

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 % nettohinta laskettu hyötyalasta.

Investointi sisältää myös kalusteet

Rakennukselle määritellään valtioneuvoston asetuksen mukainen bruttovuokra, jossa pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella arvonnisäverottomasta investointikustannuksesta ja ylläpitoavuokra 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 ylläpitoavuokra

Vuonna 2022 annetun vuokra-asetuksen mukainen ylläpitoavuokra 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, sisältäen kiinteistönhoidon, lämmön, sähkö sekä veden ja jäteveden.

Sipoon kunnanhallitus teki päätöksen, että käyttötarkoitukskohtaisesta ylläpitovuokrasta tulee poistaa sähkö sekä veden- ja jäteveden erät. Näistä kustannuksista vastaa jatkossa käyttäjä

eikä kiinteistönomistaja. Sähkön ja veden sekä jäteveden osuudet on arvioitu seuraavassa.

Sähkö sekä vesi ja jätevesi arvio	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Sähkö*	1,42	2 420	29 040
Vesi- ja jätevesi*	0,08	140	1 680
Kululajien osuus v. 2023 ypvkr	1,51	2 560	30 720

*Arviot pohjautuvat uuden paloaseman vuoden 2023 lokakuu-marraskuun keskimääräisiin sähkö sekä vesi/jätevesi menekkeihin, joiden perusteella on laskettu vastaavat kuukausineliö-, kuukausi- ja vuosihinnat

Käyttötarkoitukskohtaisesta 4,49 €/m²/kk hinnasta Sipoon uuden paloaseman menoista 1,51 €/m²/kk menee sähkөөn sekä veteen ja jäteveeteen. Kun asetuksen mukaisesta käyttötarkoitukskohtaisesta ylläpitovuokran kuukausineliöhinnasta vähennetään em. sähkö sekä veden ja jäteveden hinnat, saadaan uuden paloaseman ylläpitovuokraksi seuraava hinta.

Ylläpitovuokra-arvio v. 2023, VN asetusluonnos

Pinta-ala (hyötyala)	1 699		
Ypvkr	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Hallinto	0,35	595	7 136
Kunnossapito 0,5 %/inv.€*	2,14	3 642	43 700
Asetuksen mukainen ylläpito**	2,98	5 069	60 822
Ylläpitovuokra-arvio v. 2023	5,48	9 305	111 658

*rakennuksen elinkaarella laskettu laskennallinen kunnossapito

** Ylläpito sisältää yleishoidon, LVIS laitehuollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon sekä lämmön kustannukset

*** Sähköstö ja vedestä sekä jätevedestä vastaa käyttäjä

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra-arvio, josta on vähennetty sähkö sekä vesi ja jätevesi, on 5,48 €/m²/kk, 9 305 €/kk ja 111 658 €/v sisältäen rakennuskustannuksista lasketun laskennallisen kunnossapidon. Ylläpitovuokran laskennan pinta-alapohjana on käytetty hyötyalaa samoin kuin pääomavuokran.

4) Bruttovuokra, kun käyttäjä vastaa sähköstä, vedestä ja jätevedestä

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*	5,48	9 305	111 658
Bruttovuokra (alv 0 %)	31,20	53 005	636 058

*vähennetty sähkö sekä vesi ja jätevesi, joiden kuluista vastaa käyttäjä

Sipoon uuden paloaseman asetuksen mukainen bruttovuokra on vuoden 2023 hinnoin on

31,20 €/m²/kk, 53 005 €/kk, 636 058 €/v

Vuokra on laskettu annetun asetuksen mukaan 1.1.2023 hintatasoon ja on otettavissa käyttöön kuluvan vuoden aikana. Asetuksen mukainen vuokrien tarkistus pohjautua lokakuu 2022-lokakuu 2023 elinkustannusindeksin vuosimuutokseen, joka julkaistiin 14.11.2023. Ajankodan elinkustannusindeksin pisteluku nousi 4,84 %, joten asetuksen mukaisilla tarkistusperiaatteilla 1.1.2024 uuden paloaseman tarkistettu vuokrahinta on

32,71 €/m²/kk, 55 570 €/kk ja 666 843 €/v

Turussa 29.12.2023
TkL VTM Harri Isoniemi