

## LIITE 1. ARVOTTAMIS- JA PISTEYTYSOHJE

Arvottamisen periaatteet ja kysymykset tulevat omistajan tarpeista ja näkökohdista. Kunta ei tavoittele voittoa kiinteistöjen omistamisesta, vaan pohjana on pystyä tarjoamaan palveluita ja toimitiloja eri hallintokunnille ja kuntalaisille kestävästi. Kiinteistöjen tuotolla pitää pystyä ylläpitämään ja säilyttämään kiinteistöt kestävästi pitkällä aikajänteellä.

Kiinteistön nykyarvo- ja korjausvelkamääritykset yhdessä laadittujen kuntoarvioiden kanssa muodostavat perustan salkutusprosessille.

Pisteitys suoritetaan seuraavasti:

### Tekninen kunto

Hallinnollisen kiinteistön tekninen kunto muodostuu siihen kuuluvien rakennusten pääasiallisten/merkittävimpien rakennusten keskimääräisen kunnan perusteella. Yhteismitalliset kuntoarviot sekä korjausvelkamääritykset ovat edellytys tasapuoliseen vertailuun. Teknistä kuntoa arvioitaessa pyritään ottamaan huomioon kohteen **energiatalous, talotekniikka, rakennusvuosi** ja tehdyt **peruskorjaukset sekä mahdolliset ympäristöriskit**.

Tekniselle kunnolle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = uuden veroinen, ajanmukainen, hyvä energiatalous
- 3 = kohtuullinen, puutteita nykyvaatimuksiin nähden
- 2 = määräysten mukainen, ajanmukaistamistarvetta
- 1 = ei täytä määräyksiä tai merkittäviä riskejä tiedossa

### Toiminnallinen kelpoisuus, käyttötarkoitus

Toiminnallisella kelpoisuudella tarkoitetaan käyttötarkoituksen mukaan arvioitua toiminnallista kelpoisuutta eli sitä, **miten kohde soveltuu nykyiseen käyttöönsä ja mikä sen yleinen muuntojoustavuus sekä tilatehokkuus** (henkilö/m<sup>2</sup>) on.

Toiminnalliselle kelpoisuudelle annetaan arvo seuraavan luokittelu mukaan:

- 4 = asiakkaan toimintaa tukeva, hyvin muunneltavissa ja tilatehokas,
- 3 = asiakkaan toimintaa tukeva, osittain muunneltavissa, ei merkittäviä rajoituksia,
- 2 = heikosti muunneltavissa, käyttötarkoitus rajoitettu,
- 1 = soveltumaton, ei muunneltavissa

### Talous

Taloudelle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = suuri ja pysyvä vuokratuotto sekä käypä vuokrataso, ylläpitokustannukset alhaiset,
- 3 = hyvä vuokratuotto tai hyvä vuokratate, ylläpitokustannukset normaalit,
- 2 = pieni vuokratuotto tai alhainen vuokratate, ylläpitokustannukset kohtuulliset,
- 1 = vuokratuotto vähäinen, lyhytaikaisin sopimuksin ja vuokrataso alle käyvän tason, ylläpitokustannukset suuret.

Kohteen tuottotaso arvotetaan erikseen annetun vuotuisen kokonais- tai pääomavuokratuottomäärän mukaisesti (suuri kassavirta, pieni kassavirta tai vähäinen kassavirta).

Käyttökustannukset arvostetaan esimerkiksi €/ huoneisto-m<sup>2</sup>.

### Sijainti, Palveluverkko

Sijainti ilmaisee, mikä on kohteen sijainti paikkakunnan sisällä suhteessa palveluverkkoselvityksiin. Toisaalta sijainti voi tarkoittaa sijaintia asiakkaan käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Sijainnille annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = kohteen sijainti paikkakunnan sisällä tai asiakkaan käyttötarkoitushuomioon ottaen on erinomainen,
- 3 = hyvä,
- 2 = tyydyttävä,
- 1 = heikko

## Kysyntä / Sitoutuminen

- 4 = kunta/pysyvä asiakas ja pitkäaikainen sopimus,
- 3 = pysyvä asiakas ja lyhyehkö sopimus,
- 2 = asiakkaalla muutospainetta ja/tai lyhyt sopimus,
- 1 = sopimus irtisanottu, uusasiakashankinta

## Julkikuva, imago

Julkikuvalla tarkoitetaan sitä imagoa, miten myönteisesti ja laajasti kohdetta arvostetaan (esim. arkkitehtuuri ja historialliset arvot, kulttuuriperinteen vaaliminen, soveltuvuus ympäristöönsä).

Julkikuvalle annetaan arvo seuraavan luokittelun mukaan:

- 4 = myönteinen, edustava, alueellisesti tunnettu,
- 3 = neutraali, paikallisesti tunnettu,
- 2 = kielteisiä ominaisuuksia,
- 1 = kielteinen, tunnettu

Arvottamiskysymysten pohjalta kohteet jaetaan loppuarvosanansa mukaisesti määriteltyihin salkkuihin.

### 1. Salkku, Ydintehtäviä palvelevat rakennukset, säilytettävät kiinteistöt

Ydintehtäviä palveleviin kiinteistöihin kuuluvat hyväkuntoiset rakennukset, joilla on ennustettavissa kunnan perustehtävien näkökulmasta pitkäaikainen käyttö tai vuokrasuhde. Nämä rakennukset säilytetään ja niitä kehitetään.

### 2. Salkku, Kunnostettavat ja/tai kehitettävät kiinteistöt - tarvittaessa palveluverkkoanalyysillä selvitettävät rakennukset

Näihin kiinteistöihin kuuluu mm. kouluja, toimistorakennuksia, päiväkoteja, terveysasemia, hammashoitoloita, neuvoloita ym. Näistä osa voidaan myydä, purkaa tai kiinteistöä jalostetaan uuden/nykyisen käyttötarkoituksen mukaan.

### 3. Salkku, Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt

Kuuluuko käyttötarkoitus kunnan perustehtäviin?

### 4. Salkku, Rakennukset, joista luovutaan, jotka puretaan

Poistuviin rakennuksiin kuuluu mm. seuraavan tyyppisiä rakennuksia:  
huonokuntoiset rakennukset ja rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei kuulu kunnan perustehtäviin.

## Myytävien/purettavien rakennusten salkussa oleviin rakennuksiin voidaan testata seuraavanlaisia kysymyksiä

- Onko kunnan erityinen intressi omistaa tilat?
- Onko tilat osittain tai kokonaan tyhjillään tai tyhjentyneissä?
- Onko tilat muun toiminnan kuin kaupungin ydinpalvelutuotannon käytössä?
- Onko tiloille ulkopuolista markkinakysyntää?
- Onko kunnalla taloudellisia resursseja ylläpitää tiloja ja rahoittaa niiden tulevia peruskorjauksia?
- Onko näköpiirissä suuria teknisiä/toiminnallisia investointitarpeita?
- Onko myynti kannattavampaa kuin ulosvuokraus?

Palveluverkko- tarveselvitys/hankesuunnittelulla varmistetaan optimaalinen palvelutilojen järjestäminen kuntalaisten tarpeisiin. Kehitettävän **rakennusomaisuuden arvo pidetään yllä** jatkuvan kunnossapidon periaatteella, jolloin **korvausinvestointeja tehdään vähintään poistoja vastaavasti**.

Rakennusomaisuuden tehokkuutta pyritään nostamaan **tilojen käyttöä monipuolistamalla** sekä selvittämällä uusien palvelurakennusten toteutus- ja rahoitusmuotoja. Rakennukset, jotka ovat **elinkaaren lopussa ja jotka ovat toiminnallisesti vajaakäytössä, myydään, puretaan tai jalostetaan uuteen toimintaan**.

Vesannon kunnan omistamien kiinteistöjen arvot tammikuun 2017 tilin mukaan  
 LIITE 2

Säilytettävät kiinteistöt	Tekninen kunto	Toiminnallinen		Talous	Sijainti		Kysyntä		Julkikuva	Summa
		kelppoisuus			palveluverkko	sitoutuminen	imago			
Päiväkotien Esikko	4	4	1	4	4	4	4	21 (24)		
Uusi koulu	4	4	1	4	4	4	4	21 (24)		
Palvelukeskus, Simola	3	4	3	4	4	4	3	21		
Pelakuu	2	4	4	4	4	4	3	21		
Niittykukka A+B, Viherkumpu	3	4	2	4	4	4	4	21		
Uimalan pukusuoja	1	2	1	4	4	2	2	12		
Ahvenisen vedenotanto	4	4	4	4	4	4	4	24		
Myllykorven paineenkohoitus	4	4	4	4	4	4	4	24		
Ruusuke	3	3	1	2	2	2	3	14		
As Oy Vienolanpuisto	4	4	3	4	3	4	4	22		
As Oy Päivänsäde	3	4	3	4	4	3	4	21		
Ambulanssitalo ja talli	4	4	3	4	4	4	4	23		
Ryhmäkotien	4	4	4	4	4	4	4	24		
<b>Kunnostettava ja/ tai kehitettävät kiinteistöt</b>										
Terveyshallon (Vessel)	3	4	2	4	3	3	3	19		
Keltamo	2	1	4	4	4	3	3	16		
Terveysasema	3	4	3	4	3	3	3	20		
Niittykukka 2	2	3	3	4	2	3	3	17		
Hovila	1	2	1	4	1	1	1	10		
Simolanhalli	1	3	1	4	2	2	2	13		
Paloasema	2	4	3	4	3	3	3	19		
Kunnanvirasto	1	1	1	2	1	1	1	7		
Liikuntahalli	3	4	1	4	4	4	4	19		
Urheilukentän huoltorakennus	2	3	1	4	4	4	3	16		
Säästökulma	3	4	2	4	4	4	4	21		
Kunnanvarasto	2	3	1	2	4	1	1	13		
Jäteveden puhtaus	3	4	4	4	4	4	4	21		
Simokoti	2	3	3	4	4	2	18			
Vesakoti	2	3	3	4	2	2	16			
<b>Myytävät tai vuokrattavat kiinteistöt</b>										
Metsola	1	1	1	1	1	1	1	6		
Teollisuushalli	4	4	1	3	1	3	3	16		
Kalasadama	4	4	2	4	1	3	3	16		
As Oy Viherkuja	1	2	1	2	2	2	2	10		
As Oy Viherpossu	1	2	1	2	1	2	2	9		
As Oy Vesatie										
Valontalo	1	2	1	2	1	1	1	8		
Ahvenisen koulu	1	1	1	2	1	1	1	7		
As Oy Aurinkolehto	3	4	3	2	2	2	2	17		
As Oy Koivikko	3	2	4	4	4	4	3	18		
As Oy Mäntymäki	2	2	1	3	4	4	4	11		

• suluisissa sisäinen vuokra