

Hiihtäjantie 1 ja 3 kannattavuuslaskelma

VANHOJEN RAKENNUSTENPURKU. TONTTIEN (HIIHTÄJÄNTIE 1 ja 3) OSTOT. UUDISTUOTANTO 14 000 KEM2

Laskelma tehty oletuksella, että kaupunki hyvittää tonttien ostohinnassa Hiihtäjantie 3:n rakennuksen arvon.
Hiihtäjantie 1 ja 3:n purkukustannukset ja Hiihtäjantie 1:n korvauksen osakkaille

Tarjottujen tonttien rakennusoikeudet yhteensä kem2	14 000
Uudisrakennusten arvioitu huoneistoala htm2 (85 %)	11 900
Arvioitu rakennusoikeuden arvo eur/kem2	500
Arvioitu rakennusoikeuden hankintakustannus (sis. varainsiirtoveron)	7 280 000
Arvioitu purkukustannus (Hiihtäjantie 1 ja 3)	502 000
Vanhan rakennuksen käypä arvo	3 808 000
Korvaus Hiihtäjantie 1:n osakkaille veroineen	185 000
Purkukustannus, vanhan rakennuksen arvo Jakorvaukset yht.	4 495 000
Arvioitu uudisrakennusten rakennuskustannus eur/htm2 (alv 22 %)	2 400
Arvioitu uudisrakennusten rakennuskustannus	28 560 000
Peruskorjauksen suunnittelukustannukset	100 000
Tontin hankintakustannus	7 280 000
Uudisrakennusten arvioitu hankintakustannus yhteensä	35 940 000
Varmalle jäävä hankintakustannus yhteensä teur (vähennetty vanhan rak. arvo + purku)	31 445 000
Arvioitu bruttovuokra eur/m2/kk	13,5
Arvioitu hoitokustannus eur/m2/kk	2,5
Arvioitu vajaakäyttö	3%
Arvioitu nettotuotto	1 512 966
Uudisrakennusten arvioitu nettotuotto Varmalle jäävälle hankintakustannukselle	4,8 %

Tontin myyntihinta (7 000 000 € - 4 495 000 €)

2 505 000 €