

Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-talo

Teiskontie 35

Päivitys: arvio teknisestä arvosta

4.8.2023

Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-talo

1 Hankekuvaus

Laskennan kohteena on Tampereen yliopistollisen keskussairaalan tontilla sijaitseva 1963 rakennettu ja 1999 peruskorjattu asuinkerrostalo. Sopimusneuvottelujen tueksi kiinteistön rakennuksille määritettiin tekninen arvo, jolla tarkoitetaan rakennuksen ja siihen liittyvien piharakennusten arvoa tämänhetkisessä kunnossa. Tekninen arvo määritettiin laskemalla kohteelle uudishinta, josta rakennusvuoden ja korjaushistorian perusteella arvioitiin nykyarvo prosenttiosuutena uudishinnasta. Uudishinnan ja nykyarvon erotuksena kiinteistöille on saatu arvio korjausvelan suuruudesta eli arvio kustannuksista, joilla kiinteistö saataisiin korjattua uudenveroiseksi.

Laskelma on luonteeltaan alustava, eikä se perustu tarkkoihin korjaussuunnitelmiin.

2 Kustannusarvion perusteet

Kustannusarviota laadittaessa käytössä olleet asiakirjat:

- Kiinteistöjen pohjakuvat

Kustannusarvio perustuu 20.4.2022 tehtyyn kohdekäyntiin.

Kustannusarvio uudishinnasta on laadittu Talonrakennuksen kustannustieto-ohjelmaa apuna käyttäen, tavoitehinta-arviomenettelyn avulla. Hintataso on Haahtela Oy:n Tampereen indeksi 109,5 / 8.2023. Teknisen arvon laskentaan käytetty taulukko ja arvio kiinteistön kunnosta ovat tämän dokumentin liitteenä.

3 Laajuus, noin

Pinta-ala	5072 brm²
Huoneisto pinta-ala	2814 hm²

4 Uudishinta & tekninen arvo (ALV 0 %), noin:

Uudishinta-arvio	8 820 000 €
	1 739 €/brm²
	3 134 €/hm²
Arvio teknisestä arvosta	4 630 000 €
	913 €/brm²
	1 645 €/hm²

Uudishinnan kustannusarvioon sisältyvät:

- Pohjakuvien mukaiset tilat
- Rakennuttajan kustannukset
- Rakennustekniset työt
- Piha-alueen rakennukset

Kustannusarvioon eivät sisälly:

- Rahoitus- ja korkokulut
- Tuotto-odotus
- Toimintavarustus, irtaimisto

5 Laskentaolettamukset ja -huomiot, rajaus

Alueosat

- Laskelmassa on otettu huomioon piha-alueen betonilaatat.
- Laskelmasta on rajattu pois asfaltoidut tieosat.
- Laskelma sisältää jätekatokset.
- Laskelma ei sisällä tonttia ja mahdollista maaperän puhdistusta.

Talo-osat

- Huoneistojen lisäksi laskelma sisältää aputilat, käytävät ja portaikot sekä muut asumista tukevat pohjakuvissa näkyvät tilat.
- Kaikissa pohjakuvissa ei ollut selkeää mittakaavaa tai erotettavissa olevia selitteitä huoneiden toiminnoille. Tällaiset epäselvät kohdat perustuvat arvioon.

Talotekniikka ja järjestelmät

- Laskelmaan ei ole sisällytetty ulkovalaistusta.
- Laskelma ei sisällä mahdollisia palo- tai murtohälytyslaitteistoja tai muita erityisiä laitteistoja, jotka eivät käy ilmi annetuista aineistoista.

Hanketehtävät

- Suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset on arvioitu laskentaohjelman oletusarvojen perusteella.
- Kustannusarviossa ei ole otettu huomioon liittymismaksuja.
- Kustannusarvio sisältää olettamia ja on siten luonteeltaan alustava.
- Annettu hinta-arvio perustuu rakennuksen teknisiin ominaisuuksiin, eikä siinä ole otettu huomioon markkinatekijöitä.

A-INSINÖÖRIT RAKENNUTTAMINEN OY

Torsti Mäkelä
Kustannusasiantuntija