

## Kiinteistöjen korjausvelkaselvitys

Tekninen lautakunta 12.03.2025 § 45  
129/02.02.02/2025

Valmistelija: Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelka on määritelty Haahtela-kiinteistötiedon materiaalin pohjalta ensimmäisen kerran vuonna 2017. Uusimmassa kiinteistöjen korjausvelkaselvityksessä kustannusindeksinä on käytetty Haahtelan hintaindeksiä. Hintaindeksi on tarkasteluhetkellä (1/2025) ollut 100,0 kalleusluokka 2/Tampere ja ympäristökunnat. Edellisellä kerralla teknisessä lautakunnassa käsitellyssä korjausvelkaselvityksessä 13.3.2024 hintaindeksi oli 104,0.

Ylöjärven omistaminen aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 27,5 milj. € (vuonna 2024 taso 23,8 milj. €). Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 313 milj. € ja nykyhinta 216 milj. €. Edellisen korjausvelkatarkastelujakson jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma.

Vuoteen 2024 nähden on huomattava, että Haahtelan hintaindeksi on alentunut. (Haahtela-indeksin pisteluku 104 => 100). Korjausvelan kasvaminen selittyy rakennuksiin lasketun vuoden kulumisen ja korjausinvestointien määrän vähäisyydellä vuonna 2024.

Viiden vuoden simulaatiossa huomioidaan uusien koulurakennuksien (Siltatien koulu, vaihe 3, Kurun yhtenäiskoulu, Kauraslammen koulu) investoinnit, vanhojen koulurakennusten ja päiväkotien saneerausinvestoinnit (Vuorentaustan koulu yläluokat, Veittijärven monipalvelukeskus, päiväkodit: Tähkätaskun pk ja Soppeenharjun pk) ja Kurun urheilutalon investoinnit. Tämän lisäksi on huomioitu kahden keittiön (Kalliorinteen pk ja Kauraslammen koulu) muuttaminen jakelukeittiöksi.

Tarkastelussa ei ole huomioitu käytöstä poistettuja tiloja ja kaupungin omistamat osakehuoneistot ovat myös tarkastelun ulkopuolella. Korjausvelkalukuun ei myöskään ole laskettu mukaan niitä rakennuksia, jotka ovat salkutettu myytäviin tai purettaviin. Korjausvelan kiinteistökohtainen päivittäminen tehdään jatkossakin vuosittain. Korjausvelkaselvitykseen on liitetty simulaatio korjausvelan kehityksestä seuraavan viiden vuoden aikana. Nykyisellä investointi- ja korjaustahdilla korjausvelka kasvaa luokkaan 39,6 milj. € vuoteen 2030 mennessä.

Yksittäisten kiinteistöjen korjausvelka on määritelty kiinteistön jälleenhankinta-arvon (JHA=uuden vastaavan rakennuksen tarkasteluhetkellä arvioitu rakentamiskustannus) ja teknisen arvon (TeknA = rakennuksen todellisen fyysisten ominaisuuksiin perustuva arvo) kautta. Korjausvelka on laskettu kaavalla  $75 \% * JHA - TeknA$ , eli rakennukset, joiden tekninen arvo on alle 75 % uuden vastaavan rakennuksen arvosta, kerryttävät korjausvelkaa. Korjausvelan määrä kiinteistökohtaisesti käy ilmi liitteenä olevasta taulukosta. Päätöksen tueksi on saatu Haahtela-kehitys Oy:n laatima raportti (28.2.2025) korjausvelan termistöstä, käsitteistä, korjausvelan arvoon vaikuttavista tekijöistä ja korvausvelan kehityksestä.

Toimivalta: Hallintosääntö § 118

Lisätietoja päätöksestä: Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko, p. 050 562 0940, ulla.siuko@ylojarvi.fi,  
Vs. Rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä p. 050 554 2872, hannu.heikkila@ylojarvi.fi

Liitteet: Haahtela-kehitys Oy:n laatima laskentamuistio 28.2.2025  
Korjausvelkatalukko 5.3.2025

Esittelijä: Vs. Rakennuspäällikkö

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää

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

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
-----