

KOY VAALAN NISKA
VUOKRATUOTTOLASKELMA 1

9.6.2022

UUDISTUOTANTO, SAHANARANTA

Lainamäärä 3 500 000 €. Tässä laskelmassa alkuperäinen laskettu neliöhinta 3713 €/m2.

Hinta on tämän päivän kustannuksilla ja lain vaatimuksilla aika realistinen.

1100 kem2

Ei huomoida korjauksia. Energiankulutus on 30 % nykyisten kohteiden kulutuksesta.

900 htm2

Vedenkulutuksen arvioidaan olevan 30 % pienempi ja sähkön 10 % pienempi.

Kustannuksilla määritellään se vuokrataso, joka riittäisi ylläpito- ja pääomakustannusten maksuihin vuodessa.

YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Neliöhinnat

Muut kustannukset	Niska nyt	€/m2	Uudisrakennusten ylläpito
Henkilöstökulut	185000	20,6912	18622,08
Poistot ja arvonalentumiset		0	Ei huomioida
Hallintokulut	35000	3,914551	3523,10
Kiinteistönhoito, päivystys	6522	0,729449	656,50
5445 Energiankulutuseuranta	2300	0,257242	231,52
5447 Sähkö-, puhelin-, antenni ym.	1300	0,145398	130,86
Käytön ja huollon kone- ja työkalutkulut	1420	0,158819	142,94
Muut käytön ja huollon kulut	3000	0,335533	301,98
Ulkoalueiden hoidon palkat	7500	0,838832	754,95
Ulkoalueiden hoitoon sopimusveloitukset	17500	1,957275	1761,55
Ulkoalueiden hoidon lisätyöt	25000	2,796108	2516,50
Lumityöt ja liukkauden torjunta	2900	0,324349	291,91
Koneiden huollot ja korjaukset	600	0,067107	60,40
Ajoneuvo- ja polttoaineverot	200	0,022369	20,00
Siivous	17000	1,901353	Ei siivousta
Vaihtomattopalvelut	400	0,044738	Ei vaihtomattopalveluita
Lämmitys	140145	15,67442	9876,00 Lämmitys on 30 % pienempi
Vesi ja jätevesi	40643	4,545688	2863,78 Vedemkulutus on 30 % pienempi
Sähkö	20000	2,236886	1812,00 Sähkönkulutus on 10 % pienempi

Jätehuolto	38000	4,250084	3825,08
Vahinkovakuutukset	17000	1,901353	1711,22
Tonttivuokra	200	0,022369	20,13
Kiinteistövero	18000	2,013198	1811,88
YLLÄPITOKULUT YHTEENSÄ VUODESSA			50 934,36 €
Takausprovisio			17500
0,50 %			68 434,36 €

PÄÄOMAKUSTANNUKSET

LAINAT	Vuosilyhennykset				Kuukaiserät		
	2 %	3 %	4 %		2 %	3 %	4 %
Korko							
	270273,6	290044,3	310668,96	15 vuotta	22522,8	24170,36	25889,08
	212471,04	232931	254511,72	20 vuotta	17705,92	19410,92	21209,31
	178018,8	199168,8	221691,48	25 vuotta	14834,9	16597,4	18474,29
3 500 000 €	155240,16	177073,7	200514,48	30 vuotta	12936,68	14756,14	16709,54
	139130,4	161637,1	185965,44	35 vuotta	11594,2	13469,76	15497,12
	127186,8	150353,4	175534,2	40 vuotta	10598,9	12529,45	14627,85
	118018,8	141830	167824,32	45 vuotta	9834,9	11819,17	13985,36

Vuokratuottovertailu (omakustannusvuokra)

€/m2

Neliökustannukset vuosittain laskevat, sillä poistot ja lainan lyhennykset pienenvät.

Laina-aika 15 vuotta			Laina-aika 30 vuotta			Laina-aika 45 vuotta		
2 %	3 %	4 %	2 %	3 %	4 %	2 %	3 %	4 %
31,36 €	33,19247	35,102159	20,71	22,73	24,90	17,26	19,47	21,88
Laina-aika 20 vuotta			Laina-aika 35 vuotta					
2 %	3 %	4 %	2 %	3 %	4 %			
26,01	27,90	29,90	19,22	21,30	23,56			
Laina-aika 25 vuotta			Laina-aika 40 vuotta					
2 %	3 %	4 %	2 %	3 %	4 %			
22,82	24,78	26,86	18,11	20,26	22,59			