

Korkeavuorenkatu 10 hankekehitys

*3. kerroksen tilojen muutos asuinhuoneistoiksi,
luonnossuunnittelu ja kannattavuustarkastelu*

2.2.2022/Helena Kajala



Hankkeen lähtötietoja

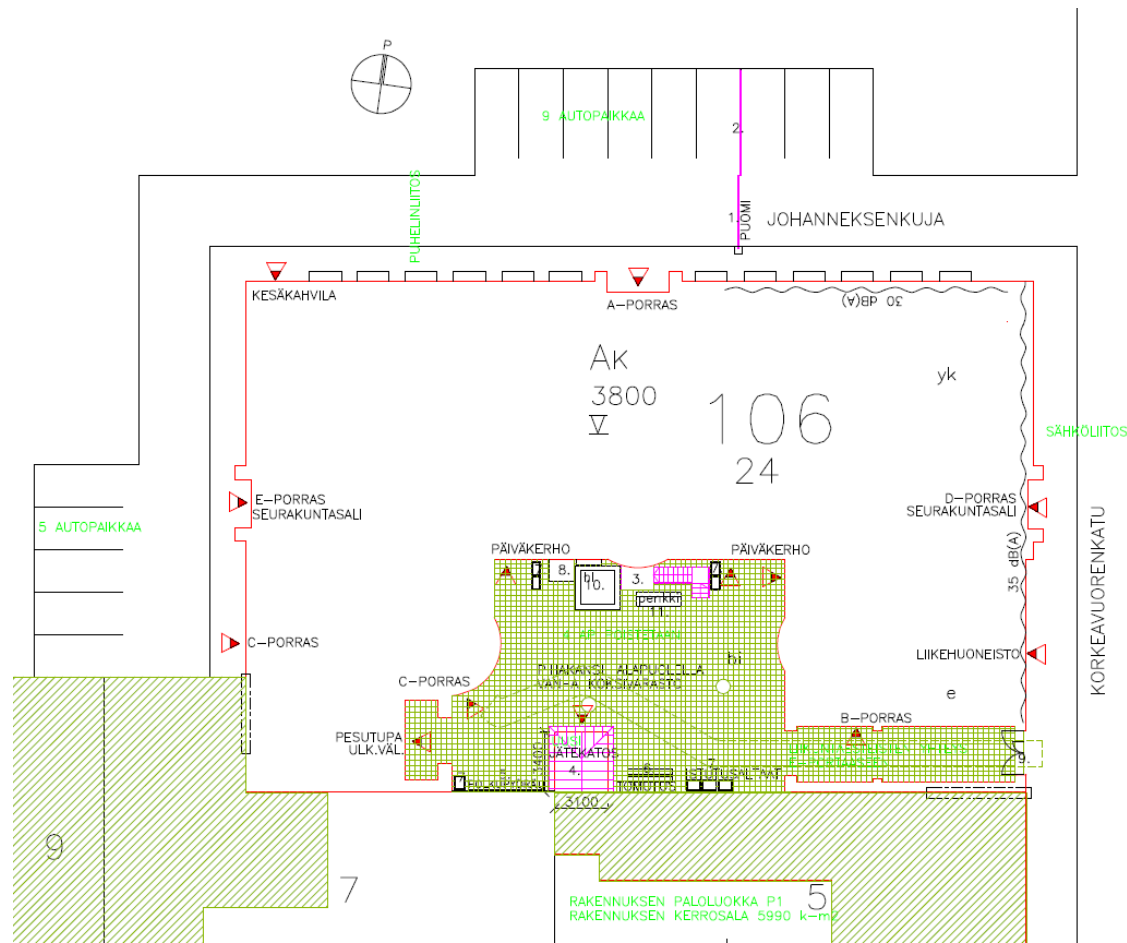
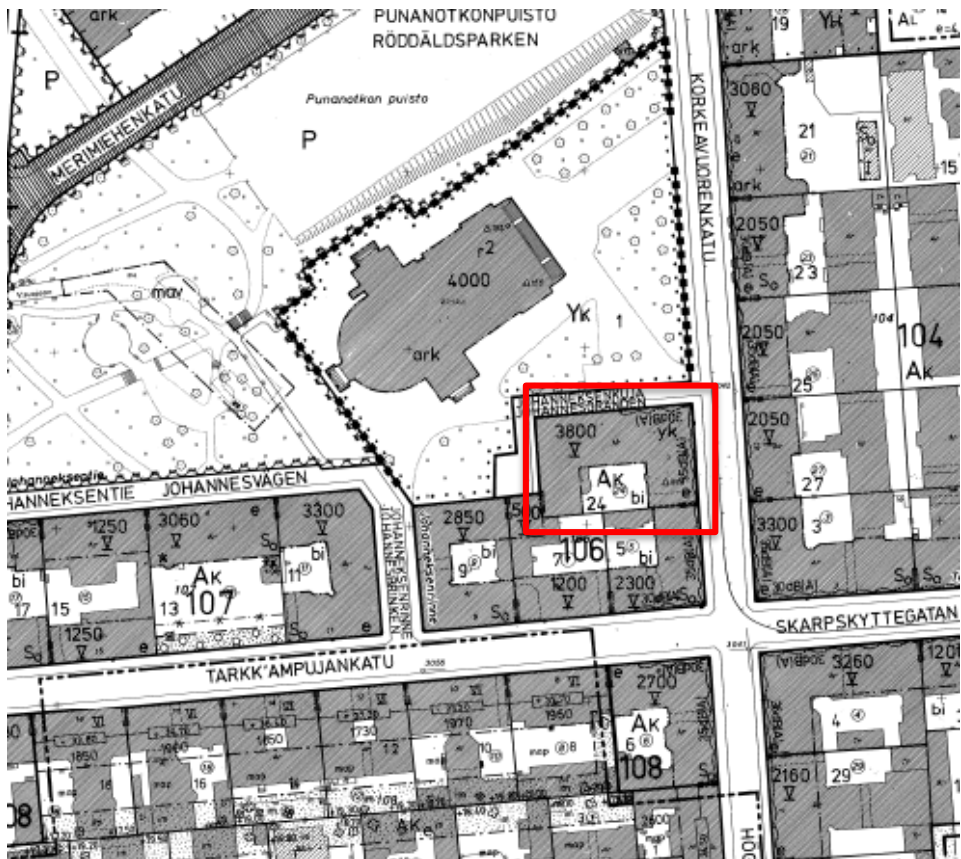
Kohde: As Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 10, 00120 Helsinki

Kiinteistötunnus: 91-7-106-24

Kehityshanke käsittää As Oy Korkeavuorenkatu 10 kolmannen kerroksen muutostyön nykyisistä seurakunnallisista toimitiloista asuinhuoneistoiksi.

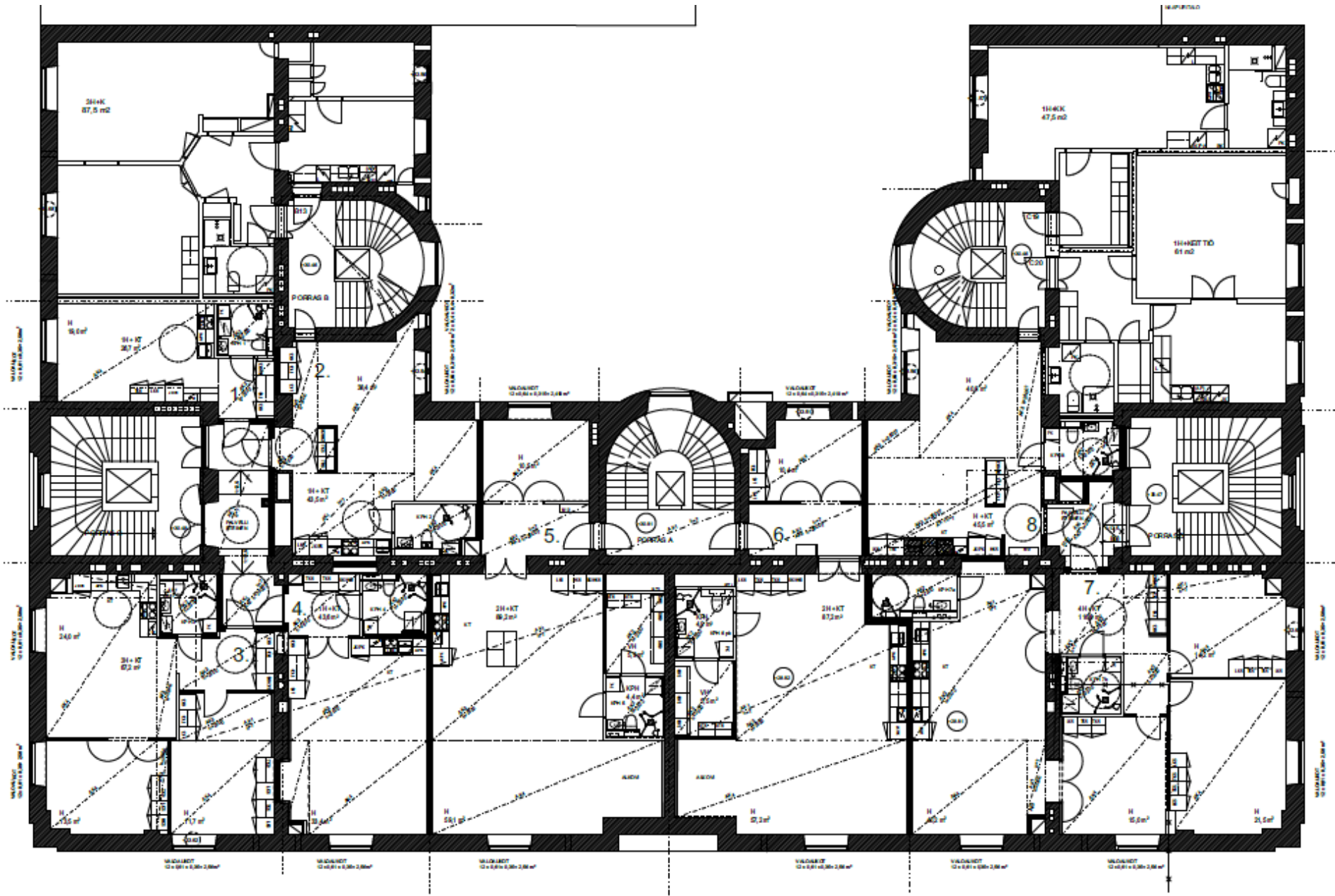
Korkeavuorenkatu 10 rakennus on valmistunut vuonna 1930. Ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa on seurakunnallisia tiloja ja liiketiloja. Kolmannessa kerroksessa on toimistotiloja ja asuntoja. Kerroksissa 4 – 6 on asuinhuoneistoja. Rakennuksessa on useampi porrashuone, joissa jokaisessa on hissi.

Toimenpidealue on kolmannessa kerroksessa n. 560 kem². Tilat ovat jääneet tyhjiksi seurakunnan luovuttua niistä. Alue on arvostettu asuinalueena ja sijainti hyvien yhteyksien päässä. Rakennus ei ole suojeltu asemakaavassa. Kaavan mukainen käyttötarkoitus tontilla on AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Hanketta viedään eteenpäin huomioiden Helsingin kaupungin museon korjausrakentamisen asiantuntijoita.



Kohteen sijainti





Tulevat
asuinhuoneistot
8 kpl
pohjapiirustus

Kannattavuustarkastelu

Helsingin seurakuntayhtymä / HK & TE / 26.1.2022

Kohde Korkeavuoren katu

Vaihtoehto 1a: Peruskorjaus, nykytilanne toimistotilaa

Lainaa 0 % investoinnista 100 % mrk-hinnalla vuokrattavaa

htm ²	520
Kokonaisinvestoinnin määrä	2 629 410 €
per htm ²	5 061 €
Vuokraustoimen kassavirta 15 vuotta	2 034 160 €
100 % markkinavuokra	
Lainan korot	0 €
Kohteen myyntihinta periodin lopussa, diskontattu 2 %	2 627 873 €
Laina-aika	0 vuotta
Peruskorjauslainan määrä 0 %	0 €
Omarahoitusosuus 100 %	2 629 410 €
Koko sijoitetun pääoman tuotto	5,2 %
Hankkeen oman pääoman tuotto	5,2 %
Investoinnin sisäinen korko	5,7 %
Tuotto nykyarvomenetelmällä	451 766 €
Nykyarvon laskennan korkokanta	5,0 %
Takaisinmaksuaika	19,4 vuotta

Helsingin seurakuntayhtymä / HK & TE / 26.1.2022

Kohde Korkeavuoren katu

Vaihtoehto 1a: Peruskorjaus, nykytilanne toimistotilaa

Lainaa 0 % investoinnista 100 % mrk-hinnalla vuokrattavaa, nykyarvo 0 €

htm ²	520
Kokonaisinvestoinnin määrä	2 629 410 €
per htm ²	5 061 €
Vuokraustoimen kassavirta 15 vuotta	2 034 160 €
100 % markkinavuokra	
Lainan korot	0 €
Kohteen myyntihinta periodin lopussa, diskontattu 2 %	2 627 873 €
Laina-aika	0 vuotta
Peruskorjauslainan määrä 0 %	0 €
Omarahoitusosuus 100 %	2 629 410 €
Koko sijoitetun pääoman tuotto	5,2 %
Hankkeen oman pääoman tuotto	5,2 %
Investoinnin sisäinen korko	5,7 %
Tuotto nykyarvomenetelmällä	0 €
Nykyarvon laskennan korkokanta	6,5 %
Takaisinmaksuaika	19,4 vuotta

Omarahotteisena hankkeeseen ei sisälly korkoriskiä, sijoituksen tuotto tarkastelujaksolla velkarahotteista vaihtoehtoa parempi