

Tilaaja

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen
Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut

Kohde ja paikkakunta

Torikatu 26, Joensuu

Laatija

Ramboll CM Oy

Päivämäärä

10.1.2019

Torikatu 26, Joensuu
Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset
vaikutukset
LOPPURAPORTTI



SISÄLTÖ

1.	KOHTEEN NIMI JA OSOITE	3
2.	JOHDANTO	3
3.	LÄHTÖTIETOJEN JA LASKENTAPERUSTEIDEN YHTEENVETO	4
3.1	Lähtötiedot	4
3.1.1	Lähtötietoaineisto	4
3.1.2	Hankkeen vaihtoehdot ja laajuustiedot	4
3.1.3	Laskentaohjelma, kustannusindeksi ja muut laskentaperusteet	5
3.1.4	Laskentaperusteet peruskorjaukselle	5
3.1.5	Laskentaperusteet uudisrakentamiselle	6
3.2	Pohjavedenpinnan huomiointi kellarillisten tilojen osalta	6
3.3	Paalutuksen tarve	6
3.4	Tontin ulkopuolisten velvoiteautopaikkojen kustannustiedot	6
4.	TUOTTOLASKENTA	7
4.1	Tuottoarvioissa käytetyt menetelmät ja periaatteet	7
4.2	Yleistä kohteesta tuottoarviontien kannalta	9
4.3	Lähtökohdat tuottoarviointiin	9
4.4	Uustuotanto ja vuokraustilanne Joensuussa	9
5.	VE 1 SUOJELU	10
5.1	Investointikustannusten arviointi	10
5.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	10
6.	VE 2 SUOJELU JA UUDISRAKENNUS	11
6.1	Investointikustannusten arviointi	11
6.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	11
7.	VE 3 UUDISRAKENNUS KINON SALIN PAIKALLE	12
7.1	Investointikustannusten arviointi	12
7.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	12
8.	VE 4 UUDISRAKENNUS L-POHJANA	13
8.1	Investointikustannusten arviointi	13
8.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	13
9.	YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT	14
9.1	Tavoitteet	14
9.2	Loppupäätelmät	14
	Lähteet	15

LIITTEET

Liite 1	VE 1- VE 4 kustannus- ja tilayhteenvedo 28.11.2018
Liite 2	Laskentayhteenvedo 26.11.2018
Liite 3	VE 1 Rakennusosa-arvio, 26.11.2018
Liite 3a	VE 1 Tavoitehinta-arviolaskelma, tilavaihtoehtotarkastelu, 26.11.2018
Liite 3b	VE 1 Tavoitehinta-arviolaskelma, tilavaihtoehtotarkastelu, 28.11.2018
Liite 4	VE 2 Tavoitehinta-arviolaskelma, 26.11.2018
Liite 5	VE 3 Tavoitehinta-arviolaskelma, 26.11.2018
Liite 6	VE 4 Tavoitehinta-arviolaskelma, 26.11.2018
Liite 7	Tuottoanalyysi excel-aineisto 7.12.2018

1. KOHTEEN NIMI JA OSOITE

Torikatu 26, Joensuu
KOy Joensuun Inarinkulma
Hanke: Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset

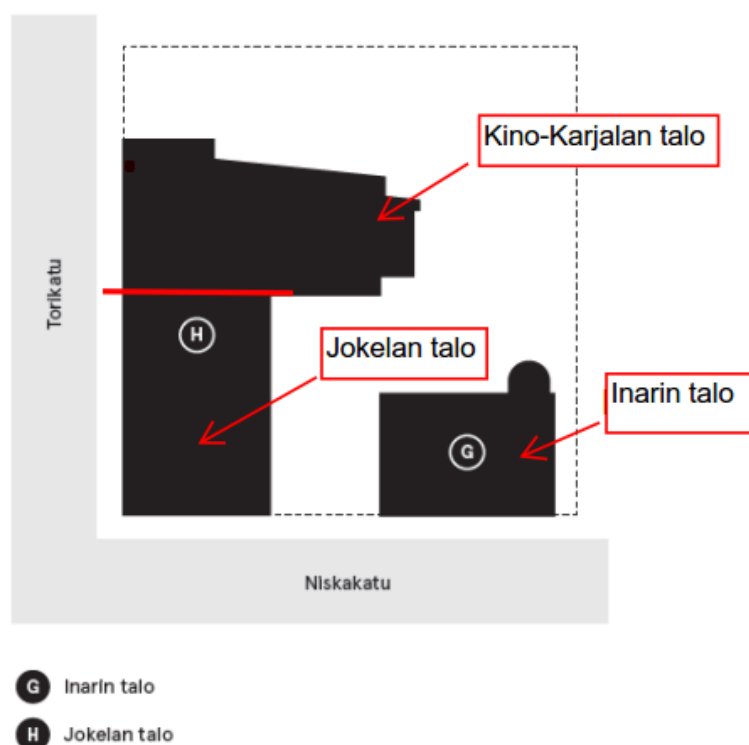
2. JOHDANTO

Työn sisältönä on neljän vaihtoehdoisen tontinkäyttöluonnoksen arviointi. Tontinkäyttöluonnokset on laatinut Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut.

Tarkoituksena on selvittää erilaisten kaavavaihtoehtojen olennaiset suuruusluokkatiedot Torikatu 26 kaavahanketta varten. Kiinteistön omistaa Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö (KKES), jonka tavoitteena on säilyttää kiinteistö omistuksessaan myös jatkossa.

Kustannukset perustuvat muutos- ja korjaustöiden, uudisrakentamisen ja ylläpidon arvioituihin kustannuksiin. Kustannusarvioiden laadinnassa huomioidaan rakennuskohteen sijainti Joensuun kaupungin keskustan alueella.

Tuotot perustuvat arvioihin eri käyttötarkoituksiin varattavien tilojen vuokratuotosta tässä sijainnissa kiinteistönomistajalle. Tarkastelujakso on 25 vuotta. Arviossa pyritään suuruusluokkatarkasteluun ja eri vaihtoehtojen riittävään vertailtavuuteen.



Kuva: Kiinteistön nykytila vuonna 2018

(Lähde: Kuvakaappaus Torikatu 26 & Niskakatu 4 Rakennushistoriaselvitys 24.9.2018)

3. LÄHTÖTIETOJEN JA LASKENTAPERUSTEIDEN YHTEENVETO

3.1 Lähtötiedot

3.1.1 Lähtötietoaineisto

Lähtötietoaineistona laskelmien laadinnassa on huomioitu seuraavat materiaalit:

- Luonnostelmat_2018_10_17, AR – JPV
- Torikatu_26_asemapiirustukset VE1-4 (dwg) 6.11.2018
- Rakennustapaselostus 6.4.2018, Vahanen Oy
- Torikatu_26-Rakennushistoriaselvitys 24.9.2018
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 23.3. ja 26.3.2018, A-Kuivaus Oy
- Asbestikartoitus 28.5.2013 WP-Putki
- Lähtötietopalaverit 17.10.2018 ja 6.11.2018 tilaajan kanssa
- Museoviraston kommentit rakennustapaselostuksessa esitettyihin ratkaisuihin, sähköposti 8.11.2018.

Kiinteistönomistajalle (KKES), museovirastolle ja Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle on annettu mahdollisuus kommentoida selvitystä. Selvitystä on lisäksi käsitelty kaupungin ja em. osapuolten yhteisissä kokouksissa 30.10.2018 ja 27.11.2018. Tilaaja ja selvityksen tekijä ovat viime kädessä yhdessä ratkaisseet sen, mikä kommenttien vaikutus on ollut lopulliseen selvitykseen.

3.1.2 Hankkeen vaihtoehdot ja laajuustiedot

Aineistoissa esitetyt laajuustiedot eri vaihtoehdoille ovat:



VE1 Inari 610 k-m² + Jokela 1100 k-m² yhteensä 1710 k-m²



VE2 Uudisrakennus 2400 k-m² + Inari + Jokela 1710 k-m², yht. 4110 k-m²



VE3 Uudisrakennus 2700 k-m² + Inari + Jokela 1495 k-m², yht. 4195 k-m²



VE 4 Uudisrakennus 3300 k-m² + Inari 610 k-m², yht. 3910 k-m²

3.1.3 Laskentaohjelma, kustannusindeksi ja muut laskentaperusteet

Investointikustannukset on tuottolaskennassa huomioitu arvonlisäverollisina, koska omistaja ei pysty vähentämään arvonlisäveroa vuokraustoiminnassa.

Kustannusarviot on laadittu Haahtela Kustannustieto® 2018-ohjelmalla. Hintataso on Haahtelan kustannusindeksi Joensuu 11/2018 = 93,0%, (liitteet 3-6).

Rakennuttajan kustannukset; suunnittelu ja tutkimukset, rakennuttaminen ja valvonta, liittymismaksut ja muut kulut on laskettu prosenttipohjaisina.

LVIAJ- ja sähkökustannukset on huomioitu Haahtelan tilojen oletusarvojen mukaisesti.

Kustannusvarauksiin on huomioitu uudisrakennuksille 5% sekä peruskorjaukselle 15%. Kustannusvaraus on suunnitelmien tarkentumiselle, rakennuspaikkaan (keskusta) sekä lisä- ja muutostöille. Peruskorjauksen osalle on myös huomioitu kustannusvaraus entisöintiin.

Kaikkien rakennusten osalle on laskettu rakentamisen aikaiset sääsuojaukset, kaualueen vuokrat sekä suojaseinät.

Jokela-Kinorakennukseen sekä autohalleihin on huomioitu sprinklauksen kustannukset.

3.1.4 Laskentaperusteet peruskorjaukselle

Jokelan ja Kino-Karjalan talojen peruskorjauskustannukset on laskettu Vahanen Oy:n laatiman rakennustapaselostuksen mukaan ja tiloina on käytetty nykyisiä tilavaroja ja -ominaisuuksia.

Tämän selvityksen yhteydessä ei ole suoritettu arviointia vaihtoehtoisten korjaustapojen vaikutuksesta laskelmiin.

Kustannuksissa on huomioitu lisälämmönerityksille sekä perustuksille 3% osuus. Näiden osakokonaisuuksia koskien on olemassa myös erilaisia vaihtoehtoisia korjaustapoja, joiden soveltuvuus tähän kohteeseen tulisi arvioida erikseen, mikäli näihin haluttaisiin vaihtoehtoja hakea. Nyt laskennan lähtötietona on käytetty em. rakennustapaselostusta.

Museovirasto on selvityksen laadinnan yhteydessä pyytänyt tutkimaan, voitaisiinko pienemmällä investoinnilla saada positiivinen tulos tuottolaskentaan, joka olisi vastaava eniten tuottoja antavan vaihtoehdon (VE4) kanssa. Asiaa on tutkittu ja todettu, että tällaista summaa ei käytännössä voida tämän selvityksen puitteissa antaa. Kustannuslaskennassa on lähdetty liikkeelle lähtötietona olevasta Vahanen Oy:n rakennustapaselostuksesta. Muiden vaihtoehtojen taloudellinen arviointi edellyttäisi lisätutkimuksia, suunnittelun viemistä nykyistä pidemmälle sekä erilaisten kohteeseen soveltuvien korjaustapojen tarkempaa arviointia.

Riippumatta tontinkäyttöratkaisusta, on kiinteistöön tehtävä investointeja, jotta omistajan on mahdollista saada vakaa ja turvallinen tuotto. Kunnostamattomana Jokelan ja Kino-Karjalan rakennusta ei voi ottaa käyttöön eikä siitä voi saada tuottoa. Lisäksi sen kehityspotentiaali tulisi nyt myös käyttöön.

Näkemyksemme mukaan rakennustapaselostuksen mukaisesti korjattuna rakennuksesta saataisiin myös arvioitu tuotto, mutta pienemmillä korjauksilla tämä tuotto-osuus vaarantuu. Vuokralaisia ei käytännössä saada sitoutettua rakennukseen, joka on huonokuntoinen ja ei muutoin täytä nykypäivän vuokralaisten vaatimustasoa vuokrattaville tiloille.

3.1.5 Laskentaperusteet uudisrakentamiselle

Rakennusten kerrosluku on VI + osassa kellari ja kansipiha. Ullakolle on huomioitu keskitetty IV-konehuone. Kerrosalaan ei ole huomioitu kellarissa ja ullakolla olevia tiloja.

Asuntorakentaminen on vuokra-asuntoja, joka käsittää yksiöitä (28m²) ja kaksioita (44 m²). Kaikissa vaihtoehdoissa jakoperusteena on käytetty 75% yksiöitä ja 25% kaksioita. Vaihtoehtoisia tontinkäyttöluonnoksia ei ole suunniteltu pohjapiirrostarkeudella, eli jakoperusteet perustuvat vaihtoehtojen laajuuteen kerrosaloina.

Asuinrakennuksiin on huomioitu yhteistilat; saunaosasto, irtainvarastot 1kpl/asunto, UVV-varasto, talopesula, kuivaushuone, siivouskomero ja polkupyörävarasto / -korjaustila.

Liikenne-, teknisten ja VSS-tilojen mitoitus perustuu Haahtela ohjelman mitoitukseen.

Autopaikat on huomioitu tontinkäyttöluonnosten VE1-VE4 mukaan. Luonnosvaihtoehdoissa VE3 ja VE4 autopaikoitus sijaitsee kellarissa ja osittain ulkona.

3.2 Pohjavedenpinnan huomiointi kellarillisten tilojen osalta

Kustannuksiin on huomioitu patoseinä ympäristön pohjaveden alenemisen estämiseksi kaikkien kellarillisten tilojen osalle.

Rakennusaikaiseen kuivaukseen on laskettu pohjaveden pumppaus. Kellarien seinät on laskettu vedeneristettyinä maanpaineseininä.

3.3 Paalutuksen tarve

Paalutus on laskettu uudisrakennuksiin, paalupituuksiksi on määritetty (arvio) 15m ja alapohjat on huomioitu kantavina.

Jokelan talon paalutus on huomioitu Vahasen rakennustapaselostuksen mukaan teräsputkipaaluille. Kustannusarviointi perustuu Haahtelan mitoitukseen. Elokuvasalin osalle ei ole huomioitu perustusten vahvistamista paalutuksin.

3.4 Tontin ulkopuolisten velvoiteautopaikkojen kustannustiedot

Autopaikkamäärät on ilmoitettu asemapiirustuksissa. VE2:n osalla 19 kpl autopaikoista tulee vuokrata ulkoa. Kustannuksissa on huomioitu kylmän autopaikan vuokran olevan 600 €/ap/vuosi.

4. TUOTTOLASKENTA

4.1 Tuottoarvioissa käytetyt menetelmät ja periaatteet

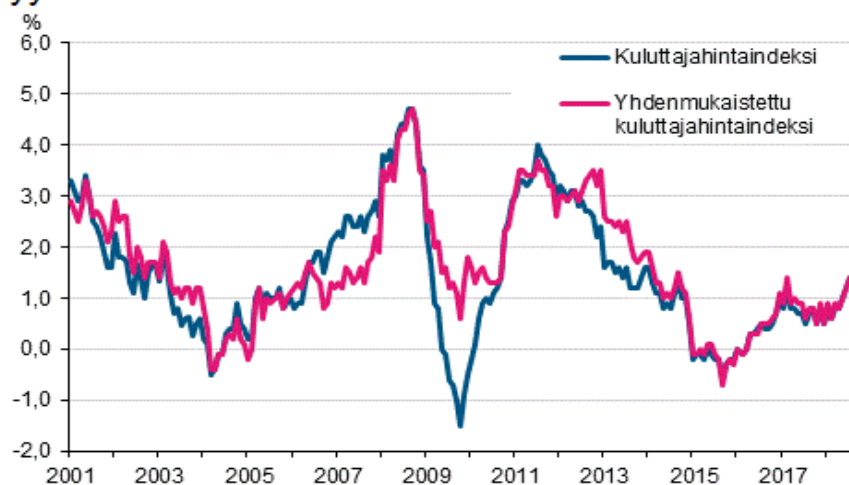
Kassavirtalaskelmassa on sijoittajan tuottoa laskettu sekä sisäisen korkokannan menetelmällä (IRR), että alkutuottotavoitteen (tuotto-% tai alkutuotto eli yleisesti käytetty Yield) avulla. Varsinaista tuottotavoitetta ei ole hankkeessa annettuna, joten tässä ei ole voitu varsinaisesti verrata tuloksia omistajan tuotto-odotuksiin.

Haluamme todeta, että lähtökohtatietona meillä ei ole ollut kiinteistön nykyisen omistajan (KKES) rahoitusrakenteeseen liittyviä yksityiskohtia (investoinnin rahoituksen pääomarakenne) eikä mahdollisia tuottotavoitteita) joten niiden vaikutusta ei ole pystytty huomioimaan laskelmissa. Nykyinen omistaja on merkittävä ammatillinen kiinteistösijoittaja alueella.

IRR on laskettu diskonttaamalla arvioituja tulevia nettovuokratuloja tähän päivään. (Diskonttaamisella tarkoitetaan tulevaisuudessa suoritettavien maksujen arvojen muuttamista tämän hetken arvoiksi.)

Yleisenä tapana on sitoa vuokrasopimukset yleisen inflaation kehittymiseen. Vuokratuottojen on täten arvioitu kasvavan oletetulla inflaatiolla ja oletuksena on käytetty Eläketurvakeskuksen (7.9.2018) arvioita vuosille 2021-2023. Oletamme rakentamisen kestävän kaksi vuotta, joten laskelma alkaa 1/2021. Vuodesta 2023 eteenpäin vuoteen 2030 asti on käytetty vuoden 2023 arviota. Ennuste jokaiselle vuodelle 2021-2023 on 1,7 %. Tämän vuoden inflaatiokehitys tulee olemaan noin 1,2%. Johtuen kassavirtalaskelman 25-vuoden aikajänteestä oletukset voivat tuottaa väärän tuloksen sillä esimerkiksi vuosien 2001-2018 välillä inflaatio on vaihdellut useita prosenttiyksikköjä (-1,5 - +4,8 %). Seuraavassa kuvassa esitetään kuluttajahintaindeksin muutokset vuosina 2001 - 2018.

Liitekuvio 1. Kuluttajahintaindeksin ja yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin vuosimuutokset, tammikuu 2001 - syyskuu 2018



Lähde: Tilastokeskus

Kassavirtalaskelma koostuu neljästä osasta: 1) vuokratuotot 2) vuokratuotoista tehtävistä vähennyksistä 3) käyttökustannuksista ja niiden arvioinnista ja 4) nettovuokratuotoista (NOI I ja NOI II).

Laskelmia varten on kerätty Joensuun keskusta-alueelta asuin- ja liikekiinteistöjen toteutuneita vuokratasoja. Lisäksi on käyty useita keskusteluja kiinteistövälittäjien kanssa, jotta saataisiin realistinen kuva vuokramarkkinasta. Inari-talon kohdalla käytämme nykyistä vuokratasoa, joka on saatu KKES:ltä.

Alkutuotto on asuntokohteissa yleensä alhaisempi kuin liike- ja toimistokohteissa, joissa se vaihtelee paikan, vuokrasopimuksen pituuden ja mahdollisten muiden

seikkojen takia kuten esimerkiksi vuokrausasteen ja kohteen teknisen kunnan takia jopa välillä 5 % - 9 %. Asuntokohteissa alkutuotto on esimerkiksi pääkaupunkiseudulla alle 4 %.

Jokaisesta tilaajan esittämästä vaihtoehdosta VE1, VE2, VE3, VE4 on tehty oma kassavirtalaskelmansa huomioiden vaihtoehtojen erot. Eroavaisuudet liittyvät laskelman ensimmäiseen osaan (vuokratulot), jossa vuokrattavat neliömäärät ja vuokrataso (asuminen vanha, asuminen uusi, liiketila vanha, liiketila uusi) vaihtelevat. Neliömäärät pohjautuvat sekä tilaajalta saamiin lähtötietoihin että kustannuslaskennassa muodostettuihin tilasuunnitelmiin. Kerrosalasta noin 30 % on varattava yhteisiin tiloihin tms. ja täten vain noin 70 % kerrosalasta muodostaa huoneistoalan (Maanmittauslaitos 2018, s. 13). Uudisrakennusten annetut kokonaiskerrosalat on muunnettu huoneistoaloiksi edellä kuvatulla tavalla.

Bruttovuokratuotosta vähennetään laskelman seuraavassa vaiheessa vajaakäyttö, välityspalkkiot ja myös arvioidut luottotappiot. Vajaakäytön on ennustettu laskelmassa pysyvän 2% tasossa koko tarkastelujakson ajan. Sitä voidaan pitää perusteltuna oletuksena varsinkin pienten asuntojen vuokraustoiminnassa ja markkinassa, jossa vuokra-asuntojen tarjonta on pienempää kuin kysyntä. Tämä on tyyppillistä yliopistokaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Laskelmassa on oletettu, että välityspalkkio maksetaan vain ensimmäisenä vuonna ja sen määrä on 1 kk vuokra. Lisäksi on oletettu, että liiketiloissa ei tarvitse myöntää vapaita vuokrakuukausia sopimuksen alkamisen yhteydessä johtuen kiinteistön erinomaisesta sijainnista ja kunnosta.

Käyttö – ja ylläpitokustannukset on jaettu rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti kolmeen luokkaan (asuminen, liikekiinteistö, toimistokiinteistö). Asumisen käyttökustannusten kehittymisen vuosittaisena nousuarviona on käytetty sekä Tilastokeskuksen julkaisemaa aineistoa että useamman kerrostalokiinteistön käyttömenoja. Liike- ja toimistokiinteistön ylläpitomenot sen sijaan pohjautuvat Kiinteistötieto Oy:n julkaisemaan Ylläpitokustannusvertailu 2018-raporttiin. Käyttämämme kustannusten nousu on 1.6 % vuodessa.

Saatua nettovuokratuottoa (NOI I) korjataan arvioiduilla tulevaisuudessa tapahtuvilla korjauskustannuksilla ja näin saadaan niin sanottu nettovuokratuotto II (NOI II). Tässä oletuksena on käytetty 0,15 €/m²/kk korjauskuluvarausta.

Kassavirtalaskelman lopussa on laskettu sisäinen korko (IRR), joka kuvaa investoinnin kannattavuutta. Kaikki vaihtoehdot VE 1-4 voidaan asettaa paremmuusjärjestykseen prosenttilukujen suuruusjärjestyksessä. Tulokset on esitetty raportin lopussa taulukon muodossa.

Toinen käytetyistä tuottoa kuvaavista mittareista on alkutuotto (yield), joka kuvaa investoinnin ensimmäisen vuoden nettotuottoa suhteessa investointiin. Se on hyvin yleisesti sijoittajien käyttämä mittari. Laskimme alkutuotosta sekä ensimmäisen vuoden alkutuoton, että keskiarvon kunkin vuoden tuotoista koko investoinnin ajan jaksolta.

4.2 Yleistä kohteesta tuottoarviontien kannalta

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla Joensuun ydinkeskustassa. Keskeinen sijainti tarkoittaa, että kohde voisi olla kysytty vuokratyö ja toisaalta myös kysytty investointikohde mahdollista myyntiä ajatellen.

Nyt tontille suunniteltu kehitystyö ja investointi varmistaa kohteen arvokiinteistönä pysymisen myös tulevaisuudessa. Omistajan on joka tapauksessa investoitava kiinteistöön, sillä Jokelan rakennuksessa ei ole ollut vuokralaisia useaan vuoteen, johtuen kiinteistön huonosta kunnosta.

Nykyisessä vuokra-asuntomarkkinassa lisäarvoa voidaan tuottaa esimerkiksi seuraavilla suunnitteluratkaisuilla: kohteen tulisi olla muuntojoustava kerroksittain, yhteiskäyttöisten tilojen määrä tulisi minimoida ja toisaalta vuokrattava tila tulisi maksimoida.

4.3 Lähtökohdat tuottoarviointiin

Tämän hetkinen tilanne on, että Inari on vuokrattu kokonaan ja Jokela on ollut tyhjänä useita vuosia. Jokelassa toimi aikaisemmin ravintola, hotelli ja elokuvateatteri. Elokuvateatterin muoto ja pieni koko sellaisenaan on haastava uudelleen vuokrattavaksi.

Tarkastelluissa vaihtoehtoissa V1-V3 on tavoitteena peruskorjata kaikki Jokelan tilat ja rakentaa uutta – lähinnä asumista. Kaikissa vaihtoehtoissa on lisäksi huomioitu Inarin talon ylimmän kerroksen tilan muutos vuokra-asunnoksi.

Potentiaaliset käyttövaihtoehdot ovat realistisesti asuminen ja jossakin määrin liikekäyttö. Joensuun keskustassa on viime aikoina rakennettu varsinkin asuntoja. Lähialueen kauppakeskuksissa on jossakin määrin vajaakäyttöä.

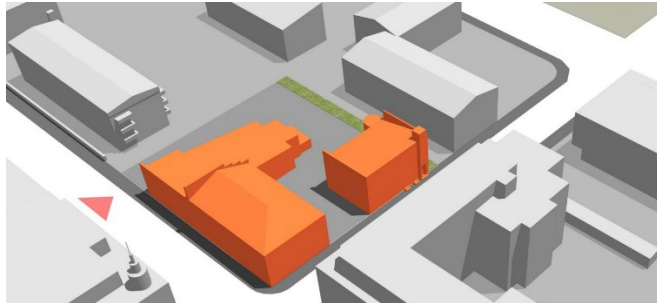
4.4 Uustuotanto ja vuokraustilanne Joensuussa

Joensuun ruutukaavakeskustan alueella on ollut viime vuosina poikkeuksellisen paljon perustajaurakointi hankkeita. Yksityisinä toimijoina ovat olleet esimerkiksi YIT, Lujatalo ja muut paikalliset rakennusliikkeet. Julkisen toimijana Joensuun Elli on paikallinen opiskelija-asuntotuotannon rakennuttaja. Johtuen kasvaneesta opiskelijoiden määrästä Joensuussa asuntotuotanto opiskelijoille on ollut aktiivista ja useita kohteita on valmistunut viime aikoina kaupunkiin. Niskakatu 16:ssa on juuri avattu uusi opiskelija asuntola/kerrostalo. Joensuun yliopiston opiskelijamäärät ovat kasvaneet mm. Savonlinnan toimipisteen Joensuuhun siirtymisen vuoksi.

Toimitilojen osalta Iso Myy ja Metropol – kauppakeskuksissa on vapaata liiketilaa tavallista markkinatilannetta enemmän. Metropolissa on menossa merkittävä tilan uudelleenjärjestely ja modernisointi, jotta uusia vuokralaisia voitaisiin houkutella. Niskakadulla on useita katutaso liikepaikkoja tyhjänä. Toriparkin ja ympäröivien katujen rakennustyömaat ovat vaikuttaneet negatiivisesti keskustakauppaan vuosina 2017 ja 2018.

Joensuun torin alle rakennettu uusi parkkihalli on juuri valmistunut lisäten osaltaan keskustan houkuttelevuutta ja asiain helppoutta.

5. VE 1 SUOJELU



5.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty laatimalla rakennusosa-arvio Jokela ja Kino-Karjala peruskorjauskokonaisuudesta. Laskelmaa on verrattu kohteesta aiemmin laadittuun kustannusarvioon. Rakennusosa-arvio perustuu Vahasen rakennustapaselostukseen, haitta-ainekartoituksiin sekä rakennushistoriallisen selvityksen mukaisiin pohja-, leikkaus-, ja julkisivukuviin (liite 3).

Tuottolaskennassa on käytetty investointikustannuksen osalta vaihtoehtoa, jossa ensimmäisen kerroksen tilat ovat liiketiloja ja toisen kerroksen tilat vuokra-asuntoina (liite 3a). Työnaikana lisäksi laskettiin investointikustannus alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ja vaihtoehdolle, jossa ensimmäisen kerroksen tilat ovat liiketiloja ja toisen kerroksen tilat ovat toimistotiloja (liite 3b).

5.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskennan perusteeksi on valittu kohdassa 5.1 läpikäydyistä vaihtoehdoista (tilataulukko 28.11.2018) vaihtoehto, jossa ensimmäisen kerroksen tilat ovat liiketiloja ja toisen kerroksen tilat vuokra-asuntoina (liite 3a). Tässä vaihtoehdossa investoinnin osuus on pienin ja toisaalta tiloista saataisiin kyseisillä käyttötarkoituksilla tutkituista kolmesta vaihtoehdosta paras tuotto. Tuottolaskelmassa Jokela-rakennukseen oletetaan toiseen kerrokseen asuintiloja (esim. opiskelija-asuntoja), katutasossa liike-, toimisto-, tai ravintolatilaa ja Kino-Karjalan tilaan liiketilaa.

Inari-taloon ei kohdistu suuria muutostoimenpiteitä ja tuottolaskelmassa rakennuksen kerroksien 1-2 oletetaan pysyvän toimistokäytössä. Talon kolmas kerros muutetaan asunnoksi, joka vuokrataan. Vuokra-asunnon neliövuokra oletetaan olevan 12,5 €/m²/kk.

VE1

Lähtöoletukset:		Tulokset	
Investointi (alv 24%)	6 927 000 €	IRR	-2 %
Investointiperiodi	25 v	NOI % - 1. vuosi	2,2 %
Kokonaisala (kem ²)	1710	NOI % - keskiarvo	2,9 %
Investointi €/kem ²	4 051 €	NOI II summa	4 983 555 €
Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet			-1 943 445 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti		
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m ² /kk		
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-19/m ² /kk		
Vuokrausaste:	98 %		
Vapaa-kk määrä:	0 kk		
Välityspalkkio	1 kk vuokra		

6. VE 2 SUOJELU JA UUDISRAKENNUS



6.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty hyödyntämällä VE1 laskettua rakennusosa-arviota / vaihtoehtoa, jossa Jokelan 1. kerroksen tilat ovat liiketiloja ja 2. kerroksen tilat vuokra-asuntoja. Lisäksi on laskettu tavoitehinta-arvio uudisrakennukselle asuinkäyttöön. Asunnot ovat vuokra-asuntoja: yksiöitä 34kpl (28m²) ja kaksioita 12kpl (44m²).

Autopaikat 5 kpl rakennetaan ulos piha-alueelle ja lisäksi 19 kpl on vuokrattuna ulkopuolelta. (liite 4)

6.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskelmassa verraten VE1 rakennetaan uudisrakennus asuinkäyttöön. Jokela-rakennukseen oletetaan 2. kerrokseen asuintiloja (esim. opiskelija-asuntoja), katutasossa liike-, toimisto-, ravintolatilaa. Uudisrakennuksen yksiöiden oletettu markkinavuokra on 18,20 €/m²/kk ja kaksioiden 15,00 €/m²/kk. Piha-alueen autopaikkojen oletettu vuokra tulee kattamaan ainoastaan hoitokustannukset (menot), joten näitä paikkoja ei ole huomioitu kassavirtalaskelmassa ollenkaan. Ulkopuolelta vuokrataan 19 kpl autopaikkoja, joiden vuokraksi oletetaan 600 /ap/vuosi.

Inari-taloon liittyvät oletukset ovat samat kuin VE1:ssä.

VE2

Lähtöoletukset:		Tulokset	
Investointi (alv 24%)	14 985 000 €	IRR	-1,12 %
Investointiperiodi	25 v	NOI % - 1. vuosi	2,6 %
Kokonaisala (kem2)	4110	NOI % - keskiarvo	3,4 %
Investointi €/kem2	3 646 €	NOI II summa	12 799 535 €
Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet			-2 185 465 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti		
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m2/kk		
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-24/m2/kk		
Vuokrausaste:	98 %		
Vapaa-kk määrä:	0 kk		
Välityspalkkio	1 kk vuokra		

7. VE 3 UUDISRAKENNUS KINON SALIN PAIKALLE



7.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty hyödyntämällä VE1 laskettua rakennusosa-arviota Jokela-rakennuksen osalta. Lisäksi on laskettu Kino-Karjalan salin purkukustannus sekä laskettu tavoitehinta-arvio uudisrakennukselle (asuinkäyttöön). Asunnot ovat vuokra-asuntoja; yksiöitä 38kpl (28m²) ja kaksioita 15kpl (44m²). Laskelmassa huomioitu myös pihakannen rakentamiskustannukset. Autopaikkoja on kellarissa 15 kpl ja piha-alueella 5 kpl. (liite 5)

7.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskelmassa rakennetaan uudisrakennus asuinkäyttöön ja Jokela-rakennukseen oletetaan 2. kerrokseen asuintiloja (esim. opiskelija-asuntoja), katutasossa liike-, toimisto-, ravintolatilaa. Uudisrakennuksen yksiöiden oletettu markkina-vuokra on 18,20 €/m²/kk ja kaksioiden 15,00 €/m²/kk. Kellariin sijoitettavista autopaikoista oletetaan saatavan 280 €/ap/vuosi. Piha-alueen autopaikkojen oletettu vuokra tulee kattamaan ainoastaan hoitokustannukset (menot), joten näitä paikkoja ei ole huomioitu kassavirtalaskelmassa ollenkaan.

Inari-taloon liittyvät oletukset ovat samat kuin VE1ssä.

VE3

<u>Lähtöoletukset:</u>		<u>Tulokset</u>	
Investointi (alv 24%)	14 261 000 €	IRR	-0,87 %
Investointiperiodi	25 v	NOI % - 1. vuosi	2,6 %
Kokonaisala (kem ²)	4195	NOI % - keskiarvo	3,6 %
Investointi €/kem ²	3 400 €	NOI II summa	12 609 002 €
<u>Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet</u>			-1 651 998 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti		
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m ² /kk		
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-24/m ² /kk		
Vuokrausaste:	98 %		
Vapaa-kk määrä:	0 kk		
Välityspalkkio	1 kk vuokra		

8. VE 4 UUDISRAKENNUS L-POHJANA



8.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty tekemällä Jokela- ja Kino-Karjalarakennusten purkukustannusten määrittäminen ja tavoitehinta-arvion laadinta uudisrakennukselle (asuin- ja liike-, toimisto-, palvelutilakäyttöön). Liiketilaa ensimmäisessä kerroksessa 240 m². Asunnot vuokra-asuntoja; yksiöitä 50kpl (28m²) ja kaksioita 16 kpl (44m²). Laskelmassa on huomioitu myös pihakannen rakentamiskustannukset. Autopaikat kellarissa 25 kpl, piha-alueella 10 kpl. (liite 6)

8.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskelmassa rakennetaan uudisrakennus asuinkäyttöön ja Jokela-kiinteistö puretaan kokonaan. Uudisrakennuksen yksiöiden oletettu markkinavuokra on 18,20 €/m²/kk, kaksioiden 15,00 €/m²/kk, sekä 240 m² liiketilan vuokraksi oletetaan 23 €/m²/kk. Kellariin sijoitettavista autopaikoista oletetaan saatavan 280 €/ap/vuosi. Piha-alueen autopaikkojen oletettu vuokra tulee kattamaan ainoastaan hoitokustannukset (menot), joten näitä paikkoja ei ole huomioitu kassavirtalaskelmassa ollenkaan.

Inari-taloon liittyvät oletukset ovat samat kuin muissa vaihtoehtoissa.

VE4

<u>Lähtöoletukset:</u>		<u>Tulokset</u>	
Investointi (alv 24%)	11 858 000 €	IRR	0,41 %
Investointiperiodi	25 v	NOI % - 1. vuosi	3,2 %
Kokonaisala (kem2)	3910	NOI % - keskiarvo	4,3 %
Investointi €/kem2	3 033 €	NOI II summa	12 531 961 €
<u>Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet</u>			673 961 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti		
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m ² /kk		
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-24/m ² /kk		
Vuokrausaste:	98 %		
Vapaa-kk määrä:	0 kk		
Välityspalkkio	1 kk vuokra		

9. YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT

9.1 Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena oli eri tontinkäyttöluonnosten taloudellisten vaikutusten arviointi.

Peruskorjattavan Jokela-Kinorakennuksen rakennusosa-arvion laatimiseen oli lähtötietoina Vahasen rakennustapaselostus, jonka perusteella arvio on laadittu. Laskelmaan on tehty olettamuksia ja kustannusvarauksia suunnitelmien tarkentumiselle.

Varsinaista tuottotavoitetta ei ole hankkeessa annettuna, joten emme voi niiltä osin verrata tuloksia omistajan tuottotavoitteisiin.

Uudisrakennukset on laskettu yhteisesti sovittujen huoneistokokojen mukaan ja mitoitettu annettujen kerrosalojen mukaisesti.

Tuottojen laskeminen perustuu arvioihin eri käyttötarkoituksiin varattavien tilojen vuokratuotoista kiinteistönomistajalle tarkastelujaksona 25 vuotta.

9.2 Loppupäätelmät

Investointikustannusten vaihteluväli tarkasteltujen vaihtoehtojen VE1-VE4 välillä oli 6,9 – 15 miljoonaa euroa (sis. alv 24 %). Korjausrakentamisen korkeammilla kustannuksilla on tuottoa alentava vaikutus vuokratuottojen pysyessä samalla tasolla (markkinavuokra). Korvaamalla nykyistä rakennuskantaa uudistuotannolla mahdollisimman paljon saavutettaisiin alhaisin investoinnin nettokustannus.

Tuottolaskelmien kannalta VE4 antaa parhaimman tuloksen kiinteistönomistajan kannalta. Vaihtoehtoissa VE 1-3 sisäinen korko painuu negatiiviseksi, joka tarkoittaa, että investointi ei ole kannattava. Vaihtoehdossa VE 4 sisäinen korko on vastaavasti positiivinen (+0,41%), jolloin investointi on kannattava toteuttaa laskelman perusteella. Alla taulukko kaikkien vaihtoehtojen tuloksista.

	IRR	Alkutuotto 1. vuosi	Alkutuotto keskiarvo	€ 25 v. jälkeen
VE1	-2,3 %	2,2 %	2,9 %	- 1 943 000 €
VE2	-1,1 %	2,6 %	3,4 %	- 2 185 000 €
VE3	-0,9 %	2,6 %	3,6 %	- 1 652 000 €
VE4	0,4 %	3,2 %	4,3 %	+ 674 000 €

Haluamme tuoda esille, että käytetty vuokratuoton inflaatio-oletus on varsin konservatiivinen (1,5 %/vuosi) ja mikäli inflaatio olisi korkeampi tai lähempänä pitkäaikaista keskiarvotasoaan, investoinnin tuotto paranisi kaikissa vaihtoehtoissa. Inflaation (sama kuin vuokratuottojen nousu) nouseminen ei vaikuta kuitenkaan vaihtoehtojen keskinäiseen paremmuusjärjestykseen.

Joensuussa 10.1.2019

Ramboll CM Oy

Mikko Väisänen

Johtaja, kiinteistökehitys

Anitta Nuutinen

RI, Projektipäällikkö, kustannusasiantuntija

Lähteet:

Haahtela kustannustieto Taku@2018

Eläketurvakeskus. 2018. <https://www.etk.fi/tutkimus-tilastot-ennusteet/ennustelaskelmat/suhdanne-ennuste/uusin-suhdanne-ennuste/>

Maanmittauslaitos. 2017. Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/Tonttitarjonta-kaavoitus-kilpailu/maan-hinnan-laskennallinen-osuus-asunnon-hinnasta/>

Tilastokeskus. 2018. http://www.tilastokeskus.fi/til/kyki/2018/02/kyki_2018_02_2018-09-19_tie_001_fi.html

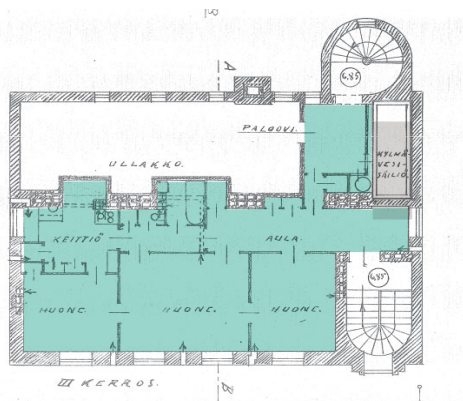
Kiinteistötieto Oy. Ylläpitokustannusvertailu 2018-raportti

	Jokela k-m2	Inari m2	k	Uudis- rakennus	YHT. k-m2	Jokela-Kino peruskorjaus koko rakennus	Jokelan ja aulan peruskorjaus	Kinon saliosan purku	Jokela-Kinon purku	VE 2 Uudisraken- nus	VE 3 Uudisraken- nus	VE 4 Uudisrakennus	YHTEENSÄ ALV. 24 %
VE 1 SUOJELU, ennallaan	1100	610	-	1710	8 283 000 €	-	-	-	-	-	-	-	8 283 000 €
VE 1 SUOJELU, tilamuutos, vuokra-as 8 kpl, liiketilat 3kpl *)	1100	610	-	1710	6 927 000 €	-	-	-	-	-	-	-	6 927 000 €
VE 1 SUOJELU, tilamuutos tstot	1100	610	-	1710	7 147 000 €	-	-	-	-	-	-	-	7 147 000 €
VE 2 SUOJELU + UUDIS	1100	610	2400	4110	8 283 000 €	-	-	-	-	6 702 000 €	-	-	14 985 000 €
VE 3 UUDISRAKENNUS KINON PAIKALLE *) tilamuutos	885	610	2700	4195	-	5 195 000 €	37 000 €	-	-	-	9 029 000 €	-	14 261 000 €
VE 4 UUDISRAKENNUS L- POHJANA	-	610	3300	3910	-	-	-	248 000 €	-	-	-	11 610 000 €	11 858 000 €

INARI-TALO
3 kerroksen muutos tsto => vuokra-asunnoksi n. 82 m2 77 000,00 €

Inaritalon 3 krs vain pintaremontointi huomioitu

Inari-talon 3 krs ei ole kokonaan käytössä.



	Entiset tilat säilyy	Liiketila Jokela	Liiketila Kinon aula	Liiketila Teatterisali	Liiketilaa 1 krs	Vuokra-asunnot 28 m2	Tsto-tilaa	Vuokra-asunnot 28 m2 yksiö	Vuokra-asunnot 44 m2 kaksio	Autohalli kellarissa	Autopaikka pihalla	Autopaikka ulkopuolta
VE 1 SUOJELU, ennallaan	entiset tilat										5 AP	
VE 1 SUOJELU, tilamuutos, vuokra-as 8 kpl, liiketilat 3kpl *)		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.	251 m2				6 kpl	2 kpl		5 AP	
VE 1 SUOJELU, tilamuutos tstot		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.	251 m2			336 m2				5 AP	
VE 2 SUOJELU + UUDIS		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.			8 kpl		34 kpl	12 kpl		5 AP	19 AP
VE 3 UUDISRAKENNUS KINON PAIKALLE *) tilamuutos		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.	purettu		8 kpl		38 kpl	15 kpl	15 AP	5 AP	-
VE 4 UUDISRAKENNUS L-POHJANA					240 m2			50 kpl	16 kpl	25 AP	10 AP	-



Torikatu 26

Laskentayhteenveto	Peruskorjaus vanhat tilat		Peruskorjaus liikeytilat + 2krs asuntoja		VE 3:n peruskorjaus Kino purettu	
	Peruskorjaus Rakennusosa-arvio		Peruskorjaus TAVO-hanketekijät ROAsta		Peruskorjaus	
	11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll	
	26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)	
	€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2	
B1 suunnittelu ja tutkimukset rakennuttaminen ja valvonta	545 000	495	372 000	338	265 000	298
liittymismaksut	265 000	241	269 000	245	210 000	236
muut rakennuttajan kust	30 000	27	49 000	45	36 000	40
yhteensä	12 000	11	0		0	
	852 000	775	690 000	627	511 000	574
B2 aluetyöt	332 000	302	317 000	288	241 000	271
rakennuksen maatyöt	445 000	405	285 000	259	217 000	244
perustukset ja kellarin erityisrak	296 000	269	323 000	294	215 000	242
runko- ja vesikattorakenteet	642 000	584	634 000	576	457 000	513
täydentävät rakenteet	271 000	246	311 000	283	274 000	308
sisäpuoliset pintarakenteet	395 000	359	286 000	260	208 000	234
kalusteet, varusteet laitteet	225 000	205	109 000	99	75 000	84
konetekniset työt	38 000	35	47 000	43	46 000	52
8,9 työmaan käyttö- ja yhteiskust	656 000	596	370 000	336	291 000	327
kate	530 000	482	563 000	512	423 000	475
yhteensä	3 830 000	3 482	3 245 000	2 950	2 447 000	2 749
B3 LVIA- työt	547 000	497	452 000	411	328 000	369
B4 sähkötyöt	403 000	366	234 000	213	154 000	173
B5 erillishankinnat	49 000	45	123 000	112	123 000	138
B1-B5 rakennuskustannukset yhteensä	5 681 000	5 165	4 744 000	4 313	3 563 000	4 003
VAR hankevaraukset (pk 15%, uudis 10%)	1 000 000	909	842 000	765	627 000	704
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	6 681 000	6 074	5 586 000	5 078	4 190 000	4 708
bruttoala	1 100 k-m2		1 100 k-m2		890 k-m2	
	1 100 brm2		1 100 brm2		1 103 brm2	

Laskentaperusteita, alv 0 %

RAKENNUSOSA-ARVIO

0. Aluerakenteet

Lämmityspaikat

5 kpl

1. Maa- ja pohjarak

Huiputus

185 000 C

Paalutus h=15m

101 000 C

Patoseinä (ympäriävän pohjaveden alenemisen estäminen)

190 000 C

Pohjaveden alennus / pumppaus

3 500 C

AHA-purkutyöt

25 000 C

Työaikainen hirsikehikon tuenta, apupaalutus + nosto teräsketä

75 000 C

Pihan asfaltointi

36 000 C

Liittyminen olemassa olevaan rakennukseen

C

Takorauta-aidan ja porttien purku/uudelleen asennus

6 000 C

Salaajitus

17 000 C

2. Talokoko

Perustusten uusiminen, anturat ja perusmuurit

158 000 C

Alapohjan uusiminen

138 000 C

Kellarin kantavien seinien uusiminen

48 000 C

Hirsiseinien kunnostus, pellavariveys, kengitys, US

25 000 C

Vaurioituneiden hirsien uusiminen, arvio US

15 000 C

Hirsiseinien kunnostus, sidonta ja riveys, VS

8 000 C

Vaurioituneiden hirsien uusiminen, arvio VS

13 500 C

Puupilareiden suojele / palonkäsittely

10 500 C

Välipohjien kunnostus

130 000 C

Portaiden kunnostus ja uusi poistumistieporras

14 500 C

Ulkoseinien uusi rappauskorjaus

166 000 C

Ikkunoiden kunnostus / uusiminen

52 000 C

Ulko-ovien kunnostus / uusiminen

34 000 C

Sokkelien kiviverhous + kuumasink. Teräsrunko

41 000 C

Vesikaton uusiminen

155 000 C

Väliseinät ja väliovet

175 000 C

Tilapinnat (seinä-, katto- ja lattiapinnat)

395 000 C

Kalusteet ja ravintolan keittiölaitteet

274 000 C

Kevyt hissi ja invanostin

38 000 C

3. Järjestelmät

4. Muut erillisisät

Katuvuokraus ja suojaseinät katualueelle

60 000 C

Sprinklaus

47 000 C

AV-laitteiden sähköistys, elokuvateatterin ennallistaminen

23 000 C

Rakennuttaminen

Suunnittelut ja tutkimukset yhteensä

9 %

Rakennuttaminen ja valvonta

5,5 %

Liittymät (varaus laajennuksiin)

30 000 C

Geo-suunn. Tutkimukset, tervetaloasiantuntija ja rak.aikainen vah

110 000 C

Rakennuslupakustannukset, kopio, yms.

12 000 C

Rakennusaika (arvio)

15 kk

Varaukset: Lisä- ja muutostyöt 5% ja rak.aikainen hintamuutos 2

434 000 C

Varaukset: ahdas rakennuspaikka

282 000 C

Varaukset: entisöinti

282 000 C

TAVO- laskenta

hanketekijät roa:n mukaan

TAVO- laskenta

hanketekijät roa:n mukaan

tilat muutettu Tavon puolella tilat muutettu Tavon puolell

Uudis

Torikatu 26

Laskentayhteenveto uudisrakennus VE2-VE4

		VE 2 TAVO		VE 3 TAVO		VE 4 TAVO	
		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll	
		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)	
		€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2	
B1	suunnittelu ja tutkimukset	251 000	105	339 000	126	435 000	132
	rakennuttaminen ja valvonta	260 000	108	351 000	130	452 000	137
	liittymismaksut	58 000	24	78 000	29	100 000	30
	muut rakennuttajan kust	10 000	4	11 000	4	14 000	4
	yhteensä	579 000	241	779 000	289	1 001 000	303
B2	aluetyöt	114 000	48	428 000	159	493 000	149
	rakennuksen maatyöt	217 000	90	294 000	109	406 000	123
	perustukset ja kellarin erityisrak	138 000	58	208 000	77	272 000	82
	runko- ja vesikattorakenteet	1 355 000	565	1 827 000	677	2 347 000	711
	täydentävät rakenteet	417 000	174	487 000	180	677 000	205
	sisäpuoliset pintarakenteet	320 000	133	383 000	142	509 000	154
	kalusteet, varusteet laitteet	230 000	96	263 000	97	330 000	100
	konetekniset työt	192 000	80	194 000	72	197 000	60
	8,9 työmaahan käyttö- ja yhteiskust	419 000	175	534 000	198	654 000	198
	kate	555 000	231	748 000	277	961 000	291
	yhteensä	3 957 000	1 649	5 366 000	1 987	6 846 000	2 075
B3	LVIA- työt	394 000	164	520 000	193	707 000	214
B4	sähkötyöt	206 000	86	252 000	93	343 000	104
B5	erillishankinnat						
B1-B5	rakennuskustannukset yhteensä	5 136 000	2 140	6 917 000	2 562	8 897 000	2 696
VAR	hankevaraukset (uudis 5%+ ahd.rak.paikka 6% = yht. 11%)	269 000	112	365 000	135	466 000	141
PERUSTAMISKUSTANNUKSET		5 405 000	2 252	7 282 000	2 697	9 363 000	2 837
bruttoala		2 400 k-m2		2 700 k-m2		3 300 k-m2	
		2 479 brm2		3 513 brm2		4 633 brm2	

Laskentaperusteita, alv 0 %

HANKETEKIJÄT

0. Aluerakenteet

Ulkovalaistus	10 000 €	15 000 €	20 000 €
Ulkovalusteet	14 000 €	16 000 €	19 500 €
Ulkopuoliset rakenteet (Haahtela laskee autom.)	30 000 €	95 000 €	136 000 €

Ajoluiska n 300 m2 sis kantavat rakenteet

Lämmityspaikat pihalla	5 kpl	5 kpl	10 kpl
Lämmityspaikat, autopaikat kellarissa	kpl	15 kpl	25 kpl

1. Maa- ja pohjarak

Sääsuoja	90 000 €	100 000 €	125 000 €
Kantavan alapohjan osuus	100 %	100 %	100 %
Paalutus h=20m	kyllä €	kyllä	kyllä €
Pohjaveden alennus	10 000 €	12 000 €	15 000 €
Patoseinä (ympäröivän pohjaveden alenemisen estäminen)	0 €	270 000 €	290 000 €
Kellarin seinien vedeneristys	0 €	20 000 €	30 000 €
Liittyminen olemassa olevaan rakennukseen / palomuur	40 000 €	40 000 €	€
Käännetty katto	0 €	40 000 €	105 000 €
Luiska kellariin	0 €	46 000 €	62 000 €
Terassi kaiteineen	0 €	0 €	38 000 €

4. Muut erillisisät

Katuvuokraus ja suojaseinät katualueelle	30 000 €	30 000 €	€
Sprinklaus	0 €	kyllä autohall	kyllä autohall €

Rakennuttaminen

Suunnittelut ja tutkimukset yhteensä (Haahtelan oletusarvo)	5,2 %	5,2 %	5,2 %	
Rakennuttaminen ja valvonta (Haahtelan oletusarvo)	5,4 %	5,4 %	5,4 %	
Liittymät	1,2 %	1,2 %	1,2 %	
Rakennuslupakustannukset, kopio, yms.	10 000 €	11 300 €	14 000 €	
Varaukset: Lisä- ja muutostyöt 5%	269 000 €	365 000 €	466 000 €	5 %
Varaukset: ahdas rakennuspaikka	330 000 €	410 000 €	527 000 €	6 %

Hanke:
24102018 1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 374 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B1 Rakennuttajan kustannukset	852 000	620	12,8	
B2 Rakennustekniset työt	3 829 000	2 787	57,3	
B3 LVI-työt	547 000	398	8,2	
B4 Sähkötyöt	403 000	293	6,0	
B5 Erillishankinnat	49 000	35	0,7	
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 680 000	4 134	85,0	
Muut kustannukset				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	1 000 000	728	15,0	
Muut kustannukset	1 000 000	728	15,0	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	6 680 000	4 862	100,0	
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 603 000	1 167		
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	8 283 000	6 029		

Hanke:
24102018 1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 374 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B1 Rakennuttajan kustannukset				
Suunnittelu ja tutkimukset	545 000	396	8,2	
Rakennuttaminen ja valvonta	266 000	193	4,0	
Liittymismaksut	30 000	22	0,4	
Muut rakennuttajan kustannukset	12 000	9	0,2	
Yhteensä	852 000	620	12,8	
B2 Rakennustekniset työt				
1 Aluetyöt	332 000	241	5,0	
1 Rakennuksen maatyöt	445 000	324	6,7	
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	296 000	215	4,4	
3 Runko- ja vesikattorakenteet	642 000	467	9,6	
4 Täydentävät rakenteet	271 000	197	4,1	
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	395 000	288	5,9	
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	225 000	164	3,4	
7 Konetekniset työt	38 000	28	0,6	
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	656 000	477	9,8	
Kate	530 000	385	7,9	
Yhteensä	3 829 000	2 787	57,3	
B3 LVI-työt				
71 Lämmityslaitteet	480 000	349	7,2	
71 Vesi- ja viemärytyöt				
71 Muut putkityöt	47 000	34	0,7	
72 Ilmanvaihtotyöt				
72 Säätlaitteet	20 000	15	0,3	
72 Muut iv-työt				
Yhteensä	547 000	398	8,2	

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B4 Sähkötyöt				
Valaistus				
Sähkön jakelu				
Sähkökeskukset				
Muu sähkö	403 000	293	6,0	
Yhteensä	403 000	293	6,0	
B5 Erillishankinnat	49 000	35	0,7	
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 680 000	4 134	85,0	
Muut kustannukset				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	1 000 000	728	15,0	
Muut kustannukset	1 000 000	728	15,0	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	6 680 000	4 862	100,0	
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 603 000	1 167		
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	8 283 000	6 029		

Hanke:
24102018 1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 374 brm2

RAKENNUSOSA-ARVIO

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
----	--------	-----	-------	-------	---	---

RAKENNUSOSAT

ALUEOSAT

111 Maosot

1111	Raivaustehtävät	m2				223 000
	A= Jokela B=Aula C=Kino				223 000	
	purettavat aluerakenteet	erä	1	1 000	1 000	
	A,B sääsuoja / huputus (kattoala 435m2)	erä*	1	130 000	130 000	
	C sääsuoja / huputus (kattoala 215 m2)	erä*	1	65 000	65 000	
	A ,B AHA-purkutyöt	erä*	1	20 000	20 000	
	C AHA-purkutyöt	erä*	1	5 000	5 000	
	Öljysäiliön tyhjennus ja purku	erä*	1	2 000	2 000	
1112	Kaivannot	rm2				234 351
	Työnaikaiset tukiseinät rak.ympäriille h=				234 351	
	Patoseinä ymp. pohjav. alenem. est.	m2*	570	332	189 508	
	Pohjaveden alennus	erä*	1	3 500	3 500	
	A kellarin taso- ja til.kaivu	m2	300	80	23 922	
	B alapohjan kaivu (uusi alussora)	m2	48	33	1 593	
	C alapohjan kaivu (uusi alussora)	m2	215	33	7 136	
	Liikennealueen tasokaivu 1.0m/kulj. 5 k	m2*	1 188	7,3	8 692	
1113	Kanaalit	rm2				3 631
	uusi kanaalikaivanto 3,0 m, oletus entin	jm*	50	56	2 784	
	vanh. putkien sijainnin tarkistus	erä*	1	847	847	
1114	Täyttöosat	rm2				23 567
	A routaeristys 150mm	m2*	112	20	2 278	
	A rak. sisäp. täyttö	m3	300	35	10 488	
	A kellarin vierustan maatayttö	usm2	170	38	6 503	
	kanaalin täyttö ja alussorastus, h=3,0 m	jm*	50	86	4 299	
1115	Penkereet	rm2				
1116	Kuivatusosat	rm2				17 030
	A salaojitus, sis. salaojatark.kaivot	jm	60	40	2 400	

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	B per. salaojitus uusitaan(kaivut ja täytö jm		25	190	4 750	
	C per. salaojitus uusitaan	jm	52	190	9 880	
1117	Erityiset maaosat	brm2				6 891
	A radonin poistoputkisto	rm2*	300	13	4 014	
	C radonin poistoputkisto	rm2*	215	13	2 877	
	Maaosat					508 469
112	Tuennat ja vahvistukset					
1121	Paalut	rm2				101 194
	A Korjattavan Jokela talon peruspaalut					
	Paaluhinta Tavon paalumäärittelyn mu				101 194	
	teräspalkkipaalu, arvio h=15m	erä*	1	90 000	90 000	
	A tarinämittaukset ja katselmus	erä*	1	1 500	1 500	
	viemäriinjojen paalutus, syvyys 10m	jm*	50	194	9 694	
1122	Tuennat	brm2				75 000
	Hirsikehikon tuenta purku-ja rak.aikain				75 000	
	A hirsikehikon tuenta, apupaalut ja ed. sisältää työaik. teräshehikon	m2*	300	250	75 000	
1123	Vahvistukset	rm2				
1124	Erityiset tuennat ja vahvistukset	brm2				
	Tuennat ja vahvistukset					176 194
113	Päällysteet					
1131	Liikennealueiden päällysteet	urm2				22 006
	A jalkakäytävän bet.kiveyksen poisto	m2*	170	10	1 700	
	A asfaltti 4cm, katualueen paikkaus	m2	200	31	6 250	
	A betonireunakivi, upotettu	jm*	50	35	1 750	
	A jalkakäytävän uusi betonikiveys	m2	170	51	8 599	
	B jalkakäytävän bet.kiveyksen poisto	m2*	56	10	560	
	B betonireunakivi, upotettu	jm	9	35	315	
	B jalkakäytävän uusi betonikiveys	m2	56	51	2 832	
1132	Paikoitusalueiden päällysteet	urm2				36 275
	Entiselle piha-alueelle huomioitu uusi a				36 275	
	A kiveys sokkelin viereen	m2	15	10	150	
	C sorapinta sokkelin viereen	m2	25	10	250	
	asfaltti 4cm, painuva pohjamaa	m2	1 148	31	35 875	
1133	Oleskelu- ja leikkialueiden päällysteet	urm2				
1134	Kasvillisuus	urm2				610
	ei sisälly urakka-alueelle	m2		3,5		
	istutettava puu,kallis	kpl*	4	152	610	
1135	Erityisalueiden päällysteet	erä				
	Päällysteet					58 891
114	Alueen varusteet					

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
1141	Talovarusteet	brm2	1 100	3,6		3 972
	tavanom. toimisto- ym. rakennukset	brm2	1 100	3,6	3 972	
	jäteastiat = tilaajan hankinta	erä*	1			
1142	Oleskeluvarusteet	brm2				
1143	Leikkivarusteet	erä				
1144	Alueopasteet	erä	1	5 000		5 000
	HOTELLI JOKELA RAVINTOLA valomerä		1	5 000	5 000	
1145	Erityiset aluevarusteet	erä				
	Alueen varusteet					8 972
115 Alueen rakenteet						
1151	Pihavarastot	brm2				
1152	Pihakatokset	brm2				8 252
	A kell. betoniportaan purku	m2*	10	50	500	
	C jätekatoksen siirto ja uud. as.	m2*	25	310	7 752	
1153	Aidat ja tukimuurit	brm2				6 000
	Takorauta-aidan ja porttien purku/asen	jm*	20	300	6 000	
1154	Alueen portaat, luiskat ja terassit	brm2				7 800
	A Kellarin paik.valu porras	kpl	1	2 800	2 800	
	C teatterin uudet poistumistieportaat	kpl	2	2 500	5 000	
1155	Alueen pysäköintirakenteet	brm2				2 180
	valaisinpylvään perustus	kpl*	5	247	1 235	
	liikennemerkki	kpl*	4	236	945	
1156	Erityiset aluerakenteet	brm2				
	Alueen rakenteet					24 231
	Alueosat					776 757

TALO-OSAT

121 Perustukset

1211	Anturat	rm2				46 292
	A seinäanturat (paaluanturat)	jm*	126	240	30 240	
	anturan purku, maanvar., ARVIO	bm3*	40	349	13 944	
	uusi hissin perustus	kpl*	1	2 108	2 108	
1212	Perusmuurit, peruspilarit ja peruspalkit	rm2				105 727
	MPS1: Jokelan uusi maanpaineseinä				69 632	
	A vanhan kellarin maanpaineisien pu m2*		189	45	8 505	
	A tb 200+ulkop. veden ja lämmöner., h= m2		189	303	57 250	
	A perusmuurin vedeneriste lisähinta	m2*	189	13	2 529	
	A perusmuurin perusmuurilevy lisähintm2*		189	7,1	1 349	
	MPS2: Kinon maanpaineseinä korjattu				36 095	
	B kell. seinien verhomuur. purku	m2*	99	30	2 970	

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	B kellarin seinien vedener. ja lämpöer.	m2	99	60	5 940	
	B kellarin seinien verhomuuraus	m2	99	105	10 395	
	B sokk. purku, kunn. er. , rapp.	jm*	26	230	5 980	
	C sokk. purku, kunn. er. , rapp.	jm*	47	230	10 810	
1213	Erityiset perustukset	rm2				6 036
	pohjavesikaivon ja pumpun pohjalaatta kpl*		3	2 012	6 036	
	Perustukset					158 055
122	Alapohjat					
1221	Alapohjalaatat	rm2	291	448		130 486
	A vanhan kellarin ap purku	m2*	290	45	13 050	
	B kansilattian purku	m2*	38	54	2 052	
	B maanvar. alapohjan purku	m2*	48	20	960	
	C kansilattian purku	m2*	215	54	11 610	
	C maanvar. alapohjan purku	m2*	215	20	4 300	
	A AP 1: kellarin uusi alapohja	m2	290	177	51 330	
	B AP 1: kellarin uusi ap	m2	62	177	10 974	
	B AP 2: uusi alapohja	rm2	48	55	2 640	
	C AP 2: vetotankojen bet.suoj.kunnostuserä*		1	5 000	5 000	
	C AP 2: uusi alapohja porrastettu	rm2	215	115	24 725	
	C "näyttämön" uusi koroke	rm2	28	137	3 845	
1222	Alapohjakanaalit	rm2				7 101
	A,B bet.rak. pohjaviemärikanaali b=200	jm*	37	192	7 101	
1223	Erityiset alapohjat	rm2				
	Alapohjat					137 587
123	Runko					
1231	Väestönsuojat	vssm2				
1232	Kantavat seinät	m2	210	522		109 621
	A vanhan kellarin seinien purku	m2*	210	45	9 450	
	A kellarin kantavat tb-seinät	m2	210	182	38 296	
	A hirsisaumojen pellavariveys	m2*	352	20	7 040	
	A vaurioit. us-hirsien uusiminen, arv.10 m2*		35	425	14 875	
	A US hirsiseinän kengitys (arvio 2 uutta jm*		108	170	18 360	
	hirsiseinän alimman hirren uusiminen 2 jm*			170		
	A hirsiväliseinien sidonta ja riveys	m2*	320	25	8 000	
	A vaurioit. vs-hirsien uusiminen, arv.10 m2*		32	425	13 600	
1233	Pilarit	bm3				10 500
	A puupilarit SUOJELU	erä*	5	1 500	7 500	
	A puupilarit palonsuojakäs.	erä*	1	3 000	3 000	
1234	Palkit	brm2				
1235	Välipohjat	m2	1 059	123		130 147
	Jokelan uusi vp, kellari / 1 krs:				130 147	
	A vp-laatan purku (s. 24)	m2*	353	55	19 415	

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	A uusi 200mm tb-laatta	m2	353	109	38 632	
	A,B 1.krs katto puuvälipohjan kunnostu	m2	353	140	49 420	
	A,B 1. krs katon hirsipalkkien vaihto/ko	m2	353	60	21 180	
	A puretun piipun vp-paikkaus	erä*	1	1 500	1 500	
1236	Yläpohjat	m2				
1237	Runkoportaat	kpl	3	4 860		14 581
	A Poistumistieporras teräsrak.	kpl	1	7 000	7 000	
	A puuportaan uusiminen	kpl	1	4 000	4 000	
	A elem.porras suora 1200/3.0 h,vakiol.	kpl	1	3 581	3 581	
1238	Erytiset runkorakenteet	kpl				
	Runko					264 849
124 Julkisivut						
1241	Ulkoseinät	m2	827	201		166 332
	A Asbesti js-verhouksen purku	m2*	455	20	9 100	
	A kool. ja vanhan rappauksen purku	m2*	455	15	6 825	
	A uusi rappaus + lisälämmöner. 100mm	m2	455	170	77 350	
	B ent. rappauksen purku	m2*	62	13	806	
	B uusi rappaus + lisälämmöner. 100mm	m2	132	170	22 440	
	C ent. rappauksen purku	m2*	132	13	1 716	
	C uusi rappaus + lisälämmöner. 100mm	m2	240	170	40 800	
	C harkkoseinä, yli 3m (korotus, s. 30)	jm*	48	152	7 295	
1242	Ikkunat	m2	13	4 015		52 198
	A puuikk purku	m2*	72	67	4 804	
	A puuikkunan kunnostus, tilk.+maal	m2*	72	410	29 520	
	A ikk asennus vanhaan aukkoon, lisäk	kpl*	40	104	4 175	
	A puuikkunan listoitus ja tilkiseminen	jm*	215	22	4 730	
	A puuikkunan uusi vesipelti	jm*	51	25	1 275	
	B puuikk purku	m2*	13	67	867	
	B uudet puuikkunat	m2	13	390	5 070	
	B puuikkunan uusi vesipelti	jm*	16	25	400	
	B ikk asennus vanhaan aukkoon, lisäk	kpl*	13	104	1 357	
1243	Ulko-ovet	kpl	8	4 267		34 136
	A puurakenteisen ulko-oven purku	kpl*	6	59	352	
	A pääuo purku ja uudelleen asenn.	kpl*	1	480	480	
	A pääsis. käynnin ovien kunnostus	erä	1	2 000	2 000	
	A kunn. ovien purku ja uudelleen asenn	kpl*	2	240	480	
	A 1 krs ulko-ovien kunnostus	kpl*	2	600	1 200	
	A kellarin uusi ulko-ovi, 2-leht.	kpl	1	1 900	1 900	
	A kellarin uusi ulko-ovi 1-leht.	kpl	1	863	863	
	A uusi parvekkeenovi	kpl	1	690	690	
	A ullakon uusi ulko-ovi	kpl	1	863	863	
	A moottorilukko	kpl*	6	950	5 703	
	B sis.käynnin ulko-oven purku €/ovileht	kpl*	4	137	549	

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	B uusi ulko-ovi	kpl	1	1 248	1 248	
	B sis.käynnin uudet ulko-ovet 3-leht.	erä	1	5 700	5 700	
	B moottorilukko	kpl*	4	950	3 802	
	C ulko-oven purku €/ovilehti	kpl*	4	137	549	
	C uloskäyntien uudet ulko-ovet	kpl	2	2 496	4 992	
	C uusi ulko-ovi	kpl	1	863	863	
	C moottorilukko	kpl*	2	950	1 901	
1244	Julkisivuvarusteet	brm2				
1245	Eriyiset julkisivurakenteet	brm2				40 875
	graniitti 40 mm suora	m2*		375		
	A sokkelin kiviverhous, kuumasink. ter	m2	55	375	20 625	
	B sokkelin kiviverhous, kuumasink. teräm2	m2	9	375	3 375	
	c sokkelin kiviverhous, kuumasink. terä m2	m2	45	375	16 875	
	Julkisivut					293 540
125	Ulkotasot					
1251	Parvekkeet	m2				2 821
	A parvekelaatan uusiminen	m2*	5	264	1 321	
	A kaiteen uusiminen	jm*	5	300	1 500	
1252	Katokset	m2				2 500
	A sisäänkäynnin uusi katos	m2*	5	500	2 500	
1253	Eriyiset ulkotasot	brm2				10 000
	A sis.tulon graniittipieliin irroitus ja kii	erä*	1	5 000	5 000	
	B sis.tulon graniittipieliin irroitus ja kiinerä*	erä*	1	5 000	5 000	
	Ulkotasot					15 321
126	Vesikatot					
1261	Vesikattorakenteet	m2	675	125		84 212
	YP 1k (REI30):				38 287	
	A puurak. yläpohjan purku	m2*	300	30	9 000	
	A YP 1k: ent. kann. muuten uusi rakenn	m2	300	95	28 500	
	A IV-laitteen tukirakenne, puu	kpl*	3	262	787	
	YP 2k:				45 925	
	B puurak. yläpohjan purku	m2*	135	10	1 350	
	B YP turpeen poisto imuautolla	m3*	70	160	11 200	
	B höyrynsuoja + 450mm PUH.villa	m2	135	30	4 050	
	C puurak. yläpohjan purku	m2*	240	10	2 400	
	C YP turpeen poisto imuautolla	m3*	120	160	19 200	
	C höyrynsuoja + 450mm PUH.villa	m2	240	30	7 200	
	C IV-laitteen tukirakenne, puu	kpl*	2	262	525	
1262	Räystäsrakenteet	jm	126	249		31 365
	A betonisen räystään purku	jm*	58	155	8 990	
	A harjak. puuräyst 0,6m kaksink.kouru	jm	58	96	5 568	
	A vaativa puurak. räystäs, lisäh.	jm*	58	31	1 775	

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	A vesikaton liityminen ulkoseinään	jm*	16	44	698	
	A syöksytorven uusiminen, sis.purku	jm*	40	70	2 800	
	B räystään purku	jm*	23	20	460	
	B harjak. puuräyst 0,6m kaksink.kouru	jm	23	96	2 208	
	B vaativa puurak. räystäas, lisäh.	jm*	23	31	704	
	B vesikaton liityminen ulkoseinään	jm*	9	44	393	
	B syöksytorven uusiminen, sis.purku	jm*	26	35	910	
	C räystään purku	jm*	45	20	900	
	C harjak. puuräyst 0,6m kaksink.kouru	jm	45	96	4 320	
	C vaativa puurak. räystäas, lisäh.	jm*	45	31	1 377	
	C vesikaton liityminen ulkoseinään	jm*	6	44	262	
1263	Vesikatteet	m2	725	46		33 232
	A peltikatteen ja alusl. purku	m2*	350	3,7	1 287	
	A konesaumattu pelti	m2	350	36	12 516	
	A IV-laitteen pellitys	kpl*	4	400	1 600	
	B peltikatteen ja alusl. purku	m2*	135	3,7	497	
	B konesaumattu pelti	m2	135	36	4 828	
	C peltikatteen ja aluslaud. purku	m2*	240	3,7	883	
	C konesaumattu pelti	m2	240	36	8 582	
	kattotikkaiden uusiminen	jm*	18	127	2 289	
	Palomuurin pellin uusiminen	jm*	15	50	750	
1264	Vesikattovarusteet	m2	725	8,2		5 916
	A harjakaton hoitosillat ja lumiesteet	m2	350	8,2	2 856	
	B harjakaton hoitosillat ja lumiesteet	m2	135	8,2	1 102	
	C harjakaton hoitosillat ja lumiesteet	m2	240	8,2	1 958	
1265	Lasikattorakenteet	m2				
1266	Kattoikkunat ja luukut	m2				390
	A kattoluukku	kpl	1	390	390	
1267	Erityiset vesikattorakenteet	brm2				
	Vesikatot					155 115
	Talo-osat					1 024 469

TILAOSAT

131 Tilan jako-osat

1311	Väliseinät	m2	875	118		103 428
	MAJOITUSHUONEIDEN VS					103 428
	A levyseinän purku	m2*	719	20	14 380	
	A maj. huoneet: met2x70mm 4-kipsilevy	m2	253	83	21 039	
	A 2 krs. muut vs: met70mm 4-kipsilevy	m2	194	67	12 957	
	A VS 1k: 1.krs	m2	272	110	29 920	
	B levyseinän purku	m2*	156	20	3 120	

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	B väliseinät 1.krs	m2	73	110	8 030	
	B väliseinät 2.krs	m2	83	67	5 561	
	C Kinon levyseinän purku	m2*	160	12	1 920	
	A,B Rak.välisen kiviainesseinän kunnos	m2*	130	50	6 500	
1312	Lasiväliseinät	m2				
1313	Erityisväliseinät	m2				4 950
	laminaattiseinän purku	m2*	7	5,8	40	
	laminaattijakoseinät wc-tiloihin	m2*	7	130	910	
	Vastaanottoh. puurak.tiski / avattava laserä*		1	4 000	4 000	
1314	Kaiteet	jm				
1315	Väliovet	kpl	67	927		62 141
	A Jokelan sisäovet				43 377	
	A Väliovi esim wc, ym.	kpl	24	347	8 319	
	A Väliovet ravintolakerros	kpl	6	454	2 727	
	A majoitustilan ovi, puurak. EI15/35dB	kpl	12	784	9 406	
	A korttilukko, tavanomainen	kpl*	12	401	4 815	
	A keittiön ikkunallinen heiluriovi	kpl	1	1 249	1 249	
	A palo-ovi 9x21 A 60, maalattu, umpi	kpl	6	727	4 360	
	A lankalasiovi EI30 9+3x21, sis.käynti	kpl	1	2 432	2 432	
	A lankalasiovi EI30 9+3x21, prh	kpl	1	2 432	2 432	
	A lankalasiovi EI30 10x21, prh:t	kpl	4	1 909	7 636	
	B Kinon aulan sisäovet				18 764	
	B Väliovi esim wc, ym.	kpl	6	347	2 080	
	B Teatterin ovet	kpl	6	454	2 727	
	B tuulikaapin ovet	erä	1	4 200	4 200	
	A, B puuvälioven purku	kpl*	59	31	1 856	
	B teräsrakenteisen ovien purku	kpl*	3	134	402	
	A ovien kunnostus ja lukitusmuutokset	erä'	1	2 500	2 500	
	B ovien kunnostus ja lukitusmuutokset	erä'	1	5 000	5 000	
1316	Erityisovet	m2	16	262		4 187
	paljeovi 30db vakioalaatuinen (pohjasta)	m2	16	262	4 187	
1317	Tilaportaat	m2				
1318	Erityiset tilajako-osat	brm2				
	Tilan jako-osat					174 706
132	Tilapinnat					
1321	Lattioiden pintarakenteet	m2				
1322	Lattiapinnat	m2	1 190	131		156 348
	LATTIAPINNAT SIS. PURKUTYÖT				156 348	
	Pinnan lk 1	m2				
	Pinnan lk 2	m2	23	23	520	
	Pinnan lk 3	m2				
	Pinnan lk 4	m2	193	64	12 391	
	Pinnan lk 5	m2	280	88	24 603	

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	Pinnan lk 6	m2	92	72	6 582	
	Pinnan lk 7	m2	83	162	13 398	
	Pinnan lk 8	m2				
	Pinnan lk 9	m2	470	182	85 374	
	Pinnan lk 10	m2	51	264	13 480	
1323	Sisäkattorakenteet	m2				
1324	Sisäkattopinnot	m2	1 190	96		114 614
	SISÄKATTOPINNAT SIS. PURKUTYÖ					
	Teatterisalin vanha alakatto säilytetään					
						114 614
	Pinnan lk 1	m2	8			
	Pinnan lk 2	m2	189	14	2 654	
	Pinnan lk 3	m2	269	85	22 796	
	Pinnan lk 4	m2	240	116	27 836	
	Pinnan lk 5	m2	485	126	61 328	
1325	Seinien pintarakenteet	m2				37 571
	ULKOSEINIEN SISÄP. KORJAUKSET					
						37 571
	A US-sisäp. kool. ja levyn purku	m2*	330	20	6 600	
	A US-sisäp. 12mm kuitulevy+32x100 ko	m2*	330	40	13 200	
	B US-sisäp. haltex ja kool. purku	m2*	137	20	2 740	
	B US-sisäp. rappauskorjaus	m2*	137	23	3 151	
	C US-sisäp. haltex ja kool. purku	m2*	360	10	3 600	
	C US-sisäp. rappauskorjaus	m2*	360	23	8 280	
1326	Seinäpinnot	m2	2 749	32		86 696
	SEINÄPINNAT SIS. PURKUTYÖT					
						86 696
	Pinnan lk 1	m2	32			
	Pinnan lk 2	m2	1 837	17	32 032	
	Pinnan lk 3	m2	604	54	32 369	
	Pinnan lk 4	m2	276	81	22 294	
	Pinnan lk 5	m2				
1327	Erityiset tilapinnat	m2				
	Tilapinnat					395 228
133	Tilavarusteet					
	Tilaluettelon mukaan	m2	1 190	188	223 199	223 199
1331	Vakiokiintokalusteet	m2				
	Edelliseen sisältyy:					
	Elokuvateatterin tuolit, kuten vaativa aukpl*		334			
1332	Erityiskiintokalusteet	m2				
1333	Varusteet	m2				
1334	Vakiolaitteet	m2				
1335	Tilaopasteet	m2				2 000
	opasteet, poistumistie, alkusamm.	erä	1	2 000	2 000	
1336	Erityiset tilavarusteet	m2				

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	Tilavarusteet					225 199
134	Muut tilaosat					
1341	Hoitotasot ja kulkurakenteet	m2				
1342	Tulisijat ja savuhormit	kpl				9 408
	A hormin ja uunin purku	m3*	24	392	9 408	
1343	Muut erityiset tilaosat	kpl				
	Muut tilaosat					9 408
135	Tilaelementit					
1351	Kylpyhuone-elementit	m2				
1352	Kylmähuone-elementit	m2				
1353	Saunaelementit	m2				
1354	Talotekniikan tilaelementit	m2				
1355	Hormielementit	m2				
1356	Eryityiset tilaelementit	m2				
	Tilaelementit					
	Tilaosat					804 541

TEKNIikkaOSAT

PUTKIOSAT

211	Lämmitys					
2111	Lämmön alueosat	brm2				480 000
	Uusi IV-konehuone sijoitus kellariin				480 000	
	A, B LVI-TYÖT	erä	1	360 000	360 000	
	C LVI-TYÖT	erä	1	120 000	120 000	
2112	Lämmön tuotantolaitteet	rm3				
2113	Lämmön siirtoputkisto	brm2				
2114	Lämmönluovuttimet	brm2				
2115	Eryityinen lämmitys	brm2				
	Lämmitys					480 000
212	Kylmä					
2121	Kylmän alueosat	brm2				
2122	Kylmän tuotantolaitteet	brm2				
2123	Kylmän siirtoputkisto	brm2				
2124	Kylmänluovuttimet	kpl				
2125	Eryityinen kylmä	brm2				
	Kylmä					

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
213	Käyttövesi					
2131	Käyttöveden alueosat	brm2				
2132	Käyttöveden tuotantolaitteet	brm2				
2133	Käyttövesiverkosto	brm2				
2134	Eriytynen käyttövesi	brm2				
	Käyttövesi					
214	Jätevesi					
2141	Jäteveden alueosat	brm2				
2142	Jätevesiverkosto	brm2				
2143	Jäteveden käsittely	brm2				
2144	Eriytynen jätevesi	brm2				
	Jätevesi					
215	Vesi- ja viemärikalustus					
2151	Hanat ja sekoittajat	kpl				
2152	Pesu- ja wc-kalusteet	kpl				
2153	Laitteiden liitokset LV-järjestelmiin	brm2				
2154	Eriytynen vesi- ja viemärikalustus	brm2				
	Vesi- ja viemärikalustus					
216	Sadevesi					
2161	Alueen sadevesijärjestelmät	urm2				
2162	Rakennuksen sadevesijärjestelmät	brm2				
2163	Eriyiset sadevesijärjestelmät	brm2				
	Sadevesi					
217	Eriyiset putkiosat					
2171	Palontorjuntajärjestelmät	brm2				47 000
	A+B sprinkler - puurakennus	m2	885	43	37 814	
	C sprinkler - puurakennus	m2	215	43	9 186	
2172	Höyryjärjestelmät	brm2				
2173	Kaasujärjestelmät	brm2				
2174	Muut putkijärjestelmät	brm2				
2175	Muut putkiosat	brm2				
	Eriyiset putkiosat					47 000
	Putkiosat					527 000

ILMANVAIHTO-OSAT

221 Tuloilma

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
2211	Tuloilman alueosat	brm2				
2212	Tuloilmakoneet	kpl				
2213	Tuloilmakanavat	brm2				
2214	Tuloilmanpäätelaitteet	brm2				
2215	Erityinen tuloilma	brm2				
	Tuloilma					
222	Poistoilma					
2221	Poistoilman alueosat	brm2				
2222	Poistoilmakoneet	kpl				
2223	Poistoilmakanavat	brm2				
2224	Poistoilman päätelaitteet	brm2				
2225	Erityinen poistoilma	brm2				
	Poistoilma					
223	Erityiset ilmanvaihto-osat					
2231	Erityiset ilmastointijärjestelmät	brm2				
2232	Erityiset ilmastointilaitteet	brm2				
	Erityiset ilmanvaihto-osat					
	Ilmanvaihto-osat					
SÄHKÖOSAT						
231	Sähköenergian tuotto ja syöttö					
2311	Muuntamo	erä				
2312	Pääkeskus	brm2				
2313	Varavoima	erä				
2314	Käyttömaadoitus	erä				
2315	Erityinen sähkön tuotto	erä				
	Sähköenergian tuotto ja syöttö					
232	Sähkön asennusreitit ja jakelu					
2321	Sähkön asennusreitit	brm2				
2322	Sähkön pääjakelu	brm2				
2323	Tilojen sähköistys	brm2				
2324	Laitteistojen sähköistys	brm2				
2325	Erityiset sähkön asennusreitit	brm2				
	Sähkön asennusreitit ja jakelu					
233	Sähkön päätelaitteet					
2331	Alueen sähkölaitteet	urm2				
2332	Sähköliitännäjäjärjestelmät	brm2				

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
2333	Sähkökojeet ja laitteet	brm2				
2334	Erietyiset sähkön päätelaitteet	brm2				
	Sähkön päätelaitteet					
234	Valaistus					
2341	Alueen valaistus	urm2				
2342	Ulkovalaistus	brm2				
2343	Tilojen valaistus	m2				
2344	Eriytyinen valaistus	m2				
	Valaistus					
235	Sähkölämmitys					
2351	Alueen sähkölämmitys	urm2				
2352	Tilojen sähkölämmitys	m2				
2353	Eriytyinen sähkölämmitys	m2				
	Sähkölämmitys					
236	Erietyiset sähköosat					
2361	Erietyiset sähköjärjestelmät	brm2				380 000
	A+B SÄHKÖTYÖT	erä	1	290 000	290 000	
	C SÄHKÖTYÖT	erä	1	90 000	90 000	
2362	Erietyiset sähkölaitteet	brm2				
	Erietyiset sähköjärjestelmät					380 000
	Sähköosat					380 000

TIETO-OSAT

241 Rakennusautomaatio

2411	Säätökeskukset	brm2				20 000
	A+B RAU-työt	erä	1	15 000	15 000	
	C RAU-työt	erä	1	5 000	5 000	
2412	Säädön päätelaitteet	brm2				
2413	Eriytyinen automaatiikka ja säätö	brm2				
	Rakennusautomaatio					20 000

242 Turvallisuus

2421	Rikosilmoitusjärjestelmät	brm2				
2422	Valvontajärjestelmät	brm2				
2423	Palontorjuntajärjestelmät	brm2				
2424	Erietyiset turvallisuusjärjestelmät	brm2				
	Turvallisuus					

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
243	Viestintä					
2431	Tiedon aluejärjestelmät	brm2				
2432	Tiedonsiirtojärjestelmät	brm2				
2433	Tietoverkkojärjestelmät	brm2				
2434	Puhelinverkkojärjestelmät	brm2				
2435	Antennijärjestelmät	brm2				
2436	Av-järjestelmät	brm2				22 888
	AV-laitteet, auditorio	erä	1	22 888	22 888	
2437	Erityiset viestintäjärjestelmät	brm2				
	Viestintä					22 888
244	Merkinanto					
2441	Sisäänpyyntöjärjestelmät	brm2				
2442	Kutsujärjestelmät	brm2				
2443	Ajannäyttöjärjestelmät	brm2				
2444	Opastevalojärjestelmät	brm2				
2445	Erityiset merkinantojärjestelmät	brm2				
	Merkinanto					
245	Erityiset tieto-osat					
2451	Muut tietojärjestelmät	brm2				
2452	Muut tietolaitteet	brm2				
	Erityiset tieto-osat					
	Tieto-osat					42 888

LAITEOSAT

251	Siirtolaitteet					
2511	Hissit	kpl	2	19 000		38 000
	A Kevythissi, 2-tasoa, seinät lasia	kpl	1	30 000	30 000	
	A Invanostin pääsis.käyntiin	kpl	1	8 000	8 000	
2512	Kuljettimet	kpl				
2513	Erityiset siirtolaitteet	kpl				
	Siirtolaitteet					38 000
252	Tilalaitteet					
2521	Keittiölaitteet	erä				48 776
	A Ravintolan keittiölaitteet	m2*	45	1 096	48 776	
2522	Pesulalaitteet	erä				
2523	Väestönsuojalaitteet	erä				
2524	Allaslaitteet	erä				
2525	Erityiset tilalaitteet	erä				

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	Tilalaitteet					48 776
	Laitteosat					86 776

HANKETEHTÄVÄT

Osat 11... 24 yhteensä	3 555 654
Osat 11... 25 + 34 yhteensä	4 073 586
Osat 11... 25+ 33 +34 yhteensä	4 827 893

HANKKEEN JOHTOTEHTÄVÄT

311 Rakennuttaminen

3111	Hankkeen valmistelu				
3112	Suunnittelun valmistelu ja ohjaus				
3113	Rakentamisen valmistelu				
3114	Rakentamisen ohjaus				
3115	Vastaan- ja käyttöönoton ohjaus				
3116	Takuuajan rakennuttaminen				
3117	Muu hankkeen rakennuttaminen				265 534
	Hankkeen rakennuttaminen ja valvonta %	5,5		265 534	
	Rakennuttaminen				265 534

312 Paikallisvalvonta

3121	Rakentamisen työmaavalvonta				
3122	Tekniikan työmaavalvonta				
3123	Muu paikallisvalvonta				
	Paikallisvalvonta				

313 Hankkeen hallinto

3131	Hankkeen hallintotehtävät				
3132	Lupatehtävät				5 000
	lupatehtävät	€	1	5 000	5 000
3133	Rakentamisen vakuuttaminen				
3134	Muu rakennuttamisen hallinto				
	Hankkeen hallinto				5 000

	Hankkeen johtotehtävät				270 534
--	------------------------	--	--	--	---------

SUUNNITTELUKATEHTÄVÄT

321 Tilasuunnittelu

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
3211	Toiminnallinen tilasuunnittelu					
3212	Tilayhteyssuunnittelu					
	Tilasuunnittelu					
322	Rakennussuunnittelu					
3221	Pääsuunnittelu					434 510
	Suunnittelutehtävät	%	9,0		434 510	
3222	Arkkitehtisuunnittelu					
3223	Rakennesuunnittelu					
3224	LVI-suunnittelu					
3225	Sähkösuunnittelu					
3226	Sisustus suunnittelu					
	Rakennussuunnittelu					434 510
323	Suunnittelun asiantuntijatehtävät					
3231	Geotekniset asiantuntijatehtävät					20 000
	asiantuntijatehtävät	€	1	20 000	20 000	
3232	Akustiset asiantuntijatehtävät					
3233	Maisema-asiantuntijatehtävät					
3234	Palo-asiantuntijatehtävät					20 000
	asiantuntijatehtävät	€	1	20 000	20 000	
3235	Talusasiantuntijatehtävät					
3236	Muut suunnittelun asiantuntijatehtävät					70 000
	Tutkimukset	€	1	30 000	30 000	
	Tervetalo-asiantuntija ja rak.aikainen la	€	1	40 000	40 000	
	Suunnittelun asiantuntijatehtävät					110 000
324	Hanketietotehtävät					
3241	Kopiointitehtävät					5 000
	Kopio ja managerointi	erä	1	5 000	5 000	
3242	Tietokantatehtävät					
3243	Huoltokirjatehtävät					2 000
	huoltokirjatehtävät	€	1	2 000	2 000	
3244	Erityiset hanketietotehtävät					
	Hanketietotehtävät					7 000
	Suunnittelutehtävät					551 510

RAKENTAMISEN JOHTOTEHTÄVÄT

331 Rakentamisen yleisjohto ja hallinto

3311 Työmaan yleisjohto

3312 Laskentatehtävät

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
3313	Hankintatehtävät					
3314	Yritystehtävät					529 566
	työmaakate, Kasvukeskukset	%	13,0		529 566	
3315	Muut rakentamisen yleisjohto- ja hallintotehtävät					
	Rakentamisen yleisjohto ja hallinto					529 566
332	Työmaan johtotehtävät					
	Työmaan johtotehtävät erittelemättöminä	kk	17	13 220		224 740
3321	Vastaava työnjohto					
3322	Työnsuunnittelu ja ohjaus					
3323	Työmaan työturvallisuus					
	työmaan työturvallisuus	kk	15			
3324	Rakennustyön työnjohto ja valvonta					
	Työmaan johtopalvelut					224 740
	Rakentamisen johtotehtävät					754 306

TYÖMAATEHTÄVÄT

341 Työmaapalvelut

	Työnaikaiset rakenteet, asennukset ja koneet%		2,0			71 113
	Käyttöaineet ja energia	%	2,0			71 113
	Muu käyttö ja ylläpito	%	1,0			35 557
	Muut erilliset (talvillisätyö, aluevuokrat yms.)		1			
3411	Työmaarakennukset					
3412	Työmaa-alue					60 000
	katuvuokrat ja suojaseinät katualueelle	erä	1	60 000	60 000	
3413	Avustavat rakennustyöt					23 844
	hissiapytöt	kpl	1	1 222	1 222	
	Paljon vesi- ja viem läpivientejä	hum2	1 100	5,1	5 654	
	Kon tuloilma, pieniä tiloja	hum2	1 100	7,7	8 484	
	Uudet johdotukset rakenteisiin	hum2	1 100	7,7	8 484	
3414	Käyttöaineet ja energia					
3415	Työmaan lämmitys ja kuivaus					
3416	Työmaan puhtaanapito ja suojaus					30 000
	työmaan puhtaanapito ja suojaus	kk	15	2 000	30 000	
3417	Työmaan vartiointi					
3418	Muut työmaan palvelut					
	Työmaapalvelut					291 627

342 Työmaakalusto

	Nostot ja siirrot	kk	7	15 647		109 529
3421	Nostot ja siirrot					
3422	Telineet					

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
	Sääsuoja / huputus = kohta 1111					
3423	Työmaakuljetukset					30 000
	työmaakuljetukset, auraukset	kk	15	2 000	30 000	
3424	Muu työmaan kalusto					
	Työmaakalusto					139 529
	Työmaatehtävät					431 156
	Osat 11... 34 yhteensä					5 649 937

KIINTEISTÖTEHTÄVÄT

MAA-ALUETEHTÄVÄT

411 Tonttitehtävät

4111 Tontin hankinta ja vuokraus

4112 Verot ja rasitteet

4113 Erityiset tonttitehtävät

Tonttitehtävät

412 Liittymät

4121 Liittyminen rakennuksiin

4122 Liittyminen verkostoihin

Liittymismaksut, varaus laajennuksiin erä 1 30 000 30 000

4123 Erityiset liittymät

Liittymät 30 000

413 Maa-alueen kehittäminen

4131 Kiinteistökehitys

4132 Kaavoitus

Maa-alueen kehittäminen

Maa-alueetehävät 30 000

RAHOITUS JA MARKKINOINTI

421 Rahoitustehtävät

4211 Lainoitustehtävät

4212 Yhtiötehtävät

4213 Erityiset rahoitustehtävät

Rahoitustehtävät

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
----	--------	-----	-------	-------	---	---

422 Markkinointitehtävät

4221 Asuntomarkkinointi

4222 Toimitilamarkkinointi

4223 Muu markkinointi

Markkinointitehtävät

Rahoitus ja markkinointi

KÄYTTÄJÄTEHTÄVÄT

TILAVARUSTUS

511 Irtaimisto

5111 Irtaimet kalusteet

IRTAIMISTO EI SISÄLLY KUSTANNU

5112 Irtaimet varusteet

Irtaimisto

512 Toiminnan kojeet ja laitteet

5121 Toiminnan kojeet

5122 Toiminnan laitteet

Toiminnan kojeet ja laitteet

Tilavarustus

TOIMINNAN YLLÄPITO

521 Väliaikainen toiminta

5211 Väliaikaiset tilat

5212 Väliaikaiset rakenteet ja laitteet

5213 Muu väliaikainen toiminta

Väliaikainen toiminta

522 Käyttöönotto

5221 Muutto

5222 Käyttökoulutus

5223 Muut käyttöönotto

Käyttöönotto

Toiminnan ylläpito

Ro	Nimike	Yks	Määrä	€/yks	€	€
----	--------	-----	-------	-------	---	---

HANKEVARAUKSET

SUUNNITELMA- JA HINTAMUUTOKSET

611 Asiakirjamuutokset

6111	Suunnitelmamuutokset					
6112	Rakentamismuutokset					282 497
	lisä- ja muutostyöt, vaikea 1-3 hintaerist %		5,0		282 497	
	Asiakirjamuutokset					282 497

612 Hintamuutokset

6121	Suunnitteluajainen hintamuutos					
6122	Rakennusaikainen hintamuutos					152 548
	rak.aikainen muutos 20 kk, 1-3 hintaeris %		2,7		152 548	
6123	Muu hintamuutos					
	Hintamuutokset					152 548

Suunnitelma- ja hintamuutokset 435 045

MUUT VARAUKSET

621 Riskit

6211	Sijaintiriskit					282 497
	ahdas rak.paikka 1-3 hintaeristä %	%	5,0		282 497	
6212	Olosuhderiskit					
6213	Muut riskit					282 497
	riskivaraus 1-3 hintaeristä, entisöinti %	%	5,0		282 497	
	Riskit					564 994

622 Erityiset varaukset

6221	Toteutusmuotovaraus					
6222	Muu erityinen varaus					
	Erityiset varaukset					
	Muut varaukset					564 994

HANKE YHTEENSÄ (alv 0%)					6 679 976
Arvonlisävero (ei sisällä tontin hankintaa ja hankerahoitusta)					1 603 194
HANKE YHTEENSÄ (alv 24%)					8 283 170

Hanke:
24102018 1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 190 m2, 1 371 brm2, 5 496 rm3
Hankekoko: 1 371 brm2

TILALUETTELO

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A1			KELLARI JOKELA			
A1			Vanhat kellarit	36,0	1,0	36
A1			Vanhat kellarit	16,5	1,0	17
A1			Vanhat kellarit	13,5	1,0	13
A1			Vanhat kellarit	14,0	1,0	14
A1			Käytävä	18,5	1,0	19
A1			Kattilahuone	23,0	1,0	23
A1			Kellari	11,0	1,0	11
A1			Kellari	11,0	1,0	11
A1			Komero	2,0	1,0	2
A1			Wc-huone	4,5	1,0	5
A1			Ruokailu ja pukukaapit	14,0	1,0	14
A1			Leipomo	14,0	1,0	14
Yhteensä					12	178
A2			1.KERROS JOKELA			
A2			Tuulikaappi	5,0	1,0	5
A2			Kahvila	79,0	1,0	79
A2			Porras	12,5	1,0	13
A2			Eteinen	18,0	1,0	18
A2			Vaatesäilytys	3,5	1,0	4
A2			Puhelinkoppi	1,0	1,0	1
A2			Ruokasali	88,5	1,0	89
A2			Wc-huone	5,0	2,0	10
A2			Varasto? (ent. uloskäynti)	6,5	1,0	7
A2			Kylmähuone	8,0	1,0	8
A2			Keittiö	44,5	1,0	45
A2			Var, portaan alla	4,0	1,0	4
A2			Tuulikaappi	1,5	1,0	2
Yhteensä					14	282
A3			2.KERROS			

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A3			Porras	11,0	1,0	11
A3			Majoitusuone 2H	17,0	3,0	51
A3			Majoitusuone 1H	11,5	4,0	46
A3			Majoitusuone 2H	20,0	1,0	20
A3			Majoitusuone 1H	14,0	1,0	14
A3			WC	3,5	1,0	4
A3			Siiv?	1,5	1,0	2
A3			Majoitusuone 1H	12,0	1,0	12
A3			Majoitusuone 2H	18,0	1,0	18
A3			Majoitusuone 1H	11,0	1,0	11
A3			Kylpy	3,0	1,0	3
A3			WC	3,0	1,0	3
A3			Var? (S.)	3,0	1,0	3
A3			Var? (S.)	2,0	1,0	2
A3			Var? (S.)	1,5	1,0	2
A3			Siivoojatar	10,0	1,0	10
A3			Porras	7,0	1,0	7
A3			Käytävä	51,0	1,0	51
Yhteensä					23	269
B1 KELLARI AULA						
B1			Mankeli / silitys	17,5	1,0	18
B1			Kuivaushuone	44,0	1,0	44
Yhteensä					2	62
B2 1. KERROS AULA						
B2			Tuulikaappi, teatteri	3,5	1,0	4
B2			Odotushalli	66,5	1,0	67
B2			WC	1,5	1,0	2
B2			Porras	7,0	1,0	7
Yhteensä					4	79
B3 2. KERROS AULA						
B3			WC	1,5	1,0	2
B3			Konehuone	55,5	1,0	56
B3			Vaatteet	6,5	1,0	7
B3			Työkalut	2,0	1,0	2
B3			Sähkökoneet	5,0	1,0	5
Yhteensä					5	71
C 1. KERROS TEATTERISALI						
C			Elokuvateatteri	231,0	1,0	231
C			Aitiot	20,0	1,0	20
Yhteensä					2	251

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
-----	----------	--------	---------------	----------------------	-----	----------------

26.11.2018

Sivu 1/1

Anitta Nuutinen

Ramboll CM Oy

Hanke:
24102018 2 ve1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs vuokra-asuntoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 195 m2, 1 357 brm2, 5 536 rm3
Hankekoko: 1 357 brm2
Jakaja: 1 100 k-m2
Korjausaste: 101,5%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	690 000	627	12,4
B2 Rakennustekniset työt	3 246 000	2 951	58,1
B3 LVI-työt	452 000	411	8,1
B4 Sähkötyöt	234 000	213	4,2
B5 Erillishankinnat	123 000	112	2,2
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 744 000	4 313	84,9
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	842 000	765	15,1
Muut kustannukset	842 000	765	15,1
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 586 000	5 078	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 341 000	1 219	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 927 000	6 297	

Hanke:
24102018 2 ve1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs vuokra-asuntoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 195 m2, 1 357 brm2, 5 536 rm3
Hankekoko: 1 357 brm2
Jakaja: 1 100 k-m2
Korjausaste: 101,5%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	372 000	338	6,7
Rakennuttaminen ja valvonta	269 000	245	4,8
Liittymismaksut	49 000	45	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	690 000	627	12,4
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	317 000	288	5,7
1 Rakennuksen maatyöt	285 000	259	5,1
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	323 000	294	5,8
3 Runko- ja vesikattorakenteet	634 000	576	11,4
4 Täydentävät rakenteet	311 000	283	5,6
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	286 000	260	5,1
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	109 000	99	2,0
7 Konetekniset työt	47 000	43	0,8
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	370 000	336	6,6
Kate	563 000	512	10,1
Yhteensä	3 246 000	2 951	58,1
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	66 000	60	1,2
71 Vesi- ja viemärytyöt	97 000	88	1,7
71 Muut putkityöt	94 000	85	1,7
72 Ilmanvaihtotyöt	157 000	143	2,8
72 Säätolaitteet	16 000	15	0,3
72 Muut iv-työt	22 000	20	0,4
Yhteensä	452 000	411	8,1

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	87 000	79	1,6
Sähkön jakelu	8 000	7	0,1
Sähkökeskukset	28 000	25	0,5
Muu sähkö	111 000	101	2,0
Yhteensä	234 000	213	4,2
B5 Erillishankinnat	123 000	112	2,2
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 744 000	4 313	84,9
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	842 000	765	15,1
Muut kustannukset	842 000	765	15,1
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 586 000	5 078	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 341 000	1 219	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 927 000	6 297	

Hanke:
24102018 2 ve1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs vuokra-asuntoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan

Paikkakunta: Joensuu

Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018

Hintataso: 93,0 / 11.2018

Laajuus: 1 195 m², 1 357 brm², 5 536 rm³

Hankekoko: 1 357 brm²

Korjausaste: 101,5%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A1			KELLARI JOKELA						
A1			IV-konehuone	60,0	1,0	60	84	3 192	191 500
A1			Tekniikka	15,0	1,0	15	83	3 191	47 900
A1			Varastotila	66,0	1,0	66	82	3 043	200 800
A1			Vanhat kellarit	36,0	0		45	1 706	
A1			Vanhat kellarit	16,5	0		55	2 437	
A1			Vanhat kellarit	13,5	0		55	2 405	
A1			Vanhat kellarit	14,0	0		60	2 877	
A1			Käytävä	18,5	1,0	19	110	4 624	85 500
A1			Kattilahuone	23,0	0		44	1 656	
A1			Kellari	11,0	0		51	2 119	
A1			Kellari	11,0	0		49	1 969	
A1			Komero	2,0	0		56	2 506	
A1			Wc-huone	4,5	1,0	5	122	7 419	33 400
A1			Ruokailu ja pukukaapit = Liiketilän sos.	14,0	1,0	14	115	6 341	88 800
A1			Leipomo	14,0	0		76	5 180	
Yhteensä					6	178	91	3 640	647 900
A2			1.KERROS JOKELA = LIIKETILA 282						
A2			Tuulikaappi	5,0	1,0	5	121	8 121	40 600
A2			Liiketila	235,0	1,0	235	98	4 939	1 160 600
A2			Kahvila	79,0	0		62	3 143	
A2			Porras	12,5	1,0	13	116	6 172	77 100
A2			Eteinen	18,0	1,0	18	110	4 729	85 100
A2			Vaatesäilytys	3,5	0		58	2 640	
A2			Puhelinkoppi	1,0	0		76	4 862	
A2			Ruokasali	88,5	0		55	2 474	
A2			Wc-huone	5,0	2,0	10	124	8 063	80 600
A2			Varasto? (ent. uloskäynti)	6,5	0		55	2 386	
A2			Kylmähuone	8,0	0		72	4 353	
A2			Keittiö	44,5	0		78	5 828	
A2			Var, portaan alla	4,0	0		52	2 197	

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A2			Tuulikaappi	1,5	1,0	2	125	11 286	16 900
Yhteensä					7	282	101	5 181	1 461 000
A3			2.KERROS VUOKRA-ASUNNOT 7 K						
A3			Porras	11,0	1,0	11	114	5 584	61 400
A3			1 h + k vuokra-asunto	28,0	6,0	168	91	3 863	649 000
A3			Majoitushuone 2H	17,0	0		59	2 764	
A3			Majoitushuone 1H	11,5	0		61	2 948	
A3			Majoitushuone 2H	20,0	0		59	2 750	
A3			Majoitushuone 1H	14,0	0		60	2 906	
A3			WC	3,5	0		78	4 964	
A3			Siiv?	1,5	0		66	3 291	
A3			Majoitushuone 1H	12,0	0		61	2 964	
A3			Majoitushuone 2H	18,0	0		59	2 742	
A3			Majoitushuone 1H	11,0	0		61	2 997	
A3			Kylpy	3,0	0		78	4 981	
A3			WC	3,0	0		81	5 527	
A3			Var? (S.)	3,0	0		51	2 129	
A3			Var? (S.)	2,0	0		53	2 296	
A3			Var? (S.)	1,5	0		55	2 438	
A3			Siivoojatar	10,0	0		63	3 158	
A3			Porras	7,0	1,0	7	115	5 850	41 000
A3			Käytävä	51,0	1,0	51	110	4 720	240 700
A3			Tekniikkakomero	2,0	2,0	4	92	4 174	16 700
Yhteensä					11	241	97	4 186	1 008 800
B1			KELLARI AULA						
B1			Mankeli / silitys = Varasto	17,5	1,0	18	113	5 400	94 500
B1			Kuivaushuone = Varasto	44,0	1,0	44	110	4 846	213 200
Yhteensä					2	62	111	5 004	307 700
B2			1. KERROS AULA						
B2			Tuulikaappi	3,5	1,0	4	123	10 040	35 100
B2			Liiketila	66,5	1,0	67	95	4 532	301 400
B2			Odotushalli	66,5	0		59	2 795	
B2			WC	1,5	1,0	2	122	6 964	10 400
B2			Porras	7,0	1,0	7	115	6 005	42 000
Yhteensä					4	79	100	4 956	389 000
B3			2. KERROS VUOKRA-ASUNTO 2 kpl						
B3			1 h + k vuokra-asunto	28,0	0		36	1 515	
B3			2 h + k vuokra-asunto	44,0	2,0	88	84	3 630	319 400
B3			Porras	7,0	1,0	7	115	6 005	42 000
Yhteensä					3	95	86	3 805	361 500

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
B2			Käytävä	8,0	1,0	8	113	5 324	42 600
Yhteensä					1	8	113	5 324	42 600
B3			WC	1,5	0		74	4 231	
B3			Konehuone	55,5	0		51	2 148	
B3			Vaatteet	6,5	0		51	2 141	
B3			Työkalut	2,0	0		53	2 296	
B3			Sähkökoneet	5,0	0		48	1 922	
Yhteensä									
C			1. KERROS TEATTERISALI						
C			Liiketila	251,0	1,0	251	114	6 111	1 534 000
C			Elokuvateatteri	231,0	0		68	4 005	
C			Aitiot	20,0	0		55	2 444	
Yhteensä					1	251	114	6 111	1 534 000
Yhteensä					35	1 195	102	4 814	5 752 500
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät									
41 Maa-alue tehtävät									
42 Rahoitus ja markkinointi									
51 Tilavarustus									
52 Toiminnan ylläpito									
6 Hankevaraukset									
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä									
HANKINTAHINTA								4 674	5 586 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								1 122	1 341 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								5 796	6 927 000

Hanke:
24102018 2 ve1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs vuokra-asuntoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 195 m², 1 357 brm², 5 536 rm³
Hankekoko: 1 357 brm²
Jakaja: 1 100 k-m²
Korjausaste: 101,5%

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	2 115 m ²	Sadevesiviemäröinti	400 m ² /kaivo	110 %
Liikennealue, kestopäällyste	1 348 m ²	Ulkovarusteet	9 500 €	110 %
Liikennealue, sora	m ²	Ulkopuoliset rakenteet	24 000 €	110 %
Liikennealue, vaativa	230 m ²	Autokatokset	ap	%
Pensasistutukset	10 m ²	Lämmityspistorasiat	kpl	110 %
Nurmikot	m ²	Ulkovalaistus	10 000 €	110 %
Piha-alue yhteensä	1 588 m ²			110 %

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet		Rakennuksen perustaminen		
Huputus ja AHA työt	223 000 €	Kantavan alapohjan osuus	100 %	
		Paalutussyvyys	15 jm	
Rakennuksen lisäkustannukset				
Salaojitus + radon	24 000 €			105 %
	€			%
	€			%
Tuennat, vedenalennus	200 000 €			100 %
Hirsikehikon tukeminen rak. a	75 000 €			100 %

Hissit

Asuntohissit	kpl	%	Kerrosluku	4 krs
Henkilöhissit	1 kpl	100 %	Kerrosluku	2 krs
			Henkilöluku	3 kpl
			Nopeus m/s	1 m/s
Tavarahissit	kpl	%	Kerrosluku	krs
			Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	2 krs
Keskim. kerroskoko	680 m ²
Hankekoko	1 357 brm ²

Tietotekniikka

Dataverkko	2 600 €	110 %	Kulunvalvonta	4 800 €	110 %
Rikosilmoitus	5 100 €	110 %	Paloilmoitus	22 000 €	110 %
Videovalvonta	2 300 €	110 %	AV-järjestelmä	€	110 %

Tilalaitteet

€ %
 € %
 € %

Muut erilliset

Perusmuuri,-pilarit ja pa	265 000 €	105 %
Ulkoseinät	1	210 000 €
Ikkunat	12	34 000 €
Väliohjat	1	84 000 €
Hormielementit	10 000 €	
	€	105 %
Muut putkijärjestelmät	78 000 €	
	€	
	€	
	€	
	€	105 %
Erit. tietojärjestelmät	27 000 €	
	€	

Vaipan korjaus

Ulkoseinän rakenne	1017 m ²	€/yks	Räystäät	126 jm	246 €/yks
Ulkoseinän pinnoite	1012 m ²	€/yks	Vesikatto ja yläp. rakenne	725 m ²	42 €/yks
Ikkunat	85 m ²	613 €/yks	Ulkotasot, parvekkeet	5 m ²	564 €/yks

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,5 %	Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
Suunnitelutehtävät	€	+ 7,6 %		€
				€
				€

Tontti

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,0 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	856 000 €		Hankevaraus (15% korjauskohteet)
Hankevaraukset	€	100 %	

Hanke:
24102018 1 ve2 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs toimistoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 191 m2, 1 350 brm2, 5 515 rm3
Hankekoko: 1 351 brm2
Jakaja: 1 100 k-m2
Korjausaste: 101,3%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	725 000	659	12,6
B2 Rakennustekniset työt	3 317 000	3 015	57,5
B3 LVI-työt	474 000	431	8,2
B4 Sähkötyöt	259 000	235	4,5
B5 Erillishankinnat	123 000	112	2,1
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 898 000	4 453	85,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	866 000	787	15,0
Muut kustannukset	866 000	787	15,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 764 000	5 240	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 383 000	1 257	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	7 147 000	6 497	

Hanke:
24102018 1 ve2 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs toimistoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 191 m2, 1 350 brm2, 5 515 rm3
Hankekoko: 1 351 brm2
Jakaja: 1 100 k-m2
Korjausaste: 101,3%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	403 000	366	7,0
Rakennuttaminen ja valvonta	272 000	247	4,7
Liittymismaksut	50 000	45	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	725 000	659	12,6
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	317 000	288	5,5
1 Rakennuksen maatyöt	285 000	259	5,0
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	324 000	295	5,6
3 Runko- ja vesikattorakenteet	638 000	580	11,1
4 Täydentävät rakenteet	316 000	287	5,5
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	322 000	293	5,6
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	99 000	90	1,7
7 Konetekniset työt	47 000	43	0,8
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	388 000	353	6,7
Kate	580 000	527	10,1
Yhteensä	3 317 000	3 015	57,5
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	67 000	61	1,2
71 Vesi- ja viemärytyöt	79 000	72	1,4
71 Muut putkityöt	93 000	85	1,6
72 Ilmanvaihtotyöt	196 000	178	3,4
72 Säätolaitteet	18 000	16	0,3
72 Muut iv-työt	22 000	20	0,4
Yhteensä	474 000	431	8,2

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	100 000	91	1,7
Sähkön jakelu	11 000	10	0,2
Sähkökeskukset	28 000	25	0,5
Muu sähkö	120 000	109	2,1
Yhteensä	259 000	235	4,5
B5 Erillishankinnat	123 000	112	2,1
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 898 000	4 453	85,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	866 000	787	15,0
Muut kustannukset	866 000	787	15,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 764 000	5 240	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 383 000	1 257	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	7 147 000	6 497	

Hanke:
24102018 1 ve2 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs toimistoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 191 m2, 1 350 brm2, 5 515 rm3
Hankekoko: 1 351 brm2
Korjausaste: 101,3%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A1			KELLARI JOKELA						
A1			IV-konehuone	60,0	1,0	60	83	3 221	193 300
A1			Tekniikka	15,0	1,0	15	83	3 220	48 300
A1			Varastotila	66,0	1,0	66	82	3 071	202 700
A1			Vanhat kellarit	36,0	0		44	1 706	
A1			Vanhat kellarit	16,5	0		54	2 437	
A1			Vanhat kellarit	13,5	0		54	2 405	
A1			Vanhat kellarit	14,0	0		59	2 877	
A1			Käytävä	18,5	1,0	19	109	4 657	86 100
A1			Kattilahuone	23,0	0		43	1 656	
A1			Kellari	11,0	0		50	2 119	
A1			Kellari	11,0	0		48	1 969	
A1			Komero	2,0	0		55	2 506	
A1			Wc-huone	4,5	1,0	5	121	7 461	33 600
A1			Ruokailu ja pukukaapit = liiketilan sos.t	14,0	1,0	14	115	6 380	89 300
A1			Leipomo	14,0	0		76	5 180	
Yhteensä					6	178	90	3 670	653 300
A2			1.KERROS JOKELA = LIIKETILA 282						
A2			Tuulikaappi	5,0	1,0	5	120	8 164	40 800
A2			Liiketila	235,0	1,0	235	97	4 972	1 168 500
A2			Kahvila	79,0	0		61	3 143	
A2			Porras	12,5	1,0	13	115	6 210	77 600
A2			Eteinen	18,0	1,0	18	110	4 762	85 700
A2			Vaatesäilytys	3,5	0		57	2 640	
A2			Puhelinkoppi	1,0	0		75	4 862	
A2			Ruokasali	88,5	0		55	2 474	
A2			Wc-huone	5,0	2,0	10	123	8 106	81 100
A2			Varasto? (ent. uloskäynti)	6,5	0		54	2 386	
A2			Kylmähuone	8,0	0		71	4 353	
A2			Keittiö	44,5	0		77	5 828	
A2			Var, portaan alla	4,0	0		51	2 197	

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A2			Tuulikaappi	1,5	1,0	2	125	11 338	17 000
Yhteensä					7	282	101	5 215	1 470 700
A3			2.KERROS TOIMISTOTILAA						
A3			Porras	11,0	1,0	11	113	5 620	61 800
A3			Avotoimisto, sis. taukotilan	94,5	2,0	189	87	4 249	803 000
A3			1 h + k vuokra-asunto	28,0	0		35	1 515	
A3			Majoitusuone 2H	17,0	0		58	2 764	
A3			Majoitusuone 1H	11,5	0		60	2 948	
A3			Majoitusuone 2H	20,0	0		58	2 750	
A3			Majoitusuone 1H	14,0	0		60	2 906	
A3			WC	3,5	2,0	7	122	7 844	54 900
A3			Siiv?	1,5	0		65	3 291	
A3			Majoitusuone 1H	12,0	0		60	2 964	
A3			Majoitusuone 2H	18,0	0		58	2 742	
A3			Majoitusuone 1H	11,0	0		61	2 997	
A3			Kylpy	3,0	0		77	4 981	
A3			WC	3,0	0		81	5 527	
A3			Var? (S.)	3,0	0		50	2 129	
A3			Var? (S.)	2,0	0		53	2 296	
A3			Var? (S.)	1,5	0		54	2 438	
A3			Siivoojatar	10,0	0		62	3 158	
A3			Porras	7,0	1,0	7	114	5 888	41 200
A3			Käytävä	51,0	1,0	51	110	4 753	242 400
A3			Tekniikkakomero	2,0	2,0	4	91	4 206	16 800
Yhteensä					9	269	94	4 536	1 220 200
B1			KELLARI AULA						
B1			Mankeli / sillitys = Varasto	17,5	1,0	18	112	5 436	95 100
B1			Kuivaushuone = Varasto	44,0	1,0	44	110	4 880	214 700
Yhteensä					2	62	110	5 038	309 800
B2			1. KERROS AULA						
B2			Tuulikaappi	3,5	1,0	4	123	10 088	35 300
B2			Liiketila	66,5	1,0	67	94	4 565	303 600
B2			Odotushalli	66,5	0		58	2 795	
B2			WC	1,5	1,0	2	122	7 004	10 500
B2			Porras	7,0	1,0	7	115	6 043	42 300
Yhteensä					4	79	99	4 989	391 700
B3			2. KERROS TOIMISTOTILAA						
B3			1 h + k vuokra-asunto	28,0	0		35	1 515	
B3			Työhuone	28,0	2,0	56	98	4 705	263 500
B3			Porras	7,0	1,0	7	115	6 043	42 300

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
B3			Käytävä	8,0	1,0	8	112	5 359	42 900
B3			WC	1,5	0		74	4 231	
B3			Konehuone	55,5	0		50	2 148	
B3			Vaatteet	6,5	0		50	2 141	
B3			Työkalut	2,0	0		53	2 296	
B3			Sähkökoneet	5,0	0		47	1 922	
Yhteensä					4	71	101	4 911	348 700
C 1. KERROS TEATTERISALI									
C			Liiketila	251,0	1,0	251	113	6 149	1 543 400
C			Elokuvateatteri	231,0	0		68	4 005	
C			Aitiot	20,0	0		55	2 444	
Yhteensä					1	251	113	6 149	1 543 400
Yhteensä					33	1 191	101	4 986	5 937 800

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-alue tehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA	4 839	5 764 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 161	1 383 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	6 001	7 147 000

Hanke:
24102018 1 ve2 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26
1 krs liiketiloja + 2 krs toimistoja

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 191 m², 1 350 brm², 5 515 rm³
Hankekoko: 1 351 brm²
Jakaja: 1 100 k-m²
Korjausaste: 101,3%

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	2 115 m ²		Sadevesiviemäröinti	400 m ² /kaivo	110 %
			Ulkovarusteet	9 500 €	110 %
Liikennealue, kestopäällyste	1 348 m ²		Ulkopuoliset rakenteet	24 000 €	110 %
Liikennealue, sora	m ²		Autokatokset	ap	%
Liikennealue, vaativa	230 m ²		Lämmituspistorasiat	kpl	110 %
Pensasistutukset	10 m ²		Ulkovalaistus	10 000 €	110 %
Nurmikot	m ²				
Piha-alue yhteensä	1 588 m ²	110 %			

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet			Rakennuksen perustaminen		
Huputus ja AHA työt	223 000 €	100 %	Kantavan alapohjan osuus	100 %	
			Paalutussyvyys	15 jm	
Rakennuksen lisäkustannukset					
Salaojitus + radon	24 000 €	105 %			
	€	%			
	€	%			
Tuennat, vedenalennus	200 000 €	100 %			
Hirsikehikon tukeminen rak. a	75 000 €	100 %			

Hissit

Asuntohissit	kpl	%	Kerrosluku	4 krs
Henkilöhissit	1 kpl	100 %	Kerrosluku	2 krs
			Henkilöluku	3 kpl
			Nopeus m/s	1 m/s
Tavarahissit	kpl	%	Kerrosluku	krs
			Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	2 krs
Keskim. kerroskoko	680 m ²
Hankekoko	1 351 brm ²

Tietotekniikka

Dataverkko	2 600 €	110 %	Kulunvalvonta	4 800 €	110 %
Rikosilmoitus	5 100 €	110 %	Paloilmoitus	22 000 €	110 %
Videovalvonta	2 300 €	110 %	AV-järjestelmä	€	110 %

Tilalaitteet

€ %
 € %
 € %

Muut erilliset

Perusmuuri,-pilarit ja pa	265 000 €	105 %
Ulkoseinät	1	210 000 €
Ikkunat	12	34 000 €
Väliohjat	1	84 000 €
Hormielementit	10 000 €	
	€	105 %
Muut putkijärjestelmät	78 000 €	
	€	
	€	
	€	
	€	105 %
Erit. tietojärjestelmät	27 000 €	
	€	

Vaipan korjaus

Ulkoseinän rakenne	1017 m ²	€/yks	Räystäät	126 jm	246 €/yks
Ulkoseinän pinnoite	1012 m ²	€/yks	Vesikatto ja yläp. rakenne	725 m ²	42 €/yks
Ikkunat	85 m ²	613 €/yks	Ulkotasot, parvekkeet	5 m ²	564 €/yks

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,4 %	Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
Suunnitelutehtävät	€	+ 8, %		€
				€
				€

Tontti

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,0 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	880 000 €		Hankevaraus (15% korjauskohteet)
Hankevaraukset	€	100 %	

Hanke:
29102018 VE2 Uudisrakennus 2400 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI (ei kellaria)

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 2 100 m2, 2 479 brm2, 7 602 rm3
Hankekoko: 2 400 brm2
Jakaja: 2 400 k-m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	579 000	241	10,7
B2 Rakennustekniset työt	3 957 000	1 649	73,2
B3 LVI-työt	394 000	164	7,3
B4 Sähkötyöt	206 000	86	3,8
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 136 000	2 140	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	269 000	112	5,0
Muut kustannukset	269 000	112	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 405 000	2 252	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 297 000	540	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 702 000	2 793	

Hanke:
29102018 VE2 Uudisrakennus 2400 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI (ei kellaria)

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 2 100 m2, 2 479 brm2, 7 602 rm3
Hankekoko: 2 400 brm2
Jakaja: 2 400 k-m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	251 000	105	4,6
Rakennuttaminen ja valvonta	261 000	109	4,8
Liittymismaksut	58 000	24	1,1
Muut rakennuttajan kustannukset	10 000	4	0,2
Yhteensä	579 000	241	10,7
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	114 000	48	2,1
1 Rakennuksen maatyöt	217 000	90	4,0
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	138 000	58	2,5
3 Runko- ja vesikattorakenteet	1 355 000	565	25,1
4 Täydentävät rakenteet	417 000	174	7,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	320 000	133	5,9
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	230 000	96	4,3
7 Konetekniset työt	192 000	80	3,6
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	419 000	175	7,8
Kate	555 000	231	10,3
Yhteensä	3 957 000	1 649	73,2
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	58 000	24	1,1
71 Vesi- ja viemärytyöt	228 000	95	4,2
71 Muut putkityöt	6 000	3	0,1
72 Ilmanvaihtotyöt	60 000	25	1,1
72 Säätolaitteet	22 000	9	0,4
72 Muut iv-työt	20 000	8	0,4
Yhteensä	394 000	164	7,3

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	47 000	20	0,9
Sähkön jakelu	30 000	13	0,6
Sähkökeskukset	64 000	27	1,2
Muu sähkö	64 000	27	1,2
Yhteensä	206 000	86	3,8
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 136 000	2 140	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	269 000	112	5,0
Muut kustannukset	269 000	112	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 405 000	2 252	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 297 000	540	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 702 000	2 793	

Hanke:
29102018 VE2 Uudisrakennus 2400 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI (ei kellaria)

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 2 100 m2, 2 479 brm2, 7 602 rm3
Hankekoko: 2 400 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
A	1480 hu		HUONEISTOT					
A			1 h + k	28,0	34,0	952	2 656	2 528 400
A			2 h + k	44,0	12,0	528	2 562	1 352 600
Yhteensä					46	1 480	2 622	3 881 100
B			YHTEISET TILAT					
B			Saunaosasto / sauna, pesuh, pukuh., wc	29,0	1,0	29	3 326	96 500
B			VSS, S1-suoja / sis irt.varastot 20 kpl	48,0	1,0	48	3 209	154 000
B			Irtaimistovarasto 26 kpl	68,0	1,0	68	1 791	121 800
B			UVV- varasto	27,0	1,0	27	1 927	52 000
B			Talopesula	20,0	1,0	20	2 977	59 500
B			Kuivaushuone	10,0	1,0	10	1 995	20 000
B			Siivouskomero	2,0	1,0	2	4 370	8 700
B			Pp-korjaus / varasto	20,0	1,0	20	2 098	42 000
Yhteensä					8	224	2 475	554 500
C			LIIKENNETILAT					
C			Sis. tulo + käytävä 1. krs	16,0	1,0	16	2 787	44 600
C			Osastoiva liikenne (porrashuone + käyt.	42,0	6,0	252	2 298	579 100
C			Osastoiva liikenne (porrashuone IV-kon	9,0	1,0	9	2 849	25 600
Yhteensä					8	277	2 344	649 300
D			TEKNIikka					
D			SPK/TELE	6,0	1,0	6	2 350	14 100
D			LJH	7,0	1,0	7	2 317	16 200
D			Tekniikkakomero	1,0	18,0	18	4 116	74 100
D			Tekniikkakuilut	1,0	18,0	18	4 116	74 100
Yhteensä					38	49	3 643	178 500
E	Ei k-m2		TEKNIikka (ullakolla)					
E			IV-konehuone (ullakolla)	70,0	1,0	70	2 022	141 600
Yhteensä					1	70	2 022	141 600

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
-----	----------	--------	---------------	----------------------	-----	----------------	------------------	---

Yhteensä					101	2 100	2 574	5 405 000
-----------------	--	--	--	--	------------	--------------	--------------	------------------

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41 Maa-aluehtävät

42 Rahoitus ja markkinointi

51 Tilavarustus

52 Toiminnan ylläpito

6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA	2 574	5 405 000
----------------------	--------------	------------------

Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	618	1 297 000
---	-----	-----------

HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	3 192	6 702 000
-------------------------------	--------------	------------------

Hanke:
29102018 VE2 Uudisrakennus 2400 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI (ei kellaria)

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 2 100 m2, 2 479 brm2, 7 602 rm3
Hankekoko: 2 400 brm2

TILALUETTELO

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A	1480 hu		HUONEISTOT			
A			1 h + k	28,0	34,0	952
A			2 h + k	44,0	12,0	528
Yhteensä					46	1 480
B			YHTEISET TILAT			
B			Saunaosasto / sauna, pesuh, pukuh., wc	29,0	1,0	29
B			VSS, S1-suoja / sis irt.varastot 20 kpl	48,0	1,0	48
B			Irtaimistovarasto 26 kpl	68,0	1,0	68
B			UVV- varasto	27,0	1,0	27
B			Talopesula	20,0	1,0	20
B			Kuivaushuone	10,0	1,0	10
B			Siivouskomero	2,0	1,0	2
B			Pp-korjaus / varasto	20,0	1,0	20
Yhteensä					8	224
C			LIIKENNETILAT			
C			Sis. tulo + käytävä 1. krs	16,0	1,0	16
C			Osastoiva liikenne (porrashuone + käyt.)	42,0	6,0	252
C			Osastoiva liikenne (porrashuone IV-koneh)	9,0	1,0	9
Yhteensä					8	277
D			TEKNIikka			
D			SPK/TELE	6,0	1,0	6
D			LJH	7,0	1,0	7
D			Tekniikkakomero	1,0	18,0	18
D			Tekniikkakuilut	1,0	18,0	18
Yhteensä					38	49
E	Ei k-m2		TEKNIikka (ullakolla)			
E			IV-konehuone (ullakolla)	70,0	1,0	70
Yhteensä					1	70

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
-----	----------	--------	---------------	----------------------	-----	----------------

Hanke:
29102018 VE2 Uudisrakennus 2400 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI (ei kellaria)

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 2 100 m2, 2 479 brm2, 7 602 rm3
Hankekoko: 2 400 brm2
Jakaja: 2 400 k-m2

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	2 115 m ²
Liikennealue, kestopäällyste	230 m ²
Liikennealue, sora	m ²
Liikennealue, vaativa	m ²
Pensasistutukset	395 m ²
Nurmikot	95 m ²
Piha-alue yhteensä	720 m ²

Sadevesiviemäröinti	200 m ² /kaivo
Ulkovarusteet	14 000 €
Ulkopuoliset rakenteet	30 000 €
Autokatokset	ap
Lämmityspistorasiat	5 kpl
Ulkovalaistus	10 000 €

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	
Tonttivuokrat (rakennusaikain)	30 000 €
Rakennuksen lisäkustannukset	
Pohjavedenalennus	10 000 €
	€
	€
	€
	€

Rakennuksen perustaminen	
Kantavan alapohjan osuus	100 %
Paalutussyvyys	20 jm

Hissit

Asuntohissit	kpl
Henkilöhissit	1 kpl
Tavarahissit	kpl

Kerrosluku	0 krs
Kerrosluku	6 krs
Henkilöluku	8 kpl
Nopeus m/s	2 m/s
Kerrosluku	krs
Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	6 krs
Keskim. kerroskoko	400 m ²
Hankekoko	2 400 brm ²

Tietotekniikka

Dataverkko	10 000 €
Rikosilmoitus	3 000 €
Videovalvonta	€

Kulunvalvonta	3 000 €
Paloilmoitus	8 000 €
AV-järjestelmä	€

Tilalaitteet

€
€
€

Muut erilliset

Vesikattorakenteet	90 000 €
Perusmuuri,-pilarit ja pa	40 000 €
	€
	€
	€
Muut putkijärjestelmät	€
Muut putkijärjestelmät	€
	€
	€
Erit. tietojärjestelmät	€
Erit. sähköjärjestelmät	€
	€

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,4 %
Suunnitelutehtävät	€	+ 5,2 %

Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
	€
	€
	€
Rakennuslupa 2400k-m2 x 4,	10 000 €

Tontti

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,2 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	190 000 €	LMT 5%
Hankevaraukset	€	

Hanke:
29102018 VE3 Uudisrakennus 2700 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI+kellari

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 3 026 m2, 3 513 brm2, 10 768 rm3
Hankekoko: 2 700 brm2
Jakaja: 2 700 k-m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	779 000	289	10,7
B2 Rakennustekniset työt	5 366 000	1 987	73,7
B3 LVI-työt	519 000	192	7,1
B4 Sähkötyöt	252 000	93	3,5
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	6 916 000	2 561	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	365 000	135	5,0
Muut kustannukset	365 000	135	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	7 282 000	2 697	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 748 000	647	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	9 029 000	3 344	

Hanke:
29102018 VE3 Uudisrakennus 2700 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI+kellari

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 3 026 m2, 3 513 brm2, 10 768 rm3
Hankekoko: 2 700 brm2
Jakaja: 2 700 k-m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	338 000	125	4,6
Rakennuttaminen ja valvonta	351 000	130	4,8
Liittymismaksut	78 000	29	1,1
Muut rakennuttajan kustannukset	11 000	4	0,2
Yhteensä	779 000	289	10,7
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	428 000	159	5,9
1 Rakennuksen maatyöt	294 000	109	4,0
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	208 000	77	2,9
3 Runko- ja vesikattorakenteet	1 827 000	677	25,1
4 Täydentävät rakenteet	487 000	180	6,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	383 000	142	5,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	263 000	97	3,6
7 Konetekniset työt	194 000	72	2,7
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	534 000	198	7,3
Kate	748 000	277	10,3
Yhteensä	5 366 000	1 987	73,7
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	69 000	26	0,9
71 Vesi- ja viemäryöt	270 000	100	3,7
71 Muut putkityöt	28 000	10	0,4
72 Ilmanvaihtotyöt	102 000	38	1,4
72 Säätlaitteet	30 000	11	0,4
72 Muut iv-työt	22 000	8	0,3
Yhteensä	519 000	192	7,1

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	62 000	23	0,9
Sähkön jakelu	35 000	13	0,5
Sähkökeskukset	76 000	28	1,0
Muu sähkö	79 000	29	1,1
Yhteensä	252 000	93	3,5
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	6 916 000	2 561	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	365 000	135	5,0
Muut kustannukset	365 000	135	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	7 282 000	2 697	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 748 000	647	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	9 029 000	3 344	

Hanke:
29102018 VE3 Uudisrakennus 2700 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI+kellari

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 3 026 m2, 3 513 brm2, 10 768 rm3
Hankekoko: 2 700 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
A	1724 hu		HUONEISTOT					
A			1 h + k	28,0	38,0	1 064	2 689	2 861 100
A			2 h + k	44,0	15,0	660	2 609	1 721 700
Yhteensä					53	1 724	2 658	4 582 800
B			YHTEISET TILAT					
B			Saunaosasto / sauna, pesuh, pukuh., wc	29,0	1,0	29	3 372	97 800
B			VSS, S1-suoja / sis irt.varastot 24 kpl	52,0	1,0	52	3 238	168 400
B			Irtaimistovarasto 29 kpl	68,0	1,0	68	1 839	125 100
B			UVV- varasto	40,0	1,0	40	1 796	71 800
B			Talopesula	20,0	1,0	20	3 023	60 500
B			Kuivaushuone	10,0	1,0	10	2 028	20 300
B			Siivouskomero	2,0	1,0	2	4 392	8 800
B			Pp-korjaus / varasto	23,0	1,0	23	2 123	48 800
Yhteensä					8	244	2 465	601 400
C			LIIKENNETILAT					
C			Sis. tulo + käytävä 1. krs	16,0	1,0	16	2 810	45 000
C			Osastoiva liikenne (porrashuone + käyt.	41,0	6,0	246	2 371	583 300
C			Osastoiva liikenne (porrashuone IV-kon	9,0	1,0	9	2 875	25 900
Yhteensä					8	271	2 414	654 100
D			TEKNIikka					
D			SPK/TELE	6,0	1,0	6	2 323	13 900
D			LJH	7,0	1,0	7	2 341	16 400
D			Tekniikkakomero	1,0	18,0	18	4 137	74 500
D			Tekniikkakuilut	1,0	18,0	18	4 137	74 500
Yhteensä					38	49	3 659	179 300
E	Ei k-m2		TEKNIikka (ullakolla)					
E			IV-konehuone (ullakolla)	70,0	1,0	70	2 054	143 800
Yhteensä					1	70	2 054	143 800

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
F	Ei k-m2		KELLARI (autohalli + prh)					
F			Osastoiva liikenne (porrashuone, kell.)	18,0	1,0	18	2 597	46 700
F			Autohalli kellarissa 15 ap	650,0	1,0	650	1 651	1 073 400
Yhteensä					2	668	1 677	1 120 100
Yhteensä					110	3 026	2 406	7 281 500

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-alue tehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA		2 406	7 282 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)		578	1 748 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ		2 984	9 029 000

Hanke:
29102018 VE3 Uudisrakennus 2700 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI+kellari

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 3 026 m2, 3 513 brm2, 10 768 rm3
Hankekoko: 2 700 brm2
Jakaja: 2 700 k-m2

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	2 115 m ²
Liikennealue, kestopäällyste	232 m ²
Liikennealue, sora	197 m ²
Liikennealue, vaativa	262 m ²
Pensasistutukset	200 m ²
Nurmikot	93 m ²
Piha-alue yhteensä	984 m ²

Sadevesiviemäröinti	200 m ² /kaivo
Ulkovarusteet	16 000 €
Ulkopuoliset rakenteet	95 000 €
Autokatokset	ap
Lämmityspistorasiat	20 kpl
Ulkovalaistus	15 000 €

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	
Katuvuokrat (rakennusaikaine)	30 000 €
Rakennuksen lisäkustannukset	
Pohjavedenalennus	12 000 €
Patoseinä ymp. pohjaveden al	270 000 €
	€
	€
Kellarin seinien vedeneristys	20 000 €

Rakennuksen perustaminen	
Kantavan alapohjan osuus	100 %
Paalutussyvyys	20 jm

Hissit

Asuntohissit	kpl
Henkilöhissit	1 kpl
Tavarahissit	kpl

Kerrosluku	0 krs
Kerrosluku	6 krs
Henkilöluku	8 kpl
Nopeus m/s	2 m/s
Kerrosluku	krs
Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	6 krs
Keskim. kerroskoko	450 m ²
Hankekoko	2 700 brm ²

Tietotekniikka

Dataverkko	15 500 €
Rikosilmoitus	3 000 €
Videovalvonta	€

Kulunvalvonta	3 000 €
Paloilmoitus	5 000 €
AV-järjestelmä	€

Tilalaitteet

€
€
€

Muut erilliset

Vesikattorakenteet	100 000 €
Perusmuuri,-pilarit ja pa	40 000 €
Vesikattorakenteet	40 000 €
Perusmuuri,-pilarit ja pa	46 000 €
	€
	€
Muut putkijärjestelmät	€
Muut putkijärjestelmät	€
	€
	€
Erit. tietojärjestelmät	€
Erit. sähköjärjestelmät	€
	€

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,4 %
Suunnitelutehtävät	€	+ 5,2 %

Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
	€
	€
	€
Rakennuslupa 2700k-m2 x 4,	11 300 €

Tontti

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,2 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	260 000 €	LMT 5%
Hankevaraukset	€	

Hanke:
24102018 VE 3 KiOy Joensuun
Jokelankulma Kinon purku

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 966 m2, 1 103 brm2, 3 838 rm3
Hankekoko: 1 103 brm2
Jakaja: 890 k-m2
Korjausaste: 100,7%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	511 000	574	12,2
B2 Rakennustekniset työt	2 447 000	2 749	58,4
B3 LVI-työt	328 000	369	7,8
B4 Sähkötyöt	154 000	173	3,7
B5 Erillishankinnat	123 000	138	2,9
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	3 562 000	4 002	85,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	627 000	704	15,0
Muut kustannukset	627 000	704	15,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 190 000	4 708	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 005 000	1 129	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 195 000	5 837	

Hanke:
24102018 VE 3 KiOy Joensuun
Jokelankulma Kinon purku

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 966 m2, 1 103 brm2, 3 838 rm3
Hankekoko: 1 103 brm2
Jakaja: 890 k-m2
Korjausaste: 100,7%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	265 000	298	6,3
Rakennuttaminen ja valvonta	210 000	236	5,0
Liittymismaksut	37 000	42	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	511 000	574	12,2
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	241 000	271	5,7
1 Rakennuksen maatyöt	217 000	244	5,2
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	215 000	242	5,1
3 Runko- ja vesikattorakenteet	457 000	513	10,9
4 Täydentävät rakenteet	274 000	308	6,5
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	208 000	234	5,0
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	75 000	84	1,8
7 Konetekniset työt	46 000	52	1,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	291 000	327	7,0
Kate	423 000	475	10,1
Yhteensä	2 447 000	2 749	58,4
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	45 000	51	1,1
71 Vesi- ja viemärytyöt	91 000	102	2,2
71 Muut putkityöt	86 000	97	2,1
72 Ilmanvaihtotyöt	85 000	96	2,0
72 Säätlaitteet	12 000	13	0,3
72 Muut iv-työt	8 000	9	0,2
Yhteensä	328 000	369	7,8

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	54 000	61	1,3
Sähkön jakelu	7 000	8	0,2
Sähkökeskukset	22 000	25	0,5
Muu sähkö	70 000	79	1,7
Yhteensä	154 000	173	3,7
B5 Erillishankinnat	123 000	138	2,9
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	3 562 000	4 002	85,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	627 000	704	15,0
Muut kustannukset	627 000	704	15,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 190 000	4 708	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 005 000	1 129	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 195 000	5 837	

Hanke:
24102018 VE 3 KiOy Joensuun
Jokelankulma Kinon purku

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 966 m2, 1 103 brm2, 3 838 rm3
Hankekoko: 1 103 brm2

Korjausaste: 100,7%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A1			KELLARI JOKELA						
A1			IV-konehuone	60,0	1,0	60	86	3 142	188 500
A1			Tekniikka	15,0	1,0	15	85	3 141	47 100
A1			Varastotila	66,0	1,0	66	84	2 993	197 500
A1			Vanhat kellarit	36,0	0		46	1 706	
A1			Vanhat kellarit	16,5	0		57	2 437	
A1			Vanhat kellarit	13,5	0		57	2 405	
A1			Vanhat kellarit	14,0	0		62	2 877	
A1			Käytävä	18,5	1,0	19	112	4 571	84 600
A1			Kattilahuone	23,0	0		46	1 656	
A1			Kellari	11,0	0		53	2 119	
A1			Kellari	11,0	0		51	1 969	
A1			Komero	2,0	0		58	2 506	
A1			Wc-huone	4,5	1,0	5	124	7 422	33 400
A1			Ruokailu ja pukukaapit = Liiketilän sos.	14,0	1,0	14	117	6 341	88 800
A1			Leipomo	14,0	0		78	5 180	
Yhteensä					6	178	93	3 595	639 900
A2			1.KERROS JOKELA = LIIKETILA 282						
A2			Tuulikaappi	5,0	1,0	5	123	8 125	40 600
A2			Liiketila	235,0	1,0	235	100	4 886	1 148 200
A2			Kahvila	79,0	0		64	3 143	
A2			Porras	12,5	1,0	13	118	6 174	77 200
A2			Eteinen	18,0	1,0	18	113	4 676	84 200
A2			Vaatesäilytys	3,5	0		60	2 640	
A2			Puhelinkoppi	1,0	0		78	4 862	
A2			Ruokasali	88,5	0		57	2 474	
A2			Wc-huone	5,0	2,0	10	126	8 063	80 600
A2			Varasto? (ent. uloskäynti)	6,5	0		56	2 386	
A2			Kylmähuone	8,0	0		74	4 353	
A2			Keittiö	44,5	0		80	5 828	
A2			Var, portaan alla	4,0	0		54	2 197	

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A2			Tuulikaappi	1,5	1,0	2	127	11 296	16 900
Yhteensä					7	282	103	5 134	1 447 800
A3			2.KERROS VUOKRA-ASUNNOT 7 K						
A3			Porras	11,0	1,0	11	117	5 640	62 000
A3			1 h + k vuokra-asunto	28,0	7,0	196	93	3 812	747 100
A3			Majoitushuone 2H	17,0	0		61	2 764	
A3			Majoitushuone 1H	11,5	0		63	2 948	
A3			Majoitushuone 2H	20,0	0		61	2 750	
A3			Majoitushuone 1H	14,0	0		62	2 906	
A3			WC	3,5	0		80	4 964	
A3			Siiv?	1,5	0		67	3 291	
A3			Majoitushuone 1H	12,0	0		63	2 964	
A3			Majoitushuone 2H	18,0	0		61	2 742	
A3			Majoitushuone 1H	11,0	0		63	2 997	
A3			Kylpy	3,0	0		80	4 981	
A3			WC	3,0	0		83	5 527	
A3			Var? (S.)	3,0	0		53	2 129	
A3			Var? (S.)	2,0	0		55	2 296	
A3			Var? (S.)	1,5	0		57	2 438	
A3			Siivoojatar	10,0	0		65	3 158	
A3			Porras	7,0	1,0	7	118	5 928	41 500
A3			Käytävä	51,0	1,0	51	113	4 668	238 100
A3			Tekniikkakomero	2,0	2,0	4	93	4 122	16 500
Yhteensä					12	269	99	4 109	1 105 200
B1			KELLARI AULA						
B1			Mankeli / silitys = Varasto	17,5	1,0	18	116	5 456	95 500
B1			Kuivaushuone = Varasto	44,0	1,0	44	113	4 794	210 900
Yhteensä					2	62	114	4 982	306 400
B2			1. KERROS AULA						
B2			Tuulikaappi	3,5	1,0	4	125	10 040	35 100
B2			Liiketila	92,5	1,0	93	98	4 297	397 500
B2			Odotushalli	66,5	0		61	2 795	
B2			WC	1,5	1,0	2	125	6 956	10 400
B2			Porras	7,0	1,0	7	118	6 102	42 700
Yhteensä					4	105	102	4 648	485 800
B3			2. KERROS VUOKRA-ASUNTO 2 kpl						
B3			1 h + k vuokra-asunto	28,0	2,0	56	93	3 812	213 500
B3			Porras	7,0	1,0	7	118	6 102	42 700
B3			Käytävä	8,0	1,0	8	115	5 271	42 200
B3			WC	1,5	0		76	4 231	

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
B3			Konehuone	55,5	0		53	2 148	
B3			Vaatteet	6,5	0		53	2 141	
B3			Työkalut	2,0	0		55	2 296	
B3			Sähkökoneet	5,0	0		50	1 922	
Yhteensä					4	71	99	4 202	298 400

C 1. KERROS TEATTERISALI

C			Liiketila	251,0	0		67	3 487	
C			Elokuvateatteri	231,0	0		70	4 005	
C			Aitiot	20,0	0		57	2 444	
Yhteensä									

Yhteensä					35	966	101	4 434	4 283 400
-----------------	--	--	--	--	-----------	------------	------------	--------------	------------------

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-alue tehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA								4 337	4 190 000
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--------------	------------------

Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								1 041	1 005 000
---	--	--	--	--	--	--	--	-------	-----------

HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								5 378	5 195 000
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--------------	------------------

Hanke:
24102018 VE 3 KiOy Joensuun
Jokelankulma Kinon purku

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 966 m², 1 103 brm², 3 838 rm³
Hankekoko: 1 103 brm²
Jakaja: 890 k-m²
Korjausaste: 100,7%

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	2 115 m ²	
Liikennealue, kestopäällyste	1 133 m ²	
Liikennealue, sora	m ²	
Liikennealue, vaativa	230 m ²	
Pensasistutukset	10 m ²	
Nurmikot	m ²	
Piha-alue yhteensä	1 373 m ²	110 %

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet		
Huputus ja AHA työt, vain A j	153 000 €	100 %
Rakennuksen lisäkustannukset		
Salaojitus + radon (vain A ja B)	12 000 €	105 %
	€	%
	€	%
Tuennat, vedenalennus	150 000 €	100 %
Hirsikehikon tukeminen rak. a	75 000 €	100 %

Hissit

Asuntohissit	kpl	%
Henkilöhissit	1 kpl	100 %
Tavarahissit	kpl	%

Talokoko

Keskim. kerrosluku	2 krs
Keskim. kerroskoko	680 m ²
Hankekoko	1 103 brm ²

Sadevesiviemäröinti	400 m ² /kaivo	110 %
Ulkovarusteet	9 500 €	110 %
Ulkopuoliset rakenteet	24 000 €	110 %
Autokatokset	ap	%
Lämmityspistorasiat	kpl	110 %
Ulkovalaistus	10 000 €	110 %

Rakennuksen perustaminen

Kantavan alapohjan osuus	100 %
Paalutusvyvyys	15 jm

Kerrosluku	4 krs
Kerrosluku	2 krs
Henkilöluku	3 kpl
Nopeus m/s	1 m/s
Kerrosluku	krs
Kuorma	kg

Tietotekniikka

Dataverkko	1 000 €	110 %	Kulunvalvonta	3 000 €	110 %
Rikosilmoitus	4 000 €	110 %	Paloilmoitus	5 000 €	110 %
Videovalvonta	500 €	110 %	AV-järjestelmä	€	110 %

Tilalaitteet

€ %
 € %
 € %

Muut erilliset

Perusmuuri,-pilarit ja pa	216 000 €	105 %
Ulkoseinät	1	145 000 €
Ikkunat	12	26 000 €
Väliohjat	1	55 000 €
Hormielementit	10 000 €	
	€	105 %
Muut putkijärjestelmät	78 000 €	
	€	
	€	
	€	
	€	105 %
Erit. tietojärjestelmät	27 000 €	
	€	

Vaipan korjaus

Ulkoseinän rakenne	1017 m ²	€/yks	Räystäät	81 jm	246 €/yks
Ulkoseinän pinnoite	1012 m ²	€/yks	Vesikatto ja yläp. rakenne	485 m ²	42 €/yks
Ikkunat	85 m ²	613 €/yks	Ulkotasot, parvekkeet	5 m ²	564 €/yks

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,7 %	Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
Suunnitelutehtävät	€	+ 7,2 %		€
				€
				€

Tontti

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,0 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	638 000 €		Hankevaraus (15% korjauskohteet)
Hankevaraukset	€	100 %	

Hanke:
29102018 VE4 Uudisrakennus 3300 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI, 1 krs liiketila, kell. autohalli

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 4 028 m2, 4 633 brm2, 14 584 rm3
Hankekoko: 3 300 brm2
Jakaja: 3 300 k-m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 001 000	303	10,7
B2 Rakennustekniset työt	6 846 000	2 075	73,1
B3 LVI-työt	707 000	214	7,6
B4 Sähkötyöt	343 000	104	3,7
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	8 897 000	2 696	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	466 000	141	5,0
Muut kustannukset	466 000	141	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	9 363 000	2 837	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 247 000	681	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	11 610 000	3 518	

Hanke:
29102018 VE4 Uudisrakennus 3300 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI, 1 krs liiketila, kell. autohalli

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018

Paikkakunta: Joensuu

Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018

Hintataso: 93,0 / 11.2018

Laajuus: 4 028 m2, 4 633 brm2, 14 584 rm3

Hankekoko: 3 300 brm2

Jakaja: 3 300 k-m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	435 000	132	4,6
Rakennuttaminen ja valvonta	452 000	137	4,8
Liittymismaksut	100 000	30	1,1
Muut rakennuttajan kustannukset	14 000	4	0,1
Yhteensä	1 001 000	303	10,7
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	493 000	149	5,3
1 Rakennuksen maatyöt	406 000	123	4,3
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	272 000	82	2,9
3 Runko- ja vesikattorakenteet	2 347 000	711	25,1
4 Täydentävät rakenteet	677 000	205	7,2
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	509 000	154	5,4
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	330 000	100	3,5
7 Konetekniset työt	197 000	60	2,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	655 000	198	7,0
Kate	962 000	292	10,3
Yhteensä	6 846 000	2 075	73,1
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	98 000	30	1,0
71 Vesi- ja viemärytyöt	340 000	103	3,6
71 Muut putkityöt	44 000	13	0,5
72 Ilmanvaihtotyöt	153 000	46	1,6
72 Säätlaitteet	39 000	12	0,4
72 Muut iv-työt	34 000	10	0,4
Yhteensä	707 000	214	7,6

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/k-m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	92 000	28	1,0
Sähkön jakelu	44 000	13	0,5
Sähkökeskukset	100 000	30	1,1
Muu sähkö	107 000	32	1,1
Yhteensä	343 000	104	3,7
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	8 897 000	2 696	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	466 000	141	5,0
Muut kustannukset	466 000	141	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	9 363 000	2 837	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankehoitusta)	2 247 000	681	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	11 610 000	3 518	

Hanke:
29102018 VE4 Uudisrakennus 3300 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI, 1 krs liiketila, kell. autohalli

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 4 028 m2, 4 633 brm2, 14 584 rm3
Hankekoko: 3 300 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
A	2104 m2		HUONEISTOT					
A			1 h + k	28,0	50,0	1 400	2 606	3 647 800
A			2 h + k	44,0	16,0	704	2 547	1 792 700
Yhteensä					66	2 104	2 586	5 440 500
B	240 m2		LIIKETILA 1 krs					
B			Liiketila	226,0	1,0	226	2 382	538 400
B			Tuulikaappi	4,0	1,0	4	5 343	21 400
B			Liiketilän sos. tilat wc-pesuhuone	5,0	1,0	5	4 406	22 000
B			Liiketilän taukotila / keittiö	6,0	1,0	6	4 729	28 400
Yhteensä					4	241	2 532	610 200
C			YHTEISET TILAT					
C			Saunaosasto / sauna, pesuh, pukuh., wc	29,0	1,0	29	3 309	96 000
C			Talopesula	20,0	1,0	20	2 959	59 200
C			Kuivaushuone	10,0	1,0	10	1 944	19 400
C			Siivouskomero	2,0	1,0	2	4 292	8 600
C			Pp-korjaus / varasto	26,0	1,0	26	1 951	50 700
Yhteensä					5	87	2 689	233 900
D			LIIKENNETILAT					
D			Sis. tulo + käytävä 1. krs	16,0	1,0	16	2 711	43 400
D			Osastoiva liikenne (porrashuone + käyt.	50,0	6,0	300	2 266	679 700
D			Osastoiva liikenne (porrashuone IV-kon	9,0	1,0	9	2 781	25 000
Yhteensä					8	325	2 302	748 100
E			TEKNIikka					
E			SPK/TELE	6,0	1,0	6	2 225	13 400
E			LJH	7,0	1,0	7	2 243	15 700
E			Tekniikkakomero	1,0	24,0	24	4 036	96 900
E			Tekniikkakuilut	1,0	24,0	24	4 036	96 900
Yhteensä					50	61	3 652	222 800

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
F	Ei k-m2		TEKNIikka (ullakolla)					
F			IV-konehuone (ullakolla)	70,0	1,0	70	1 968	137 700
Yhteensä					1	70	1 968	137 700
G	Ei k-m2		KELLARI (900 m2 autohalli+240 m2 m					
G			Autohalli kellarissa 15 ap	900,0	1,0	900	1 575	1 417 500
G			Osastoiva liikenne (porrashuone, kell.)	18,0	1,0	18	2 525	45 500
G			VSS, S1-suoja / sis irt.varastot 30 kpl	90,0	1,0	90	3 046	274 100
G			Irtaimistovarasto 2x 21 kpl	45,0	2,0	90	1 797	161 800
G			UVV- varasto	42,0	1,0	42	1 683	70 700
Yhteensä					6	1 140	1 728	1 969 600
Yhteensä					140	4 028	2 324	9 362 900

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-alue tehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA	2 324	9 363 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	558	2 247 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	2 882	11 610 000

Hanke:
29102018 VE4 Uudisrakennus 3300 k-m2

Torikatu 26, Joensuu
kerrosluku VI, 1 krs liiketila, kell. autohalli

Vaihe: Luonnostelmat 17.10.2018
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 4 028 m2, 4 633 brm2, 14 584 rm3
Hankekoko: 3 300 brm2
Jakaja: 3 300 k-m2

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	2 115 m ²
Liikennealue, kestopäällyste	412 m ²
Liikennealue, sora	m ²
Liikennealue, vaativa	521 m ²
Pensasistutukset	200 m ²
Nurmikot	23 m ²
Piha-alue yhteensä	1 156 m ²

Sadevesiviemäröinti	200 m ² /kaivo
Ulkovarusteet	19 500 €
Ulkopuoliset rakenteet	136 000 €
Autokatokset	ap
Lämmityspistorasiat	35 kpl
Ulkovalaistus	20 000 €

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	
Katuvuokrat (rakennusaikaine)	30 000 €
Rakennuksen lisäkustannukset	
Pohjavedenalennus	15 000 €
Patoseinä ymp. pohjaveden al	290 000 €
	€
	€
Kellarin seinien vedeneristys 1	30 000 €

Rakennuksen perustaminen	
Kantavan alapohjan osuus	100 %
Paalutussyvyys	20 jm

Hissit

Asuntohissit	kpl
Henkilöhissit	1 kpl
Tavarahissit	kpl

Kerrosluku	0 krs
Kerrosluku	6 krs
Henkilöluku	8 kpl
Nopeus m/s	2 m/s
Kerrosluku	krs
Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	6 krs
Keskim. kerroskoko	550 m ²
Hankekoko	3 300 brm ²

Tietotekniikka

Dataverkko	19 100 €
Rikosilmoitus	3 000 €
Videovalvonta	€

Tilalaitteet

€
€
€

Kulunvalvonta	4 500 €
Paloilmoitus	6 000 €
AV-järjestelmä	€

Muut erilliset

Vesikattorakenteet	125 000 €
Perusmuuri,-pilarit ja pa	€
Vesikattorakenteet	105 000 €
Perusmuuri,-pilarit ja pa	38 000 €
Perusmuuri,-pilarit ja pa	62 000 €
	€
Muut putkijärjestelmät	€
Muut putkijärjestelmät	€
	€
	€
Erit. tietojärjestelmät	€
Erit. sähköjärjestelmät	€
	€

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,4 %
Suunnitelutehtävät	€	+ 5,2 %

Suunnitelu- ja hallintotehtävät	€
	€
	€
Rakennuslupa 3300 k-m ² x 4	14 000 €

Tontti

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,2 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	330 000 €	LMT 5%
Hankevaraukset	€	