

Päivitetty vuokralaskelma - Turun kaupunginteatterin peruskorjaus ja laajennus

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistötoimiala / Leevi Luoto

8.8.2017

Turun kaupunginteatteri peruskorjataan ja laajennetaan investoinnilla, jonka kokonaislaajuus on 45,0 miljoonaa euroa. Hankkeen toteuttaa Koy Turun kaupunginteatteri. Turun kaupunki omistaa Koy Turun kaupunginteatterin osakekannan. Peruskorjaus- ja laajennushankkeen rahoittamiseksi Koy nostaa lainaa, jonka hoitokulut kohdentuvat kaupungille rahoitusvastikkeen muodossa. Rahoitusvastikkeen suuruudesta riippumatta kaupunki perii vuokralaiselta pääomavuokraa, jonka suuruus on 7 % sidotusta pääomasta. Sidotuksi pääomaksi katsotaan investointikustannus lisättynä rakennuksen kirjanpitoarvolla, jota käytettiin käypänä arvona rakennuksen apporttiluovutuksessa Koy Turun kaupunginteatterille. Rakentamisaikaiset korko- ja maanvuokratkustannukset peritään vuokrassa 4%:n korolla ja kahdeksan vuoden maksuajalla.

Hoitovuokrassa Turun Kaupunginteatteri Oy:ltä peritään kustannukset rakennuksen lämmittämisestä, maanvuokrasta, kiinteistöverosta, omaisuusvakuutuksesta, kiinteistöyhtiön hallinnosta, rakennuksen käytöstä ja huollosta, ulkoalueiden hoidosta, erityislaitehuollosta ja jätehuollosta. Laskelmassa esitetty hoitovuokra perustuu arvioon.

Kohteen lopullinen hoitovuokran taso täsmentyy Koy:n palveluhankintojen kilpailutuksen kautta.

	vanha osa	uusi osa	Turun kaupunginteatteri Oy:n vuokra peruskorjaus- ja laajennushankkeen jälkeen				
laajuus	8 061	4 152	vuokrattava laajuus	12 213 htm2			
Uudishinta (nykytila)	19 794 945	-		€/m2/kk	€/kk	€/v	
Nykyhinta (nykytila)	9 897 472	-	pääomavuokra 7% (sidotusta pääomasta)	23,02	281 183,74	3 374 204,89	
kunto	50 %	-	pääomavastike rakennusaikaisesta korosta	0,10	1 233,51	14 802,16	voimassa 8 vuotta
kirjanpitoarvo (per 31.12.2014)	3 202 927 €		pääomavastike rakennusaikaisesta maanvuokrasta	0,48	5 808,59	69 703,12	voimassa 8 vuotta
investointikustannus	45 000 000 €		hoitovuokra	3,83	46 788,64	561 463,73	
			Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkio	0,17	2 015,15	24 181,74	
			YHTEENSÄ	27,60	337 029,64	4 044 355,63	
			Rahoitusosuusalennus	-1,32	-16 166,67	-194 000,00	voimassa 25 vuotta
			VUOKRA YHTEENSÄ	26,27	320 862,97	3 850 355,63	

Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle valtionavustusta yhteensä 4 850 000 euroa. Vuokralaiselle annetaan tästä johtuen rahoitusosuusalennus.

Alennuksen suuruus on vuosittain 4% avustuksen määrästä. Alennus on voimassa 25 vuotta.