

ARVIOKIRJA

SUOMUSSALMEN JÄÄHALLI



Laatija:

Kajaanin Kiinteistökulma Oy

Olli-Pekka Hyyryläinen

Toimitusjohtaja, LKV, AKA, KHK

auktorisoitu kiinteistöarvioija

Kaupanhavvistaja

op.hyyrylainen@k-kiinteistokulma.fi

Puh. 050-5274370

ARVIOKIRJA

Arvion kohde	Arvion kohteena on jäljempänä yksilöity Suomussalmen Jäähalli Oy:n omistama jäähallirakennus osoitteessa Linkkikuja 2, 89600 Suomussalmi
Arvion tarkoitus	<p>Käyvän markkina-arvon määrittäminen omistusjärjestelyjä varten. Käyvällä markkina-arvolla tarkoitetaan rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.</p> <p>Velatonarvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja ja muita vastuita ei ole vähennetty.</p> <p>Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointi-lautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunta.</p> <p>Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, www.kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistoarviointi</p>
Arvioitsija	<p>Kohteen arvioitsijana toiminut Olli-Pekka Hyyryläinen. Arviossa ei ole käytetty alihankkijoita.</p> <p>Olli-Pekka Hyyryläinen</p> <ul style="list-style-type: none">• LKV• Auktorisoitu Kiinteistöarvioija AKA (yleisauktorisointi)• Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK)• Kaupanvahvistaja <p>Vakuutamme, että arvioitsija on suorittanut kohteen arvioinnin itsenäisenä ja ulkopuolisina arvioitsijoina ja että hänellä on riittävä ammatillinen koulutus ja kokemusta sijaintialueesta sekä kohteen tyyppisten kiinteistöjen arvioinnista. Kajaanin Kiinteistökulma Oy:llä ei ole eturistiriitoja toimeksiantoon liittyen.</p>
Arvioitsijan vastuu	Arvioitsijan vastuu rajoittuu arviointipalkkion määrään. Arviota tulee käyttää ainoastaan kokonaisuutena ja sen osittainen lainaaminen on kielletty. Mikäli arviota käytetään todisteena oikeudenkäynnissä, tulee tästä ilmoittaa etukäteen arvioitsijalle.
Arvion tilaaja	Suomussalmen kunta Niko Vesterlund, kiinteistöpäällikkö Kauppakatu 20 89600 Suomussalmi Puh.044-777 3373 niko.vesterlund@suomussalmi.fi

Kohteen yksilöinti**Sijainti**

Arvion kohde sijaitsee Suomussalmen kunnan Ruukinkankaalla asemakaava-alueella osoitteessa Linkkikuja 2 tie nro E63 välittömässä läheisyydessä.

Lähiympäristössä sijaitsee mm. urheilukeskus, peruskoulu sekä asuinpientaloja.

Tämän arvion yhteydessä ei ole huomioitu Suomussalmen Jäähalli Oy:n hallitsemaa vuokraoikeutta, jossa arvioitava halli sijaitsee.

**Kaavaolosuhteet**

Alueella asemakaava ja halli sijaitsee kaavamerkinnältään YU alueella eli yleinen urheilualue ja sen rakennustehokkuus on $e=0,4$. Rakentaminen alueelle asemakaava määräysten mukaisesti.

Jäähallirakennus

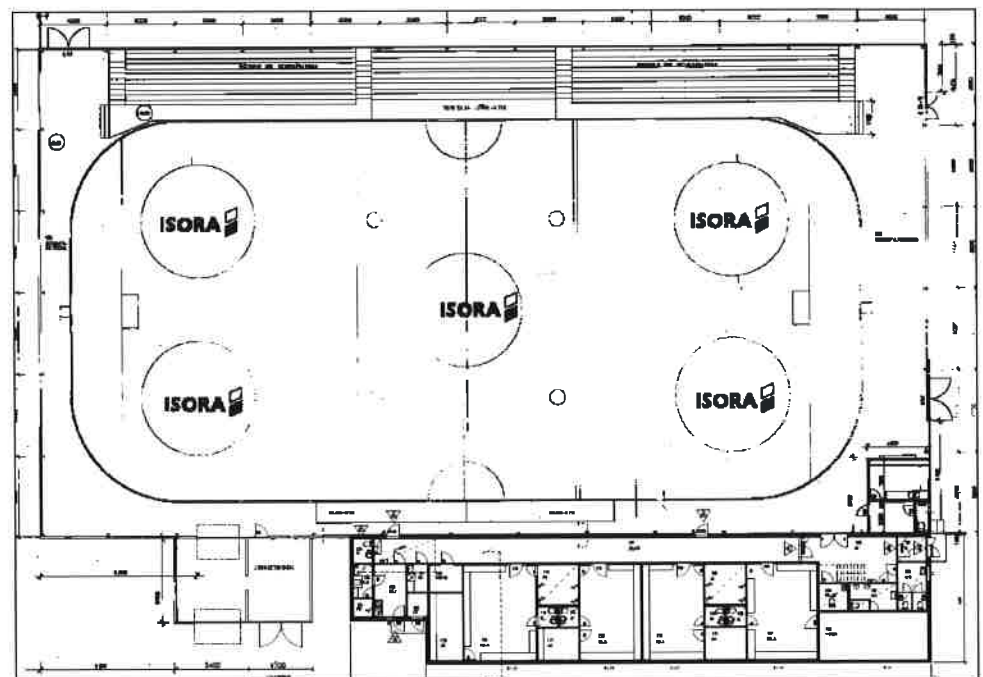
Suomussalmen Jäähalli on rakennettu alun perin vuonna 1993 ja se rakennettiin uudelleen vuonna 1996, kun rakennuksen katto sortui. Rakennus koostuu Suomussalmen Jäähalli Oy:n omistamasta hallirakennuksesta sekä siihen kiinteästi rakennetusta lisärakennuksesta.

Lisärakennuksessa sijaitsee pukuhuoneet, kahvio sekä sosiaalitilat ja sen omistaa Suomussalmen kunta.

Lisäksi hallirakennuksen välittömässä läheisyydessä on kylmäkontti, jossa sijaitsee jäähallin kylmäkoneet ja sen omistaa Suomussalmen Jäähalli Oy.

Tämä arviokirja käsittää jäähallin ja kylmäkontin arvion.

Jäähalli on teräsrunkoinen suorakaiteen muotoinen hallirakennus, jossa on ns. sandwich elementtiseinä- ja kattoelementtirakenteet ja betonilattia. Rakennuksen pinta-ala on noin 2.250 m² ja se käsittää hallin sekä koneiden huoltotilan. Hallin sisätiloissa sijaitsee jääkiekkokaukalo, toimitsija-aitio, pieni kioskirakennus sekä puurakenteinen katsomo. Hallin yleisökapasiteetti on 800 henkilöä josta 600 paikkaa on istumapaikkoja.



Rakennuksessa oleva kaukalo on uusittu vuonna 2007 ja samassa yhteydessä on kaukalon suojuhlalit ja vaihtolaitot on uusittu ja ne soveltuvat hyvin nykykäyttöön.

Kaukalon valaistus on uusittu vuonna 2020 led-valoilla. Kaukalon koko on 58 x 28 metriä. Kaukalon mittoja ei ole tarkastusmitattu.

Kylmäkontti

Jäähallirakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsee ns. kylmäkonekontti, jossa sijaitsee jäähallin kylmäkoneet. Rakennus on rakennusteknisesti hyväkuntoinen ja se on myös siirrettävissä oleva.



Liittymät

Rakennuksessa Suomussalmen Jäähalli Oy:n sähköliittymä.

Yleiskunto ja investoinnit

Hallin teräsrakenteiden, julkisivun kunto on hyvä ja niissä ei ole tarvetta peruskorjauksille. Hallin kylmälaitteiston ja ilmankuivauksen uusiminen tulee toteutettavaksi lähivuosina. Hallin ilmankuivaus on arviointi hetkellä epäkunnossa. Kylmälaitteiden ja kuivauksen uusimisen kustannukset on arvioitu 200.000 – 300.000 euroa. Investoinnin lopullinen arvo tarkentuu, kun investoinnista pyydetään lopulliset tarjoukset.

Hallin käyttö

Suomussalmen jäähalli on käytössä vuosittain elokuu – maaliskuu välisen ajan eli kahdeksan kuukautta vuodessa. Hallin käyttöaste on noin 40 tuntia viikossa, joka muodostuu pääosin Suomussalmen Palloseuran juniori- ja edustusjäähallin vuoroista sekä päivällä käytettävien koululaisvuoroista.

Käyttökulut

Hallin käyttökulut ovat olleet vuosittain 2021-2023 noin 70.000 – 83.000 euroa.

Hallin tulot

Hallin tulot muodostuvat käyttökorvauksista ja ne ovat olleet vuosina 2021 – 2023 noin 85.000 – 103.000 euroa. Suomussalmen kunnan maksama osuus tuloista on ollut vuosittain noin 63 – 65 %. Kunnan osuus tuotoista on pääosin sisältynyt koulujen sekä SuPs:n junioreiden jäämaksuista.

Hallin käyttökorvaus on ollut 100 euroa/h, joka vastaa Suomessa jäähalleista perittävää käyttömaksua. Kunnan maksama osuus vastaa myös yleisesti Suomessa pienin kuntien osuutta jäähallien käyttömaksuista.

Suomussalmen kunta

Suomussalmen kunta sijaitsee Oulun läänissä Kainuun maakunnassa n. 100 km:n etäisyydellä Kajaanista pohjoiseen. Kunnan väkiluku on vuonna 2024 n. 7.000 asukasta. Kunnan väkiluvusta noin 10 % on 0-14 -vuotiaita ja 15 -64 -vuotiaita n. 55 %. Yli 64 -vuotiaita on noin 35 %.

ARVIOKIRJA

Jäähallit Suomessa

Suomessa jäähallien rakentaminen sai alkunsa 1960-luvulla, aluksi jäähallit rakennettiin yhteiskunnan varoilla suurimpiin kaupunkeihin. Rakentamisbuumi kuitenkin kiihtyi 1980-luvun loppupuolella ja jatkui lähes vuoteen 1995 asti, jolloin jäähallien määrä Suomessa lähes kaksinkertaistui. Tällä ajanjaksolla ympäri Suomea valmistui 88 uutta jäähallia. Samalla yksityisten jäähallien rakentaminen yleistyi, mutta lukuun ottamatta muutamia suuria jäähalleja, niiden taloudellinen kannattavuus ilman julkista tukea on osoittautunut haastavaksi.

Viime vuosina yksityisten jäähallien toiminta on kärsinyt merkittävästi korkeiden käyttökustannusten vuoksi, ja joitakin halleja on joutunut konkurssiin. Lisäksi suurin osa 1990-luvulla rakennetuista yksityisistä jäähalleista on nyt osittain teknisen käyttöikänsä päässä, mikä vaatii merkittäviä investointeja peruskorjauksiin.

Jäähallien peruskorjaaminen tulee olemaan haasteellinen ja siinä merkittävässä roolissa on se, että miten yhteiskunta osallistuu näihin investointeihin. Monessa kunnassa on päädytty myös siihen, että vanha halli on purettu ja rakennettu täysin uusi halli, kun selvitysten perusteella vanhojen hallien peruskorjaaminen on katsottu taloudellisesti kannattamattomaksi.

Jäähallit Kainuussa

Kainuussa toimii jäähalleja Kajaanissa, Kuhmossa, Sotkamossa ja Suomussalmella.

Kajaanissa toimivat kaksi jäähallia ovat Kajaanin kaupungin omistamia ja niiden taloudesta vastaa Kajaanin kaupunki. Jäähallin käyttövuorojen hinta on 50 – 65 euroa/h. Lisäksi alle 18-vuotiaille jäähallin käyttö joukkueurheiluun on ilmainen Kajaanissa.

Kainuun muut jäähallit ovat yksityisiä ja niiden toiminnasta vastaa osakeyhtiöt ja niiden tuotoista suurimman osan kustantaa kunnat. Jäähallien käyttövuorot kyseisissä halleissa vaihtelevat 42 – 170 euroa/h.

Hinnoittelu kauppa-arvomenetelmällä

Kohteen hinnoittelu kauppa-arvomenetelmällä perustuu rakennuksen vertailua Suomessa 2015 tai sen jälkeen myytyjen jäähallien kauppahintoihin.

Kauppahintavertailussa on huomioitu vuoden 2020 jälkeen myyty Äänekosken kaupungin Jäähallin purettavaksi 42.500 euron kauppahinnalla, Peurangan Jäähallin myynti 300.000 eurolla sekä Jyväskylän Jäähallin myynti 1.400.00 euron kauppahinnalla.

Sotkamon kunnassa oli ennen uuden Jäähalli Areenan valmistumista 2021 myytävänä vanha jäähalli, joka ei mennyt kaupaksi. Vanhan hallin omistus kuitenkin vaihtui purkuraikoitsijan ja kunnan välisellä sopimuksella, josta purku-urakasta aiheutui noin 20.000 euron kulu Sotkamon kunnalle.

Vertailukauppojen perusteella arvioitavan kohteen arvo vaihtelee 50.000 – 100.000 euroa.

Hinnoittelu tuottoarvolla

Kohteesta saatavat nettotuotot ovat vaihdelleet kahden viimeisen tilikauden aikana noin 15.000 – 20.000 euroa.

Lisäksi tuottoarvolaskelmassa tulee huomioida investointitarve 200.000 – 300.000 euroa seuraavan kymmenen vuoden aikana, joka syö rahoituskuluineen koko yhtiön arvioidun tuoton 10 – 15 vuoden ajaksi ja vaarantaa yhtiön talouden.

Ilman merkittävää sitoutumista käyttökorvauksiin ja kunnan pitkäaikaista osallistumista jäävuorojen maksamiseen, ulkopuolisen sijoittajan löytäminen voi olla mahdotonta. Tämä johtuu siitä, että sijoittajat yleensä odottavat saavansa takaisin sijoituksensa ja mahdollisesti myös voittoa. Ilman varmuutta jatkuvista tuloista tai pitkäaikaisesta sitoutumisesta jäävuorojen kustannuksiin, sijoittajan kiinnostus voi jäädä vähäiseksi. Kunnan pitkäaikainen sitoutuminen ja käyttökorvausten korottomuus voisivat lisätä houkuttelevuutta sijoittajien silmissä, koska ne antavat enemmän vakautta ja varmuutta liiketoiminnan kehittämiseksi.

Tästä johtune nykytilanteessa ei tuottoarvo ei ole luotettava arviointi menetelmä kohteen arvioinnissa.

Tietolähteet

Tiedot kohteesta on saatu Antti Westersundilta, Niko Vesterlundilta, kiinteistörekisteristä, KTI markkinakatsauksista sekä muista yleisistä lähteistä sekä Kajaanin Kiinteistökulma Oy:n liiketoiminnasta saaduista tiedoista.

Katselmus

Olli-Pekka Hyyryläinen on suorittanut kiinteistössä katselmuksen 26.3.2024.

Arvion tarkkuus ja riskitarkastelu

Arvion kohde on käyttötarkoitukseltaan erikoiskiinteistö, jollaisten kauppvoja tehdään valtakunnallisestikin harvoin. Arviointitarkkuus tämän perusteella on +/- 20 %.

Lisäksi kohteen erikoisuudesta johtunen, kohteen lopullinen arvonmääritys tapahtuu kuitenkin vasta markkinoilla, kun toisistaan riippumattomat osapuolet sopivat vapaaehtoisella kaupalla ilman pakkoa kohteen vastikkeellisesta luovutuksesta.

Käypä markkina-arvo

Olen arvioinut kohteen käyväksi markkina-arvoksi arvoksi arviointi hetkellä nykykäytössä 70.000 euroa.

Kajaanissa 9. päivänä huhtikuuta 2024.

KAJAANIN KIINTEISTÖKULMA OY

Olli-Pekka Hyyryläinen
toimitusjohtaja, LKV, AKA, KHK
auktorisoitu kiinteistöarvioija