

Ehtookodon -tontille suunnitellun uudiskohteen Markkinataloussijoittaja-arvion (MEO) YHTEENVETO

Päätöshetken työmalli 10.9.2026. Malli erottaa yhtiön projektituoton ja kunnan omistajan kokonaistaloudellisen kassavirran (sis. tontin vuokra).

1. Keskeiset lähtötiedot			
Pääomasijoituksen enimmäismäärä	6,000,000	€	Päätösesityksen enimmäismäärä; maksetaan vain toteutuneiden kustannusten mukaan.
Hankesuunnitelman odotettu kilpailutettu kustannus	5,4–5,7 milj.	€	Berater Oy: kustannusarviossa noin 0,3 milj. € varautumia; SR-kilpailutuksen arvio 5,4–5,7 milj. €.
Asunnot	28	kpl	Uudiskohteen vuokratuottolaskelma.
Vuokrattava pinta-ala	1526	m²	Uudiskohteen vuokratuottolaskelma.
Bruttovuokra, 2026 hintataso	249645.6	€/v	Uudiskohteen vuokratuottolaskelma.
Hoitokulut, 2026 hintataso	60000	€/v	Uudiskohteen vuokratuottolaskelma.
Tontin vuokra, 2026 arvio	20000	€/v	Kunnan sisäinen arvio muiden vuokratonttien perusteella; ei erillistä ulkopuolista arviota.
Perusoletuksen käyttöaste	95.0%		Sisäinen arvio Asikkalatalot Oy:n asuntojen käyttöasteesta viimeisen viiden vuoden ajalta. Vääksyn Helmi 100 %.
Vuokrien ja kulujen nimelliskasvu	2.5%		Työoletus; sama kuin Vääksyn Helmen ennustelaskelmassa.
Käyttöönotto	2029	vuosi	Oletus 1.1.2029.

2. Päätöksenteon kannalta olennaiset havainnot			
Uudiskohteen 2029 bruttovuokra 95 % käyttöasteella	255,399	€/v	
Uudiskohteen 2029 hoitokulut	64,613	€/v	
Uudiskohteen 2029 tontinvuokra	21,538	€/v	
Asikkalatalot Oy:n 2029 nettokassavirta ennen veroja ja rahoitusta	169,248	€/v	
Kunnan omistajan kokonaistaloudellinen kassavirta ennen veroja ja rahoitusta	190,786	€/v	
Vääksyn Helmen rakennushankkeen toteutunut kokonaiskustannus	5,454,496	€	
Vääksyn Helmen vuokratuotto TA2026 / 100 % käyttöaste	281,112	€/v	
Vääksyn Helmen keskimääräinen neliövuokra	14.70	€/m²/kk	

3. MEO-herkkyys: IRR 30 vuoden tarkastelulla, ei erillistä elinkaari-investointivarausta							
Kustannus	Käyttöaste	Exit yield	Yhtiön IRR	Kunnan omistajan IRR*		NPV omistaja, sama diskontto	
	5.4 M€	95.0%	4.5%	4.8%	5.2%	748,022	
	5.4 M€	95.0%	5.1%	4.6%	5.0%	(90,935)	
	5.4 M€	95.0%	5.5%	4.4%	4.9%	(540,645)	
	5.4 M€	100.0%	4.5%	5.2%	5.6%	1,191,070	
	5.4 M€	100.0%	5.1%	5.0%	5.4%	287,244	
	5.4 M€	100.0%	5.5%	4.8%	5.3%	(197,183)	
	5.7 M€	95.0%	4.5%	4.5%	4.9%	454,481	
	5.7 M€	95.0%	5.1%	4.3%	4.7%	(383,656)	
	5.7 M€	95.0%	5.5%	4.1%	4.6%	(832,825)	
	5.7 M€	100.0%	4.5%	4.9%	5.3%	897,529	
	5.7 M€	100.0%	5.1%	4.7%	5.1%	(5,477)	
	5.7 M€	100.0%	5.5%	4.5%	5.0%	(489,363)	
	6.0 M€	95.0%	4.5%	4.2%	4.6%	160,941	
	6.0 M€	95.0%	5.1%	4.0%	4.4%	(676,377)	
	6.0 M€	95.0%	5.5%	3.9%	4.3%	(1,125,005)	
	6.0 M€	100.0%	4.5%	4.6%	5.0%	603,988	
	6.0 M€	100.0%	5.1%	4.4%	4.8%	(298,198)	
	6.0 M€	100.0%	5.5%	4.3%	4.7%	(781,543)	

* Omistajan IRR sisältää hankkeen johdosta kunnalle syntyvän tontinvuokrakassavirran. Tämä on perusteltavissa vain, jos pääomasijoitus ja maanvuokra arvioidaan yhtenä taloudellisenä kokonaisuutena ja maanvuokra on markkinaehtoinen. Yhtiön IRR näyttää sijoituksen tuoton Asikkalatalot Oy:n näkökulmasta tontinvuokran jälkeen.

MEO-LASKELMAN OLETUKSET

Muuttujat		
Hankekustannus – perusskenaario	5,700,000 €	Hankesuunnitelman odotetun 5,4–5,7 milj. € vaihteluvälin yläraja
Käyttöaste	95.00% %	Pitkäaikainen yhtiötason toteuma yli 95 %; Helmi 100 %
Bruttovuokra 2026	249,646 €/v	Uudiskohteen vuokratuottolaskelma
Hoitokulut 2026	60,000 €/v	Uudiskohteen vuokratuottolaskelma
Tontinvuokra 2026	20,000 €/v	Kunnan sisäinen arvio
Vuokrien kasvu	2.50% %	Työoletus
Kulujen kasvu	2.50% %	Työoletus
Tontinvuokran kasvu	2.50% %	Työoletus; varmistettava sopimuksessa
Exit yield	5.10% %	Tampere/Turku prime residential Q2/2026 5,10 %; Asikkala ei ole prime-markkina
Diskonttokorko	5.10% %	Herkkyyden vertailutaso; ei ulkopuolinen Asikkala-arvio
Elinkaari-investointivaraus vuodesta 2039	0.00% % alkuinvestoinnista/v	Perusmallissa 0 %, koska hankekohtaista PTS-arviota ei ole. Herkkyydessä 0,25 % ja 0,50 %.
Investointiosuus 2027	50.00% %	Arvio: pääomasijoitus maksetaan kustannusten syntyminen mukaan
Investointiosuus 2028	50.00% %	Arvio: pääomasijoitus maksetaan kustannusten syntyminen mukaan

UUDISKOHDE – PROJEKTIKOHTAINEN KASSAVIRTA

Asiakalatalot Oy:n kassavirta erotetaan kunnan omistajan kokonaiskassavirrasta. Omistajan kassavirtaan lisätään kunnalle maksettava tontinvuokra.

	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Bruttokasvu 100 %	(2,80) (200)	(2,80) (200)																												
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92	282,45	289,52	296,70	304,19	311,73	319,57	327,57	331,74	361,61	370,60	378,85	389,362	399,096	400,073	419,300	429,781	440,427	451,540	462,829	474,400	486,260	498,416	510,877	523,649	536,746	550,158
Bruttokasvu 100 %			-268,81	275,92</																										

HERKKYYSANALYYSI

A. Kustannus / käyttöaste / exit yield							
Kustannus	Käyttöaste	Exit yield	Yhtiön IRR	Omistajan IRR	Omistajan NPV	Tulkinta	
5.4 M€	95.0%	95.0%	4.5%	4.8%	5.2%	748,022	Omistajan IRR ≥ vertailutaso
5.4 M€	95.0%	95.0%	5.1%	4.6%	5.0%	(90,935)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
5.4 M€	95.0%	95.0%	5.5%	4.4%	4.9%	(540,645)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
5.4 M€	100.0%	100.0%	4.5%	5.2%	5.6%	1,191,070	Omistajan IRR ≥ vertailutaso
5.4 M€	100.0%	100.0%	5.1%	5.0%	5.4%	287,244	Omistajan IRR ≥ vertailutaso
5.4 M€	100.0%	100.0%	5.5%	4.8%	5.3%	(197,183)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
5.7 M€	95.0%	95.0%	4.5%	4.5%	4.9%	454,481	Omistajan IRR ≥ vertailutaso
5.7 M€	95.0%	95.0%	5.1%	4.3%	4.7%	(383,656)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
5.7 M€	95.0%	95.0%	5.5%	4.1%	4.6%	(832,825)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
5.7 M€	100.0%	100.0%	4.5%	4.9%	5.3%	897,529	Omistajan IRR ≥ vertailutaso
5.7 M€	100.0%	100.0%	5.1%	4.7%	5.1%	(5,477)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
5.7 M€	100.0%	100.0%	5.5%	4.5%	5.0%	(489,363)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
6.0 M€	95.0%	95.0%	4.5%	4.2%	4.6%	160,941	Omistajan IRR ≥ vertailutaso
6.0 M€	95.0%	95.0%	5.1%	4.0%	4.4%	(676,377)	Alle vertailuhaarukan
6.0 M€	95.0%	95.0%	5.5%	3.9%	4.3%	(1,125,005)	Alle vertailuhaarukan
6.0 M€	100.0%	100.0%	4.5%	4.6%	5.0%	603,988	Omistajan IRR ≥ vertailutaso
6.0 M€	100.0%	100.0%	5.1%	4.4%	4.8%	(298,198)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa
6.0 M€	100.0%	100.0%	5.5%	4.3%	4.7%	(781,543)	Lähellä 4,5–5,1 % vertailuhaarukkaa

B. Elinkaari-investointivarauksen vaikutus – 5,7 M€, käyttöaste 95 %, exit 5,1 %						
Varaus %/v	Aloitus	Yhtiön IRR	Omistajan IRR	Omistajan NPV	Huomio	
0.00%	2039	4.27%	4.71%	(383,656)	Ei ulkopuolinen PTS-arvio; herkkyyssparametri	
0.25%	2039	4.01%	4.46%	(606,577)	Ei ulkopuolinen PTS-arvio; herkkyyssparametri	
0.50%	2039	3.74%	4.20%	(829,499)	Ei ulkopuolinen PTS-arvio; herkkyyssparametri	

VÄÄKSYN HELMI – PAIKALLINEN TOTEUMAVERTAILU

Toteutuneet / käytettävissä olevat tiedot		
Asuntojen määrä	39 kpl	Asikkalatalot / tilinpäätös 2025
Vuokrattava pinta-ala	1593.5 m²	Asikkalatalot TA2026
Vuokratuotto 100 % käyttöasteella	281,112 €/v	Asikkalatalot TA2026
Keskimääräinen neliövuokra	14.70 €/m²/kk	Laskettu TA2026 tiedoista
Toteutunut kokonaiskustannus	5,454,496 €	Vääksyn Helmen loppulaskelma 2025
josta tontti	210,000 €	Vääksyn Helmen loppulaskelma 2025
josta varainsiirtovero/kaupanvahvistaja	6,364 €	Vääksyn Helmen loppulaskelma 2025
Rakentaminen + liittymät ilman tonttia ja varainsiirtove	5,238,132 €	Laskettu loppulaskelmasta
Bruttovuokratuotto / toteutunut kokonaiskustannus	5.2%	Vain karkea vertailu; hoitokuluja ei ole kohdekohtaisesti käytettävissä
Täyttöaste valmistumisesta lähtien	100.0%	Käyttäjän ilmoittama; kohde täyttyi heti
Vuokratasojen vertailu		
Uudiskohde, keskimääräinen neliövuokra 2026	13.63 €/m²/kk	Päivitetty vuokratuottolaskelma
Vääksyn Helmi, keskimääräinen neliövuokra 2026	14.70 €/m²/kk	TA2026
Uudiskohde / Vääksyn Helmi	92.7%	Uudiskohteen arvioitu keskimääräinen vuokrataso on alle Helmen toteutuvan keskimääräisen tason.

LÄHTEET JA RAJOITUKSET

Lähde	URL / tiedosto	Käyttö
Euroopan komissio, valtiontuen käsitettä koskeva tiedonanto 2016/C 262/01	https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52016XC0719(05)	MEO-periaate, ex ante -arviointi, markkinaehtoisuus
KHO 2015:180	https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1450263167056.html	Pääomasijoituksen kannattavuus-, vuokratuotto- ja tuotto-odotuksen arvioinnin vaatimus
CBRE Finland Residential Q2 2026	https://www.cbre.fi/insights/figures/figures-finland-residential-q2-2026	Prime yields: HMA 4,50 %, Turku/Tampere 5,10 %
Asikkalatalot Oy tilinpäätös 2025		Yhtiön talous, asuntokanta, Vääksyn Helmi
Ehtookodon päivitetty vuokratuottolaskelma 10.9.2026		Vuokrat 249 645,60 €/v, hoitokulut 60 000 €/v
Berater Oy, Ehtookoto hankesuunnitelma luonnos 18.5.2026		Kustannusarvio 6,073 M€, noin 0,3 M€ varautuma, odotettu kilpailutettu 5,4–5,7 M€
Vääksyn Helmen loppulaskelma 2025		Toteutunut kokonaiskustannus 5,454 M€
Asikkalatalot TA2026		Helmen vuokratuotto ja pinta-ala; yhtiön korjausbudjetti
Asikkalatalot: Vääksyn Helmi	https://asikkalatalot.fi/asunnot/vaaksyn-helmi	Julkinen vuokrataso asuntojen tyypeittäin