

AKA ARVIOKIRJA

Vesilahden kunnan sotekiinteistöt



Laatinut Pertti Kujala

AKA Arviointipalvelu Kujala LKV KHK
kp. 0400 740 578

AKA arviokirja Vesilahden kunnan kahdesta soterakennuksesta

Vesilahden kunnan toimeksiannosta olen laatinut tämän AKA arviokirjan kunnan omistamista Vesilahden terveysasemasta ja Palveluasuntola Vesauskodista.

Arviokirja laaditaan näiden Vesilahden kunnan omistamien sotekiinteistöjen yhtiöittämistä varten.

Arviointimenetelmät ja lähdeaineisto

Arvioitavien sotekohteiden käypäarvo määritellään tässä arviokirjassa käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvia tuottoarvo- ja markkina-arvo lähestymistapoja. Lausunto on tarkoitettu vain tilaajan käyttöön. Sen osittainenkin luovuttaminen muualle vaatii tekijän luvan. Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija Pertti Kujala on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/>.

Lähdeaineistona on käytetty Vesilahden kunnan teknisen palvelupäällikkö Roope Kyrköltä arvioitsija Kujalalle toimitettuja kohteita koskevia tietoja ja asiakirjoja. Näistä asiakirjoja ovat kohteiden kuntoarvioraportit, kiinteistörekisteriotteet ja kiinteistörekisterin karttaotteet, kohteiden yhtiöittämisselvitykset, kohteiden tuloslaskelmat v. 2024 ja kohteita koskevat vuokrasopimukset. Arviokohteista on laadittu ajantasaiset kuntoarvioraportit. Lisäksi arvioinnissa on käytetty lähdeaineistoina Haahtelan rakennusten hinnan arvioinnista annettuja ohjeita, rakennusten RT säännösten mukaisia ohjeita kiinteistöjen ja niillä olevien huoneistojen arvioinnista, tuottoarvolaskelmia, maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoja, kiinteistötietojärjestelmän tietoja ja maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriä.

Arvioitavista kiinteistöistä on määritetty niiden käypä arvo. Käypä arvo osoittaa sen hinnan mikä arvioitavista kiinteistöistä saataisiin, jos se myytäisiin julkisella kaupalla eniten tarjoavalle.

Arviokirjan laatija Pertti Kujala on tehnyt katselmukset arvioitaviin hoiva-alan rakennuksiin 2.12.2025. Katselmuksessa arvioitavia kohteita esitteli arvion tekijälle Vesilahden kunnan puolesta Pasi Vaani.

Arvioitavien Vesilahden kunnan hoivakiinteistöjen ja terveyspalvelutilojen kysyntä tilanne niiden käypään arvoon vaikuttavina tekijöinä

Hyvinvointialueiden perustaminen on muuttanut hoivakiinteistöjen omistusrakenteita kunnissa. Kunnat omistavat edelleen alueellaan olevat hoivakiinteistöt kiinteistöt, mutta eivät enää vastaa terveys- ja hoivapalveluiden tuottamisesta. Tämä on lisännyt omistusjärjestelyjä, joissa kunnat ensin vuokraavat ja myöhemmin myyvät hoivapalveluihin tarkoitettuja kiinteistöjään hyvinvointialueille.

Hoivakiinteistöt, joilla on hyvä muuntojoustavuus (esim. toimistokäyttöön), säilyttävät arvonsa paremmin. Kuntien hoivapalveluverkon supistaminen voi johtaa vajaakäyttöön, mikä laskee hoivakiinteistöjen markkina-arvoa erityisesti sijainniltaan syrjäisissä pienissä kunnissa. Vesilahdella julkinen palveluverkko on säilytetty kohtuullisella tasolla.

Vesilahden kunnan v. 2026-2030 taloussuunnitelman mukaan soteikiinteistöjen vuokraustoiminnan yhtiöittämisjärjestelyt tulevat heikentämään kunnan nettovuokratuottoja.

Väestön ikääntyminen lisää pitkällä aikavälillä hoivakiinteistöjen ja terveyspalvelutilojen kysyntää myös Vesilahdella, joka tukee Vesilahden hoivakiinteistöjen markkina-arvoa.

Arvioitavien sotekohteiden sijainnin merkitys niiden markkina-arvolle

Arvioitavat kohteet sijaitsevat Vesilahden kunnan omistamalla tontilla. Arvioitavat kohteet sijaitsevat luonnonkauniilla paikalla Vesilahden keskustan tuntumassa, joka nostaa sekä tontin että sillä olevien rakennusten käypää arvoa.

Arvioitavat Vesilahden sotekohteet ovat arvonsa säilyttäviä johtuen hyvän sijaintinsa ja väestöpohjansa ansiosta. Kuitenkin Vesilahden alue kärsii jonkin verran hoivapalveluiden vajaakäytöstä ja palveluverkon supistuksista, mikä heikentää soteikiinteistöjen arvoa. Vesilahdesta on hyvät liikenneyhteydet Tampereelle ja valtateille.

Arvioitavien sotekohteiden muunnettavuus muuhun kuin hoiva-alan käyttöön on heikosti toteutettavissa.

Arvioitavien sotekohteiden tuottovaatimus ja sen merkitys niiden markkina-arvolle

Sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen markkina-arvo on usein matalampi verrattuna normaaleihin kaupallisiin kiinteistöihin. Tämä johtuu siitä, että sote-kiinteistöjen vuokrat perustuvat usein yleishyödyllisiin tarpeisiin ja julkisiin rahoitusmalleihin, jolloin tuottovaatimus kohteille on alhaisempi.

Kun puhutaan korkeammasta tuottovaatimuksesta, kuten esimerkiksi 8-12 %, se ei välttämättä suoraan tarkoita, että kiinteistön arvo olisi huonompi, mutta se voi viitata korkeampiin riskeihin tai epävarmuuteen.

Korkea tuottovaatimus voi johtua:

1. **Sijainnista:** Jos kiinteistön sijainti ei ole optimaalisin, sijoittajat saattavat vaatia korkeampaa tuottoa kompensoidakseen riskiä. Hyvä sijainti voi sen sijaan alentaa tuottovaatimusta, koska sijoittajat pitävät sellaista kiinteistöä vähemmän riskialttiina.
2. **Kunnosta ja hoitamisesta:** Hyvin hoidettu ja moderni rakennus voi houkutella alhaisempaa tuottovaatimusta, koska riskit ja toimintakustannukset ovat alhaisemmat.
3. **Vuokrasopimusten pituudesta:** Pitkäaikaiset vuokrasopimukset, erityisesti vakaiden vuokralaisryhmien kanssa, voivat alentaa tuottovaatimuksia.

Korkea tuottovaatimus vaikuttaa tuottoarvolaskennassa laskevasti kiinteistön arvoon. Korkea tuottovaatimus tarkoittaa, että kiinteistön arvioitu arvo on alhaisempi, koska sijoittajat etsivät korkeaa tuottoa suhteessa heidän investoimaansa pääomaan.

Arvioitavien kohteiden hoito- ja ylläpitokulujen arvioinnissa on laskelmissa käytetty Rakennustieto Oy:n ja Suomen Vuokranantajat ry:n ohjeita ja tilastoja.

Pääomitetun arvon laskemiseksi kohteissa käytetty seuraavaa kaavaa:

Pääomitetut käyvät arvot = (vuosivuokra – hoito- ja ylläpitokulut) x tuottovaade %

Hoito- ja ylläpitokulut vaihtelevat kohteittain 20 – 30 % vuokratuotosta.

Arvioitavien sotekohteiden kuvaus ja käypä arvo

Vesilahden terveysasema

Vesilahden terveysasema sijaitsee osoitteessa Anttilantie 2, 37470 Vesilahti. Terveysasema sijaitsee Vesilahden kunnan omistamalla tontilla kiinteistötunnus 922-419-6-1.

Terveysasema on rakennettu v. 2006–2008 ja sen pinta-ala on noin 3 700 m² ja rakennuksessa on kaksi kerrosta ja ullakolla tekniset tilat. Rakennuksessa on kaksi hissiä.

Terveysasemalla toimii poliklinikka, ensiapuosasto, vuodeosasto, vanhainkotosasto, psykologi, röntgen, laboratorio, neuvola, hammashoitola ja kuntoutustilat sekä väestönsuojatilassa kuntosali.

Terveysaseman rakennus on osin kaksikerroksinen. Havaintojen perusteella rakennus on perustettu teräsbetonisten anturoiden ja perusmuurien varaan. Alapohjat ovat osin maanvastaisia paikalla valettuja teräsbetonilaattoja ja osin ryömintätilallisia. Rakennuksen runkona ovat teräsbetoniset sisäkuorielementit, välipohjat ovat pääosin teräsbetonisia ontelolaattoja. Julkisivupintoina on puhtaaksimuurattu tiili. Vesikatto harjamallinen ja katteena on rivipeltikate.

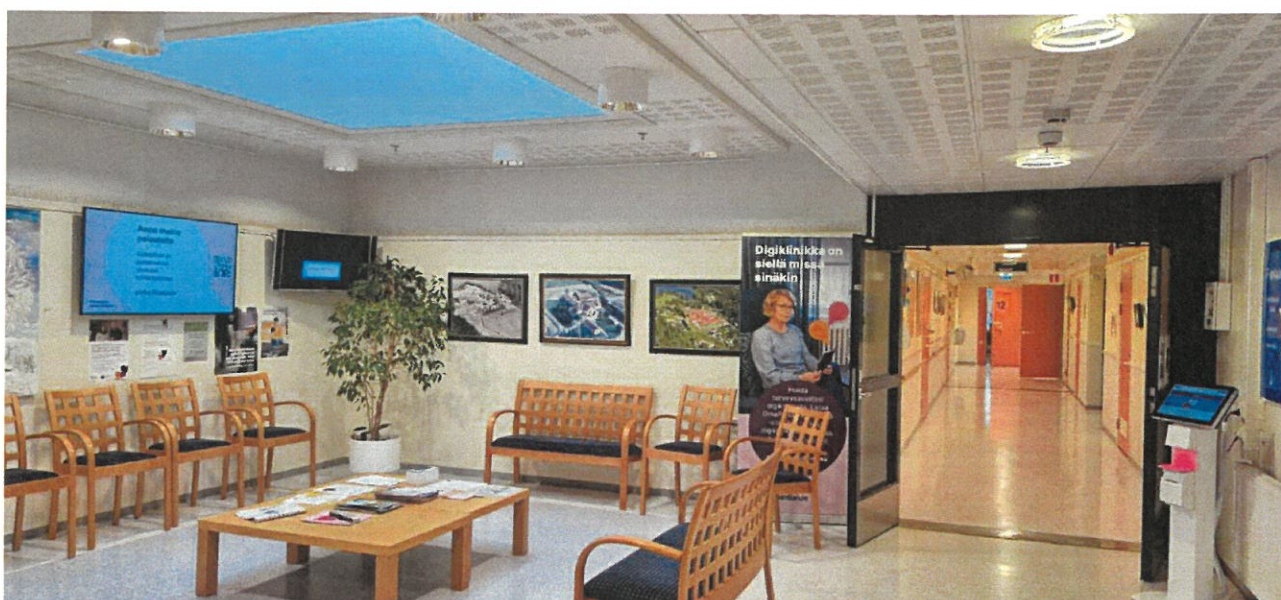
Kiinteistön lämmitysmuotona on hakelämmöllä toteutettu aluelämpö. Sisätilat lämmitetään vesikiertoisella patterijärjestelmällä sekä kiertoilmapuhaltimin. Vesi- ja viemäriverkostot on liitetty kunnallisiin järjestelmiin. Ilmanvaihto toteutuu tulo-poistoilmanvaihdolla, jossa lämmöntalteenotto sekä vesikiertoinen lämmitys.



Vesilahden terveysasema on pinta-alaltaan noin 3700 m²

AFRY Finland Oy:n 20.03.2025 laatiman kuntoarvioraportin mukaan terveysaseman rakennuksessa on ei ole tehty merkittäviä korjaus- ja muutostöitä.

Rakenteiden kunto on pääosin hyvä tai tyydyttävä. Tehdyn kuntoarvioraportin perusteella merkittävimmät kustannukset tulevan 10 vuoden aikana aiheutuvat ikkunoiden kunnostamisista, vesikaton huoltomaalauksesta sekä yleisten tilojen, WC- ja märkätilojen kunnostamisista.



Terveysaseman potilaitten odotusaula

Kiinteistön LVI-tekniikka on pääosin alkuperäistä vuosilta 2006–2008. Kiinteistön LVI-tekniikka on pääosin tyydyttävässä ja osin välttävässä kunnossa.

Kiinteistön käyttövesi- ja viemäriverkostot ovat teknisen käyttöikänsä puolivälissä. Käyttövesi- ja viemäriverkostoihin kohdistuu yksittäisten putkiosien ja venttiilien vaihtoja.

Kiinteistössä on koneellinen tulo-poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla. IV-koneet ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa.

Kiinteistön jäähdytysjärjestelmiä palvelevat jäähdytyskompressorit, ovat teknisen käyttöikänsä loppupuolella. Jatkuvakäyttöisten kylmäkoneistojen tekninen käyttöikä on 10 - 15 vuotta.

Kiinteistön sähköjärjestelmät ovat pääosin rakennusvuosilta 2006–2008. Kiinteistön sähköjärjestelmiin on tehty vuosien saatossa useita pieniä osakorjauksia. Suurempia muutostöitä ei ole tehty ja sähköjärjestelmät ovat pääosin hyvässä kunnossa. Merkittäviä kustannuksia koituu jatkossa valaistusjärjestelmien ja turvallisuusjärjestelmien laitteiden uusimisesta.

Rakennuksen piha-alueella on paikoitus-, kulku- ja viheralueita. Paikoitus- ja kulkualueet ovat pääosin asfalttipäällysteisiä. Sisäänkäyntien edustoilla on betonikiveyksiä. Tukimuurit ovat teräsbetonirakenteisia. Rakennuksen ympärillä on viheralueita, missä kasvaa pieniä puita ja pensaita. Seinien vierustoille on paikoitellen asennettu sorastus.



Terveysaseman päivystyshuone



Terveysaseman hissi sopii myös pyörätuolipotilaille

Ilmanvaihto on toteutettu pääosin keskitetyillä ilmanvaihtokoneilla. Lämmöntalteenotto on toteutettu nestekiertoisilla pattereilla.

Kiinteistössä on alkuperäinen toimintakuntoinen TV-antennijärjestelmä. Kiinteistössä on poistumistievalaistusjärjestelmä ja osoitteellinen paloilmaisinjärjestelmä.

Kiinteistön sähkötekniset järjestelmät on pääosin uusittu vuonna 2009.

Sähköpääkeskuksesta on jaettu lähdöt ryhmäkeskuksille kahvasulakkeilla. Pääkeskus sekä ryhmäkeskukset ovat hyvässä kunnossa. Sähköjärjestelmille on tehty viimeisin määräaikaistarkastus 2023.

Toimeksiantajan kanssa on sovittu, että Vesilahden kunnan omistamaa terveysaseman tonttia ei oteta huomioon tässä arviokirjassa.

Vesilahden terveysaseman rakennuksesta on Vesilahden kunnan ja Pirkanmaan hyvinvointialueen välille on sovittu ja allekirjoitettu kaksi terveysasemanrakennuksen eri tiloja koskevaa vuokrasopimusta.

Ensimmäinen vuokrasopimus käsittää terveysaseman erityisasumispalvelun tilat, jotka ovat pinta-alaltaan 1 283 m². Vuokrasopimus on voimassa 1.1.2026 - 31.12.2035. Irtisanomisaika olisi 12 kk ja vuokrasopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2035. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena 12 kk irtisanomisajalla.

Vuokraksi on sovittu pääomavuokra 10,90 €/m²/kk eli vuokra 13 982,52 €/kk ja ylläpitovuokra 6,10 €/m²/kk eli vuokra 7 825,08 €/kk.

Terveysaseman erityisasumisen tilojen kokonaisvuokraksi muodostuu 21 807 €/kk.

Käyttö- ja ylläpitokulut 30 % kuukausivuokrasta = 6 542 €/kk.

Puhdas vuokratuotto 15 265 €/kk.

Terveysaseman erityisasumisen tilojen puhdas vuosivuokratuotto $12 \times 15\,265 \text{ €} = \underline{183\,180 \text{ €/v.}}$

Toinen vuokrasopimus käsittää terveysaseman sosiaali- ja terveyspalvelut, jotka ovat pinta-alaltaan yhteensä 2 164,3 m². Tämän vuokrasopimuksen voimassaolo on 1.1.2026 - 31.12.2027 ja irtisanomisaika on 12 kk. Vuokraksi on sovittu pääomavuokra 10,90 €/m²/kk eli vuokra 23 590,87 €/kk ja ylläpitovuokra 6,10 €/m²/kk eli vuokra 13 202,23 €/kk.

Terveysaseman rakennuksen kokonaisvuokraksi muodostuu 36 793,10 €/kk.

Käyttö- ja ylläpitokulut 30 % kuukausivuokrasta = 11 038 €/kk.

Puhdas vuokratuotto 25 755 €/kk.

Terveysaseman sosiaali- ja terveyspalveluiden tilojen puhdas vuosivuokratuotto $12 \times 25\,755 \text{ €} = \underline{309\,061 \text{ €/v.}}$

Vesilahden kunnan ja Pirkanmaan hyvinvointialueen välillä tehty Vesilahden terveysaseman tiloja koskevat kaksi vuokrasopimusta kattavat yhteensä noin 3 447 m² pinta-alan koko Vesilahden terveysaseman tiloista ja kyseisten tilojen kokonaisvuosivuokraksi muodostuu yhteensä 183 180 € + 309 061 € = 492 241 €/v.

Terveysaseman käypä arvo 10 %:n vuokratuottolaskelmalla 4 922 000 € +/- 10 %

Huomioitavaa laskelmassa

- Vuokratuottoon vaikuttavat mm. palvelutaso, vuokrasopimusten pituus, vuokralaisten maksukyky ja tilojen kunto.
- Myyntihinta voi vaihdella markkinatilanteen, sijoittajien kiinnostuksen ja kohteen erityispiirteiden mukaan.
- Käyttö- ja ylläpitokustannukset laskettu Rakennustieto Oy:n ja Suomen Vuokranantajat ry:n ohjeita ja tilastoja

Palveluasuntola Vesauskoti

Arvion kohteena oleva palveluasuntola Vesauskoti sijaitsee osoitteessa Vesaustie 9, 37470 Vesilahti. Vesauskodin tontin omistaa Vesilahden kunta ja sen kiinteistötunnus on 922-419-2-62. Toimeksiantajan kanssa on sovittu, ettei Vesauskodin tontti oteta huomioon tässä arviokirjassa. Vesauskoti on rakennettu v. 1992 ja se on peruskorjattu ja laajennettu v. 2015. Vesauskodin rakennuksen pinta-ala on 622 m².

Palveluasuntola on yksikerroksinen. Havaintojen perusteella rakennus on perustettu teräsbetonisten anturoiden ja perusmuurien varaan. Alapohja on maanvastainen paikallavalettu teräsbetonilaatta. Rakennuksen kantavana runkona on puurunko. Julkisivupintoina on osin puhtaaksimuurattu tiili ja osin maalattu lautaverhous. Vesikatto on harjamallinen ja katteena on rivipeltikate. Kiinteistön lämmitysmuotona on hakelämmöllä toteutettu aluelämpö. Sisätilat lämmitetään lattialämmityksellä. Vesi- ja viemäriverkostot on liitetty kunnallisiin järjestelmiin.

Rakenteiden kunto on pääosin hyvä. Rakennuksessa ei havaittu vaurioita tai puutteita, jotka viittaisivat perustusten painumiin tai siirtymiin. Arvion perusteella merkittävimmät kustannukset rakennuksen kunnossapidosta aiheutuvat piha-alueiden, julkisivujen puuosien, ikkunoiden ja vesikatteiden huoltoluonteisista kunnostamisista.

Piha-alueet ovat asfalttipintaisia. Ulkoalueilla pihapylväsvalaisimet ja rakennuksen ulkoseinillä olevat valaisimet ovat hyväkuntoisia.



Vesauskoti on rakennettu v. 1992 ja peruskorjattu v. 2015

Rakennuksessa ei havaittu vaurioita tai puutteita, jotka viittaisivat perustusten painumiin tai siirtymiin. Alapohjassa ei havaittu painumia.

Kiinteistön LVI-tekniikka on pääosin peruskorjausvuodelta 2015. Kiinteistön LVI-tekniikka on pääosin hyvässä kunnossa. LVI-tekniikkaan tulee kohdistumaan kustannuksia komponentti uusintoista ja kuntotutkimuksista johtuen.

Kiinteistön sähköjärjestelmät ovat pääosin laajennusvuodelta 2015 sekä osin rakennusvuodelta 1992. Sähköjärjestelmät ovat pääosin hyvässä kunnossa.



Vesauskodin asukkaiden oleskelutiloja



Vesauskodin asukashuone

Vesauskodin rakennus lämpiää kaukolämmöllä. Lämmönjako on toteutettu vesikiertoisella lattialämmityksellä. Rakennuksen ilmanvaihto on toteutettu koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, lämmöntalteenotolla ja jäähdytyspatterilla. Rakennuksen LVIA-tekniikka on hyvässä kunnossa.

Kiinteistön sähkötekniset järjestelmät on pääosin uusittu vuonna 2015. Sähköpääkeskuksesta on jaettu lähdöt ryhmäkeskuksille kahvasulakkeilla. Pääkeskus sekä ryhmäkeskukset ovat hyvässä kunnossa.



Vesauskodin LVIA-tekniikka on hyvässä kunnossa

Vesilahden kunnan ja Pirkanmaan hyvinvointialueen välille on sovittu Vesauskodin rakennusta koskeva vuokrasopimus, joka olisi voimassa 1.1.2026 - 31.12.2035. Irtisanomisaika olisi 12 kk ja vuokrasopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2035. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena 12 kk irtisanomisajalla.

Vesauskodin rakennuksen vuokraksi on sovittu pääomavuokra 14,0 €/m²/kk eli vuokra 7 810,60 €/kk ja ylläpitovuokra 7,40 €/m²/kk eli vuokra 4 128,46 €/kk.

Vesauskodin rakennuksen kokonaisvuokraksi muodostuu 11 939 €/kk.

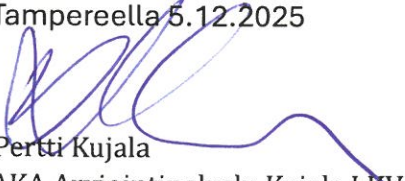
Käyttö- ja ylläpitokulut 30 % kuukausivuokrasta = 3 581 €/kk.

Puhdas vuokratuotto 8 357 €/kk.

Puhdas vuosivuokratuotto 12 x 8 357 € = 100 284 €

Vesauskodin käypä arvo 12 %:n vuokratuottolaskelmalla 833 000 € +/- 10 %

Tampereella 5.12.2025


Pertti Kujala
AKA Arviointipalvelu Kujala LKV KHK
kp. 0400 740 578