



## LIITE1, pääomavuokran muodostuminen Feelian vanhan teollisuus

(Pyhännän Teollisuushallit / Pyhännän kunta / Maustaja)

### Lähtötietoja ja oletuksia

Pääoma-arvo (= rakennuksen laskennallinen hankintameno, €)	770 000	HUOM! Tämä pääoma-arvo tarkistetaan päivitetyn vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä, kun kaikki hankintamenokustannukset ovat selvillä.	
--	---------	--	--

Pääoma-arvon taloudellinen takaisinmaksuaika (vuosia)	16	Takaisin-maksu €/vuosi	48 125
---	----	------------------------	--------

Kunnan antaman lainan rahoituskustannus (miniminä markkinahinta)	1,50%	Jäljellä olevasta pääoma-arvosta per vuosi
--	-------	--

Valtuuston takausprovisio	0,00%
---------------------------	-------

Vuositason kassavirrat (kunta)	HUOM	Kassavirta ulos (rahoituskulut)	Kassavirta sisään pääomasta (Maustajan maksama peruvuokra)	Kassavirta sisään valtuuston takausprovisiosta (0,5%)
2021	***	770 000	36 094	-
2022	***	11 550	48 125	-
2023	***	11 009	48 125	-
2024	***	10 287	48 125	-
2025	***	9 565	48 125	-
2026	***	8 843	48 125	-
2027	***	8 121	48 125	-

2028	***	7 399	48 125	-
2029	***	6 677	48 125	-
2030	***	5 955	48 125	-
2031	***	5 234	48 125	-
2032	***	4 512	48 125	-
2033	***	3 790	48 125	-
2034	***	3 068	48 125	-
2035	***	2 346	48 125	-
2036	***	1 624	48 125	-
2037	***	902	12 031	-
<b>Yhteensä</b>		<b>870 882</b>	<b>770 000</b>	-

Pääomaan lasketaan kaikki rakennushankkeesta ja rakennuttamisesta syntyvät kustannukset.  
Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä tarkistetaan 1/2022 ensimmäisen kerran.  
Marginaalin ja viitekoron (euribor) muutokset pankin antamassa lainassa päivitetään reaaliajassa

**HUOM! Rahoituskustannuksen suuruus täsmentyy, kun pankilta tai kunnalta on saatu tarjous / s**

Pyhäntä ??.4.2021

Pyhännän kunta

Maustaja Oy

Ismo Mäkeläinen  
Kunnanjohtaja

Arto Tölli  
Toimitusjohtaja

## hallin muutostöiden osalta

Investointi-vuosi	2021
-------------------	------

Vuokran-maksun alku (arvio)	1.8.2021
-----------------------------	----------

Pinta-ala (m2)	1505
----------------	------

Kassavirta sisään (marginaali + viitekorko 1,5 % alussa) = kunnan määrittelemä markkinakorko	Kassavirta nettona	Pääoma-arvo kauden lopussa	Läpilaskutettavat kustannukset (vakuutukset, hallinto), €/vuosi	Maustajan maksama vuokra €/vuosi
11 550	722 356	770 000	2 641	50 285
11 009	47 584	733 906	2 641	61 775
10 287	47 403	685 781	2 641	61 053
9 565	47 403	637 656	2 641	60 331
8 843	47 403	589 531	2 641	59 609
8 121	47 403	541 406	2 641	58 887
7 399	47 403	493 281	2 641	58 165

6 677	47 403	445 156	2 641	57 443
5 955	47 403	397 031	2 641	56 721
5 234	47 403	348 906	2 641	56 000
4 512	47 403	300 781	2 641	55 278
3 790	47 403	252 656	2 641	54 556
3 068	47 403	204 531	2 641	53 834
2 346	47 403	156 406	2 641	53 112
1 624	47 403	108 281	2 641	52 390
902	47 403	60 156	2 641	51 668
180	11 309	12 031	2 641	14 853
<b>101 063</b>	<b>180</b>	<b>6 737 500</b>	<b>44 897</b>	<b>915 960</b>

pääomavuokraan, jos ne muuttuvat

**sitoumus Koy Pyhännän Teollisuushallille. Kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät rahoituksesta lo**



**jos vuokraus päättyy 31.7.2037**

**opullisen päätöksen.**