

Käsitelty teknisen valiokunnan kokouksessa 13.6.2023 osana Pykälä 70 Kiinteistösalkun tilannekatsaus 2023 ja toimenpiteet kiinteistökantaan / Fastighetsportföljens statusrapport 2023 och åtgärder för fastighetsbeståndet

SIPOON KUNNAN RAKENNUSTEN  
TEKNISET JA JÄLLEENHANKINTA-ARVOT  
KORJAUSVELKA SEKÄ  
PERUSKORJAUSTARVE® JA  
PERUSPARANNUSTARVE® V. 2023



Harri Isoniemi

31.5.2023

# Sisällys

<b>1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET</b> .....	<b>3</b>
<b>2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE®</b> .....	<b>3</b>
<b>3. ARVOJEN MÄÄRITYS JA RAPORTIN SISÄLTÖ</b> .....	<b>6</b>
3.1 Rakennusten arvojen määrittely .....	6
3.2 Raportin sisältö .....	7
<b>4. SIPOON KUNNAN RAKENNUSTEN ARVOT 4/2023</b> .....	<b>9</b>
4.1 Yhteenveto Sipoon kunnan omaisuuden tunnusluvuista 4/2023 .....	9
4.2 Mustasaaren kunnan rakennusten ikäprofiili 4/2023 .....	10
<b>5. SIPOON KUNNAN ARVOT JA KORJAUSVELKA KÄYTTÖTARKOITUKSITTAIN JA TOIMENPIDELUOKITTAIN 4/2023</b> .....	<b>12</b>
5.1 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain .....	12
5.2 Omaisuuden tunnusluvut toimenpideluokittain.....	15
5.3 Arvotietojen yhteenveto ilman myynti/purku kohteita .....	18
<b>6. SIPOON KUNNAN RAKENNUSTEN KARKEAT KUNTOARVIOT</b> .....	<b>19</b>
6.1 Karkean kuntoarvion parametrit.....	19
6.2 Sipoon kunnan rakennusten karkeat kuntoarviot käyttötarkoituksittain .....	20
6.2 Sipoon kunnan rakennusten karkeat kuntoarviot toimenpiteittäin .....	21
<b>7. YHTEENVETO</b> .....	<b>22</b>
<b>8. TARKASTELUSTA</b> .....	<b>26</b>
<b>9. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI</b> .....	<b>27</b>
<b>10. LISÄTIETOJA</b> .....	<b>27</b>
<b>11. LYHENTEITÄ</b> .....	<b>27</b>
<b>12. LIITTEET</b> .....	<b>27</b>

# 1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET

Trellum Consulting Oy on määritellyt Sipoon kunnan omistuksessa olevien rakennusten arvot. Ensimmäisen kerran vastaava arvojen määrittely toteutettiin vuonna 2006 ja toisen kerran 2014. Nyt käsillä oleva vuoden 2023 keväällä tehty arvojen määrittely on siis järjestyksessään kolmas viimeisten 17 vuoden aikana. Näiden määrittelyjen tavoitteena on tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvoista, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista rakennusomaisuutta koskevan strategisen päätöksenteon tueksi. Rakennusten arvoja ja tässä tuotettuja omaisuuden tunnuslukuja voidaan käyttää omaisuuden hallinnan välineenä suunniteltaessa omaisuuteen kohdistuvia toimenpiteitä. Edelleen nyt määritellyjä arvoja voidaan käyttää sisäisten pääomavuokrien laskennan pohjana, kun ne kirjanpitoarvoa paremmin kuvaavat rakennuksissa olevia rahallisia suureita. Tässä tarkastelussa tuotetut omaisuuden tunnusluvut lasketaan määriteltujen arvojen pohjalta, jotka ovat

**jälleenhankinta-arvo** (*jälleenhankintahinta, uudishinta*), joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen ja

**tekninen arvo** (tekninen nykyarvo, nykyhinta) taas kuvaa rakennuksen todellisista fyysisistä ominaisuuksista tuotettavaa rahallista arvoa, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen yleisesti vaikuttavat rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistönhoidon taso sekä rakennuksessa käytössä olevien tilojen käyttöaste ja käytön luonne.

Määriteltujen jälleenhankinta- ja teknisten arvojen avulla voidaan laskea omaisuuden tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava kuntoluokka, korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®<sup>1</sup>.

## 2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE®

Rakennusten veloitteita kuvataan omaisuuden tunnusluvuilla, jotka ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Nämä lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltujen arvojen pohjalta saatavan nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena

---

<sup>1</sup> Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® ovat Trellum Consulting Oy:n rekisteröimiä tavaramerkkejä. Näihin liittyvät laskentasäännöt on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi vuosien 2003–2004 aikana.

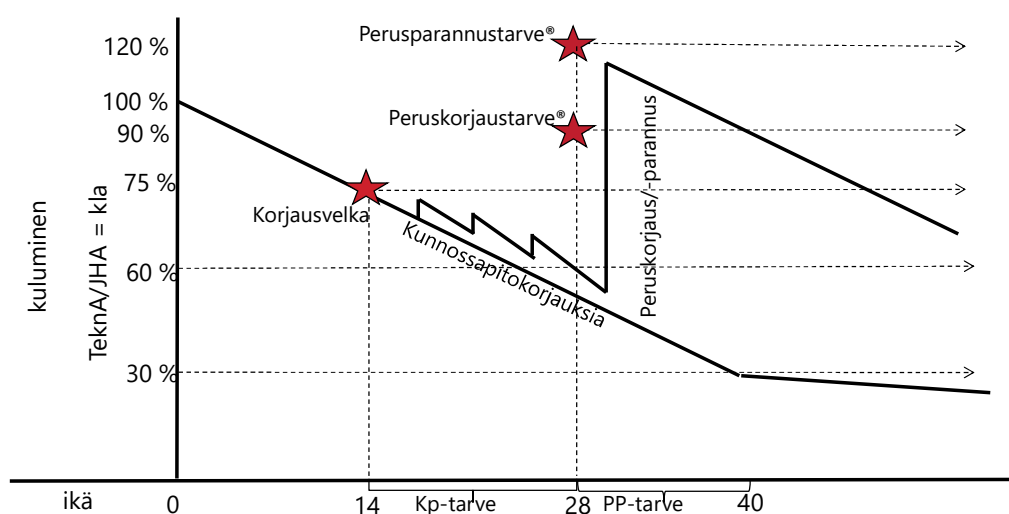
saadaan rakennuksen kuntoluokka, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa myös erilaisia tavoitteita halutusta lopputuloksesta riippuen.

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. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämä nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta saadaan laskettua yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden korjausvelka.

Peruskorjaustarve<sup>®</sup> ja Perusparannustarve<sup>®</sup> lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 %. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (peruskorjaustarve) tai tämän päivän täysin uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaiseen tavoitekuntoon (perusparannustarve). Peruskorjaustarve sisältää fyysisen kulumisen johdosta tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja perusparannustarve (tavoitekunto yleensä 120 %) fyysisen kulumisen lisäksi myös ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla rakennuksen taso nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi. Investointitarpeet lasketaan siis rakennusten arvojen ja nykykunnan pohjalta ja ne saattavat yksittäisten rakennusten osalta poiketa huomattavastikin rakennusosien kautta laskettavista tarkemmista investointitarvelaskelmista.

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 tavoitetason, joka fyysisesti tämä näkyy 13–30 vuotta vanhoissa rakennuksissa lisääntyneenä kunnossapitotarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossapitokorjaukset myös huomioidaan, saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus-/ 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 noin 25–35 vuoden välillä.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaa kuntoon, voidaan puhua peruskorjaustarpeesta, jolloin peruskorjaustarve saadaan 60 % nykykunnan alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon. Perusparannuksessa rakennus puolestaan uudistetaan tämän päivän uuden vastaavan käyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen kuntoon, jolloin toiminnallisten muutosten johdosta perusparannusinvestoinnin tavoitetaso (Kla = 120 %) ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannustason. Perusparannustarve saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka on kuitenkin maksimissaan 100 %, kun osa investoinneista (toiminalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon.

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.

Omaisuuuden 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 raken-

nusten nykykuntojen perusteella voidaan muodostaa omaisuuden kuntoprofiili<sup>2</sup>, 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 kestävillä 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 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.

## 3. ARVOJEN MÄÄRITYS JA RAPORTIN SISÄLTÖ

### 3.1 Rakennusten arvojen määrittäminen

Trellum Consulting Oy on suorittanut rakennusten arvon määrittäksen seuraavasti. Lähtötilanteessa perustietojen pohjalta vanhemmissa rakennuksissa jälleenhankinta-arvojen laskennassa on käytetty Trellum:ssa olevia tietoja uusien käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten investointi- ja rakentamiskustannuksista. Lähtötilanteessa jälleenhankinta-arvo on muodostettu käyttötarkoituksittain arvioitujen neliöhintojen pohjalta, jolloin rakennusten jälleenhankinta-arvo saadaan kertomalla tämä neliöhinta rakennuksen pinta-alalla. Uusissa rakennuksissa jälleenhankinta-arvona on käytetty rakennuskustannusindeksillä indeksoitua hankintahintaa (investointikustannusta).

---

<sup>2</sup> Kuntoprofiili<sup>®</sup> on Trellum Consulting Oy:n omistama rekisteröity tavaramerkki.

Teknisen arvon laskennan lähtökohtana on rakennuksen kuluminen ja sen mallintaminen, sekä rakennuksen jakaminen kulumattomaan tai erittäin pitkäikäisiin rakennusosiin sekä kuluvaan osuuteen seuraavasti.

$$= (30 \% * JHA) + (70 \% * (JHA/40) * (40\text{-ikä})) + INV$$

Oletukset:

- 1) 30 % rakennuksesta arvosta on kulumatonta tai näiden rakennusosien pitoikä on huomattavan pitkä (noin 200 vuotta). Ns. kulumattomia rakennusosia ovat perustukset, runko ja kantavat rakenteet.
- 2) 70 % rakennuksen arvosta on kuluva osuutta, jonka pitoikä on 40 vuotta, jolloin rakennuksen fyysinen kuluminen oletetaan olevan 1,75 % vuodessa (muut rakenteet; oletus 1,75 % jha/vuosi)
- 3) Rakennuksen valmistumisen jälkeistä kuntoa nostavat rakennukseen tehdyt investoinnit, jotka saatiin vuodesta 1997 lähtien.

Rakennusten perustiedot saatiin Sipoon kunnalta ja muilta osin rakennusten arvon määrittämisen suoritti Trellum Consulting Oy. Perustietojen lisäksi rakennuksista saatiin investointihistoria, jota käytettiin alustavan arvojen määrittämisessä. Aluksi rakennuksille määriteltiin siis jälleenhankinta-arvon huoneistoalakohtaiset neliöhinnat rakennuksen iän, käyttötarkoituksen ja laajuuden perusteella ja tämän jälkeen perustietoina saadun rakennuksen valmistumisvuoden sekä saadun investointihistorian kautta määriteltiin rakennusten alustavat tekniset arvot. Rakennusten arvot tarkistettiin vielä fyysisellä katselmoinnilla, joka suoritettiin 18.4.-20.4.2023 välisenä aikana. Tässä katselmoinnissa tarkistettiin rakennusten jälleenhankinta-arvon neliöhinta sekä rakennuksen kuntoluokka, jonka tarkistus pohjautuu karkeaan rakennustasoiseen kuntoarvioon, jossa rakennuksen kuntoa arvioitiin yhdeksän ei rakennusosan tarkkuudella. Rakennusten arvot määriteltiin katselmointihetken hintatasoon, jolloin nyt kuvatut omaisuuden tunnusluvut ja yhteenvedot kuvaavat tilannetta huhtikuussa 2023.

## 3.2 Raportin sisältö

Tässä dokumentissa käytiin ensin nyt tehdyn arvojen määrittämisen ja tuotettujen tunnuslukujen laskentasäännöt sekä käsitteet. Seuraavissa luvuissa on ensin yhteenvedot eli taulukot ja kuvat nyt tuotetuista rakennusten arvoista sekä näistä lasketuista omaisuuden tunnusluvuista. Tämän jälkeen tuotetut tunnusluvut on luokiteltu rakennusten valmistumisvuoden, käyttötarkoituksen ja nyt tehdyn toimenpideluokituksen mukaan, jolloin tunnuslukuja tarkastellaan tarkemmin näistä näkökulmista. Tässä tehty toimenpideluokitus pohjautuu lähtötietoina saatuihin tietoihin, jossa osaan rakennuksista liittyy tarkasteluita rakennuksen tulevaan käyttöön liittyen ja osa rakennuksista on jo päätetty myydä tai purkaa. Tämän luokituksen tavoitteena on kuvata kuinka paljon veloitteita näissä selvitetävissä ja purtaviksi ja myydyiksi ajatteluisissa rakennuksissa tällä hetkellä on olemassa. Kolmannen ryhmän tässä toimenpideluokituksessa muodostavat pidettävät rakennukset, joihin ei liittynyt mitään tulevaisuuteen liittyviä selvityksiä.

Aluksi on siis kuvattu em. tunnusluvut ja niiden pohjalta tehdyt taulukot ja kuviot ja näiden jälkeen yhteenvedossa on tarkasteltu tarkemmin tuotettuja tunnuslukuja eri näkökulmista. Lopussa on muutamia reunaehtoja nyt tehdyssä tarkastelussa, tämän tarkastelun tekijän tiedot liitteenä löytyvät vielä tuotetut rakennuskohtaiset arvot, omaisuuden tunnusluvut sekä rakennuksissa käytetyt luokitusperusteet.



## 4. SIPOON KUNNAN RAKENNUSTEN ARVOT 4/2023

### 4.1 Yhteenvedo Sipoon kunnan omaisuuden tunnusluvuista 4/2023

Taulukko 1: Sipoon kunnan rakennusten arvotiedot v. 4/2023

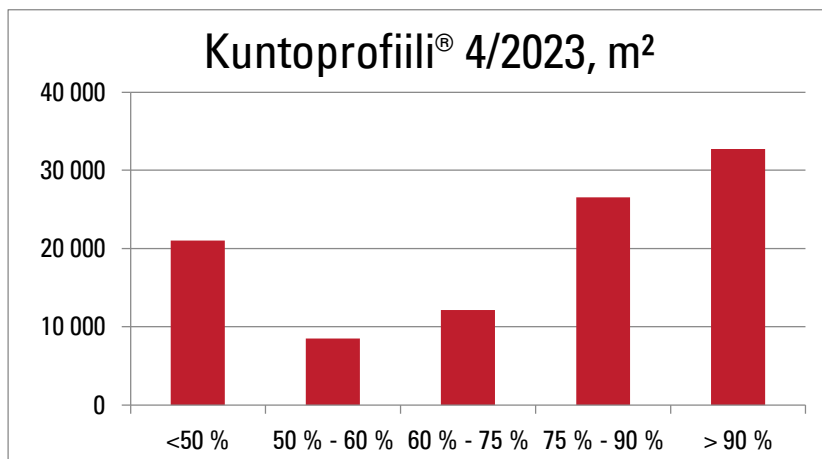
**Trellum: Arvotietojen yhteenvedo 4/2023**

Lkm	130	
Pinta-ala	100 899	€/m <sup>2</sup>
Jälleenhankinta-arvo	320 134 436	3 173
Tekninen arvo	238 609 627	2 365
Kuntoluokka	74,53 %	
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	5 518 755	4,56
Kuluminen %/jha	1,72 %	
Korjausvelka Kla>75%	27 931 710	277
Peruskorjaustarve® Kla <60% talot		
Tavoite 90%	36 605 338	363
Perusparannustarve® Kla<60 % talot		
Tavoite 120 %	59 379 617	589

Taulukko 2: Kuntoprofiili® (lkm., m<sup>2</sup>, %)

Kunto	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	% -osuus	
				%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<50 %	44	21 011	478	34 %	21 %
50 % - 60 %	16	8 514	532	12 %	8 %
60 % - 75 %	28	12 142	434	22 %	12 %
75 % - 90 %	28	26 523	947	22 %	26 %
> 90 %	14	32 709	2 336	11 %	32 %
Yhteensä	130	100 899	776	100 %	100 %

Kuva 2: Kuntoprofiili® (m<sup>2</sup>)



Taulukko 3: Rakennusten korjausvelka ja Perusparannustarve® 4/2023

**Korjausvelka ja Perusparannustarve® kuntoluokittain 4/2023**

Kunto	m <sup>2</sup>	Kvelka €	€/m <sup>2</sup>	Pptarve €	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	21 011	20 418 005	972	43 973 995	2 093	73 %	74 %
50 % - 60 %	8 514	4 800 194	564	15 405 622	1 809	17 %	26 %
60 % - 65 %	2 237	893 902	400			3 %	
65 % - 70 %	4 768	1 125 424	236			4 %	
70 % - 75 %	5 137	694 185	135			2 %	
Yhteensä	41 667	27 931 710	670	59 379 617	1 425	100 %	100 %
Koko om yht.	100 899	27 931 710	277	59 379 617	589		

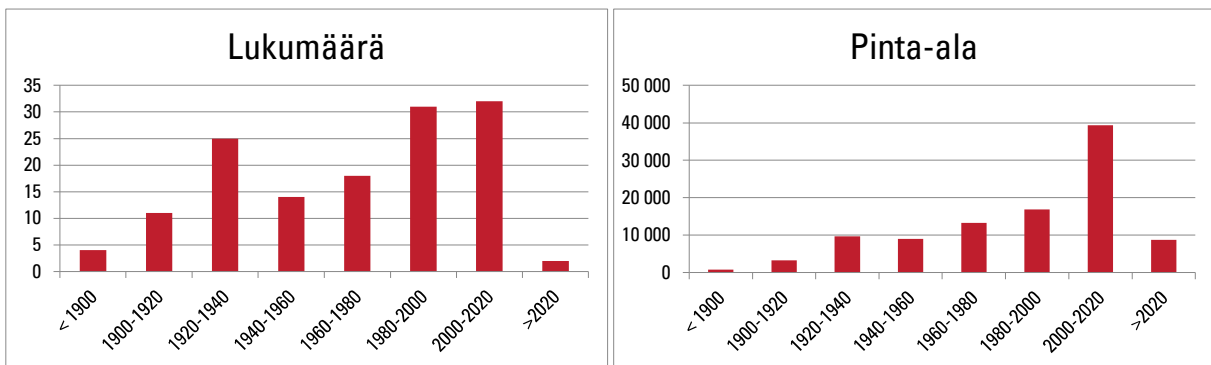
## 4.2 Mustasaaren kunnan rakennusten ikäprofiili 4/2023

Taulukko 4: Ikäprofiili 4/2023 (lkm., m<sup>2</sup>, %)

**Trellum ikäprofiili 4/2023**

Ikäluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	Lkm	m <sup>2</sup> %
< 1900	4	748	187	3 %	1 %
1900-1920	11	3 255	296	8 %	3 %
1920-1940	25	9 679	387	18 %	10 %
1940-1960	14	8 998	643	10 %	9 %
1960-1980	18	13 264	737	13 %	13 %
1980-2000	31	16 917	546	23 %	17 %
2000-2020	32	39 338	1 229	23 %	39 %
>2020	2	8 702	4 351	1 %	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>137</b>	<b>100 899</b>	<b>736</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistumisvuoden mediaani			1979		

Kuva 3: Ikäprofiili 4/2023 (lkm., m<sup>2</sup>)

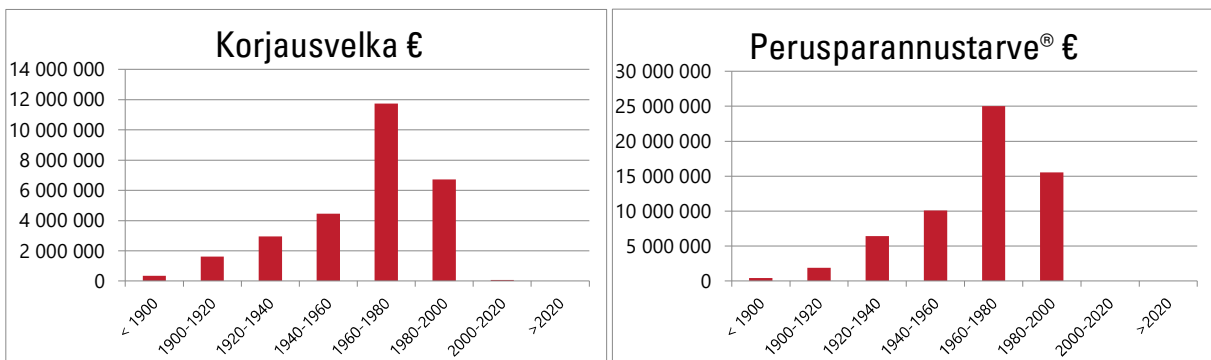


Taulukko 5: Rakennusten korjausvelka ja Perusparannustarve<sup>®</sup> ikäluokittain

Ikäluokka	m <sup>2</sup>	kla*	Korjausvelka		Perusparannustarve <sup>®</sup>		Kvelka %	Ppt %
			€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>		
< 1900	748	56 %	345 943	462	424 567	568	1 %	1 %
1900-1920	3 255	60 %	1 626 322	500	1 906 025	586	6 %	3 %
1920-1940	9 679	70 %	2 964 469	306	6 424 081	664	11 %	11 %
1940-1960	8 998	59 %	4 449 388	494	10 069 092	1 119	16 %	17 %
1960-1980	13 264	37 %	11 749 664	886	25 021 847	1 887	42 %	42 %
1980-2000	16 917	64 %	6 725 991	398	15 534 005	918	24 %	26 %
2000-2020	39 338	87 %	69 934	2	0	0	0 %	0 %
>2020	8 702	98 %	0	0	0	0	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>100 899</b>	<b>75 %</b>	<b>27 931 710</b>	<b>277</b>	<b>59 379 617</b>	<b>589</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

\*laskettu rakennusten jälleenhankinta- ja teknisten arvojen pohjalta

Kuva 4: Rakennusten ikäprofiili karkealla kuntoluokkajaolla (kpl %, m<sup>2</sup> %)



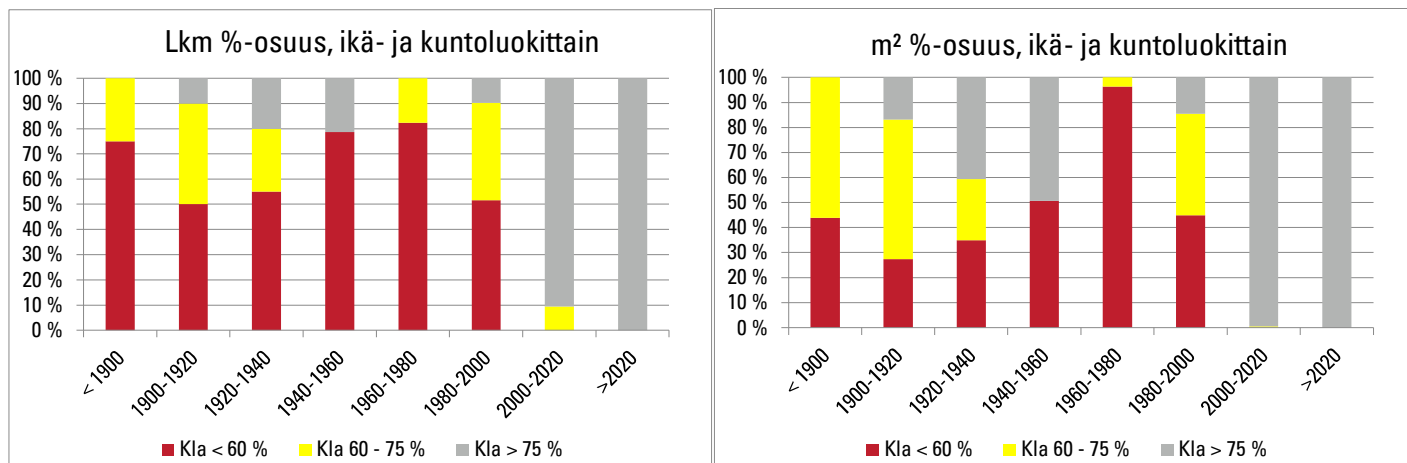
Taulukko 6: Rakennusten jakautuminen ikä- ja kuntoluokittain (lkm. ja m<sup>2</sup>)

Ikäluokka	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>
< 1900	3	329	1	419	0	0	4	748
1900-1920	5	892	4	1 813	1	550	10	3 255
1920-1940	11	3 384	5	2 361	4	3 934	20	9 679
1940-1960	11	4 558	0	0	3	4 440	14	8 998
1960-1980	14	12 769	3	495	0	0	17	13 264
1980-2000	16	7 593	12	6 848	3	2 475	31	16 917
2000-2020	0	0	3	206	29	39 132	32	39 338
>2020	0	0	0	0	2	8 702	2	8 702
<b>Yhteensä</b>	<b>60</b>	<b>29 525</b>	<b>28</b>	<b>12 142</b>	<b>42</b>	<b>59 232</b>	<b>130</b>	<b>100 899</b>

Taulukko 7: Rakennusten suhteellinen jakautuminen ikä- ja kuntoluokittain (lkm. % ja m<sup>2</sup> %)

Ikäluokka	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>
< 1900	75 %	44 %	25 %	56 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1900-1920	50 %	27 %	40 %	56 %	10 %	17 %	100 %	100 %
1920-1940	55 %	35 %	25 %	24 %	20 %	41 %	100 %	100 %
1940-1960	79 %	51 %	0 %	0 %	21 %	49 %	100 %	100 %
1960-1980	82 %	96 %	18 %	4 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1980-2000	52 %	45 %	39 %	40 %	10 %	15 %	100 %	100 %
2000-2020	0 %	0 %	9 %	1 %	91 %	99 %	100 %	100 %
>2020	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
<b>Yhteensä</b>	<b>46 %</b>	<b>29 %</b>	<b>22 %</b>	<b>12 %</b>	<b>32 %</b>	<b>59 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 5: Ikäprofiili kuntoluokittain (kpl %, m<sup>2</sup> %)



# 5. SIPOON KUNNAN ARVOT JA KORJAUSVELKA KÄYTTÖTAR- KOITUKSITTAIN JA TOIMENPIDELUOKITTAIN 4/2023

## 5.1 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain

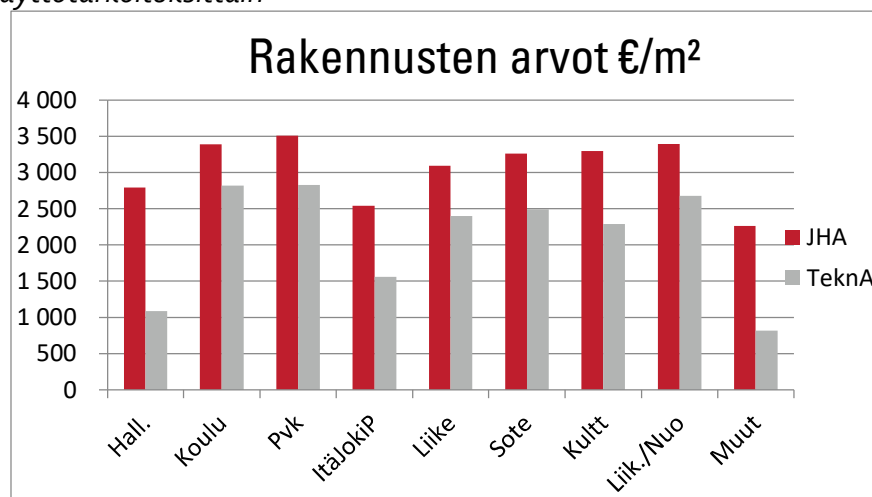
Taulukko 8: Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain

Trellum arvotiedot käyttötarkoituksittain 4/2023					JHA		TeknA			Korjausvelka		Perusparannustarve®	
Käyttötarkoitus*	lkm	m <sup>2</sup>	% lkm	% m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kla	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
Hallintorakennukset	3	3 568	2 %	4 %	9 964 860	2 793	3 877 368	1 087	39 %	3 596 277	1 008	8 080 464	2 265
Koulut	29	47 276	22 %	47 %	160 228 228	3 389	133 395 787	2 822	83 %	6 910 319	146	16 958 816	359
Päiväkodit	13	8 286	10 %	8 %	29 073 523	3 509	23 433 444	2 828	81 %	1 177 664	142	3 200 783	386
Itäinen Jokipuisto alue**	5	3 351	4 %	3 %	8 511 260	2 540	5 227 162	1 560	61 %	1 248 837	373	2 996 439	894
Liiketilat	6	2 326	5 %	2 %	7 194 950	3 093	5 583 253	2 400	78 %	271 472	117	508 896	219
Sote-rakennukset	6	11 480	5 %	11 %	37 428 530	3 260	28 592 345	2 491	76 %	734 240	64	0	0
Kulttuuri	12	6 153	9 %	6 %	20 301 643	3 299	14 071 541	2 287	69 %	2 058 186	335	3 114 069	506
Liikunta ja nuoriso	3	5 021	2 %	5 %	17 044 300	3 395	13 437 567	2 676	79 %	121 768	24	0	0
Muut rakennukset	53	13 438	41 %	13 %	30 387 142	2 261	10 991 160	818	36 %	11 812 947	879	24 520 150	1 825
<b>Yhteensä</b>	<b>130</b>	<b>100 899</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>320 134 436</b>	<b>3 173</b>	<b>238 609 627</b>	<b>2 365</b>	<b>75 %</b>	<b>27 931 710</b>	<b>277</b>	<b>59 379 617</b>	<b>589</b>

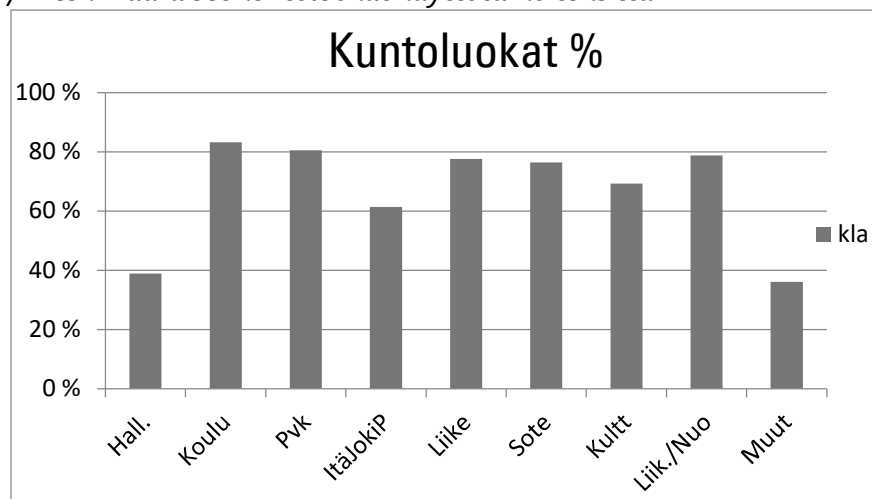
\*Luokitus perustuu Sipoon kunnan tekemään luokitukseen

\*\*Itäisen jokipuiston alueelta puuttuu, jotain Sipoon kunnan omistamia rakennuksia

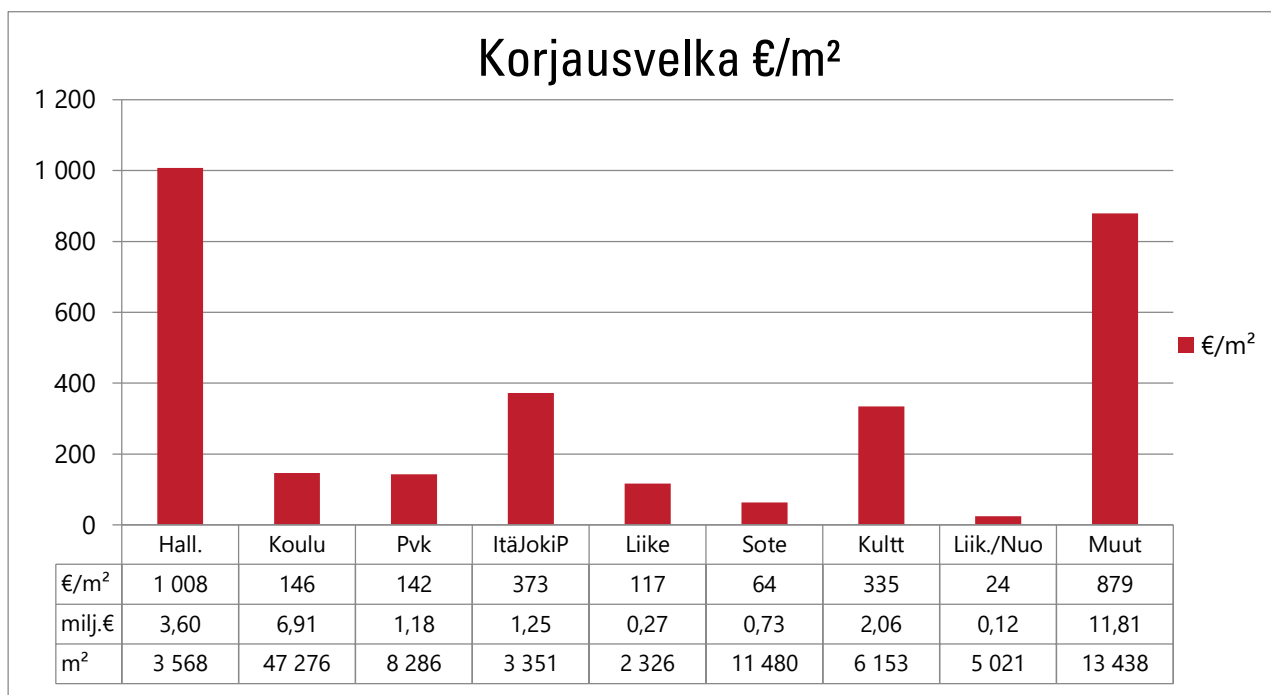
Kuva 6: Rakennusten jälleenhankinta- ja teknisen arvon keskimääräiset neliöhinnat käyttötarkoituksittain



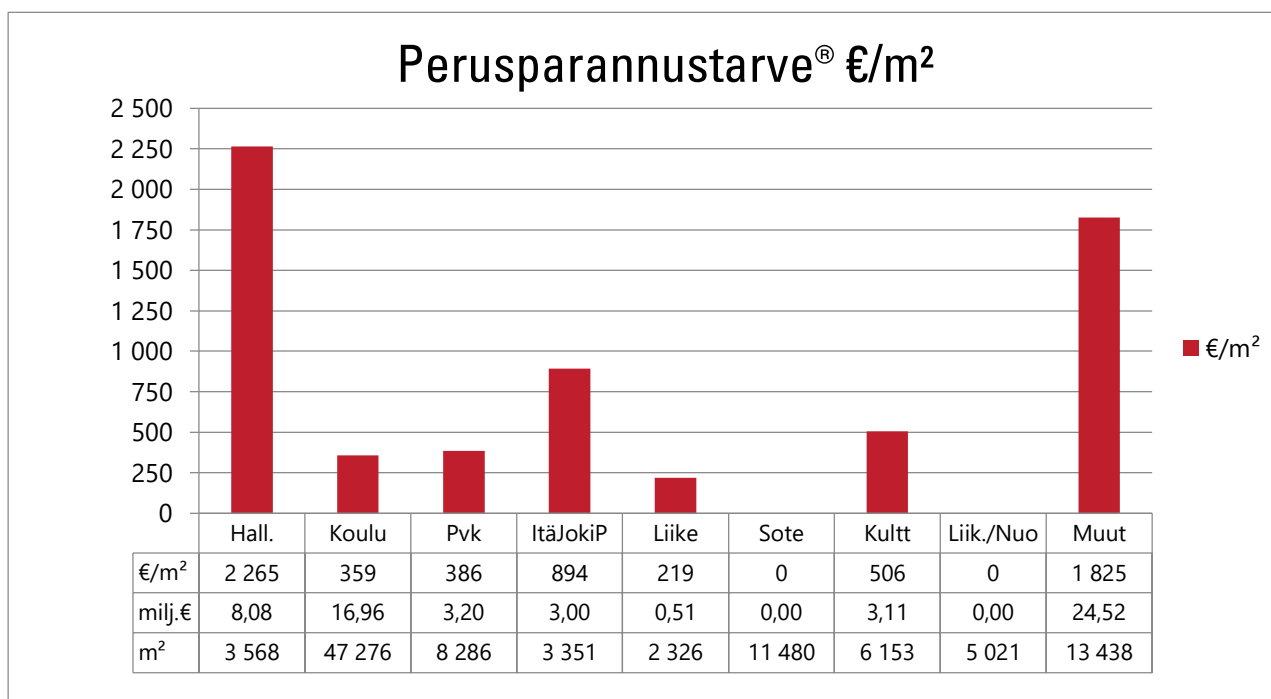
Kuva 7: Keskimääräiset kuntoluokat käyttötarkoituksittain



Kuva 8: Rakennusten korjausvelka käyttötarkoituksittain (€/m<sup>2</sup> ja Milj.€)



Kuva 9: Rakennusten perusparannustarve käyttötarkoituksittain



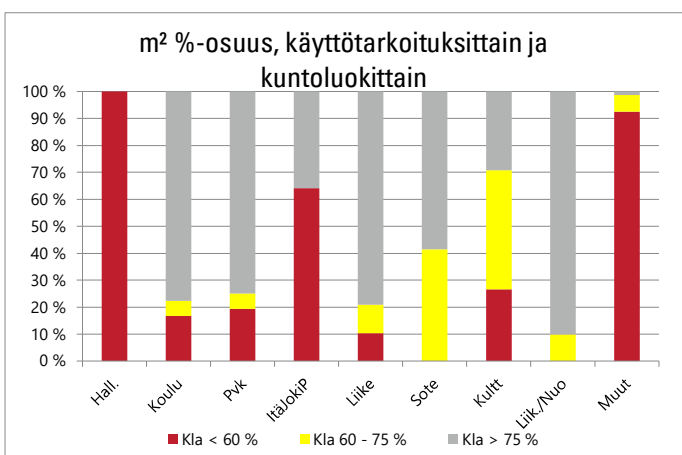
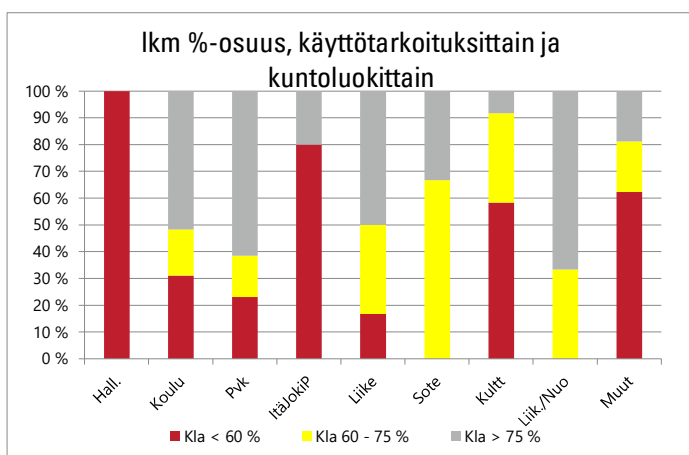
Taulukko 9: Rakennusten karkeat kuntoprofiilit käyttötarkoituksittain (lukumäärä ja pinta-ala käyttötarkoituksittain)

Käyttöt.	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>
Hall.	3	3 568	0	0	0	0	3	3 568
Koulu	9	7 896	5	2 642	15	36 738	29	47 276
Pvk	3	1 608	2	465	8	6 213	13	8 286
ItäJokiP	4	2 149	0	0	1	1 202	5	3 351
Liike	1	240	2	246	3	1 840	6	2 326
Sote	0	0	4	4 750	2	6 730	6	11 480
Kultt	7	1 638	4	2 717	1	1 798	12	6 153
Liik./Nuo	0	0	1	491	2	4 530	3	5 021
Muut	33	12 426	10	831	10	181	53	13 438
<b>Yhteensä</b>	<b>60</b>	<b>29 525</b>	<b>28</b>	<b>12 142</b>	<b>42</b>	<b>59 232</b>	<b>130</b>	<b>100 899</b>

Taulukko 10: Rakennusten karkeat kuntoprofiilit käyttötarkoituksittain (suhteelliset osuudet käyttötarkoituksittain)

Käyttöt.	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>
Hall.	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Koulu	31 %	17 %	17 %	6 %	52 %	78 %	100 %	100 %
Pvk	23 %	19 %	15 %	6 %	62 %	75 %	100 %	100 %
ItäJokiP	80 %	64 %	0 %	0 %	20 %	36 %	100 %	100 %
Liike	17 %	10 %	33 %	11 %	50 %	79 %	100 %	100 %
Sote	0 %	0 %	67 %	41 %	33 %	59 %	100 %	100 %
Kultt	58 %	27 %	33 %	44 %	8 %	29 %	100 %	100 %
Liik./Nuo	0 %	0 %	33 %	10 %	67 %	90 %	100 %	100 %
Muut	62 %	92 %	19 %	6 %	19 %	1 %	100 %	100 %
<b>Yhteensä</b>	<b>46 %</b>	<b>29 %</b>	<b>22 %</b>	<b>12 %</b>	<b>32 %</b>	<b>59 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 10: Rakennusten pinta-alan jakautuminen karkeisiin kuntoluokkiin käyttötarkoituksittain (%)



## 5.2 Omaisuuden tunnusluvut toimenpideluokittain

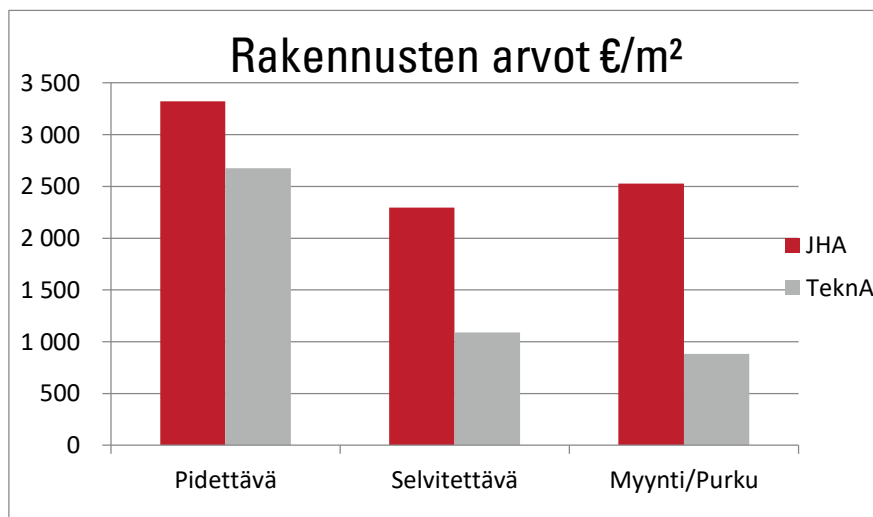
Taulukko 11: Omaisuuden tunnusluvut toimenpideluokittain

Toimenpide	Trellum tiedot - toimenpideluokittain		JHA		TeknA		kla	Korjausvelka		Perusparannustarve	
	lkm	m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>		€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
Pidettävät	105	82 926	275 466 764	3 322	222 034 457	2 678	81 %	11 006 126	133	23 016 567	278
Selvitettävät	9	3 412	7 838 258	2 297	3 724 050	1 092	48 %	2 154 643	632	5 170 072	1 515
Myynti/purku	16	14 562	36 829 415	2 529	12 851 120	883	35 %	14 770 941	1 014	31 192 978	2 142
<b>Yhteensä</b>	<b>130</b>	<b>100 899</b>	<b>320 134 436</b>	<b>3 173</b>	<b>238 609 627</b>	<b>2 365</b>	<b>75 %</b>	<b>27 931 710</b>	<b>277</b>	<b>59 379 617</b>	<b>589</b>

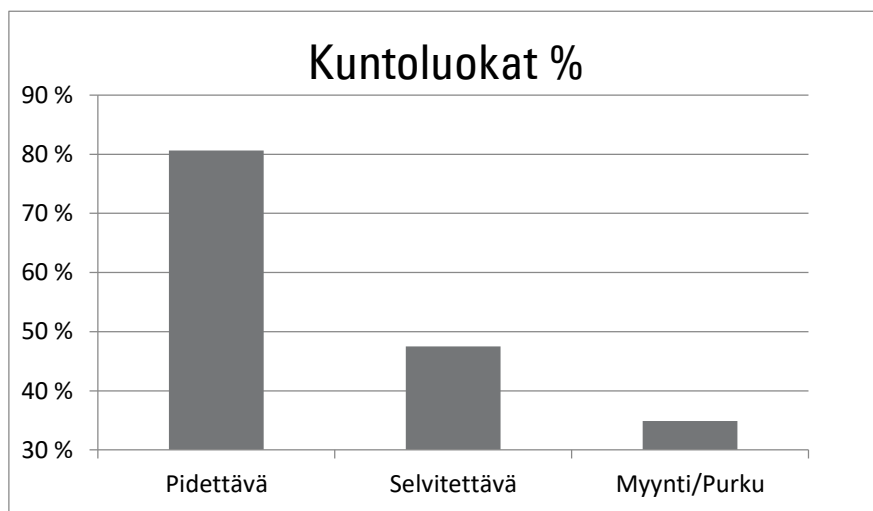
Taulukko 12: Omaisuuden tunnusluvut toimenpideluokittain

Toimenpide	% lkm	% m <sup>2</sup>	JHA %	TeknA %	Kvelka %	Pptarve %
Pidettävät	81 %	82 %	86 %	93 %	39 %	39 %
Selvitettävät	7 %	3 %	2 %	2 %	8 %	9 %
Myynti/purku	12 %	14 %	12 %	5 %	53 %	53 %
<b>Yhteensä</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

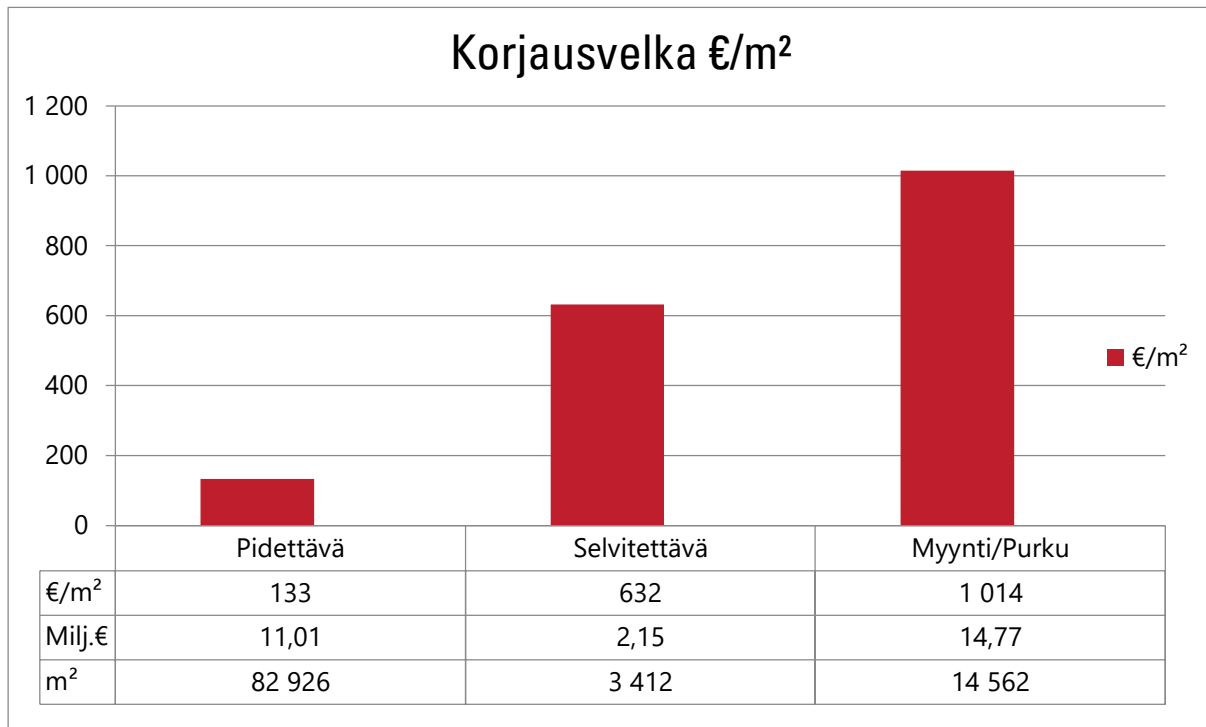
Kuva 11: Rakennusten arvojen neliöhinnat toimenpideluokittain



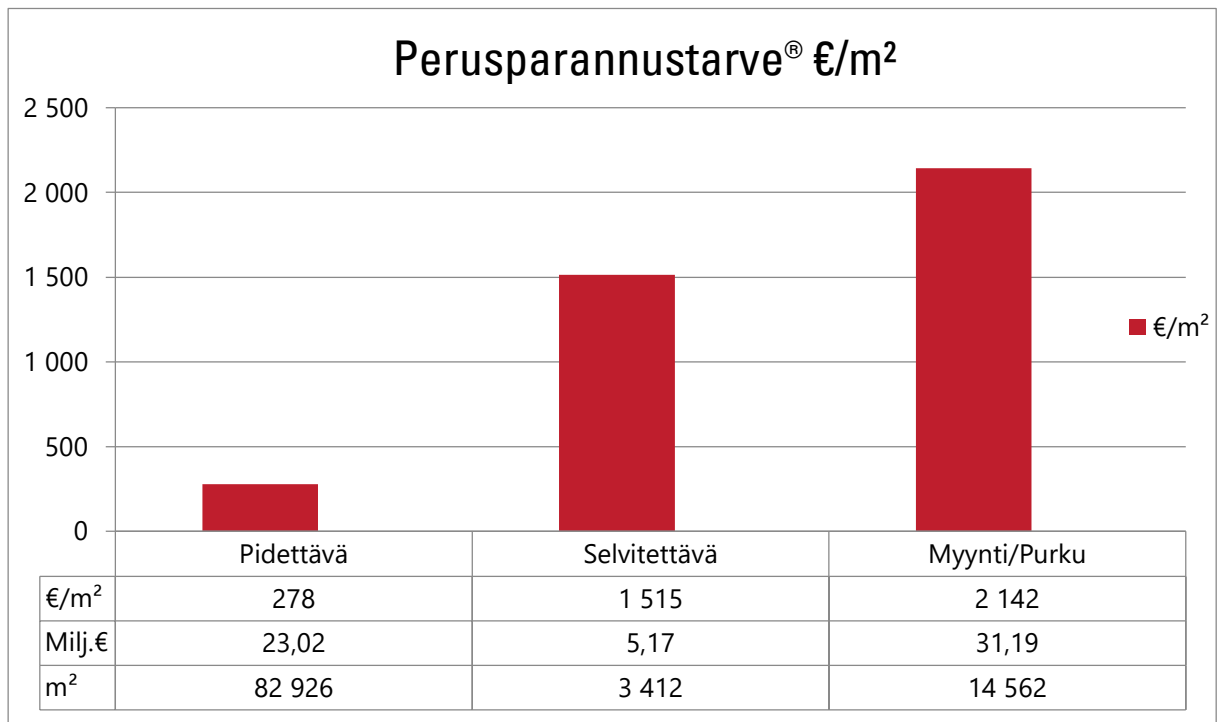
Kuva 12: Rakennusten kuntoluokat toimenpideluokittain



Kuva 13: Rakennusten korjausvelka sijainneittain (€/m<sup>2</sup> ja Milj.€)



Kuva 14: Rakennusten perusparannustarve sijainneittain (€/m<sup>2</sup> ja Milj.€)





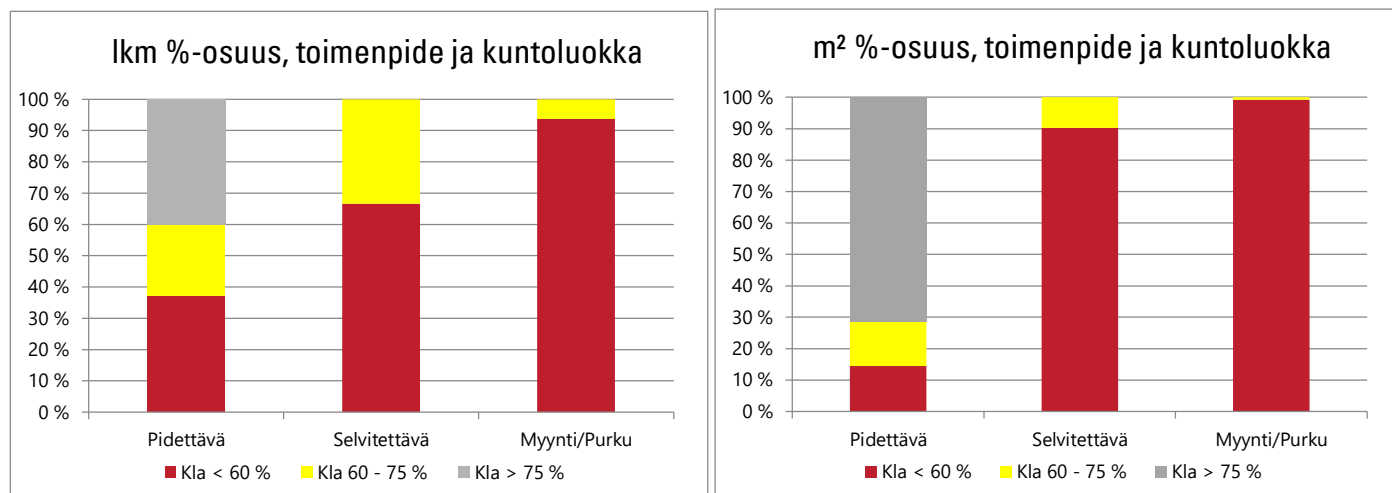
Taulukko 13: Rakennusten karkeat kuntoprofiilit sijainneittain (lukumäärä ja pinta-ala sijainneittain)

Sijainti	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>
Pidettävät	39	11 993	24	11 701	42	59 232	105	82 926
Selvitettävät	6	3 083	3	329	0	0	9	3 412
Myynti/purku	15	14 450	1	112	0	0	16	14 562
Yhteensä	60	29 525	28	12 142	42	59 232	130	100 899

Taulukko 14: Rakennusten karkeat kuntoprofiilit sijainneittain (suhteelliset osuudet sijainneittain)

Sijainti	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>	lkm	m <sup>2</sup>
Pidettävät	37 %	14 %	23 %	14 %	40 %	71 %	100 %	100 %
Selvitettävät	67 %	90 %	33 %	10 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Myynti/purku	94 %	99 %	6 %	1 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Yhteensä	46 %	29 %	22 %	12 %	32 %	59 %	100 %	100 %

Kuva 15: Rakennusten karkeat kuntoprofiilit sijainneittain (suhteelliset pinta-ala osuudet sijainneittain)



### 5.3 Arvotietojen yhteenveto ilman myynti/purku kohteita

Taulukko 15: Rakennusten arvotiedot v. 4/2023, ilman myynti/purku kohteita

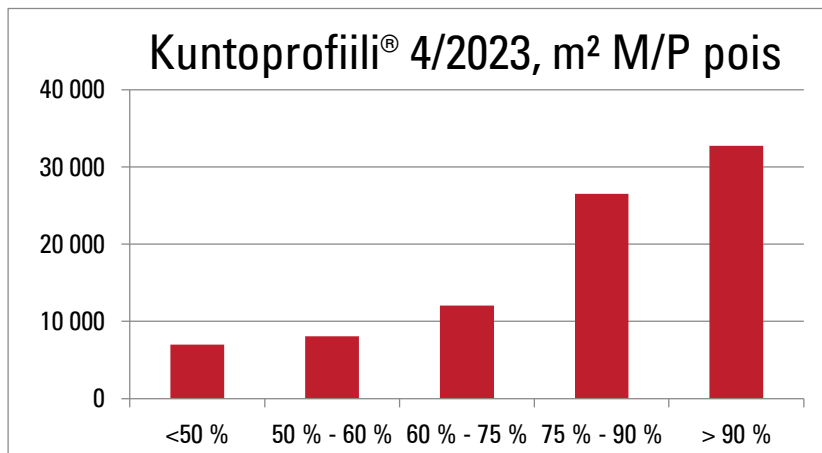
#### Trellum: Arvotietojen yhteenveto 4/2023 M/P pois

Lkm	114	
Pinta-ala	86 337	€/m <sup>2</sup>
Jälleenhankinta-arvo	283 305 021	3 281
Tekninen arvo	225 758 507	2 615
Kuntoluokka	79,69 %	
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	4 949 887	4,78
Kuluminen %/jha	1,75 %	
Korjausvelka Kla>75%	13 160 769	152
Peruskorjaustarve® Kla <60% talot		
Tavoite 90%	16 370 465	190
Perusparannustarve® Kla<60 % talot		
Tavoite 120 %	28 186 639	326

Taulukko 16: Kuntoprofiili® (lkm., m<sup>2</sup>, %), ilman myynti/purku kohteita

Kunto	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	% -osuus	
				%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<50 %	30	6 988	233	26 %	8 %
50 % - 60 %	15	8 087	539	13 %	9 %
60 % - 75 %	27	12 030	446	24 %	14 %
75 % - 90 %	28	26 523	947	25 %	31 %
> 90 %	14	32 709	2 336	12 %	38 %
Yhteensä	114	86 337	757	100 %	100 %

Kuva 16: Kuntoprofiili® (m<sup>2</sup>) ilman myynti/purku kohteita



Taulukko 17: Tunnuslukujen muutos, kun myynti/purku kohteet pois

Tunnuslukujen muutos, kun myynti/purku kohteet poistetaan omaisuudesta

	lkm	m <sup>2</sup>	Jha	TeknA	Kla*	Kvelka	Pptarve
muutos	-16	-14 562	-36 829 415	-12 851 120	5,15 %	-14 770 941	-31 192 978
%	-12,3 %	-14,4 %	-11,5 %	-5,4 %		-52,9 %	-52,5 %

\*muutos %-yksiköissä

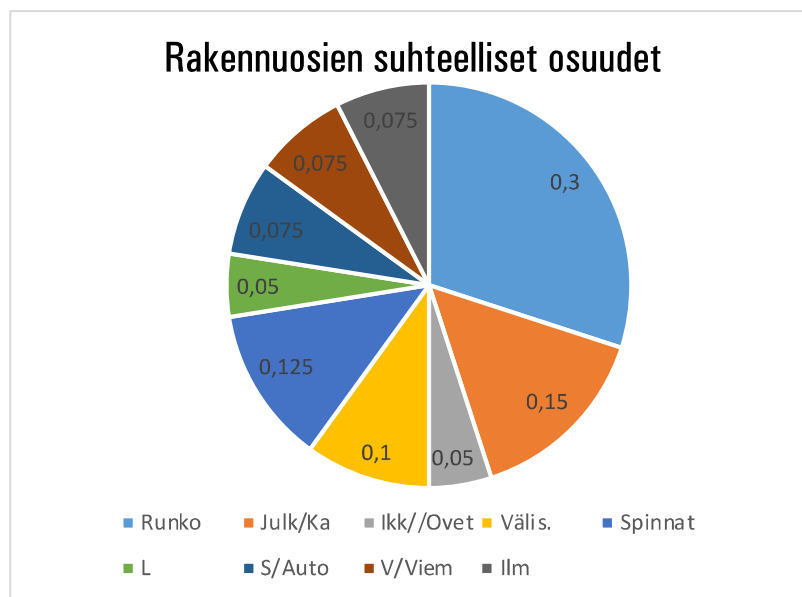
## 6. SIPOON KUNNAN RAKENNUSTEN KARKEAT KUNTOARVIOT

### 6.1 Karkean kuntoarvion parametrit

*Taulukko 18: Arvioidut rakennusosat ja niiden painot rakennuksen painotetussa keskimääräisessä kuntoarvosanassa.*

Rakennusosa	Painot	%
Runko	3,00	30 %
Julkisivut/katot	1,50	15 %
Ikkunat/ovet	0,50	5 %
Väliseinät	1,00	10 %
Sisäpuoliset pinnat	1,25	13 %
Lämmitysjärj.	0,50	5 %
Sähkö/automaatiojärj.	0,75	8 %
Vesi- ja viemäriputket	0,75	8 %
Ilmastointi	0,75	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>10,00</b>	<b>100 %</b>

*Kuva 17: Rakennusosien suhteelliset osuudet rakennuksen keskimääräisessä kuntoarvosanassa*



*Taulukko 19: Em. rakennusosille annettavat arvosanat<sup>3</sup>*

Arvosanat	Lukuarvo
Uutta vatsaava	5
Hyväkuntoinen	4
Tyydyttäväkuntoinen	3
Välttämätön	2
Heikkokuntoinen	1

<sup>3</sup> Rakennusosien arvosanat sekä kuntoluokan kehittyminen rakennuksen iän mukaan on kuvattu tarkemmin liitteessä 3.

## 6.2 Sipoon kunnan rakennusten karkeat kuntoarviot käyttötarkoituksittain

Taulukko 20: Karkeiden kuntoarvioiden rakennusosakohtaiset arvosanat käyttötarkoituksittain<sup>4</sup>

Arvosanojen keskiarvo 5 = uutta vastaava, 4 = hyvä, 3 = tyydyttävä, 2 = välttävä, 1 = huono

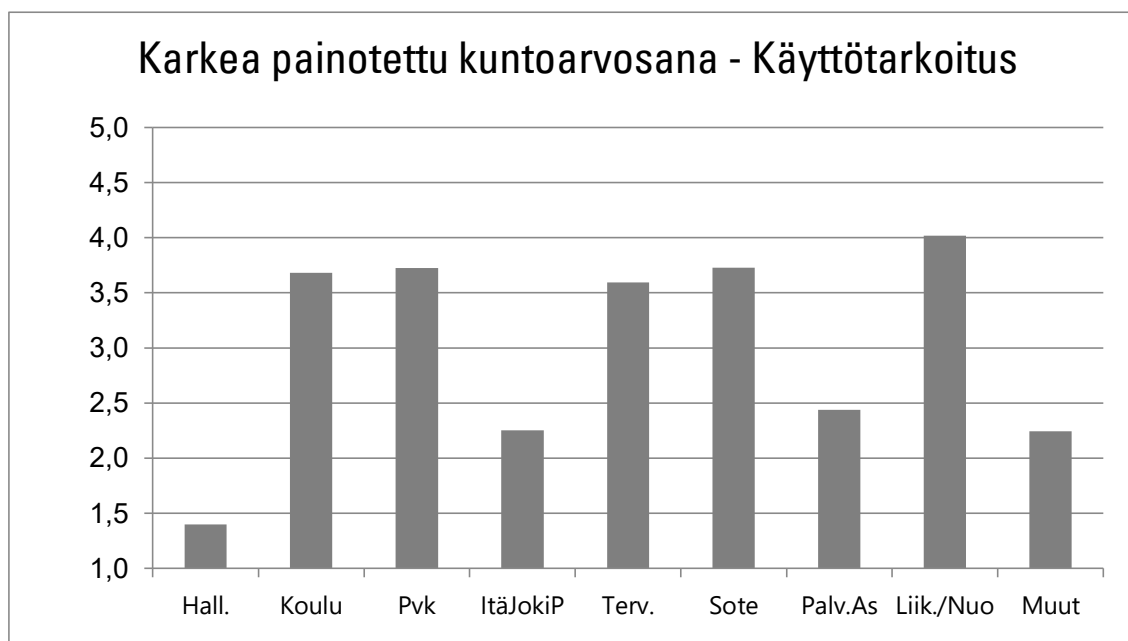
Käyttötarkoitus	Raklkm*	Runko	Julk/Ka	Ikk/Ovet	Välis.	Spinnat	Läm	S/Auto	V/Viem	Ilm	Pka**	Kla***
Hallintorakennukset	3	1,67	1,67	1,67	1,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,40	39 %
Koulut	28	4,14	3,75	3,46	3,57	3,41	3,48	3,48	3,56	3,37	3,68	83 %
Päiväkodit	12	4,08	3,75	3,58	3,75	3,33	3,75	3,58	3,50	3,33	3,73	81 %
Itäisen Jokipuiston alue	5	2,60	1,80	1,60	2,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	2,25	61 %
Liiketilat	6	3,83	3,50	3,33	3,17	4,33	4,33	4,33	4,33	4,33	3,60	78 %
Sote-rakennukset	5	4,00	3,60	3,60	3,60	3,60	3,80	3,60	3,60	3,60	3,73	76 %
Kulttuuri	12	2,58	2,33	1,50	2,09	3,50	3,40	3,40	3,40	3,40	2,44	69 %
Liikunta ja nuoriso	3	4,50	4,00	3,50	3,67	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,02	79 %
Muut rakennukset	38	2,50	2,08	1,76	1,60	1,50	1,33	1,40	1,40	1,40	2,25	36 %

\*rakennusten lukumäärä on pienempi kuin varsinaisessa arvojen määrittelyssä.

\*\*rakennuskohtaisesti laskettu painotettu keskiarvo rakennusten keskimääräisestä kunnosta

\*\*\*rakennusten arvotietojen pohjalta laskettu keskimääräinen kuntoluokka

Kuva 18: Karkea painotettu kuntoarvosana käyttötarkoituksittain



<sup>4</sup> Tarkemmat rakennuskohtaiset kuntoarvioiden arvosanat ovat löytyvät liitteestä 4.

## 6.2 Sipoon kunnan rakennusten karkeat kuntoarviot toimenpiteittäin

Taulukko 21: Karkeiden kuntoarvioiden rakennusosakohtaiset kuntoarvosanat toimenpiteittäin

Arvosanojen keskiarvo 5 = uutta vastaava, 4 = hyvä, 3 = tyydyttävä, 2 = välttävä, 1 = huono

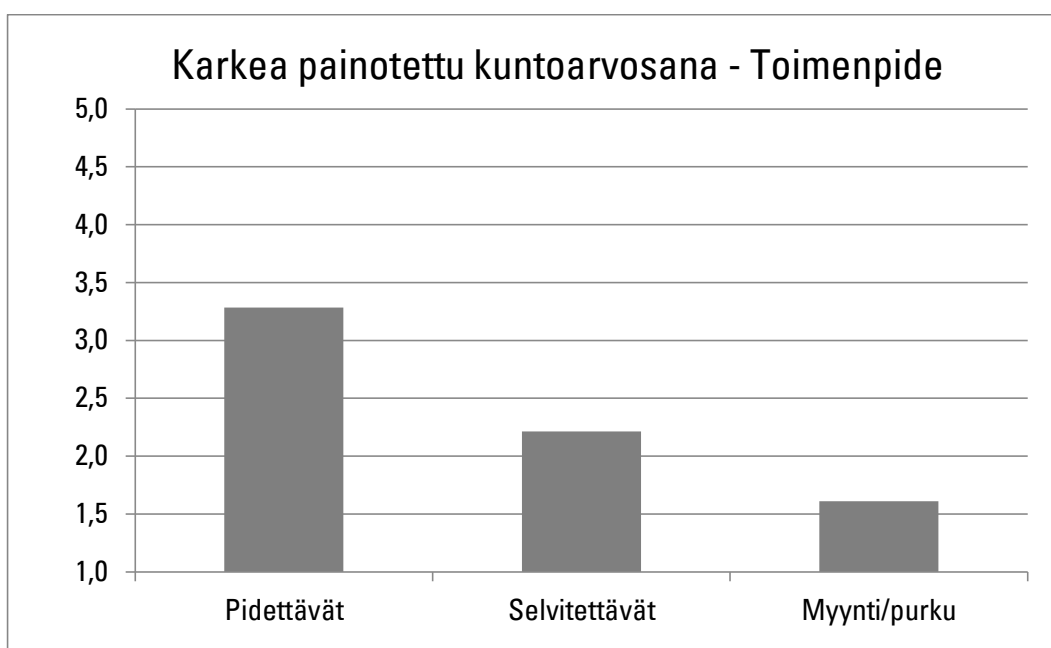
Slk	Raklkm*	Runko	Julk/Ka	Ikk//Ovet	Välis.	Spinnat	L	S/Auto	V/Viem	Ilm	Pka**	Kla***
Pidettävät	88	3,55	3,18	2,82	3,15	3,45	3,64	3,58	3,60	3,47	3,28	81 %
Selvitettävät	7	2,57	2,00	2,00	2,29	2,00	1,67	1,67	1,67	1,67	2,21	48 %
Myynti/purku	16	1,94	1,50	1,38	1,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,61	35 %

\*rakennusten lukumäärä on pienempi kuin varsinaisessa arvojen määrittämisessä.

\*\*rakennuskohtaisesti laskettu painotettu keskiarvo rakennusten keskimääräisestä kunnosta

\*\*\*rakennusten arvotietojen pohjalta laskettu keskimääräinen kuntoluokka

Kuva 19: Karkea kuntoluokkien painotettu arvosana toimenpiteittäin



## 7. YHTEENVETO

Trellum Consulting Oy on määritellyt Sipoon kunnan omistamille rakennuksille jälleenhankinta- ja tekniset arvot sekä näiden pohjalta laskenut rakennusten kuntoluokat. Rakennusten arvot tarkistettiin katselmoinnein, joka toteutettiin 18.-20.4.2023. Katselmoiduista arvoista tuotettiin tämä käsillä oleva raportti, jossa katselmoitujen arvotietojen pohjalta on tuotettu ja laskettu kuntoprofiili, korjausvelka, Peruskorjaustarve<sup>®</sup> ja Perusparannustarve<sup>®</sup>. Rakennusten katselmoinneista tuotettiin vielä karkea kuntoarvio, jonka avulla tarkistettiin rakennusten kuntoluokat, joiden pohjalta edellä mainitut arvot, tunnusluvut ja tarkastelut on tuotettu. Tarkastellut ja määritellyt tunnusluvut kuvaavat omaisuuden tilannetta huhtikuussa 2023.

### Arvotiedot

Kaikkiaan Sipoon kunnan omaisuuden tarkastelu tehtiin 130 rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 101 000 neliometriä. Sipoon kunnan omistamien rakennusten arvonlisäveroton jälleenhankinta-arvo on noin 320 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 3 173 €/m<sup>2</sup> (huoneistoalaan suhteutettuna) ja tekninen arvo puolestaan noin 239 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta on 2 365 €/m<sup>2</sup>. Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on noin 74,5 %, mitä voidaan pitää hyvänä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä alle 75 % kuntoluokan rakennuksissa 75 % kuntoluokan tavoitetasoon on noin 28 miljoonaa euroa, jolloin koko omaisuuteen suhteutettu korjausvelan neliöhinta on 277 €/m<sup>2</sup>. Kuntoluokaltaan alle 60 % rakennusten välitön Perusparannustarve<sup>®</sup> 120 % tavoitetasoon, sisältäen siis myös ajanmukaistamisen, on noin 59 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta noin 589 €/m<sup>2</sup>. Huomioitavaa on, että omaisuuden tunnusluvut sisältävät kaikki Sipoon kunnan huhtikuussa omistamat rakennukset, sisältäen myös jo purkuun ja myyntiin ajatellut kohteet<sup>5</sup>. Nyt laskettujen tunnusluku- jen valossa Sipoon kunnan omistamien rakennusten korjausvelka ja Perusparannustarve<sup>®</sup> ovat keskitasoa korkeammat verrattuna Suomen muihin kuntiin. Korjausvelan neliöhinta vaihtelee noin 170–220 €/ m<sup>2</sup> ja Perusparannustarve<sup>®</sup> noin 200–400 €/ m<sup>2</sup> välillä, joten Sipoon kunnan vastaavat luvut ovat siis yli näiden keskimääräisten tasojen.

Sipoon kunnan omaisuuden Kuntoprofiili<sup>®</sup> myös poikkeaa muiden kuntien vastaavista. Yleensä kuntoprofiilin pinta-ala noudattaa ns. normaalijakaumaa, jossa tyydyttäväkuntoisten (Kla 60-75) rakennusten pinta-ala on suurin ja tämän jälkeen hyvä- (Kla 75-90 %) ja välttäväkuntoisia (Kla 50-60 %) on suurin piirtein yhtä paljon, mutta kuitenkin tyydyttäväkuntoisia vähemmän ja vähiten on huono- (Kla<50 %) sekä uutta vastaavassa kunnossa (Kla>90 %) olevien rakennusten pinta-ala. Nyt Sipoossa suurin pinta-ala osuus, noin kolmannes, on uutta vastaavassa kunnossa olevissa rakennuksissa (kla > 90 %) ja toiseksi eniten taas hyväkuntoisia (75 % - 90 %), joiden osuus koko pinta-alasta on reilu neljännes. Kolmanneksi eniten pinta-alaa on huonokuntoisissa rakennuksissa sen edustaessa noin viidennestä koko pinta-alasta. Kun tyydyttävässä kunnossa olevien rakennusten pinta-ala on ainoastaan 12 % eli toiseksi vähiten ja vähiten on välttäväkuntoisia

---

<sup>5</sup> Näitä tarkastellaan tarkemmin toimenpide kohdassa.

rakennuksia pinta-alan edustaessa 8 % koko pinta-alasta, niin Sipoon kunnan kuntaprofiilissa ääripäät korostuvat. Sipoon kunta on viimeisten vuosien aikana investoinut huomattavasti käytössä olevaan tilakantaan, minkä seurauksena uutta vastaavassa kunnossa olevien rakennusten pinta-alaosuus on huomattavan suuri (32 %). Toisaalta kunnalla on myös huomattava määrä huonokuntoista rakennuskantaa, joista taas huomattava osa keväällä 2023 on saanut jo purkutuo- mion, mutta ovat vielä toistaiseksi olemassa. Aikanaan, mikäli nämä purut toteu- tuvat, niin niillä on huomattava vaikutus Sipoon kunnan rakennusomaisuuden tarpeisiin.

Sipoon kunnan keskimääräinen kuntoluokka on siis keskimääräistä parempi (74,5 %), mutta omaisuuden velvoitteet ovat muita kuntia keskimääräisesti suurem- mat. Kuntoprofiilista käy ilmi, että hyväkuntoisia (Kla<75 %) rakennusten pinta- alaosuus, sisältää myös uutta vastaavassa kunnossa olevat rakennukset, edusta- vat lähes 60 % koko omaisuuden pinta-alasta, mutta suuret velvoitteet taas tule- vat siitä, että pinta-alasta taas 29 % on investointitarpeessa, mikä nostaa sekä korjausvelan että perusparannustarpeen keskimääräistä suuremmaksi. Aika- naan, mikäli näiden rakennusten purku toteutuu suunnitellusti, niin omaisuuden velvoitteet pienenevät huomattavasti ja samalla omaisuuden rakenne nykytilan- teesta paranee.

### **Ikäprofiili**

Sipoon kunnan rakennukset luokiteltiin myös rakennuksen valmistumisvuoden mukaan kahdeksaan eri ikäluokkaan ennen vuotta 1900 valmistuneisiin sekä vuo- sien 1900–2020 välillä 20 vuoden vuosiluokkiin sekä viimeiseksi vielä vuoden 2020 jälkeen valmistuneisiin rakennuksiin.

Ikärakenteeltaan Sipoon kunnan rakennuskanta on suhteellisen nuorta. Vuoden 2000 jälkeen rakennusten pinta-alaa on valmistunut yhteensä noin 48 000 ne- liömetriä, mikä siis vastaa lähes puolta koko tarkastellusta pinta-alasta (101 000 m<sup>2</sup>). Rakennuksia on kuitenkin valmistunut kaikilla vuosikymmenillä ja myös en- nen 1900 lukua Sipoon kunnalta löytyy neljä rakennusta, joiden pinta-ala on 748 m<sup>2</sup>. Rakennuksista, ilman pinta-ala painotusta, laskettu valmistumisvuoden me- diaani on 1979 eli kannan keski-ikä kuluvana vuonna on 45 vuotta.

Absoluuttisesti eniten korjausvelkaa ja investointitarpeita on vuosina 1960–1980 valmistuneissa rakennuksissa, joissa korjausvelkaa on noin 11,7 miljoonaa ja pe- rusparannustarvetta 25 miljoonaa euroa. Nämä molemmat edustavat 42 % sekä korjausvelasta että investointitarpeesta. Myös suhteellisesti nämä rakennukset ovat kaikista ikäluokista heikoimmassa kunnossa, kun keskimääräinen kunto- luokka on 37 %, korjausvelan neliöhinta on 886 €/ m<sup>2</sup> ja perusparannustarpeen 1 887 €/m<sup>2</sup>. Näiden vuosien 1960-1980 välillä valmistuneiden rakennusten pinta- alasta 96 % on kunnoltaan huonoja/välttäviä (Kla<60 %) ja loput 4 % ovat hyvä- kuntoisia. Toiseksi eniten tarpeita on vuosien 1980–2000 välillä valmistuneissa ra- kennuksissa, joissa korjausvelkaa on vajaat seitsemän miljoonaa ja perusparan- nusarvetta 15,5 miljoonaa euroa. Tämän ikäisten rakennusten pinta-alasta inves- tointitarpeessa on 45 % pinta-alasta (Kla<60 %), tyydyttäväkuntoisia (Kla 60-75 %) 40 % ja loput 15 % pinta-alasta ovat hyväkuntoisia (Kla>75 %).

Parhaimmassa kunnossa ovat luonnollisesti uusimmat rakennukset ja vuosien 200–2020 välillä valmistuneissa rakennuksissa korjausvelkaa on yhteensä ainoastaan vajaat 70 000 euroa. Tämän ikäluokan pinta-alasta ainoastaan prosentti on tyydyttäväkuntoisia ja loput 99 % ovat hyväkuntoisia.

### **Käyttötarkoitukset**

Tarkasteltaessa rakennusten arvoja ja muita omaisuuden tunnuslukuja käyttötarkoituksittain niin suhteellisesti suurimmat korjausvelka ja perusparannustarve sekä toiseksi matalin keskimääräinen kuntoluokka ovat toimistorakennuksissa, jossa keskimääräinen kuntoluokka on 39 %, korjausvelan neliöhinta 1 008 €/m<sup>2</sup> ja Perusparannustarve® 2 265 €/m<sup>2</sup>. Toimistorakennuksia on yhteensä kolme kappaletta eli vanha Kuntala ja sen laajennus sekä Aravatalo, jotka kaikki tällä hetkellä ovat lähes tyhjillään tai hyvin vajaassa käytössä. Näiden rakennusten yhteenlaskettu absoluuttinen korjausvelka on noin 3,6 miljoonaa euroa 75 % kuntoluokkaan asti ja karkea investointitarve kuntoluokan 120 % tavoitetasoon taas on reilut kahdeksan miljoonaa euroa.

Toimistorakennuksia enemmän absoluuttisia investointitarpeita on käyttötarkoituluokassa muut rakennukset. Tässä myös keskimääräinen kuntoluokka oli heikoin ollen 36 %. Tämä luokka sisältää rakennuksia, joita ei muihin käyttötarkoituluokkiin saatu j tässä rakennusten määrä on varsin suuri ollen 53 kappaletta j pinta-ala noin 13 400 neliometriä. Näiden rakennusten absoluuttinen korjausvelka on vajaat 12 miljoonaa euroa ja välttön investointitarve noin 24,5 miljoonaa euroa. Tämän käyttötarkoituksen rakennusten pinta-alasta yli 90 % on välttävä/huonokuntoisia, tyydyttäväkuntoisi noin kuusi prosenttia ja reilu prosentti on hyväkuntoisia.

Parhaimmassa kunnossa keskimääräisellä kuntoluokalla mitattuna ovat koulurakennukset, joiden keskimääräinen kuntoluokka on 83 %. Korjausvelkaa koulurakennuksissa on vajaat seitsemän miljoonaa ja perusparannustarvetta noin 17 miljoonaa euroa. Koulurakennusten pinta-alasta 77 % ovat hyväkuntoisia, tyydyttäväkuntoisia noin 6 % ja loput noin 17 % ovat investointitarpeessa. Suurin osa investointitarpeessa olevista koulurakennuksista odottaa tällä hetkellä purkua, jolloin näiden myötä koulurakennusten veloitteet pienenevät huomattavasti, jolloin keskimääräinen kuntoluokka entisestään nousee.

### **Toimenpide**

Rakennukset jaettiin toimenpiteittäin kolmeen eri luokkaa perustiedoissa olevien sisältöjen perusteella. Jos perustiedoissa ei ollut mitään erityistä merkintään, niin nämä rakennukset luokiteltiin pidettäväksi, jos taas tietona oli ”selvitys jatkokäytöstä”, niin nämä luokiteltiin selvitettäväksi kohteiksi ja kolmannen luokan muodostaa tällä hetkellä myytäväksi/purettaviksi ajatellut kohteet, jotka siis jollain aikavälillä poistuvat omaisuudesta.

Näin tarkastellen eniten pinta-alaa on pidettävissä rakennuksissa ollen noin 83 000 m<sup>2</sup> (82 %), sitten myytävissä/purettavissa rakennuksissa noin 14 600 m<sup>2</sup> ja kolmanneksi selvitettäviä rakennuksia yhdeksän, joiden pinta-ala on noin 3 400 m<sup>2</sup> (3 %). Heikoimmassa kunnossa ovat myynti/purkurakennukset, joiden keski-



määräinen kuntoluokka on 35 %, korjausvelkaa näissä rakennuksissa on 14,8 miljoonaa ja perusparannustarvetta noin 31,2 miljoonaa euroa. Sipoon kunnan rakennusten korjausvelka sekä perusparannustarve puolittuu, kun näiden rakennusten myynnit ja purut toteutuvat, jolloin omaisuuden rakenne ja keskimääräinen kuntoluokka paranee huomattavasti. Myytävien ja purettavien rakennusten pinta-alasta 99 % on kunnoltaan heikkoja/välttäviä ja ainoastaan yksi prosentti pinta-alasta ovat kunnoltaan tyydyttäviä. Myös selvitettävien rakennusten velvoitteet ovat verraten suuret. Näiden rakennusten keskimääräinen kuntoluokka on 48 %, korjausvelkaa näissä on noin 2,2 miljoonaa euroa ja perusparannustarve noin 5,2 miljoonaa euroa.

Pidettävien rakennusten kuntoluokka on 81 %, korjausvelkaa näissä on noin 11 miljoonaa euroa ja perusparannustarve noin 23 miljoonaa euroa. Näiden rakennusten pinta-alasta 14 % on investointitarpeessa, tyydyttäväkuntoisia 14 % ja hyväkuntoisia loput 71 %. Rakennusten korjausvelan neliöhinta on 133 €/ m<sup>2</sup> ja perusparannustarpeen 278 €/ m<sup>2</sup>.

Kun myynti/purkukohteet poistetaan omaisuudesta niin omaisuuden kuntoluokka nousee 79,7 %:in, korjausvelka ja perusparannustarve laskevat vajaat 53 %. Omaisuuden rakenne paranee kun myynti/purkukohteiden poistamisen jälkeen investointitarpeessa olevan pinta-ala osuus putoaa 29 %:sta 17 %: in. Nyt tehdystä luokittelusta käy ilmi, että reilu puolet korjausvelasta ja Sipoon kunnan investointitarpeesta tulee jo myytäväksi/purettaviksi määritellyistä rakennuksista, jolloin näistä velvoitteista päästään sitten, kun nämä toimenpiteet on toteutettu.

Omaisudessa tällä hetkellä menossa siirtymävaihe, jossa huonokuntoisia 1960–1980 luvulla valmistuneita rakennuksia ollaan purkamassa ja näitä korvaavat uudisrakennukset ovat hiljattain valmistuneet. Nyt nämä myynti/purkukohteet ovat siis vielä omaisuudessa, jotka kasvattavat omaisuuden velvoitteita, mutta näiden toimenpiteiden toteutuessa omaisuuden rakenne ja velvoitteet tulevat huomattavasti pieneneväksi.

### **Karkeat kuntoarviot**

Rakennuskohtaiset karkeat kuntoarviot on tehty katselmoinnissa arvioimalla karkeasta rakennusten eri rakennusosien tämän hetken kuntoa. Kaikkiaan arvioitavia rakennusosia oli yhdeksän ja näille annettiin katselmoinnissa saatujen tietojen pohjalta arvosana 1 (huono) – 5 (uutta vastaava). Huomioitava on, että näitä kuntotarkasteluja on vähemmän kuin arvioituja rakennuksia, sillä kaikista rakennuksista näitä arviointeja ei tehty. Edelleen tarkastelun taulukoissa ja kuvissa arvოსanat on laskettu rakennuksittain, ottamatta huomioon rakennuksen kokoa, jolloin kaikki rakennukset ovat esitetyissä yhteenvedoissa saman arvoisia, toisin, kuin arvojen pohjalta laskettavissa kuntoluokkien yhteenvedoissa luvut ovat pinta-ala painotteisia. Rakennuksista on näiden pohjalta laskettu painotettu kuntoarvosana, jossa rakennuskohtaisia arvosanoja on vielä painotettu niiden suhteellisella osalla rakennuksen arvioidusta jälleenhankinta-arvosta. Tämä on tehty kaikille rakennuksille samalla painolla, joten rakennuskohtaisia eroja mahdollisessa varustuksessa ja talotekniikassa ei ole huomioitu. Nyt tehtyä karkeaa kuntoarviota on käytetty viitetietona arvioitaessa rakennuksen tämän hetken kuntoluokkaa (kla %).

Käyttötarkoituksittain korkein painotettu kuntoarvosana oli liikunta- ja nuorisotilojen 4,02. Tämän käyttötarkoituksen arvoista laskettu keskimääräinen kuntoluokka oli käyttötarkoituksista kolmanneksi korkein ollen 79 %, koulujen (82 %) ja päiväkotien (81 %) jälkeen. Tässä käyttötarkoituksessa oli ainoastaan kolme rakennusta, joten tässä rakennusten määrä jäi verraten vähäiseksi. Toiseksi korkein painotettu kuntoarvosana 3,73 oli päiväkodeissa sekä Sote rakennuksissa. Päiväkotien keskimääräinen kuntoluokka oli siis toiseksi korkein ollen 82 % ja Sote-rakennusten taas viidenneksi korkein ollen 76 %. Heikoimman arvonsanan saavat toimistot (1,40) ja toiseksi heikoimman taas muut rakennukset (1,40).

Toimenpiteittäin parhaimman painotetun kuntoarvosanan saa pidettävät rakennukset (3,28) ja toiseksi taas selvitettävät (2,21). Heikoimman taas saa myynti/purkukohteet, joiden vastaava arvosana on 1,61.

## 8. TARKASTELUSTA

Yleisesti nyt tehdyn jälleenhankinta-arvon määrittämisen tarkkuus tavanomaisissa rakennuksissa on noin +/- 10 %, kun puolestaan haastavimmissa rakennuksissa arvonmäärittämisen tarkkuuden vaihteluväli voi olla huomattavasti suurempi (mm. suojelurakennukset ja erittäin vanhat rakennukset). Pintapuolisen fyysisen katselmointiin pohjautuvien kuntoluokkien arvioimisen tarkkuus puolestaan on noin +/- 5 % yksikköä molempiin suuntiin. Nyt rakennuskohtaisesti lasketut investointitarveluvut ovat koko omaisuuden osalta suuntaa antavia ja antavat mahdollisuuden arvioida karkeita investointitarpeita koko omaisuuden tasolla. Yksittäisten rakennusten osalta ne voivat kuitenkin suuresti poiketa todellisista rakennusosien ja rakenteiden kautta laskettavasta investointitarpeesta. Nyt tehdyssä arvioissa ei ole mahdollista huomioida sisäilma- ja muita rakennusten rakenteissa ilmeneviä piileviä ongelmia, vaan arvojen ja kuntoluokkien määrittäminen pohjautuu rakennusten fyysisen kulumiseen ja pintapuoliseen katselmointiin, joissa on arvioitu rakennusten/rakennusosien fyysisen elinkaaren vaihetta.

Nyt käytetty korjausvelan laskentamenetelmä ja sen arviointitarkkuus ovat puutteistaan huolimatta käytännössä lähes ainoa mahdollisuus tarkastella suurten rakennusomaisuuksien investointitarpeita järkevällä kustannustasolla ja aikapainotuksella.

## 9. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI



31.5.2023

TkL VTM Harri Isoniemi  
Aurakatu 1 A 6  
20100 TURKU

## 10. LISÄTIETOJA

Tästä arviosta lisätietoja antaa Harri Isoniemi puh. 0400 520 199

## 11. LYHENTEITÄ

Lkm. = rakennusten lukumäärä

Pinta-ala = rakennusten/omaisuuden huoneistoala (m<sup>2</sup>)

Jha = rakennuksen/omaisuuden jälleenhankinta-arvo (€)

Jha €/m<sup>2</sup> = jälleenhankinta-arvon neliöhinta (€/m<sup>2</sup>)

TeknA = rakennuksen/omaisuuden tekninen arvo (€)

TeknA €/m<sup>2</sup> = teknisen arvon neliöhinta (€/m<sup>2</sup>)

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

Kuluminen = rakennuksen/omaisuuden kuluminen vuodessa (€)

Kuluminen €/m<sup>2</sup>/kk = rakennuksen/omaisuuden kulumisen neliöhinta kk

Kuluminen % Jha = kulumisen osuus jälleenhankinta-arosta

Korjausvelka = Kun rakennuksen nykykunto (Kla) < 75 % ja tavoitekunto 75 %

Peruskorjaustarve<sup>®</sup> = Kun rakennuksen nykykunto (Kla) < 60 % tavoitekunto 90 %

Perusparannustarve<sup>®</sup> = Kun rakennuksen nykykunto (Kla) < 60 % tavoitekunto 120 %

## 12. LIITTEET

1. Rakennusten arvot (Excel-tiedosto taulu 1: Arvot, Kvelka ja Ppt 4/2023)
2. Karkeat kuntoarviot rakennuksittain (Excel tiedosto taulu 2: Karkeat kuntoarviot)
3. Sijainti ja käyttötarkoituserluokitukset (Excel-tiedosto taulu 3: Käyttötarkoituser- ja Toimenpideluserluokitus)

Liite 1: Arvot, Kvelka ja Ppt 2021 (3 s)

Trellum Sipoo arvot, korjausvelka, Peruskorjaustarve ja Perusparannustarve® huhtikuu 2023 (1/3)

Jär	Tun	Rakennus	Rakennus	Kt	Sik	Valm	m <sup>2</sup>	JA €/m <sup>2</sup>	JHA	Kuluminen	TeknA	TA €/m <sup>2</sup>	Kla	Kvelka	Pkatrve	Pptarve
1	7001	Vanha kuntala	vanha osa	1	3	1956	1210	2 850	3 448 500	60 349	1 379 400	1 140	40 %	1 206 975	1 724 250	2 758 800
2	7001	Vanha kuntala	lisärakennus	1	3	1990	1 836	2 810	5 159 160	90 285	2 063 664	1 124	40 %	1 805 706	2 579 580	4 127 328
3	7002	Aravatalo		1	3	1952	522	2 600	1 357 200	23 751	434 304	832	32 %	583 596	787 176	1 194 336
4	7004	Juhlatalo		4	1	1939	1 202	3 850	4 627 700	80 985	3 563 329	2 965	77 %	0	0	0
5	7004	Juhlatalo	Ulkorakennus (kylmä)	4	1	1990	54	1 100	59 400	1 040	32 670	605	55 %	11 880	20 790	38 610
6	7101	Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	vuodeosasto	6	1	1980	3 010	3 200	9 632 000	168 560	6 742 400	2 240	70 %	481 600	0	0
7	7101	Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	Lisärakennus	6	1	2013	4 788	3 380	16 183 440	283 210	13 270 421	2 772	82 %	0	0	0
8	7102	Terveystie 1	Fleissi (rak 1)	9	3	1960	300	3 200	960 000	16 800	316 800	1 056	33 %	403 200	547 200	835 200
9	7102	Terveystie 1	Terveyskeskusraker	9	3	1962	427	3 300	1 409 100	24 659	760 914	1 782	54 %	295 911	507 276	930 006
10	7102	Terveystie 1	Ulkorakennus (kylmä)	9	3	1983	27	900	24 300	122	6 075	225	25 %	12 150	15 795	23 085
11	7103	Bubblis		5	1	1953	240	2 790	669 600	11 718	294 624	1 228	44 %	207 576	308 016	508 896
12	7110	Seniorikeskus	Kiviosa(paivaluasun)	6	1	1930	504	3 200	1 612 800	28 224	1 193 472	2 368	74 %	16 128	0	0
13	7110	Seniorikeskus	Keski osa	6	1	1952	1 942	3 150	6 117 300	107 053	4 710 321	2 426	77 %	0	0	0
14	7110	Seniorikeskus	Puu osa	6	1	1920	359	2 950	1 059 050	18 533	698 973	1 947	66 %	95 315	0	0
15	7110	Seniorikeskus	Suvirinne	6	1	1992	877	3 220	2 823 940	49 419	1 976 758	2 254	70 %	141 197	0	0
16	7202	Nikkilän päiväkotii / Nickby daghem	päiväkotii	3	1	1976	796	2 290	2 220 840	38 865	1 288 087	1 618	58 %	377 543	710 669	1 376 921
17	7202	Nikkilän päiväkotii / Nickby daghem	varasto((kylmä))	9	1	1976	25	950	23 940	419	13 167	523	55 %	4 788	8 379	15 561
18	7205	Maaniityn päiväkotii	päiväkotii	3	2	1988	684	3 200	2 188 608	38 301	1 050 532	1 536	48 %	590 924	919 216	1 575 798
19	7205	Maaniityn päiväkotii	jättekatos(kylmä)	9	2	1988	23	1 409	31 699	555	17 434	775	55 %	6 340	11 095	20 604
20	7205	Maaniityn päiväkotii	ulkovarasto(kylmä)	9	2	1988	25	550	13 860	243	8 316	330	60 %	2 079	0	0
21	7206	Vita Paviljong	lastentarha	2	1	1996	126	2 400	302 400	5 292	175 392	1 392	58 %	51 408	96 768	187 488
22	7208	Klockars		3	1	1940	128	2 850	364 800	6 384	189 696	1 482	52 %	83 904	138 624	248 064
23	7208	Klockars	phharakennus (kylmä)	9	1	1920	205	1 242	254 793	1 274	71 342	348	28 %	119 753	157 972	234 410
24	7209	Lillbonden		9	1	1971	249	2 450	610 050	10 676	372 131	1 495	61 %	85 407	0	0
27	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas dagher	päiväkotii / Hansas dagher	3	1	2013	372	3 725	1 385 718	24 250	1 219 431	3 278	88 %	0	0	0
28	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas dagher	päiväkotii	3	1	1997	265	3 236	857 417	15 005	574 470	2 168	67 %	68 593	0	0
29	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas dagher	jäterakennus (kylmä)	9	1	1997	12	1 200	14 040	246	9 547	816	68 %	983	0	0
30	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas dagher	varastorakennus (kylmä)	9	1	1997	17	1 350	23 085	404	15 698	918	68 %	1 616	0	0
31	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas dagher	Villa Willenius (kylmä)	9	1	1920	49	1 815	88 924	1 556	55 133	1 125	62 %	11 560	0	0
32	7213	Soläker	päiväkotii	3	1	1920	200	3 150	630 000	11 025	415 800	2 079	66 %	56 700	0	0
33	7213	Soläker	phharakennus (kylmä)	9	1	1977	95	980	92 610	1 621	28 709	304	31 %	40 748	54 640	82 423
35	7215	Lehmuslinnan päiväkotii	päiväkotii	3	1	1915	550	3 900	2 145 000	37 538	1 608 750	2 925	75 %	0	0	0
36	7215	Lehmuslinnan päiväkotii	ulkovarasto(kylmä)	9	1	2003	22	1 564	33 783	591	23 648	1 095	70 %	1 689	0	0
37	7216	Mäntymäen päiväkotii	päiväkotii	3	1	2003	1 081	3 530	3 815 930	66 779	2 861 948	2 648	75 %	0	0	0
38	7216	Mäntymäen päiväkotii	ulkovarasto(kylmä)	9	1	2003	31	900	27 540	482	20 655	675	75 %	0	0	0
39	7218	Ratatupa	päiväkotii	9	1	1920	226	2 900	655 400	11 470	281 822	1 247	43 %	209 728	308 038	504 658
40	7218	Ratatupa	phharakennus (kylmä)	9	1	1990	14	850	11 475	201	5 164	383	45 %	3 443	5 164	8 606
41	7219	Kartanon päiväkotii	päiväkotii	3	1	2006	489	3 420	1 672 380	29 267	1 271 009	2 599	76 %	0	0	0
42	7219	Kartanon päiväkotii	ulkovarasto(kylmä)	9	1	2006	14	1 100	14 850	260	11 583	858	78 %	0	0	0
43	7220	Metsätien päiväkotii	päiväkotii	3	1	2009	586	3 820	2 238 520	39 174	2 171 364	3 705	97 %	0	0	0
44	7220	Metsätien päiväkotii	ulkovarasto(kylmä)	9	1	2009	16	1 100	17 820	312	15 147	935	85 %	0	0	0
45	7220	Metsätien päiväkotii	Vaunuvarasto(kylmä)	9	1	2009	9	1 200	10 800	189	9 180	1 020	85 %	0	0	0
46	7220	Metsätien päiväkotii	Jättekatos (kylmä)	9	1	2009	11	1 200	12 960	227	11 016	1 020	85 %	0	0	0
47	7221	Päiväkotii Miili / Daghemmet Miili	päiväkotii	3	1	2011	1 254	3 400	4 263 600	74 613	3 837 240	3 060	90 %	0	0	0
48	7221	Päiväkotii Miili / Daghemmet Miili	ulkovarasto(kylmä)	9	1	2011	28	1 350	37 665	659	33 145	1 188	88 %	0	0	0
49	7221	Päiväkotii Miili / Daghemmet Miili	katokset 2 kpl	9	1	2013	10	700	7 000	123	6 160	616	88 %	0	0	0
50	7222	Päiväkotii Pkkusydän		3	1	2019	1 831	3 910	7 159 210	125 286	6 833 342	3 732	95 %	0	0	0

Trellum Sipoo arvot, korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® huhtikuu 2023 (2/3)

Jär	Tun	Rakennus	Rakennus	Ktt	Sik	Valm	m2	JA	€m2	JHA	Kuluminen	TeknA	TA	€/m2	Kla	Kvelka	Pkatrve	Pptarve
51	7302	Pääkirjasto		7	1	1983	1798	3 350	6 023 300	105 408	5 420 970	3 015	90 %	0	0	0	0	
52	7303	Artborg		7	1	1938	1 249	3 650	4 558 850	79 780	3 145 607	2 519	69 %	0	0	0	0	
53	7304	Komu		7	1	1890	419	3 070	1 286 330	22 511	797 525	1 903	62 %	0	0	0	0	
54	7305	Navetta, Vävuhlti ja aitta	navetta	9	1	1920	413	1 350	557 550	9 757	195 143	473	35 %	0	0	0	0	
55	7309	Mårtensby skola	koulurakennus	9	2	1930	433	2 850	1 234 050	21 596	444 258	1 026	36 %	0	0	0	0	
56	7401	Gesterby skola		9	3	1912	328	3 080	1 010 240	17 679	333 379	1 016	33 %	0	0	0	0	
57	7402	Borgby skola	vanha osa	2	1	1901	318	2 850	906 300	15 860	607 221	1 910	67 %	0	0	0	0	
58	7402	Borgby skola	uusi osa	2	1	1984	554	3 200	1 772 800	31 024	1 294 144	2 336	73 %	0	0	0	0	
59	7403	Boxby skola		2	1	1990	1 006	3 300	3 319 800	58 097	2 257 464	2 244	68 %	0	0	0	0	
60	7404	Gumbostrand skola	koulurakennus	2	1	1920	408	2 780	1 134 240	19 849	544 435	1 334	48 %	0	0	0	0	
61	7404	Gumbostrand skola	piharakennus(kylmä)	9	1	1940	69	1 350	93 555	1 637	41 164	594	44 %	0	0	0	0	
62	7405	Kyrkoby skola	koulurakennus	2	1	1956	2 125	3 050	6 481 250	113 422	4 860 938	2 288	75 %	0	0	0	0	
63	7405	Kyrkoby skola	jätökatos(kylmä)	9	1	2009	15	880	13 464	236	10 098	660	75 %	0	0	0	0	
64	7405	Kyrkoby skola	Ulkovarasto(kylmä)	9	1	2009	34	1 100	37 620	658	28 215	825	75 %	0	0	0	0	
65	7406	Norra-Paipis skola	koulurakennus	2	1	1910	446	2 950	1 315 700	23 025	855 205	1 918	65 %	0	0	0	0	
66	7406	Norra-Paipis skola	liiteri(kylmä)	9	1	1950	113	1 310	147 375	2 579	70 740	629	48 %	0	0	0	0	
67	7406	Norra-Paipis skola	uusi osa	2	1	1998	318	2 639	839 067	14 684	578 956	1 821	69 %	0	0	0	0	
68	7407	Salpar skola	koulu	2	1	1954	564	2 920	1 646 880	28 820	741 096	1 314	45 %	0	0	0	0	
69	7407	Salpar skola	asuinrakennus	2	1	1954	400	2 770	1 108 000	19 390	421 040	1 053	38 %	0	0	0	0	
70	7408	Södra-Paipis skola och daghem	uusi osa	2	1	1955	373	2 710	1 010 909	17 691	808 727	2 168	80 %	0	0	0	0	
71	7408	Södra-Paipis skola och daghem	vanha osa	2	1	1923	538	3 200	1 721 600	30 128	1 377 220	2 560	80 %	0	0	0	0	
74	7416	Opistotalo B1	B1	7	1	1920	832	3 400	2 828 800	49 504	1 640 704	1 972	58 %	0	0	0	0	
75	7419	Wessman-talo / Wessman huset	H	2	1	2001	1 565	3 570	5 587 050	97 773	5 140 086	3 284	92 %	0	0	0	0	
76	7419	Wessman-talo / Wessman huset	H	2	1	2001	431	5 180	2 232 580	39 070	2 053 974	4 766	92 %	0	0	0	0	
77	7420	Sipoon koulukeskus C-talo	C	2	3	1972	1 228	2 900	3 561 200	62 321	1 139 584	928	32 %	0	0	0	0	
78	7424	Opintie 6A	koulu	9	3	1972	4 237	2 920	12 372 040	216 511	4 082 773	964	33 %	0	0	0	0	
79	7424	Opintie 6A	piharakennus(kylmä)	9	3	1992	101	1 300	131 040	2 293	64 210	637	49 %	0	0	0	0	
80	7424	Opintie 6A	urheilukentän huolto	9	1	1990	100	2 209	220 876	3 865	97 186	972	44 %	0	0	0	0	
81	7425	Lukkarin koulu	koulu	2	1	1987	2 195	3 030	6 650 850	116 390	3 857 493	1 757	58 %	0	0	0	0	
82	7425	Lukkarin koulu	keittiön laajennus	2	1	2012	528	5 350	2 824 800	49 434	2 231 592	4 227	79 %	0	0	0	0	
83	7425	Lukkarin koulu	ulkovarasto(kylmä)	9	1	1987	27	1 400	37 800	662	16 632	616	44 %	0	0	0	0	
84	7426	Talman koulu	vanharakennus	2	1	1954	669	2 880	1 926 720	33 718	770 688	1 152	40 %	0	0	0	0	
85	7426	Talman koulu	laajennusosa	2	1	1999	842	2 940	2 475 480	43 321	1 237 740	1 470	50 %	0	0	0	0	
86	7427	Leppätien koulu	koulu	2	1	2012	2 008	3 200	6 425 600	112 448	5 333 248	2 656	83 %	0	0	0	0	
87	7427	Leppätien koulu	laajennus (vanha)	2	1	2002	354	3 190	1 129 260	19 762	846 945	2 393	75 %	0	0	0	0	
88	7427	Leppätien koulu	jätökatos(kylmä)	9	1	2002	14	768	11 063	194	7 883	547	71 %	0	0	0	0	
89	7428	Sibbo gymnasium	koulu	2	1	1987	1 464	3 200	4 684 800	81 994	2 342 400	1 600	50 %	0	0	0	0	
90	7428	Sibbo gymnasium	piharakennus(kylmä)	9	1	1987	32	1 100	35 640	624	17 820	550	50 %	0	0	0	0	
91	7429	Jokipuiston koulu	koulu	2	1	1938	2 180	3 202	6 980 698	122 162	6 631 664	3 042	95 %	0	0	0	0	
92	7429	Jokipuiston koulu	ulkovarasto(kylmä)	9	1	1938	14	1 650	22 270	390	20 043	1 485	90 %	0	0	0	0	
93	7429	Jokipuiston koulu	Laajennus	2	1	2008	699	3 230	2 257 686	39 510	2 099 648	3 004	93 %	0	0	0	0	
94	7430	Enter		2	1	2007	3 750	2 830	10 612 500	185 719	8 171 625	2 179	77 %	0	0	0	0	
95	7431	Sipoonlahden koulu / Söderskulla skolan		2	1	2009	5 549	3 850	21 363 650	373 864	20 491 300	3 693	96 %	0	0	0	0	
96	7431	Sipoonlahden koulu / Söderskulla skola	laajennus	2	1	2020	5 212	3 890	20 274 208	354 799	19 665 982	3 773	97 %	0	0	0	0	
98	7433	Nikkilän sydän		2	1	2016	7 936	3 250	25 792 000	451 360	23 212 800	2 925	90 %	0	0	0	0	
99	7433	Nikkilän sydän	laajennus	2	1	2021	3 490	3 980	13 890 200	243 079	13 647 122	3 910	98 %	0	0	0	0	
100	7437	Punahilkka		8	1	1999	512	2 850	1 459 200	25 536	1 167 360	2 280	80 %	0	0	0	0	

Trellum Sipoo arvot, korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® huhtikuu 2023 (3/3)

Jär	Tun	Rakennus	Ktt	Sik	Vaim	m <sup>2</sup>	JA	€/m <sup>2</sup>	JHA	Kulminen	TekNa	TA	€/m <sup>2</sup>	Kla	Kvelka	Pkatrve	Pptarve
101	7501	Lövhyyddän	9	1	1920	154	2 820	434 280	7 600	195 426	1 269	45 %	130 284	195 426	325 710		
102	7501	Lövhyyddän	9	1	1985	53	2 590	137 270	2 402	71 380	1 347	52 %	31 572	52 163	93 344		
103	7501	Lövhyyddän	9	1	1985	44	1 170	51 599	903	36 119	819	70 %	2 580	0	0		
104	7501	Lövhyyddän	9	1	1985	16	620	10 044	176	3 214	198	32 %	4 319	5 826	8 839		
105	7510	Nikkilän nuorisotalo	8	1	1983	491	3 100	1 522 100	26 637	1 019 807	2 077	67 %	121 768	0	0		
110	7511	Fixgård	9	1	1800	195	1 182	230 487	4 034	80 671	414	35 %	92 195	126 768	195 914		
111	7512	Söderkullan kartano - päätrakennus	7	1	1914	962	3 880	3 732 808	65 324	2 314 341	2 406	62 %	485 265	0	0		
112	7513	Söderkullan kartano - pehtoorin tupa	7	2	1900	163	2 507	408 681	7 152	134 865	827	33 %	171 646	232 948	355 552		
113	7515	Söderkullan kartano - navetta + kanali	7	1	1900	110	1 528	168 105	841	25 216	229	15 %	100 863	126 079	176 510		
114	7515	Söderkullan kartano - navetta + kanali	7	1	1900	267	2 100	560 700	9 812	213 066	798	38 %	207 459	291 564	459 774		
115	7518	Puutarhurin tupa	7	1	1914	87	2 890	251 430	4 400	168 458	1 936	67 %	20 114	0	0		
116	7518	Varasto rak 17	7	1	1920	100	1 600	160 000	2 800	56 000	560	35 %	64 000	88 000	136 000		
117	7518	Varasto rak 18	7	1	1920	70	1 400	98 000	490	24 500	350	25 %	49 000	63 700	93 100		
119	7521	Traktoritali rak 19	4	1	1920	160	1 900	304 000	5 320	91 200	570	30 %	136 800	182 400	273 600		
123	7523	Vanha vesilaitos	4	1	1957	538	2 700	1 452 600	25 421	464 832	864	32 %	624 618	842 508	1 278 288		
124	7620	Villa Norge	9	1	1800	38	2 400	91 200	456	20 064	528	22 %	48 336	62 016	89 376		
125	7701	Taasjärven kylätupa	3	1	2015	50	2 630	131 500	2 301	111 775	2 236	85 %	0	0	0		
126	7801	As Oy Sipoon Länsipiha - Liiketila P25	5	1	1981	165	2 850	470 250	8 229	423 225	2 565	90 %	0	0	0		
127	7803	As Oy Kaskimaa - Liiketuoneisto D32	5	2	1972	134	2 800	375 200	6 566	232 624	1 736	62 %	48 776	0	0		
128	7805	Koy Tailbacka - 2.kerros	5	1	2009	1 500	3 200	4 800 000	84 000	3 936 000	2 624	82 %	0	0	0		
129	7809	As Oy Torpanpuisto - Liiketila B13	5	3	1977	112	2 700	302 400	5 292	211 680	1 890	70 %	15 120	0	0		
130	7901	Varikko	9	3	1975	3 091	1 950	6 027 450	30 137	1 687 686	546	28 %	2 832 902	3 737 019	5 545 254		
135	7901	Varikko	9	3	1975	116	300	34 830	610	11 146	96	32 %	14 977	20 201	30 650		
136	7901	Varikko	9	3	1975	812	620	503 316	8 808	161 061	198	32 %	216 426	291 923	442 918		
137	7901	Varikko	9	3	1975	55	740	40 639	711	13 004	237	32 %	17 475	23 571	35 762		
148	7903	Nikkilän paloasema	9	2	1930	383	2 700	1 034 100	18 097	465 345	1 215	45 %	310 230	465 345	775 575		
149	7903	Nikkilän paloasema	9	2	2000	170	2 850	484 500	8 479	295 545	1 739	61 %	67 830	0	0		
138	7905	Monttoimihalli	8	1	2004	4 018	3 500	14 063 000	246 103	11 250 400	2 800	80 %	0	0	0		
139	7907	Nikkilän linja-autoasema	9	3	1960	160	3 050	488 000	8 540	185 440	1 159	38 %	180 560	253 760	400 160		
143		Vanha sikala	4	2	1960	1 397	1 480	2 067 560	36 182	1 075 131	770	52 %	475 539	785 673	1 405 941		
144		Koy Elsie - Liiketila J-rappu	5	1	2011	175	3 300	577 500	10 106	485 100	2 772	84 %	0	0	0		
145		Söderkullan kartano - makasiini	7	1	1800	96	2 340	224 640	3 931	130 291	1 357	58 %	38 189	71 885	139 277		
146		Möträskin taukotupa	9	1	1962	30	800	24 000	120	5 280	176	22 %	12 720	16 320	23 520		
147		Nassokins hautakappeli (kylmä)	9	1	1900	24	2 100	50 400	882	25 200	1 050	50 %	12 600	20 160	35 280		
150		Nikkilän paloasema - Öljyntorjuntavarasto (kylmä)	9	1	1996	229	750	171 750	3 006	103 050	450	60 %	25 763	0	0		
151		Soltorp I	9	1	1948	105	2 600	273 000	4 778	109 200	1 040	40 %	95 550	136 500	218 400		
		Yhteensä			1979	100 899	3 173	320 134 436	5 518 755	238 609 627	2 365	75 %	27 931 710	36 605 338	59 379 617		
												€/m <sup>2</sup>	277	363	589		

Ei arvioitu

Jär	Tun	Rakennus	Ktt	Sik	Vaim	m <sup>2</sup>
118	7519	Kasvihuone				165
120	7521	Traktoritali			1920	160
121	7521	Traktoritali				
122	7521	Traktoritali				
140		Varasto 18				
141		Juurikasellari			1957	538
142		Maakellari			1800	38

Liite 2: Karkeat kuntoarviot rakennuksittain (2 s)

Jär	Tun	Rakennus	ValmV	m <sup>2</sup>	Paino	3,00	1,50	0,50	1,00	1,25	0,50	0,75	0,75	0,75	Fka	Kla	
					klt	SLK	Runko	Juuli/Ka	K/Ov	Välis	Spinnat	Läm	S/Auto	VV	Ilm		
1	7001	Vanha kuntala	1956	1 210	1	3	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,60	40 %
2	7001	Vanha kuntala	1990	1 836	1	3	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,60	40 %
3	7002	Aravatalo	1952	522	1	3	1,00	1,00	1,00	1,00						1,00	32 %
4	7004	Juhlatalo	1939	1 202	4	1	4,00	3,00	2,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,75	77 %
5	7004	Juhlatalo	1990	54	4	1	3,00	2,00	2,00							2,60	55 %
7	7101	Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	2013	4 788	6	1	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,30	82 %
8	7102	Terveystie 1	1960	300	9	3	2,00	1,00	1,00							1,60	33 %
9	7102	Terveystie 1	1962	427	9	3	2,00	1,00	1,00							1,60	54 %
10	7102	Terveystie 1	1983	27	9	3	1,00	1,00	1,00							1,00	25 %
11	7103	Bubbis	1953	240	5	1	2,00	2,00	1,00	1,00						1,75	44 %
12	7110	Seniorikeskus	1930	504	6	1	4,00	4,00	4,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,00	3,83	74 %
13	7110	Seniorikeskus	1952	1 942	6	1	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	77 %
14	7110	Seniorikeskus	1920	359	6	1	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,13	66 %
15	7110	Seniorikeskus	1992	877	6	1	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,40	70 %
16	7202	Nikkilän päiväkotii / Nickby daghem	1976	796	3	1	3,00	3,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,88	58 %
18	7205	Maanittyn päiväkotii	1988	684	3	2	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,03	48 %
21	7206	Vita Paviljong	1996	126	2	1	3,00	4,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,75	58 %
22	7208	Klockars	1940	128	3	1	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00	3,00	2,20	52 %
23	7208	Klockars	1920	205	9	1	1,00	1,00	1,00	1,00						1,00	28 %
24	7209	Lillbonden	1971	249	9	1	3,00	2,00	3,00							2,75	61 %
27	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas daghem	2013	372	3	1	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,30	88 %
28	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas daghem	1997	265	3	1	4,00	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,60	67 %
31	7211	Hansaksen päiväkotii / Hansas daghem	1920	49	9	1	3,00	4,00	2,00	3,00	3,00					3,14	62 %
32	7213	Soläker	1920	200	3	1	3,00	4,00	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	3,00	3,00	3,15	66 %
33	7213	Soläker	1977	95	9	1	1,00	1,00	1,00	1,00						1,00	31 %
35	7215	Lehmuslinnan päiväkotii	1915	550	3	1	4,00	3,00	4,00	4,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,73	75 %
36	7215	Lehmuslinnan päiväkotii	2003	22	9	1	4,00	3,00	2,00							3,50	70 %
37	7216	Mäntymäen päiväkotii	2003	1 081	3	1	5,00	4,00	4,00	4,00	3,00	4,00	3,00	3,00	2,00	3,88	75 %
38	7216	Mäntymäen päiväkotii	2003	31	9	1	5,00	4,00	4,00							4,60	75 %
39	7218	Ratatupa	1920	226	9	1	2,00	2,00	1,00							1,90	43 %
40	7218	Ratatupa	1990	14	9	1	2,00	2,00	2,00							2,00	45 %
41	7219	Kartanon päiväkotii	2006	489	3	1	5,00	4,00	4,00	4,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,18	76 %
42	7219	Kartanon päiväkotii	2006	14	9	1	5,00	4,00	4,00							4,60	78 %
43	7220	Metsätien päiväkotii	2009	586	3	1	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	97 %
47	7221	Päiväkotii Milii / Daghemmet Milii	2011	1 254	3	1	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,80	90 %
48	7221	Päiväkotii Milii / Daghemmet Milii	2011	28	9	1	5,00	4,00	4,00							4,60	88 %
49	7221	Päiväkotii Milii / Daghemmet Milii	2013	10	9	1	5,00	4,00	4,00							4,60	88 %
50	7222	Päiväkotii Pikkusydän	2019	1 831	3	1	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	95 %
51	7302	Pääkirjaso	1983	1 798	7	1	4,00	3,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,20	90 %
52	7303	Artborg	1938	1 249	7	1	4,00	3,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,25	69 %
53	7304	Kornu	1890	419	7	1	3,00	4,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,73	62 %
54	7305	Navetta, Vävnhult ja aitta	1920	413	9	1	2,00	1,00	1,00	1,00						1,50	35 %
55	7309	Mårtensby skola	1930	433	9	2	2,00	1,00	2,00							1,67	36 %
56	7401	Gesterby skola	1912	328	9	3	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	33 %
57	7402	Borgby skola	1901	318	2	1	4,00	4,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,40	67 %
58	7402	Borgby skola	1984	554	2	1	4,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,45	73 %
59	7403	Boxby skola	1990	1 006	2	1	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	3,33	68 %
60	7404	Gumbostrand skola	1920	408	2	1	3,00	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	2,00	3,00	2,25	48 %
61	7404	Gumbostrand skola	1940	69	9	1	3,00	2,00	2,00	1,00						2,50	44 %

Karkeat kuntoarviot (2/2)

Jär	Tun	Rakennus	ValmV	m <sup>2</sup>	Ktt	SLK	Paino	3,00	1,50	0,50	1,00	1,25	0,50	0,75	0,75	0,75	0,75	Pka	Kla
								Runko	Julk/Ka	Ik/Ov	Välis	Spinnat	Läm	S/Auto	VV	lm			
62	7405	Kyrköby skola	1966	2 125	2	1		4,00	4,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		3,95	75 %
65	7406	Norra-Paipis skola	1910	446	2	1		3,00	4,00	3,00	3,00	2,00	3,00	3,00	4,00	3,00		3,10	65 %
66	7406	Norra-Paipis skola	1950	113	9	1		2,00	2,00	2,00								2,00	48 %
67	7406	Norra-Paipis skola	1998	318	2	1		5,00	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00		3,90	69 %
68	7407	Salpar skola	1954	564	2	1		3,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00	1,00		1,98	45 %
69	7407	Salpar skola	1954	400	2	1		3,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,75	38 %
70	7408	Södra-Paipis skola och daghem	1955	373	2	1		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00		4,28	80 %
71	7408	Södra-Paipis skola och daghem	1923	538	2	1		4,00	3,00	4,00	4,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00		4,13	80 %
74	7416	Opistotalo B1	1920	832	7	1		2,00	2,00	1,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00		2,35	58 %
75	7419	Wessman-talo / Wessman huset	2001	1 565	2	1		5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00		4,58	92 %
76	7419	Wessman-talo / Wessman huset	2001	431	2	1		5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00		4,58	92 %
77	7420	Sipoon koulukeskus C-talo	1972	1 228	2	3		1,00	1,00	1,00	1,00							1,00	32 %
78	7424	Opintie 6A	1972	4 237	9	3		2,00	2,00	1,00	1,00							1,75	33 %
79	7424	Opintie 6A	1992	101	9	3		3,00	2,00	2,00	2,00							2,50	49 %
80	7424	Opintie 6A	1990	100	9	1		3,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,90	44 %
81	7425	Lukkarin koulu	1987	2 195	2	1		4,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00		2,93	58 %
82	7425	Lukkarin koulu	2012	528	2	1		5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		4,30	79 %
84	7426	Talman koulu	1954	669	2	1		3,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,90	40 %
85	7426	Talman koulu	1999	842	2	1		4,00	4,00	4,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		2,80	50 %
86	7427	Leppätien koulu	2012	2 008	2	1		5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		4,30	83 %
87	7427	Leppätien koulu	2002	354	2	1		5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,00		4,23	75 %
91	7429	Jokipuiston koulu	1938	2 180	2	1		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		5,00	95 %
92	7429	Jokipuiston koulu	1938	14	9	1		4,00	5,00									4,33	90 %
93	7429	Jokipuiston koulu	2008	699	2	1		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		5,00	93 %
94	7430	Enter	2007	3 750	2	1		5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,00		4,23	77 %
95	7431	Sipoonlahden koulu / Söderskulla skolan	2009	5 549	2	1		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		5,00	96 %
96	7431	Sipoonlahden koulu / Söderskulla skolan	2020	5 212	2	1		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		5,00	97 %
98	7433	Nikkilän sydän	2016	7 936	2	1		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		5,00	90 %
99	7433	Nikkilän sydän	2021	3 490	2	1		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		5,00	98 %
100	7437	Punahilkka	1999	512	8	1		5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		4,30	80 %
101	7501	Lövhyddan	1920	154	9	1		2,00	2,00	1,00	2,00	2,00						1,93	45 %
102	7501	Lövhyddan	1985	53	9	1		3,00	2,00	2,00								2,60	52 %
103	7501	Lövhyddan	1985	44	9	1		3,00	4,00	3,00								3,30	70 %
104	7501	Lövhyddan	1985	16	9	1		2,00	1,00	1,00								3,75	67 %
105	7510	Nikkilän nuorisotalo	1983	491	8	1		4,00	4,00	3,00	3,00							3,75	67 %
110	7511	Fixgård	1800	195	9	1		1,00	1,00	1,00	1,00							1,00	35 %
111	7512	Söderkullan kartano - päärakennus	1914	962	7	1		4,00	4,00	2,00	3,00	3,00						3,55	62 %
112	7513	Söderkullan kartano - pehtoorin tupa	1900	163	7	2		2,00	2,00	1,00	2,00							1,92	33 %
113	7515	Söderkullan kartano - navetta + kanala	1900	110	7	1		1,00	1,00	1,00	1,00							1,00	15 %
114	7515	Söderkullan kartano - navetta + kanala	1900	267	7	1		2,00	2,00	1,00	1,00							1,75	38 %
115	7518	Puutarhurin tupa	1914	87	7	1		3,00	2,00	1,00	3,00							3,15	67 %
116	7518	Varasto rak 17	1920	100	7	1		2,00	1,00	1,00	1,00							1,50	35 %
117	7518	Varasto rak 18	1920	70	7	1		1,00	1,00	1,00	1,00							1,00	25 %
119	7521	Traktoritali rak 19	1920	160	4	1		1,00	1,00	1,00	1,00							1,00	30 %
123	7523	Vanha vesilaitos	1957	538	4	1		2,00	1,00	1,00	1,00							1,50	32 %
126	7801	As Oy Sipoon Länsipiha - Liiketila P25	1981	165	5	1		4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		4,40	90 %
127	7803	As Oy Kaskimaa - Liikehuoneisto D32	1972	134	5	2		3,00	3,00	3,00								3,00	62 %
128	7805	Koy Tailbacka - 2.keirros	2009	1 500	5	1		5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		4,30	82 %



Liite 3: Käyttötarkoitus ja toimenpideluokitus (1 s)

ktk Käyttötarkoitus

- 1 hallinto
  - 2 koulu
  - 3 päiväkotii
  - 4 Itäisen Jokipuiston a
  - 5 terveydenhuolto
  - 6 sote-palvelu
  - 7 palveluasunto
  - 8 liikunta/nuoriso
  - 9 Muut
- 

Lka Toimenpide

- 1 Pidettävät
  - 2 Kehitettävät
  - 3 Myynti/purku
-