

TkL VTM Harri Isoniemi
14.11.2023



SIPOON UUDEN PALOASEMAN VUOKRA LASKELMA V. 2023 JA 2024 HINTA-TASOON

Rakennuksen nimi: Sipoon uusi paloasema
Pinta-ala: Bruttoala 2 120 m² ja hyötyala 1 699 m²
Valmistumisvuosi: 2023

1) Investointi ja rakennuksen arvotiedot

Sipoon uusi paloasema

Bruttoala*	2 120	
Hyötyala	1 699	€/m ²
Investointi**	8 740 000	5 144
TeknA ja JHA (investointi)	8 740 000	5 144

* sisältää myös harjoitustornin 72 brm²

** alv 0 % neliöhinta laskettu hyötyalasta.

Investointi sisältää myös kalusteet

Rakennukselle määritellään valtioneuvoston asetuksen mukainen bruttovuokra, jossa pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella arvonnisäverottomasta investointikustannuksesta ja ylläpitovuokra taas pohjautuu asetuksen liitteisiin sisältäen myös arvioidun laskennallisen kunnossapitoerän. Asetuksen mukainen vuokrahinta lasketaan vuoden 2023 hintatasoon ja tänään 14.11.2023 on julkaistu myös asetuksen mukaisen vuokrien tarkistuksen käytettävä indeksi, jolla määritelty vuokra lasketaan myös 1.1.2024 hintatasoon.

Vuokrien määrittelyssä ei oteta kantaa investointien rahoitukseen, vaan vuokrat lasketaan määritellyillä vuokrien laskentatekijöillä investoinnin hinnasta. Lisäksi vuokralaskennassa käytetään hyötyalaa rakennuksen huoneistoalan sijaan.

2) Asetuksen mukainen pääomavuokra

Pääomavuokra VN Asetusluonnoksen mukaan

Pinta-ala (hyötyala)	1 699		
	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Povkr 6 %* investoinnista	25,72	43 700	524 400

* VN asetuksen mukainen tuottovaatimus 6 % investoinnin hinnasta

HUOM! Laskelma ei sisällä maanvuokraa

Sipoon uuden paloaseman vuokra-asetuksen mukainen pääomavuokra on 25,72 €/m²/kk, 43 700 €/kk ja 524 400 €/v. Vuokra on laskettu 6 % tuottovaatimuksella todellisesta investointikustannuksesta.

3) Asetuksen mukainen ylläpitovuokra

Vuonna 2022 annetun vuokra-asetuksen mukainen ylläpitovuokra 1.1.2023 muodostuu seuraavista tekijöistä

- hallinnon erä 0,35 €/m²/kk
- kunnossapito 0,5 % kirjanpito pohjaisesta jälleenhankinta-arvosta (Investoinnin hinta)
- käyttötarkoitukskohtaisesta ylläpitovuokrasta, joka asetusluonnoksen liitteiden mukaan pelastustoimen rakennuksissa on 4,49 €/m²/kk

Ylläpitovuokra-arvio v. 2023, VN asetusluonnos

Pinta-ala (hyötyala)	1 699		
Ypvr	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Hallinto	0,35	595	7 136
Kunnossapito 0,5 %/inv.€*	2,14	3 642	43 700
Asetuksen mukainen ylläpito**	4,49	7 629	91 542
Ylläpitovuokra-arvio v. 2023	6,98	11 865	142 378

*rakennuksen elinkaarella laskettu laskennallinen kunnossapito

** Ylläpito sisältää yleishoidon, LVIS laitehuollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon, lämmön, sähkön sekä veden ja jäteveden

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra-arvio on 6,98 €/m²/kk, 11 865 €/kk ja 142 378 €/v sisältäen rakennuskustannuksista lasketun laskennallisen kunnossapidon. Ylläpitovuokran laskennan pinta-alapohjana on käytetty hyötyalaa.

4) Bruttovuokra**Asetuksen mukainen bruttovuokra**

Pinta-ala (hyötyala)	1 699		
Vuokra investoinnin jälkeen	€/m ² /kk	€/kk	€/v
povkr 6 % investoinnista	25,72	43 700	524 400
Ylläpitovuokra	6,98	11 865	142 378
Bruttovuokra (alv 0 %)	32,70	55 565	666 778

Sipoon uuden paloaseman asetuksen mukainen bruttovuokra on vuoden 2023 hinnoin

32,70 €/m²/kk, 55 565 €/kk, 666 778 €/v

Vuokra on laskettu annetun asetuksen mukaan 1.1.2023 hintatasoon ja on otettavissa käyttöön kuluvan vuoden aikana. Asetuksen mukainen vuokrien tarkistus pohjautuu lokakuu 2022-lokakuu 23 elinkustannusindeksin vuosimuutokseen, joka on julkaistu tänään 14.11.2023. Lokakuu 2022-lokakuu 2023 elinkustannusindeksin pisteluku nousi 4,9 %, joten asetuksen mukaisilla tarkistusperiaatteilla 1.1.2024 uuden paloaseman tarkistettu vuokrahinta on

34,31 €/m²/kk, 58 288 €/kk ja 699 450 €/v

Turussa 14.11.2023
TkL VTM Harri Isoniemi