

Raahen jäteaseman arvonmäärityslausunto

Macon Oy
19.2.2026

macon

Tilaaja

Raahen kaupunki

Rantakatu 50

92100 Raahе

<https://raahe.fi/>



Toteuttaja

Macon Oy

Metsänkuninkaantie 3

90250 Oulu

www.macon.fi/

macon

Laatija

Eelis Paukku

OTT, DI, KTM, KHT-
tilintarkastaja, luvan saanut
oikeudenkäyntiavustaja

Sisällysluettelo

1. Jäteaseman arvonmäärittäminen	3
2. Tuottovaatimuksesta	5
3. Jäteasemien irtaimen omaisuuden nykyarvo ja uudelleenhankinta-arvo	5
4. Kiinteistöjen arvot	8
6. Aineettomat arvot	10
7. Investointitarpeista	10
8. Tuottoarvosta - Vestia-skenaario	11
9. Tuottoarvosta - Raahen skenaario	13
10. Jäteaseman kokonaisarvo	16

1. Jäteaseman arvonmäärittämenetelmästä

Toimeksiannon mukaisesti *“Arvonmäärittäksessä tulee huomioida kiinteä omaisuus ja lisäksi liiketoiminnan arvo.”*

Jäteaseman arvonmäärittämenetelmään vaikuttavat taustaolettamat, jotka liittyvät erityisesti arvonmäärittäksen käyttötarkoitukseen. Tyypillisimmät arvonmäärittämenetelmät ja niiden käyttökohteet on kuvattu alla:

- 1) Liiketoiminnan arvostus vapaan kassavirran menetelmällä. Vaikka jäteaseman toiminta liittyy kiinteästi kunnan lakisääteiseen velvollisuuteen järjestää jätehuolto, voidaan sitä arvioida myös kaupallisilla kriteereillä. Tällaisissa arvostusmenetelmissä liiketoimintaa arvostetaan sen tuottamien vapaiden kassavirtojen kautta, jotka diskontataan nykyhetkeen toiminnan riskiä ja pääoman hintaa kuvaavalla tuottovaatimuksella. Menetelmässä ennustetaan se rahamäärä, joka toiminnasta jää todellisuudessa käytettäväksi pakollisten investointien ja operatiivisten kulujen jälkeen, jolloin arvostus ei perustu historiallisiin kirjanpitoarvoihin vaan yksikön kykyyn tuottaa tulevaisuudessa kassavirtaa. Jäteaseman kohdalla tämä tarkoittaa investointitarpeiden ja tulovirtojen muuntamista yhdeksi vertailukelpoiseksi nykyarvoksi. Jäteaseman arvostamisen kohdalla haasteena on sen nykyinen käyttö osana kunnan omaa toimintaa, koska lähtökohtaisesti jätehuoltoa ei järjestetä eikä voida lakisääteisesti edes järjestää voittoa tavoittelevalla tavalla. Jos jäteaseman toimintaa harjoitettaisiin voittoa tavoittelevassa muodossa, käsittelyhinnat poikkeaisivat todennäköisesti merkittävästi nykyisestä. Tältä osin liiketoiminnan arvostaminen perustuisi tiettyihin olettimiin siitä, millainen jäteaseman hinnasto olisi kaupallisesti harjoitettavassa toiminnassa. Käytännössä tämä tulee toteuttaa vertailemalla muiden vaihtoehtoisten asemien perimiä maksuja vastaavista jätteistä.
- 2) Liiketoiminnan arvostus tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmä on yksinkertaistettu sovellus kassavirtalaskelmista, ja se soveltuu erityisen hyvin vakaata ja ennustettavaa tulosta tekevän, hitaan kasvun liiketoiminnan arvostamiseen. Toisin kuin kassavirtamallissa, jossa ennustetaan vuotuisia vaihteluita pitkälle tulevaisuuteen, tuottoarvomenetelmässä määritetään yksi niin sanottu normaalituloksen taso, joka

pääomitetaan nykyarvoksi jakamalla se tuottovaatimuksella. Jäteaseman tapauksessa menetelmä on käyttökelpoinen, mikäli toiminnan oletetaan jatkuvan vakiintuneena ilman merkittäviä laajennusinvestointeja tai volyymikasvua.

- 3) Liiketoiminnan arvostus omaisuuden käyvän arvon kautta. Jäteasemaa hankittaessa yksi mahdollinen arvonmäärittäminen menetelmä on arvioida jäteaseman omaisuuden käypä arvo. Omaisuuden käyvän arvon perusteella pystytään arvioimaan transaktiohintaa, jolla kunnan varallisuusasema pysyisi vakiona. Menetelmän etuna on sen konkreettisuus ja todennettavuus, sillä se ei nojautu epävarmoihin oletuksiin tulevaisuuden markkinaehtoisesta hinnoittelusta, mikä on erityisen perusteltua tilanteessa, jossa historiallinen tuloksenteekky ei kerro toiminnan todellisesta potentiaalista voiton tavoittelun puuttumisen vuoksi. Toisaalta pelkkään omaisuuden arvoon keskittyminen jättää huomioimatta toimivan kokonaisuuden aineettoman arvon, kuten valmiin kaavoituksen, luvituksen ja sijainnin tuoman logistisen edun. Jätehuollon erityisluonteesta johtuen laitteiston ja infran jälleenmyyntiarvo voi olla erillisinä osina alhainen, vaikka niiden käyttöarvo osana toimivaa laitosta olisi korkea, mikä saattaa johtaa koko liiketoiminnan aliarvostamiseen pelkkää taseomaisuutta tarkasteltaessa. Toisaalta omaisuuden käypä arvo voisi olla merkittävä arvostuksen kiinnityspiste myydessä jätehuoltotoimintaa yksityiselle yritykselle, jonka arviossa hankittavan kaluston ja muun omaisuuden arvo saa suuren merkityksen.

- 4) Liiketoiminnan arvostus omaisuuden jälleenhankinta-arvon kautta. Jäteasematoiminnassa keskeisiä haasteita ovat soveltuvan sijainnin löytäminen sekä kaavoitus ja vaadittujen lupien, kuten ympäristöluvan hankkiminen. Tämän lisäksi kaluston hankkiminen uutena voi sisältää merkittäviä investointeja. Jälleenhankinta-arvoon perustuva jäteaseman arvostaminen perustuu siihen, että uuden toiminnan aloittava toimija joutuisi investoimaan tietyn määrän koneisiin, kalustoon, toimipaikkaan ja luvitukseen. Tässä lähestymistavassa arvo määritellään kustannuksena, joka syntyisi vastaavan kapasiteetin ja toiminnallisuuden omaavan laitoksen rakentamisesta ja luvittamisesta nykyisellä hintatasolla. Menetelmä asettaa toiminnalle eräänlaisen teoreettisen hintakaton, sillä rationaalinen ostaja ei ole valmis maksamaan toimivasta jäteasemasta enempää kuin mitä vastaavan kokonaisuuden perustaminen itse maksaisi. Jäteaseman kohdalla pelkkä fyysisten rakenteiden ja laitteiden hinta ei kuitenkaan riitä, vaan arvostuksessa on huomioitava myös ”aloittamisen kitka” eli se aika ja riski, joka säästyy, kun ostetaan valmis, luvitettu ja toimiva kokonaisuus uuden projektin käynnistämisen sijaan. Siten jälleenhankinta-arvo

korostaa erityisesti valmiin infrastruktuurin ja ympäristölupien strategista arvoa, mutta vaatii samalla oikaisuja omaisuuden teknisen iän ja kulumisen huomioimiseksi, jotta vertailu uuteen investointiin on realistinen.

2. Tuottovaatimuksesta

Jäteasemaliiketoiminnassa pääoman tuottovaatimusta voidaan pitää suhteellisen matalana. Tämä on liitännäinen jäteaseman vahvaan paikalliseen rooliin, koska jäteaseman sijainti on merkittävässä roolissa sen toimintaedellytysten ja jätevirtojen kannalta. Käytännössä kilpailevan toiminnan syntymisen riskiä voidaan pitää vähäisenä Raahen alueella johtuen alueen jätevirtojen kohtuullisen vähäisestä määrästä. Joiltain osin jäteasematoiminta on kuitenkin alttiina lainsäädännölle ja poliittisille riskeille, koska jätteiden keräykseen ja käsittelyyn liittyvä lainsäädäntö muuttuu voimakkaasti, minkä lisäksi jäteasemapalveluiden toteuttaminen on joiltain osin vaikutteille altista paikallis- ja alueellispoliittisille päätöksille. Tuottovaatimusta voidaan pitää tästä huolimatta tavanomaista liiketoimintaa alhaisempaan ottaen huomioon kilpailun puuttuminen alueella. Tällä perusteella olemme laskelmissamme päätyneet käyttämään **10 % tuottovaatimusta**.

3. Jäteasemien irtaimen omaisuuden nykyarvo ja uudelleenhankinta-arvo

Olemme saaneet käyttöömmme tietoaaineiston jäteaseman maa-alueen, rakennusten, perusparannusten ja irtainten hyödykkeiden yhteisarvosta. Alla olevassa taulukossa on esitetty irtaimen omaisuuden arvostus:

Irtain omaisuus	Määrä	Arvo (arvio) kpl	Arvo yhteensä
Pakkarikontit	8	10 000,00 €	80 000,00 €
Kannelliset siirtolavat	10	5 000,00 €	50 000,00 €
Merikontit	3	2 500,00 €	7 500,00 €
Siirtolavat	4	2 500,00 €	10 000,00 €
Eristetty merikontti	2	5 650,00 €	11 300,00 €
Ruohonleikkuri	1	4 500,00 €	4 500,00 €
Painepesuri	1	3 000,00 €	3 000,00 €
Muoviaidat (20 kpl)	1	2 500,00 €	2 500,00 €

Akut	8	100,00 €	800,00 €
Keilat	18	40,00 €	720,00 €
Moottorisaha	1	539,00 €	539,00 €
Työkaluvaunu	1	500,00 €	500,00 €
Hitsauskone	1	483,00 €	483,00 €
Raivaussaha	1	420,00 €	420,00 €
Moottoroitu maski	1	400,00 €	400,00 €
Trimmerit	2	140,00 €	280,00 €
Paineastia	1	230,00 €	230,00 €
Akkuporakoneet	2	100,00 €	200,00 €
Lehtipuhallin	1	150,00 €	150,00 €
Puukkosaha	1	150,00 €	150,00 €
Rasvaprässi	1	150,00 €	150,00 €
Rälläkki	1	150,00 €	150,00 €
Verkkovirtakompura	1	120,00 €	120,00 €
Akkukompura	1	70,00 €	70,00 €

Olemme laatineet estimaatteja ja hakeneet vertailuhintoja vastaavan kaluston jälleenhankintahinnasta. Vertailuhintojemme keskiarvon mukaan kalusto on arvoltaan noin 45 % uuden vastaavan kaluston hinnasta. Olemme tehneet tähän 25 % vähennyksen korostaaksemme jälleenhankinta-arvon varovaisuutta. Varovaisuuden käyttäminen on perusteltua, koska perusteltuna olettamana ei myöskään voida pitää, että kaikki irtain omaisuus hankittaisiin uutena, mikäli vastaava jäteasema päädyttäisiin perustamaan.

Tältä osin olemme päätyneet arvioon, jonka perusteella uuden vastaavan omaisuuden hankinta maksaisi noin 328 599,66 euroa. Alla olevassa taulukossa on esitetty estimoitu hintakokonaisuus:

Irtain omaisuus	Määrä	Arvo (arvio) kpl	Arvo yhteensä	Arvo jälleenhankittuna
Pakkarikontit	8	10 000,00 €	80 000,00 €	150 939,77 €
Kannelliset siirtolavat	10	5 000,00 €	50 000,00 €	94 337,36 €

Merikontit	3	2 500,00 €	7 500,00 €	14 150,60 €
Siirtolavat	4	2 500,00 €	10 000,00 €	18 867,47 €
Eristetty merikontti	2	5 650,00 €	11 300,00 €	21 320,24 €
Ruohonleikkuri	1	4 500,00 €	4 500,00 €	8 490,36 €
Painepesuri	1	3 000,00 €	3 000,00 €	5 660,24 €
Muoviaidat (20 kpl)	1	2 500,00 €	2 500,00 €	4 716,87 €
Akut	8	100,00 €	800,00 €	1 509,40 €
Keilat	18	40,00 €	720,00 €	1 358,46 €
Moottorisaha	1	539,00 €	539,00 €	1 016,96 €
Työkaluvaunu	1	500,00 €	500,00 €	943,37 €
Hitsauskone	1	483,00 €	483,00 €	911,30 €
Raivaussaha	1	420,00 €	420,00 €	792,43 €
Moottoroitu maski	1	400,00 €	400,00 €	754,70 €
Trimmerit	2	140,00 €	280,00 €	528,29 €
Paineastia	1	230,00 €	230,00 €	433,95 €
Akkuporakoneet	2	100,00 €	200,00 €	377,35 €
Lehtipuhallin	1	150,00 €	150,00 €	283,01 €
Puukkosaha	1	150,00 €	150,00 €	283,01 €
Rasvaprässi	1	150,00 €	150,00 €	283,01 €
Rälläkki	1	150,00 €	150,00 €	283,01 €
Verkkovirtakompura	1	120,00 €	120,00 €	226,41 €
Akkukompura	1	70,00 €	70,00 €	132,07 €
Summa			221 662,00 €	328 599,66 €

Korostamme, että omaisuuserien arvot voivat erityisesti vähäarvoisten hyödykkeiden osalta poiketa prosentuaalisesti huomattavasti todellisesta jälleenhankintahinnasta. Käyttämämme menetelmä on tarkoitettu omaisuusmassan luotettavaan arvostamiseen, jolloin yksikkökohtainen kappalearvon vaihtelu tasoitetaan laajemman omaisuusmassan keskiarvoihin. Vaaka on arvioitu merkittävyytensä vuoksi siten, että on hankittu vertailutieto jälleenhankintahinnasta.

4. Kiinteistöjen arvot

Maa-alueet ja rakennukset on arvioitu Raahen kaupungin toimittaman tietoaaineiston perusteella. Taulukossa huomionarvoista on, että rakennukset ja maa-alueet on arvostettu kirjanpidossa niiden hankintamenoon, jolloin käypien arvojen muutoksia ei tehdä. Lisäksi joidenkin hyödykkeiden hintoja on täytynyt arvioida, koska niitä ei ole sisällytetty toimitettuun tietoaaineistoon. Rakennuksista on myös tehty poistoja, mikä laskee niiden kirjanpidossa käytettäviä arvoja.

Hyödyke kirjanpidon selitteen mukaan	Hankintahinta (€)	Kirjanpitoarvo
Siirtokuormausasema 2011	302 722,49 €	12 426,28 €
Maapohja	216 000,00 €	0,00 €
SIIRTOKUORMAUSASEMA	175 739,23 €	12 722,61 €
Hyötyjätekatos	9 682,26 €	6 737,44 €
Hyötyjäte- ja siirtokuormausas. 2011	66 782,49 €	2 888,18 €
Hyötyjäte/siirtokuorm.asema	54 964,61 €	2 920,99 €
Jäteaseman sosiaalilitat	49 390,34 €	23 666,59 €
Hyötyjäteaseman katos	163 266,16 €	113 605,72 €
Hyötyjäte/siirtokuormausasema pihatyt	25 680,94 €	4 190,09 €
Asfaltointi*	102 000,00 €	
Siirtokuormausaseman peruskorjaus	15 002,19 €	7 733,35 €
Jäteaseman pesutilojen rakentaminen	30 139,48 €	28 506,94 €
Jäteaseman sähköliittymä**	6 500,00 €	
Jäteaseman vesiliittymä***	6 750,00 €	
Jäteaseman kuituliittymä	2 475,72 €	1 399,61 €
Vaaka	150 000,00 €	

Olemme arvioineet vastaavan rakennuskannan jälleenhankintahinnan käyttämällä Tilastokeskuksen tuottamaa rakentamiskustannusindeksidataa vuodesta 2000 eteenpäin. Arviomme mukaan kyseisellä menetelmällä voidaan suhteellisen luotettavasti arvioida, mitä vastaavan tasoisten rakennusten rakentaminen maksaisi nykyisellä kustannustasolla:

Hyödyke kirjanpidon selitteen mukaan	Hankintahinta (€)	Jälleenhankintahinta	Hankintavuosi
Siirtokuormausasema 2011	302 722,49 €	415 032,53 €	2011
Maapohja Raahen	216 000,00 €	216 000,00 €	
SIIRTOKUORMAUSASEMA	175 739,23 €	250 955,62 €	2009
Hyötyjätekatos	9 682,26 €	12 083,46 €	2019
Hyötyjäte- ja siirtokuormausas. 2011	66 782,49 €	91 558,79 €	2011
Hyötyjäte/siirtokuormausasema	54 964,61 €	73 652,58 €	2012
Jäteaseman sosiaalitilat	49 390,34 €	64 454,39 €	2015
Hyötyjäteaseman katos	163 266,16 €	203 756,17 €	2019
Hyötyjäte/siirtokuormausasema pihatytöt	25 680,94 €	33 693,39 €	2014
Asfaltointi*	102 000,00 €	102 000,00 €	
Siirtokuormausaseman peruskorjaus	15 002,19 €	17 612,57 €	2021
Jäteaseman pesutilojen rakentaminen	30 139,48 €	30 139,48 €	2024
Jäteaseman sähköliittymä**	6 500,00 €	6 500,00 €	
Jäteaseman vesiliittymä***	6 750,00 €	6 750,00 €	
Jäteaseman kuituliittymä	2 475,72 €	2 475,72 €	2023
Vaaka	150 000,00 €	150 000,00 €	
Summa	1 377 095,91 €	1 676 664,71 €	

*Arviolla 6800m² (satelliittikuvista), 15 e/m²

**Arviolla pääsulakekoko 3 x 80A

***Arviolla teollisuusrakennukset-hinnasto (Raahen Vesi) (kerrosala (>500m²)*kerroin (3, prosessi- ja pesuvesi)*yksikköhinta (vesi + viemäri + hulevesi = 4,5))

Tältä osin arvioimme, että olemassa olevien rakennusten jälleenhankinta-arvo olisi 1 676 664,71 euroa.

6. Aineettomat arvot

Laskukaavana käytetään:

Aineeton arvo = Vältetyt luvitus/kaavoituskulut + aikahyödyn nykyarvo + riskipremio.

Aineettomiksi arvoiksi olemme päätyneet laskemaan ne luvitukseen ja kaavoihin käytetyt rahalliset arvot, joita uuden, vastaavanlaisen jäteaseman perustaminen vaatisi. Näitä ovat ympäristölupa, maankäytön- ja rakentamisen luvat (asemakaava, rakennuslupa, toimenpidelupa) sekä vaarallisten jätteiden käsittelyluvat, joiden yhteenlaskettu arvo on n. 200 000 euroa.

Aikahyödyn nykyarvo (PV=Present Value) lasketaan säännölliselle kassavirralle (20 000 e/kk), jossa aikasäästönä käytetään konservatiivisesti 24 kuukautta ja riskipreemiona 10 % (kuukausittainen 10 %/12=0,008333). Tällöin aikahyödyn nykyarvoksi saadaan annuiteettikaavaa käyttämällä 433 414 euroa.

Aineeton arvo saadaan lisäämällä vältetyt luvitus/kaavoituskulut aikahyödyn nykyarvoon ja riskipreemioon:

Aineeton hyödyke	Laskennallinen arvo
Luvitus- ja kaavoituskulut	200 000,00 €
Aikahyödyn nykyarvo ja riskipreemio	433 414,00 €
Summa	633 414,00 €

Riskienhallinnan näkökulmasta on kuitenkin suotavaa jättää riittävästi marginaalia mahdollisille muuttujille, joten käytämme yhteislaskennassa laskennallista arvoa alemmaa lähtöarvoa 500 000 euroa.

7. Investointitarpeista

Investointitarpeita ei oteta näissä laskelmissa huomioon, Macon Oy on tuottanut oman arvionsa niiden laskennallisesta arvosta ja aiheellisuudesta, joka voidaan tarvittaessa ottaa huomioon kokonaisarvoa vähentävänä tekijänä.

8. Tuottoarvosta - Vestia-skenaario

Olemme arvioineet jäteaseman tuotto- ja kustannustasoa saamiemme vuoden 2024 jätedatojen perusteella:

Jätejäte	Vastaanottomäärä (t)
Polttokelpoinen jäte	3 280,52

Kyllästetty puu	33,42
Käsitelty puu	249,90
Lajittelematon sekajäte	519,74
SER	151,75
Metalli	70,97
Lyijyakut	5,74

Olemme arvioineet jäteaseman tuottoarvoa Vestian käyttämän hinnoittelun perusteena. Hinnoittelu on esitetty alla:

Jätelaji	Hinta Kuluttaja (alv 0 %)	Yksikkö
Polttokelpoinen jäte	106 € / t	
Lajittelematon sekajäte	178 € / t	
Puu kyllästetty	350 € / t	

Käytettäessä vaaka-asioinnin e/tn- hinnoittelumenetelmää jäteaseman porttimaksutuotoiksi saataisiin seuraavat:

Tuotot	Yhteensä
Polttokelpoinen jäte	347 735,12 €
Lajittelematon sekajäte	92 513,72 €
Puu kyllästetty	11 697 €
Summa	451 945,84 €

Jäteaseman kustannustasoa on arvioitu vuoden 2024 toteutuneen kulutason perusteella. Meille toimitetut kulut ovat seuraavat:

Erä	Kustannuspaikka			
	5252 Jäteaseman hoito	5253 Vaaralliset jätteet	YHTEENSÄ 2024	
MYYNTITUOTOT	1 088 903,42 €	106,74 €	1 089 010,16 €	
VUOKRATUOTOT	80,00 €	0,00 €	80,00 €	

TOIMINTATUOTOT	1 088 983,42 €	106,74 €	1 089 090,16 €	
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	1 080,44 €	0,00 €	1 080,44 €	
Palkat ja palkkiot	-90 731,15 €	-43 109,17 €	-133 840,32 €	
Eläkekulut	-14 632,01 €	-5 488,08 €	-20 120,09 €	
Muut henkilösivukulut	-2 205,58 €	0,00 €	-2 205,58 €	
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-107 568,74 €	-41 176,00 €	-148 744,74 €	
PALVELUJEN OSTOT	-788 665,57 €	-23 887,19 €	-812 552,76 €	
AINEET, TARVIKKEET, TAVARAT	-47 956,44 €	-139,91 €	-48 096,35 €	
VUOKRAMENOT	-5 675,56 €	-8 299,92 €	-13 975,48 €	
MUUT TOIMINTAKULUT	-70,97 €	0,00 €	-70,97 €	
TOIMINTAKULUT	-949 937,28 €	-81 924,42 €	-1 031 861,70 €	
TOIMINTAKATE	140 126,58 €	-81 817,68 €	58 308,90 €	

Tältä osin on selkeää, että Vestian osana jäteaseman liiketoiminnan arvo on negatiivinen, koska aseman tuotot pienenisivät merkittävästi osana Vestian toimintaa. Eron selittää Vestian toimintamalli subventoida jäteaseman tuottoja jätehuollon muilla maksuilla. Tältä osin Vestia-skenaariossa ei voida käyttää tuottoarvoa, vaan omaisuus tulee arvostaa substanssin perusteella.

9. Tuottoarvosta - Raahe-skenaario

Olemme arvioineet jäteliiketoiminnan arvoa Raahen kaupungin järjestäessään jätehuollon itse. Olemme käyttäneet yllä kuvattua vuoden 2024 tulo- ja kulurakennetta, koska nämä ovat viimeisimmät kokonaiset vuodet. Laskelmia laatiessamme meillä on

ollut tiedossa, että polttokelpoisen jätteen hinta on vuoden 2025 jätetaksassa 306 €/tonni ja vuoden 2026 jätetaksassa 327,42 €/tonni. Saamamme tiedon perusteella kuljetusmaksu on konttia kohti 146 €. Olemme arvioineet jätteen painoksi 0,2 t/m3. Laskelmissamme Kiertokaaren vastaanottohinta on ollut 2025 yhteensä 158,58 €/t polttokelpoiselle jätteelle ja vuoden 2026 hinta on 170,11 €/t. Sekalaiselle jätteelle Kiertokaaren hinnat ovat vuonna 2025 tietomme mukaan olleet 164,82 €/t ja 2026 yhteensä 176,80 €/t.

Olemme laskeneet tuotot ja kulut alla olevan tulo- ja kulujaottelun mukaan:

	5252 Jäteaseman hoito	5253 Vaaralliset jätteet	YHTEENSÄ 2024	
MYYNITITUOTOT	1 088 903,42 €	106,74 €	1 089 010,16 €	
VUOKRATUOTOT	80,00 €	0,00 €	80,00 €	
TOIMINTATUOTOT	1 088 983,42 €	106,74 €	1 089 090,16 €	
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	1 080,44 €	0,00 €	1 080,44 €	
Palkat ja palkkiot	-90 731,15 €	-43 109,17 €	-133 840,32 €	
Eläkekulut	-14 632,01 €	-5 488,08 €	-20 120,09 €	
Muut henkilösivukulut	-2 205,58 €	0,00 €	-2 205,58 €	
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-107 568,74 €	-41 176,00 €	-148 744,74 €	
PALVELUJEN OSTOT	-788 665,57 €	-23 887,19 €	-812 552,76 €	
AINEET, TARVIKKEET, TAVARAT	-47 956,44 €	-139,91 €	-48 096,35 €	
VUOKRAMENOT	-5 675,56 €	-8 299,92 €	-13 975,48 €	
MUUT TOIMINTAKULUT	-70,97 €	0,00 €	-70,97 €	
TOIMINTAKULUT	-949 937,28 €	-81 924,42 €	-1 031 861,70 €	

TOIMINTAKATE	140 126,58 €	-81 817,68 €	58 308,90 €	

Tältä osin nykyisen toiminnan kannattavuus saadaan seuraavaksi.

Jätejae	Tulo (€)	Hinta (€/t)	Vastaanottomäärä (t)
Polttokelpoinen jäte	908 638 €	276,98	3 280,52
Käsitelty puu	24 990 €	100	249,90
SER	9 864 €	65	151,75
Metalli	19 341 €	272,52	70,97
Lyijyakut	3 444,00 €	600	5,74
Tuotot jätejakeista	966 277,00 €		
Jätteen vastaanottoon ja käsittelyyn liittyvät muut tuotot	123 893,00 €		
Kaikki tuotot yhteensä	1 090 170,00 €		
Kulut 2024	-1 031 861,70 €		
Tulos	58 308,30 €		

Olemme tarkastelleet kannattavuusskenaarioita arvioiden jätteen vastaanottohintaa tilanteessa, jossa Raahe järjestäisi jätehuollon itse. Olemme arvioineet toiminnan kannattavuuden yltävän nykyisellä kulujaottelulla seuraaville tasoille, jos jätteen vastaanottomaksu pienentyisi nykyisesti tasosta, jota voidaan pitää korkeana. Laskelma perustuu olettamalle, että kulut ja tulot kehittyvät samassa suhteessa vuodesta 2024 eteenpäin.

Tulos jätteen vastaanottohinnoilla	e/t	Tulos
Nykyinen	158,58	58 308,30 €
Mahdollinen uusi hinta, vaihteluväli käsittelyhinnoissa	140	69 839,99 €
	130	107 428,79 €
	120	145 017,59 €
	110	182 606,39 €

	100	220 195,19 €
	90	257 783,99 €

Huomioitavaa kuitenkin on, että saamiemme tietojen perusteella nykyinen jäteasemalle allokoitu hallinnollinen kustannus ei vastaa toteutunutta työajan kulutusta.

Käsityksemme mukaan harjoitettaessa jätehuoltoa omana toimintana on todennäköistä, että jätehuoltotoiminnalle jouduttaisiin allokoimaan yksi lisähenkilö. Tällainen kustannusvaikutus sivukuluineen olisi noin 75 000 euroa vuodessa. Tällöin kokonaistuottoarvoksi saataisiin vapaiden kassavirtojen mallilla seuraava:

Muuttuja	Arvo	Kommentti
Palkkatason nousu	75 000	
Muut lisäkulut		
Vuosittainen kassavirta toiminnoista	182 783,99 €	Laskettu 90e/t skenaarion mukaan
Laajennusinvestointit arpeet/vuosi	76 666,67 €	Jaettu kolmelle vuodelle
Ylläpitoinvestoinnit	20 000,00 €	
Vapaa kassavirta ylläpitoinvestointien jälkeen	162 783,99 €	
Pääomitus korkokanta	10%	
Inflaatio-olettama	2%	
Tuottoarvo 15 vuoden pitoajalla	1 236 228,15 €	

Tältä osin tuottoarvo omana toimintana jää huomattavasti jälleenhankinta-arvoa pienemmäksi. Tämä on sinänsä looginen lopputulos, koska kunnan järjestelmä jätehuolto ei lähtökohtaisesti voi lainsäädännön vuoksi olla voittoa tavoittelevaa toimintaa.

10. Jäteaseman kokonaisarvo

Olemme arvioineet jäteaseman arvoksi nykyisellä toiminnalla 2,5 miljoonaa euroa.

Huomioon otettavaa on, että annettuun arvoon ei sisälly mahdollisesti tarvittavia

keskipitkän aikavälin investointeja. Kustannusarvio syntyy siitä, että aloitettaessa vastaavaa toimintaa itse, jouduttaisiin asemalle tekemään vähintään vastaavan suuruiset investoinnit. Menetelmää voidaan pitää parhaimpana tapauksessa, jossa vertailtavat skenaariot ovat voittoa tavoittelemattomia. Tällöin merkittävin kustannus jätteen keräys- ja käsittelypalveluiden järjestämisestä on nimenomaisesti vaadittava alkuinvestointi, kun taas itse toiminnan harjoittaminen on kerättävien maksujen vuoksi kassavirtapositiivista.

		Arvo	Huomio
Tuottoarvo	Raahe	1 236 228,15 €	
	Vestia		Arvo negatiivinen, tuotto syntyisi muista 0 toiminnoista
Substanssiarvo	Raahe	2 505 264,38 €	Arvonmäärityksessä käytetty jälleenhankinta-arvoja
	Vestia	2 505 264,38 €	Arvonmäärityksessä käytetty jälleenhankinta-arvoja