

Savilahden Vanhantukiyhdistys Ry
REIM Isännöinti
Yrjönkatu 5
50100 Mikkeli

Ara – Kirjaamo
PL 30
15141 Lahti

Savilahden Vanhantukiyhdistys Ry

Hakemus aravarajoitusasiassa
Aravarajoituksista vapauttaminen

Historia

Anttolan Vanhustentaloyhdistys Ry:n (AVTY) toiminta on päätynyt vuoden 2020 lopussa ja omaisuus, varat ja velvoitteet on siirtyneet Savilahden Vanhantukiyhdistys Ry:lle (SVTY) osana yhdistysten taloudellista tervehdyttämistä.

SVTY hakee aravarajoituksista vapauttamista ja myyntilupaa seuraaville kohteille:

1. Ryhmäkoti, Taipaleentie 21

- rak.vuosi 1996
- tontti vuokra
- tilavuus 920 m³
- asunnot 6 kpl (129 m²)+ yhteistilat (124 m²)
- lämmitys kaukolämpö, ostaa lämmön kaupungin kiinteistöstä
- kunto hyvä
- liitteet pohjapiirros
valokuvia
hinta-arvio
- tilat tilat ovat esteettömät
- lainat valtiokonttori: 64.687,28

Rakennus on ollut tyhjänä EsSoten siirrettyä palvelutuotannon vuonna 2019 toisaalle, eikä korvaavaa toimintaa ole kohteelle löytynyt.

2. Rauhantie 4 rivitalo

- rak.vuosi 1991
- tontti oma
- tilavuus 1498 m³
- asunnot 10 kpl (370 m²), yhteistilat (66,5 m²)
- lämmitys suora sähkö
- kunto tyydyttävä
- liitteet pohjapiirros
valokuvia
hinta-arvio
lausunto kunnosta
käyttöastetaulukko
- lainat kaupunki: 15.569,65
valtiokonttori: 47.669,77

Sijainti

Molemmat kohteet sijaitsevat Anttolan taajamassa, josta matkaa Mikkelin keskustaan on 27 km. Taajamassa on välttävät peruspalvelut.

Perusteet rajoitteiden poistamiselle ja myyntiluvulle

- huono käyttöaste
- rakennusten sijainti
- kaupungilla ei ole käyttöä rakennuksille
- rakennusten myynti tervehdyttäisi yhdistyksen taloutta

Yhdistyksen hallitus on keskustellut asiasta ja on tyytyväinen sellaisen kauppahintaa, että lainat voidaan maksaa pois.

Kaupungin lausunto purkulupahakemuksesta toimitetaan suoraan ARA:lle.

Lisätietoja

Asko Laukkanen

sihteeri

asko.laukkanen@reim.fi

0207 438562

Mikkelissä, 6.4.2022



Asko Laukkanen

**HAKEMUS ARAVARAJOITUSASIASSA
Aravarajoituksista vapauttaminen**

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon:
kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 31.12.2041 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Savilahden Vanhaintukiyhdistys Ry (SVTY)		Y-tunnus 0223391-6	
Osoite Yrjönkatu 5	Postinumero ja postitoimipaikka 50100 Mikkeli	Sähköpostiosoite asko.laukkanen@reim.fi	
Asianhoitaja Asko Laukkanen		Y-tunnus	
Osoite Yrjönkatu 5	Postinumero ja postitoimipaikka 50100 Mikkeli	Sähköpostiosoite asko.laukkanen@reim.fi	
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Ryhmäkoti	Y-tunnus	Kunta Mikkeli	
Kohteen osoite Taipaleentie 21, 52100 Anttola		Rakennusten lkm 1	Valmistumisvuosi 1996
Rakennusten rakennustunnukset 1013246492			
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)		Kiinteistötunnus / rakennustunnus	
	Kunta 491	Kunnan osa 429	Kortteli 1
	Tontti 875	Tarkiste	Rakennus
			Laitostunnus
Tontin hallintamuoto <input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 1)	Pinta-ala yhteensä	Valmistumisvuosi	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm
			Tämänhetkinen käyttöaste %
			Vuoden kesikäyttöaste %

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-
osakeyhtiö Suoraan omis-
tettu vuokratalo Asunto-osake-
yhtiö (vuokratalo) Keskinäinen
kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet
(seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen
omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti
omistusasunnoiksi Myynti
vuokrakäyttöön Myynti muuhun
tarkoitukseen Säilyy omistajan
vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen
ylitarjonta Omistajan
taloudelliset
vaikeudet Väestöltään
vähenevä alue Ei vastaa
nykyisiä
vaatimuksia Asunto/ rakennus
tyhjiillään Asunto/ rakennus
tuhoutunut

KOHTEN KUNTO

Normaali
kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen
tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokra-
suhde jatkuu Tarjotaan asuntoa
muista kohteista Kunta järjestää
asunnot Tarjotaan vuokralaisille
omistusasunnoiksi

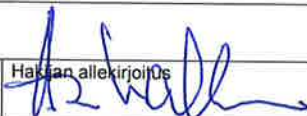
HAKEMUKSEN PERUSTELUT

1) Kehitysvammaisten ryhmäkoit, jossa 6 erillistä huonetta+yhteiset tilat. ks. pohjapiirrot
Rakennus on ollut tyhjän 2 vuotta - yrityksiä huomimatta kohteeseen ei ole löytynyt vuokralaista

<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina <u>64,687,00</u> €
<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset;
<input checked="" type="checkbox"/> Rasiustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus _____ €
<input type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erityisryhmien investointi-avustus _____ €
<input type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta	
<input type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	
<input checked="" type="checkbox"/> Hakijan harkitsemat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä	
Osakeluettelo	

Paikka ja päivämäärä
5.4.2022

Hakijan allekirjoitus



Nimenselvennys / asema
Asko Laukkanen

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asuntokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

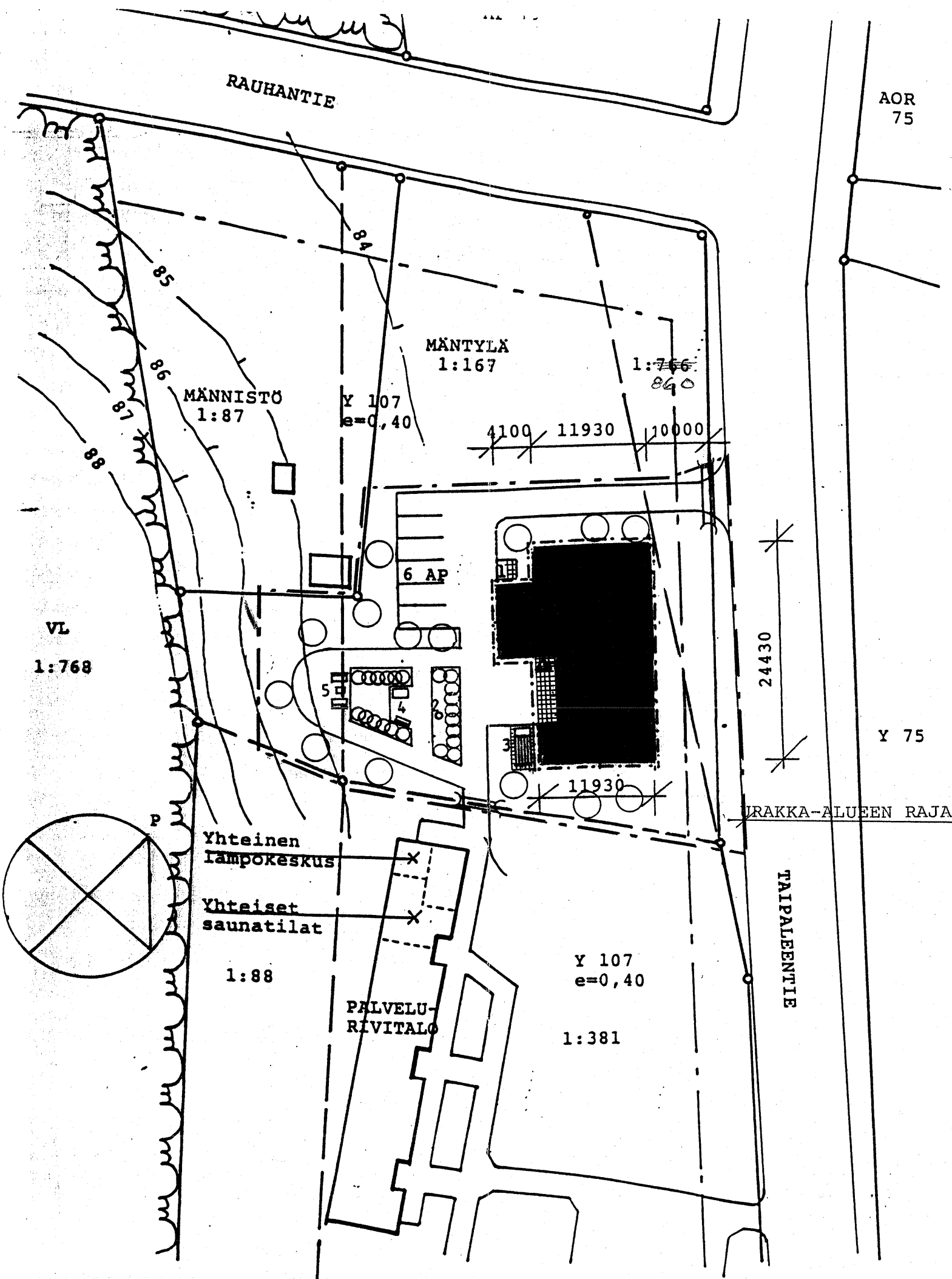
- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

**Hakemus palautetaan allekirjoitettuna osoitteeseen:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti.**



ANTTOLAN VANHUSTENTALOYHDISTYS RY
ERITYISRYHMÄKOTI

RAKENNUKSEN LAAJUUSTIEDOT

-kerrosala 307,0 m²
-tilavuus 920,0 m³
-huoneistoala 272,0 m²

ASUINTILAT JA PINTA-ALAT

-asuntoja 6 kpl à 21,5 m², yht. 129 m²
-yhteistilat, asuinpinta-ala yht. 124 m²
asuintilat yhteensä 253 m² eli 42,0 m²/asunto

ASUINTILOJEN ULKOPUOLISET TILAT

-tekninen tila 2 m²
-varasto/sähkökeskus 5 m²

TILAT VIEREISESSÄ RAKENNUKSESSA

-saunaosasto (sauna, pesuhuone, pukuhuone)
-lämpökeskus
-lisäksi tarvittaessa varastotilaa

PIHAVARUSTEET

- 1 jäteaitaus - 4 keinu+penkki
- 2 lipputanko - 5 grilli+penkit 2 kpl
- 3 tomutus+pyykinkuivaus

ASUINTILAT HUONEITTAIN

-asunnot 6 x 21,5 m² = 129 m²
-oleskelu 74,0 m²
-keittiö 18,0 m²
-tuulikaappi 3,0 m²
-eteinen 13,0 m²
-siiv./var. 3,5 m²
-WC 3,5 m²
-kuivaus 4,5 m²
-vaatehuolto 4,5 m²

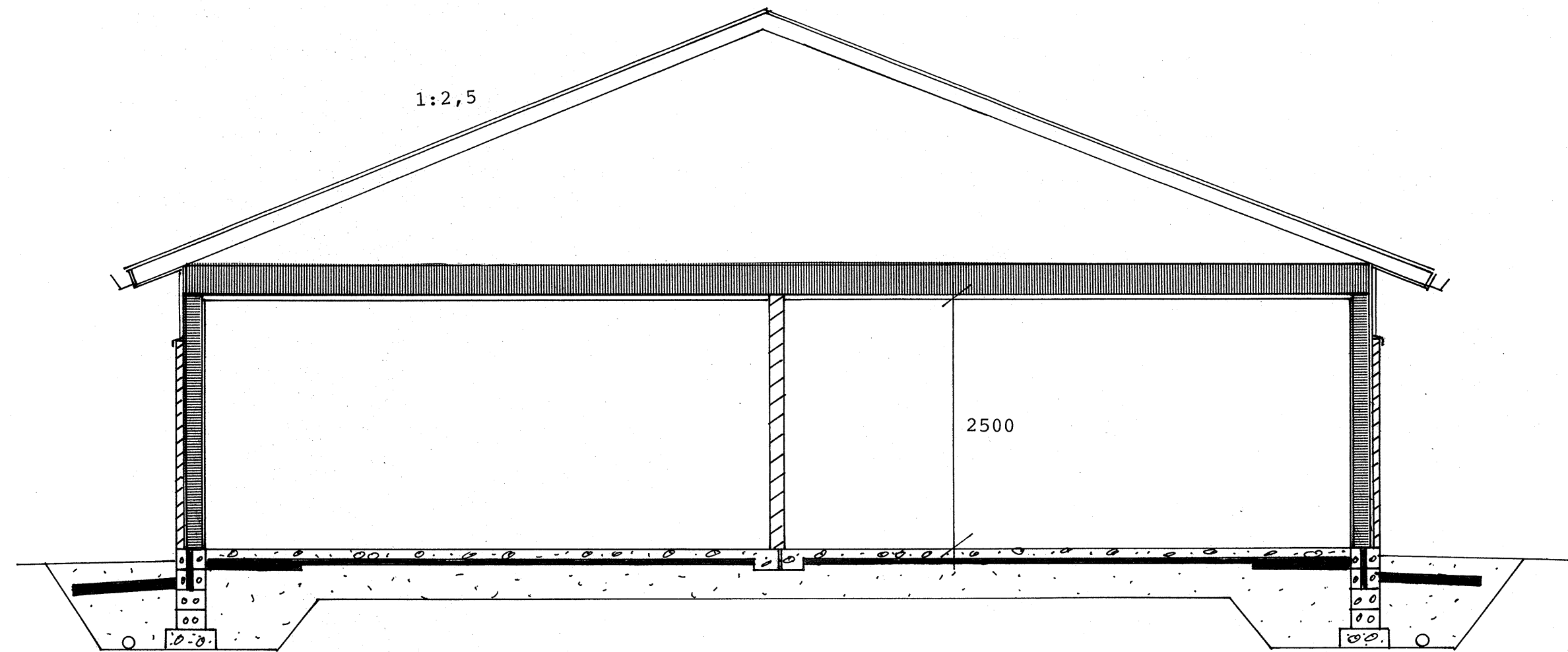
YHTEENSÄ 253 m²

⊗ = jaloruuusu

○ = istutettava puu

⊏ = rummut 2 kpl

ANTTOLA MÄNNISTÖ (1:87) MÄNTYLÄ (1:167) 1:875	
UUDISRAKENNUS	PÄÄ- JA TYÖPIIRUSTUS
ERITYISRYHMÄKOTI ANTTOLAN VANHUSTENTALOYHDISTYS RY Taipaleentie 21	ASEMAPIIRROS 1:500
20.10.95 JOUKO JOLKKONEN RAK. INS. <i>Jouko Jolkkonen</i>	1



ALAPOHJA

- häiriintymätön perusmaa
- tiivistetty sora vähint. 300 mm
- styrox R 50 mm, reunoilla 100 mm
- teräsbetoni-laatta 80 mm
- lattiapinnoite

YLÄPOHJA + VESIKATTO

- kattoverhous
- harva laudoitus 22 mm
- höyrynsulkumuovi
- kattokannattajat+min. villa 300 mm
- ruodelaudoitus
- konesaumattu pelti

TÄYTTÖTYÖT JA RAKENNEKERROKSET TEHDÄÄN POHJATUTKIMUKSEN MUKAAN.

ULKOSEINÄT

- sisäverhous
- höyrynsulkumuovi
- runko+mineraalivilla 125 mm
- tuulensuojavilla 50 mm
- ilmarako 25 mm
- julkisivutiili 85 mm
tai
- julkisivupiirustuksen mukaan nau-
lauslaudat+vaaka/pystypanelointi

Hyväksytty rakennuslupa-
kunnan kokouksessa
26.10.1995
Jouko Jolkkonen

K.osa/Kylä ANTTOLA	Kartti/Vila MÄNNISTÖ	Tontti/Pinta 1:87	Viranomaisen arkkitehtim.: kintöjä varten
Rakennuslupa- MÄNNYLÄ		1.167	Piirustuslehti PÄÄ- JA TYÖPIIRUSTUS
UUDISRAKENNUS			Piirustuksen sisältö Mittakaavat
Rakennuskohteen nimi ja osoite ERITYISRYHMÄKOTI ANTTOLAN VANHUSTENTALOYHDISTYS RY			LEIKKAUS 1:50
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus 20.10.95 JOUKO JOLKKONEN RAK. INS. <i>Jouko Jolkkonen</i>			Suunnittelusala, työn numero ja piirustuksen numero 4

Savilahden Vanhaintukiyhdistys Ry
Ryhmäkoti, Anttola



ARVIOKIRJA

ETELÄ-SAVON HUONEISTOMARKKINAT OY

Porrassalmenkatu 23 Mikkeli

www.huom.fi

HUOM![®]

Näyttöjä löytyy.

KIINTEISTÖN ARVIOKIRJA**Arvion tilaaja**

Anttolan Vanhustentaloyhdistys Ry
c/o Reim Mikkeli Oy, Yrjönkatu 5 50100 Mikkeli

Arvion kohde

Vuokraoikeus rakennuksineen Annanpelto -nimiseen tilaan RN:o 1:875 Mikkelin kaupungin kylässä n:ro 429. Kiinteistötunnus 41-429-1-875-L1.

Kohteen osoite on Taipaleentie 21 52100 ANTTOLA

Kohteen omistaja

Anttolan Vanhustentaloyhdistys Ry

Arvion tarkoitus

Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen markkina-arvo. Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Arvio on tilattu kohteen mahdollista omistusjärjestelyä varten.

Arvoajankohta on lokakuu 2018

Sijainti

Arvioitava kohde sijaitsee Anttolan taajamassa osoitteessa Taipaleentie 21 52100 Anttola.

Tonttitiedot

Kunta	Mikkeli (491)
Kylä	(429)
Tila	Annanpelto 1:875
Pinta-ala	2290 m ²

Tontin vuokrasopimus

Vuokranantaja	Mikkelin kaupunki
Vuokra-aika	19.1.1995-31.12.2044

Rakennustiedot

Tilalla sijaitsee vuonna 1996 valmistunut asuinkiinteistö. Talossa on 6 asuinhuoneistoa, jotka ovat 1h+k=21,5 m² suuruisia asuntoja. Yhteistilat ovat yhteensä 124 m² suuriset. Huoneistot ovat vammaispalveluasuntoja.

Rakennusvuosi	1996
Rakennusten lukumäärä	1 kpl
Kerrosluku	1
Kantava rakenne	puu
Julkisivumateriaali	tiilivuoraus
Katto	peltikate
Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen poisto
Huoneistoala	272 m ²
Kerrosala	307 m ²

Tilojen käyttö, toimivuus ja kunto

Yleistä

Tilat sopivat hyvin nykyiseen tarkoitukseensa vammaispalveluasuntoina. Asunnot ovat mukavuuksiltaan nykyaikaisia, mutta omia saunoja ei ole. Huoneistot ovat lattiapinnoiltaan muovia ja pesutilat muovipinnoitteiset. Asunnoissa on vesikeskuslämmitys.

Piha-alue

Piha-alue on osin nurmitettu ja osin sorapinnalla. Piha-alue on jaettu oleskelualueiksi sekä autopaikoitukseen.

Kiinteistön hoitokulut

Kohteen laskennallinen hoitovastike on 9,57 €/m²/kk, joka on keskimääräistä korkeampi, johtuen palvelutaloluonteesta ja isoista yhteisistä tiloista.

Kiinteistön hallinta

Kohteen asunnot ovat kaikki vuokratyössä ja käyttöaste on ollut viime aikoina 75 %. Palveluasuntojen vuokratuotto on n. 13,49 €/m²/kk, joka vastaa käypää vuokratasoa.

Kaavoitustilanne

Alueella on vahvistettu asemakaava.

Infrastrukturi

Kohde on liitetty Järvi-Suomen Energia Oy:n sähköverkkoon. Kohderakennus on liitetty Mikkelin kaupungin vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Markkinatilanne

Kysyntä palveluasunnoista kaupunkitaajamien ulkopuolella on ollut huonoa. Lisäksi käyttöaste on pysynyt alhaisena.

Asuinalue paikkakunnan sisällä

Kohde sijaitsee Anttolan taajamassa ja palvelut ovat kohtuullisen matkan päässä.

Kohteen ominaisuuksien osalta sen suhteellista markkina-asemaa nykyisillä kohdealueen asuntomarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Talousalueen/paikkakunnan arvostus	1
Kohdealueen arvostus	3
Kiinteistön mikrosijainti	3
Rakennuksen kunto	3
Rakennuksen toimivuus	3
Rakennuksen varustelutaso	3
Myytävyys	1
Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa	2

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä(keskimääräinen)=3, välttävä=2, huono=1)

Arvion perusteet

Arvio perustuu liite- ja lähdeluettelossa mainittuihin tietolähteisiin, viranomaisilta ja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, kohteessa suoritettuun katselmukseen sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon.

Suoritettu katselmus ei poista kohteen kaupan yhteydessä ostajalle kuuluvaa velvollisuutta tarkastuskatselmuksen suorittamiseen eikä kohdetietoihin liittyvää selonottovelvollisuutta.

Arviointimenetelmänä on käytetty tuottoarvomenetelmä

*

Tuottoarvomenetelmää sovellettaessa selostetaan nettotuoton muodostuminen (kassavirta-tulot-menot) ja annetaan arvio kohteen todennäköisestä pitkän aikavälin käyttöasteesta (100 %) sekä ilmoitetaan laskelmissa käytetty tuottovaatimustaso (13 %) perusteluineen.

Kohteen arvo

Kohteen markkina-arvo on käsittääksemme noin **yhdeksänkymmentäkaksituhatta (92.000,-) euroa.**

Kohteen arvoon vaikuttaa heikentävästi taantuva taajama ja erikoisrakentaminen, jonka johdosta tuottovaatimustaso on 13 %.

Mikkelissä 18.päivänä lokakuuta 2018

ETELÄ-SAVON HUONEISTOMARKKINAT OY

Mikkelin toimisto



Jouni Karjalainen
toimitusjohtaja LKV, YKV
AKA-Arvioitsija (asunnot)



Esa Pietiläinen
myyntijohtaja LKV, YKV

LIITTEET kassavirtalaskelma

28.10.2018

KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)

©

Kohde: Taipaleentie 21 Anttola

Käyttötapa:

Palvelutalo

Pinta-aliatiedot:

Vuokra-asunnot	m ²	253,0
Varastotilat		
Varastotilat		
Asunnot		0,0
Muut tilat		0,0
Yhteensä		253,0

Yksikkövuokra (€/m²/kk):

	13,49 €
	0,00 €
	0,00 €
	13,49 €

Nettotoottovaatimus:

Inflaatio:

Kokonaistuottovaatimus: 14,00 %

Hoitokulut:

Ajannukaistaminen (peruskorj./-parant.):

Uusinveistointi: vuoden päästä

Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Potent. bruttotuotto, €/v	40956	41365	41779	42197	42619	43045	43475	43910	44349	44793
Vuosikorotus (sis. inflaation)	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Käyttöaste (taloudell. k-aste)	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Efektiiv. bruttotuotto, €/v	40956	41365	41779	42197	42619	43045	43475	43910	44349	44793
Käyttö-&ylläpitökulut, €/v	29055	29345	29639	29935	30234	30537	30842	31150	31462	31777
Vuosikorotus em. kuluihin	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Operatiiv. nettotuotto, €/v	11901	12020	12140	12262	12384	12508	12633	12760	12887	13016
Ajannukaistamiskulut, €/v	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vuosikorotus em. kuluihin	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Nettokassavirta, €/v	11901	12020	12140	12262	12384	12508	12633	12760	12887	13016
Jäännösarvo, €										<u>101125</u>

Nykyarvot / tarkasteluajaniakso 10 vuotta:

Kassavirrat, €	64269
Jäännösarvo, €	27278

Pääoma-arvo Vähenn. uusinvestointi 0,000 M€ **Loppuarvo**

Pääoma-arvo 362 €/m² (nykyarvo)