

TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUS

LASKELMA LUONNOS

HEM 18.7.2023
Vuokralainen hyväksynyt 31.10.2023

Korvauksen saaja		Osoite					
Vanha vuokraus	Tontti	Vuokraustunnus	Sopimusnro	Vuokralainen			
47208-5	47208-5	A3147-1	11767	Helsingin kaupungin asunnot Oy			
47208-6	47208-6	A1147-412	19574	Helsingin kaupungin asunnot Oy			
Uusi vuokraus	Tontti	Vuokraustunnus	Sopimusnro	Vuokralainen			
47208-12	47208-12	Axxx-xxxx	xxxx	Helsingin kaupungin asunnot Oy			
47208-14	47208-14	Axxx-xxxx	xxxx	Helsingin kaupungin asunnot Oy			

Rakennusoikeuden muutos	Kaavamerkintä	Pinta-ala		Rak.oikeus Asuminen		Rak.oikeus Muu	
		Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen	Tontti	Vuokralainen
Vanha asemakaava	7896 / 1978	YSV	11 139 m ²	474 m ²	4 000 kem ²	0 kem ²	0 kem ²
Uusi asemakaava	12632 / 2020						
Uusi tontti	47208-12	A	474 m ²	474 m ²	2 000 kem ²	2 000 kem ²	0 kem ²
Vanha asemakaava	10538 / 1998	AK					
Uusi asemakaava	12329 / 2016						
Uusi tontti	47208-14	A	1799	1750	2500	2483	0 kem ²
Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.					4 483 kem²	4 483 kem²	0 kem²

A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonousu
Kohtuullinen bruttoarvonousu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hitashinnoitteluun

tontti	kaavamerkintä	Lisärak.oikeus	Kohtuullinen käypä arvo ¹⁾	Markkina-arvo
47208-12	AK	2 000 kem ²	424 €/kem ²	848 000 €
47208-14	AK	2 483 kem ²	424 €/kem ²	1 052 792 €

¹⁾ Ellei vanhaa Hitashintaa ole määrittävissä, kohtuullinen käypä arvo on noin 80 % markkina-arvosta)

Bruttoarvonousu yhteensä 1 900 792 €

Markkina-arvo 530 €/kem² Vyöhykettä, vapaa omistus

B. Korvausinvestointikustannukset
Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonousun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ym.

B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:

Rakennusten purku (ilman pima/maaperäjätettä)			0 €	(+ pima/maaperäjäte xxx xxx €)
Siirrettävät autopaikat uudelta tontilta	48 ap	5 000 €/ap	240 000 €	
jätepiesteen siirto vuokra-alueen sisällä	2 kpl	15 000 €/katos	30 000 €	
pihajärjestelyt			0 €	
Johtosiirrot tontilla			0 €	
Muut				
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä			270 000 €	(ilman pima/maaperäjättekustannuksia)
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)			455 585 €	
B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit			270 000 €	

B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset

As.kaavan yleiskustannus (viemärisiirto yr)	18 €/kem ²	4 483 kem ²	78 453 €
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset			
B2. Kaupungin kustannukset yhteensä			78 453 €
B. Yhteensä			348 453 €

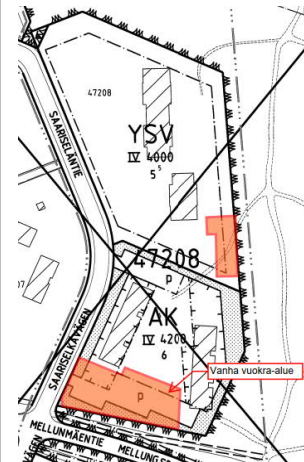
C. Kohtuullinen nettoarvonousu (Bruttoarvonousu - B) 1 552 340 €

D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus

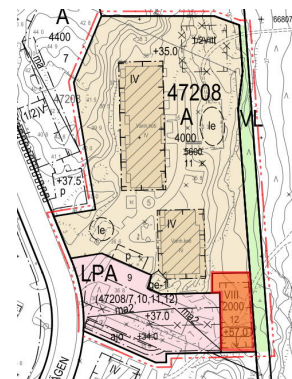
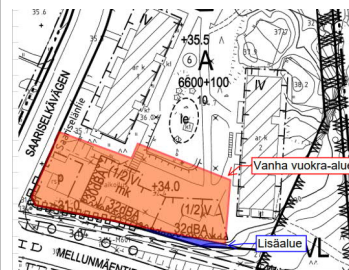
C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonoususta	517 447 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	270 000 €

Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus 787 000 € Jakautuen 47208-12 351 000 €
 47208-14 436 000 €

Vanha asemakaava nro 7896 / 10538 (yhdistetty)



Uusi asemakaava nro 12329 / 12632



A Asuinrakennusten korttelialue.