

ROVANIEMEN KAUPUNGIN
TEKNISET- JA JÄLLEENHANKINTA-
ARVOT

ARVOJEN PÄIVITYS
VUODEN 2022 ARVOT



Tommi Isoniemi
31.3.2023
Korjattu raportti

Sisällys

1. ALKUPERÄISTEN ARVOJEN LASKENTA	3
2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE®	3
2.1 Korjausvelka	3
2.2 Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®	4
2.3 Rakennusten kuluminen ja omaisuuden tunnusluvut.....	4
3. RAPORTIN SISÄLTÖ.....	8
4. ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNUSTEN ARVOT V. 2021	9
5. ARVOJEN JA OMAISUUDEN TUNNUSLUKIJEN PÄIVITYS V. 2022	10
6. ROVANIEMEN KAUPUNGIN VUODEN 2022 OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT JA RAKENNE	11
6.1 Omaisuuden tunnuslukujen yhteenveto.....	11
6.2 Omaisuuden tunnusluvut salkuttain.....	14
7. OMAISUUDEN TUNNUSLUKIJEN MUUTOS	17
7.1 Arvojen, korjausvelan ja kuntoprofiilin muutos 2021–2022.....	17
7.2 Korjausvelka ja Perusparannustarve® muutos v. 2014–2022	18
8. JOHTOPÄÄTÖS.....	20
9. TARKASTELUSTA	23
10. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI.....	24
11. LISÄTIETOJA.....	24
12. LYHENTEITÄ.....	24
13. LIITTEET	24

1. ALKUPERÄISTEN ARVOJEN LASKENTA

Trellum Consulting Oy on määritellyt Rovaniemen kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten **uudis- ja nykyhinnat** vuonna 2014 kaupungin käytössä olevalla Haahtela-Kiinteistötieto-ohjelmalla. Alkuperäinen arvojen määrittely pohjautui v. 2014 toukokuussa Haahtela-Kiinteistötiedossa olleeseen tilanteeseen, jonka pohjalta ohjelmalla tehtiin rakennusten/tilojen arvojen määrittely. Arvonmäärittelyssä rakennukset katselmointiin ja lopulliset arvotiedot tuotettiin ohjelman kuntoarviomenettelyn pohjalta. Vuoden 2014 arvotiedot on päivitetty vuosittain aina kunkin vuoden lopun tilanteeseen ja tässä dokumentissa rakennusten arvot ja muut omaisuuden tunnusluvut on tuotettu 31.12.2022 tilanteeseen.

2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE®

Rakennusten velvoitteita kuvataan omaisuuden tunnusluvuilla, jotka ovat korjausvelka, peruskorjaustarve® ja perusparannustarve®¹. Nämä lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltyjen arvojen pohjalta saatavan 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.

2.1 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, joka saavutetaan noin 10–20 vuoden kuluessa valmistumisesta rakennuksen kulumisen vauhdista riippuen. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle tämän lähtö- ja tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämän nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta

¹ Peruskorjaustarve® ja perusparannustarve® ovat Trellum Consulting Oy:n omistamia tavaramerkkejä.

voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden korjausvelka (€).

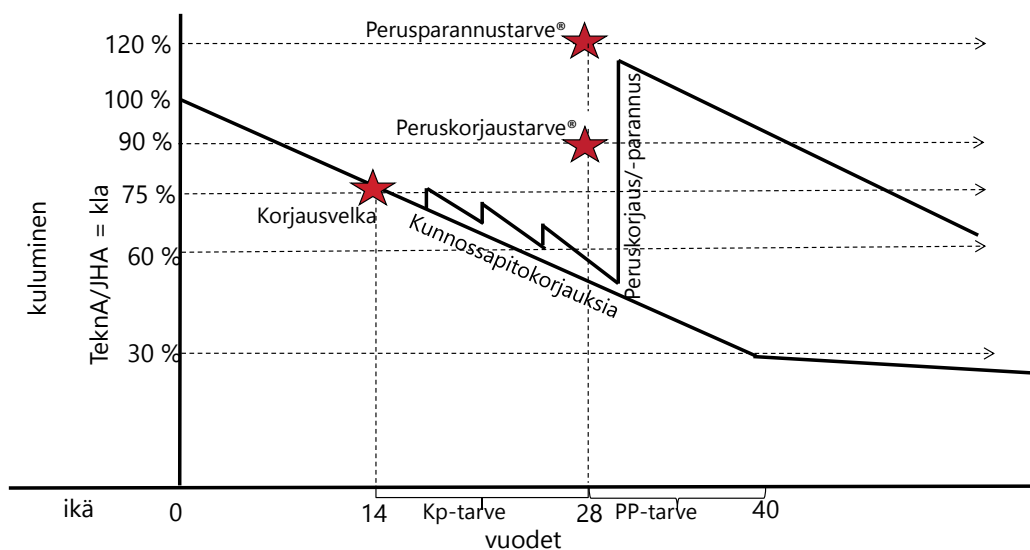
2.2 Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®]

Peruskorjaustarve[®] ja perusparannustarve[®] lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 % lähtötason. Tämä taas saavutetaan noin 25–35 vuoden välissä rakennuksen kulumisesta ja toteutuneista kunnossapitokorjauksista riippuen. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (peruskorjaustarve[®]) tai tämän päivän täysin uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaiseen kuntoon ja varustelutasoon (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 rakennus saadaan uuden vastaavan rakennusten mukaiseen varustelutasoon. Perusparannustarpeessa toiminnallisten muutosten osuus laskennallisesta investointitarpeesta on noin kolmannes ja loput 2/3 osaa jää olemassa olevien rakennusosien korjaamiseen eli peruskorjaukseen.

2.3 Rakennusten kulumisen ja omaisuuden tunnusluvut

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

Kuva 1: Rakennuksen kulumisen ja sen pohjalta laskettavat omaisuuden tunnusluvut



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 % ja välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Kuviossa rakennuksen oletuskuluminen 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.

Tähän rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa noin 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan lähtö- ja tavoitetason, joka fyysisesti näkyy n. 10–30 vuotta vanhoissa rakennuksissa lisääntyneenä kunnossapitotarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossapitokorjaukset myös huomioidaan, saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus- ja perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossapitokorjauksia, joiden avulla kulumista voidaan hillitä ja yleensä peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30–40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30–60 %. Käytännössä kunnossapitokorjauksilla rakennuksen elinkaarta, voidaan jatkaa muutamilla vuosilla, jolloin 60 % kuntoluokka saavutetaan yleensä noin 25–35 vuoden välillä.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaa kuntoon, niin tämä peruskorjaustarve[®] saadaan 60 % nykykunnan alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon. Perusparannustarve[®] saadaan, kun laskettuun peruskorjaustarpeeseen lisätään laskennalliset toiminnalliset muutokset, jolloin rakennus uudistetaan tämän päivän käyttötarkoitukseltaan uuden vastaavan mukaisen rakennuksen kuntoon, jolloin toiminnallisten muutosten johdosta perusparannustarve[®] lasketaan kuntoluokan 120 %:n tavoitetasoon, jolloin investointitarpeen laskennan tavoitetaso ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannuksen. Perusparannustarve[®] saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka on kuitenkin maksimissaan 100 %,

kun osa investoinneista (toiminnalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon².

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

Omaisuuksien tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista hintatietojen lisäksi saadaan siis tieto rakennuksen nykykunnosta, jolloin saadaan määriteltyä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen ero, josta omaisuuden tunnusluvut lasketaan. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen perusteella voidaan muodostaa omaisuuden kuntoprofiili³, jossa kuvataan rakennusten nykykunnan jakautumista eri kuntoluokkiin. Kuntoprofiilissa käytettäviä kuntoluokkia on viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuus on jakautunut erinomaisessa (>90 %), hyvässä (75–90 %), tyydyttävässä (60–75 %), välttävässä (50 – 60 %) ja huonossa kunnossa (<50 %) oleviin rakennuksiin. Kuntoprofiilin lisäksi tuotettuja tunnuslukuja voidaan tarkastella eri näkökulmista riippuen tarkasteltavan omaisuuden määrästä ja laajuudesta.

Kuvassa 1 esitetty kulumismalli on Trellum Consulting Oy:n kehittämä verraten yksinkertaistettu ja pelkistetty esimerkki rakennuksen kulumisesta. Rakennuksen kulumiseen vaikuttaa useat mm. rakennuskohtaiset tekijät eli miten rakennus on rakennettu, kuinka laadukkailla ja kestäville materiaaleilla sekä myös itse rakennuspaikalla on vaikutusta rakennuksen kulumiseen. Toinen kulumiseen vaikuttava tekijä ovat rakennukseen kohdistuvat toimenpiteet. Onko kiinteistöhoito mitoitettu oikein rakennuksen käyttöasteen ja rakennusten omaisuuksien kannalta ja onko kunnossapitokorjaukset tehty ajallaan, jolloin kunnossapitokorjausten laiminlyönnit eivät johda ennen aikaiseen investointitarpeeseen ja parhaimmillaan niillä voidaan ehkäistä rakennuksen kulumista ja siirtää varsinaista investointitarvetta useilla vuosilla eteenpäin. Kolmanneksi rakennuksen kulumiseen vaikuttaa myös rakennuksen käyttö, käytön

² Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®] laskentasäännöt on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

³ Kuntoprofiili[®] on Trellum Consulting Oy:n omistama rekisteröity tavaramerkki.

luonne, käyttäjän oma toiminta sekä käyttöaste. Nyt esitetty kulumismalli on siis yksinkertaistettu oletus rakennuksen kulumisesta ja sen pohjalta laskettavista investointitarpeista, jotka yksittäisissä rakennuksissa voivat siis suurestikin poiketa suuntaan tai toiseen. Tämän johdosta rakennuksen kunto on hyvä pyrkiä hahmottamaan aina paikan päällä, jolloin tuotetut arvot ja lasketut omaisuuden tunnusluvut kertovat riittävän tarkasti rakennuksen tämän hetken ja koko omaisuuden tilanteesta.

Tämän jälkeen rakennusten arvot on päivitettävissä laskennallisesti noin 10 vuotta, jonka jälkeen rakennukset on hyvä katselmoida uudestaan. Rakennusten laskennallinen kuluminen alkaa jossain kohtaa poikkeamaan rakennusten todellisesta fyysisestä kulumisesta, jolloin aika ajoin arvot on hyvä tarkistaa katselmoinnein, jotta omaisuuden tunnusluvut antavat riittävän kuvan omaisuuden todellisesta tilanteesta.

3. RAPORTIN SISÄLTÖ

Tässä päivitysdokumentissa on ensin kuvattu tarkasteltujen tunnuslukujen taustaa ja käsitteitä sekä tämän dokumentin sisältä. Tämän jälkeen luvussa neljä on tarkasteltu vuoden 2021 tunnuslukuja, jotka nyt on päivitetty vuoden 2022 lopun tilanteeseen. Luvussa viisi kuvataan kaikki päivitykseen liittyvät tekijät ja luvussa kuusi on tuotettu yhteenveto vuodelle 2022 päivitetystä rakennusten arvoista ja näiden pohjalta lasketuista tunnusluvuista. Edelleen luvussa kuusi on tarkasteltu päivitettyjä tunnuslukuja ikäluokittain ja salkuttain. Luvussa seitsemän on tarkasteltu tuotettujen tunnuslukujen muutosta ja tämän jälkeen luvussa kahdeksan on yhteenveto ja johtopäätökset nyt tehdystä tarkastelusta. Raportin lopussa on kuvattu dokumenttiin liittyviä lisätietoja ja liitteissä on kuvattu raportin pohjana olevien rakennusten rakennuskohtaiset tiedot ja tietoihin liittyviä luokitteluita.

Tämän raportin on tehnyt alkuperäiset arvot vuonna 2014 ja tämän jälkeen päivitykset tuottanut Trellum Consulting Oy.

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

4. ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNUSTEN ARVOT V. 2021

Taulukko 1: Yhteenvedo vuoden 2021 arvoista

Trellum: Arvotietojen yhteenvedo 2021

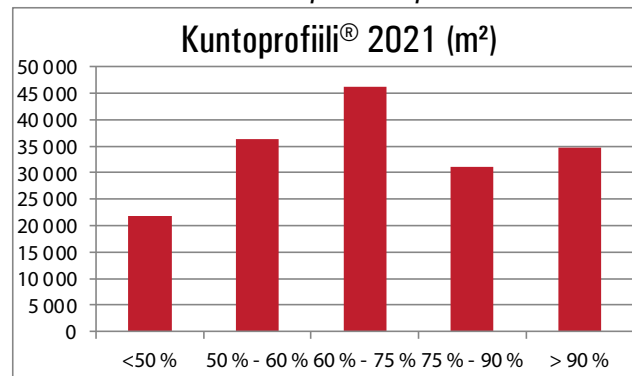
Lkm	128	
Pinta-ala	170 030	€/m ²
Jälleenhankinta-arvo (€)	399 770 673	2 351
Tekninen arvo (€)	282 885 855	1 664
Kuntoluokka (%)	70,76 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	6 895 052	3,38
Kuluminen %/jha	1,72 %	
Investoinnit v. 2021	4 247 083	
M/P Kvelka	-7 735 428	
M/P Pp-tarve	-13 700 512	
Kvelka 75% (€)	38 480 231	226
Peruskorjaustarve* <60% talot (€)		
Tavoite 90%	51 274 842	302
Perusparannustarve* <60 % talot (€)		
Tavoite 120 %	89 946 092	529

Taulukko 2: Kuntoprofiili® 2021

Kuntoprofiili® 2021

Kuntolka	Lkm	Pinta-ala	m ² /lkm	% - Osuus	
				%/kpl	%/m ²
<50 %	28	21 899	782	22 %	13 %
50 % - 60 %	25	36 262	1 450	20 %	21 %
60 % - 75 %	51	46 100	904	40 %	27 %
75 % - 90 %	16	31 023	1 939	13 %	18 %
> 90 %	8	34 746	4 343	6 %	20 %
Yhteensä	128	170 030	1 328	100 %	100 %

Kuva 2: Rakennusten Trellum Kuntoprofiilin pinta-ala kuntoluokittain 2021



Taulukko 3: Korjausvelka ja perusparannustarve® kuntoluokittain 2021

Korjausvelka ja perusparannustarve® kuntoluokittain 2021

Kuntolka	m ²	Kvelka (€)	€/m ²	Pptarve (€)	€/m ²	m ² %	Kvelka %	Ppt %
< 40 %	9 423	8 355 124	887	17 212 585	1 827	6 %	22 %	19 %
40 % - 50 %	12 476	8 331 193	668	20 717 224	1 661	7 %	22 %	23 %
50 % - 60 %	36 262	15 252 901	421	52 016 283	1 434	21 %	40 %	58 %
60 % - 70 %	24 659	5 257 377	213			15 %	14 %	
70 % - 75 %	21 441	1 283 637	60			13 %	3 %	
Yhteensä	104 261	38 480 231	369	89 946 092	863	61 %	100 %	100 %
Koko om.	170 030	38 480 231	226	89 946 092	529	61 %		

5. ARVOJEN JA OMAISUUDEN TUNNUSLUKUJEN PÄIVITYS V. 2022

Trellum Consulting Oy:n on päivittänyt rakennusten arvotiedot vuoden 2021 arvoista vuodelle 2022. Päivitys toteutettiin seuraavasti.

- 1) Indeksoitiin vuoden 2021 rakennusten jälleenhankinta- ja tekniset arvot rakennuskustannusindeksillä vuoden 2022 lopun tilanteeseen. Rakennuskustannusten keskimääräinen vuosimuutos Tilastokeskuksen julkaiseman rakennuskustannusindeksin pohjalta oli 8,21 %.
- 2) Vähennettiin teknisen arvon kuluminen: 7,1 miljoonaa euroa (kuluminen noin 1,74 % jälleenhankinta-arvosta)
- 3) Lisättiin omaisuuteen vuoden 2022 aikana tehdyt perusparannusinvestoinnit 3,6 miljoonaa euroa rakennuksittain.
- 4) Poistettiin omaisuudesta myydyt ja puretut kohteet.

Investointitiedot saatiin Rovaniemen kaupungin Tilapalvelukeskukselta ja muilta osin rakennusten arvon päivityksen suoritti Trellum Consulting Oy. Tämän raportin liitteestä löytyvät päivitettyt rakennuskohtaiset arvot ja muut omaisuuden tunnusluvut vuodelle 2022.

6. ROVANIEMEN KAUPUNGIN VUODEN 2022 OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT JA RAKENNE

6.1 Omaisisuuden tunnuslukujen yhteenveto

Taulukko 4: Rovaniemen kaupungin v. 2022 rakennusten arvojen yhteenveto

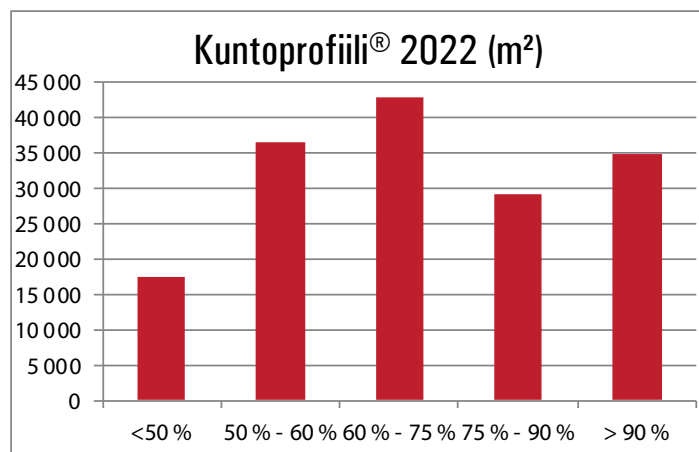
Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2022

Lkm	120	
Pinta-ala	160 168	€/m ²
Jälleenhankinta-arvo (€)	409 841 316	2 559
Tekninen arvo (€)	292 178 525	1 824
Kuntoluokka (%)	71,29 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	7 118 102	3,70
Kuluminen %/jha	1,74 %	
Investoinnit v. 2022	3 586 622	
Myynti/purku Kvelka	-6 971 624	
Myynti/purku Pptarve	-13 028 863	
Kvelka 75% (€)	38 996 092	243
Peruskorjaustarve* <60% talot (€)		
Tavoite 90%	51 017 422	319
Perusparannustarve* <60 % talot (€)		
Tavoite 120 %	89 988 026	562

Taulukko 5: Kuntoprofiili® v. 2022

Kuntoluokka	Kuntoprofiili® 2022			% - Osuus	
	Lkm	Pinta-ala	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<50 %	26	17 385	669	22 %	11 %
50 % - 60 %	23	36 318	1 579	19 %	23 %
60 % - 75 %	50	42 680	854	42 %	27 %
75 % - 90 %	13	29 039	2 234	11 %	18 %
> 90 %	8	34 746	4 343	7 %	22 %
Yhteensä	120	160 168	1 335	100 %	100 %

Kuva 3: Kuntoprofiili® v. 2022 pinta-ala kuntoluokittain (m²)



Taulukko 6: Korjausvelka ja perusparannustarve® kuntoluokittain 2022

Korjausvelka ja perusparannustarve® kuntoluokittain 2022

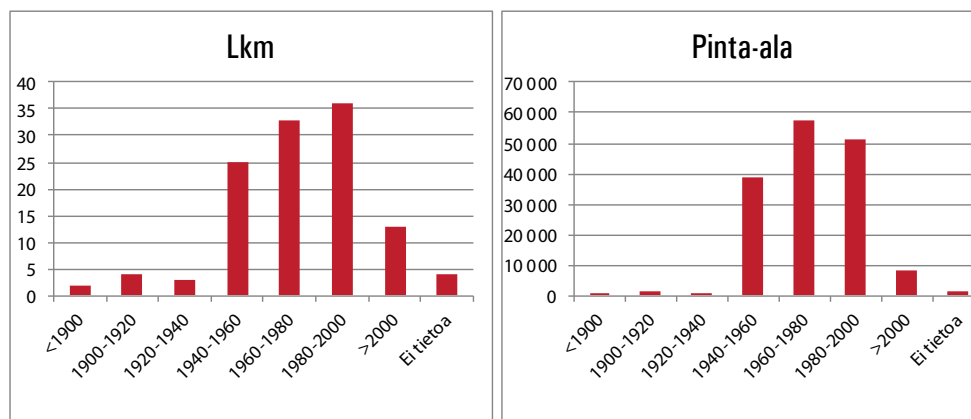
Kuntoloka	m ²	Kvelka (€)	€/m ²	Pptarve (€)	€/m ²	m ² %	Kvelka %	Ppt %
< 40 %	8 391	7 836 692	934	16 809 836	2 003	5 %	20 %	19 %
40 % - 50 %	8 994	5 755 369	640	14 785 731	1 644	6 %	15 %	16 %
50 % - 60 %	36 318	17 940 059	494	58 392 459	1 608	23 %	46 %	65 %
60 % - 70 %	27 272	6 299 309	231			17 %	16 %	
70 % - 75 %	15 408	1 164 663	76			10 %	3 %	
Yhteensä	96 383	38 996 092	405	89 988 026	934	60 %	100 %	100 %
Koko om.	160 168	38 996 092	243	89 988 026	562			

Taulukko 7: Rakennusten ikäprofiili

Ikäprofiili 2022

Ikäjaksa	lkm	m ²	m ² /lkm	%osuus	
				%/kpl	%/m ²
<1900	2	517	259	1,7 %	0,3 %
1900-1920	4	1 152	288	3,3 %	0,7 %
1920-1940	3	767	256	2,5 %	0,5 %
1940-1960	25	38 795	1 552	20,8 %	24,2 %
1960-1980	33	57 780	1 751	27,5 %	36,1 %
1980-2000	36	51 427	1 429	30,0 %	32,1 %
>2000	13	8 380	645	10,8 %	5,2 %
Ei tietoa	4	1 350	338	3,3 %	0,8 %
Yhteensä	120	160 168	1 335	100,0 %	100,0 %
Valmistusvuoden mediaani			1972		

Kuva 4: Rovaniemen Trellum Ikäprofiili v. 2022 lkm ja pinta-ala ikäluokittain

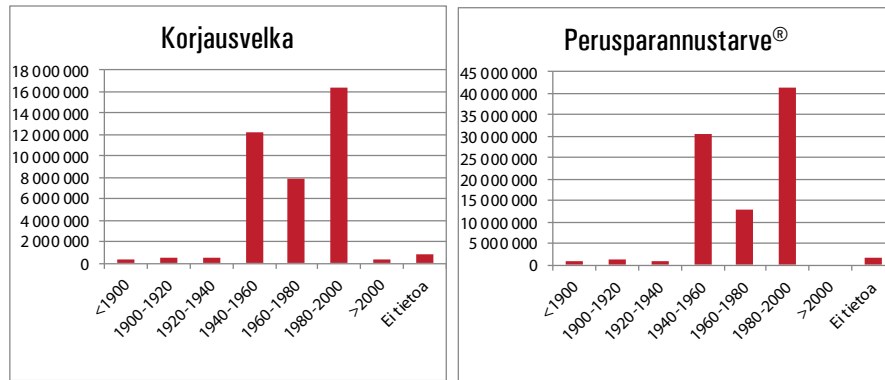


Taulukko 8: Korjausvelka ja perusparannustarve® ikäluokittain

Korjausvelka ja perusparannustarve® ikäluokittain 2022

Ikäjaksa	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	517	407 610	788	742 206	1 436	1 %	1 %
1900-1920	1 152	469 652	408	1 199 376	1 041	1 %	1 %
1920-1940	767	460 932	601	1 041 281	1 358	1 %	1 %
1940-1960	38 795	12 232 760	315	30 724 719	792	31 %	34 %
1960-1980	57 780	7 937 793	137	13 018 049	225	20 %	14 %
1980-2000	51 427	16 335 185	318	41 470 686	806	42 %	46 %
>2000	8 380	378 288	45	0	0	1 %	0 %
Ei tietoa	1 350	773 873	573	1 791 710	1 327	2 %	2 %
Yhteensä	160 168	38 996 092	243	89 988 026	562	100 %	100 %

Kuva 5: Rovaniemen Trellum Ikäprofiili v. 2022 korjausvelka ja ppt ikäluokittain



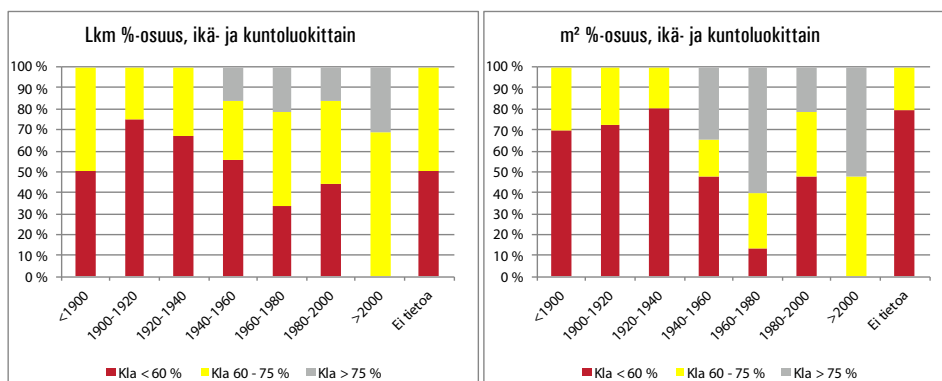
Taulukko 9: Karkea kuntoprofiili® ikäluokittain

Ikäkauma	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²
<1900	1	359	1	158	0	0	2	517
1900-1920	3	837	1	315	0	0	4	1 152
1920-1940	2	614	1	153	0	0	3	767
1940-1960	14	18 396	7	6 874	4	13 525	25	38 795
1960-1980	11	7 705	15	15 379	7	34 696	33	57 780
1980-2000	16	24 714	14	15 536	6	11 177	36	51 427
>2000	0	0	9	3 993	4	4 387	13	8 380
Ei tietoa	2	1 078	2	272	0	0	4	1 350
Yhteensä	49	53 703	50	42 680	21	63 785	120	160 168

Taulukko 10: Karkean kuntoprofiili® rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet ikäluokittain

Ikäkauma	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %
<1900	50 %	69 %	50 %	31 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1900-1920	75 %	73 %	25 %	27 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1920-1940	67 %	80 %	33 %	20 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1940-1960	56 %	47 %	28 %	18 %	16 %	35 %	100 %	100 %
1960-1980	33 %	13 %	45 %	27 %	21 %	60 %	100 %	100 %
1980-2000	44 %	48 %	39 %	30 %	17 %	22 %	100 %	100 %
>2000	0 %	0 %	69 %	48 %	31 %	52 %	100 %	100 %
Ei tietoa	50 %	80 %	50 %	20 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Yhteensä	41 %	34 %	42 %	27 %	18 %	40 %	100 %	100 %

Kuva 6: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet ikäluokittain



6.2 Omaisuuden tunnusluvut salkuttain

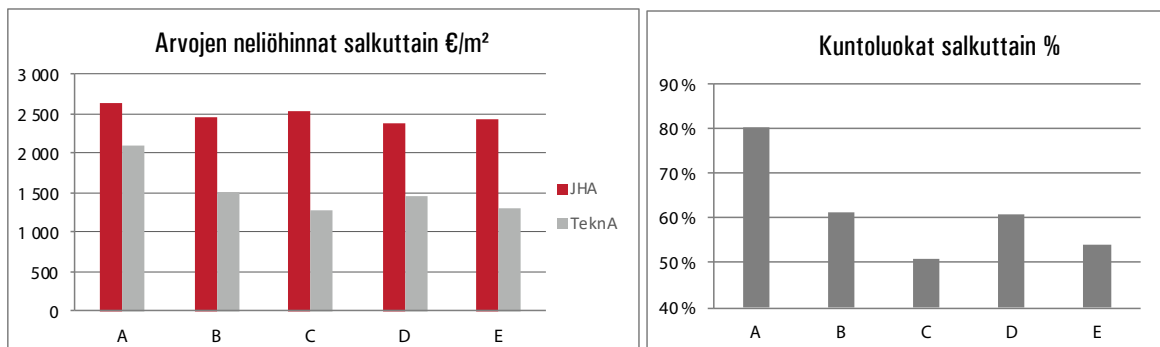
Taulukko 11: Omaisuuden tunnusluvut salkuttain⁴

Lka	Lkm	m ²	Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo		kla	Korjausvelka		Perusparannustarve®	
			€	€/m ²	€	€/m ²		€	€/m ²	€	€/m ²
A	65	94 608	248 523 158	2 627	199 228 871	2 106	80 %	8 672 671	92	11 941 218	126
B	25	35 330	86 457 340	2 447	53 149 856	1 504	61 %	13 977 605	396	32 825 085	929
C	21	15 156	38 351 534	2 530	19 475 398	1 285	51 %	9 288 252	613	25 512 601	1 683
D	8	3 690	8 776 462	2 378	5 339 513	1 447	61 %	1 242 834	337	1 414 623	383
E	1	11 384	27 732 822	2 436	14 984 887	1 316	54 %	5 814 729	511	18 294 499	1 607
Yhteensä	120	160 168	409 841 316	2 559	292 178 525	1 824	71 %	38 996 092	243	89 988 026	562

Taulukko 12: Omaisuuden suhteelliset osuudet salkuttain

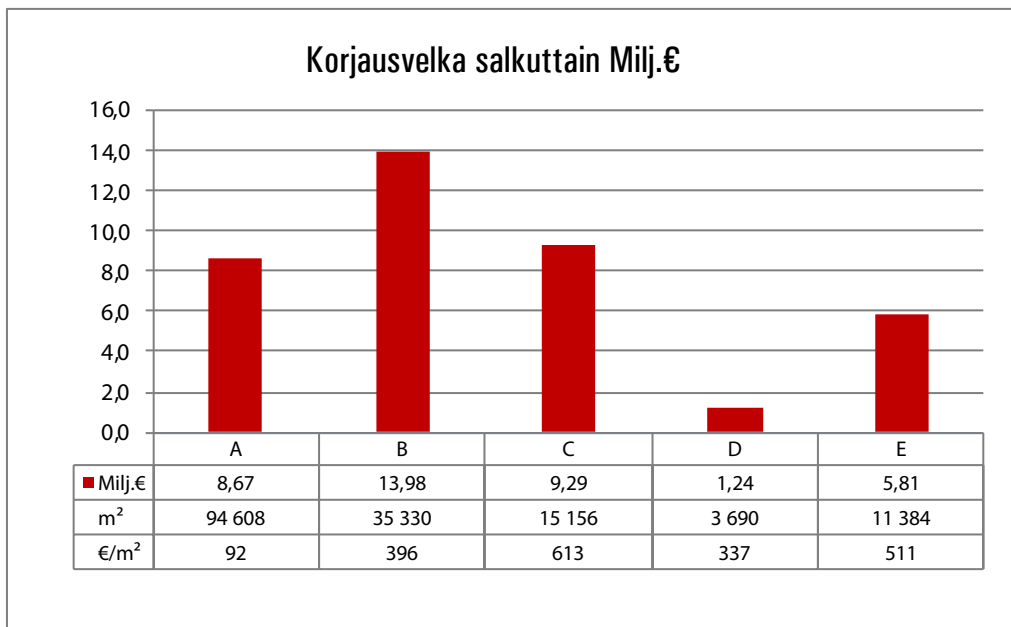
Lka	Lkm	m ²	JHA %	TeknA %	Kvelka %	Pptarve %
A	54 %	59 %	61 %	68 %	22 %	13 %
B	21 %	22 %	21 %	18 %	36 %	36 %
C	18 %	9 %	9 %	7 %	24 %	28 %
D	7 %	2 %	2 %	2 %	3 %	2 %
E	1 %	7 %	7 %	5 %	15 %	20 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Kuva 7: Rakennusten arvojen neliöhinnat ja kuntoluokat salkuttain

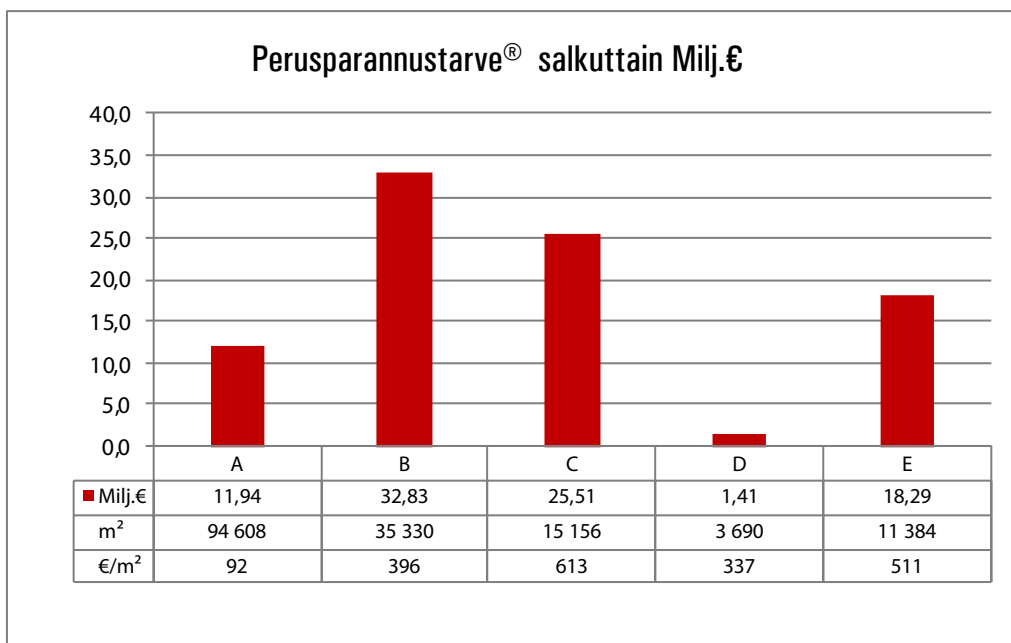


⁴ A = pidettävät rakennukset, B = kehitettävät rakennukset, C = realisoitavat rakennukset, D=kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet ja E=myynti-/takaisinvuokrauskohteet

Kuva 8: Korjausvelan neliöhinta salkuttain



Kuva 9: Perusparannustarpeen neliöhinta salkuttain



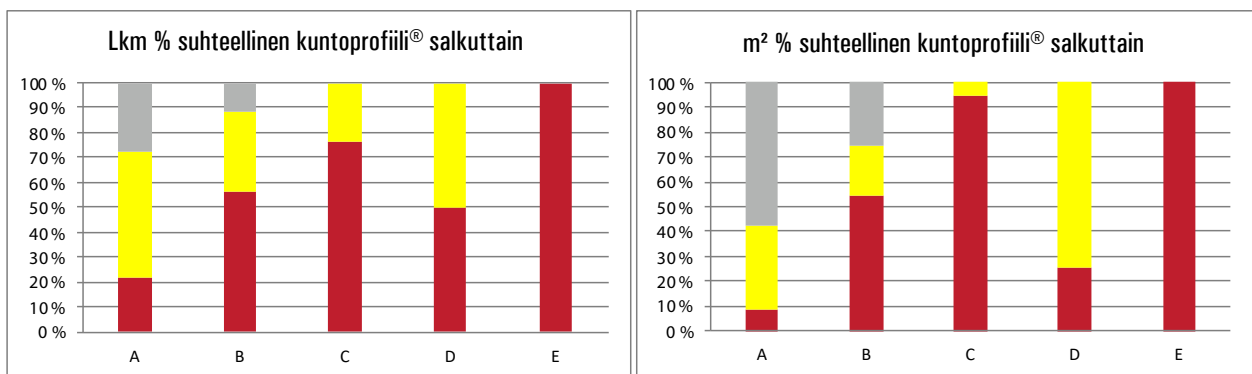
Taulukko 13: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan jakautuminen salkuttain ja kuntoluokittain

Salkku	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²
A	14	7 759	33	32 204	18	54 645	65	94 608
B	14	19 239	8	6 951	3	9 140	25	35 330
C	16	14 389	5	767	0	0	21	15 156
D	4	932	4	2 758	0	0	8	3 690
E	1	11 384	0	0	0	0	1	11 384
Yhteensä	49	53 703	50	42 680	21	63 785	120	160 168

Taulukko 14: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteellinen jakautuminen salkuttain ja kuntoluokittain

Salkku	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %
A	22 %	8 %	51 %	34 %	28 %	58 %	100 %	100 %
B	56 %	54 %	32 %	20 %	12 %	26 %	100 %	100 %
C	76 %	95 %	24 %	5 %	0 %	0 %	100 %	100 %
D	50 %	25 %	50 %	75 %	0 %	0 %	100 %	100 %
E	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Yhteensä	41 %	34 %	42 %	27 %	18 %	40 %	100 %	100 %

Kuva 10: Pinta-alan suhteellinen jakautuminen salkuttain ja kuntoluokittain



7. OMAISUUDEN TUNNUSLUKUJEN MUUTOS

7.1 Arvojen, korjausvelan ja kuntoprofiilin muutos 2021–2022

Taulukko 15: Omaisuu den tunnuslukujen muutos

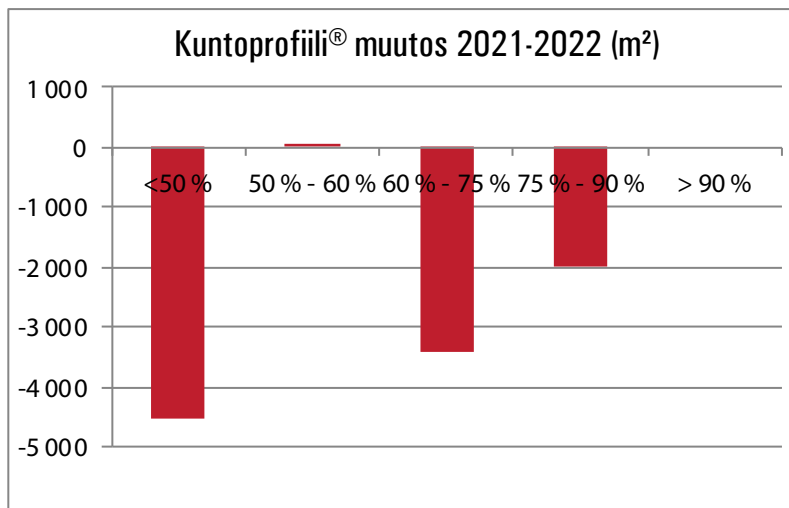
Muutos	pinta-ala	jha	tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-9 862	10 070 643	9 292 670	0,53 %	515 861	41 934
%	-5,80 %	3,56 %	3,28 %		1,34 %	0,05 %

*muutos %-yksikkönä

Taulukko 16: Kuntoprofiili® muutos

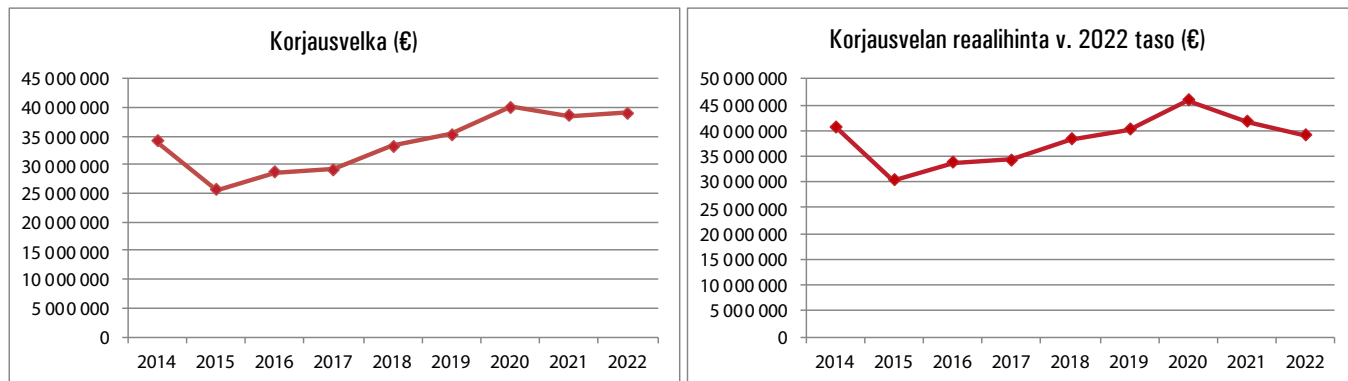
Kuntolka	Lkm	Pinta-ala	Muutos %	
			%/kpl	%/m ²
<50 %	-2	-4 514	-7 %	-21 %
50 % - 60 %	-2	56	-8 %	0 %
60 % - 75 %	-1	-3 420	-2 %	-7 %
75 % - 90 %	-3	-1 984	-19 %	-6 %
> 90 %	0	0	0 %	0 %
Yhteensä	-8	-9 862	-6 %	-6 %

Kuva 11: Trellum kuntoprofiilin muutos

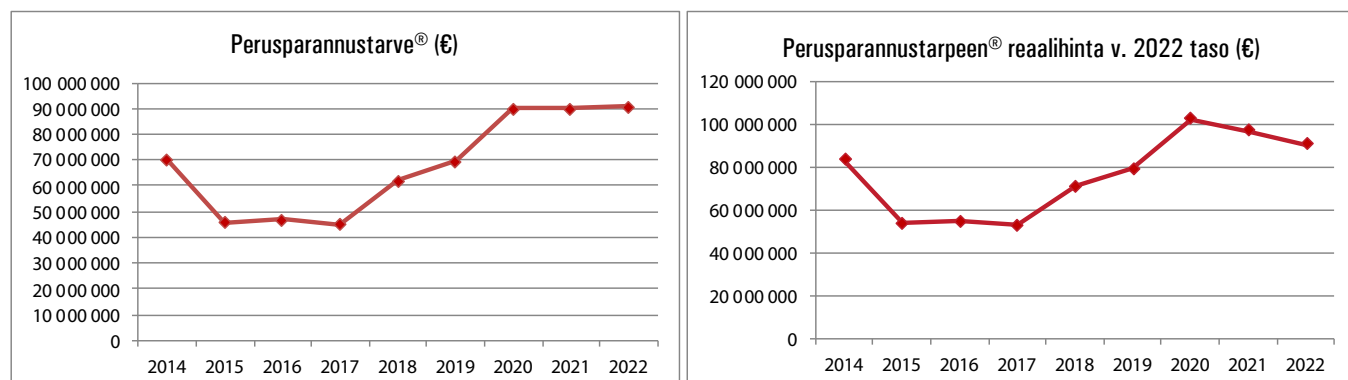


7.2 Korjausvelka ja Perusparannustarve[®] muutos v. 2014–2022

Kuva 12: Korjausvelka nimellishintaisena ja reaalisena* vuodesta 2014 vuoteen 2022

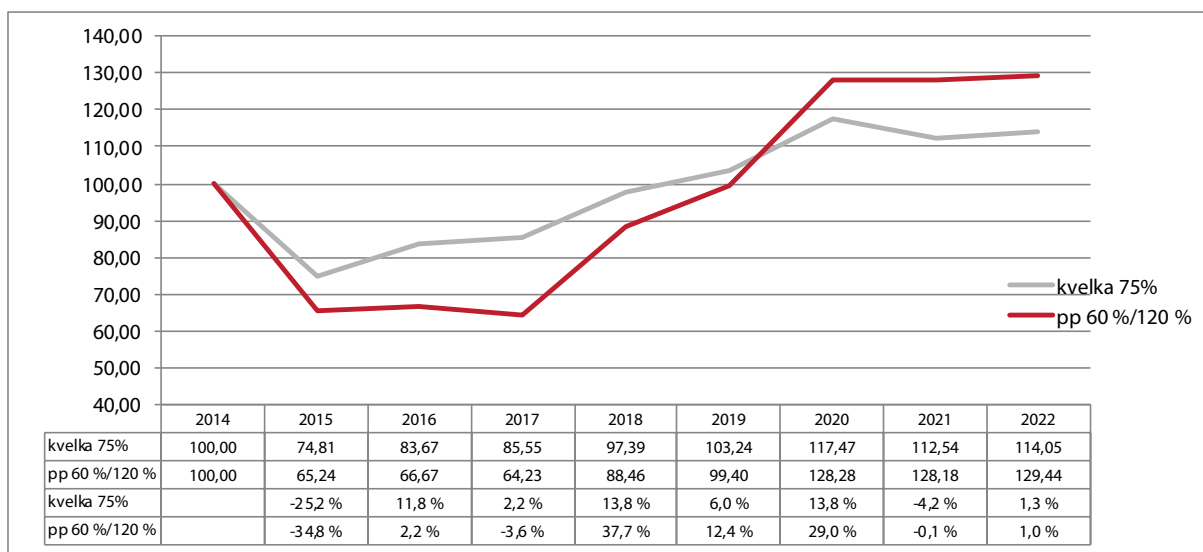


Kuva 13: Perusparannustarve[®] nimellishintaisena ja reaalisena* vuodesta 2014 vuoteen 2022

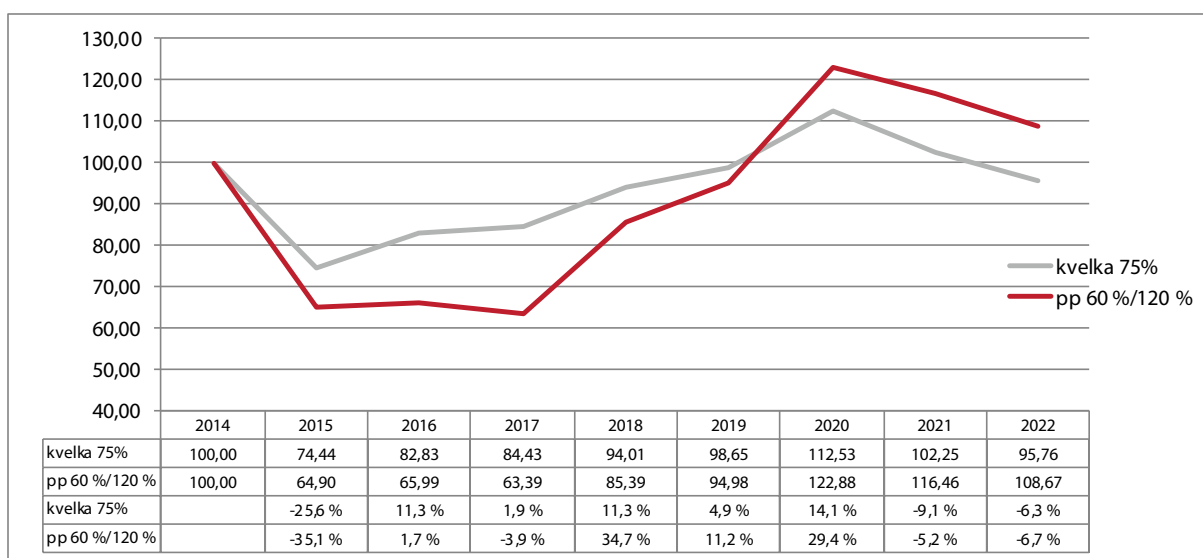


*Reaalinen muutos kuvaa muutoksen tarkasteluvuoden (2022) hintatasossa.

Kuva 14: Rovaniemen kaupungin korjausvelan ja perusparannustarpeen nimellishintojen muutos (%) ja korjausvelkaindeksi* vuodesta 2014 vuoteen 2022



Kuva 14: Rovaniemen kaupungin korjausvelan ja perusparannustarpeen reaalihintojen muutos (%) ja korjausvelkaindeksi *vuodesta 2014 vuoteen 2022



*Trellum korjausvelkaindeksi on tunnusluku, joka mittaa korjausvelan sekä perusparannustarpeen kehitystä. Korjausvelkaindeksi on kehitetty Trellum Consulting Oy:n ja suurten kaupunkien yhteistyönä vuonna 2006.

8. JOHTOPÄÄTÖS

Tässä selvityksessä päivitettiin Rovaniemen kaupungin rakennusten arvot vuodelle 2022. Alkuperäiset arvot on tuotettu vuonna 2014, josta lähtien ne on aina vuosittain päivitetty.

Yleistä

Tarkasteluperiodilla 2021–2022 Rovaniemen kaupungin omistamien rakennusten korjausvelka kasvoi noin 1,3 % ja perusparannustarve säilyi käytännössä ennallaan. Aikajaksolla rakennuskantaan tehdyt investoinnit olivat 3,6 miljoonaa ja vuosittainen kuluminen 7,1 milj. €. Investoinnit alittivat kulumisen huomattavasti. Toisaalta kasvaneisiin velvoitteisiin vaikutti huomattavasti indeksikorotus, joka korotti arvoja 8,2 % edellisvuodesta. Reaalisesti tarkastellen korjausvelka laski 6,3 % ja perusparannustarve 6,7 %:lla. Rovaniemen kaupungin vuonna 2022 tekemien myyntien ja purkujen ansioista korjausvelkaa saatiin pienennettyä 7,0 miljoonaa euroa ja perusparannustarve pieneni 13,0 miljoonaa euroa. Näiden myyntien/purkujen ja kulumista pienempien investointien seurauksena korjausvelkaa kerryttävän omaisuuden määrä pieneni nettona lähes 7 900 neliömetriä, josta heikoimmassa kunnossa olevan omaisuuden pinta-ala kattaa 4 500 neliömetriä. Rakennusten myynnit ja purut onnistuivat säilyttämään korjausvelan ja perusparannustarpeen nimellisesti lähes ennallaan ja reaalisesti reilusti alle edellisvuoden, matalahkosta investointitasosta huolimatta.

Vuoden 2022 omaisuuden rakenteessa huonokuntoisten (kla<50 %) rakennusten pinta-alaosuus on 11 % koko omaisuuden pinta-alasta ja välttäväkuntoisten (kla 50–60 %) 23 %. Yhteensä investointitarpeessa (kla<60 %) olevaa pinta-alaa on hieman yli kolmannes koko omaisuuden pinta-alasta, joka tarkoittaa noin 54 000 neliömetriä. Mikäli nämä rakennukset halutaan korjata käyttötarkoitukseltaan uutta vastaavaan kuntoon, niin välitön investointitarve on 90,0 miljoonaa euroa eli keskimäärin 1 676 €/m². Tyydyttäväkuntoisia (kla 60–75 %) rakennusten osuus koko pinta-alasta on 27 %. Näissä rakennuksissa on korjausvelkaa, eli kunnossapitokorjaustarpeita, ja investointitarpeet alkavat realisoitumaan noin 2–15 vuoden kuluessa. Hyväkuntoisten (kla 75–90 %) rakennusten pinta-alaosuus on 18 % ja uutta vastaavassa kunnossa (kla>90 %) taas on 22 % koko omaisuuden pinta-alasta. Uutta vastaavassa kunnossa olevien rakennusten keskimääräinen pinta-ala on kuntoluokista ylivoimaisesti suurin, kun taas kuntoluokaltaan heikkokuntoiset (kla <50 %) ovat taas selvästi keskimääräistä pienempiä rakennuksia. Tämä on kaupungeissa yleinen suuntaus eli palveluita keskitetään suuriin yksiköihin, jolloin suuria rakennuksia peruskorjataan ja rakennetaan. Trendi näkyy uutta vastaavassa kunnossa olevien rakennusten erittäin suurena

keskimääräisen pinta-alana. Suurimmat kuntoprofiilin muutokset vuodesta 2021 vuoteen 2022 olivat kaikkein heikoimmassa kunnossa olevan rakennuskannan (kla <50 %) sekä tyydyttäväkuntoisten (kla 60–75 %) rakennusten pinta-alaosuuden lasku, joka oli ensimmäisessä 19 % ja toisessa 7 %. Hyvässä kunnossa (kla 75–90 %) rakennusten pinta-ala taas väheni edellisvuodesta 6 %. Kaiken kaikkiaan pinta-ala väheni 6 %.

Ikärakenne

Ikärakenteeltaan Rovaniemen kaupungin rakennuskanta on painottunut, pinta-alassa mitattuna, 1960–1980 luvulla rakennettuihin rakennuksiin, joita on pinta-alasta noin 36 % (58 000 m²) ja rakennusten lukumäärästä on 28 % (33 rakennusta). Rakennuskannan mediaanivalmistusvuosi, 1972, osuu myös tähän ikäluokkaan. Lukumäärässä mitattuna eniten rakennuksia on valmistunut aikavälillä 1980–2000. Absoluuttisesti suurin korjausvelka ja perusparannustarve on vuosikymmenten 1980–2000 välillä valmistuneissa rakennuksissa, joita on n. 51 400 m² eli 31 % kokonaispinta-alasta. Näissä rakennuksissa korjausvelkaa on 16,3 miljoonaa eli 41 % ja perusparannustarvetta taas 41,5 miljoonaa euroa eli 46 % koko omaisuuden vastaavista tunnusluvuihin. Suhteellisesti suurimmat velvoitteet ovat vanhimmassa ikäluokassa, valmistumisvuosi ennen vuotta 1900, jossa tosin oli ainoastaan kaksi rakennusta. Tämän ikäluokan korjausvelan neliöhinta on 788 €/m² ja perusparannustarve 1 436 €/m², näiden hintojen ollessa kaikkien ikäluokkien korkeimmat. Absoluuttiset velvoitteet jäivät kuitenkin pieniksi, kun tässä ikäluokassa pinta-alaa on 517 m², joka kattaa ainoastaan 0,3 % koko omaisuuden pinta-alasta.

Salkutus

Rovaniemen kaupunki on luokitellut rakennukset vuonna 2019 viiteen eri kategoriaan, kuvaten omistuksen tärkeyttä osana kaupungin toimintaa. Luokat ovat strategisesti tärkeät ja pidettävät (A), kehitettävät (B), realisoitavat (C), kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeät (D) ja käytön kannalta tärkeät ei omistettavat rakennukset (E), jotka voidaan myydä ja vuokrata takaisin kaupungin omaan käyttöön. Nyt tehdyn päivityksen mukaisia arvoja ja omaisuuden tunnuslukuja tarkasteltiin tämän luokituksen mukaan.

Tehdyn luokittelun mukaan pidettäviä rakennuksia (A) on 54 % rakennusten lukumäärästä ja pinta-alasta osuus on 59 %. Kehitettäviä (B) rakennuksia on hieman yli viidesosa sekä rakennusten lukumäärästä että pinta-alasta. Realisoitavia (C) rakennuksia rakennusten lukumäärästä on 18 % ja pinta-alasta taas 9 %, jolloin nämä rakennukset ovat keskimääräistä pienempiä. Kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia (D) on lukumäärästä 7 % ja pinta-

alasta ainoastaan kaksi prosenttia. D-rakennuksia on Rovaniemen kaupungilla muihin kaupunkeihin nähden keskimääräistä vähemmän. Luokkaan E eli myynti/takaisinvuokraus rakennuksiin oli laitettu ainoastaan yksi rakennus, kaupungintalo. Kaupungintalossa on käynnissä kaupungin oma investointi, joten käytännössä voidaan katsoa kaupungintalon kuuluvan A-luokkaan. Salkkuluokkia ei ole päivitetty vuoden 2019 jälkeen, jolloin tässä raportissa esitetyt tulokset pohjautuvat siis tuolloin tehtyyn luokitukseen.

Keskimääräisen kuntoluokan perusteella heikoimmassa kunnossa ja suhteessa eniten veloitteita sisältävät ovat realisoitavat rakennukset. C-luokassa keskimääräinen kuntoluokka jää 50 %:iin, korjausvelkaa on 613 €/m² (yht. 9,3 milj. €) ja perusparannustarvetta 1 683 €/m² (yht. 25,5 milj. €). Viime vuosina toteutettujen myyntien ja purkujen myötä C-luokan absoluuttinen korjausvelka on laskenut suurimmasta toiseksi suurimmaksi. Nykyään eniten korjausvelkaa, 14,0 miljoonaa euroa, ja perusparannustarvetta, 32,8 miljoonaa euroa, on kohdistunut B- eli kehitettäviin rakennuksiin. B-luokan suhteelliset veloitteet jäävät kuitenkin huomattavasti alle C-rakennusten. Kehitettävissä rakennuksissa korjausvelkaa on 396 €/m² ja perusparannustarvetta 929 €/m².

E rakennuksena olevan kaupungin talon korjausvelka on 5,8 miljoonaa ja välitön investointitarve on noin 18,3 miljoonaa euroa. C- ja E-rakennusten korjausvelka edustaa yhteensä 44 % koko omaisuuden korjausvelasta ja perusparannustarve 52 % koko omaisuuden välittömästä investointitarpeesta. Tällä hetkellä kaupungintaloon ollaan toteuttamassa noin 18 miljoonan euron perusparannus, joten nyt laskettu laskennallinen perusparannustarve on kasvanut investointia vastaavaksi, mikäli investoinnin hinta on säilynyt ennallaan. Toteutuvan investoinnin myötä nyt kaupungintaloon laskettu korjausvelka ja perusparannustarve tulevat siis poistumaan, jolloin yksistään tämän investoinnin valmistuminen tulee pienentämään koko omaisuuden korjausvelkaa noin 14 % ja välitöntä investointitarvetta 19 %.

Lopuksi

Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä vuoden 2022 lopussa oli 39,0 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollen siis 243 €/m² ja perusparannustarvetta puolestaan 90,0 miljoonaa euroa sen neliöhinnan ollessa 562 €/m². Vuoden 2021 lopussa korjausvelan neliöhinta oli 226 €/m² ja perusparannustarpeen 529 €/m², jolloin korjausvelan neliöhinta nousi siis 17 €/m² ja absoluuttinen rahamäärä 0,52 miljoonaa euroa. Perusparannustarpeen neliöhinta kasvoi 33 €/m² absoluuttisesti kasvu oli 0,04 miljoonaa euroa. Koko omaisuudessa perusparannustarpeessa (kla < 60 %) olevien rakennusten pinta-alaosuus on hieman yli kolmannes, joka on

selvästi keskimääräistä enemmän muihin Suomen suuriin kaupunkeihin verrattuna. Tämän lisäksi korjausvelan ja perusparannustarpeen neliöhinnat ovat keskimääräisten ylärajoilla tai yli keskimääräisen, kun korjausvelan neliöhinta vaihtelee noin 180–230 euron ja perusparannustarpeen noin 200–350 euron välillä. Kuten aiemmin mainittiin, kaupungintalon peruskorjauksen/parannuksen valmistuminen tulee muuttamaan tilannetta merkittävästi paremmaksi. Lisäksi viime vuosina tehdyt realisoinnit ovat parantaneet omaisuuden rakennetta ja alentaneet velvoitteita huomattavasti.

Korjausvelkaa pienentää kuntoluokaltaan alle 75 %:n ja perusparannustarvetta alle kuntoluokaltaan alle 60 %:n rakennuksiin kohdistuvat investoinnit sekä myynnit ja purut. Nyt toteutettujen toimenpiteiden seurauksena korjausvelka ja perusparannustarve kasvoivat hieman, mutta reaalisesti velvoitteet laskivat. Absoluuttiset tasot ovat kuitenkin korkeahkot muihin kaupunkeihin verrattuna.

9. TARKASTELUSTA

Rakennusten arvonmääritys on alun perin tehty vuonna 2014 ja tämän jälkeen arvot on päivitetty vuosittain huomioimalla rakennuskustannusten muutos, vähentämällä teknisestä arvosta kulumisen sekä lisäämällä toteutetut investoinnit. Yleisesti lähtötilanteessa tehdyn jälleenhankinta-arvon määrittämisen tarkkuus tavanomaisissa rakennuksissa on noin $\pm 5\%$, kun puolestaan haastavimmissa rakennuksissa arvonmäärittämisen tarkkuuden vaihteluväli voi olla huomattavasti suurempi (mm. suojelurakennukset). Lähtötilanteessa pintapuolisen fyysisen katselmointiin pohjautuvien kuntoluokkien arvioimisen tarkkuus puolestaan on noin $\pm 5\%$ -yksikköä. Arvonmäärittämisen jälkeen päivitys voidaan toteuttaa noin 10 vuoden ajan. Tämän jälkeen rakennusten arvonmääritys on hyvä suorittaa katselmointineen uudelleen, jotta omaisuuden tunnusluvut säilyvät luotettavina ja ne kuvaavat omaisuuden todellisia velvoitteita.

Nyt rakennuskohtaisesti lasketut investointitarveluvut ovat suuntaa antavia ja antavat mahdollisuuden arvioida karkeita investointitarpeita koko omaisuuden tasolla. Yksittäisten rakennusten osalta nyt laskettu investointitarve voi suurestikin poiketa todellisesta rakennusosien ja rakenteiden kautta laskettavasta investointitarpeesta. Käytetty korjausvelan ja investointitarpeen laskentamenetelmä ja sen arviointitarkkuus ovat puutteistaan huolimatta käytännössä lähes ainoa mahdollisuus tarkastella ja seurata suurten rakennusomaisuuksien korjausvelkaa ja investointitarpeita järkevällä kustannustasolla ja aikapanostuksella.

10. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI

Turussa 31.3.2023



Tommi Isoniemi
Aurakatu 1 A 6
20100 Turku

11. LISÄTIETOJA

Tästä arviosta lisätietoja antaa Harri Isoniemi puh. 0400 520 199

12. LYHENTEITÄ

Lkm = rakennusten lukumäärä

Pinta-ala = rakennusten/omaisuuden huoneistoala (m²)

Jha = rakennuksen/omaisuuden jälleenhankinta-arvo (€)

Jha €/m² = jälleenhankinta-arvon neliöhinta (€/m²)

TeknA = rakennuksen/omaisuuden tekninen arvo (€)

TeknA €/m² = teknisen arvon neliöhinta (€/m²)

Kla = rakennuksen/omaisuuden kuntoluokka % (TeknA/Jha)

Kuluminen = rakennuksen/omaisuuden kuluminen vuodessa (€)

Kuluminen €/m²/kk = rakennuksen/omaisuuden kulumisen neliöhinta kk

Kuluminen % Jha = kulumisen osuus jälleenhankinta-arosta

M/P Kvelka = myytyjen ja purettujen rakennusten vaikutus korjausvelkaan (€)

M/P Pptarve = myytyjen ja purettujen rakennusten vaikutus
perusparannustarpeeseen (€)

Kvelka = korjausvelka, kun rakennuksen nykykunto (kla) < 75 % ja tavoitekunto 75 %

Pktarve, PKT 90 % = peruskorjaustarve®, kun rakennuksen nykykunto (kla) < 60 %
tavoitekunto 90 %

Pptarve, PPT 120 % = perusparannustarve®, kun rakennuksen nykykunto (kla) < 60 %
tavoitekunto 120 %

13. LIITTEET

Liite 1. Rakennusten arvot 31.12.2022

Liite 2. Käytetyt salkku-, käyttötarkoitus- ja sijaintiluokitukset

Liite 1: Rakennusten arvot, korjausvelka ja perusparannustarve v. 2022

Trellum Rovaniemi rakennusten arvot v. 2022 (1/3)

N:o	Rakennuksen nimi	SLK	SUJ	KTT	Rak.v.	hum ²	€/m ²	JHA	Kuluminen investoinnit	TeknA	€/m ²	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve
6510	Kaupungintalo	E	1	1	1988	11 384	2 436	27 732 822	485 324	0	14 984 887	1 316	54 %	5 814 729	18 294 499
6511	Lappia-talo	A	1	4	1972	9 834	3 017	29 666 511	519 164	1 543 089	28 606 209	2 909	96 %	0	0
6512	Alaruokasen talo	D	1	4	1860	158	2 225	351 528	6 152	0	229 435	1 452	65 %	34 211	0
6513	Perhepalvelukeskus, Korkalonkatu 4	A	1	5	1984	2 009	2 495	5 013 409	87 735	0	3 624 255	1 804	72 %	135 802	0
6514	Rovakatu 1	A	1	1	1979	2 399	2 591	6 215 979	108 780	0	5 175 354	2 157	83 %	0	0
6531	Hirvaan päiväkotiki	A	3	3	1987	278	2 820	783 926	13 719	0	528 928	1 903	67 %	59 016	0
6532	Koulurinteen päiväkotiki 1	A	2	3	1989	150	2 720	408 069	7 141	0	250 541	1 670	61 %	55 511	0
6533	Napapiirin päiväkotiki	A	2	3	1989	1 200	2 763	3 315 673	58 024	113 993	2 908 297	2 424	88 %	0	0
6534	Muurolan päiväkotiki	A	3	3	1978	1 009	2 823	2 847 942	49 839	0	1 584 545	1 570	56 %	551 412	1 832 986
6545	Asemapäällikön päiväkotiki	D	1	3	1909	315	2 597	818 161	14 318	14 400	562 607	1 786	69 %	51 014	0
6548	Katajaranta II	D	1	3	1938	95	2 434	231 213	1 156	0	62 208	655	27 %	111 201	215 247
6551	Onnasmetsän päiväkotiki	A	1	3	1989	426	3 040	1 295 110	22 664	0	1 066 240	2 503	82 %	0	0
6552	Laprinteen päiväkotiki	A	1	3	2010	707	3 262	2 306 349	40 361	0	2 157 342	3 051	94 %	0	0
6553	Teerikallion päiväkotiki	A	1	3	1973	769	2 976	2 288 378	40 047	0	1 668 679	2 170	73 %	47 604	0
6555	Käpymetsän päiväkotiki	A	1	3	2003	794	2 757	2 188 727	38 303	0	1 501 100	1 891	69 %	140 445	0
6557	Rantavitikan päiväkotiki	A	1	3	1965	919	2 934	2 696 037	47 181	0	1 847 266	2 010	69 %	174 762	0
6559	Päiväkotiki Väinämöinen	A	1	3	2008	1 252	2 494	3 122 856	54 650	0	2 559 351	2 044	82 %	0	0
6600	Alakorkalon ala-aste liikuntatila	A	1	6	1991	526	2 671	1 404 723	24 583	0	918 471	1 746	65 %	135 071	0
6601	Hirvaan koulu	A	3	2	1952	1 349	2 371	3 198 416	55 972	0	1 764 686	1 308	55 %	634 126	2 073 413
6602	MUJOLA Rak.1 Peruskoulu	A	3	2	1961	1 118	2 368	2 670 296	46 730	2 501	1 729 832	1 547	65 %	272 891	0
6602	MUJOLA Rak.2 Peruskoulu	A	3	2	1963	1 288	2 549	3 282 533	57 444	3 074	2 130 140	1 654	65 %	331 760	0
6602	MUJOLA Rak.3 Ruokala (asuntola)	A	3	2	1963	954	2 639	2 517 664	44 059	2 358	1 640 099	1 719	65 %	248 149	0
6602	MUJOLA Rak.4 Erikoisluokkatilat	A	3	2	1963	1 236	2 417	2 986 901	52 271	2 798	1 966 897	1 591	66 %	273 279	0
6607	Rautiosaaren koulu	A	3	2	1962	1 507	2 366	3 565 938	62 404	0	2 245 645	1 490	63 %	428 809	0
6608	Kaukon koulu	B	1	2	1949	591	2 319	1 370 753	23 988	0	875 643	1 482	64 %	152 422	0
6608	Paavaliemien liikuntatila	B	1	6	2004	682	2 426	1 654 789	28 959	0	1 198 191	1 757	72 %	42 901	0
6609	TAIPALE rak.1 koulu	A	4	2	1947	273	2 494	680 729	11 913	0	468 910	1 718	69 %	41 636	0
6609	TAIPALE rak.2 päiväkotiki/nuvola	A	4	5	1947	168	2 927	491 806	8 607	0	261 624	1 557	53 %	107 231	328 544
6609	TAIPALE rak.3 talousrakennus	A	4	10	1947	156	1 119	174 521	3 054	0	79 469	509	46 %	51 421	129 956
6609	TAIPALE rak.4 koulu/talonmiehen asunto	A	4	9	1955	333	2 436	811 103	14 194	0	511 100	1 535	63 %	97 228	0
6609	TAIPALE rak.6 koulun laajennus	A	4	2	2002	761	2 608	1 984 592	34 730	0	1 467 940	1 929	74 %	20 504	0
6610	Koskenkylän koulu	A	1	2	1993	1 150	2 608	2 999 522	52 492	0	2 284 096	1 986	76 %	0	0
6611	Oikaraisen ala-aste	C	4	2	1948	320	2 203	704 850	12 335	0	316 593	989	45 %	212 045	529 227
6612	Nivavaaran ala-aste	B	2	2	1992	3 835	2 652	10 169 039	177 958	0	9 604 392	2 504	94 %	0	0
6613	Napapiirin y-a Rak.1	B	2	2	1960	1 842	2 689	4 952 281	86 665	0	3 262 225	1 771	66 %	451 985	0
6613	Napapiirin y-a Rak.2	B	2	2	1997	707	2 600	1 838 220	32 169	0	1 282 548	1 814	70 %	96 117	0
6613	Napapiirin y-a Rak.3	B	2	2	1960	1 805	2 376	4 288 946	75 057	0	1 994 360	1 105	47 %	1 222 350	3 152 375
6613	Napapiirin y-a Rak.4	B	2	2	1971	1 598	2 517	4 022 634	70 396	0	2 581 039	1 615	64 %	435 936	0
6613	Napapiirin y-a Rak.5	B	2	2	1971	635	2 355	1 495 116	26 165	0	695 229	1 095	47 %	426 108	1 098 911
6613	Napapiirin y-a Rak.6	B	2	2	1997	1 522	2 516	3 829 948	67 024	0	1 780 926	1 170	47 %	1 091 535	2 815 012
6615	Saaren koulu	A	2	2	1951	2 910	2 382	6 932 114	121 312	0	4 790 545	1 646	69 %	408 541	0
6615	Saaren koulun liikuntatilat	A	2	6	2006	1 008	2 312	2 330 584	40 785	0	1 740 650	1 727	75 %	7 288	0
6616	Syväsenaaran koulu	B	1	2	1981	3 624	2 522	9 141 258	159 972	26 916	3 631 855	1 002	40 %	3 224 089	7 337 655
6617	Vikajärven koulu	B	2	2	1950	1 477	2 476	3 657 003	63 998	0	1 886 506	1 277	52 %	856 246	2 501 897

Trellum Rovaniemi rakennusten arvot v. 2022 (2/3)

N:o	Rakennuksen nimi	SLK	SUJ	KTT	Rak.v.	hum ²	€/m ²	JHA	Kuluminen	Investoinnit	TeknÄ	€/m ²	Kla	Kvelka	Pkhtarve	Pptarve
6620	Nivankylän koulu	B	1	2	1929	519	2 322	1 205 155	21 090	0	620 152	1 195	51 %	283 714	464 487	826 034
6625	Yläkemijoen koulu	A	4	2	2004	2 053	2 409	4 945 689	86 550	16 660	3 725 735	1 815	75 %	0	0	0
6626	Rantavitikan koulu	A	1	2	1959	5 312	2 343	12 444 066	217 771	227 261	10 281 090	1 935	83 %	0	0	0
6627	Katajarran koulu/Popopolun päiväkoti	A	1	2	1950	2 685	2 731	7 332 035	128 311	0	7 027 029	2 617	96 %	0	0	0
6632	Viirikankaan koulu	B	1	2	1955	1 509	2 408	3 633 994	63 595	0	2 077 556	1 377	57 %	647 939	1 193 038	2 283 236
6634	Korkalovaaran peruskoulu	A	1	2	1976	6 940	2 420	16 795 958	293 929	13 275	15 764 090	2 271	94 %	0	0	0
6636	Ounasvaaran ylä-aste ja lukio	A	1	2	1988	4 43	2 675	1 185 154	20 740	0	651 477	1 471	55 %	237 388	415 161	770 708
6637	Lyseonpuiston lukio	A	1	2	1952	4 822	2 484	11 979 441	209 640	0	9 175 676	1 903	77 %	0	0	0
6639	Rovaniemen kuvataidekoulu	D	1	2	1909	531	2 035	1 080 321	18 906	0	583 428	1 099	54 %	226 812	388 860	712 956
6640	Katajarran oppett.asuntola	B	1	9	1950	630	1 988	1 252 381	6 262	0	368 910	586	29 %	570 376	758 233	1 133 947
6642	Viirikankaan oppett.asuntola	B	1	9	1955	609	2 257	1 374 687	24 057	0	591 656	972	43 %	439 359	645 562	1 057 968
6650	Kirjasto	A	1	4	1969	3 905	3 031	11 836 837	207 145	1 152 587	10 137 906	2 596	86 %	0	0	0
6651	Saarenkyän kirjasto	A	2	4	1975	840	2 411	2 025 074	35 439	84 523	1 659 575	1 976	82 %	0	0	0
6652	Muurolan kirjasto	A	3	4	1987	361	2 698	973 969	17 044	0	580 866	1 609	60 %	149 611	295 706	587 897
6660	Muurolan Murkku (nuorisotila)	C	3	4	1928	153	3 091	472 934	8 276	0	288 684	1 887	61 %	66 017	0	0
6662	Ylikylän Yläri	A	1	4	1984	407	2 260	920 016	16 100	0	514 842	1 265	56 %	175 170	313 173	589 178
6671	MUUROLA Rak.6 Torito-halli	A	3	6	1996	1 257	2 456	3 087 594	54 033	0	2 097 837	1 669	68 %	217 858	0	0
6703	Muurolan hammashoitola-neuvola	A	3	5	1985	241	3 495	842 295	14 740	0	771 317	3 200	92 %	0	0	0
6704	Päiväkoti Ritari	B	2	3	1994	358	2 913	1 042 941	18 251	0	742 221	2 073	71 %	39 985	0	0
6705	Sinetän neuvola / hammashoitola	A	5	5	1985	177	2 969	525 501	9 196	0	323 184	1 826	62 %	70 942	0	0
6716	Saarenkyän hammashoitola	A	2	5	1975	383	2 905	1 112 495	19 469	0	748 554	1 954	67 %	85 817	0	0
6718	Ounasvaaran nuorisotila Loukku	A	1	4	1989	225	3 098	697 041	12 198	0	380 971	1 693	55 %	141 810	246 366	455 478
6725	Saarenkyän terveyskeskus	A	2	5	1991	4 325	3 105	13 427 217	234 976	383 186	12 417 879	2 871	92 %	0	0	0
6726	Muurolan PAV (Torontupa)	A	3	9	1989	149	2 028	302 203	5 289	0	127 215	854	42 %	99 437	144 768	235 429
6728	RAUTIOSAARI Rak. 6 (A-suntola / Öjylämpökeskus)	C	3	9	1956	746	2 073	1 546 199	27 058	0	564 410	757	37 %	595 239	827 169	1 291 028
6728	RAUTIOSAARI Rak.1	C	3	9	1889	359	2 283	819 571	4 098	0	241 279	672	29 %	373 399	496 334	742 206
6728	RAUTIOSAARI Rak.17 (Museoittoa)	C	3	4	0	78	1 054	82 218	1 439	0	24 154	310	29 %	37 510	49 842	74 508
6728	RAUTIOSAARI Rak.18 Traktorihalli	C	3	8	1971	212	1 181	250 471	4 383	0	123 673	583	49 %	64 180	101 751	176 892
6728	RAUTIOSAARI Rak.4 Osasto 1	C	3	5	1963	1 602	2 621	4 198 063	73 466	0	2 431 531	1 518	58 %	717 016	1 346 725	2 606 144
6728	RAUTIOSAARI Rak.5 Osasto 2	C	3	5	1981	1 665	2 766	4 604 730	80 583	0	2 639 934	1 586	57 %	813 614	1 504 323	2 885 742
6728	RAUTIOSAARI Rak.7 (Talouskeskus)	C	3	10	1956	317	3 631	1 150 990	5 755	0	294 297	928	26 %	568 945	741 594	1 086 891
6728	RAUTIOSAARI Rak.8 (Hakelämpökeskus)	C	3	10	1986	123	1 214	149 325	2 613	0	84 971	691	57 %	27 023	49 422	94 219
6729	Huotorakennus, Sairaalaakatu	C	1	8	1986	740	1 701	1 258 698	22 027	0	415 327	561	33 %	528 696	717 501	1 095 110
6729	Sairaalaakadun terveysasema	C	1	5	1948	5 729	2 762	15 821 099	276 869	0	8 627 881	1 506	55 %	3 237 943	5 611 108	10 357 438
6733	Nohterin talo	C	1	5	1999	437	2 911	1 272 016	22 260	0	676 076	1 547	53 %	277 936	468 738	850 343
6735	Näsmänkieppi vanhainkoti ja TKS os. 1 ja 2	B	2	5	1972	4 599	2 542	11 688 907	204 556	0	9 031 961	1 964	77 %	0	0	0
6735.2	Aaltoranta	B	2	5	0	1 000	2 288	2 287 795	40 036	0	1 028 152	1 028	45 %	687 695	1 030 864	1 717 202
6740	RAUTIOSAARI Rak.10 (Rivitalo A1)	C	3	9	1964	132	2 436	321 574	5 628	0	196 356	1 488	61 %	44 825	0	0
6740	RAUTIOSAARI Rak.11 (Rivitalo A2)	C	3	9	1964	134	2 414	323 531	5 662	0	196 981	1 470	61 %	45 667	0	0
6740	RAUTIOSAARI Rak.12 (Rivitalo A3)	C	3	9	1965	133	2 419	321 681	5 629	0	195 978	1 474	61 %	45 283	0	0
6740	RAUTIOSAARI Rak.3 Osasto 3 (Koivupuisto)	C	3	5	1956	1 056	2 355	2 486 388	43 512	0	951 546	901	38 %	913 245	1 286 203	2 032 119
6740	RAUTIOSAARI Rak.9 (Rivitalo C)	C	3	9	1964	129	2 001	258 085	4 516	0	146 958	1 139	57 %	46 606	85 318	162 744

Trellum Rovaniemi rakennusten arvot v. 2022 (3/3)

N:o	Rakennuksen nimi	SLK	SJ	KTT	Rak.v.	hum ²	€/m ²	JHA	Kuluminen Investoinnit	TeknA	€/m ²	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve
6802	Leirikari	A	4	7	1957	482	2 515	1 212 125	21 212	0	810 315	1 681	67 %	98 779	0
6805	Uimahalli	A	1	6	1967	3 151	3 807	11 996 507	209 939	0	8 663 488	2 749	72 %	333 893	0
6806	Kauppaoppilaitoksen liikuntahalli	A	1	6	1992	1 692	2 248	3 803 152	66 555	0	2 179 577	1 288	57 %	672 787	1 243 260
6819	Leirintäalue	B	1	7	1978	339	3 233	1 095 912	19 178	0	322 707	952	29 %	499 227	663 614
6821	Esikuntarakennus Etelärinne 32	B	1	5	1982	1 008	2 231	2 248 840	39 355	0	1 362 851	1 352	61 %	323 780	0
6821	Kuntotalo Etelärinne 41	B	1	6	1982	1 780	2 567	4 569 156	79 960	0	2 662 126	1 496	58 %	764 742	1 450 115
6821	Lapsi ja nuorisokoti Etelärinne 39	B	1	5	1957	706	2 248	1 587 123	27 775	0	1 231 905	1 745	78 %	0	0
6838	Paloasema, Koskikatu	B	1	8	1951	3 617	1 994	7 213 808	126 242	0	3 936 982	1 088	55 %	1 473 374	2 555 445
6839	Saarenkylän paloasema	A	1	8	1964	1 434	1 965	2 817 518	49 307	0	1 400 531	977	50 %	712 608	1 135 236
6840	TAIPALE rak.5 paloasema	A	5	8	1999	42	1 262	53 021	928	0	30 880	735	58 %	8 885	16 838
6841	Muurolan Paloasema	C	3	8	1967	163	2 172	354 018	1 770	0	96 298	591	27 %	169 215	328 523
6842	Patokosken paloasema	A	5	8	1978	204	2 215	451 902	7 908	0	223 697	1 097	50 %	115 229	318 585
6844	Sinetän Paloasema	A	5	8	1982	120	2 734	328 129	5 742	0	172 150	1 435	52 %	73 946	123 165
6847	Avohoitokoti, Matkarinne 4	A	2	5	1992	454	2 276	1 033 174	18 081	0	620 864	1 368	60 %	154 017	0
6852	Jämytie 33	A	1	8	1985	1 776	2 383	4 232 890	74 076	0	2 905 007	1 636	69 %	269 660	0
6852	Jämytie 33 (varastokatos)	A	1	8	0	144	811	116 740	2 043	0	70 628	490	61 %	16 927	0
6852	Jämytie 33 (väestönsuoja)	A	1	10	0	128	3 815	488 325	8 546	0	334 503	2 613	69 %	31 741	0
6853	Santa Park	A	2	4	1999	6 339	2 053	13 014 212	227 749	0	9 243 425	1 458	71 %	517 234	0
6859	Onasparvillonki	B	2	4	1995	165	2 649	437 138	7 650	0	268 356	1 626	61 %	59 498	0
6859	Vipalatalo, Onasparvillonki	B	2	9	1978	173	2 309	399 515	1 998	0	111 408	644	28 %	188 228	248 156
6886	Vanha bensasema	C	1	10	1967	215	1 852	398 272	6 970	0	293 750	1 366	74 %	4 954	0
6893	Päärakennus/Metsäruusu	D	1	2	1952	1 938	2 539	4 921 202	86 121	0	3 100 900	1 600	63 %	590 002	0
6913	Sipolantie 13 A	A	1	9	2000	100	2 009	200 913	3 516	0	124 639	1 246	62 %	26 046	0
6914	Sipolantie 13 B	A	1	9	2000	100	2 008	200 751	3 513	0	124 545	1 245	62 %	26 018	0
6935	Sipolantie 9	A	1	9	2008	141	2 953	416 418	7 287	0	273 022	1 936	66 %	39 292	0
6982	Kiint. Oy Saarenhelmi	A	2	3	1993	332	2 838	942 247	16 489	0	228 487	1 970	71 %	14 498	0
6611a	Oikaraisen ala-aste, liikuntatila, päiväkotijärjestelmä ja ruokala	C	4	2	1954	713	2 183	1 556 824	27 244	0	607 390	1 829	64 %	99 295	0
6626-1	Rantavitikan koulun tekninen	A	1	2	2002	291	3 383	984 499	17 229	0	677 078	2 327	69 %	61 297	0
6838-1	Öljyntorjuntakaluston varasto	A	1	8	2014	375	1 828	685 635	11 999	0	595 127	1 587	87 %	0	0
0	Katajaranta II piharakennus	D	1	8	1915	71	1 730	121 960	610	0	34 149	484	28 %	57 321	75 615
0	Metsäruusu, näyttelytila	D	1	8	1948	347	2 071	719 386	12 589	0	501 772	1 445	70 %	37 768	0
	Nukketeatteri	D	1	4	1909	235	2 265	532 692	9 322	0	265 014	1 127	50 %	134 505	214 408
	Yhteensä				120	160 168	2 559	409 841 316	7 118 102	3 586 622	292 178 525	1 824	71 %	38 996 092	51 017 422
															89 988 026
															243
															319
															562

N:o	Rakennuksen nimi	SLK	SJ	KTT	Rak.v.	hum ²	€/m ²	JHA	Kuluminen Investoinnit	TeknA	€/m ²	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve
6984	Kansankatu 8	C	1	4	1981	887	2 415	2 141 741	37 480	0	962 993	1 086	45 %	643 312	1 607 096
6619	Meltauksen koulu	C	5	2	1967	2 445	2 205	5 391 002	94 343	0	1 980 437	810	37 %	2 062 814	4 488 765
6619	MELTAUKSEN KOULU erikoistilat	C	5	2	1967	749	2 335	1 749 216	8 746	0	463 569	619	27 %	848 343	1 110 725
6619	MELTAUKSEN KOULU opp.asuntola	C	5	2	1967	1 527	2 255	3 444 070	17 220	0	979 182	641	28 %	1 603 870	2 120 481
6602	MUJOLA Rak.5 Lukio	C	3	2	1964	2 410	2 300	5 542 410	96 992	0	3 629 446	1 506	65 %	527 362	0
6600	Alakorkalon ala-aste	C	1	2	1957	853	2 438	2 079 809	36 397	0	1 336 719	1 567	64 %	223 138	0
6619-1	MELTAUKSEN KOULU vuokratotalo	C	5	9	1967	643	2 191	1 408 711	7 044	0	383 328	596	27 %	673 206	884 513
6536	RAUTIOSAARI Rak.16	C	5	3	1976	348	2 855	993 570	17 387	0	355 599	1 022	36 %	389 578	538 613
	Yhteensä														13 028 863
															8 971 624
															8 490 370

Liite 2: Arvoissa käytetyt salkku-, käyttötarkoitus- ja sijaintiluokitukset

SLK	Käyttötarkoitus
A	Pidettävä
B	Kehitettävä
C	Realisoitava
D	Kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä
E	Myynti- ja takaisinvuokraus

KTT	Käyttötarkoitus
1	Hallinto
2	Koulu
3	Päiväkoti
4	Kulttuuri/kokoontumisrakennus
5	Sote
6	Liikuntarakennus
7	Majoitus/leirintä-alue
8	Varasto/huolto/teollisuus/työtilat
9	Asuinrakennukset
10	Muut rakennukset

SIJ	Sijainti
1	Kantakaupunki (postitoimipaikka Rovaniemi)
2	Koillinen: Napapiiri, Saarenkylä ja Vikajärvi
3	Lounas: Hirvas, Muurola ja Rautiosaari
4	Kaakko: Kivitaipale, Oikarinen, Pekkala, Vanttauskoski ja Viiri
5	Pohjoinen: Marraskoski, Meltaus, Patokoski, Sinettä ja Tapio