

KOY VAALAN NISKA
VUOKRANTUOTTOLASKELMA 2

9.6.2022

TUOTTOLASKELMA
UUDISTUOTANTO, SAHANARANTA

Lainamäärä 2 900 000 €, neliöhinta 2444 €/m2

Ei huomoida korjauksia. Energiankulutus on 30 % nykyisten kohteiden kulutuksesta.
Vedenkulutuksen arvioidaan olevan 30 % pienempi ja sähkön 10 % pienempi.

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

YLLÄPITOKUSTANNUKSET			
	Neliöhinnat		
900 htm2			
Muut kustannukset	Niska nyt	€/m2	Uudisrakennusten ylläpito
Henkilöstökulut	185000	20,6912	18622,08
Poistot ja arvonalentumiset		0	Ei huomioida poistoja
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	20,13
Siivous	17000	1,901353	Siivouskuluja ei lasketa, jos ei ole yhteistiloja
Vaihtomattopalvelut	400	0,044738	Vaihtomattopalveluita ei lasketa
Lämmitys	140145	15,67442	9876,00 Lämmitys on 30 % pienempi
Vesi ja jätevesi	40643	4,545688	2863,78 Vedenkulutus 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			50 934,49 €	
Takausprovisio			17500	
			68 434,49 €	

PÄÄOMAKUSTANNUKSET

LAINAT	Vuosityhennykset			Kuukaiserät		
Korko	2 %	3 %	4 %	2 %	3 %	4 %
2 900 000 €	223941	240322,4	257411,4	18661,75	20026,87	21450,95
	176047,44	193000	210881,16	14670,62	16083,33	17573,43
	147501,36	165025,6	183687,24	12291,78	13752,13	15307,27
	128627,52	146718,2	166140,48	10718,96	12226,52	13845,04
	115279,44	133927,9	154085,64	9606,62	11160,66	12840,47
	105383,28	124578,6	145442,64	8781,94	10381,55	12120,22
	97787,04	117516,4	139054,44	8148,92	9793,03	11587,87

Vuokratuottovertailu (omakustannusvuokra) €/m2

Laina-aika 15 vuotta

2 %	3 %	4 %
27,07 €	28,588605	30,170916

Laina-aika 30 vuotta

2 %	3 %	4 %
18,25	19,92	21,72

Laina-aika 45 vuotta

2 %	3 %	4 %
15,39	17,22	19,21

Laina-aika 20 vuotta

2 %	3 %	4 %
22,64	24,21	25,86

Laina-aika 35 vuotta

2 %	3 %	4 %
17,01	18,74	20,60

Laina-aika 25 vuotta

2 %	3 %	4 %
19,99	21,62	23,34

Laina-aika 40 vuotta

2 %	3 %	4 %
16,09	17,87	19,80