

101022873-001
26.10.2023

Tampereen Vesi: Käyttöomaisuuden nykykäyttöarvo

Yleistä

- Selvityksessä määritettiin Tampereen Vesi Liikelaitoksen käyttöomaisuuden käypä arvo nykykäyttöarvomenetelmällä. Vuoden 2022 nykykäyttöarvolaskelmat päivitettiin uusimilla tiedoilla:
 - Lisätty vuosien 2022 ja 2023 aikana tehdyt ja loppuvuoden 2023 aikana tehtävät käyttöomaisuusinvestoinnit
 - Päivitetty arvostushetki (31.12.2023) ja rakennuskustannusindeksi (RKI)
 - Nykykäyttöarvoon lisättiin Vesitalon markkina-arvo (erillinen selvitys)
- Konserniverokeskus on linjannut hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti nykykäyttöarvon olevan vesilaitosyhtiöittämisessä sovellettava käytäntö (Vaasan hallinto-oikeus, 14/0521/1, 29.12.2014).
- Vesihuoltolaitoksen yhtiöittämisen lähtökohta on yhtiöittäminen liiketoimintakauppana omaisuuden käyvällä arvolla.



NKA:n laskentaperiaate

- Teknisen nykykäyttöarvon määrittämisen menetelmä perustuu vesihuoltolaitoksen käyttöomaisuuden jälleenhankintahinnan ja siitä edelleen teknistaloudellisen pitoajan perusteella lasketun teknisen nykykäyttöarvon määrittämiseen.
 - Tekninen nykykäyttöarvo määritettiin erikseen jokaisesta omaisuusryhmästä: verkostot, jätevesipumppaamot ja paineenkorotusasemat, puhtasvesisäiliöt, vedenottamot ja jätevedenpuhdistamot.
 - Vesitalosta on teetetty erillinen arvonmääritys ja sen tuloksista 'markkina-arvo' on liitetty käyttöomaisuuden nykykäyttöarvon yhteissummaan.
 - Nykykäyttöarvon laskemiseksi määritettiin ensin kunkin omaisuuslajin jälleenhankinta-arvo (JHA), josta tekninen nykykäyttöarvo (NKA) määräytyi jäljellä olevan teknistaloudellisen pitoajan perusteella seuraavasti:
$$NKA = \left(1 - \frac{\text{ikä}}{\text{pitoaika}}\right) \times JHA$$
 - Omaisuuden laajuus tarkasteltiin tilanteessa 31.12.2023 ja omaisuuden arvostushetkenä käytettiin 31.12.2023. Käyttöomaisuuden jäännösarvoksi pitoajan loputtua asetettiin 0 €.
 - Sikäli kuin laskennassa käytettiin toteutuneita investointikustannustietoja, muutettiin ne tämän päivän arvoon rakennuskustannusindeksin (RKI) avulla. Loppuvuoden 2023 RKI:n arvioitiin jatkuvan vastaavana kuin kesä-elokuun vuosinousu (2,0 %).



Käyttöomaisuuden tekninen nykykäyttöarvo

- Tampereen Veden käyttöomaisuuden tekniseksi nykykäyttöarvoksi saatiin 394,5 M€. Taulukossa esitetty selvityksessä sovitun jaottelun mukaisesti käyttöomaisuusluokkien jälleenhankinta- (JHA) ja nykykäyttöarvot (NKA)

Komponentti	JHA [M€]	NKA [M€]
Vesi- ja jätevesiviemäriverkosto	648,3	339,9
Jätevesipumppaamot	7,0	2,8
Paineenkorotusasemat	5,3	1,2
Puhdasvesisäiliöt	15,5	3,4
Laitokset ja automaatio	197,9	42,9
Vesitalo	7,2	4,3
Yhteensä	881,1	394,5

- Vesihuoltoverkostojen osuus koko käyttöomaisuuden jälleenhankinta-arvosta on 74 % ja nykykäyttöarvosta 86 %.



Rev.	Tekijät	Tarkistettu	Kuittaus	Hyväksytty	Kuittaus
1	Raportti 25/10/2023: Eero Makkonen, Sami Mäkinen	26/10/2023	Reijo Kuivamäki	26/10/2023	Sami Mäkinen

A close-up photograph of a person's hands pouring water from a modern, curved kitchen faucet into a clear glass bottle. The water is captured mid-pour, creating a dynamic splash. The background is a blurred kitchen setting with warm lighting.

Making Future