

Osoite		Tontti	Tontin pinta-ala m2	Tehok- kuus- luku e-luku	Rakennus- oikeus m2 (tontin p-a * e-luku)	Käytetty rakennus- oikeutta, (kerrosala)	Rakennus- oikeuden	Rakennus- oikeuden	Rakennus- oikeuden	Rakennus- oikeuden	Rakennus- oikeuden	Tontin pääoma- arvo	Tontin pääoma- arvo	Vuosi- vuokra v. 2016	Tuotto nyky- vuokralla	Tuotto kiint. vero vähenn.	Vuosi- vuokra
							hinta	hinta	hinta	hinta							
							€/ kem2 Newsec	€/ kem2 Catella	€/ kem2 alin hinta	€/ kem2 80 %	2 016	80 %					
Hiidenkiukaan- tie 1-3	AK	30210/1 30212/1	11 390,5 6 228,9	0,7 0,64	7 973,4 3 986,5	8 055 3 997	1 300 1 300	1 350 1 350	1 300 1 300	1 040 1 040	15 667 600	12 534 080	128 782,32	0,8 %	0,4 %	626 704,00	
Lehtisaarentie 6	AR	30214/6	5 184,7	0,37	1 918,3	1 900	1 550	1 600	1 550	1 240	2 973 425	2 378 740	30 585,48	1,0 %	0,6 %	118 937,02	
Lehtisaarentie 8	AK	30218/2	4 673,6	0,52	2 430,3	2 443	1 300	1 200	1 200	960	2 931 600	2 345 280	42 886,32	1,5 %	1,0 %	117 264,00	
Kalkkipaudentie 1	AP	30217/1	1 492,0	0,2	298,4	300	2 000	1 900	1 900	1 520	570 000	456 000	12 949,20	2,3 %	1,9 %	22 800,00	
Kalkkipaudentie 2	AR	30216/5	3 332,0	0,45	1 499,4	1 538	1 550	1 500	1 500	1 200	2 307 000	1 845 600	24 965,04	1,1 %	0,6 %	92 280,00	
Kalkkipaudentie 3	AP	30217/2	1 594,0	0,19	302,9	300	2 000	2 500	2 000	1 600	605 720	484 576	10 724,76	1,8 %	1,4 %	24 228,80	
Kalkkipaudentie 4	AP	30216/2	1 008,0	0,3	302,4	290	2 000	2 300	2 000	1 600	604 800	483 840	9 287,52	1,5 %	1,2 %	24 192,00	
Kalkkipaudentie 6	AP	30216/3	480,0	0,31	148,8	150	2 000	2 300	2 000	1 600	300 000	240 000	7 500,72	2,5 %	2,1 %	12 000,00	
Kalkkipaudentie 6	AP	30216/3	480,0	0,31	148,8	150	2 000	2 300	2 000	1 600	300 000	240 000	7 500,72	2,5 %	2,1 %	12 000,00	
Kalkkipaudentie 8	AP	30216/4	1 148,8	0,26	298,7	290	2 000	2 500	2 000	1 600	597 376	477 901	17 145,24	2,9 %	2,5 %	23 895,04	
Yhteensä			37 012,4		19 307,8	19 413	26 857 521					21 486 017	292 327,32	1,1 %	0,7 %	1 074 300,86	
Erotus nykyvuokraan																	781 974
Maksetut kiinteistöverot vuokratuotosta																	

Vuokralaskelma 4a

Tähän taulukkoon on laskettu vuokra per
vuosi (rakennusoikeuden alat korjattu):

1. ajanjakso 15 v

2. rakennusoikeuden hinta-arvioiden
alimman hinnan mukaan

3. rakennusoikeuden hyvitys 20 %

Osoite																													Kiinteistö- vero 2015 (ei nyt laskuteta)		
	Vuokra	Kasvu	Vuokra	Kasvu	Vuokra	Kasvu	Vuokra	Kasvu		Kasvu		Kasvu	Vuokra	Kasvu		Kasvu		Kasvu		Kasvu		Kasvu	Vuokra	Kasvu		Kasvu		Kasvu			Kasvu
	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	%	2029	%	2030	%	2031	%	2032	%	2033	%		2034	%
	6,67 %		13,33 %		20,00 %		26,67 %		33,33 %		40,00 %		46,67 %		53,33 %		60,00 %		66,67 %		73,33 %		80,00 %		86,67 %		93,33 %			100,00 %	
	161 977,10	25,8 %	195 171,88	20,5 %	228 366,66	17,0 %	261 561,43	14,5 %	294 756,21	12,7 %	327 950,99	11,3 %	361 145,77	10,1 %	394 340,55	9,2 %	427 535,33	8,4 %	460 730,11	7,8 %	493 924,89	7,2 %	527 119,66	6,7 %	560 314,44	6,3 %	593 509,22	5,9 %	626 704,00	5,6 %	66 096,00
Hiidenkiukaan- tie 1-3	36 475,58	19,3 %	42 365,69	16,1 %	48 255,79	13,9 %	54 145,89	12,2 %	60 035,99	10,9 %	65 926,10	9,8 %	71 816,20	8,9 %	77 706,30	8,2 %	83 596,40	7,6 %	89 486,51	7,0 %	95 376,61	6,6 %	101 266,71	6,2 %	107 156,81	5,8 %	113 046,92	5,5 %	118 937,02	5,2 %	13 953,60
Lehtisaarentie 6	47 844,83	11,6 %	52 803,34	10,4 %	57 761,86	9,4 %	62 720,37	8,6 %	67 678,88	7,9 %	72 637,39	7,3 %	77 595,90	6,8 %	82 554,42	6,4 %	87 512,93	6,0 %	92 471,44	5,7 %	97 429,95	5,4 %	102 388,46	5,1 %	107 346,98	4,8 %	112 305,49	4,6 %	117 264,00	4,4 %	13 494,60
Lehtisaarentie 8	13 605,92	5,1 %	14 262,64	4,8 %	14 919,36	9,7 %	15 576,08	9,2 %	16 232,80	8,8 %	16 889,52	8,4 %	17 546,24	8,1 %	18 202,96	7,8 %	18 859,68	7,5 %	19 516,40	7,2 %	20 173,12	7,0 %	20 829,84	6,7 %	21 486,56	6,5 %	22 143,28	6,3 %	22 800,00	6,1 %	2 203,20
Kalkkipaudentie 1	29 452,70	18,0 %	33 940,37	15,2 %	38 428,03	13,2 %	42 915,70	11,7 %	47 403,36	10,5 %	51 891,02	9,5 %	56 378,69	8,6 %	60 866,35	8,0 %	65 354,02	7,4 %	69 841,68	6,9 %	74 329,34	6,4 %	78 817,01	6,0 %	83 304,67	5,7 %	87 792,34	5,4 %	92 280,00	5,1 %	11 016,00
Kalkkipaudentie 2	11 625,03	8,4 %	12 525,30	7,7 %	13 425,57	7,2 %	14 325,84	6,7 %	15 226,11	6,3 %	16 126,38	5,9 %	17 026,65	5,6 %	17 926,91	5,3 %	18 827,18	5,0 %	19 727,45	4,8 %	20 627,72	4,6 %	21 527,99	4,4 %	22 428,26	4,2 %	23 328,53	4,0 %	24 228,80	3,9 %	2 203,20
Kalkkipaudentie 3	10 281,15	10,7 %	11 274,78	9,7 %	12 268,42	8,8 %	13 262,05	8,1 %	14 255,68	7,5 %	15 249,31	7,0 %	16 242,94	6,5 %	17 236,58	6,1 %	18 230,21	5,8 %	19 223,84	5,5 %	20 217,47	5,2 %	21 211,10	4,9 %	22 204,74	4,7 %	23 198,37	4,5 %	24 192,00	4,3 %	2 203,20
Kalkkipaudentie 4	7 800,67	4,0 %	8 100,62	3,8 %	8 400,58	3,7 %	8 700,53	3,6 %	9 000,48	3,4 %	9 300,43	3,3 %	9 600,38	3,2 %	9 900,34	3,1 %	10 200,29	3,0 %	10 500,24	2,9 %	10 800,19	2,9 %	11 100,14	2,8 %	11 400,10	2,7 %	11 700,05	2,6 %	12 000,00	2,6 %	1 101,60
Kalkkipaudentie 6	7 800,67	4,0 %	8 100,62	3,8 %	8 400,58	3,7 %	8 700,53	3,6 %	9 000,48	3,4 %	9 300,43	3,3 %	9 600,38	3,2 %	9 900,34	3,1 %	10 200,29	3,0 %	10 500,24	2,9 %	10 800,19	2,9 %	11 100,14	2,8 %	11 400,10	2,7 %	11 700,05	2,6 %	12 000,00	2,6 %	1 101,60
Kalkkipaudentie 6	17 595,23	2,6 %	18 045,21	2,6 %	18 495,20	2,5 %	18 945,19	2,4 %	19 395,17	2,4 %	19 845,16	2,3 %	20 295,15	2,3 %	20 745,13	2,2 %	21 195,12	2,2 %	21 645,11	2,1 %	22 095,09	2,1 %	22 545,08	2,0 %	22 995,07	2,0 %	23 445,05	2,0 %	23 895,04	1,9 %	2 203,20
Kalkkipaudentie 8																															
Yhteensä	344 458,89		396 590,46		448 722,03		500 853,60		552 985,17		605 116,74		657 248,30		709 379,87		761 511,44		813 643,01		865 774,58		917 906,15		970 037,72		1 022 169,29		1 074 300,86		115 576,20
Erotus nykyvuokraan	52 131,57		104 263,14		156 394,71		208 526,28		260 657,85		312 789,42		364 920,98		417 052,55		469 184,12		521 315,69		573 447,26		625 578,83		677 710,40		729 841,97		781 973,54		
Maksetut kiinteistöverot vuokratuotosta																												39,5 %			

															erotukset yhteensä:	
erotus 100 % 15v tasoon	729 841,97	677 710,40	625 578,83	573 447,26	521 315,69	469 184,12	417 052,55	364 920,98	312 789,42	260 657,85	208 526,28	156 394,71	104 263,14	52 131,57	0,00	5 473 814,77
															15 v tasaisella korotuksella vuokrat yhteensä:	
10 640 698,10																
															yht.	16 114 512,87