

Pysäköintitalohankkeen talous

17.2.2025 kh

Autopaikkojen käyttö pysäköintitalossa			
	ap	osuus	Rakennutamiskustannukset alv 0%
Pysäköintitaloon yhteensä	414	100,00 %	7 500 000 €
Avain yhtiöt oy:n hankkeet	80	19,32 %	1 449 275 €
Muut kerrostalohankkeet	221	53,30 %	3 997 492 €
kunnan pitkäaikainen + yleinen pysäköinti	113	27,38 %	2 053 233 €
Kunnan osuus alkuvaiheessa	334	80,68 %	6 050 725 €
Kunnan osuus loppuvaiheessa	113	27,38 %	

Viitesuunnitelman pysäköintitalon paikat			
kerros	ap:t	Hankinta-arvo	Jälleenmyyntiarvo
		18 116 €	18 116 €
k1	63	1 141 304 €	1 141 304 €
1	84	1 521 739 €	1 521 739 €
2	89	1 612 319 €	1 612 319 €
3	89	1 612 319 €	1 612 319 €
4	89	1 612 319 €	1 612 319 €
yht	414	7 500 000 €	7 500 000 €

Myytävien autopaikkojen eli lisätehokkuuden taloudellinen hyöty			
yhteensä	Avaimen hanke	Muut	
301	80	221	ap
0,76	0,76	0,76	ap/asunto
396	105	290	asuntoa lisää
65	65	65	kem2 / asunto
25714	6842	18872	kem2
187,5	187,5	187,5	€/kem2 ARA 20 % tuotannosta
350	350	350	€/kem2 80 % tuotannosta
8 164 345 €	2 172 368 €	5 991 977 €	

Skenaario "Normikasvu"

Kunnan menot		
Rakennuttamiskustannukset		6 050 725 €
Alv 24 % (noin puolet maksetaan)		726 087 €
Hoito- ja ylläpitokustannukset 15 v		1 332 400 €
Korkokulut 15 v		1 991 520 €

Kunnan tulot pysäköintitalon toteuttamisesta johtuen		
Lisärakennusoikeuden hyöty		8 164 345 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 0%		3 997 492 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 24% osuus		527 146 €

Yhteensä	Menot	10 100 731 €
	Tulot	12 688 983 €
	Netto	2 588 252 €
	Omistuksessa olevien autopaikkojen tasearvo	2 698 633 €
Kaikki yhteensä		5 286 885 €

Takaisinmaksuskenaario, normikasvu

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	15 v. yht.	
Pysäköintitalon tasearvo	€	6 050 725 €	6 050 725 €	5 587 992 €	5 138 480 €	4 701 811 €	4 277 618 €	3 865 546 €	3 465 246 €	3 076 384 €	2 698 633 €	2 331 674 €	1 975 199 €	1 628 910 €	1 292 515 €	965 731 €	
Korko 3,75%	€	226 902 €	226 902 €	209 550 €	192 693 €	176 318 €	160 411 €	144 958 €	129 947 €	115 364 €	101 199 €	87 438 €	74 070 €	61 084 €	48 469 €	36 215 €	1 991 520 €
Isännöinti-, ylläpito- ja hoitokulut	n. 400 €/ap	133 600 €	127 200 €	120 800 €	114 400 €	108 000 €	101 600 €	95 200 €	88 800 €	82 400 €	76 000 €	69 600 €	63 200 €	56 800 €	50 400 €	44 400 €	1 332 400 €
Operointipalvelu	€	24 203 €	23 043 €	21 884 €	20 725 €	19 565 €	18 406 €	17 246 €	16 087 €	14 928 €	13 768 €	12 609 €	11 449 €	10 290 €	9 130 €	8 043 €	241 377 €
Poistot	€		172 878 €	159 657 €	146 814 €	134 337 €	122 218 €	110 444 €	99 007 €	87 897 €	77 104 €	66 619 €	56 434 €	46 540 €	36 929 €	27 592 €	1 344 470 €
Pysäköintipaikkamaksut	50 € / kk / ap	16 700 €	15 900 €	15 100 €	14 300 €	13 500 €	12 700 €	11 900 €	11 100 €	10 300 €	9 500 €	8 700 €	7 900 €	7 100 €	6 300 €	5 550 €	166 550 €
Käyttötalous yhteensä	€	368 005 €	534 123 €	496 791 €	460 331 €	424 721 €	389 934 €	355 949 €	322 741 €	290 289 €	258 571 €	227 566 €	197 254 €	167 614 €	138 629 €	110 701 €	4 743 217 €
Lisärakennusoikeuden vaikutus																	
Osuus tontinmyynnistä (n. +36%)	kem2		1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1283	YHTEENSÄ
Lisätontinmyyntitulo	€	0 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	434 474 €	407 319 €	6 055 477 €
Kunnalla jäljellä olevat ap:t	kpl	334	318	302	286	270	254	238	222	206	190	174	158	142	126	111	
Pysäköintitalosta myytävät paikat (sis. Alv24%/2)	€	0 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	324 638 €	304 348 €	4 524 638 €
Pysäköintitaloon muita kuin Avain yhtiöt oy:n ap:ta			16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	15	

Oletus yllä myytävien autopaikkojen osalta: 65 kem2/asunto, 0,76 ap/asunto + pyörätyöt

Skenaario "Hidas kasvu"

Kunnan menot		
Rakennuttamiskustannukset		6 050 725 €
Alv 24 % (noin puolet maksetaan)		726 087 €
Hoito- ja ylläpitokustannukset 22 v		1 968 289 €
Korkokulut 22 v		2 788 311 €

Kunnan tulot pysäköintitalon toteuttamisesta johtuen		
Lisärakennusoikeuden hyöty		8 164 345 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 0%		3 997 492 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 24% osuus		479 699 €

Yhteensä	Menot	11 533 411 €
	Tulot	12 641 536 €
	Netto	1 108 125 €
	Omistuksessa olevien autopaikkojen tasearvo	1 789 892 €
Kaikki yhteensä		2 898 016 €

Takaisinmaksuskenaario, hidas kasvu

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	22.v.vhni		
Pysäköintialon tasearvo	€	6 050 725 €	6 050 725 €	5 687 490 €	5 334 634 €	4 991 859 €	4 658 877 €	4 335 410 €	4 021 184 €	3 715 937 €	3 419 410 €	3 131 356 €	2 851 532 €	2 579 703 €	2 315 640 €	2 059 122 €	2 000 290 €	1 948 578 €	1 903 782 €	1 865 704 €	1 834 154 €	1 808 943 €	1 789 892 €		
Korko 3,75%	€	236 905 €	236 902 €	213 281 €	200 049 €	187 195 €	174 708 €	162 578 €	150 794 €	139 348 €	128 228 €	117 426 €	106 932 €	96 739 €	86 833 €	77 217 €	75 011 €	73 072 €	71 392 €	69 964 €	68 783 €	67 835 €	67 121 €	2 788 311 €	
Isännöinti-, ylläpito- ja hoitokulut	n. 400 €/ap	133 600 €	129 397 €	125 194 €	120 991 €	116 788 €	112 585 €	108 382 €	104 178 €	99 975 €	95 772 €	91 569 €	87 366 €	83 163 €	78 960 €	74 757 €	70 554 €	66 351 €	62 148 €	57 945 €	53 742 €	49 538 €	45 335 €	1 968 289 €	
Operointipalvelu	€	24 203 €	23 441 €	22 680 €	21 919 €	21 157 €	20 396 €	19 634 €	18 873 €	18 111 €	17 350 €	16 589 €	15 827 €	15 066 €	14 304 €	13 543 €	12 781 €	12 020 €	11 259 €	10 497 €	9 736 €	8 974 €	8 213 €	356 574 €	
Poistot	€		172 878 €	162 500 €	152 418 €	142 625 €	133 111 €	123 869 €	114 891 €	106 170 €	97 697 €	89 467 €	81 472 €	73 706 €	66 161 €	58 832 €	51 712 €	44 796 €	38 077 €	31 551 €	25 211 €	19 052 €	13 068 €	1 799 264 €	
Pysäköintipaikkamaksut	50 €/kk/ap	16 700 €	16 175 €	15 649 €	15 124 €	14 598 €	14 073 €	13 548 €	13 022 €	12 497 €	11 972 €	11 446 €	10 921 €	10 395 €	9 870 €	9 345 €	8 819 €	8 294 €	7 768 €	7 243 €	6 718 €	6 192 €	5 667 €	246 036 €	
Käyttötalous yhteensä	€	368 005 €	536 444 €	508 005 €	480 252 €	453 166 €	426 726 €	400 915 €	375 714 €	351 107 €	327 076 €	303 605 €	280 677 €	258 278 €	236 392 €	215 004 €	201 239 €	187 945 €	175 107 €	162 713 €	150 751 €	139 207 €	128 071 €	6 666 402 €	
LisäraKENUSOLKEUDEN VAIKUTUS																								YHTEENSÄ	
Osuus tontinmyynnistä (n. +36%)	kem2		899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	899	
Lisätontinmyyntitulo	€	0 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	285 332 €	5 991 977 €
Kunnalla jäljellä olevat ap:t	kpl	334	323	313	302	292	281	271	260	250	239	229	218	208	197	187	176	166	155	145	134	124	113	113	
Pysäköintialosta myytävät paikat (sis. Alv24%/2)	€	0 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	213 200 €	4 477 191 €
Pysäköintialoon muita kuin Avain yhtiöt oy:n ap:ta			11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	

Oletus yllä myytävien autopaikkojen osalta: 65 kem2/asunto, 0,76 ap/asunto + pyörätyksket