

HELSINGIN KAUPUNKI

Laskelma Helsingin Seniorisäätiön kiinteistöjen arvosta tuloverotuksen pohjaksi

ADVISORY

Toimeksiannon taustaa

- ◆ Olemme Helsingin kaupungin toimeksiannosta laskeneet Helsingin Seniorisäätiön omistamien kiinteistöjen tuottoarvot.
- ◆ Laskelmat on tehty toimeksiantajan antamien tietojen pohjalta. Emme ole tarkastaneet tietojen oikeellisuutta, vaan kaupunki vastaa siitä.
- ◆ Tarkoituksena ei ole vahvistaa tase-erien olemassaoloa tai tilinpäätöksien vastuiden oikeellisuutta, vaan teknisesti suorittaa käytettävissä olleiden sekä pyydettyjen tietojen pohjalta kiinteistöjen suuntaa antavat tuottoarvolaskelmat.

Kiinteistökan

◆ Helsingin Seniorisäätiö harjoittaa toimintaansa viidessä omistamassaan kiinteistössä

- Antinkoti
- Kannelkoti
- Mariankoti
- Osmonkallio
- Pakilakoti

Tuottoarvot

- ◆ Olemme laatineet kohteista kassavirtalaskelmat ja niiden perusteella määritelleet tuottoarvot.
- ◆ Kassavirtalaskelmat perustuvat Helsingin Seniorisäätiöltä saatuihin kustannuspaikkakohtaisiin kustannustietoihin, joita olemme oikaisseet käypään vuokra- ja kulutasoon.
- ◆ Käytetyt oletukset:
 - Markkinavuokra 13 €/hyötym²/kk
 - Helsingin kaupunki käyttää omistamiensa kohteidensa tilavuokrissa sisäiseen laskentaan perustuvia vuokria. Vastaavanlaisten kohteiden sisäiset vuokrat ovat 14,8 – 15,7 euroa/m².
 - Käyttöaste 100 %
 - Vuosikorjauskustannukset kiinteistöjen kuntoarvioiden mukaan 0,44-1,13 €/bruttom²/kk
 - Tuotto-odotus 9 %

Tuottoarvot

- ◆ Kiinteistöissä suoritettiin katselmukset 3.7.2009.
- ◆ Käytössämme oli yhteenveto kiinteistöjen kuntoarvioista, joiden mukaisia korjaustarvekustannusennusteita käytimme laskelmissamme kiinteistöjen vuosikorjauskustannuksina. Kiinteistöjen kuntoarviot on laadittu marraskuussa 2008 – tammikuussa 2009.
- ◆ Olemme arvioineet kiinteistöihin kohdistuvat korjausvelat eri tavalla. Olemme kesäkuussa 2009 raportoimamme ”Vanhusten pitkäaikaisen laitoshoidon toimintojen uudelleenjärjestelyjen esiselvityksen” pohjalta päätyneet siihen, että ko. palveluiden kehittäminen edellyttää Helsingin Seniorisäätiön tilojen perusparantamista ja toiminnallisia muutoksia. Kiinteistöjen kuntoarviot 2008-2018 -raportin mukaan perusparantamisen ja toiminnallisten muutosten laskennallinen korjausvelan määrä on keskimäärin noin 1 000 euroa/bruttom² sisältäen rakennusten toiminnallisuuden kehittämisen.
- ◆ Arvion tarkkuus +/- 10 %.

Tuottoarvot, tilojen perusparannukset sisältäen toiminnalliset muutokset (Kuntoarvioiden mukaan)

YHTEENVETO	Antinkoti	Kannelkoti	Mariankoti	Osmonkallio	Pakilakoti	Yhteensä
Kassavirtojen nykyarvo	3 094 599	3 578 703	3 852 834	4 464 207	7 575 133	22 565 477
Jäännösarvon nykyarvo	3 614 436	4 184 292	4 503 140	5 217 412	8 851 458	26 370 738
Investoinnin nykyarvo	6 709 035	7 762 995	8 355 974	9 681 619	16 426 591	48 936 214
Korjausvelka	272 000	5 651 550	7 611 872	7 488 208	9 325 430	30 349 060
Tuottoarvo	6 437 035	2 111 445	744 102	2 193 411	7 101 161	18 587 154
Kohteen tiedot:						
Kohteen hyötyala m ²	3 975	5 102	5 720	5 900	9 888	30 585
Hoitokustannukset/hyötyala m ²	3,99	4,88	5,21	4,24	4,13	4,26
Investoinnin nykyarvo/hyötyala m ²	1 688	1 522	1 461	1 641	1 661	1 600
Korjausvelka/hyötyala m ²	68	1 108	1 331	1 269	943	992
Markkina-arvo/hyötyala m ²	1 619	414	130	372	718	608

* Suovatalo 1010 eur/bruttom², Heinätalo 192 000 eur.

Mahdollinen veroseuraamus

- Vahvistetut/vahvistettavat tappiot ovat tasoa 0,2 M€
- 26 %:n tuloveroa sovelletaan
- Isompi korjausvelka vaikuttaa kiinteistöjen käypään arvoon
- Oletetut tuloveroseuraamukset ovat vähäiset tai olemattomat taseen 31.12.2008 kiinteistöjen menojäännösten ja edellisen sivun 6 yhteenlasketun tuottoarvon mukaan kiinteistöjen siirrossa Helsingin kaupungille sovellettaessa Kiinteistöjen kuntoarviot 2008-2018 -raportin mukaista 1.000 euron/bruttom² tilojen perusparannusten ja toiminnallisten muutosten oletettua korjausvelkaa. Kiinteistösiirtojen hyväksyttävä hintataso tulee varmistaa verottajalta ennakkotiedolla, koska näkemys kiinteistöjen arvosta saattaa olla eri.

Liite 1 Antinkoti

- ◆ Kivitaskuntie 1
- ◆ Valmistumisvuosi 1969, laajennettu sekä peruskorjattu 2005
- ◆ Hyötyala 3975 m², bruttoala 5893 m²
- ◆ Kolme kerroksinen, kaksi hissiä
- ◆ Suunnitellut peruskorjaukset: keittiön kylmiöiden koneiden uusinta 2009



Liite 2 Kannelkoti

- ◆ Vanhaistentie 15
- ◆ Valmistumisvuosi 1978, ei peruskorjattu
- ◆ Hyötyala 5102 m², bruttoala 5949 m²
- ◆ Yksitasoinen



Liite 3 Mariankoti

- ◆ Schildtinpolku 6
- ◆ Valmistumisvuosi 1983, ei peruskorjattu
- ◆ Hyötyala 5720 m², bruttoala 7492 m²
- ◆ Kolme kerrosta, kolme hissiä
- ◆ Suunnitellut peruskorjaukset: osittainen tilojen käyttötarkoituksen muutos (säätien toimistotilojen siirto Pakilakodista Mariankotiin)



Liite 4 Osmonkallio

- ◆ Myrskyläntie 18
- ◆ Valmistumisvuosi 1985, ei peruskorjattu
- ◆ Hyötyala 5900 m², bruttoala 7228 m²
- ◆ Kolme kerrosta, kolme hissiä
- ◆ Suunnitellut peruskorjaukset: elementtisaumaus 2009



Liite 5 Pakilakoti

- ◆ Suovakuja 1 ja Heinämiehentie 2, rakennuksia yhdistää maanalainen huoltokäytävä
- ◆ Valmistumisvuosi Suovatalo 1987 ja Heinätalo 1970, Suovataloa ei peruskorjattu, Heinätalo peruskorjattu 2002
- ◆ Hyötyala 9888 m², bruttoala 13080 m²
- ◆ Kolme kerrosta, neljä hissiä
- ◆ Suunnitellut peruskorjaukset: keittiön laajennus

