

OMISTAJAOHJAUSPYYNTÖ

Patruunantie 9 (410-406-21-201) myynti

Hallituksen esitys

Laukaan Vuokrakodit Oy:n hallitus esittää, että kiinteistö Patruunantie 9 myydään ja pyytää antamaan asiassa omistajaohjauksen myynnin osalta. Hallituksen näkemyksen mukaan kohteen taloudellinen kehitys, käyttöasteeseen liittyvät riskit sekä merkittävät tulevat korjaustarpeet puoltavat myyntiä.

Kiinteistön tasearvo

Kiinteistön tasearvo on 265 112,15 €.

Selvitys myyntihinnasta

Kohteesta on saatu ostotarjous. Hallituksen arvion mukaan tarjous heijastaa kohteen nykyistä markkinatilannetta, rakennusten ikää, käyttöasteeseen liittyviä haasteita sekä kiinteistöön kohdistuvaa merkittävää korjausvelkaa.

Vuokraustoiminnan kannattavuus

Kiinteistön käyttöaste oli 31.8.2026 tilanteessa 87,5 prosenttia. Yksi asunto on ollut vuokraamatta lähes vuoden ajan aiheuttaen noin 700,49 euron kuukausittaisen vuokratulomenetyksen. Kohteen tulos ajalla 1.1.-31.7.2026 oli -6 536,98 euroa. Kohteen vuokraustoiminta on siten ollut tappiollista.

Lainat ja vakuudet

Kiinteistöön ei kohdistu lainaa.

Kiinteistöön kohdistuu kuitenkin kolme panttikirjaa, joista yksi nimellisarvoltaan 554 192 euroa on pantattuna Laukaan kunnalle annettujen takausten vakuudeksi. Mahdollisen kaupan yhteydessä vakuusjärjestelyt tulee erikseen ratkaista.

Korjausvelka ja investointitarpeet

Kiinteistössä ei ole toteutettu laajoja peruskorjauksia valmistumisen jälkeen. jäljempänä on erillinen arvio kohteen peruskorjaus- ja uudisrakentamisvaihtoehtoista. Selvityksen perusteella rakennusten tekninen kunto ja ikä edellyttäisivät lähivuosina erittäin merkittäviä investointeja.

Korjauskustannusten arvioidaan olevan niin suuria, että niiden tarkoituksenmukaisuus suhteessa kohteen markkina-arvoon ja vuokrattavuuteen on kyseenalainen. Hallituksen näkemyksen mukaan kohteen saneeraaminen pitkäaikaista vuokrauskäyttöä varten ei ole yhtiön kannalta taloudellisesti perusteltua.

Myynnin taloudelliset vaikutukset

Myynnin toteutuessa:

- yhtiö vapautuu tulevista merkittävistä korjausinvestoinneista
- käyttöasteeseen ja vuokraustoiminnan kannattavuuteen liittyvät riskit poistuvat
- pitkäaikaisen tyhjillään olevan asunnon aiheuttamat vuokratappiot poistuvat
- yhtiö voi kohdentaa käytettävissä olevat resurssit paremmin kannattaviin kohteisiin

Myymättä jättämisen vaikutukset

Mikäli kiinteistöä ei myydä, yhtiön tulee varautua merkittäviin peruskorjaus- tai uudisrakentamistasoihin investointeihin tulevien vuosien aikana. Samalla käyttöasteeseen ja kiinteistön kilpailukykyyn liittyvät riskit säilyvät.

Yhteenveto

Patruunantie 9:n vuokraustoiminta on ollut tappiollista, käyttöaste on jäänyt tavoitteesta ja rakennuskanta on tulossa laajojen korjausten tarpeeseen. Hallitus katsoo, että kiinteistön myynti on yhtiön kokonaisedun kannalta perusteltu ratkaisu, vaikka kaupasta muodostuu todennäköisesti kirjanpidollista tappiota. Tappiosta huolimatta myynti poistaa huomattavan tulevan korjausvelan sekä siihen liittyvät taloudelliset riskit.

Korjaus- ja uudisrakentamisvaihtoehtojen tarkastelu

Kohteena oleva vuonna 1990 valmistunut rivitalokiinteistö, jossa on 8 asuntoa ja asuinpinta-alaa yhteensä 503,5 m². Rakennuksen käyttövesiputket, viemärit, märkätilat, ikkunat ja ulko-ovet ovat alkuperäisiä. Lämmitys: sähköllä toimiva vesikiertoinen patterilämmitys.

Kohteen ikä ja teknisten järjestelmien elinkaaren päättyminen edellyttävät lähivuosina merkittäviä investointeja. Tämän vuoksi on laadittu alustava vertailu laajan peruskorjauksen ja uudisrakentamisen välillä.

Laaja peruskorjaus

Toimenpide	Arvio
Käyttövesi- ja viemärisaneeraus	200 000 €
Märkätilojen uusiminen	180 000 €
Ikkunat ja ulko-ovet	90 000 €
Vesikaton uusiminen	80 000 €
Sähköjärjestelmien uusiminen	80 000 €
Lämmitysjärjestelmän uudistaminen (esim. maalämpö)	120 000 €
Sisäpinnat ja muut rakennustekniset korjaukset	180 000 €
Piha-alueet ja sadevesijärjestelmät	40 000 €

Yhteensä	970 000 €
-----------------	------------------

Peruskorjauksen kustannusarvio on siten noin 850 000-1 100 000 €.

Purku ja uudisrakentaminen

Toimenpide	Arvio
Purkaminen	100 000-150 000 €
Uudisrakentaminen	noin 1 410 000 €
Suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta	noin 250 000 €
Yhteensä	noin 1 785 000 €

Uudisrakentamisen kokonaiskustannukseksi arvioidaan noin 1,71-1,96 milj. €.

Edellä mainituin perustein Laukaan Vuokrakodit Oy pyytää omistajalta näkemystä ja -ohjausta Patruunantie 9 kiinteistön mahdollisen myynnin jatkovalmistelua varten.

Laukaan Vuokrakodit Oy

hallitus