

Koulu- ja päiväkotitonttien jalostusarvoarvio

21.3.2018

| Kohde                  | huom.                                                                   | korttelialue<br>m2 | suojelykysymyksiä | purkukustannukset<br>M€              | Mahdollienn korvaava alueen<br>käyttötarkoitus | tehokkuus ka.<br>e          | rak.oik.<br>kem2 | asukkaita<br>hlö | €/kem2 | tontin arvo<br>M€ |       |     |         |     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|--------|-------------------|-------|-----|---------|-----|
| Kirkonkylä             | Oletetaan, että voidaan purkaa                                          | 28000              | kyllä             | 0,40 palveluita                      | P                                              | 0,3                         | 0,4              | 8400             | 11200  | 210               | 280   | 170 | 1,4 ... | 1,9 |
| Vaunukangas            | Suunnilleen olevaa korttelialuetta noudattaen, sis. päiväkodin          | 29000              | ei                | 0,40 pientaloja                      | AO/AP                                          | 0,3                         | 0,4              | 8700             | 11600  | 217,5             | 290   | 352 | 3,1 ... | 4,1 |
| Mikkola                | Vain koulun korttelialue                                                | 25000              | ei                | 0,44 asuinkerrostaloja               | AK                                             | 0,7                         | 0,9              | 17500            | 22500  | 437,5             | 562,5 | 281 | 4,9 ... | 6,3 |
| Hyökkälä               | sis. päiväkodit ja virkistysaluetta, vanhan alakoulun oleteaan säilyvän | 35000              | kyllä             | 0,58 pientaloja ja asuinkerrostaloja | AP/AK                                          | 0,3                         | 0,6              | 10500            | 21000  | 262,5             | 525   | 343 | 3,6 ... | 7,2 |
| Koulukeskus            | Noin 1 ha jätetty uutta päiväkotia varten Y-käyttöön                    | 38000              | ei                | asuinkerrostaloja                    | AK                                             | 0,7                         | 0,8              | 26600            | 30400  | 665               | 760   | 245 | 6,5 ... | 7,4 |
| Mikkolan päiväkoti     |                                                                         | 2900               | ei                | 0,06 pientaloja                      | AP                                             | 0,3                         | 0,4              | 870              | 1160   | 21,75             | 29    | 352 | 0,3 ... | 0,4 |
| Kievarin päiväkoti     | Myytävissä mahdollisesti eteenpäin ilman purkamista                     | 4600               | ei                | 0,04 asuinkerrostaloja               | AK                                             | 0,7                         | 1,2              | 3220             | 5520   | 80,5              | 138   | 281 | 0,9 ... | 1,6 |
| Etelärinteen päiväkoti | sis. osin virkistyslauetta                                              | 5400               | ei                | 0,03 pientaloja                      | AP                                             | 0,3                         | 0,4              | 1620             | 2160   | 40,5              | 54    | 352 | 0,6 ... | 0,8 |
| Mattilan päiväkoti     |                                                                         | 3000               | ei                | 0,07 asuinkerrostaloja               | AK                                             | 0,7                         | 0,8              | 2100             | 2400   | 52,5              | 60    | 210 | 0,4 ... | 0,5 |
| Kyläkoulut             |                                                                         |                    | kyllä             | 0,68 yksittäisiä asuntoja            | AO                                             | olevat rakennukset säilyvät |                  |                  |        |                   |       |     |         |     |

|                                                         |      |       |        |      |      |          |         |
|---------------------------------------------------------|------|-------|--------|------|------|----------|---------|
| Yhteensä                                                | 3 M€ | 79510 | 107940 | 1988 | 2699 | 21,7 ... | 30,2 M€ |
| Jos ARA-tuotantoa on 20%, vähennys tontinmyyntituotosta |      |       |        |      |      | 2,9 ...  | 4,0 M€  |
| Purkukulut                                              |      |       |        |      |      | 3        | 3 M€    |
| Nettotuotto tontinmyynnistä ilman infrakuluja           |      |       |        |      |      | 16,1 ... | 23,4 M€ |

ARA-hinta    vapaarah.    keskustalisi

163    244,5    281,175  
235    352,5    405,375

ka.    343,275

| Bruttoalalaskelma      |                                                                    |             |             |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kiinteistö             | Erittely                                                           | brm²        | 70 € x brm² |
| Kirkonkylä             | koulu 5015 brm² + asuntola 730 brm²                                | 5745        | 402 150 €   |
| Vaunukangas            | koulu ja pk 5569 brm² + vss-rakennus 124 brm²                      | 5693        | 398 510 €   |
| Mikkola                | koulu                                                              | 6275        | 439 250 €   |
| Hyökkälän koulukeskus  | ya 5844 + parakki 219 + asunto 635 + Väinölä 813 + Hyrylä 747 brm² | 8258        | 578 060 €   |
| Mikkolan päiväkoti     |                                                                    | 863         | 60 410 €    |
| Kievarin päiväkoti     |                                                                    | 614         | 42 980 €    |
| Etelärinteen päiväkoti |                                                                    | 490         | 34 300 €    |
| Mattilan päiväkoti     |                                                                    | 1026        | 71 820 €    |
| Kyläkoulut             | Linjamäki                                                          | 800         | 56 000 €    |
|                        | Nahkela: 1232+266+158 brm²                                         | 1656        | 115 920 €   |
|                        | Ruotsinkylä                                                        | 2454        | 171 780 €   |
|                        | Rusutjärvi: uusi 1340 + vanha 325 + vaja 44 + sauna 23             | 1732        | 121 240 €   |
|                        | Tuomala: 1004 + 112 brm²                                           | 1116        | 78 120 €    |
|                        | Vanhankylän koulu                                                  | 1892        | 132 440 €   |
|                        |                                                                    | 0 €         |             |
| Kyläkoulut yht.        |                                                                    | 9650        | 675 500 €   |
| Kaikki yht.            |                                                                    | 38614       | 2 702 980 € |
| 70€ x brm²             | purkukulut, kaikki rakennukset                                     | 2 702 980 € |             |

