



Kiinteistöstrategia 2022–2028

SEINÄJOEN[†]
SEURAKUNTA

Kiinteistöstrategia 2022–2028, (19.10.2023)

Sisällys

1	KIINTEISTÖSTRATEGIASTA YLEISESTI	3
1.1	Työryhmän asettaminen	3
1.2	Kiinteistöstrategiaproessin tavoitteet	3
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö.....	4
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta	4
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	5
1.6	Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet	5
2	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	7
2.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	7
2.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	7
2.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	10
3	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	11
3.1	Basis -järjestelmä	11
3.2	Omassa toiminnassa olevat kiinteistöt ja rakennukset	11
3.2.1	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	11
3.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	11
3.3.1	Asuinkiinteistöt ja liiketilat	11
3.3.2	Palvelutalot ja KISMUS	12
3.3.3	Maa-alueet	12
3.4	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet	13
4	SEURANTA.....	15
5	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	16
5.1	Arviointiperusteet.....	16
5.1.1	Rakennusten arviointiperusteet.....	16
5.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	18

5.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	18
5.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	18
5.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	19
5.2.3	Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	19
5.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	19
5.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	20
5.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....	20
5.4	Vuokran määrittäminen.....	22
5.5	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	23
5.6	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)	23
5.7	Kiinteistöylläpidon hallinta	23
5.8	Energia- ja ilmastostrategia.....	24
5.8.1	Energiatieteellisyys.....	24
5.9	Investointien rahoittaminen	25
5.9.1	Rahoitus	25
5.9.2	Investointivaroituksen muodostaminen.....	25
6	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN.....	26
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	26

Kiinteistöstrategia

1 Kiinteistöstrategiasta yleisesti

Kiinteistöstrategia on kuvaus keinoista, joilla seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten omistamista, ylläpitoa ja tilojen käyttöä voidaan kehittää ja tehostaa määritellyn tavoitetilan saavuttamiseksi.

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkoneuvosto on hyväksynyt 29.11.2018 kiinteistötyöryhmän toimintasäännön, jonka mukaan työryhmän yhtenä tehtävänä on kehittää seurakunnan pitkän tähtäimen kiinteistösuunnitelma ja tehdä siihen liittyviä ehdotuksia kirkkoneuvostolle. Kiinteistöstrategiaa ohjaavassa työryhmässä ovat työskennelleet:

- Timo Mäki (kiinteistöpäällikkö, rkm)
- Jussi Hernesniemi (projektiasiantuntija, DI)
- Jorma Keskikiikonen (yrittäjä, ARK)
- Kirsti Eloniemi (yrittäjä, rak.ark.)
- Jukka Salo (kirkkoherra, teologi)
- Paula Perälampi (hallintojohtaja)
- Matti Kuvaja (työryhmän puheenjohtaja, valtuutettu, yrittäjä)
- Petri Yli-Soini (valtuutettu, yrittäjä)
- Esko Karttunen (puistopäällikkö)
- Anne Alavillamo (vastaava taloussihteeri)

1.2 Kiinteistöstrategiaproessin tavoitteet

Tavoitteena on selvittää kiinteistökannan määrä ja nykytila, korjausvelka, vuosikuluma, tärkeimmät ylläpitokulut, jonka jälkeen pyritään vastaamaan kysymykseen: onko seurakunnan tuleva taloustilanne riittävä olevan kiinteistökannan ylläpitämiseen, tai mikä on oikea kiinteistökannan määrä ja laatu, jotta taloudellinen toimintakyky on turvattu?

Kiinteistökannan määrää ja laatua tulee sopeuttaa vastaamaan väestö- ja jäsenennusteita, jotta seurakunnan tulot riittävät ydintoimintaan, kulttuuriperinnön vaalimiseen, paikallisidentiteetin huomioimiseen ja sosiaalisen tasa-arvon ylläpitämiseen. Kiinteistöstrategiassa pyritään huomioidaan myös lasten etu ja hyvinvointi taloudellisten realiteettien puitteissa (kirkkojärjestys 23 luku 3§).

Prosessin aikana rakennukset luokitellaan (salkutetaan) ja kiinteistöstrategian valmistumisen jälkeen säilytettävälle rakennuskannalle laaditaan pitkän tähtäimen suunnitelmat, jossa investoinnit kohdistetaan oikeisiin rakennuksiin/rakennusosiin oikea aikaisesti.

Kiinteistöstrategian laadinnassa pyrkimyksenä on lisäksi korjausvelan kasvun taittaminen ja mahdollinen pienentäminen. Oikeanlaiset sopeutustoimet yhdistettynä oikein kohdistettuihin investointeihin ohjaavat jo itsessään energiatehokkuuteen ja hyvään sisäilmastoon.

Kiinteistötoimi pyrkii ennakoivalla toiminnallaan takaamaan riittävät tilat seurakunnan Yleisen Strategian mukaisten arvojen vaalimiseksi.

Seinäjoen seurakuntaan on laadittu vuosille 2021–2025 yleinen strategia, jossa mainitut arvot ovat USKO, TOIVO ja RAKKAUS. alla on kiteytetty seurakunnan yleisiä toimintatapoja, joiden toteutumisen edellytykset on pyritty huomioimaan kiinteistöstrategiaprosessissa.

- välitä lähimmäisistä
- pidä huolta luomakunnasta
- vahvista yhteisöllisyyttä
- kohtaa fyysisesti ja digitaalisesti
- vahvista vapaaehtoistyötä
- vahvista yhteistyöverkostoja
- hyödynnä olemassa olevaa ja jalosta sitä
- luovu toimimattomista asioista rohkeasti
- vahvista yhteistyötä

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista (kiinteistöistä) sekä niiden kuluista ja tuotoista.

Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen rakennukset käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Asuinhuoneistot ja liikehuoneistot kuuluvat kiinteistöstrategiaan sijoitusomaisuutena, joihin kohdistuu suoran sijoitustuoton lisäksi korjausvelkaa, ylläpidon kustannuksia ja ne kuluvat. Asuinhuoneistot ja liikehuoneistot jotka ovat seurakunnan omaan toimintaan soveltumattomia ja niiden rahoitusvastike ja hoitovastike pyritään kattamaan vuokraamalla ne ulkopuolisille toimijoille.

Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen ja ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian ja korjausvelkalaskennan on laatinut diplomi-insinööri Jussi Hernesniemi, työtä on ohjannut kiinteistöpäällikkö Timo Mäki, sekä kiinteistötyöryhmän jäsenet Jukka Salo, Paula Perälampi, Matti Kuvaja, Petri Yli-Soini, Esko Karttunen, Jorma Keskikiikonen ja Kirsti Eloniemi ja 1.4.2022 alkaen Anne Alavillamo.

Kiinteistöstrategian laadinnan päävaiheita:

- Selvitetään väestöennusteet sekä ennusteet jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavan 10-vuotisjakson ajalta.
- Selvitetään lähtötilanne kiinteistöjen ja rakennusten osalta; rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvelka ja vuosikuluma.
- Huolehditaan avoimesta ja läpinäkyvästä prosessista koko kiinteistöstrategian laadinnan ajan.
- Hankitaan tarvittaessa lisätietoa rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon selvittämiseksi.
- Valitaan mahdollisista tavoitteista tärkeimmät ja määritetään niille toimivat mittarit.
- Määritellään ja valitaan toimenpiteet, joiden avulla tavoitteisiin pyritään, unohtamatta nimetä toimenpiteille myös vastuuhenkilöitä.

- Hyväksytetään kiinteistöstrategia kirkkovaltuustossa.
- Kun kiinteistöstrategia on valmis, se julkistetaan ja tiedotetaan niin, että kaikki asianomaiset ovat tietoisia kiinteistöstrategian tavoitteista ja toimenpiteistä, joilla tavoitteet saavutetaan.
- Tämän jälkeen tavoitteisiin pääsemistä seurataan määritettyjen mittareiden avulla vuosittain toimintakertomuksen raportoinnin yhteydessä.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

- Kiinteistöstrategia päivitetään vuosittain ja tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.
- Päivityksestä vastaa kiinteistöpäällikkö kiinteistötyöryhmän ohjauksessa.
- Nykyinen strategia on laadittu 6 vuodeksi, joten seuraava strategia laaditaan aikanaan seuraavan valtuustokauden puolivälissä. Tämän jälkeen strategia laaditaan neljälle vuodelle kerrallaan.
- **tarkennetaan vuosittain.**
- **Päivityksen tehnyt työryhmä vuonna 2023 oli diplomi-insinööri Jussi Hernesniemi, kiinteistöpäällikkö Timo Mäki, sekä kiinteistötyöryhmän jäsenet Ari Auranen, Paula Perälampi, Matti Kuvaja, Petri Yli-Soini, Esko Karttunen, Pirkko Ekoluoma, Minna Lounatvuori ja Liisa Rantala.**

1.6 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Visio

Toiminnan tarpeita vastaavat tilat.

Toiminnallinen tavoite

Päätavoite: Kiinteistötoimi pyrkii ennakoivalla toiminnallaan takaamaan riittävät tilat seurakunnan Yleisen Strategian mukaisten arvojen vaalimiseksi.

- *6 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli työmuotojen.
 - Sähköisen varausjärjestelmän käyttöä ohjeistetaan tarkemman tilastotiedon saamiseksi.
 - Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
 - Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

Kulttuuriperintötavoite

Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua riittävään tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista.

- *6 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.
 - Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.
 - Rakennukset on arvotettu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet.

Kustannustehokkuustavoite

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaari-taloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

- *6 vuotiskauden osatavoitteet*

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään. Kts. liite poistojen vaikutus talouteen.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
- Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat vuosikellon muotoisesti.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäisten vuokrien järjestelmä.

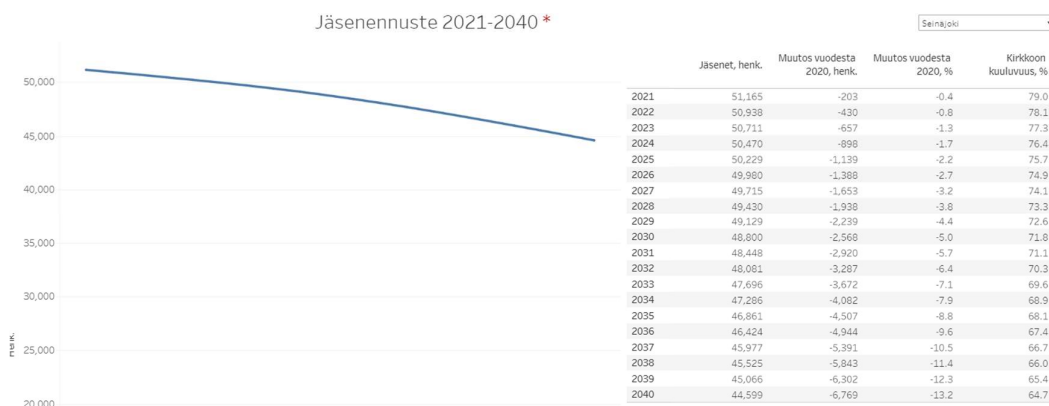
2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudenlaisiin toimintatapoihin
- seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

2.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

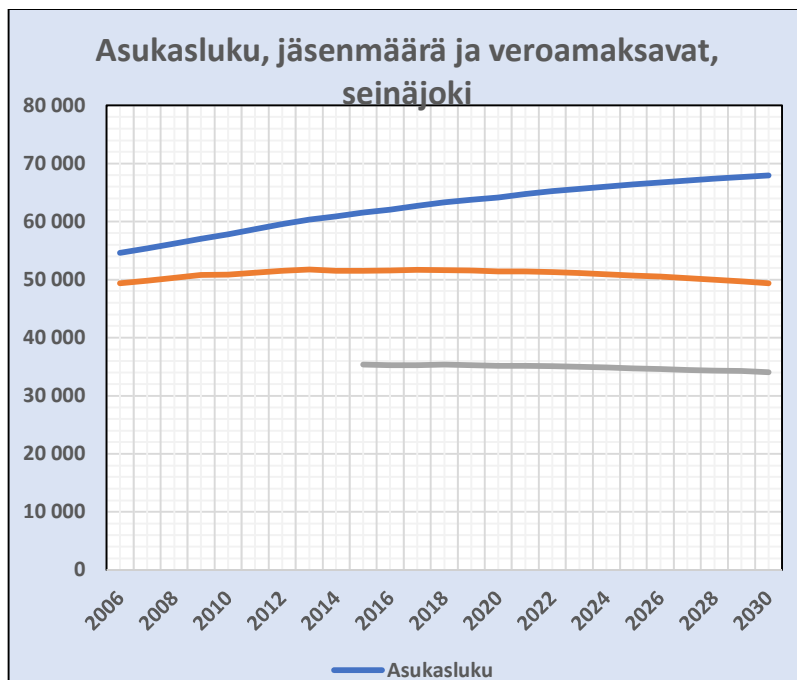
Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarvittaessa. Kiinteistöjen osalta kannattaa kohdistaa investointeja mahdollisimman likvidiin omaisuuteen.



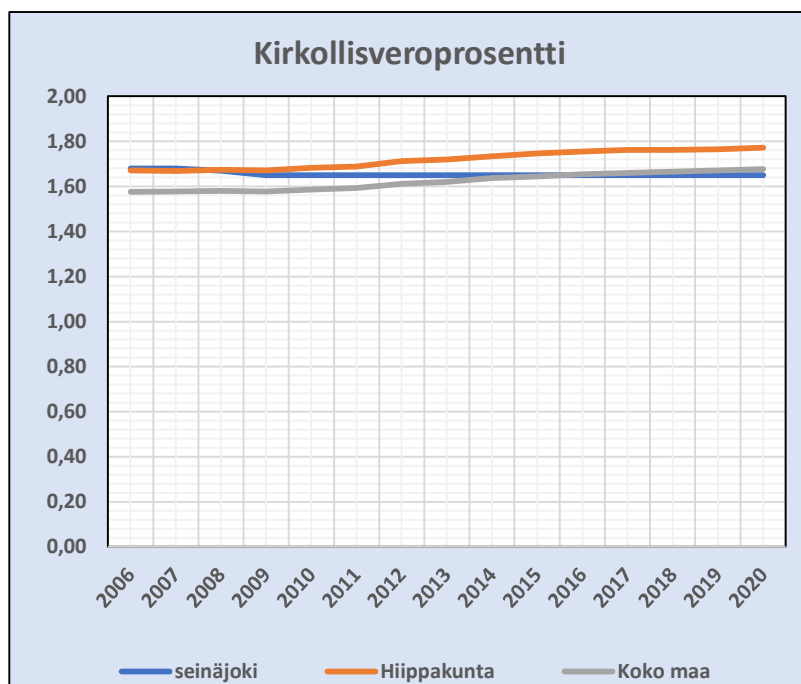
Kuva 1 ennuste Seinäjoen seurakunnan jäsenkehityksestä vuoteen 2040 asti (kirkontilastot.fi)

2.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

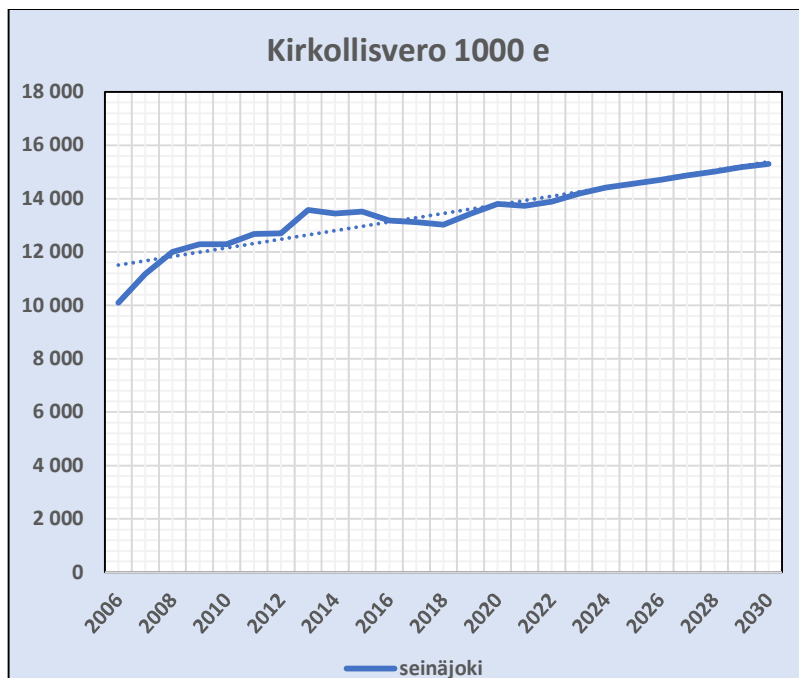
Seuraavat graafit ovat lähteestä www.kirkontilastot.fi



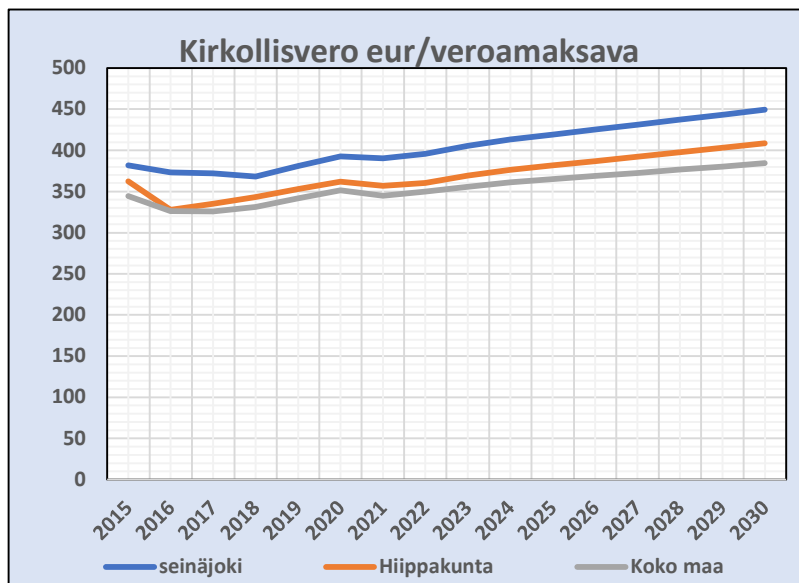
Kuva 2 Seurakunnan jäsenmäärän ja veroa maksavien jäsenten määrän ennustetaan laskevan, vaikka alueen asukasluvun ennustetaan nousevan.



Kuva 3 Seinäjoen seurakunnan kirkollisveroprosentti on valtakunnallista keskitasoa ja alle hiipakunnan keskitason.



Kuva 4 Kirkollisverotuoton ennustetaan nousevan noin 14 miljoonasta eurosta (2021) 15 miljoonaan euroon (2030). On huomioitava, että veroa maksavien seurakuntalaisten määrä vähenee, joten ennuste perustuu inflaation kehittymiseen. On oletettavaa, että kustannukset nousevat vähintään samaa tahtia.



Kuva 5 Ennuste perustuu inflaation odotettuun kehittymiseen. On oletettavaa, että kustannukset nousevat vähintään samaa tahtia.

Seinäjoen srk (1 000 €)	2020	2024	2028	2030	
Verotettava tulo	836 606	873 394	909 939	927 152	
Kirkollisvero-%	1,65 %	1,65 %	1,65 %	1,65 %	
Kirkollisvero	13 804	14 411	15 014	15 298	
Muutos		607	603	284	
Muutos-%		4,4 %	4,2 %	1,9 %	
Valtionapu	1 223	1 223	1 223	1 223	oletus: valtionapu vakiona
Muut menot	-1 556	-1 945	-2 026	-2 065	sis. keskusrah.maksut ja rah.kulut (laina 7 M€/20 v + korko=0,4 M€/v?). Nykyinen laina päättyy 6/2025.
Tulot ja muut menot yht.	13 471	13 689	14 211	14 456	
Toimintakate	-10 879	-12 800	-12 992	-13 187	oletus: kulut nousee 1,5% /vuosi, toiminnalliset muutokset?
Tulos ennen poistoja	2 592	889	1 219	1 269	
Poistot	-1 404	-990	-990	-990	oletus: tasapoisto n. 1 M€ 2025 jälkeen, 2020 ilman kertapoistoja -829
Tulos poistojen jälkeen	1 188	-101	229	279	

TP2020 luvut poikkeavat, joten vuoden 2024 luvut arvioitu TP2019 ja TA2022 pohjalta.

Kuva 6, Ennuste kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla tulot kattavat nykyisen suuruiset poistot.

2.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Seinäjoen seurakunnan kiinteistötoimen kiinteistökulusuhde:

kiinteistökulusuhde = toimintakulut / (verotulot + valtionrahoitus)

2020: 2.989.546,56 € / (13.804.091 € + 1.222.608 €) = 19,9 %.

2021: 3.187.889,62 € / (14.097.745 € + 1.246.512 €) = 20,8 %.

2022: 3.148.931,21 € / (15.015.821 € + 1.269.156 €) = 19,3 %.

Vertailun vuoksi Tampereen seurakuntayhtymän kiinteistökulusuhde pyritään pitämään alle 20 % tasolla. Lisäksi Tampereella on linjattu, että seurakuntayhtymän tilojen kokonaismäärä on vuonna 2030 0,32 m2/jäsen, kun vuonna 2019 tiloja on ollut 0,4 m2/jäsen. (Tampereen seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia 2019, s.20).

”Tyypillisesti seurakuntataloudet käyttävät tiloihinsa noin 25 % verotuloista ja valtionavusta. Suurissa yhtymissä luku on yleisesti jonkin verran pienempi.” (Tampereen seurakunnan kiinteistöstrategia 2019, s. 21).

3 Kiinteistöjen nykytilanne

3.1 Basis -järjestelmä

Kirkkohallituksen ja Haahtela-yhtiöiden ylläpitämä kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Tallennettavista ja tallennetuista tiedoista kiinteistötoimi on saanut tarvittavat kiinteistömäärän laajuustiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

3.2 Omassa toiminnassa olevat kiinteistöt ja rakennukset

Seurakunnan omassa toiminnassa olevat rakennukset on ryhmitelty salkutusperiaatteen mukaisesti: ARVORAKENNUKSET, SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET, TOISTAISEKSI SÄILYTETTÄVÄT/KEHITETTÄVÄT ja LUOVUTETTAVAT.

3.2.1 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Käyttöasteet ja varaustuntikohtaiset kävijämäärät Katrinan vuoden 2022 tietojen pohjalta. Merkintä on vahtimestarin vastuulla, tai tilaisuudessa olevan työntekijän vastuulla. Joitakin itsenäisesti toimivia ryhmiä ei tilastoi välttämättä kukaan. Kävijämääriin on tilastoitu myös työntekijät ja vapaaehtoiset.

Varaustuntikohtainen kävijämäärä antaa oikeellisemman arvion tilojen todellisesta käytöstä ja toiminnan tehokkuudesta.

Seinäjoen seurakunnan käyttöastelaskenta perustuu 365 päivän ja kahdeksan tunnin kapasiteettiin.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin.

Liitteenä omassa ydintoiminnassa olevien kiinteistöjen suuntaa antavat käyttöasteet.

3.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

3.3.1 Asuinkiinteistöt ja liiketilat

Kaikkien sijoituskiinteistöjen vuokrausastetta seurataan säännöllisesti kuukausi- ja vuositasolla.

VUOKRATUOTTOLASKELMAA VUOSITASOLLA									
Korjausvelka (alle kuntoluokan 75%)	tasearvo	tasearvo investointien jälkeen	Vuokran korotuksen suuruus	Yhtiö	rak.vuosi	p-ala	arviohinta	tuotto sis. hoito ja rah. vastike, osakkeen vastuuille sis. Remontit	Muuta
307 250 €	121 539 €	102 791 €	237 %	KOY Ermilänkulma	1975	229	139 000 €	5,95 %	Liiketoimintatilojen vuokrat
210 848 €	124 481 €	535 110 €	238 %	KOY Ermilänkulma	1975	157	130 000 €	5,76 %	Liiketoimintatilojen vuokrat. Rakennus on omistettu 200000
190 309 €	184 712 €	575 021 €	102 %	KOY Seinäjoen Kauppakulma	1985	141	135 000 €	2,87 %	Liiketoimintatilojen vuokrat
									Työhuoneita noin 145 m ² liiketoimintatiloja. Omassa käytössä olevat noin 1100 m ² (liiketoimintatiloja 62 m ² ja vuokrausnoin 159 m ² x 150
2 344 922 €	1 587 780 €	3 812 712 €	279 %	KOY Seinäjoen Kauppakulma	1985	1396	1 600 000 €	2,04 %	m ² x 130 m ²) kuluihin jätetty omat tilat.
- €	1 040 786 €	1 040 786 €	39 %	KOY Seinäjoen Eläjänselvi A ja B	2008	1786	2 679 000 €	0,88 %	m ² . Omiin tilojen kustannukset jätetty kuluihin
577 530 €	127 217 €	704 747 €	44 %	KOY Seinäjoen Kyyhkylä	1997	920	1 600 000 €	1,57 %	Kohde vuokrattu 100%.
3 630 662 €							4631		

Kuva 7, sijoituskiinteistöt tuottavat heikosti ja mahdollisten korjausinvestointien jälkeen vuokrankorotusten tulee olla merkittäviä. Kauppakulman yllä oleva pinta-ala on vuokrattavissa olevien tilojen pinta-ala (1396m²), Kauppakulman korjausvelka on korjattu vastaamaan 1.krs 936 brm² + 2.krs 826 brm pinta-aloja (kellariin ei otaksuta kohdistuvan korjausvelkaa). KAUPPAKULMASSA ON PINTA-ALAA 1.KRS 936 BRM² + 2.KRS 826 BRM² + KELLARI 1244 BRM² = 3006 BRM². Taulukko paremmalla resoluutiolla liitteenä.

KOY Ermilänkulma on huoneistojen sisäpintoja lukuunottamatta alkuperäiskuntoinen. Taloyhtiön kohdistuu huomattava korjausvelka ja on epätodennäköistä saada mahdollisia korjausinvestointeja vastaava vuokratason korotus toteutettua. Ermilänkulma sijaitsee erittäin keskeisellä paikalla keskustassa, mutta nykyisin taloyhtiön kokonaisilme on korttelin kokonaisarvoa laskeva.

KOy Seinäjoen Äspeeärrä tuottaa heikosti, jonka lisäksi yksittäisten liikehuoneistojen hallinnointi kuluttaa suhteettoman paljon kiinteistöpäällikön resursseja.

KOy Kauppakulma on kokonaan seurakunnan omistama kiinteistö kaupungin keskustassa. Kauppakulma tuottaa huonosti, jonka lisäksi Kauppakulmaan kohdistuu huomattavan suuri korjausvelka. Todettakoon kuitenkin, että kellaritila (1244 brm²) on todennäköisesti luja ja käyttökelpoinen tila kiinteistökehityksen näkökulmasta.

KOy Eljaanhovi A ja B on uudehko rakennus, eikä siihen kohdistu korjausvelkaa. Vuokrataso on kuitenkin alhainen verrattuna rakennusten vuosikulmaan, eli vuokratasoa tulisi korottaa.

KOy Seinäjoen Kyyhkylässä korjausvelkaa on hieman kertynyt (vesikatto, salaojien toimivuus, vesijohdot) ja vuokrataso on alhainen verrattuna vuosikulumaan.

3.3.2 Palvelutalot ja KISMUS

Palvelutalot	Kaupunki	Seurakunta	Yhteensä			
	m ²	m ²	m ²	€/m ² /vuosi srk.	seurakunnna osuus vuodessa	
Kultavuoren Palvelutalo	1 955	246	2 201	208	51 239,34 €	30 %
Pajuluoman Palvelutalo	5 348	279	5 627	208	58 112,91 €	34 %
Tikkuvuoren Palvelukeskus	2 632	144	2 776	208	29 993,76 €	17 %
Pappilantien Palvelutalo	391		391	208	- €	
Pajuluoman Palvelutalo	505		505	208	- €	
Päiväkoti Taika	2 918		2 918	208	- €	
Pikkumetsän Päiväkoti (Ylistaro)	1154		1154	208	- €	
Päiväkoti Tahti	2706	161	2867	208	33 534,69 €	19 %
Yhteensä	17 609	830	18 439	208	172 640,00 €	100 %
					seurakunta	
Jako -%	95,5	4,5				

Kuva 8, Palvelutaloissa seurakunnalla on yhteensä 830 m² lattiapinta-alaa ja vastikkeita maksetaan vuodessa 172.640 €. Rakennukset ovat uudehkoja.

Lisäksi Kismuksessa seurakunnalla on omistuksessaan 857 m² ja 16 kpl autopaikkoja, joista maksetaan noin 3.500 € vastikkeita kuukaudessa. Korjausvelkaa kohteessa ei ole.

3.3.3 Maa-alueet

Seurakunnan metsä- ja peltoalueiden tiedot on esitetty taulukossa. Metsätiedot päivitetään toimenpiteiden jälkeen Metsään.fi-palveluun. Metsätaloussuunnitelma on tarkoitus päivittää vuoden 2023 aikana ja viedään samassa yhteydessä hallinnon hyväksyttäväksi. Jatkossa seurakunnan metsiin kohdistuu myös suurempaa odotusarvoa luonnon monimuotoisuuden huomioimisessa ja seurakunnan työmuotojen sekä seurakuntalaisten toiminnan osallistamisessa osana metsien käyttöä. Kirkkovaltuuston aloitteen mukaisesti seurakunnassa on perustettu metsätyöryhmä, jossa ideoidaan seurakunnan metsistä kohtaamispaikkaa seurakuntalaisille ja eri työmuotojen toiminnalle.

Strategiassa huomioidaan, että pienistä metsäpalstoista voidaan tarvittaessa luopua ja metsien vuosittaisen hakkuun tuottotavoite olisi 30 000 € luokkaa. Pitkäaikaisempi arvio seurakunnan metsistä ja strategiasta muodostuu seuraavan metsätaloussuunnitelman käsittelyn yhteydessä vuonna 2023.

Seurakunnan metsätilat ja pellot						
Rekisterinumero ja tila	Kok. p-a	Metsää	Kitumaa	Joutomaa	Pelto	Huomautus
Seinäjoen seurakunta						
743-425-23-31 OOKILA, Seinäjoki	90,1	86,2	0,4	0,0		
743-403-11-34 Ojala, Seinäjoki	67,3	66,3	0,0	0,0		
743-425-16-166 LÄNTINEVA, Seinäjoki	35,5	20,4	0,0	0,0		
743-401-43-1 Törnävän hautausmaa, Seinäjoki	16,2	6,8			1,50	Törnävän hautausmaan peltoalue
989-409-10-57 HONKINIEMI, Ähtäri	14	8,2				
743-404-21-77 OJELMISTO, Seinäjoki	12,4	5,9	0,3		3,25	Nurmon Pappilan peltoalue
743-416-4-445 HAUTAUSMAA, Seinäjoki	3,1	1,7			1,03	Peräseinäjoen hautausmaan pelto
743-410-7-76 SAVIVAINIO, Seinäjoki	2,5	1			0,93	Lankarin tiealueen viereinen pelto
743-416-8-147 Ahonniemi, Seinäjoki	2,3	0,5				
743-401-14-25 SIIRTOLA, Seinäjoki	1,3	0,4				
743-416-8-128 MÄNTYNIEMI, Seinäjoki	0,7	0,7				
743-403-11-36 Hautausmaa, Seinäjoki	9,5				3,94	Ylistaron hautausmaan peltoalue
743-404-7-1 Nurmon hautausmaa, Seinäjoki	5,6				2	Nurmon hautausmaan peltoalue
743-416-4-932 Hautausmaa, Seinäjoki	4,4					
743-404-70-131 SEURAKUNTA, Seinäjoki	1					Hylykallion seurakuntakodin tontti
Yhteensä	265,9	198,1	0,7		12,65	
Testamentti Holkko - Pihlajamäki						
743-434-6-62 SILLANKORPI, Seinäjoki	15,2	6,9			8,2	Testamentti Holkko - Pihlajamäki
743-434-4-108 LINTUSAARI, Seinäjoki	4	0,7			4,07	Testamentti Holkko - Pihlajamäki
743-425-1-349 Tenkunmaa, Seinäjoki	3,3	1,6			1,79	Testamentti Holkko - Pihlajamäki
743-434-4-15 MÄENPÄÄ, Seinäjoki	2,9	0,6				Testamentti Holkko - Pihlajamäki
743-434-6-43 LINTUSAARI, Seinäjoki	2,8	1,7			2,51	Testamentti Holkko - Pihlajamäki
Yhteensä	28,2	11,5			16,57	
Testamentti Ekman						
145-421-3-318 NIEMELÄ, Ilmajoki	23,1	21,8	0,5			Testamentti Ekman
743-421-6-91 KALEVA, Seinäjoki	23,8	19,3	2,6	1,7		Jakamaton tila Ekman /Ägren
Yhteensä	46,9	41,1	3,1	1,7		

Kuva 9, Seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä (Esko Karttunen).

3.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Kiinteistöjen ja rakennusten kunnon selvittäminen ovat olennaisia toimenpiteitä toimivan kiinteistöstrategian laatimisprosessissa. Samalla kun selvitetään rakennuskannan uudishankintahinta ja kunto, saadaan hyvä kuva vaadittavista korjaustoimenpiteistä, niiden kiireellisyydestä ja kustannusarviosta.

Kiinteistöjen kuntoluokka, korjausvelka ja peruskorjaustarve on laskettu excel-ohjelmistolla.

Uudishinnan arvioiminen.

Uudishintaa arvioidessa otetaan huomioon jokaisen kohteen käyttötarkoitus ja hintaluokka. Uudishinnan arviointi on tehty kokemuspohjaisesti (vuoden 2020 hintatasoon) ja tarvittaessa tarkistettu Haahtela Oy:n tilastoista.

Tekninen nykyarvo.

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo, joka suurella todennäköisyydellä poikkeaa tasearvosta. Teknisen arvon määrittämiseksi on olemassa useita tapoja.

Yksinkertainen tapa teknisen arvon määrittämiseen on menettely, jossa lähtökohtana on määrittää rakennukselle sen jälleenhankinta-arvo. Jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen kulumista kuvaava tekninen poisto sekä lisätään peruskorjausinvestointeja vastaavat arvonorotukset sekä niiden tekniset poistot. Näin menetelmällä saadaan selvitettyä tarkasteluhetkellä rakennuksen tekninen nykyarvo.

Teknisten arvojen ja sitä kautta rakennusten vuotuisten korjaustarpeiden tarkka määrittäminen kohdekohtaisia kuntotutkimuksia ja käytettävyysselvityksiä käyttäen, vaatii huomattavia taloudellisia panostuksia. Tapauskohtaisesti voidaan niiden tekniset arvot selvittää laskennallisesti.

Pääosin Seinäjoen seurakunnan rakennusten tekniset arvot/korjausvelka on määritetty edellä mainitun vuosittaisen kuluman pohjalta. Iäkkäiden historiallisten rakennusten teknisen arvon ja korjausvelan määrittäminen vuosikuluman pohjalta on kuitenkin käytännössä vaikeaa, koska yli 100-vuotiaiden rakennusten tekninen arvo menisi lähtökohtaisesti negatiiviseksi. Kirkkojen, siunauskapelleiden, vainajien säilytystilojen ja joidenkin seurakuntatalojen korjausvelkaa on tarkennettu käänteisesti 1. laskemalla tulevan kymmenen vuoden pakolliset investointitarpeet, 2. arvioimalla pakollisia investointitarpeita riskirakenteiden aiheuttamiin kustannuksiin, 3. arvioimalla tekninen arvo jälleenhankinta-arvon ja pakollisten investointitarpeiden erotuksena.

Kuntotaso.

Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 %.

Nykyinen kuntotaso määräytyy rakennuskohtaisesti riippuen eri rakennusosien käyttöiästä ja rakennuksiin kohdistuvista korjaushistoriasta.

Yleisesti käytetyt kuntoluokat:

Kuntoluokat		
Yli 90 %		erinomainen
75 % - 90 %		hyvä
60 % - 75 %		tyyydyttävä
50 % - 60 %		välttävä
Alle 50 %		huono

Kuva 10, yleisesti käytetyt kuntoluokat.

Korjausvastuu ja korjausvelka

1. Rakennuskannalle on määritetty jälleenhankinta-arvot.
2. kuntoluokka on määritetty keskimäärin 1,75 % vuosikulumalla, ja arvorakennukset vähimmäisinvestointien pohjalta käänteisesti.
3. korjausvelka on 75 % kuntoluokan ja nykyisen kuntoluokan erotus kerrottuna jälleenhankinta-arvolla

Nykyhetken kuluma

Kaikki rakennuksen osat ovat kuluvia. Osa rakenteista kuluu kuitenkin sen verran hitaasti, että voidaan puhua kulumattomista osista. Laskentamenetelmissä kulumattomiksi osiksi katsotaan rakennuksen perustukset ja kantava runko, edellyttäen, ettei rakentamisvaiheessa ole tehty merkittäviä rakennusvirheitä. Näiden rakennusosien käyttöiät voivat olla pitkiä suhteessa rakennuksen oletettuun toiminnalliseen käyttöikänsä.

Nykyhetken mukaista vuosikulumaa on tarkennettu pyrkimyksenä määrittää pienin mahdollinen vuosikuluma koko rakennusmassalle. Alla on käytetyt vuosikuluman painotukset eri rakennustyypeille.

Moniaineinen rankarakennus:

runko 30 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 1,0 % vuodessa.

pintarakenteet ja talotekniikka 70 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 1,75 % vuodessa.

Massiivirungot, jotka sääräsituksella:

runko 50 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 1,0 % vuodessa.

pintarakenteet ja talotekniikka 50 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 1,75 % vuodessa.

Yksiaineiset massiivirungot, jotka suojattu säärasitukselta:

runko 50 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 0,3 % vuodessa.

pintarakenteet ja talotekniikka 50 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 1,75 % vuodessa.

Moniaineiset massiivirungot, jotka suojattu säärasitukselta:

runko 50 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 1,0 % vuodessa.

pintarakenteet ja talotekniikka 50 % jälleenhankinta-arvosta ja kuluma 1,75 % vuodessa.

Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti silloin, kun rakennukseen on tehty erilisiä korjaustoimenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilanearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

Kiinteistöstrategiaa laadittaessa on kiinnitetty huomiota rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen. Sisäilmastollisia näkökohtia on arvioitu riskirakenteiden näkökulmasta.

4 Seuranta

Arvorakennuksiin ja säilytettäviin rakennuksiin kohdistuvat vuosikorjaukset (PTS) ja investoinnit aikataulutetaan jana-aikataulumuotoisena, samaan aikatauluun tahdistetaan myös toistaiseksi säilytettävien/kehitettävien rakennusten mahdolliset toimenpiteet ja erityisesti luovutettavien rakennusten toimenpiteet. Aikataulua seurataan/päivitetään kiinteistötoimessa.

5 Kiinteistöstrategiset valinnat

5.1 Arviointiperusteet

Työn aikana on tunnistettu seurakunnan toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laadittu niille hallintasuunnitelma.

Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, on arvioitu kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

5.1.1 Rakennusten arviointiperusteet

Seurakunnan rakennusten vähentäminen toteutetaan läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöhankinnat on toteutettu julkisin varoin ja useiden kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä.

On todettava, että rakennuskannan vuosikuluma asettaa minimi-investointitason, jotta rakennuskanta pysyisi nykyisessä kunnossa. Tämän vuosikuluman ja korjausvelan vähentämisen pohjalta on arvioitu tulevia kiinteistökantaan kohdistuvia vuosipoistoja. Kasvavan investointitason myötä vuosipoistot nousevat hallitsevaan asemaan ja kääntävät vuosittaiset tilinpäätökset alijäämäisiksi. On todettava, että nykyistä kiinteistömassaa ei pystytä ylläpitämään.

Rakennusten ja tilojen vähentäminen tehdään taloudellisten ja teknisten realiteettien pohjalta, jotta voidaan taata ydintoiminta mahdollisimman laajasti. Kulttuuriperintöarvot ja sosiaaliset näkökohdat huomioidaan mahdollisuuksien mukaan. Käyttäjien kanssa käydään keskustelut perustuen realiteetteihin.

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

- ovatko tilat oikean kokoiset
- ovatko tilat esteettömät
- onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen
- soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin
- onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa
- ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat.
- jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet
- välttämättömyys identiteetille
- kiinteistökehittämisen mahdollisuudet jatkossa
- exit-mahdollisuus

Tilojen käyttöasteiden luokitukset kirkkohallituksen ohje:

- erinomainen, kun > 50 %
- hyvä, kun 41 – 50 %
- tyydyttävä, kun 20 – 40 %
- välttävä, kun 10 – 19 %
- huono, kun < 9 %.

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä käyttöasteella.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Arviointiperusteena voidaan käyttää myös kohteen korjausvelkaa tai korjausvastuuta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä. Arvioinnissa sovelletaan tarvittaessa KH 18-11061 ohjekorttia Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen.

Kulttuuriperinnön osalta kohteet **arvioidaan** suojelutiedon, inventointitiedon ja RKY-inventoinnin pohjalta. Edellä esitetty arviointi riittää, mikäli rakennus päättyy kokonaisarvioinnin perusteella strategiassa luokkaan *säilytettävät*.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, **tulee** kohteen **kulttuuriperintöarvo ja merkitys** seurakunnan **identiteetille pohtia** perusteellisemmin.

Kaikki kiinteistöt ja rakennukset tarkastellaan **kiinteistökehittämisen** näkökulmasta: selvitetään, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko kohdetta kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakunnalle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyys
- kiinteistön vuokrattavuus.

5.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

5.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. **Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista, vaan tilojen vähentäminen varmistaa rahavarojen riittävyyden muuhun toimintaan.**

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

Kiinteistöomaisuus on luokiteltu (salkutettu) seuraavasti: **ARVORAKENNUKSET, SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET, TOISTAISEKSI SÄILYTETTÄVÄT/KEHITETTÄVÄT ja LUOVUTTAVAT.**

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohdesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkaminen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

- Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.
- Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet vuokrataan, tai myydään.
- Asemakaavoitetut tontit vuokrataan/myydään ulos markkina-arvolla.
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

5.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä.

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkot
- kellotapulit
- siunauskappelit
- hautakappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset.

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee kartoittaa tarkoin.

Seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudelleen.

Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

Säilytettävien sijoituskiinteistöjen, -rakennusten ja –tilojen ryhmään kuuluvat ne sijoituskiinteistöt ja –tilat, jotka saavuttavat niille asetetun tuottotavoitteen ja joiden vuokrausaste on korkea > 95 %.

Käyttö ja ylläpito

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttöä seurataan aktiivisesti ja ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

5.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyys, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoituksenmuutos on ajankohtainen. Tällainen tilanne voi syntyä seurakunnan toimintaympäristön muutoksen vaikutuksesta toiminnan muuttuessa toisenlaiseksi tai toiminnan laajentuessa tai loppuessa tai uuden käynnistyessä.

Kehitettäviä kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

5.2.3 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettavaan tai toistaiseksi säilytettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- tilalle tullaan rakentamaan korvaavat tilat
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila.

Luovutettavaa tai toistaiseksi säilytettävää kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisyyden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

5.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan kohdan 7.4. mukaisen vuokramäärittämisen perusteella käypä vuokra.

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

5.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä käyttöasteella.

Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta.

Erityisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista.

Ahonniemen majoitusaste: 17 %

Lankarin majoitusaste: 27,3 %

Honkiniemen majoitusaste: 27,1 %

Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määräajan kuten seurakunnan omistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila.

5.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Arvorakennuksiin kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen korjaus- ja energia-kustannusten hallintaan. Tilojen monikäyttöisyyttä voidaan lisätä, mikäli tiloissa olemisen keston ja toistuvuuden mukaiset sisäilmastolliset näkökohdat pystytään hallitsemaan taloudellisesta näkökulmasta. Monikäyttöisyyden lisääminen on vaativaa, sisäpuolisten rakennustöiden kustannuksia voi verrata Nurmon vanhaan pappilaan ja siitä ylöspäin. Mikäli tiloissa aletaan oleskella pitempikaikaisesti, tulee käytännössä noudatettavaksi sisäilmastoluokka S3/S2 ja tiukemmat paloturvallisuuden vaatimukset. Tämä tarkoittaa mm. parempaa lämpötilan ja hiilidioksiditasojen hallintaa, johtaa vaatimukseen paremmasta lämmönjakelusta ja ilmanvaihdosta, joka taas johtaa raskaisiin rakenteellisiin muutostöihin ja korkeisiin investointikustannuksiin.

On huomioitava, että taloudelliset näkökohdat ovat tosiasiasa tärkeimpiä, koska ilman toimivaa taloutta ei ole toimintaedellytyksiä toiminnallisten, sosiaalisten, tai kulttuuriperinnön osalta. Lisäksi on todettava, että rakennuskannan vuosikuluma asettaa minimi-investointitason, jotta rakennuskanta pysyisi nykyisessä kunnossa. Tämän vuosikuluman ja korjausvelan vähentämisen pohjalta on arvioitu tulevia kiinteistökantaan kohdistuvia vuosipoistoja. Kasvavan investointitason myötä vuosipoistot nousevat hallitsevaan asemaan ja kääntävät vuosittaiset tilinpäätökset alijäämäisiksi. On todettava, että nykyistä kiinteistömassaa ei pystytä ylläpitämään.

Seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat suurehkon osan seurakuntien korjausvelasta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus. Honkiniemen Tapiola A ja Tapiola B majoitusrakennusten peruskorjaus ei ole järkevää teknisesti, eikä taloudellisesti. Johonkin leirikeskuksista joudutaan investoida uutta majoitusrakennuskapasiteettia.

Urut (lainaus Tampereen seurakunnan kiinteistöstrategiasta 2019)

Urut on otettu osaksi kiinteistöstrategiaa siksi, että ne ovat varsin kiinteä osa kirkkoja, niillä on huomattava kirkko- ja kulttuurihistoriallinen merkitys ja lisäksi ne muodostavat merkittävän omaisuus- ja kuluerän.

Urkumusiikki on musiikkilajina myös erityinen, ja sen perinteen säilyttämisessä kirkolla on tärkeä rooli. Seurakunnan toiminnan yhteydessä musiikki erilaisissa muodoissaan monipuolistuu ja urkumusiikin kysyntä tässä mielessä vähenee samalla, kun urkumusiikille tarjoutuu uusia mahdollisuuksia erityistilanteissa. Urkujen tarve ja kysyntä siis tietyssä mielessä polarisoituu.

Kun taloudelliset resurssit supistuvat, urkuja ei kohtuudella voi jättää sopeutusten ulkopuolelle. Urkujen tulee lähtökohtaisesti olla saman fasilitteetti-arvioinnin ja -arvotuksen kohteena kuin toiminnalliset tilat eli ns. seinät.



Kuva: Aleksanterin kirkon urut.

Edellä kuvatusta näkökulmasta katsottuna ja urkujen tulevaisuuden kannalta on viisasta valita olemassa olevien soittimien joukosta ne, joiden säilymiseen ja kunnossapitoon panostetaan samalla, kun hyväksytään, että kaikkia perinteisiä soittimia ei voida pitkällä tähtäimellä ylläpitää. Korkean prioriteetin soittimet tulee huoltaa ja kunnossapitää normaalisti samalla kun matalamman prioriteetin soittimet pidetään soittokuntoisina perushuollolla vain niin kauan kuin tavanomainen huolto tähän riittää.

Rakennusmäärän sopeuttamisessa on yleisesti seuraavia vaiheita

1. Kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen nykytila-analyysi.
2. Selvitetään jäsenmäärän kehitys ja tilojen tarve sekä niiden toivottu sijainti.
3. Määritetään talouden resurssit, kuinka paljon rakennuskantaa seurakunta kykenee ylläpitämään. -> *nykyistä rakennuskantaa ei voida ylläpitää.*
4. Kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen salkutus.
5. Luokkaan Luovutettavat tai Toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat sijoituille kohteille teetetään ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kunnonarviointi sekä markkina-arvon tai vuokratason määrittäminen päätösesityksen tueksi.
6. Laaditaan toimenpidesuunnitelma kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen sopeuttamisen aikataulusta sekä toteutusjärjestyksestä. -> *jatkotyö.*
7. Kiinteistöstrategiset valinnat tehdään kappaleen 7 mukaisesti.
8. Pyydetään lausunnot ratkaisuesityksestä alue- ja kappelineuvostoilta, tarvittaessa myös Museovirastolta.
9. Laaditaan päätösesitys kirkkoneuvostolle.
10. Kirkkovaltuusto päättää rakennusten määrän sopeuttamisesta.
11. Toteutetaan hyväksyttyä toimenpidesuunnitelmaa kohdekohtaisesti.

5.4 Vuokran määrittäminen

Seurakunnan vuokran määrittäminen sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön perustuu samaan laskentaperiaatteeseen.

Sisäisen vuokran tavoitteena on ohjata tilojen käyttäjiä optimoimaan toiminnan tarvitseman tilamäärän suhteessa varsinaiseen toimintaan.

Sijoituskiinteistöissä vuokralaisilta perittävän vuokran tulee kattaa kyseisen kiinteistön uudisrakentamisen, kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon kulut pitkällä aikavälillä.

Sisäisten vuokrien avulla voidaan verrata omistamisen ja vuokraamisen tarkoituksenmukaisuutta päätöksen teon apuna.

Sisäisten vuokrien määrittämisessä on eritelty mikä on käyttäjän irtaimistoa ja mikä sisältyy kiinteistöön esim. urut.

Seurakuntien kalusteet, varusteet ja laitteet sekä erilliset palvelut, kuten aulapalvelut ja tarjoilupalvelut on hinnoiteltu myös erikseen.

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta.

Ylläpitovastike muodostuu kiinteistöjen käyttötalouskuluista, kuten henkilöstökulut, verot, energiat, kulut ja kiinteistöhuolto. Korjausvastuu on laskettu rakennuksittain. Pääomavastikkeeseen lasketaan kiinteistöön laskentahetkellä sidotun pääoman tuottoarvo. Toiminnallisten rakennusten ja tilojen pääoman tuottotavoitteena on hyvä käyttää maltillista korkostrategiaa, kuten valtion pitkäaikaisen lainojen keskimääräistä korkoprosenttia. Seurakunnan on hyvä kuitenkin asettaa sidotulle pääomalle minimiarvo esim. vähintään 1,5 % sijoitetun pääoman arvosta. Tällöin seurakunnan sisäiset vuokrat suhteessa markkinavuokraan ovat paremmin vertailukelpoisia pitkällä aikavälillä.

5.5 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen pyritään sisällyttämään hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Katrina-järjestelmä mahdollistaa osaltaan tilojen yhteiskäytön. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Seurakunta kiinnittää huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

5.6 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana sekä vuosikorjausohjelmalla, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetty energiansäästöhankeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit.

PTS laaditaan kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovutettavia kohteita.

Rakennuksen korjaustarve syntyy, kun rakennuksen rakenteet ja laitteet saavuttavat niille määritetyn kunnossapitoajan tai rakennus ei enää kykene täyttämään käyttäjänsä sille asettamia vaatimuksia. Rakennukselle asetetut vaatimukset voidaan jakaa teknisiin ominaisuuksiin ja koettavuusominaisuuksiin. Teknisiä ominaisuuksia ovat muun muassa lämpö- ja kosteustekninen toimivuus, hyvä sisäilmasto sekä rakennuksen käyttöturvallisuus.

Koettavuusominaisuuksia ovat tilojen toimivuus ja sopivuus eri tarkoituksiin sekä esteettiset vaatimukset esimerkiksi tilojen ulkonäölle tai pintamateriaalien laatukselle.

Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa ajan kuluessa rakennuksen rakennusosien teknisen kulumisen vuoksi sekä rakennuksen teknisille ominaisuuksille asetettujen vaatimusten muuttuessa. Myös käytävissä olevien järjestelmien ja uusien materiaalien kehitys aiheuttavat olemassa oleville kiinteistöille korjaustarvetta, mikäli rakennuksien toiminnallinen kilpailukyky halutaan ylläpitää uudisrakennuksiin verrattavalla riittävällä tasolla.

5.7 Kiinteistöylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Kiinteistö- tai rakennuskohtaiset huoltosuunnitelmat laaditaan noudattamalla jakoa tehtävien luonteen perusteella:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä varmistaminen (toimintakunnan varmistaminen)
- ennakoivat huollot tiettyinä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltokalenterissa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa tulee huomioida osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetetävät tehtävät. Vuositason tehtävissä tulee olla myös lisäksi korjaustarpeiden läpikäynti ja toteutuksen suunnittelu.

On suositeltavaa, että rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tarkastellaan myös muiden osapuolien tehtäväsisältöjen kanssa, kuten kiinteistöjohtoon, puhtaanapidon, vartiointin ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon tehtävien sisällön kanssa.

Kiinteistön ylläpidon strategisten linjauksien tarkoituksena on määrittää seurakunnan ylläpidon periaatteet ja tavoitteet sekä toimia pohjana kiinteistöinvestoinneille ja ylläpitotoiminnan kehittämiselle, suunnittelulle ja ohjaamiselle.

Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on, että ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

- ylläpitoprosessit tehtävien on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritetty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti
- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten vahti- mes- taritapaamisilla tai palveluntuottajien kuukausi- ja kehittämispalavereilla ja yhtenäisillä mit- tareilla.

Kaikkiin säilyttäviin kiinteistöihin laaditaan sähköinen huoltokirja, jossa on kuvattu ja vastuutettu päivittäiset, viikoittaiset ja määräajoin tehtävät kiinteistön huoltotehtävät. Kiinteistön huoltokirja voidaan laatia rakenteittain ja laitteittain suoritettavan kiinteistöhuolto tehtävän kuvauksena tai asetetun tavoitetaso määrittäen.

5.8 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se on otettu käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi on määritetty seurakunnan ympäristöohjelmassa.

Seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä vastuullisesti.

Uusien tilojen suunnittelussa tulisi hiilijalanjäljenlaskenta kattaa rakennuksen koko oletettavissa olevan elinkaaren.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2020 mennessä ja laskentamallin yhteishankinnasta.

Seurakunta huomioi uusiutuvien energioiden tuotantomuodot, mikäli energiainvestoinnin takaisinmaksuaika voidaan osoittaa investoinnin käyttöiän kannalta kohtuulliseksi.

5.8.1 Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuus”.

[Energiatehokkuus - evl.fi](https://www.evl.fi/energiatehokkuus)

Olennainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- tarpeettomista tiloista luopuminen
- uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen
- yleensä taloteknisten järjestelmien kytkeminen osateholle silloin, kun tiloja ei käytetä.
- Energiatehokkuuden toimenpiteitä tehdään jatkuvana työnä tällä hetkellä Reiot-järjestelmällä.

5.9 Investointien rahoittaminen

5.9.1 Rahoitus

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi.

Seurakunnallisten tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus tulee rahoittaa kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella tai mikäli tämä ei onnistu, niin muuta kiinteistöomaisuutta myymällä tai pankkilainalla. Investointien rahoitus ei voi perustua kirkkohallituksen myöntämään rakennusavustukseen tai muuhun avustukseen.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvelan lyhentäminen
- kulttuuriperinnön arvokohteet
- tarpeettomista tiloista luopuminen

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa, olisi tasapainoisen talouden kannalta suotavaa, että investoinnit olisivat samansuuruiset kuin poistot, olettamuksella että poistojen määrä on linjassa kulumien tuottaman arvonalennuksen kanssa. Tämän takia on selvitetty talouden sallima keskimääräinen investointitaso pitkällä aikavälillä, Liitteenä talouden stressitesti.

+ Korjausvelan vähennys
+ Uudis- ja muutoshankkeet
+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

5.9.2 Investointivarauksen muodostaminen

Investointivarauksen tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten. Seurakunnalla on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakuntatalous voi varautua tulevinä vuosina tehtäviin, seurakunnan talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

Investointivaraus voidaan tehdä vain kirkkovaltuuston päättämään kohteeseen ja investointivarauksen kohde tulee yksilöidä seurakuntatalouden toiminta- ja taloussuunnitelmassa.

6 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan seurakunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi ja että hyväksytyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on auttaa seurakunnan johtoa havaitsemaan seurakunnan kiinteistötoimintaan liittyvät riskit ja varmistaa, että ne pysyvät hyväksyttävällä tasolla. Riskillä tarkoitetaan tässä yhteydessä myös kaikkea sitä mitä voi tapahtua, jos rakennusten ylläpitoa ja korjausta laiminlyödään.

Kirkkovaltuusto päättää seurakunnan kiinteistöstrategian visiosta ja sen toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan valtuustokausittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi.

Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuosittaisen toiminnalliset ja kulttuuriperinnön säilymisen varmistavat sekä kustannustehokkuustavoitteet ja tehtävät määritellään toiminta- ja taloussuunnitelmassa. Tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositain mittareiden avulla toimintakertomuksessa. Vuosittain tulee varmistaa, että toiminnalliset ja kulttuuriperintö- sekä kustannustehokkuustavoitteet eivät ole keskenään ristiriidassa.

7 Johtopäätökset

Mikäli vuosikate-ennuste on heikoimman tilikauden (2018) mukainen, on seurakunnan investointivara 915.458 € vuodessa. Tällöin nykyisen rakennuskannan vuosikuluma ylittää **815.974** noin 800.000 eurolla investointivaran, eli korjausvelka lisääntyy huomattavaa vauhtia. Tilanne kehittyi hallitsemattomaksi.

Salkutukseen perustuvien Arvorakennusten ja Säilytettävien rakennusten vuosikuluma on ~~851.511 € + 427.430 € = 1.278.941 €~~ **851.511 € + 298.311 € = 1.149.822 €**, jonka verran tulee joka vuosi investoida, jotta kyseisen rakennusryhmän kuntoluokka pysyy ennallaan. Tällöin vuotuisen vuosikatteen tulisi olla saman suuruinen, jotta tilinpäätös olisi tasapainossa. On huomioitava, että nykyinen poistotaso on 900.000 €.

Vasta vuosikuluman ylittävillä investoinneilla voidaan lyhentää korjausvelkaa, tai tehdä uudisinvestointeja.

Edellä mainitun pohjalta on nähtävissä, että seurakunnan kiinteistökanta on ylisuuri suhteessa taloudelliseen kantokykyyn.

Kiinteistötyöryhmä esittää tämän kirjallisen raportin ja liitteenä olevien laskelmien pohjalta eri rakennusten luokittelua seuraavan pääjaon mukaisesti. Tarkempi salkutustaulukko liitteenä.

Arvokohde tarkoittaa, että kohdetta huolletaan ja ylläpidetään normaalin hyvän kiinteistönpitotavan mukaisesti ja siinä tehdään ohjelman mukaiset kunnossapitokorjaukset eikä tarpeita viivytetä.

Säilytettävää kohdetta huolletaan ja ylläpidetään normaalin hyvän kiinteistönpitotavan mukaisesti ja siinä tehdään ohjelman mukaiset kunnossapitokorjaukset. Kunnossapitokorjauksia voidaan rytmittää muiden hankkeiden ja yhtymän taloudellisen tilanteen mukaan.

Toistaiseksi säilytettävän/kehittettävän kohteen kiinteistöhoito noudattaa normaalia hyvää kiinteistöhoitotapaa. Kohteen tulevaisuus saattaa kuitenkin joiltain osin olla avoin ja kohde voi olla kehittämisen alla. Tällaisessa tilanteessa tarpeellisia korjauksia voidaan harkitusti myös viivästyttää.

Luovutettavaa kohdetta hoidetaan turvallisuuden ja terveellisyyden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. Kunnossapitokorjauksia voidaan viivyttää eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet "käytetään loppuun".

Alla tarkennuksia toistaiseksi säilytettäviin / kehitettäviin rakennuksiin:

Lankarin leirikeskuksen, Ahonniemen leirikeskuksen ja Honkiniemen leirikeskuksen osalta tulee yhdestä leirikeskuksesta luopua 2028 mennessä, ja uuden majoituskapasiteetin rakentamiseen tulee varautua. Leirikeskuksista tehdään erillinen selvitys.

Kirkonkranni on tunnistettu likvidiksi kiinteistöksi ja siitä luopumista tarkastellaan 2028 mennessä, mikäli Kirkonkrannin toiminnoille voidaan osoittaa tilat pääsääntöisesti peruskorjattavasta Seinäjoen seurakuntakeskuksesta, mutta myös muista tiloista.

Ylistaron virastorakennuksen tarpeellisuutta harkitaan, voidaanko tilojen käyttöä tehostaa seurakuntakodin puolella. -> kohteessa on todettu sisäilmasto-ongelmia 2023, joten virasto siirretään salkutusluokkaan luovutettavat. Teoreettinen korjausvelka pienenee 161.294 € ja vuosikuluma vähenee 22.618 €, sekä energiakustannukset arviolta $443 \text{ brm}^2 \times 100 \text{ kWh/brm}^2/\text{vuosi} \times 0,18 \text{ €/kWh} = 7.974 \text{ €}$.

Halkosaaren-toimitilan ja Kitinojan kirkon tarpeellisuutta harkitaan. Halkosaaren-toimitila on omassa omistuksessa, Kitinojan kirkko on vuokratila. -> Kitinojan vuokrasopimusta jatketaan 3 vuotta 2026 loppuun saakka, jonka jälkeen molemminpuolinen 6 kk:n irtisanomisaika.

Pohjan seurakuntakodin tarpeellisuutta harkitaan kiinteistöstrategiakauden aikana.

Alla tarkennuksia luovutettaviin rakennuksiin:

Nurmon pikkupappila (220 brm²) puretaan vuoteen 2024 -> 2026 mennessä. Vuosikuluma vähenee 7.072 € ja korjausvelka 208.692 €.

Nurmon vanhan pappilan varastorakennus (141 brm²): Kortteliin valmistuu uusi asemakaava-asuinrakentamiseen. Vuosikuluma 1.866 € ja korjausvelka 55.075 €. Siirretään salkutusluokkaan TOISTAISEKSI SÄILYTETTÄVÄ / KEHITETTÄVÄ, koska rakennus täydentää pappilan ympäristöä esteettisesti, rakennus on ryhdikäs, eikä siihen kohdistu sisäilmasto-näkökohtia.

Nurmon pikkupappilan varastorakennus (46 brm²) puretaan vuoteen 2024 mennessä -> 2026 mennessä. Kortteliin valmistuu uusi asemakaava-asuinrakentamiseen. Vuokrasopimus irtisanotaan. Vuosikuluma vähenee 870 €.

Sissalan toimintakeskus (94 brm²) puretaan vuoteen 2028 mennessä. Kortteliin valmistuu uusi asemakaava-asuinrakentamiseen. Vuosikuluma vähenee 2.732 €, korjausvelka 80.631 € ja energiankulutus arviolta 3.000 €.

Honkiniemen leirikeskuksen TAPIOLA A ja B (533 brm²) rakennusten elinkaari on lopussa, eikä rakennuksiin tule investoida. Vuosikuluma vähenee 23.160 €, korjausvelka 656.833 € ja energiankulutus 9.000 €. Uuteen majoituskapasiteettiin tulee investoida jossakin leirikeskuksessa.

Ojalan pappila (560 brm²) myydään vuoteen 2024 mennessä, mikäli kohtuullisen käyttöasteen ydintoimintaa ei ole osoittaa viimeistään 30.6.2023. Vuosikuluma vähenee 19.076 €, korjausvelka 815.908 € ja energiankulutus 7.746 €. -> Myynti siirtyy Ylistarossa olevien kiinteistöjen sisäilma-ongelmien takia ainakin vuoteen 2026.

Törnävän pappila, talousrakennus ja renkitupa (806 brm²) myydään vuoteen 2024 mennessä, mikäli kohtuullisen käyttöasteen ydintoimintaa ei ole osoittaa viimeistään 30.6.2023. Vuosikuluma vähenee 28.594 €, korjausvelka 1.255.333 € ja energiankulutus 9.929 €. -> Myynti esitetään siirrettäväksi seurakuntakeskuksen ja Lakeuden Ristin kirkon peruskorjauksen valmistumiseen, noin vuoteen 2026 loppuun saakka.

Soukkajoen vanha toimintakeskus (342 brm2) puretaan vuoteen 2026 mennessä. Sisätiloissa varastoitu vähäinen Artek-irtaimisto otetaan käyttöön seurakuntakeskuksessa huollon/puhdistuksen jälkeen. Muu irtaimisto myydään. Vähäinen saunatoiminta järjestetään leirikeskuksissa ja muissa julkisissa saunalaitoksissa. Vuosikuluma vähenee 14.875 €, korjausvelka 438.923 € ja energiankulutus 7.000 €. -> **Puretaan vuoden 2024 aikana.**

Soukkajoen uusi toimintakeskus (766 brm2) myydään vuoteen 2026 mennessä. Vuosikuluma vähenee 43.455 € ja energiankulutus 23.047 €. Vuokrasopimus on irtisanottu. -> **Myydään seurakuntakeskuksen peruskorjauksen valmistumisen jälkeen.**

Nurmon seurakuntakoti (1100 brm2) myydään vuoteen 2026 mennessä. Vuosikuluma vähenee 62.403 €, korjausvelka 1.023.000 € ja energiankulutus 27.405 €.

Kärjen seurakuntakoti (146 brm2), myyntipäätös on tehty. Vuosikuluma vähenee 6.350 €, korjausvelka 158.229 € ja energiankulutus arviolta 4.000 €. -> **luovutettu 2022.**

Katajalaakson seurakuntakoti (236 brm2), myyntipäätös on tehty. Vuosikuluma vähenee 6.350 €, korjausvelka 158.229 € ja energiankulutus arviolta 6.544 €. -> **luovutettu 2022.**

Kasperin seurakuntakoti (338 brm2), myyntipäätös on tehty. Vuosikuluma vähenee 14.701 €, korjausvelka 315.702 € ja energiankulutus arviolta 6.472 €. -> **luovutettu 2022, toiminta jatkuu tois-
taiseksi samoissa tiloissa vuokralla.**

Luovutettavista kohteista siirtyy kiinteistöhoitajien aikaresurssia jäljelle jääviin rakennuksiin, joka parantaa laatutasoa ja pienentää vuosikulumaa.

Ydintoiminnassa olevien luovutettavien kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5328 brm2 (16,4 %), vuosikuluma on 235.503 € (13,6 %), korjausvelka on 5.301.549 € (19,7 %) ja energiankulutus noin 83.545 € (16,5 %). Ydintoiminnassa olevien luovutettavien kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5.544 brm2 (17,3 %), vuosikuluma on 250.138 € (14,6 %), korjausvelka on 4.908.628 € (18,1 %) ja energiankulutus noin 80.631 € (16,4 %).

Palvelutalot ja KISMUS ovat kiinteistöstrategiakaudella luokassa säilytettävät, lukuun ottamatta Tikkuvuoren palvelukeskusta ja Pohjan seurakuntakotia.

Sijoituskiinteistöjä, joista luovutaan kiinteistöstrategiakaudella ovat Koy Ermilänkulma, Koy Seinäjoen Äspeeärrä ja Koy Kauppakulma. Koy Ermilänkulman myyntipäätös on tehty. Vapautuvia pääomia käytetään investointien rahoittamiseen. Sijoituskiinteistöjä, jotka ovat salkutusluokassa tois-
taiseksi säilytettävät/kehitettävät ovat Koy Eljaanhovi A ja B. Muut sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöstrategiakaudella luokassa säilytettävät. -> **Ermilänkulma on myytävänä. Kauppakulman kiinteistö on osa 2023 aloitettua korttelin kehityssuunnitelmaa, lisäksi Kauppakulman myynnin valmistelua jatketaan.**

Uudisinvestoinnit

- **Leirikeskusten** osalta joudutaan investoimaan uuteen majoituskapasiteettiin arviolta 500 brm2 x 3000 €/brm2 = 1.500.000 €.
- **Nurmon seurakuntakodin** tilaisuuksien järjestäminen tulee ratkaista selkeästi nykyistä pienem-
mällä uudisrakennuksella, uudisrakennus olisi arviolta 400 brm2 x 3500 €/brm2 = 1.400.000 €.

Johtopäätösten tarkennukset, jotka vaikuttavat salkutusluokkaan, tai muutoin oleellisesti kiinteistöstrategian sisältöön (15.9.2023).

- **Nurmon hautausmaan sosiaali – ja kalustorakennus (212 brm2):** nykyisten sosiaalityötilojen purkaminen (103 brm2) ja uusien sosiaalityötilojen rakentaminen 2023-2024 (89 brm2 + välikko 26 brm2), sijoittaminen salkutusluokkaan säilytettävät. Vuosikuluma pysyy saman suuruisena kuin

aiemmin 10.552 €, tasearvo uudisrakentamisen jälkeen 355.854 €, energiakulutus tulee pienemään lämpöpumpputekniikan myötä. Korjausvelkaa ei investoinnin jälkeen ole.

- **Nurmon hautausmaan sora- / varastokatos (139 brm2):** rakennettu 2022, sijoittaminen salkutusluokkaan säilytettävät. Tasearvo 95.710 €, vuosikuluma 1.577€, kohde on kylmä rakennus, joten vaikutusta energian kulutukseen ei ole.
- **Ylistaro, sosiaalirakennus:** sisäpuolisen peruskorjauksen (2023) jälkeen korjausvelkaa ei ole.
- **Törnävän kirkko:** korjaustöitä tehty 2019 -2023, korjausvelka vähentynyt arviolta 587.016 € -> 195.672 €.
- **Törnävän huoltorakennukset:** bitumikermikattojen saneeraus 2023, korjausvelka vähenee arviolta 30.000 €.
- **Seinäjoen krematoriolla** on uudisrakennustarve kasvavien tuhkausmäärien takia ja nykyisten uunien käyttöluvan päättymisen takia viimeistään 2032. Tilaohjelma ja kustannusarvio tarkentuvat myöhemmin.
- **Peräseinäjoen seurakuntakeskus:** Rakennetaan nuorisotila kohteeseen vuoteen 2026 mennessä. Vaikutus kiinteistöstrategiaan vähäinen.
- **Peräseinäjoen hautausmaa:** Esitetään, että rakennetaan uusi vainajakylmiö vuoteen 2027 mennessä, vuosikuluma ja energiankulutus tarkentuvat myöhemmin. Nykyinen rakennus on rakenteellisesti huonokuntoinen, eikä sitä kannata korjata.
- **Hyllykallion seurakuntakoti (1225 brm2):** Kohteeseen tehty vuonna 2021 korjaustyö betoni-laatan VOC yhdisteiden haihtumisen estämiseen. Lisäksi vanhalle osalle tehty yläpohjan höyrynsulku korjaus. Automatiikka koko rakennukseen ja seurakunnan tiloihin on uusittu yksi ilmanvaihtokone 100.000 €. Korjausvelan arvioidaan olevan noin 700.000 € (kuntoluokka 55 %). Kohteen pinta-ala on tarkistettu vastikelaskujen perusteella, jolloin pinta-alan on todettu olevan jopa 1225 m2.
- **Pohjan seurakuntakoti (brm2):** Kohteessa Pohjan seurakuntakoti ja asuntoja noin 40. Aloitetaan myynnin valmistelu lähitulevaisuudessa.
- **Tikkuvuoren seurakuntakoti (173 brm2):** kohde myydään.
- **Kyyhkylä (920 brm2):** Kohteessa asuntoja noin 20. Aloitetaan myynnin valmistelu lähitulevaisuudessa. Kohteen salkutusluokka muutetaan säilytettävästä luovutettavaan. Kohde on sijoitusomaisuutta.
- **KOy Ermilänkulma (2 kpl liikehuoneistoja):** Liikehuoneista toinen tällä hetkellä myynnissä ja toinen vuokrattavana. Toinen liiketila on irtisanottu vuokralaisen toimesta 30.8.2023, 6 kuukauden irtisanomisajalla. Kohteet ensisijaisesti myydään, toissijaisesti vuokrataan.

Toistaiseksi säilytettävien ja kehitettävien rakennusten tulevaisuutta arvioidaan kiinteistöstrategiakauden 2022–2028 aikana ja kyseisen rakennusryhmän osalta päätöksiä voidaan tehdä kiinteistöstrategiakauden aikana, mutta viimeistään 2028.

Liitteet

1. Yhteenvetotaulukko salkutusryhmittäin
2. Kaikki kiinteistöt sisältävä taulukko
3. Yhteenvetotaulukko pitäjittäin
4. Käyttöastetaulukko vuoden 2019 Katrina-tilastoinnin pohjalta
5. Stressitesti tulevien poistojen ja rahoituskulujen vaikutuksesta vuositulokseen
6. Sijoituskiinteistöt-taulukko

Seinäjoen seurakunta, yhteenveto korjausvelasta 2021
Jussi Hernesniemi, 040 7402797

Alv 24 %	Korjausvelka	Peruskorjaustarve	Lämpö ja sähkö (2019)	Brm2	Jälleenhankinta	Vuosikuluma	Tekninen arvo	Kuntoluokka (ka)	Korjausvelka€/brm2	Vuosikuluma (€/brm2)
Arvorakennukset	15 950 313	18 166 168	209 051	9 686	69 183 568	851 511	35 937 363	52 %	1 647 €	88 €
Säilytettävät	2 756 090	4 057 124	57 442	9 617	20 345 300	298 311	13 055 449	64 %	287 €	31 €
Toistaiseksi säilytettävä/kehitettävä	3 487 418	3 452 925	144 693	7 280	21 774 772	311 620	12 939 283	59 %	479 €	43 €
Luovutettavat	4 908 628	6 533 757	80 631	5 544	17 927 362	250 138	8 602 291	48 %	885 €	45 €
Yhteensä	27 102 448	32 209 974	491 818	32 127	129 231 002	1 711 580	70 534 386	55 %	844	53 €
Kuntoluokat										
Yli 90 %		erinomainen								
75 % - 90 %		hyvä								
60 % - 75 %		tydyttävä								
50 % - 60 %		välttävä								
Alle 50 %		huono								

Seinäjoen seurakunta, korjausvelkalaskenta ja salkutus, hinnat ALV 24 %.																
														Peruskorjaustarve, alle 60 % kuntoluokan korjaaminen 90 % tasoon,		
Nimi	Salkutus	Osoite	Postitoimipaikka	Rv./korjausvuosi	ikä	Bruttoala brm²	Jälleenhankinta-arvo sis.alv 24%	Korjattu kuntoluokka	Tekninen arvo sis.alv 24%	korjausvelka sis.alv 24%	sis.alv 24%	Vuosikuluma sis.alv 24%	Tasearvo (noin)			
Nurmon hautausmaan huoltorakennus, rv. 2010	S	Jaskarintie 25	60550 NURMO	2010	13	86	159 960	77 %	123 569	0		0	2439	11 587		
Nurmon hautausmaan sorakatos	S	Jaskarintie 25	60550 NURMO	2022	1	139	103 416	98 %	101 606	0		0	1577	95 710		
Nurmon vanha pappila. Rv 1894.	S	Ojelmistontie 7	60550 NURMO	2021	2	334	1 240 620	97 %	1 197 198	0		0	12716	143 250		
Nurmon pikkupappila	L	Ojelmistontie 5	60550 NURMO	1967	56	220	463 760	30 %	139 128	208 692		278256	7072	39 693		
Nurmon pappilan varastorakennus rv. 1960.	TSK	Ojelmistontie 7	60550 NURMO	1960	63	141	122 388	30 %	36 716	55 075		73433	1866			
Nurmon vanha pappila, luhtirv.1767.	S	Ojelmistontie 7	60550 NURMO	1767	256	44	32 736	30 %	9 821	14 731		19642	336			
Nurmon pikkupappila, autokatos / varasto	L	Ojelmistontie 5	60550 NURMO	2010	13	46	57 040	77 %	44 063	0		0	870			
Sissalan toimintakeskus	L	Ojelmistontie 1	60550 NURMO	1947	76	85	179 180	30 %	53 754	80 631		107508	2732			
Sissala, ulkovarasto	L	Ojelmistontie 1	60550 NURMO	1985	38	9	5 580	34 %	1 869	2 316		3153	85			
Lankarin leirikeskuksen rantasauna	TSK	Kourantie 122	60640 ISOKOSKI	1987	36	78	145 080	37 %	53 680	55 130		76892	1995			
Lankarin leirikeskuksen majoitusrakennus, rv. 1999	TSK	Kourantie 122	60640 ISOKOSKI	1999	24	628	1 791 056	58 %	1 038 812	304 480		573138	27314	704 751		
Lankarin leirikeskuksen päärakennus, rv.1999	TSK	Kourantie 122	60640 ISOKOSKI	1999	24	454	1 294 808	58 %	750 989	220 117		414339	19746	436 057		
Lankarin leirikota	TSK	Kourantie 122	60640 ISOKOSKI	2007	16	25	9 300	72 %	6 696	279		0	95			
Nurmon kirkko, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta	A	Nurmojentie 17	60550 NURMO	1779	244	487	3 623 280	60 %	2 173 968	543 492		0	37139	242 434		
Nurmon kirkon siunauskappeli,rv.1920	A	Nurmojentie 17	60550 NURMO	1920	103	107	398 040	30 %	119 412	179 118		238824	6070	30 857		
Nurmon kirkon kellotapuli, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta.	A	Nurmonjentie 17	60550 NURMO	1770	253	49	546 840	55 %	300 762	109 368		191394	5605			
Varastorakennus	TSK	Matinpolku 16	61100 PERÄSEINÄJOKI	2000	23	28	34 720	60 %	20 745	5 295		10503	529			
Päärakennus, rv.2001	TSK	Matinpolku 16	61100 PERÄSEINÄJOKI	2001	22	284	809 968	62 %	498 130	109 346		0	11137	106 692		
Rantasauna, rv 1999	TSK	Matinpolku 16	61100 PERÄSEINÄJOKI	1999	24	90	167 400	58 %	97 092	28 458		53568	2302	35 990		
Majoitusrakennus, rv. 2001	TSK	Matinpolku 16	61100 PERÄSEINÄJOKI	2001	22	257	732 964	62 %	450 773	98 950		0	10078	96 852		
Leirikappeli, rv.2005	TSK	Matinpolku 16	60110 SEINÄJOKI	2005	18	58	179 800	69 %	123 163	11 687		0	2472	24 327		
Leirivetäjien majoitusrakennus, rv.2015	TSK	Matinpolku 16	61100 PERÄSEINÄJOKI	2015	8	83	236 716	86 %	203 576	0		0	3610	131 672		
Hautausmaan uudempi varastorakennus	S	Kirkkotie 32	61100 PERÄSEINÄJOKI	1997	26	292	289 664	55 %	157 867	59 381		102831	4417	11 097		
Hautausmaan vanha varastorakennus	S	Kirkkotie 32	61100 PERÄSEINÄJOKI	1970	53	54	60 264	30 %	18 079	27 119		36158	919			
Hautausmaan autotalli	S	Kirkkotie 32	61100 PERÄSEINÄJOKI	1985	38	50	37 200	34 %	12 462	15 438		21018	567			
Hautausmaan vainajasäiliö	A	Kirkkotie 32	61100 PERÄSEINÄJOKI	1890	133	36	133 920	30 %	40 176	60 264		80352	3181			
hautausmaan toimistorakennus	S	Kirkkotie 32	61100 PERÄSEINÄJOKI	2002	21	66	155 496	63 %	98 351	18 271		0	2371			
Peräseinäjoen kirkko, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta.	A	Kirkkotie 2	61100 PERÄSEINÄJOKI	1892	131	663	4 932 720	60 %	2 959 632	739 908		0	50560	89 768		
Peräseinäjoen seurakuntakoti,rv. 2007	S	Kirkkotie 2	61100 PERÄSEINÄJOKI	2007	16	957	3 560 040	72 %	2 563 229	106 801		0	54291	536 211		

Peruskorjaustarve, alle 60 % kuntoluokan korjaaminen 90 % tasoon, sis.alv 24%													
Nimi	Salkutus	Osoite	Postitoimipaikka	Rv./korjausvuosi	ikä	Bruttoala brm²	Jälleenhankinta-arvo sis.alv 24%	Korjattu kuntoluokka	Tekninen arvo sis.alv 24%	korjausvelka sis.alv 24%	Peruskorjaustarve, alle 60 % kuntoluokan korjaaminen 90 % tasoon, sis.alv 24%	Vuosikuluma sis.alv 24%	Tasearvo (noin)
Peräseinäjoen seurakuntakodin varastorakennus	S	Kirkkotie 2	61100 PERÄSEINÄJOKI	2007	16	33	40 920	72 %	29 462	1 228	0	624	
Kirkonkrannin palvelukeskus	TSK	Ala-Kuljun katu 1	60100 SEINÄJOKI	2001	22	2868	9 602 064	62 %	5 905 269	1 296 279	0	132028	
Jättesuoja	S	Ala-Kuljun katu 1	60100 SEINÄJOKI	2001	22	80	99 200	62 %	61 008	13 392	0	1513	
Lakeuden Ristin kirkko, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta.	A	Ala-Kuljun katu 2	60100 SEINÄJOKI	1960	63	1416	13 168 800	57 %	7 506 216	2 370 384	4345704	181071	25 356
Seurakuntakeskus, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta.	A	Koulukatu 24	60100 SEINÄJOKI	1984	39	3571	16 383 748	32 %	5 201 840	7 085 971	9543533	225277	884 153
Alvari, lämpökeskus rv. 1960, peruskorjaus ja varastolaajennus 1988-1989	A	Ala-Kuljun katu 2	60100 SEINÄJOKI	1989	34	213	660 300	41 %	267 422	227 804	326849	9079	
Kellotorni, vaatii kuntoarvion	A	Ala-Kuljun katu 2	60100 SEINÄJOKI	1960	63	38	1 272 240	30 %	381 672	572 508	763344	17493	24 931
Impivaaran kokoustila / sauna, rv.1968	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	1968	55	172	319 920	30 %	95 976	143 964	191952	3279	4 762
Rivitalo Tapiola B, rv. 1982	L	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	1982	41	249	708 722	30 %	212 617	318 925	425233	10808	81 585
Kokousrakennus Tapiola, rv. 1982	S	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI		2023	229	651 682	30 %	195 505	293 257	391009	9938	58 232
Rantasauna, rv. 1982	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	1982	41	52	96 720	30 %	29 016	43 524	58032	991	
Rivitalo Metsola, rv. 1998	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	1998	25	384	1 095 168	56 %	616 032	205 344	369619	16701	141 227
Kokousrakennus Väinölä, rv. 1998	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	1998	25	434	1 237 768	56 %	696 245	232 082	417747	18876	278 330
Mökki 32, rv.1968	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	2021	2	29	53 940	97 %	52 052	0	0	823	7 708
Mökki 36, rv. 1968	TSK	Honkiniementie 150	63700 Ähtäri	2021	2	29	53 940	97 %	52 052	0	0	823	7 708
Mökki 34, rv. 1968	TSK	Honkiniementie 150	63700 Ähtäri	2021	2	29	53 940	97 %	52 052	0	0	823	7 708
Mökki 33, rv. 1968	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	2021	2	29	53 940	97 %	52 052	0	0	823	7 708
Alipainepumppaamo, tarkistal	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI		2023	21	0	30 %	0	0	0	0	
Mökki 35, rv. 1968	TSK	Honkiniementie 150	63700 Ähtäri	2021	2	29	53 940	97 %	52 052	0	0	823	7 708
Jätevedenpuhdistamo, rv. 2000	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	2000	23	56	277 760	60 %	165 962	42 358	84022	4236	9 484
Rivitalo Tapiola A, rv.1982	L	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	1982	41	284	809 968	30 %	242 990	364 486	485981	12352	79 707
Leirikeskuksen päärakennus. Kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta.	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	2018	5	705	2 622 600	56 %	1 475 213	491 738	885128	39995	459 936
Mökki 31, rv. 1968	TSK	Honkiniementie 150	63700 ÄHTÄRI	2021	2	29	53 940	97 %	52 052	0	0	823	7 708
Kirkko, 1999	TSK	Honkiniementie 150	63700 Ähtäri	1999	24	154	572 880	58 %	332 270	97 390	183322	7877	225 340
Autotalli / varasto, rv. 1968	TSK	Honkiniementie	63700 ÄHTÄRI	1968	55	51	50 592	30 %	15 178	22 766	30355	772	1 084
Varastorakennus (jv-puhdistamo), rv.1968	TSK	Honkiniementie	63700 ÄHTÄRI	1968	55	49	30 380	30 %	9 114	13 671	18228	463	
Varastorakennus (jalkapallokenttä), rv. 1968	TSK	Honkiniementie	63700 ÄHTÄRI	1968	55	34	21 080	30 %	6 324	9 486	12648	321	
Ylistaron kirkko, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta.	A	Lapuantie 138	61400 YLISTARO	1850	173	1411	15 746 760	60 %	9 448 056	2 362 014	0	161404	401 535
Kappeli / vainajakylmiö	A			1850	173	79	293 880	60 %	176 328	44 082	0	3012	8 284
Seurakuntakoti	S	Markinsalontie 2 A.	61400 YLISTARO	1985	25	885	3 292 200	57 %	1 880 669	588 481	1082311	50206	557 162
Virastotalo	L	Markinsalontie 2	61400 YLISTARO	1986	22	443	1 483 164	62 %	925 124	187 249	0	22618	98 170
Hautausmaan kalustusuoja, rv. 1982, katos rv.2013	S	Tuulivuorentie 2	61400 YLISTARO	1982	25	294	255 192	57 %	145 778	45 616	83894	3892	7 325
Hautausmaan toimisto ja sos.tilat, rv.2007	S	Tuulivuorentie 2	61400 YLISTARO	2022	1	100	248 000	98 %	243 660	0	0	3782	27 153
Hautausmaan vanha huoltorakennus	S	Tuulivuorentie 2	61400 YLISTARO	1975	48	62	76 880	30 %	23 064	34 596	46128	1172	

Nimi	Salkutus	Osoite	Postitoimipaikka	Rv./korjausvuosi		Bruttoala brm²	Jälleenhankinta-arvo		Korjattu kuntoluokka	Tekninen arvo sis.alv 24%	korjausvelka sis.alv 24%	Peruskorjaustarve, alle 60 % kuntoluokan korjaaminen 90 % tasoon,		Vuosituluma sis.alv 24%	Tasearvo (noin)	
				osi	ikä		sis.alv 24%	sis.alv 24%				sis.alv 24%	sis.alv 24%			
Ojalan pappila, Nurmon pappilan laatusoon korjaaminen edellyttää peruskorjaustarpeen suuruisia investointia.	L	Pappilankuja 5	61400 YLISTARO	1975	48	461	1 714 920		30 %	514 476	771 714		1028952		17578	108 702
Varastorakennus		Pappilankuja 5	61400 YLISTARO	1930	93	99	98 208		30 %	29 462	44 194		58925		1498	
Törnävän kirkko, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelmien pohjalta.	A	Ruukintie 157	60200 SEINÄJOKI	1864	159	526	3 913 440		70 %	2 739 408	195 672		0		40113	46 705
Hautausmaan talousrakennus 1.	S			1960	63	110	136 400		30 %	40 920	61 380		81840		2080	
Hautausmaan toimisto- ja sosiaalitala	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI	1975	48	246	610 080		33 %	201 326	256 234		347746		9304	
Huolto- ja korjaamohalli	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI	1975	48	274	407 712		33 %	134 545	171 239		232396		6218	
Uusi huoltorakennus sos.tiloineen	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI	2008	15	552	821 376		74 %	605 765	10 267		0		12526	62 602
Kylmä varasto- ja polttoainesuoja	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI	1975	48	50	49 104		33 %	16 204	20 624		27989		749	
"Piirin kellari"	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI	1950	73	216	241 056		30 %	72 317	108 475		144634		3676	
Siunauskappeli-krematorio, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarvelaskelman pohjalta.	A	Ruukintie 159	60200 SEINÄJOKI	1979	44	1090	8 109 600		57 %	4 622 472	1 459 728		2676168		111507	616 234
Kylmä työkaluvarasto	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI	1975	48	148	146 816		33 %	48 449	61 663		83685		2239	
TÖRNÄVÄN PAPPILA/ Päärakennus, Nurmon pappilan laatusoon korjaaminen edellyttää peruskorjaustarpeen suuruisia investointia.	L	Ruukintie 138	60200 SEINÄJOKI	1890	133	589	2 191 080		30 %	657 324	985 986		1314648		22459	29 125
Talousrakennus	L	Ruukintie 138	60200 SEINÄJOKI	1890	133	99	159 588		30 %	47 876	71 815		95753		1636	
Renkitupa	L	Ruukntie 138	60200 SEINÄJOKI	1890	133	118	438 960		30 %	131 688	197 532		263376		4499	
soukkajoen vanha toimintakeskus	L	Ruusukatu 22	60200 SEINÄJOKI	1977	46	342	975 384		30 %	292 615	438 923		585230		14875	41 872
Uusi toimintakeskus	L	Ruusukatu 22.	60200 SEINÄJOKI	2010	13	766	2 849 520		77 %	2 201 254	0		0		43455	662 307
Kertunlaakson seurakuntakoti	S	Kertunkatu 6	60510 HYLLYKALLIO	2009	14	276	1 026 720		76 %	775 174	0		0		15657	276 235
Nurmon seurakuntakoti rv. 1974/1991, kuntoluokka/korjausvelka arvioitu investointitarpeen pohjalta.	L	Nurmontie 3	60550 NURMO	1983	40	1100	4 092 000		50 %	2 046 000	1 023 000		1636800		62403	482 656
Nurmon hautausmaan toimisto- ja huoltorakennus	S	Nurmonjoentie 17	60550 NURMO	2024	-1	223	553 040		90 %	497 736	0		0		8434	355 854
Karhuvuoren seurakuntakoti	S	Otsopolku 1	60510 HYLLYKALLIO	2018	5	186	691 920		91 %	631 377	0		0		10552	494 609
Pihavarasto	S	Otsopolku 1	60510 HYLLYKALLIO	2018	5	14	12 152		30 %	3 646	5 468		7291		185	
Hautausmaan varastorakennus "Talvihauta"	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI	1865	158	47	69 936		30 %	20 981	31 471		41962		717	
Hautausmaan talousrakennus	S				2023	52	63 860		30 %	19 158	28 737		38316		974	
Hautausmaan varasto / talousrakennus	S	Ruukintie 163	60200 SEINÄJOKI		2023	52	76 632		30 %	22 990	34 484		45979		1169	
Päärakennus	S	Kototie 14	60100 SEINÄJOKI		2023	1562	0		30 %	0	0		0		0	
Asukasvarastot	S	Kototie 14	60100 SEINÄJOKI		2023	96	0		30 %	0	0		0		0	
Seurakunnan varasto	S	Kototie 14	60100 SEINÄJOKI		2023	10	0		30 %	0	0		0		0	
Halkosaari	L	Pitkäkaari 2 A	60560 Halkosaari	1988	35	171	487 692		39 %	188 981	176 788		249942		6706	103 407
Pohjan seurakuntakoti	L			2007	16	290	719 200		72 %	517 824	21 576		0		10968	
Kasperin seurakuntakoti, vuokratila																
Kitinojan kirkko, vuokratila							0		100 %	0	0		0		0	
Hyllykallion seurakuntakoti, rv. 1985 laaj.2007.	S			1988	35	1225	3 492 274		55 %	1 920 751	698 455		1222296		48019	
Kultavuoren seurakuntakoti, TARKISTA RV	S			2007	16	262	747 224		72 %	538 001	22 417		0		11395	
Pajuluoman seurakuntakoti, TARKISTA RV	S			2007	16	314	895 528		72 %	644 780	26 866		0		13657	
Tikkuvuoren seurakuntakoti, TARKISTA RV	L			2007	16	173	493 396		72 %	355 245	14 802		0		7524	
Yhteensä						32 127	129 231 002			70 534 386	27 102 448		32 209 974		1 711 580	9 437 258

Seinäjoen seurakunta 2023, Kiinteistöjen ja korjausvelan jakautuminen pitäjittäin. Jussi Hernesniemi, 040 7402797

Alv 24 %	Korjausvelka	%	Peruskorjaustarve	Lämmitys ja sähkö (2019)	%	Brm2	%	Jälleenhankinta	Vuosikuluma	%	Tekninen arvo	Kuntoluokka (ka)	Jäsenluku	%	Brm2/jäsen
Seinäjoki	15 786 227	58 %	20 959 151	187 123	38 %	16 169	50 %	65 302 244	888 199	52 %	33 254 570	51 %	31334	61 %	0,5
Nurmo, sis. Hyllykallio	2 920 346	11 %	3 778 596	56 017	11 %	4 770	15 %	16 800 946	223 759	13 %	10 176 550	61 %	12842	25 %	0,4
Ylistaro	4 254 734	16 %	2 550 152	74 358	15 %	4 005	12 %	23 696 896	271 868	16 %	13 575 598	57 %	4623	9 %	0,9
Peräseinäjoki	1 028 410	4 %	240 359	47 344	10 %	2 151	7 %	9 210 224	116 931	7 %	5 879 259	64 %	2568	5 %	0,8
Leirikeskukset	3 112 732	11 %	4 681 715	126 976	26 %	5 032	16 %	14 220 692	210 824	12 %	7 648 409	54 %			
Yhteensä	27 102 448	100 %	32 209 974	491 818	100 %	32 127	100 %	129 231 002	1 711 580	100 %	70 534 386	55 %	51368	100 %	

Nimi	Kävijämäärä (henkilöä)	Tilaisuuksia (kpl)	Kävijämäärä per tilaisuus	Varaustunnit (Katrina 2019)	kävijämäärä varaustuntia kohti	Varauksen kesto	Käyttöaste	Majoitusaste %	Päiväkävijä t (henkilöä)	Huomioita
LANKARIN LEIRIKESKUS				637		#JAKO/0!	21,8 %	27,3	1809	
Nurmon kirkko	22101	436	51	901	24,5	2,1	30,9 %			
AHONNIEMEN LEIRIKESKUS				152		#JAKO/0!	5,2 %	17	1026	
Leirikappeli, rv.2005				75		#JAKO/0!	2,6 %			
Peräseinäjoen kirkko	11307	244	46	471	24,0	1,9	16,1 %			
<u>Peräseinäjoen seurakuntakoti,rv.1972 ja pk 2007</u>										
sukututkimuhuone		11	0	52	0,0	4,7	1,8 %			
seurakuntatoimisto	120	9	13	24	5,0	2,7	0,8 %			
kahvio	481	8	60	28,5	16,9	3,6	1,0 %			
kerhuuone	3403	371	9	978	3,5	2,6	33,5 %			
päiväkerhuuone	3166	324	10	869	3,6	2,7	29,8 %			
ruokasali	5923	304	19	832	7,1	2,7	28,5 %			
seurakuntasali	4377	225	19	585	7,5	2,6	20,0 %			
<u>Lakeuden Ristin kirkko rv 1957-1960</u>										
kirkkosali	45820	765	60	1972	23,2	2,6	67,5 %			
kappeli	6809	379	18	724	9,4	1,9	24,8 %			
<u>Seurakuntakeskus rv. 1965-1966</u>										
Aallon holvi	120	2	60	13		6,5	0,4 %			
Aallon kamari	120	2	60	13		6,5	0,4 %			
alasali	9925	379	26	1162		3,1	39,8 %			
Alvarin kämppä	120	347	0	5807		16,7	198,9 %			
askartelutila	120	2	60	13		6,5	0,4 %			
harj.asunto	120	74	2	1165		15,7	39,9 %			
kerhuuone 1	924	331	3	785		2,4	26,9 %			
kerhuuone 3	500	500	1	1043		2,1	35,7 %			
kerhotila	185	31	6	67,5		2,2	2,3 %			
kokoushuone 1, Rauha	887	564	2	5159		9,1	176,7 %			
kokoushuone 3, Timpuri	987	565	2	5155		9,1	176,5 %			
Kokoushuone 4, Kirkkoväärti	987	564	2	5140		9,1	176,0 %			
partiokolo	120	44	3	108		2,5	3,7 %			
päiväkerhotila	220	3	73	18		6,0	0,6 %			
rippikoululuokka	1014	382	3	2272		5,9	77,8 %			
seurakuntasali	7911	364	22	1024		2,8	35,1 %			
yläsali	3063	412	7	2342		5,7	80,2 %			
yläsali 3	596	304	2	4521		14,9	154,8 %			
yläsali 4	1511	377	4	2204		5,8	75,5 %			
keittiö noudot	1234	41	30	102		2,5	3,5 %			
Alvari, lämpökeskus rv. 1960, peruskorjaus ja varastolaajennus 1988-1989										
Kellotorni	492	86	6	109	4,5	1,3	3,7 %			
HONKINIEMEN LEIRIKESKUS						#JAKO/0!	0,0 %	27,1	2226	
Kokousrakennus Väinölä, rv. 1998		23		638		27,7	21,8 %			

Nimi	Kävijämäärä (henkilöä)	Tilaisuuksia (kpl)	Kävijämäärä per tilaisuus	Varaustunnit (Katrina 2019)	kävijämäärä varaustuntia kohti	Varauksen kesto	Käyttöaste	Majoitusaste %	Päiväkävijä t (henkilöä)	Huomioita
Kirkko, 1999	217	25	8,68	640	0,3	25,6	21,9 %			Epä johdonmukaista. Onko varaustunteja 10x todellinen?
<u>Ylistaron kirkko</u>										
<i>kirkkosali</i>	18589	347	54	923	20,1	2,7	31,6 %			
<i>sakasti</i>	964	21	46	49	19,7	2,3	1,7 %			
<u>Seurakuntakoti, rv.1974 / 1980</u>										
<i>keittiö</i>	3810	99	38	363	10,5	3,7	12,4 %			
<i>kerhohuone</i>	2882	135	21	412	7,0	3,1	14,1 %			
<i>ruokasali ja Sali</i>	4728	119	40	400	11,8	3,4	13,7 %			
<i>sali</i>	6144	248	25	663	9,3	2,7	22,7 %			
<u>Virastotalo</u>										
<i>diakoniatoimisto</i>	120	125		250	0,5	2,0	8,6 %			
<i>Sali</i>	616	106		259	2,4	2,4	8,9 %			
<i>sukututkijan huone</i>	120	4		20	6,0	5,0	0,7 %			
<u>Ojalan pappila, rv. 1878</u>										
<i>Avointila (Sali-ruokasali-keittiö-yläkerta)</i>	1246	430	3	1154	1,1	2,7	39,5 %			
<i>perhekerhohuone</i>	208	18	12	128	1,6	7,1	4,4 %			
<i>päiväkerhohuone</i>	503	130	4	694	0,7	5,3	23,8 %			
Törnävän kirkko	16469	339	49	733	22,5	2,2	25,1 %			
<u>Siunauskappeli-krematorio</u>										
<i>iso siunauskappeli</i>	7649	225	34	694	11,0	3,1	23,8 %			
<i>pieni siunauskappeli</i>	2396	224	11	415	5,8	1,9	14,2 %			
<i>saattotila</i>	139	17	8	19	7,3	1,1	0,7 %			
<u>TÖRNÄVÄN PAPPILA/ Päärakennus</u>										
<i>alakerran asunto</i>	120	4	30	29	4,1	7,3	1,0 %			
<i>kerhotila ja Sali</i>	205	41	5	240	0,9	5,9	8,2 %			
<i>yläkerta pikkukamari</i>	120	4	30	29	4,1	7,3	1,0 %			
soukkajoen vanha toimintakeskus	120	37	3	185,5	0,6	5,0	6,4 %			
Uusi toimintakeskus	1368	304	5	3899	0,4	12,8	133,5 %			Varauksen kesto erittäin pitkä.
<u>Kertunlaakson seurakuntakoti, rv.2009</u>										
<i>Kertunkatu 1 keittiö</i>	3232	405	8	1779	1,8	4,4	60,9 %			
<i>Kertunkatu 2 srk-koti</i>	2987	305	10	1717	1,7	5,6	58,8 %			
<u>Nurmon seurakuntakoti</u>										
<i>diakoniatoimisto</i>		2	0	13	0,0	6,5	0,4 %			
<i>keittiö/noudot</i>	134	4	34	15,5	8,6	3,9	0,5 %			
<i>kerhohuone 1</i>	2326	97	24	658	3,5	6,8	22,5 %			
<i>kerhohuone 2</i>	3948	331	12	1489	2,7	4,5	51,0 %			
<i>palaverinurkkaus</i>	600	31	19	105	5,7	3,4	3,6 %			
<i>sali</i>	8468	307	28	873	9,7	2,8	29,9 %			
<i>seurakuntatoimisto</i>	120	2	60	13	9,2	6,5	0,4 %			mitä tästä voi päätellä?
Karhuvuoren seurakuntakoti	3439	361	10	1299	2,6	3,6	44,5 %			
Halkosaaren seurakuntakoti	994	198	5	683	1,5	3,4	23,4 %			
Kärjen seurakuntakoti	1966	376	5	1626	1,2	4,3	55,7 %			
<u>Pohjan seurakuntakoti</u>										
<i>Eljaanhovi, kokoustila</i>	705	198	4	528	1,3	2,7	18,1 %			
<i>Eljaanhovi, päiväkerhotila</i>	1789	294	6	1309	1,4	4,5	44,8 %			
<u>Katajalaakson seurakuntakoti</u>										
<i>kerhotila</i>	942	116	8	481	2,0	4,1	16,5 %			

Nimi	Kävijämäärä (henkilöä)	Tilaisuuksia (kpl)	Kävijämäärä per tilaisuus	Varaustunnit (Katrina 2019)	kävijämäärä varaustuntia kohti	Varauksen kesto	Käyttöaste	Majoitusaste %	Päiväkävijä t (henkilöä)	Huomioita
päiväkerhotila	1566	183	9	901	1,7	4,9	30,9 %			
Kasperin seurakuntakoti										
erityisnuorisotila	0	0		0			0,0 %			
kerhotilat	0	0		0			0,0 %			
päiväkerhotila 1	1598	250	6	1507	1,1	6,0	51,6 %			
päiväkerhotila 2	674	40	17	327	2,1	8,2	11,2 %			
Kitinojan kirkko										
Alasali	842	56	15	104	8,1	1,9	3,6 %			
Kirkkosali	2493	46	54	110	22,7	2,4	3,8 %			
Hyllykallion seurakuntakoti										
diakoniatoimisto	120	88	1	185	0,6	2,1	6,3 %			
bändikämppä	213	48	4	142	1,5	3,0	4,9 %			
kerhotilat	4382	427	10	1409	3,1	3,3	48,3 %			
nuorisotilat	217	15	14	56	3,9	3,7	1,9 %			
sakasti	175	3	58	15	11,7	5,0	0,5 %			
keittiö/noudot	149	3	50	17	8,8	5,7	0,6 %			mitä tästä voi päätellä?
olotila	668	127	5	539	1,2	4,2	18,5 %			
sali	6485	335	19	987	6,6	2,9	33,8 %			
pieni Sali	885	167	5	508	1,7	3,0	17,4 %			
Niemistön seurakuntakoti, vuokrattu 2020										
Kultavuoren seurakuntakoti	2892	301	10			0,0	0,0 %			Varaustunteja ei löydy.
Pajuluoman seurakuntakoti										
ryhmätila	4715	357	13	1793	2,6	5,0	61,4 %			
sali	5422	397	14	1998	2,7	5,0	68,4 %			
Tikkuvuoren seurakuntakoti	1641	219	7	1200	1,4	5,5	41,1 %			
Yhteensä	270183	17564	15							

		2018	2019	2020	2021	Keskiarvo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Toimintatuotot = oman toiminnan tuotto	Korvaukset	194 246	211 057	177 282	167 945	187 633																													
	Myyntituotot	603 991	633 229	331 067	378 088	486 594																													
	Maksutuotot	879 059	854 738	691 455	722 016	786 817																													
	Vuokratuotot	759 728	799 629	735 853	656 190	737 850																													
	Metsätalouden tuotot	31 551	30 283	64 042	72 006	49 471																													
	Kolehdit, keräykset ja lahjoitustuotot	290 748	217 957	573 855	251 052	333 403																													
	Tuet ja avustukset	112 761	97 757	95 026	136 568	110 528																													
	Muut toimintatuotot	89 590	136 249	636 527	180 171	260 634																													
Toimintakulut = oman toiminnan kulut	Henkilöstökulut	-8 306 517	-8 473 177	-8 150 057	-8 402 797	-8 333 137																													
	Palvelujen ostot	-2 922 283	-2 777 169	-2 751 500	-2 828 627	-2 819 895																													
	Vuokratkulut	-942 654	-950 070	-955 081	-1 091 425	-984 808																													
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 662 403	-1 627 360	-1 494 187	-1 495 601	-1 569 888																													
	Annetut avustukset	-640 160	-582 978	-597 671	-575 221	-599 007																													
	Muut toimintakulut	-304 043	-262 852	-236 463	-320 231	-280 897																													
TOIMINTAKATE = oman toiminnan tulot vähennettyinä menoilla		-11 816 384	-11 692 708	-10 879 851	-12 149 866	-11 634 702																													
Toimintakatteen jälkeiset erät = verotuotot, rahoitustuotot ja niihin liittyvät kulut	Verotulot	13 028 867	13 436 128	13 804 091	14 097 745	13 591 708																													
	Valtionrahoitus	1 206 470	1 193 688	1 222 608	1 246 512	1 217 320																													
	Verotuskulut	-163 174	-184 228	-192 087	-196 352	-183 960																													
	Kirkon keskusrahastomaksut	-521 136	-509 922	-521 762	-534 873	-521 923																													
	Eläkerahastomaksu	-661 446	-647 208	-662 236	-678 877	-662 442																													
	Toimintaavustukset kirkon keskusrahastolta			40802		10 201																													
	Rahoitustuotot	140 506	112 498	108 600	242 450	151 013																													
	Arvonnmutokset sijoituksissa	-159 269	142 170	-204 130	50 843	-42 596																													
	Rahoituskulut	-138 975	-157 313	-123 689	-129 908	-137 471																													
VUOSIKATE	VUOSIKATE	915 458	1 693 106	2 592 347	1 947 675	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	915 458	
Vuosikatteen jälkeiset erät	Suunnitelman mukaiset poistot	-805 109	-836 513	-1 404 658	-943 541	-997 455	788 173	817 346	846 519	875 692	904 865	934 038	963 211	992 384	1 021 557	1 050 730	1 079 902	1 109 075	1 138 248	1 167 421	1 196 594	1 225 767	1 254 940	1 284 113	1 313 286	1 342 459	1 371 632	1 400 805	1 429 978	1 459 151	1 488 324	1 517 497	1 546 670	1 575 843	1 605 016
	Kertaluonteiset poistot			0	-861 600	-215 400																													
TILIKAUDEN TULOS	TILIKAUDEN TULOS	110 350	856 592	1 187 689	142 535	574 291	127 286	98 113	68 940	39 767	10 594	-18 579	-47 752	-76 925	-106 098	-135 271	-164 444	-193 617	-222 790	-251 963	-281 136	-310 309	-339 482	-368 655	-397 828	-427 001	-456 174	-485 347	-514 519	-543 692	-572 865	-602 038	-631 211	-660 384	-689 557
Korkokulut investoinneista, jos lainaa 50 %							30 300	58 782	86 355	113 019	138 774	163 620	187 557	210 585	232 704	253 914	274 216	293 608	312 091	329 665	346 330	362 086	376 933	390 871	403 900	416 020	427 231	437 533	446 926	455 410	462 985	469 651	475 408	480 256	484 195
TILIKAUDEN TULOS KORKOKULUJEN JÄLKEEN							96 985	39 330	-17 416	-73 253	-128 181	-182 200	-235 310	-287 511	-338 803	-389 186	-438 660	-487 225	-534 881	-581 628	-627 466	-672 394	-716 414	-759 525	-801 727	-843 020	-883 404	-922 879	-961 445	-999 102	-1 035 850	-1 071 689	-1 106 619	-1 140 640	-1 173 752

Sijoituskiinteistöt									
Korjausvelka (alle kuntoluokan 75%)	tasearvo	tasearvo investoinnin jälkeen	Vuokran korotukse n suuruus	yhtiö	rak.vuosi	p-ala	arviohinta	tuotto sis. hoito ja rah. vastike, osakkaan vastuulle sis. Remontit	Muuta
307 252 €	181 539 €	488 791 €	257 %	KOy Ermilänkulma	1975	229	190 000 €	5,95 %	Liiketila tällähetkellä vuokrattu
210 649 €	124 461 €	335 110 €	258 %	KOy Ermilänkulma	1975	157	130 000 €	5,70 %	Liiketila tyhjä tällä hetkellä. Rakenteilla ilmanvaihto 20000€.
190 309 €	184 712 €	375 021 €	202 %	KOy Seinäjoen Äspeeärrä	1985	143	186 000 €	2,87 %	Liiketila tällähetkellä vuokrattu
									Tyhjiä tiloja noin 165 m2 tällähetkellä. Omassa käytössä olevat tilat (Lähetyssoppi 82m2 ja ruokapankki 159 m2+159
2 344 922 €	1 567 790 €	3 912 712 €	279 %	KOy Seinäjoen Kauppakulma	1985	1396	1 400 000 €	2,04 %	m2=318m2) Kuihin jyvitetty omat tilat
									Kohde vuokrattu 100%. Omassa käytössä olevat tilat noin. 150
- €	1 040 786 €	1 040 786 €	39 %	KOy Seinäjoen Eljaanhovi A ja B	2008	1786	2 679 000 €	0,88 %	m2. Omien tilojen kustannukset jyvitetty kuluihin
577 530 €	127 217 €	704 747 €	44 %	Koy Seinäjoen Kyyhkylä	1997	920	1 600 000 €	1,57 %	Kohde vuokrattu 100%.
3 630 662 €						4631			