



# ARVIOLAUSUNTO

Kiinteistötunnus: 831-409-1-1059

Osoite: Jauhialantie, 54915 Saimaanharju

## ARVION KOHDE

N.3.000 m<sup>2</sup>:n määräala Harjurinne –nimisestä tilasta Taipalsaaren kunnan Jauhialan kylässä sekä määräalalla oleva teollisuushalli. Määräala on osa ohjeellisen tonttijaon ja asemakaavan mukaista tonttia n:o 45 Saimaanharjun teollisuusalueella. Määräalan pinta-alaa ei ole vielä tarkasti määritelty.

Kantatilan kiinteistötunnus: 831-409-1-1059.

Osoite: Jauhialantie, 54915 Saimaanharju.

## ARVION TARKOITUS

Selvittää kohteen käypä arvo **nykyisessä kunnossaan ja keskeneräisenä** vapailta markkinoilla normaalein myyntiehdoin.

## KOHTEEN SIJAINTI

Kohde sijaitsee Saimaanharjun teollisuusalueella. Taipalsaarentie, joka menee Lappeenrantaan on lähietäisyydellä. Kuntakeskukseen on n. 4 km. Alue on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi ja ympäristössä on pienteollisuutta. Alueelta on Lappeenrantaan n. 11 km.

## TONTTI

Tällä hetkellä asemakaavan mukaisen tontin pinta-ala on n. 4.600 m<sup>2</sup>. Tarkoitus on tehdä kaavamuutos, jossa myytävän tontin pinta-ala on n.3.000 m<sup>2</sup> (ainoastaan arvio) Tontti soveltuu hyvin teollisuus-tontiksi. Tasainen piha, jossa voidaan kiertää halli molemmilta sivuilta isoillakin autoilla. Kaavamerkintä on TY I ja rakennus-oikeutta on tällä hetkellä koko tontille 800 krs-m<sup>2</sup>. Tontti on teollisuus- ja varasto-rakennusten korttelialuetta.

## RAKENNUS

Teollisuus/varastohallin rakennuslupa on haettu v. 2009. Rakennus on edelleen keskeneräinen ja mm. lupakuvissa olevat toimisto, keittiö ja wc tilat ovat jääneet toteuttamatta. Halli on puurunkoinen ja julkisivu on profiiliterästä. Vuorivilla eristeet. Kokonaiskerrosala on n. 398 m<sup>2</sup> ja HA on 372 m<sup>2</sup>. Halli on jaettu kolmeen osaan harkoilla muuratuilla väliseinillä. Halleihin on kolme sisäänkäyntiä kippiovilla ja lisäksi on 3 käyntiovea halleihin. Rakennus on kytketty kunnan vesijohto- ja viemäri-verkostoon. Lämmitystä on hoidettu ilmalämpöpumpulla yhteen halliosaan. Lattiat ovat betonia ja asfalttia. Varinaisia vaurioita ei ole tiedossa.

## MARKKINATILANNE

Suurin osa liike- ja teollisuuskohteiden vaihdosta tehdään vuokraamalla. Toteutuneiden kauppojen hintahajonta on suuri johtuen kohteiden suurista eroista. Tyypillinen ostaja on loppukäyttäjä joka tarvitsee tilan omaan käyttöön. Sijoittajat ostavat hyviltä paikoilta teollisuustiloja, joilla on valmis pitkäaikainen vuokralainen.

Uusien lämpimien teollisuushallien, joissa on vesijohdot ja viemäröinnit ja sosiaali- ja toimistotilat rakennuskustannukset ovat yli 1.000 €/m<sup>2</sup>. Myynnissä olevien teollisuushallien hintapyynnöt ovat edullisimmillaan n. 400-500 €/m<sup>2</sup>.

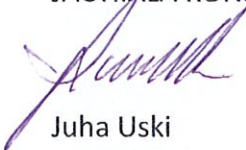
Sijoittajat vaativat, että liiketeollisissa kohteissa vuokratuoton on oltava selkeästi suurempi kuin asunnoissa. Huonolla sijainnilla oleva halli on huono sijoituskohde, koska käyttäjiä on rajallinen määrä.

#### ARVION TILAAJA

Taipalsaaren kunta  
Tekninen lautakunta  
Kellomäentie 1  
54920 Taipalsaari

Taipalsaarella 13.5.2019

JAUHIALA KONSULTOINTI OY



Juha Uski  
toimitusjohtaja  
Laillistettu kiinteistönvälittäjä, LKV  
p. 0400 654 497  
[uskinjussi@gmail.com](mailto:uskinjussi@gmail.com)  
Vanha Jauhialantie 35, 54920 Taipalsaari

LIITTEET Kiinteistörekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Rasitustodistus  
Kiinteistörekisterikartta  
Kaavaote ja kaavaselostus  
Pohjakuva  
Valokuvia

### Perustiedot

Kiinteistötunnus:	831-409-1-1059	Rekisteröintipvm:	27.10.2008
Nimi:	Harjurinne	Kokonaispinta-ala:	0,4600 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4600 ha
Kunta:	Taipalsaari (831)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	MMLm/5571/33/2008		

### Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Lohkominen Rekisteröintipvm: 27.10.2008		
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:		
Määräala:	Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
831-409-1-711-M602	831-409-1-711 Harjunpää	0,4425
831-409-1-792-M602	831-409-1-792 Poppana I	0,0175
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):		0,4600
Kaavan mukainen käyttötarkoitus muodostumishetkellä: TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia		

### Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

#### Kaavat ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) (831-22022012) Hyväksymispvm: 22.2.2012	Voimaantulopvm: 14.11.2014	Kaavan arkistotunnus: MMLm/28241/423/2014
---	----------------------------	--

### Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

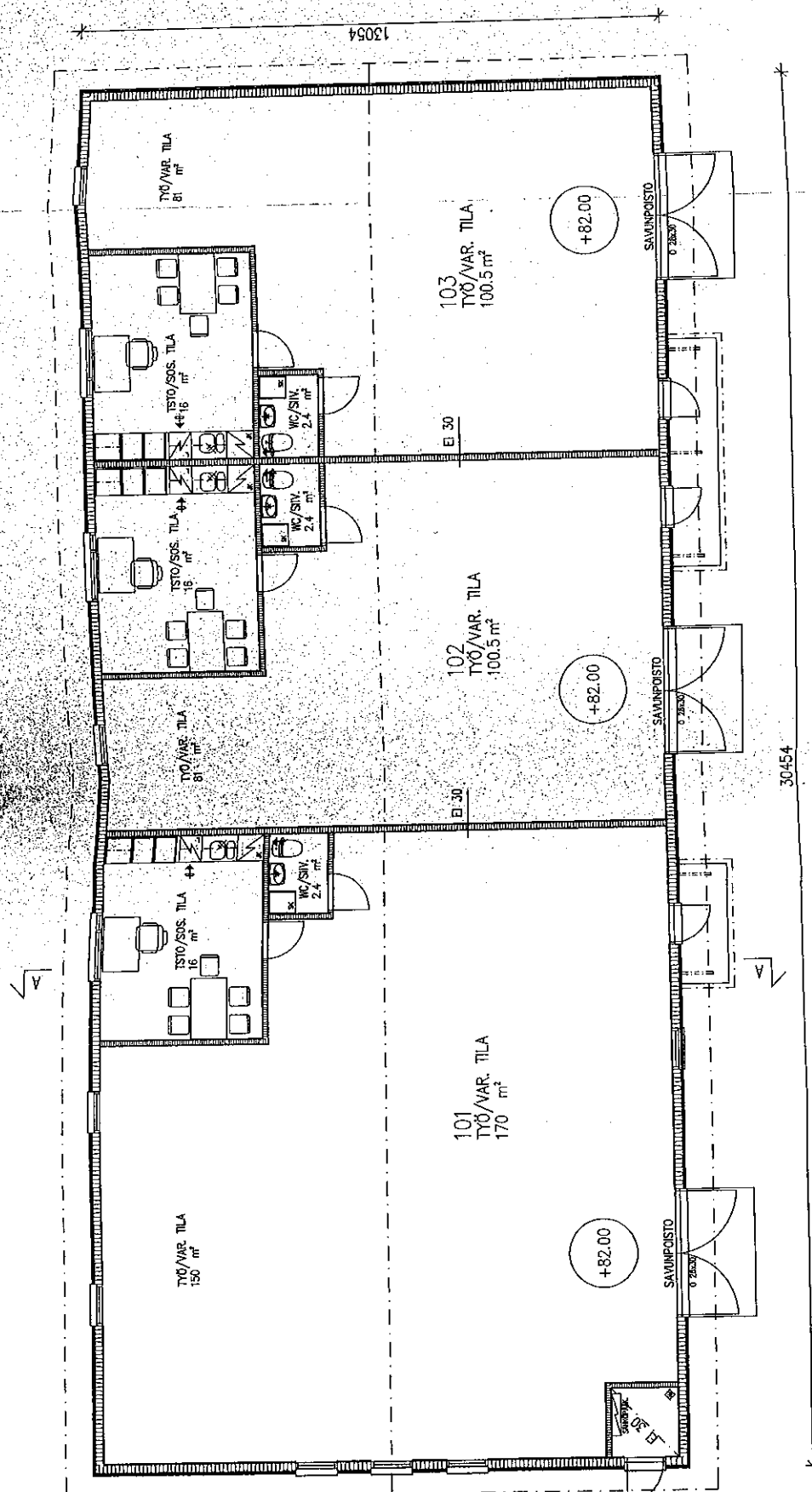
### Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

### Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

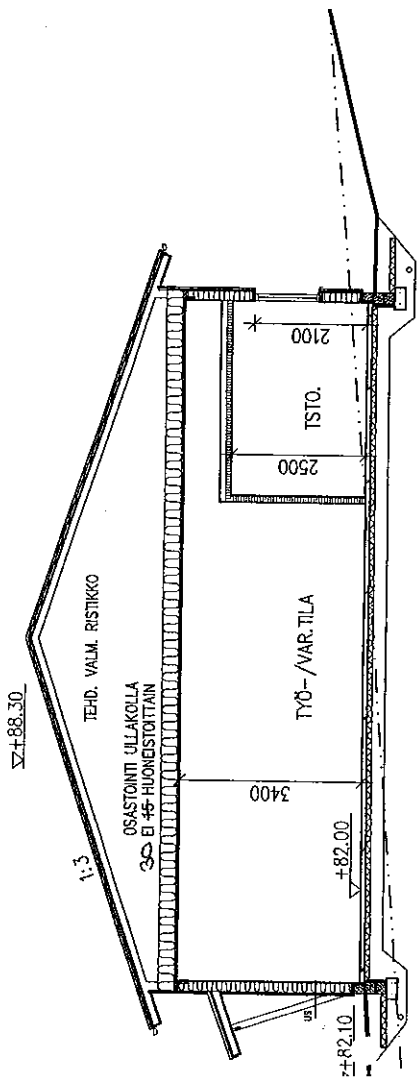
### Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 30.4.2019.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.  
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



RAKENNUKSEN PALOJUOKKA P3  
 RAKENNUKSEN PALOVAARALLISUUSLUOKKA 1



LEIKKAUS A-A

- |                  |         |                       |    |                      |
|------------------|---------|-----------------------|----|----------------------|
| TE, PROFILIPELTI | US      | VERHOUS, PROFILIPELTI | AP | TB-LAATTA 100        |
| ET               | USRIMAT | TUULETUSRAKO 22       |    | STYROX 100           |
| ATE              | ATE     | TUULENSUOJA 10        |    | TIVISTETTY SORA >300 |
| JT               | LLA 300 | RUNKOHERISTE 175      |    |                      |
| JKU              | JKU     | HÖYRYNSULKU           |    |                      |
| JS               | YY      | KIPSILEVY             |    |                      |
|                  |         | HVS                   |    | KIPSILEVY 13         |
|                  |         |                       |    | RUNKOHERISTE 125     |
|                  |         |                       |    | KIPSILEVY 13         |

- |         |                     |
|---------|---------------------|
| ALAT    | 398 m <sup>2</sup>  |
| MAISALA | 398 m <sup>2</sup>  |
| ALA     | 373 m <sup>2</sup>  |
| I. ALA  | 1560 m <sup>3</sup> |
| UUS     |                     |

Taipalsaaren rakennuslautakunta  
Rakennustarjous

Rakennusluokka: *RR*


Myynti: *41.07*

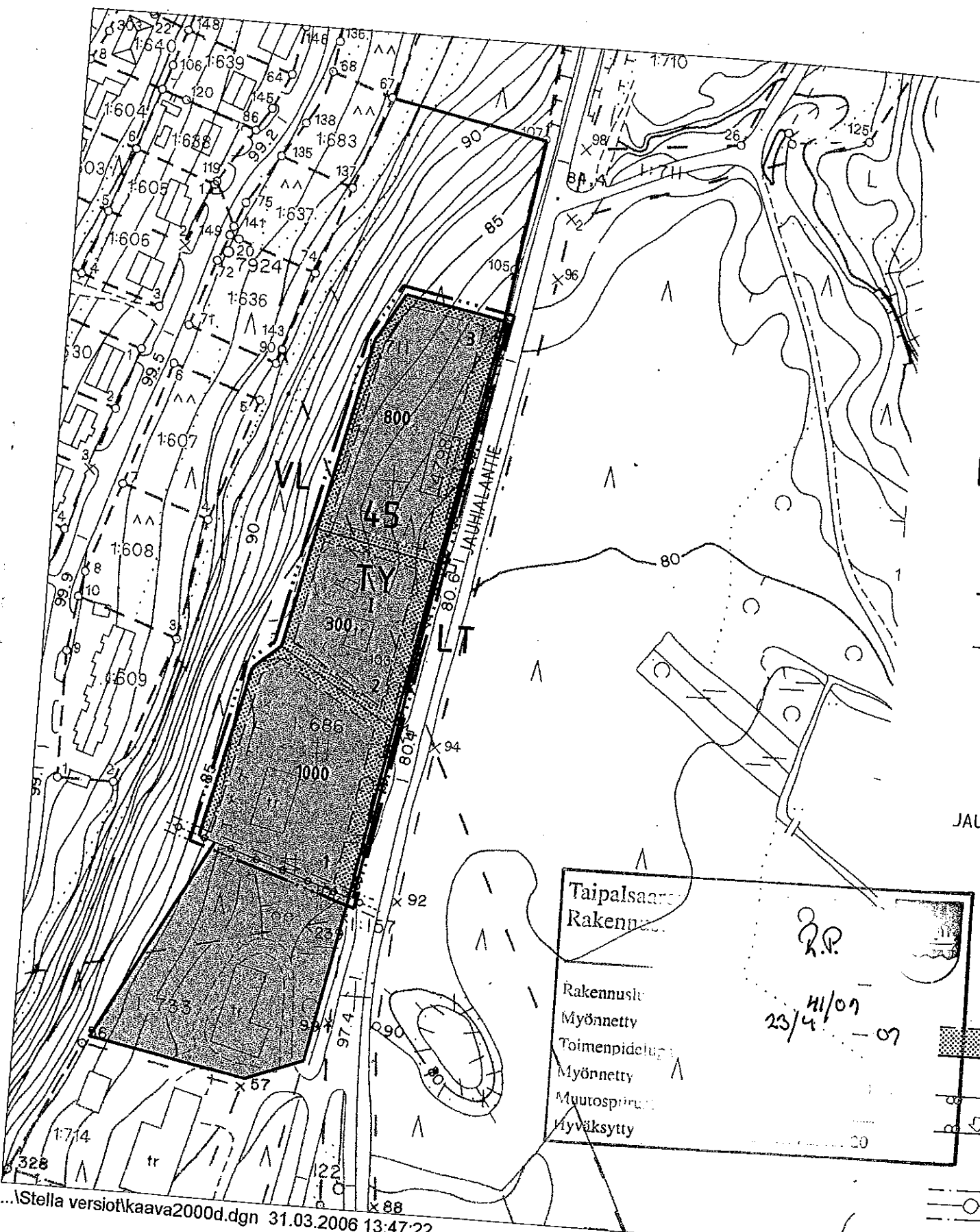
Toimenpidelupa: *23.4.2009*

Muunnosluvat: *1/20*

Muunnosluvat Rak.lupa No.: *1/20*

Hyväksytyt: *1/20*

K.O.S.A. SAMAANHARJU RAKENNUSLOMAKUNTA UUDISRAKENNUS	KORTTELI/TILA 45	TONTTI/RNO 3	VIRANOMAIKSEN MERKINTÖÄ
RAKENNUSKORTTEEN NIMI JA OSOITE TEOL. HALLI VIRTANEN JAUHIALANTE 54915 SAMAANHARJU			PIIRUSTUSLAIJI PÄÄPIIRUSTUS JURK.S.No 2
			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ POHJA LEIKKAUS MITTAKAAVAT 1:100
	Valkokatu 2 puh. 05-415 0850	53600 LPR	SUUNNALLA ARK
			TYÖ No PIIRING 002 <i>S. Kemppinen</i>
			MUUTOS
			PÄIVÄYS 9.3.2009
			YHTEENK. ra S Kemppinen



**Taipalsaari Rakennus**

Rakennus: Myönnetty  
 Toimenpide: Myönnetty  
 Muutospiirustus: Hyväksytty

R.P.  
 23/4/07

0 10 20

### Perustiedot

Kiinteistötunnus:	831-409-1-1059	Rekisteröintipvm:	27.10.2008
Nimi:	Harjurinne	Kokonaispinta-ala:	0,4600 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4600 ha
Kunta:	Taipalsaari (831)		
Arkistoviite:	MMLm/5571/33/2008		

### Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 11.1.2012
Asianumero:	518/11.1.2012/193
Arkistoviite:	005:2012:LH:193
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Taipalsaaren kunta, 0163320-5
Saanto:	Kauppa 24.10.2011

### Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

### Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 30.4.2019.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



## Perustiedot

Kiinteistötunnus:	831-409-1-1059	Rekisteröintipvm:	27.10.2008
Nimi:	Harjurinne	Kokonaispinta-ala:	0,4600 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4600 ha
Kunta:	Taipalsaari (831)		
Arkistoviite:	MMLm/5571/33/2008		

## Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä *Etusija*; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

### 1) Vuokraoikeus 26.2.2008

Asianumero: 731/26.2.2008/546  
Arkistoviite: 731:2008:KI:546  
Laitostunnus: 831-409-1-792-L2

Etusija: 26.2.2008

Oikeuden laji: Vuokraoikeus, laitos  
Asiakirjat: Vuokrasopimus, 20.2.2008

Vuokranantajat: Taipalsaaren kunta, 0163320-5

Vuokralaiset: Radioputki Oy, 2139332-5

Kohdistuu myös: 831-409-1-792

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 1.2.2008 ja päättyen 31.1.2018. Määräaikainen sopimus jatkuu vuokra-ajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana, ellei sopimusta ole puolin tai toisin irtisanottu viimeistään vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa noudattaen yhden vuoden irtisanomisaikaa. Vuokraoikeus voi olla kiinnityksen tai muun kirjauksen kohteena määräajan päättymiseen 31.1.2018 saakka.

## Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

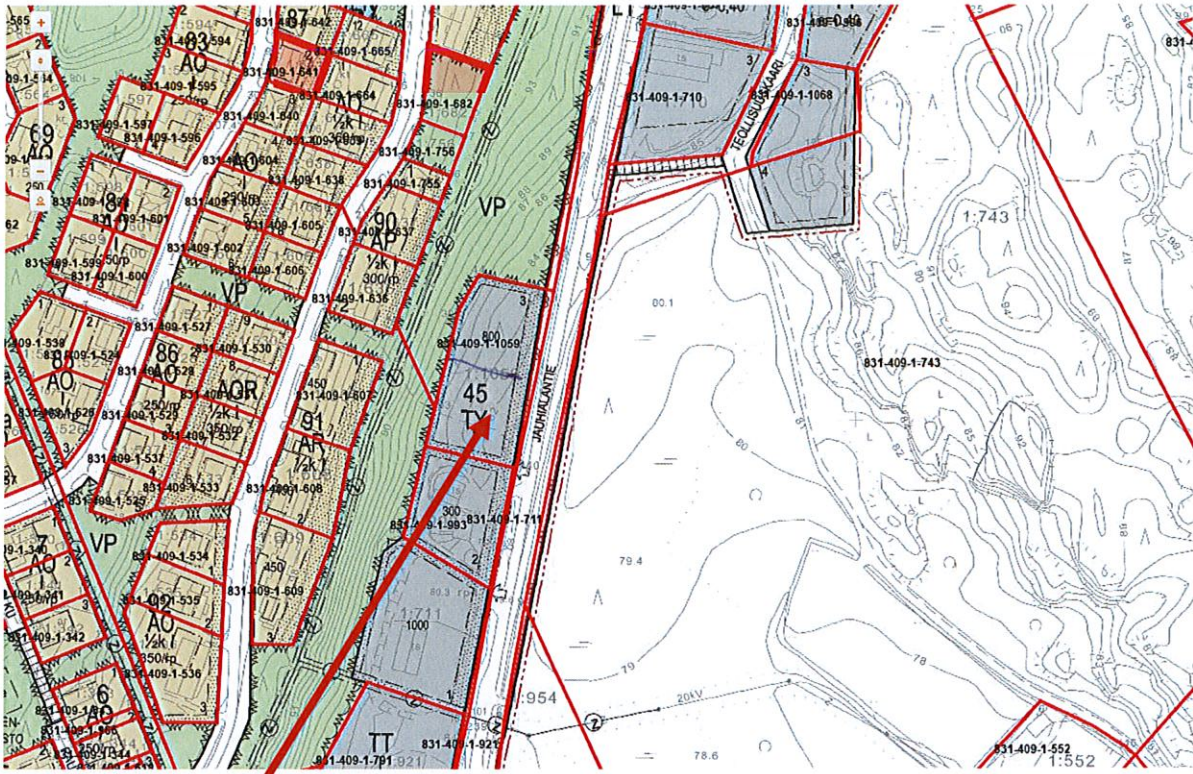
## Muistutukset

Ei muistutusasioita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 30.4.2019.

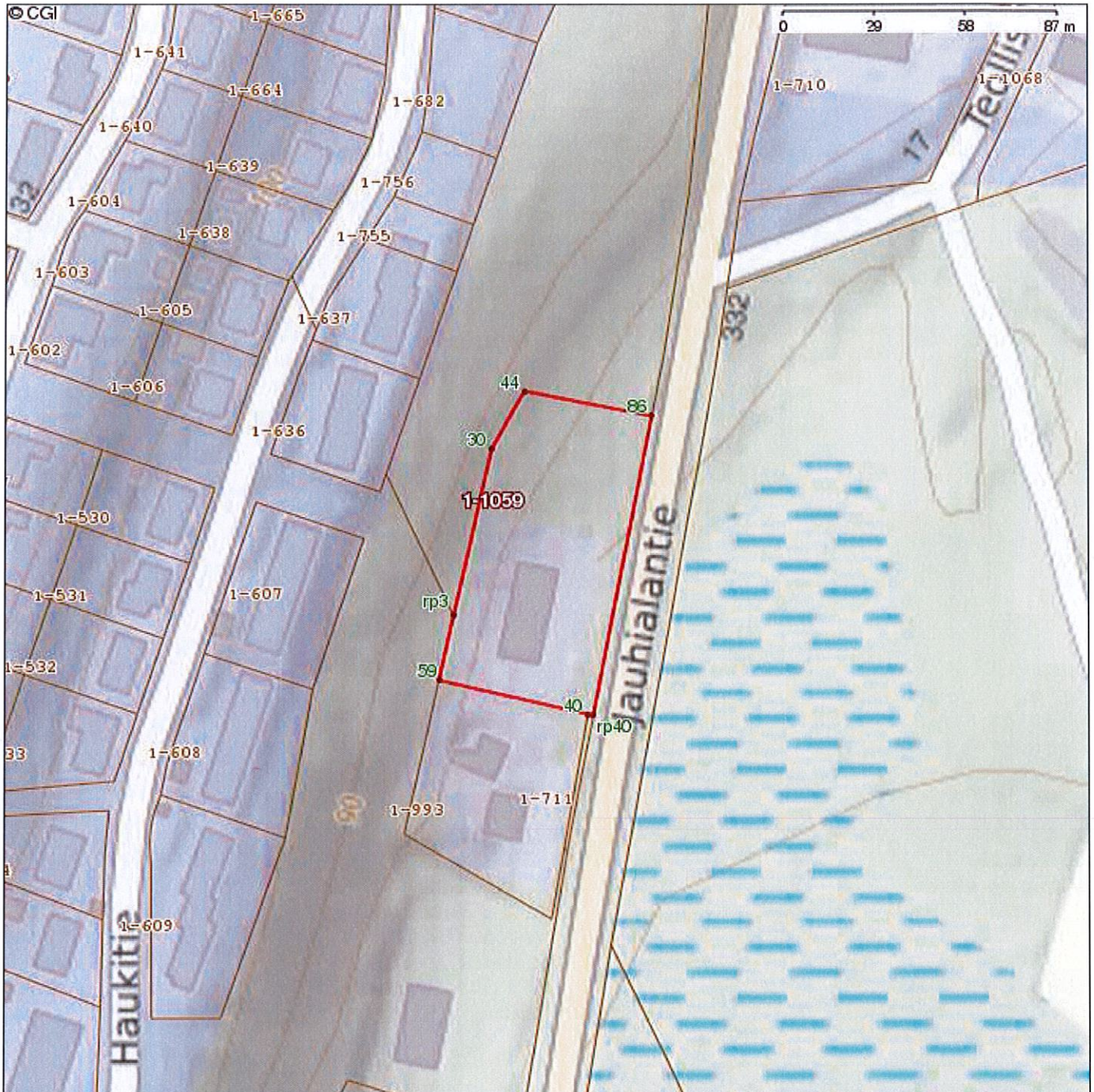
Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.  
Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



Noin 2 350 m<sup>2</sup> määräala tilasta 831-409-1-1059, asemakaava  
Noin 400 m<sup>2</sup> suuruinen lämmin teollisuushalli

Kiinteistötunnus:	831-409-1-1059
Rekisteriyksikkölaji:	Tila (1)
Nimi:	Harjurinne
Kunta:	Taipalsaari (831)
Kylä/kaupunginosa:	JAUHIALA (409)
Rekisteröintipäivämäärä:	27.10.2008
Palstojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	0.4600 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeusyksikkötiedot on haettu Kiinteistö tietojärjestelmästä. Karttatulosten sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Karttatulosteella näytetään käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta. Taustakartta on viitteellinen. © MML ja kunnat

**TAIPALSAAREN KUNTA**  
**SAIMAANHARJUN ASEMAKAAVAN AJANTASAISTAMINEN**  
 22.12.2011 1:2000

Asemakaavan ajantasastamisen koskee Taipalsaaren kunnan korttelit 1-29, 31-50, 52-92, 96-107, 115-116 ja 200-201 sekä puisto- ja virkistysalueita, liikennealueita, erityisalueita ja katualueita.

Asemakaavan tarkistuksella muodostuu Taipalsaaren kunnan korttelit 1-29, 31-50, 52-92, 96-107, 115-116 ja 200-201 sekä puisto- ja virkistysalueita, liikennealueita, erityisalueita ja katualueita.

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.**

	Asunkeuhkustalojen korttelialue. Tonttien rakentamattomat osat tulee säilyttää puistomaisina olemassa olevaa puustoa säilyttämällä.
	Asuinpuutarhojen korttelialue.
	Asuinpuutarhojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän rakennuksen. Rakennuskoisuus on 250 kerr. mikäli kaavaan ei ole toisin osoitettu.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Eriksienpientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän rakennuksen. Rakennuskoisuus on 250 kerr. mikäli kaavaan ei ole toisin osoitettu.
	Eriksienpientalojen ja/tai toimitusalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuspaikka hahmottamassa on pyyhitettävä minireoviraston lausunto.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Julkisten laihpalvelurakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristöasettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Puisto.
	Lähi-virkistysalue.
	Lähi- ja virkistyspalvelujen alue.
	Uimapaikka-alue.
	Yleisen tien alue.
	Yleisen tie vierusalue.
	Venetsatama-venevälikana.
	Yleinen pysäköintialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Energialueiden alue.
	Muinaismuistoalue.
	Vesialue.

	3 in kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin rakennuspaikan raja.
	Poikkeusviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
<b>40</b>	Korttelin numero.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontinrakennuspaikan numero.

**KIRJOLOHENTIE**

	Kadun, tien, katualueen, tontin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennuskoisuus kerrosalaneliömetrinä.
	Rakennuskoisuus kerrosalaneliömetrinä yhtä tonttia/rakennuspaikkaa kohden rakennuspaikan osoittamalla paikalla.
	Rooviraston numero osoittaa rakennusten rakennuksen tai sen osan suunnitun sallitun rooviraston.
	Muutokseksi rooviraston numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suunnitun kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalasta luettavaksi tiliksi.
	Muutokseksi rooviraston numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suunnitun kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalasta luettavaksi tiliksi.

<b>123</b>	Aluevalvonta luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuskoisuuden rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.
	Tehokkuusluku eli kerrussuhteen suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Aidon säilytyspaikan rakennusala.
	Rakennuksen hajasuuntaa osoittava viiva.
	Katu.
	Luonnontilaisena säilytettävä alue.
	Istutettava alueen osa.
	Katuakselin.
	Jalankäytölle varattu katutie.
	Jalankäytölle ja polkupyöräilylle varattu katutie, jolla tontin/rakennuspaikka laajo on sallittu.
	Pysäköintipaikka, jonka alue on säilytettävä puistomaisena.
	Pysäköintipaikka.
	Ajoyhteys.
	Johdon värtten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymä liikimääräisen sijain.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä.
<b>(100)</b>	Sulussa olevat numerot osoittavat korttelin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaitte rauhottu kirkon muinaismuisto.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

**Yleismaaräykset**

Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua vastoin 1 luvun 18 §:n ja ympäristösuojelun 8 §:n ja 7 §:n tarkoitettuja seurauksia.

Lisäksi rakennuspaikoilla on rakennukset suunniteltava siten, että sisätiloissa ei ylitetä radonille asetettua tavoitearvoa 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:  
 - AK-korttelissa 1,5 autopaikkaa luonnetta kohden  
 - Yksi autopaikka liike- ja toimistotilujen kutakin alkavaa 50 kerrosalaneliömetriä kohden  
 - Yksi autopaikka yleisten rakennusten korttelialueella kutakin alkavaa 100 kerrosalaneliömetriä kohden.

Läpimenämissä 22.12.2011

Kirjuri Matti Kinnunen  
 Suunnittelujohtaja, arkkitehti SAFA

Taipalsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt tällain asemakaavan 22.2.2012 § 4

Taipalsaarela 2012

<p><b>TAIPALSAAREN KUNTA</b>                  Saimaanharjun asemakaavan ajantasastaminen</p> <p> Finnish Consulting Group</p> <p>Finlandiakatu 12, 00100 Helsinki                  Puh: 09 470 8311, www.fcg.fi                  E-mail: info@fcg.fi</p> <p>Projektin nimi: Taipalsaaren asemakaava</p>	<p>Nahtavilla 17.6. - 1 7.2011                  Valtuusto 22.2.2012 § 4</p> <p>Suunnitelma- ja ohjeiden ja päätösten numero: 1:2000</p> <p><b>YKS P12957 901L</b></p> <p>Tuote:                  Suunnitelma- ja ohjeiden ja päätösten numero: 1:2000                  Keskittämällä: Yhteisöjen Päästötietojen                  Tarkastus: Yhteisöjen Päästötietojen</p>
---	---



TAIPI SAAREN KUNTA  
SAIMAAHARJUN ASEMAKAAVAN AJANTASOITAMINEN  
22.12.2011 1:2009

1:2009

# Jauhiala Konsultointi Oy











