

1 YLEISTIEDOT

KOHDE

KOy Kolinportti

TILAAJA

Kontu Oy

Kauppakaari 1

80100 Joensuu

Yhteyshenkilö:

Sara Saastamoinen

KUSTANNUSARVION LAATIJA

Insinööritoimisto 2K Oy

Haapaniemenkatu 18, 3. krs

70110 Kuopio

Yhteyshenkilö:

Janne Repo, 020 734 6227

2 TOIMEKSIANNON TAUSTAA

Korjauskustannusarvion kohteena on osoitteessa Kolintie 10 sijaitseva liikekiinteistö, joka on rakennettu vuonna 1991.

3 KORJAUSKUSTANNUSARVION LAAJUUS JA SISÄLTÖ

Kustannusarvio on laadittu kohteeseen tehdyn korjaustarvekatselmuksen (Insinööritoimisto 2K Oy) ja siinä esitettyjen periaatteellisten toimenpide-ehdotuksien perusteella. On huomioitavaa, että kohteen kustannusarvioon liittyy epävarmuustekijöitä, koska varsinaisia korjaussuunnitelmia ei ole vielä laadittu ja laskelmat pohjautuvat ainoastaan raportissa esitettyihin toimenpide-ehdotuksiin. Kustannusarviossa on esitetty pääpiirteittäin rakenteiden purkutyöt ja niiden kustannukset sekä uusien nykypäivän rakennusmääräysten mukaisten rakenteiden rakentaminen.

Kustannusarviot on laadittu Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella tavoitehintalaskelmamenetelmällä TAKU 2024 ohjelmalla. Laskelmat on päivitetty Joensuuhun rajoittuvien ymp. kuntien hintatasoon 1/2025. Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien tilojen ja rakenteiden kustannuksia. Korjaamisen tavoitehintaa on laskettu uuden rakentamisen tavoitehintaan tilaohjelmalla lisätyillä korjausasteilla.

Tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan. Laskelmissa rakennuttajan kustannukset on huomioitu tavoitehintalaskelman oletuksina. Suunnitelmien keskenäisyyden ja puutteellisuuden takia laskelmiin sisältyy riskiä, joka tulee tarkistaa suunnitelmien täydennyttä.

Kustannusarviot kuvaavat tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla tämän tyyppinen kohde tulisi pystyä toteuttamaan.

Kustannusselvityksessä tilojen pinta-alat on mitattu kohteen tilaajalta saadusta pdf muodossa olevasta pohjakuvasta. Tilojen pinta-aloja ei ole tarkemitattu.

Hintoihin on arvioitu lisäksi mm. suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset, työmaatekniikan osuus (käyttö- ja yleiskustannukset), työmaan ja työurakoiden yleis- ja sivukulut, urakoitsijoiden katteet sekä hankkeen riskivaraukset.

Yksiköidyt hinnat ovat alv 0% hintoja. Lopussa kokonaishintaan on lisätty arvonlisävero 25,5%.

3.1 UUDISRAKENNUS

Laskelma perustuu tilanteeseen, jossa rakennetaan kokonaan uusi rakennus piirustustiedoissa olevalla tilaohjelmalla. Laskelma ei sisällä mm. tontin hankintaa tai nykyisen rakennuksen purkamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Laskelmassa on oletettu, että rakennus voidaan perustaa normaalein maanvaraisin perustuksin. Uudisrakennuksen kustannukset noudattavat pitkälti tavoitehintalaskelman oletuksia. Tilojen pintarakenteet, kalusteet ja laitteet on arvioitu tavoitehintalaskelman avulla vastaavien tilojen mukaiseen tasoon.

Suunnittelun- ja rakennusaikaisen kustannusten nousun, lisä- ja muutostyön sekä riskien varalta laskelmassa on käytetty 4,3 % hankevarausta.

3.2 KORJAUS

Rakennuksen energiatehokkuus on heikko, ja nykyisen lämmitysjärjestelmän kapasiteetti ei riitä lämmittämään kiinteistöä. Laskelmassa on huomioitu lasiseinien uusiminen energiatehokkaampiin.

Laskelmassa on huomioitu seuraavat rakennustekniset toimenpiteet:

- liikenne- ja viheralueiden uusiminen tarvittavilta osin
- perusmuurin vedeneristys ja salaojituksen asentaminen.
- tilapinnat on laskettu uusittavaksi nykyistä vastaavilla pinnoitteilla
- märkätilat on laskettu uusittavaksi
- puuikkunoiden uusiminen
- ulko-ovien uusiminen
- vesikaton uusiminen keittiön osalta

Talotekniikan osalta järjestelmien tekniset käyttöiät on saavutettu tai ollaan saavuttamassa lähivuosina, ja järjestelmät joudutaan uusimaan lähes kokonaan.

Korjausvaihtoehdossa suunnittelun- ja rakennusaikaisen kustannusten nousun, lisä- ja muutostyön sekä riskien varalta laskelmassa on käytetty 5,0 % hankevarausta.

3.3 YHTEENVETO

Rakennuksen korjausaste on 74,1 %.

Korjausaste on suhdeluku, joka kertoo korjausvastuun osuuden kiinteistön uushankintahinnasta. Päätös rakennuksen tai rakennusosien purkamisesta kokonaan tehdään yleensä silloin, kun rakenteiden korjausaste on yli 70 % ympäristöministeriön laatiman ohjeen Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjaus mukaisesti.

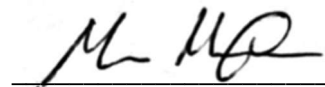
Korjauksien kokonaishinta 3 709 000 € alv 0 % ja 4 654 000 € alv 25,5 %.

Uudisrakennuksen kokonaishinta 4 998 000 € alv 0 % ja 6 273 000 € alv 25,5 %.

Kuopiossa, 18.10.2024



Janne Repo
projekti-insinööri, RI
Insinööritoimisto 2K Oy



Mikko Martiskainen
aluepäällikkö, Kuopio
projekti-insinööri, RI
Insinööritoimisto 2K Oy

LIITTEET

LIITE 1

Perustamiskustannukset- Uudishanke, yhteenveto

LIITE 2

Perustamiskustannukset- Korjaushanke

Hanke:
Kolinportti

Kolintie 10
83950 Ahmovaara

Vaihe:
Paikkakunta: Joensuuun rajoittuvat ymp. kunnat
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2024
Hintataso: 98,0 / 01.2025
Laajuus: 1 400 m2, 1 528 brm2, 6 748 rm3
Hankekoko: 1 528 brm2
Jakaja: 1 400 m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS- PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	346 000	247	6,9
Rakennuttaminen ja valvonta	228 000	163	4,6
Liittymismaksut	44 000	31	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	618 000	442	12,4
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	446 000	319	8,9
1 Rakennuksen maatyöt	140 000	100	2,8
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	127 000	91	2,5
3 Runko- ja vesikattorakenteet	652 000	466	13,0
4 Täydentävät rakenteet	436 000	311	8,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	393 000	281	7,9
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	104 000	74	2,1
7 Konetekniset työt	3 000	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	483 000	345	9,7
Kate	209 000	149	4,2
Yhteensä	2 993 000	2 138	59,9
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	92 000	66	1,8
71 Vesi- ja viemärytyöt	121 000	86	2,4
71 Muut putkityöt	62 000	44	1,2
72 Ilmanvaihtotyöt	290 000	207	5,8
72 Säätlölaitteet	20 000	14	0,4
72 Muut iv-työt	22 000	16	0,4
Yhteensä	606 000	433	12,1

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	281 000	201	5,6
Sähkön jakelu	10 000	7	0,2
Sähkökeskukset	32 000	23	0,6
Muu sähkö	175 000	125	3,5
Yhteensä	498 000	356	10,0
B5 Erillishankinnat	70 000	50	1,4
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 784 000	3 418	95,7
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	215 000	154	4,3
Muut kustannukset	215 000	154	4,3
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 998 000	3 571	100,0
Arvonlisävero 26% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 275 000	911	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 273 000	4 482	

Hanke:
Kolinportti

Kolintie 10
83950 Ahmovaara

Vaihe:
Paikkakunta: Joensuuun rajoittuvat ymp. kunnat
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2024
Hintataso: 98,0 / 01.2025
Laajuus: 1 400 m2, 1 528 brm2, 6 748 rm3
Hankekoko: 1 528 brm2
Jakaja: 1 400 m2
Korjausaste: 74,1%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS- PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	259 000	185	7,0
Rakennuttaminen ja valvonta	171 000	122	4,6
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	430 000	307	11,6
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	93 000	66	2,5
1 Rakennuksen maatyöt	69 000	49	1,8
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	921	1	
3 Runko- ja vesikattorakenteet	114 000	81	3,1
4 Täydentävät rakenteet	469 000	335	12,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	438 000	313	11,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	114 000	81	3,1
7 Konetekniset työt	647		
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	345 000	246	9,3
Kate	156 000	111	4,2
Yhteensä	1 800 000	1 286	48,5
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	129 000	92	3,5
71 Vesi- ja viemärytyöt	169 000	121	4,6
71 Muut putkityöt	74 000	53	2,0
72 Ilmanvaihtotyöt	349 000	249	9,4
72 Säätlölaitteet	23 000	16	0,6
72 Muut iv-työt	26 000	19	0,7
Yhteensä	770 000	550	20,8

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	309 000	221	8,3
Sähkön jakelu	11 000	8	0,3
Sähkökeskukset	35 000	25	0,9
Muu sähkö	168 000	120	4,5
Yhteensä	523 000	374	14,1
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	3 522 000	2 516	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	186 000	133	5,0
Muut kustannukset	186 000	133	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	3 709 000	2 650	100,0
Arvonlisävero 26% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	946 000	676	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	4 654 000	3 325	