

Kiinteistöjen kuntoluokka, tasearvo ja vuokran määrittäminen

Kaupunkikehitys

5.2.2026



Karkkila
Högfors



Rakennusten kuntoluokat

Kaupungin keskeisten ja aktiivisessa käytössä olevien kiinteistöjen teknisen arvon ja kuntoluokituksen tarkistaminen

Kohde	Bruttoala (m ²)	Tekninen arvo	Jälleen- hankinta- arvo	Kunto- luokka	Aiempi kunto- luokka
Haukkamäen koulu	1854	3 705 249 €	4 852 112 €	76 %	80 %
Tuorilan koulu	1763	2 575 492 €	3 934 779 €	65 %	75 %
Nyhkälän koulu	7690	17 289 586 €	21 611 983 €	80 %	88 %
Yhteiskoulu, lukio,	5772	8 407 183 €	11 559 877 €	73 %	82 %
Liikuntahalli	2190	2 244 370 €	4 747 705 €	47 %	56 %
Haukkamäen päiväkoti	447	453 328 €	755 546 €	60 %	74 %
Högforssin päiväkoti	1504	2 105 001 €	3 734 679 €	56 %	71 %
Toivikkeen päiväkoti	665	851 538 €	1 672 663 €	51 %	64 %

Kiinteistöselvityksen kuntoluokan määrittystapa

Raportissa:

- Jokaisesta arvioidusta kohteesta on tarkasteltu rakenteittain ja järjestelmittäin kuntoa ja jäljellä olevaa käyttöikää.
- Osakohtaisen tarkastelun avulla on määritetty tämän hetken kuvaava rakennuksen tekninen arvo.
- Tätä on verrattu rakennuksen jälleenhankinta-arvoon ja näin saatu kohdekohtainen kuntoluokka jokaiselle kohteelle.
- Laskentamenetelmä pohjautuu satojen kohteiden kustannuslaskennan taustaineistoon.

Aikaisempi kuntoluokan määrittystapa

Kohteeseen määritellään uudestaan jälleenhankinta-arvo (JHA) ja kuntoluokka

JHA päivitetään määrittäyshetken rakentamisen hintatasoon. JHA määritellään käyttötarkoituksen mukaan käyttäen kunnissa toteutuneita saman käyttötarkoituksen omaavien rakennusten uudisrakentamisen neliöhintoja. Tämän lisäksi katselmuskäynnillä tarkastellaan onko kohteessa jotakin erikoispiirteitä, jotka vaikuttavat jälleenhankinta-arvoon (materiaalien laatu, arkkitehtuuri ym.)

Kohdekäynnillä määritellään rakennuksen fyysinen elinkaaren vaihe → Tarkastellaan kuluneisuus rakennuksen eri osissa: runko, julkisivu, lattia, talotekniikka ym. Tällä tarkastelulla saadaan kuntoluokka rakennukselle.

JHA:ta ja kuntoluokasta saadaan määriteltyä rakennuksen tekninen arvo

Kuntoluokat Karkkilan kaupungin kiinteistöillä

Rakennusten laskennallinen kuluminen alkaa jossain kohtaa poikkeamaan rakennusten todellisesta fyysisestä kulumisesta, jolloin aika ajoin arvot on hyvä tarkistaa katselmoinnein

Päivitysten väli tulisi olla enintään 10 vuotta

Kaupungin kiinteistöille olisi hyvä teettää jokaiseen vuokrakohteeseen kuntoluokkien päivittäminen

Kuntoluokka

Kun rakennus valmistuu, sen kuntoluokka on 100%. Rakennus alkaa kuitenkin heti valmistumisen jälkeen kulua. Laskennallinen kuluma Karkkilan kaupungilla on 1,75%. Investoinnit nostavat kuntoluokkaa.

Kuntoluokka on teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon suhde. Hyvänä tasona pidetään yli 75 % kuntoluokkaa, jolloin rakennukseen ei ole vielä syntynyt ns. korjausvelkaa. Kun kuntoluokka alittaa tason 75% on tämän tason alle jäänyt osuus korjausvelkaa.

Kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 60% tason, alkaa rakennuksella olla peruskorjaustarvetta. Rakennuksessa ns. kulumatonta osaa on 30%.

Kuntoluokka kuvaa teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon suhdetta

Tasearvo

Kun rakennus ostetaan tai rakennetaan, kirjataan hankintameno taseeseen

Rakennukseen tehdyt investoinnit kasvattavat tehdyn investoinnin verran tasearvoa

Tasearvo pienenee vuosittain tehtävien tasapoistojen mukaan

Tasearvo ei siis kuvaa rakennuksen nykyarvoa

Jos rakennus myydään alle taseessa olevan arvon, kirjataan tasearvon ja myyntihinnan välinen osuus myyntitappioksi. Vastaavasti jos myydään yli taseessa olevalla arvolla on ylimenevä osuus myyntivoittoa

Tasearvo esimerkki

Kohde	Toimenpide	summa	vuosi	2020	2021	2022	2023	2024
Haapalan päiväkotikatu								
	rakentaminen	411 224	1993	188 479	180 255	178 198	163 806	155 581
	kerhotila	105 604	1993	10 265	6 745	5 865	0	
	kattovesiviem. ja piha korjaus	12 802	2016	9 318	8 464	8 251	6 757	5 904
	unihuoneen korjaus	13 964	2020	13 441	12 743	12 568	11 346	10 648
	Kerhotilan kunnostus	5 428	2022		5 428	5 360	4 885	4 614
	ilmanvaihto parannus	1 414	2022				1 312	1 218
	portti ja aita	14 015	2023				13 860	12 925
	ulkoseinien korjaus	54 450	2024					53 542
				221 503	213 635	210 243	201 966	244 432

Rakennusten kuntoluokat, JHA, tekninen arvo, korjausvelka ja tasearvot

Kohde	Salkutus	Brutto m2	Jälleenhankinta-arvo	Kuntoluokka% vanha	Kuntoluokka% uusi 2025	Tekninen arvo	Korjausvelka	Tasearvo 2024
Haukkamäen koulu	A	1854	4 866 668	78,59 %	76,36 %	3 716 188		1 779 892
Tuorilan koulu	A	1763	3 946 584	72,91 %	65,45 %	2 583 039	376 899	1 221 898
Nyhkälän koulu	A	7690	21 676 819	85,99 %	80,00 %	17 341 455		9 096 364
Yhteiskoulu ja lukio	A	5772	11 594 557	81,11 %	72,72 %	8 431 562	264 356	3 784 414
Liikuntahalli ja Kita	A	2190	4 761 948	54,70 %	47,27 %	2 250 973	1 320 488	167 266
Haukkamäen pk	A	447	757 813	72,23 %	60,00 %	454 688	113 672	313 041
Högforsin pk	A	1504	3 745 883	68,92 %	56,36 %	2 111 180	698 233	357 308
Toivikkeen päiväkoti	A	665	1 677 681	62,28 %	51,00 %	855 617	402 643	285 886

Kohde	Salkutus	Brutto m2	Jälleenhankinta -arvo	Kuntoluokka% vanha	Kuntoluokka% uusi 2025	Tekninen arvo	Korjausvelka	Tasearvo 2024
Toivikkeen päiväkodin pihavaja	A	35	29 807	43,25 %		12 892	9 463	
Haapalan päiväkoti	C	394	851 968	52,50 %		447 293	191 667	244 432
Haapalan päiväkodin kerhotilarak.	C	82	166 711	45,72 %		76 220	48 810	sisältyy edelliseen arvoon
Vuoristokoti	C	600	1 068 647	30,00 %		320 594	480 870	24 972
Eläinlääkärin tilat	C	276	513 866	54,98 %		282 542	102 848	85 369
Palvelukeskus	A	1407	2 765 135	73,11 %		2 021 648	52 148	1 876 100
Kovelon maja / päärakennus	A	49	81 759	90,11 %		73 677		83 622
Kovelon maja / maasauna	A	22	122 975	65,25 %		80 241	11 988	sisältyy edelliseen arvoon
Kovelon maja / talousrakennus	A	15	56 292	91,25 %		51 366		sisältyy edelliseen arvoon
Kaupungintalo	A	3362	7 585 153	54,84 %		4 159 657	1 529 056	4 733 164
Kirjasto	A	924	2 084 676	51,92 %		1 082 420	481 046	sisältyy edelliseen arvoon

Kohde	Salkutus	Brutto m2	Jälleenhankinta -arvo	Kuntoluokka% vanha	Kuntoluokka% uusi 2025	Tekninen arvo	Korjausvelka	Tasearvo 2024
Vuotinaisten leirikeskus / päärakennus	B	220	410 268	64,03 %		262 692	45 001	162 056
Vuotinaisten leirikeskus / talousrak. ja käymälä	B	32	31 794	49,25 %		15 659	8 186	sisältyy edelliseen arvoon
Vuotinaisten leirikeskus / vanha talousrak.	B	180	166 071	46,76 %		77 655	46 895	sisältyy edelliseen arvoon
Vuotinaisten leirikeskus / ruokailukatos	B	100	85 165	53,25 %		45 350	18 522	sisältyy edelliseen arvoon
Vuotinaisten leirikeskus / uusi sauna	B	150	338 846	63,64 %		215 641	38 486	sisältyy edelliseen arvoon
Vuotinaisten leirikeskus / vanha sauna	B	30	55 945	65,73 %		36 773	5 185	sisältyy edelliseen arvoon
Työväenopisto	B	610	1 261 910	48,24 %		608 760	337 647	84 167
Työväenopiston kutomo	B	263	521 035	38,25 %		199 296	191 470	sisältyy edelliseen arvoon
Varikko	A	1007	1 277 282	73,21 %		935 083	22 853	222 526

Kohde	Salkutus	Brutto m2	Jälleenhankinta -arvo	Kuntoluokka% vanha	Kuntoluokka% uusi 2025	Tekninen arvo	Korjausvelka	Tasearvo 2024
FAmuseoalue / Pakari	D	142	275 229	42,92 %		118 128	88 288	80 592
FAmuseoalue / Rauhala	D	119	219 666	49,33 %		108 370	56 376	sisältyy edelliseen arvoon
FAmuseoalue / Mäntylä	D	62	114 448	53,78 %		61 554	24 279	sisältyy edelliseen arvoon
FAmuseoalue / Caveniuksen talo	D	42	77 529	31,25 %		24 228	33 917	sisältyy edelliseen arvoon
FAmuseoalue / Torppa	D	43	79 374	58,82 %		46 691	12 838	sisältyy edelliseen arvoon
FAmuseoalue / Sarlinin talo	D	56	103 374	43,00 %		44 451	33 077	sisältyy edelliseen arvoon
FAmuseoalue / Rauhalan ja Torpan piharak.	D	77	135 031	40,80 %		55 093	46 178	sisältyy edelliseen arvoon
FAmuseoalue / Mäntylän piharakennus	D	40	70 146	38,25 %		26 831	25 777	sisältyy edelliseen arvoon
FAmuseoalue / Caveniuksen piharak.	D	12	21 043	38,25 %		8 049	7 733	sisältyy edelliseen arvoon

Kohde	Salkutus	Bruttom2	Jälleenhankinta-arvo	Kuntoluokka % vanha	Tekninen arvo	Korjausvelka	Tasearvo
Terveyskeskus	A	3599	12 115 347	87,04 %	10 544 597		6 392 778
Takkoinrinne	A	1300	2 096 490	76,02 %	1 593 791		1 418 883
Nyhkäläkoti/Kompassi	A	194	387 120	81,60 %	315 890		32 227
Paloasema	A	1037	2 514 046	76,18 %	1 915 201		948 333
Korpela 1	B	248	431 401	47,03 %	202 875	120 668	71 437
Korpela 2	B	156	271 366	39,91 %	108 294	95 225	sisältyy edelliseen
Korpela 3	B	186	323 551	39,91 %	129 119	113 538	sisältyy edelliseen
Nummela A	B	60	104 372	52,78 %	55 090	23 188	176 413
Nummela B	B	156	271 366	65,72 %	178 330	25 189	sisältyy edelliseen
Nummela C	B	186	260 929	69,79 %	182 110	13 581	sisältyy edelliseen
Koliseva A	B	117	203 525	52,99 %	107 848	44 792	59 610
Koliseva B	B	156	271 366	43,40 %	117 773	85 746	sisältyy edelliseen
Koliseva C	B	186	313 115	43,71 %	136 847	97 983	sisältyy edelliseen

Kohde	Salkutus	Bruttom2	Jälleenhankinta-arvo	Kuntoluokka % vanha	Tekninen arvo	Korjausvelka	Tasearvo
Rajakadun päiväkot	B	402	1 014 940	46,71 %	474 078	287 106	43 646
Rajakadun päiväkodin leikkikatos ja var.	B	12	10 220	47,25 %	4 829	2 836	
Nyhkälänharjun huoltorakennus	A	150	278 665	91,97 %	256 289		3 775
Toivikkeen maja	B	20	35 334	36,25 %	12 808	13 691	
Haukkamäen koulun aittarak.	A	120	102 196	39,25 %	40 112	36 533	
Tukikohta	B	300	325 816	36,00 %	117 294	127 062	
Asemansuon halli	C	3390	4 869 857	30,00 %	1 460 957	2 191 338	44 136
Asemansuon varasto	C	1258	1 807 162	30,00 %	542 149	813 187	sisältyy edelliseen arvoon
Ahmoon koulu	C	254	597 557	51,01 %	304 814	143 342	124 049
Ahmoon koulu	C	314	738 713	42,01 %	310 333	243 687	sisältyy edelliseen arvoon
Ahmoon koulun asuinrakennus	C	492	1 218 392	36,23 %	441 423	472 346	sisältyy edelliseen arvoon
Ahmoon koulun sauna ja varasto	C	100	85 163	30,00 %	25 549	38 322	sisältyy edelliseen arvoon

Käytössä oleva sisäisen pääomavuokran määrittystapa

Karkkilan kaupungin rakennusten pääomavuokrat pohjautuvat rakennusten reaaliarvoihin (tekninen arvo).

Tekninen arvo on kuntoluokkaa vastaava osuus jälleenhankinta-arvosta. Kuntoluokka laskennallisesti putoaa rakennuksen kulumisen vuoksi 1,75%. Vastaavasti investoinnit nostavat teknistä arvoa.

Pääomavuokra 6,7% rakennusten teknisestä arvosta (3,3 % korkotuottovaatimus, 2,7 % korjausvastikkeet/poistot sekä 0,7 % maanvuokra)

Käytössä olevat sisäisen ylläpitovuokran määrittystapa

Lämmityksen, kiinteistöhoidon, käyttö- ja jäteveden ja sähkön osalta arvot tarkistetaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksien vuosimuutosten mukaisesti. Näistä voidaan poiketa jos tiedetään todellinen muutos (esim. käyttö- ja jätevesi)

Ylläpitovuokraan kuuluu myös kunnossapitovuokra, joka on 0,5% jälleenhankinta-arvosta.

Lisäksi ylläpitovuokraan sisältyy tilapalvelun hallinnon vyöryttämät kulut

Ylläpitovuokraa tarkastellaan vuosittain, jotta ylläpitovuokran osuus vastaisi mahdollisimman hyvin toteutuneita kuluja

Esimerkki vuokran määrittämisestä kohteessa

Tuorilan koulu:

Pääomavuokra koko rakennukselle on 6,7% teknisestä arvosta.

Tuorilan koulun tekninen arvo on 2 877 454 euroa, joten koko vuoden pääomavuokra on silloin 192 789 euroa.

Tuorilan koulussa on 1763m², niin kuukauden neliövuokraksi pääomavuokran osuus on 9,11€/m²

rak nimi	m2	kk	Poarvo €	PoA/m2	Povrk	Hall.	KP	KH	Läm	Säh	Vesi	Ulk	Yvrk	Brvrk
Tuorilan koulu	1763	12	2 877 454	1632	9,11	1,33	0,93	2,89	2,35	1,48	0,08		9,06	18,17