

TRK -LASKELMA

ARK

14.11.2023

Vuokralainen hyväksynyt

15.11.2023

Korvauksen saaja		Helsingin kaupungin asunnot Oy		Yläkiventie 6	
<b>Vanha vuokraus</b>	<b>Tontti</b>	<b>Vuokraustunnus</b>	<b>Sopimusno</b>	<b>Vuokralainen</b>	
	45146-4	A1145-104	8179	Helsingin kaupungin asunnot oy	
<b>Uusi vuokraus</b>	45146-8				
<b>Rakennusoikeuden muutos</b>	<b>Kaavamerkintä</b>	<b>Pinta-ala</b>		<b>LisäRak.oikeus Asuminen</b>	<b>LisäRak.oikeus Muu</b>
		<b>Tontti</b>	<b>Vuokralainen</b>	<b>Tontti</b>	<b>Vuokralainen</b>
Vanha asemakaava	10937/19.9.2003	Ak	14 756 m2	14 756 m2	0 kem2
Uusi asemakaava	12327/9.12.2015	AK			0 kem2
Uusi tontti	45146/8	AK	1 128 m2	1 128 m2	0 kem2
				1 700 kem2	1 700 kem2
					0 kem2
					0 kem2
<b>Vanhalle vuokrausalueelle osoitettu Lisärakennusoikeus yht.</b>				<b>1 700 kem2</b>	<b>1 700 kem2</b>
					<b>0 kem2</b>

<b>A. Kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen bruttoarvonousu</b>				<b>Markkina-arvo</b>			
<i>Kohtuullinen bruttoarvonousu perustuu ennen 1.7.2022 käytettyyn Hitashinnoitteluun</i>				<b>Asuntorakennusoikeus</b>			
<b>tontti</b>	<b>kaavamerkintä</b>	<b>Lisärak.oikeus</b>	<b>Kohtuullinen käypä arvo <sup>1)</sup></b>	Markkina-arvo	630 €/kem2	<i>Vyöhykearvo, vapaa omistus</i>	
45146-8	AK	1 700 kem2	504 €/k-m2	856 800 €	0 %	0 ap pihalla	14 ap yht
	liike	0 kem2	0 €/k-m2	0 €	0 €/kem2	kaikki ap pihalla	0 €/kem2
<i><sup>1)</sup> Ellei vanhaa Hitashintaa ole määritettävissä, kohtuullinen käypä arvo on noin 80 % markkina-arvosta)</i>				Muut hintatekijät			
				Yhteensä <b>630 €/kem2</b>			
				<b>Liikerak.oikeus</b> 0 €/kem2			
<b>Bruttoarvonousu yhteensä</b>				<b>856 800 €</b>			

<b>B. Korvausinvestointikustannukset</b>			
<i>Vähennetään lisärakennusoikeuden arvonnousun aikaansaamiseksi tarvittavat kulut, kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, poistettavat autopaikat ym.</i>			
<b>B1. Vuokralaiselle aiheutuvat:</b>			
Rakennusten purku (autokatokset)			10 000 €
Autopaikat siirtyvät katospaikat	18 ap	9 000 €/ap	162 000 €
Johtosiirrot tontilla			0 €
Pihajärjestelyt			0 €
Jätepisteen siirto			0 €
Muut			
Vuokralaisen korvausinvestoinnit yhteensä			172 000 €
Vuokralaisten investointikustannusten maksimi (suurempi kustannus alentaa kokonaiskorvausta)			214 200 €
<b>B1. Hyväksyttävissä olevat korvausinvestoinnit</b>			<b>172 000 €</b>
<b>B2. Kaupungille aiheutuvat asemakaavan toteuttamiskustannukset</b>			
As.kaavan yleiskustannus	0 €/kem2	1 700 kem2	0 €
Tontin rakentamisen edellyttämät kaupungin kustannukset			
<b>B2. Kaupungin kustannukset yhteensä</b>			<b>0 €</b>
<b>B. Yhteensä</b>			<b>172 000 €</b>

(+ pima/maaperäjäte xxx xxx €)

(ilman pima/maaperäjätekustannuksia)

**C. Kohtuullinen nettoarvonousu (Bruttoarvonousu - B)** 684 800 €

<b>D. Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus</b>	
C. 1/3 kohtuullisesta nettoarvonnoisusta	228 267 €
B1. Hyväksyttävissä olevat vuokralaisen investointikustannukset	172 000 €
<b>Vuokralaisen Täydennysrakentamiskorvaus</b>	<b>400 000 €</b>