

Kartano ajoitusvaihtoehtojen kustannukset

Parametrit ja laskentaoletukset

Laskentatieto	Uudiskohde	Peruskorjaus	Kevyt korjaus + uudishanke 2036 alkaen
Investoinnin ajoitus (suunn.+rakent.)	2026-6/2029	2026-6/2029	2026-6/2029 + 2036-6/2039
Rakennusinvestointi, M€	25,31	19,6	7,35 + 25,09 = 32,44
Kalustoinvestointi, M€	1,25	1,25	0,2 + 1,25 = 1,45
Lainan korko	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Poistoaika, rakennukset	30	20	10 + 30
Poistoaika, kalusto	5	5	5
Kohteen koko, m2	6860	7715	7715 / 6860
Ylläpitokustannukset, e/m2/kk	3,00	3,00	3,79 / 3,00
Ylläpitokustannukset yht. €/vuosi M€	0,25	0,20	0,25 / 0,25
Väistötilat	ei väistöä	vuokratilat korjausajaksi, 24kk	vuokratilat korjauksen ajaksi, uudiskohdetta rakennettaessa ei väistöä
Väistökulut, € (perustus + vuokra)	0	2,35	2,05
Väistöaika	-	7/2027-6/2029	1/2028-6/2029
Rakennusten purut	Yläkartano, ml. tekninen tila	Ei purkuja	Välikartano, Yläkartano, ml. tekninen tila
Purun aikataulu	2029	-	2037, 2039
Purkukulut, M€	1,36	0	1,39
Alaskirjaukset, M€	0	0	0,05
Rakennusten siirrot	Välikartano		
Siirron aikataulu	2027		
Siirtokulut, M€	0,25		

Laskelmien yksinkertaistamiseksi on oletettu, että investoinnit rahoitetaan bulletlainalla, jota ei lyhennetä tarkasteluaikana. Investointilaina on oletettu nostettavan heti investointivuoden alusta, joten korkokulut tulevat maksettavaksi nostovuodesta alkaen. Tehdyt oletukset lisäävät lainarahoituksen merkitystä ja kustannusvaikutuksia tosiasialliseen kustannustasoon verrattuna.

Laskelmissa on huomioitu investointien aiheuttamat poistot sekä poistot ja alaskirjaukset olevista/poistuvista rakennuksista. Poistot alkavat juosta kohteen valmistumista seuraavan vuoden alusta. Tosiasiassa poistot alkavat juosta valmistumista seuraavasta kuukaudesta alkaen, mikä pienentää investoinnin tulosvaikutusta valmistumisvuoden osalta.

Ylläpitokustannukset on pääsääntöisesti laskettu kokonaisilta vuosilta. Väistötilavaihtoehdossa on huomioitu väistötilojen ja korjattavien kohteiden ylläpitokustannukset väistöajan mukaisesti. Uudisvaihtoehdossa ylläpitokustannukset on muutettu uudiskohteen kustannustason mukaisiksi käyttöönottoa seuraavan vuoden alusta alkaen. Ylläpitokustannukset perustuvat korjausten osalta nykyiseen kustannustasoon huomioiden kuitenkin lämmitysmuodon muutokset. Uudiskohteen ylläpitokulujen on arvioitu olevan pienemmät energiatehokkuuden ja pienemmän ylläpitotarpeen ansiosta. Kevyen korjauksen väistötila-aika on mahdollisesti lyhyempi, joten laskelmassa väistötilan kustannukset on huomioitu alempana kuin peruskorjausvaihtoehdossa. Kustannuksiin alentavana tekijänä vaikuttaa vain vuokra-aika, koska perustamiskustannukset on kummassakin vaihtoehdossa samat.

Laskelmassa esitettyjä kustannuksia ei ole indeksoitu ts. inflaatiota/kustannusten nousua ei ole huomioitu laskelmissa.

Vaihtoehtojen taloudellinen vertailu

Kustannusvaikutukset mittaa tosiallista rahan käyttöä,
tulosaikutukset kirjanpidon tuloslaskelmaan kohdistuvia vaikutuksia.

Värikoodit osoittavat kunkin tarkastelukauden suotuisimman/huonoimman vaihtoehdon kustannusten ja tulosten näkökulmasta.

<u>Uudiskohde</u>	Tasu-kausi 2026-29	Inv.ohjelmakausi 2026-2035	Koko laskentakausi 2026-2045
Investoinnit	26,56	26,56	26,56
Käyttötalouskustannukset yht.	3,05	9,19	19,42
Korot	1,33	5,32	11,96
Tilojen käyttökulut	1,72	3,87	7,47
Väistötilakustannukset	0	0	0
Kustannusvaikutukset yhteensä	29,61	35,75	45,98
Poistot	3,07	11,22	19,92
Tulosvaikutus yhteensä	6,11	20,41	39,34

<u>Peruskorjaus</u>	Tasu-kausi 2026-29	Inv.ohjelmakausi 2026-2035	Koko laskentakausi 2026-2045
Investoinnit	20,85	20,85	20,85
Käyttötalouskustannukset yht.	4,79	10,24	19,33
Korot	1,05	4,17	9,39
Tilojen käyttökulut	1,12	3,45	7,32
Väistötilakustannukset	2,62	2,62	2,62
Kustannusvaikutukset yhteensä	25,64	31,09	40,18
Poistot	2,52	11,77	22,48
Tulosvaikutus yhteensä	7,31	22,01	41,81

<u>Kevyt korjaus</u>	Tasu-kausi 2026-29	Inv.ohjelmakausi 2026-2035	Koko laskentakausi 2026-2045
Investoinnit	7,55	7,55	33,89
Käyttötalouskustannukset yht.	3,90	7,64	18,02
Korot	0,34	1,45	7,98
Tilojen käyttökulut	1,30	3,94	7,79
Väistötilakustannukset	2,25	2,25	2,25
Kustannusvaikutukset yhteensä	11,45	15,19	51,91
Poistot	2,75	9,47	19,48
Tulosvaikutus yhteensä	6,64	17,11	37,50

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Uudiskohde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	YHT
Investoinnit	1,45	5,25	11,94	7,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26,56
Uudisrakennus (valmis 7/2029)	0,96	4,50	11,94	5,31																	22,71
Viemärisiirot		0,50																			0,50
Välialkainen välituntipiha	0,49																				0,49
Kalusto				1,25																	1,25
Välikartanon siirtokulut		0,25																			0,25
Purkukulut				1,36																	1,36
Käyttötaloustukustannukset	0,48	0,61	0,88	1,08	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	19,42
Korot	0,04	0,17	0,47	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	11,96
Korot, muutos edell. vuoteen	0,04	0,13	0,30	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilojen käyttökulut	0,44	0,44	0,42	0,42	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	7,47
Uudiskohde					0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	3,95
Ylä-Kartano (puretaan 2029)	0,25	0,25	0,25	0,25																	1,00
Teknisen työn rakennus (puretaan 2029)	0,06	0,06	0,06	0,06																	0,22
Väli-Kartano (siirto 2027 kevät)	0,02	0,02																			0,04
Ala-Kartano (jää)	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	2,25
Poistot ml. alaskirjaukset	0,83	1,01	0,69	0,54	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,15	1,15	1,15	0,98	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	19,92
Uudisrakennus					0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	12,11
Viemarit					0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,27
Ylä-Kartano (puretaan 2029)	0,48	0,48	0,15	0,00																	1,11
Teknisen työn rakennus (puretaan 2029)	0,00	0,00	0,00	0,00																	0,00
Väli-Kartano (siirto 2027 kevät)	0,05	0,06	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,00							0,81
Ala-Kartano (jää)	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,20								3,88
Välialkainen välituntipiha																					

Kevyt korjaus + uudishanke 2036 alkaen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	YHT
Investoinnit	0,75	0,50	3,10	3,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,98	4,50	11,94	7,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,89
Vanhan kevyt korjaus		0,5	3,1	3,0																	6,60
Teknisen työn korjaukset	0,75																				0,75
Uudiskohde (valmis 7/2039)											1,0	4,50	11,94	5,31							22,71
Viemärien siirto											0,5										0,50
Väliaikainen välituntipiha											0,5										0,49
Kalusto				0,2										1,25							1,45
Purkukulut											0,03			1,36							1,39
Käyttötaloustaloustannukset	0,46	0,47	1,75	1,21	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,66	0,75	1,05	1,18	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	18,02
Korot	0,02	0,03	0,11	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,22	0,33	0,63	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	7,98
Korot kevyt korjaus ml. tekn.työn korjaus	0,02	0,03	0,11	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	3,28
Korot, muutos edell. vuoteen	0,02	0,01	0,08	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
Korot uudishanke 2040											0,04	0,15	0,45	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	4,69
Korot, muutos edell. vuoteen											0,04	0,11	0,30	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Tilojen käyttökulut	0,44	0,44	0,13	0,29	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,42	0,42	0,42	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	7,79
Ylä-Kartano	0,25	0,25		0,13	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25							3,13
Teknisen työn rakennus	0,06	0,06		0,03	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06							0,69
Uudiskohde 2040															0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	1,48
Väli-Kartano	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02										0,24
Ala-Kartano	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	2,25
Väistötaloustaloustannukset			1,51	0,74																	2,25
Vuokrakulu			1,37	0,68																	2,05
Käyttökulut			0,14	0,07																	0,20
Poistot	0,83	0,91	0,58	0,43	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,09	1,14	1,13	1,03	0,82	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	0,77	19,48
Ylä-Kartano	0,48	0,48	0,15	0,00	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66							7,71
Teknisen työn rakennus		0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,00	0,00	0,00							0,75
Uudiskohde 2040															0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	4,54
Viemärit															0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,10
Väli-Kartano (puretaan 2036)	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,10										0,56
Ala-Kartano	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,88
Väliaikainen välituntipiha												0,16	0,16	0,16							0,49
Kalusto					0,04	0,04	0,04	0,04	0,04						0,25	0,25	0,25	0,25	0,25		1,45