Kiinteistö	LKA	kla	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
99	390 Husulan varasto, ulkorakennus 1	C	44 %	42 887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	390 Husulan varasto, ulkorakennus 2	C	58 %	0	34 943	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	390 Ha-Ve paboaasema, päätrakennus	A	90 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	390 Ha-Ve paboaasema, piharakennus (tili)	C	71 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	345 911	0	0	0	0	0
103	390 Ha-Ve paboaasema, pihavaratoraken	A	66 %	0	0	0	0	0	0	15 369	0	0	0	0	0	0	0	0
104	390 Ha-Ve paboaasema, öljymuorintavaras	A	66 %	0	0	0	0	0	0	7 397	0	0	0	0	0	0	0	0
105	390 Kokkokaallon väestönsuoja (kallioluola)	A	64 %	0	0	0	0	0	741 549	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	390 Husulan ent. paboaasema	E	51 %	521 721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	390 Läntisen asemakaadun varasto	C	60 %	0	0	52 335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	390 Lauanniemi, päätrakennus	B	61 %	0	0	201 002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	390 Lauanniemi, hirsirakennus	B	59 %	0	0	6 199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	390 Lauanniemi, rantasauna	B	63 %	0	0	0	0	12 305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	390 Petäjärinta - yhteistila- ja ruokala rak	C	64 %	0	0	0	0	105 670	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	390 Petäjärinta- rantasauna	C	46 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	390 Petäjärinta - huoltorakennus	C	60 %	0	0	0	151 408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	390 Petäjärinta - oppilasmökki 1 (Kuusek)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	390 Petäjärinta - oppilasmökki 2 (Haapale)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	390 Petäjärinta - oppilasmökki 3 (Mäntylä)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	390 Petäjärinta - oppilasmökki 4 (Leppälä)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	390 Petäjärinta - Fazerilla (asuinrakennu	C	41 %	68 518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	390 Petäjärinta - Sinikello (hirsimökki)	C	64 %	0	0	0	0	16 820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	390 Linja-autoasema	D	63 %	0	0	0	0	614 727	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	390 Seurahuone	C	73 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 846 988	0	0	0	0
122	390 Tullimaksini	C	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 084 310	0	0	0
123	390 Pitiäjnsaaren ent. koulu	C	59 %	0	0	280 812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	390 Pitiäjnsaaren ent. koulu, ulkoavasto	C	6 %	33 105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	390 Pitiäjnsaaren ent. koulu, mökki	C	32 %	6 878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	390 Meripelustusasema	D	66 %	0	0	0	0	0	0	63 766	0	0	0	0	0	0	0	0
127	390 Penteollis uuatalo	C	60 %	0	0	0	655 494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	390 Tervasaaren matkustajatermin (Tapa	C	68 %	0	0	0	0	0	0	107 990	0	0	0	0	0	0	0	0
129	390 Saaristoinfopiste (ent. suolamaksini	D	78 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130 022	0
130	390 Vanha Petola	C	90 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	390 Fredrikinkatu 2 (liikarakennus)	C	68 %	0	0	0	0	0	0	0	140 070	0	0	0	0	0	0	0
132	0 Vehkalahden koulun väestönsuoja	A	98 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	400 Louhenkatu 3	C	61 %	0	0	0	281 402	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	400 Louhenkatu 5	C	64 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	400 Louhenkatu 3 ja 5 talousrakennus	C	67 %	0	0	0	0	0	285 561	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	400 Husulan koulun- asuntola 1 (rapattu)	C	73 %	0	0	0	0	0	0	32 761	0	0	0	0	0	0	0	0
137	400 Husulan koulun- asuntola 2 (puu)	C	70 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	630 489	0	0	0	0
Yhteensä €				9 536 715	497 041	470 539	5 825 013	4 493 648	4 472 788	7 579 015	22 914 679	10 650 501	10 664 955	11 090 145	2 541 037	3 851 602	2 787 771	2 667 749
Lkm				20	5	8	13	8	15	19	15	9	7	8	5	6	4	3

LIITE 4: Trellum PTS 2027 jaksotettu (3 s.)

Trellum PTS 2027- vuosittain jaksotettu (1/3)		LKA	klä	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	300 Kaupungintalo rak. 1	A	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 896 635	0	0	0	0
2	300 Kaupungintalo rak. 2	A	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 802 800	0	0	0	0	0
3	300 Kaupungintalo, varasto- autotalli	E	66 %	0	0	0	0	0	144 076	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	300 Vanha kaupungintalo, kiviosa	C	66 %	0	0	0	0	0	0	1 420 692	0	0	0	0	0	0	0	0
5	300 Vanha kaupungintalo, puuosa	C	61 %	0	0	175 660	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	300 Raathuone	A	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	300 Sibeliuskatu 36, Perusturva hallinto	A	68 %	0	0	0	0	0	0	872 219	0	0	2 141 171	0	0	0	0	0
8	300 Reutinskatu 10, Terveydenhoito hallinto	C	66 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	310 Kurkiten päiväkotit	A	69 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	866 550	0	0	0	0	0
10	310 Saviniemen päiväkotit	A	66 %	0	0	0	0	0	0	1 131 849	0	0	0	0	0	0	0	0
11	310 Keski kaupungin päiväkotit	C	69 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	713 871	0	0	0	0	0
12	310 Uuden-Surman päiväkotit (Tervakartano)	A	73 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 104 310	0	0	0
13	310 Neuvottoman päiväkotit (Muras kotit)	A	73 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 530 747	0	0
14	310 Ruissalon päiväkotit	A	61 %	0	0	0	808 186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	310 Leiritien päiväkotit/Rinnemaan kiinteistö	C	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	310 Vallitalo, päärakennus	C	64 %	0	0	0	0	2 415 948	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	310 Vallitalo - piharakennus	C	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	310 Vallitalo - asuinrakennus	C	61 %	0	0	0	0	69 214	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	320 Kyntömiehentie 32	A	71 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132 197	0	0	0	0
22	320 Sahakosken perhetukikeskus, päärakennus	A	93 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	320 Sahakosken perhetukikeskus - piharakennus	A	63 %	0	0	0	0	4 878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	330 Hildankoti/Tervakartano	A	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	330 Tervakartano - varasto	A	72 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 893	0	0	1 431 986
26	330 Muraskoti	A	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 362	0	0	1 645 131	0	0
27	330 Muraskoti - varasto	A	69 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	330 Saviniemen hoivakoti	E	95 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	330 Saviniemen hoivakoti - piharakennus	E	94 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	330 Husulan ryhmäkoti	E	70 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	907 497	0	0	0
31	330 Husulan ryhmäkoti - varasto	E	66 %	0	0	0	0	0	3 781	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	340 Keilokailon vanha hoivakoti ryhmäkoti, pk 2011 (1)	E	98 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	340 Mjlyhovi	C	54 %	0	3 655 928	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	340 Mjlyhovi - varasto I	C	63 %	0	0	0	0	23 975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	36 Mjlyhovi - varasto II	C	59 %	0	0	22 036	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	350 Harrinan sairaala/terveysasema	A	70 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	350 Neuvolarakennus	A	67 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 832 996	0	0	0	0
38	350 Reutinskatu 5, Työterveys/psykiatrian pol.	C	74 %	0	0	0	0	0	0	0	789 939	0	0	0	0	0	0	0
39	360 Keskuskoulu	B	52 %	3 272 511	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	360 Poistilan koulu	B	60 %	0	1 899 255	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	360 Pappilansalmen koulu	B	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	360 Pappilansalmen koulu, käsityö/musiikkiluokat	B	64 %	0	0	0	0	0	688 309	0	0	4 796 714	0	0	0	0	0	0
43	360 Aseman koulu	A	88 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	360 Husulan koulu	A	79 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	360 Kannusjärven koulu	B	63 %	0	0	0	1 615 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	360 Kirkkojärven koulu	B	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 352 535	0	0	0	0	0
47	360 Metsäkylien koulu	B	67 %	0	0	0	0	0	0	0	857 687	0	0	0	0	0	0	0
48	360 Neuvottoman koulu	A	63 %	0	0	0	0	2 221 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	360 Pyyhälin koulu	B	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 050 020	0	0	0	0	0
50	360 Pyyhälin koulu- talousrakennus	B	30 %	52 478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Trellum PTS 2027- vuosittain jaksotettu (2/3)

No	Kiinteistö	LKA	klä	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
51	360 Summan koulu	B	68 %	0	0	0	0	0	0	0	2 149 266	0	0	0	0	0	0	0
52	360 Summan koulu, katos	A	52 %	10 617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	360 Uuden-Summan koulu (koulu/terv.hoitaja)	A	66 %	0	0	0	0	0	0	1 389 122	0	0	0	0	0	0	0	0
54	360 Uuden-Summan koulu	A	66 %	0	0	0	0	0	2 429 951	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	360 Viihmen koulu	C	69 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	863 133	0	0	0	0	0
56	360 Viihmen koulu pihavarastot (2 kpl)	C	59 %	0	0	23 629	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	0 Venkalahden yläkoulu	A	98 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	360 Venkalahden yhtenäiskoulu/ alakoulu	A	93 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	360 Haminan lukio	A	89 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	360 Nauvottoman koulun liikuntahalli	A	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	370 Keskusbastioni	D	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	370 Venkalahdi-talo	B	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	3 685 662	0	0	0	0	0	0
63	370 Kirjastotalo	A	71 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	370 Raittiustalo	D	94 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	370 Raittiustalo , ulkovarasto	C	34 %	9 964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 325 958	0	0	0
66	370 Nuorisotalo	B	61 %	0	0	0	442 862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	370 Kaupungimuseo	D	86 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	370 Kauppiantalomuseo	D	52 %	0	1 182 142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	370 Kauppiantalomuseo, varasto-asuinrakennus	D	56 %	124 091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	370 Husulan kotiseutumuseo, päärakennus	B	61 %	0	0	0	1 088 195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	370 Husulan kotiseutumuseo, sivurakennus	B	59 %	0	0	71 947	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	370 Husulan kotiseutumuseo, hirsialta	B	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 741	0
73	370 Husulan kotiseutumuseo, mrisimpöki	B	21 %	22 172	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	370 Husulan kotiseutumuseo, autotalli	B	51 %	3 333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	370 Husulan kotiseutumuseo, hirsityöpaja	D	66 %	0	0	0	0	0	28 452	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	370 Lipputori	D	52 %	292 797	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	370 Ruutikellari	D	57 %	0	0	186 097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	370 Ruistotalo	D	86 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	370 Ruistotalo, ulkorakennus	C	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	380 Liikuntahalli	A	67 %	0	0	0	0	0	0	1 144 193	0	0	0	0	0	0	0	0
81	380 Ruissalon liikunta- ja uimahalli	A	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	380 Ljheilukentän huoltorakennukset	B	56 %	145 291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	380 Pesäpallokenttä, katsomo/pukuhuone	A	64 %	0	0	0	0	0	96 067	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	380 Pesäpallokenttä, kuuluttamo	B	64 %	0	0	0	0	0	9 479	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	380 Pesäpallokenttä, varasto/wc	B	64 %	0	0	0	0	0	8 564	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	380 Pesäpallokenttä, koski	B	67 %	0	0	0	0	0	2 439	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	380 Tenniskentän rakennukset (2 kpl yht)	B	66 %	0	0	0	0	0	6 855	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	380 Husulan urh.kentän sosiaalitila/varastorakenn.	A	59 %	0	0	65 914	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	380 Husulan urh.kentän kalustusuoja	C	66 %	0	0	0	0	0	9 944	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	380 Husulan urh.kentän pukuhuoneliit	C	21 %	59 173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	380 Jäähalli	A	84 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	390 Teollisuuskadun varikko, päärakennus	A	###	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	390 Teollisuuskadun varikko, varasto/sosiaalitila	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 167	0
94	390 Teollisuuskadun varikko, katos/autosuoja	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 389	0
95	390 Teollisuuskadun varikko, autosuojat 1 ja 2	A	66 %	0	0	0	0	0	12 945	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	390 Teollisuuskadun varikko, autosuojat 3 ja 4	A	66 %	0	0	0	0	0	7 397	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	390 Teollisuuskadun varikko, katos	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 389	0
98	390 Husulan varasto	C	58 %	0	0	276 001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Trellum PTS 2027- vuosittain jaksotettu (3/3)

No	Käiteistö	LKA	klä	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
99	390 Husulan varasto, ulkorakennus 1	C	44 %	42 887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	390 Husulan varasto, ulkorakennus 2	C	58 %	0	0	34 943	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	390 He-Ve palosema, päärakennus	A	90 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	390 He-Ve palosema, piharakennus (tili)	C	71 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	345 911	0	0	0
103	390 He-Ve palosema, pihavarastorakennus	A	66 %	0	0	0	0	0	15 369	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	390 He-Ve palosema, öljyntorjuntavarasto	A	66 %	0	0	0	0	0	0	7 397	0	0	0	0	0	0	0	0
105	390 Kokkokaillon väestönsuoja (kallioluola)	A	64 %	0	0	0	0	0	741 549	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	390 Husulan ent. palosema	E	51 %	521 721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	390 Läntisen asemakadun varasto	C	60 %	0	0	52 335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	390 Lauanniemi, päärakennus	B	61 %	0	0	201 002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	390 Lauanniemi, hirsirakennus	B	59 %	0	0	6 199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	390 Lauanniemi, rantasauna	B	63 %	0	0	0	12 305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	390 Petäjärinta - yhteisiltä- ja ruokala rakennus	C	64 %	0	0	0	0	105 670	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	390 Petäjärinta - rantasauna	C	46 %	33 108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	390 Petäjärinta - huotorakennus	C	60 %	0	0	151 408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	390 Petäjärinta - oppilasmökki 1 (Kuusela)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	390 Petäjärinta - oppilasmökki 2 (Haapala)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	390 Petäjärinta - oppilasmökki 3 (Mäntylä)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	390 Petäjärinta - oppilasmökki 4 (Leppälä)	C	65 %	0	0	0	0	26 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	390 Petäjärinta - Fazerila (asunrakennus)	C	41 %	68 518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	390 Petäjärinta - Sinikello (hirsimökki)	C	64 %	0	0	0	0	16 820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	390 Linja-auкасema	D	63 %	0	0	614 727	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	390 Seurahuone	C	73 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 846 988	0	0	0
122	390 Tullimaksuinen	C	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 084 310
123	390 Pitäjänsaaren ent. koulu	C	59 %	0	0	280 812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	390 Pitäjänsaaren ent. koulu, ulkovarasto	C	6 %	33 105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	390 Pitäjänsaaren ent. koulu, mökki	C	32 %	6 878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	390 Meripelastusasema	D	66 %	0	0	0	0	63 766	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	390 Flenteollisuusala	C	60 %	0	0	655 494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	390 Tervasaaren matkustajatermin (Tapas-baari)	C	68 %	0	0	0	0	0	0	107 990	0	0	0	0	0	0	0	0
129	390 Saaristoinfopiste (ent. suolamaksuinen)	D	78 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130 022	0	0
130	390 Vanha Peitola	C	90 %	0	0	0	0	0	0	140 070	0	0	0	0	0	0	0	0
131	390 Fredrikinkatu 2 (liikarakennus)	C	68 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	0 Vehkalahden koulun väestönsuoja	A	98 %	0	0	0	281 402	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	400 Louhenkatu 3	C	61 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	400 Louhenkatu 5	C	64 %	0	0	0	0	0	285 561	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	400 Louhenkatu 3 ja 5 talousrakennus	C	67 %	0	0	0	0	0	32 761	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	400 Husulan koulun - asuntola 1 (rapattu)	C	73 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	630 489	0	0
137	400 Husulan koulun - asuntola 2 (puu)	C	70 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	434 093	0	0	0
Yhteensä €				4 698 645	4 838 070	4 102 734	4 851 273	4 748 183	4 814 577	4 821 278	5 189 143	8 482 376	8 822 440	9 729 630	8 680 587	8 907 745	8 507 815	8 838 702
Lkm				18	4	17	8	8	26	7	8	4	10	4	8	6	11	6

LIITE 5: Trellum PTS 2027 jaks. C- ja E rakennukset pois (2 s.)

Trellum PTS 2027- vuosittain jaksettua C ja E rakennukset pois (1/2)		LKA														
No	Kilnisteö	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	300 Kaupungintalo rak. 1	A	68%	0	0	0	0	0	0	0	2 896 635	0	0	0	0	0
2	300 Kaupungintalo rak. 2	A	68%	0	0	0	0	0	0	0	0	1 802 800	0	0	0	0
6	300 Raathuone	A	81%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	300 Sibeliuskatu 36, Perusturva hallinto	A	68%	0	0	0	0	0	0	2 141 171	0	0	0	0	0	0
9	310 Kurkkien päiväkot	A	69%	0	0	0	0	0	0	0	0	866 550	0	0	0	0
10	310 Savinien päiväkot	A	66%	0	0	0	1 131 849	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	310 Uuden-Summan päiväkot (Tervakartano)	A	73%	0	0	0	0	0	0	0	0	1 104 310	0	0	0	0
13	310 Neuvottoman päiväkot (Muuraskoti)	A	73%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 530 747	0
14	310 Ruussalon päiväkot	A	61%	0	0	808 186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	320 Kyntömeheinte 32	A	71%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132 197	0	0	0
22	320 Saarikosken perhetukikeskus, päärakennus	A	93%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	320 Saarikosken perhetukikeskus - piilarakennus	A	63%	0	0	4 878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	330 Hildankoti/Tervakartano	A	74%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 431 986	0
25	330 Tervakartano - varasto	A	72%	0	0	0	0	0	0	0	27 893	0	0	0	0	0
26	330 Muuraskoti	A	74%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	330 Muuraskoti - varasto	A	69%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 645 131	0
36	350 Hämmän sairaala/terveysasema	A	70%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	350 Neuvolarakennus	A	67%	0	0	0	0	0	789 939	0	0	0	0	0	0	0
39	360 Keskuskoulu	B	52%	3 272 511	0	0	0	0	0	0	0	0	32 362	6 832 996	0	0
40	360 Pötsilän koulu	B	60%	0	1 899 255	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	360 Pappilansalmen koulu	B	68%	0	0	0	0	0	4 796 714	0	0	0	0	0	0	0
42	360 Pappilansalmen koulu, käsityö/musikkiluokat	B	64%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	360 Aseman koulu	A	88%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	360 Husulan koulu	A	79%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	360 Kannusjärven koulu	B	68%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	360 Kirkkojärven koulu	B	63%	0	0	1 615 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	360 Metsäkyliän koulu	B	67%	0	0	0	0	857 687	0	0	1 352 535	0	0	0	0	0
48	360 Neuvottoman koulu	A	63%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	360 Pyhäälön koulu	B	68%	0	0	2 221 863	0	0	0	1 050 020	0	0	0	0	0	0
50	360 Pyhäälön koulu- talousrakennus	B	30%	0	52 478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	360 Summan koulu	B	68%	0	0	0	0	0	0	0	2 149 266	0	0	0	0	0
52	360 Summan koulu, katos	B	52%	0	10 617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	360 Uuden-Summan koulu (koulu/terv.hoitaja)	A	66%	0	0	0	1 389 122	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	360 Uuden-Summan koulu	A	66%	0	0	0	0	2 429 951	0	0	0	0	0	0	0	0
57	0 Vehkalahden yläkoulu	A	98%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	360 Vehkalahden yhtenäiskoulu/ alakoulu	A	93%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	360 Hämmän lukio	A	89%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	360 Neuvottoman koulun liikuntahalli	A	81%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	370 Keskusbastioni	D	76%	0	0	0	0	0	0	3 685 662	0	0	0	0	0	0
62	370 Vehkalahti-talo	B	68%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	370 Kirjastotalo	B	68%	0	0	0	0	0	0	0	3 325 958	0	0	0	0	0
64	370 Raattitatalo	D	94%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	370 Nuorisotalo	B	61%	0	442 862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	370 Kaupungimuseo	D	86%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	370 Kauppiantalmuseo	D	52%	0	1 182 142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	370 Kauppiantalmuseo, varasto-asuinrakennus	D	56%	0	124 091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	370 Husulan kotiseutumuseo, päärakennus	B	61%	0	1 088 195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	370 Husulan kotiseutumuseo, sivurakennus	B	59%	0	71 947	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Trellum PTS 2027- vuositaitin jaksotettu C ja E rakennukset pois (2/2)

No	Kiinteistö	LKA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
72	370 Husulan kotiseutumuseo, hirsialta	B	74 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 741	0	0
73	370 Husulan kotiseutumuseo, mrsimäkki	B	21 %	22 172	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	370 Husulan kotiseutumuseo, autotalli	B	51 %	0	3 333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	370 Husulan kotiseutumuseo, autotalli	B	66 %	0	0	0	0	28 452	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	370 Lipputori	D	52 %	0	292 797	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	370 Ruutikellari	D	57 %	0	186 097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	370 Puistotalo	D	86 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	380 Liikuntahalli	A	67 %	0	0	0	0	0	0	1 144 193	0	0	0	0	0	0	0
81	380 Ruissalon liikunta- ja uimahalli	A	81 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	380 Urheilukentän huoltorakennukset	B	56 %	0	0	145 291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	380 Pesäpallokenttä, katsomo/pukuhuone	A	64 %	0	0	0	0	96 067	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	380 Pesäpallokenttä, kuuluttamo	B	64 %	0	0	0	0	9 479	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	380 Pesäpallokenttä, varasto/w c	B	64 %	0	0	0	0	8 564	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	380 Pesäpallokenttä, kiosk	B	67 %	0	0	0	0	2 439	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	380 Tenniskentän rakennukset (2 kpl yht)	B	66 %	0	0	0	0	6 855	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	380 Husulan urh.kentän sosiaalitila/varastorakenr	A	59 %	0	65 914	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	380 Jäähalli	A	84 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	390 Teollisuuskadun varikko, päätrakennus	A	100 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	390 Teollisuuskadun varikko, varasto/sosiaalitila	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 167
94	390 Teollisuuskadun varikko, katos/autosuoja	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 389
95	390 Teollisuuskadun varikko, autosuojat 1 ja 2	A	66 %	0	0	0	0	12 945	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	390 Teollisuuskadun varikko, autosuojat 3 ja 4	A	66 %	0	0	0	0	22 191	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	390 Teollisuuskadun varikko, katos	A	76 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 389
101	390 Ha-Ve palasema, päätrakennus	A	90 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	390 Ha-Ve palasema, pihavarastorakennus	A	66 %	0	0	0	0	15 369	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	390 Ha-Ve palasema, öljyntorjuntavarasto	A	66 %	0	0	0	0	7 397	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	390 Kokkokallion väestönsuoja (kallioluola)	A	64 %	0	0	0	741 549	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	390 Lauanniemi, päätrakennus	B	61 %	0	0	0	0	201 002	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	390 Lauanniemi, hirsirakennus	B	59 %	0	6 199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	390 Lauanniemi, rantasauna	B	63 %	0	0	12 305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	390 Linja-autoasema	D	63 %	0	0	614 727	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	390 Meripelustusasema	D	66 %	0	0	0	0	63 766	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	390 Saaristofoipiste (ent. suolamakasini)	D	78 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130 022
132	0 Vehkalahten koulun väestönsuoja	A	98 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	0 Majaosaaren opastuskeskus	B	100 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yhteensä €			3 294 684	3 083 811	3 150 303	2 999 064	3 045 759	2 995 497	3 287 638	6 730 845	6 876 853	6 426 328	7 099 617	6 997 555	6 857 737	7 265 612	6 639 373
Lkm			3	12	4	6	4	15	3	4	4	5	5	4	3	5	7

LIITE 6: C – ja E –rakennusten tunnusluvut

No.	Lka	hum2	kla	kvelka	pkatanve	pptarve	klaT	inv.v	Kesto v	inv €/m2	inv €	Ypk 2012	Pois 2012
3	C	1 148	66 %	184 486	0	0	120 %	2019	1	1 238	1 420 692	94 561	1 681
4	C	128	61 %	36 298	0	0	120 %	2016	1	1 378	175 660	37 475	16 793
7	C	861	66 %	113 263	0	0	120 %	2019	1	1 013	872 219	41 304	9 587
10	C	383	69 %	42 223	0	0	150 %	2021	1	1 862	713 871	32 506	36 160
14	C	485	81 %	278 094	0	0	150 %	2018	1	2 279	2 415 948	100 091	39 135
16	C	1 060	64 %	14 302	0	0	120 %	2016	1	1 357	69 214	83 290	18 178
17	C	2 913	54 %	971 702	1 681 189	3 100 163	100 %	2013	1	1 255	3 655 928	83 290	18 178
34	C	94	63 %	6 110	0	0	100 %	2017	1	256	23 975		
36	C	94	59 %	7 480	14 698	29 134	100 %	2015	1	236	22 036		
39	C	1 304	74 %	22 482	0	0	140 %	2023	1	1 789	2 332 480	65 644	12 549
57	C	672	69 %	77 137	0	0	120 %	2021	1	1 285	863 133	87 482	6 131
58	C	98	59 %	8 021	15 761	31 240	100 %	2015	1	242	23 629		
67	C	26	34 %	6 003	8 224	12 666	100 %	2013	1	391	9 964		
82	C	25	81 %	1 855	0	0	100 %	2019	1	266	9 944		
92	C	37	66 %	39 460	50 514	72 623	100 %	2013	1	622	59 173		
93	C	487	58 %	101 370	193 281	377 103	100 %	2014	1	567	276 001	18 767	9 625
100	C	131	44 %	22 863	34 092	56 548	100 %	2013	1	328	42 887		
101	C	97	58 %	12 834	24 471	47 744	100 %	2014	1	361	34 943		
103	C	434	71 %	26 623	0	0	100 %	2022	1	798	345 911		
106	C	152	60 %	16 353	0	0	100 %	2016	1	344	52 335	216	-
110	C	102	64 %	16 870	0	0	120 %	2018	1	1 036	105 670	45 123	2 204
111	C	30	46 %	12 551	19 147	32 339	120 %	2013	1	1 113	33 108		
112	C	247	60 %	47 311	0	0	100 %	2016	1	614	151 408		
113	C	37	65 %	5 552	0	0	100 %	2018	1	717	26 205		
114	C	37	65 %	5 552	0	0	100 %	2018	1	717	26 205		
115	C	37	65 %	5 552	0	0	100 %	2018	1	717	26 205		
116	C	37	65 %	5 552	0	0	100 %	2018	1	717	26 205		
117	C	54	41 %	28 624	41 424	67 024	120 %	2013	1	1 260	68 518		
118	C	23	64 %	3 852	0	0	100 %	2018	1	733	16 820		
123	C	1 413	73 %	116 839	0	0	120 %	2023	1	2 723	3 846 988	42 486	47 294
124	C	570	74 %	8 860	0	0	120 %	2024	1	1 901	1 084 310	43 763	2 240
126	C	219	59 %	66 342	130 363	258 405	120 %	2015	1	1 280	280 812	9 193	-
127	C	60	6 %	23 812	29 023	39 445	100 %	2013	1	556	33 105		
128	C	17	32 %	4 223	5 712	8 689	100 %	2013	1	405	6 878		
130	C	119	60 %	204 825	0	0	100 %	2016	1	586	65 494	60 670	5 156
131	C	92	68 %	10 782	0	0	120 %	2020	1	1 176	107 990	5 139	-
133	C	478	90 %	13 984	0	0	120 %	2020	1	1 121	140 070	1 205	5 061
134	C	125	68 %	58 148	0	0	120 %	2016	1	1 028	281 402	8 349	-
135	C	274	61 %	47 281	0	0	120 %	2018	1	1 043	285 561	32 633	-
136	C	75	67 %	5 799	0	0	100 %	2019	1	438	32 761		
137	C	525	73 %	19 149	0	0	120 %	2023	1	1 200	630 489	47 708	6 624
138	C	383	70 %	33 087	0	0	120 %	2021	1	1 135	434 093		
2	E	239	66 %	26 880	0	0	100 %	2019	1	603	144 076		
28	E	3 740	95 %	7 94	0	0	130 %	2021	1	1 439	907 497	41 061	132 979
29	E	631	70 %	54 765	0	0	100 %	2019	1	193	3 781	29 057	14 259
30	E	20	66 %	705	0	0	100 %	2019	1	603	144 076		
31	E	2 883	98 %	174 742	286 072	508 732	120 %	2013	1	937	521 721	173 817	105 429
32	E	557	51 %	174 742	286 072	508 732	120 %	2013	1	937	521 721	35 460	1 957
105	E	25 183	2 990 602	2 533 970	4 641 856					1 335	23 297 318	1 137 000	473 042
										ka	940		

Arvot määrittely, mutta katselmuksiin puuttuu, joten näistä rakennuksista puuttuu PTS tarkastelu sekä ovat pois raportissa esitetyistä tunnusluvuista

Myyllyrakennus (ei käytössä)	Ypk 2012	Pois 2012
Uuden-Summan koulun asuinrakennus	10 641	3 543
Summan koulun asuinrakennus	21 508	1 379
Summan koulun asuinrakenne, sauna ja aitta	27 250	3 093