

# Pysäköintitalohankkeen talous

16.1.2024

Liite 5

Autopaikkojen käyttö pysäköintitalossa			
	ap	osuus	Rakennutamiskustannukset alv 0%
Pysäköintitaloon yhteensä	414	100,00 %	10 500 000 €
Avain yhtiöt oy:n hankkeet	80	19,32 %	2 028 986 €
Muut kerrostalohankkeet	220	53,23 %	5 588 685 €
kunnan pitkäaikainen + yleinen pysäköinti	114	27,45 %	2 882 330 €
Kunnan osuus alkuvaiheessa	334	80,68 %	<b>8 471 014 €</b>
Kunnan osuus loppuvaiheessa	114	27,45 %	

Viitesuunnitelman pysäköintitalon paikat			
kerros	ap:t	Hankinta-arvo	Jälleenmyyntiarvo
		25 362 €	25 362 €
k1	63	1 597 826 €	1 597 826 €
1	84	2 130 435 €	2 130 435 €
2	89	2 257 246 €	2 257 246 €
3	89	2 257 246 €	2 257 246 €
4	89	2 257 246 €	2 257 246 €
<b>yht</b>	<b>414</b>	<b>10 500 000 €</b>	<b>10 500 000 €</b>

Myytävien autopaikkojen eli lisätehokkuuden taloudellinen hyöty			
yhteensä	Avaimen hanke	Muut	
300	80	220	ap
0,76	0,76	0,76	ap/asunto
395	105	290	asuntoa lisää
65	65	65	kem2 / asunto
25688	6842	18846	kem2
187,5	187,5	187,5	€/kem2 ARA 20 % tuotannosta
350	350	350	€/kem2 80 % tuotannosta
<b>8 155 990 €</b>	<b>2 172 368 €</b>	<b>5 983 622 €</b>	

## Skenaario "Normikasvu"

Kunnan menot		
Rakennuttamiskustannukset		8 471 014 €
Alv 24 % (noin puolet maksetaan)		1 016 522 €
Hoito- ja ylläpitokustannukset 15 v		1 332 400 €
Korkokulut 15 v		2 788 127 €

Kunnan tulot pysäköintitalon toteuttamisesta johtuen		
Lisärakennusoikeuden hyöty		8 155 990 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 0%		5 588 685 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 24% osuus		745 808 €

<b>Yhteensä</b>	Menot	13 608 064 €
	Tulot	14 490 483 €
	Netto	882 419 €
	Omistuksessa olevien autopaikkojen tasearvo	3 778 086 €
<b>Kaikki yhteensä</b>		<b>4 660 505 €</b>

Takaisinmaksuskenaario, kokonaistalous

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	15 v. yht.	
Pysäköintitalon tasearvo	€	8 471 014 €	8 471 014 €	7 823 188 €	7 193 872 €	6 582 535 €	5 988 666 €	5 411 764 €	4 851 345 €	4 306 938 €	3 778 086 €	3 264 343 €	2 765 279 €	2 280 474 €	1 809 521 €	1 352 023 €	
Korko 3,75%	€	317 663 €	317 663 €	293 370 €	269 770 €	246 845 €	224 575 €	202 941 €	181 925 €	161 510 €	141 678 €	122 413 €	103 698 €	85 518 €	67 857 €	50 701 €	2 788 127 €
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	€		242 029 €	223 520 €	205 539 €	188 072 €	171 105 €	154 622 €	138 610 €	123 055 €	107 945 €	93 267 €	79 008 €	65 156 €	51 701 €	38 629 €	1 882 259 €
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 €
<b>Käyttötalous yhteensä</b>	<b>€</b>	<b>458 766 €</b>	<b>694 036 €</b>	<b>644 473 €</b>	<b>596 134 €</b>	<b>548 983 €</b>	<b>502 986 €</b>	<b>458 109 €</b>	<b>414 322 €</b>	<b>371 593 €</b>	<b>329 892 €</b>	<b>289 189 €</b>	<b>249 455 €</b>	<b>210 664 €</b>	<b>172 788 €</b>	<b>136 224 €</b>	<b>6 077 613 €</b>
<b>Lisärakennusoikeuden vaikutus</b>																	
Osuus tontinmyynnistä (n. +36%)	kem2		1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1368	1283	<b>YHTEENSÄ</b>
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 €	<b>6 055 477 €</b>
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 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	454 493 €	426 087 €	<b>6 334 493 €</b>
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 + pyörätykset

**Skenaario "Hidas kasvu"**

<b>Kunnan menot</b>		
Rakennuttamiskustannukset		8 471 014 €
Alv 24 % (noin puolet maksetaan)		1 016 522 €
Hoito- ja ylläpitokustannukset 22 v		1 969 643 €
Korkokulut 22 v		3 905 703 €

<b>Kunnan tulot pysäköintitalon toteuttamisesta johtuen</b>		
Lisärakennusoikeuden hyöty		8 155 990 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 0%		5 588 685 €
Autopaikkojen jälleenmyynti alv 24% osuus		670 642 €

<b>Yhteensä</b>	Menot	15 362 883 €
	Tulot	14 415 317 €
	Netto	-947 566 €
	Omistuksessa olevien autopaikkojen tasearvo	2 508 969 €
<b>Kaikki yhteensä</b>		<b>1 561 403 €</b>



## Koskensillantien p-talon paikkojen jakautuminen

Käytettävissä olevat paikat 414 ap

Pysäköintipaikkojen käyttäjä	osuus hankkeen			yhteensä
	p-talossa	pakoista p-talossa	tontilla	
<i>Kunnan kiinteistöt</i>				
Kirjasto	18 ap			
Aunela	1 ap			
Kasarmi	3 ap			
Kunnantalon lisäpaikat	65 ap			
<i>Asuinkerrostalohankkeet</i>				
Suutarintie	111 ap	49 %	114 ap	225 ap
Koskensillantie	120 ap	41 %	172 ap	292 ap
Esikunnanpolku	69 ap	29 %	168 ap	237 ap
Autoasemankatu (jos kirjasto puretaan)	0 ap	0 %	100 ap	100 ap
Yleinen pysäköinti	27 ap			

Pysäköintilaitoksen tuottama

Asuntojen määrä 396 asuntoa

Rakennusoikeus 25704,58 kem2

Rakennusoikeuden arvo 9,0 M€