



KALOTTIKESKUS
Osaamisen kehittämisspalvelut

KALOTTIKESKUS ***- matkailuliiketoimintaan, toimistoiksi, hoivakodiksi...***

2886 m²

Liikerakennus, Inarin kunta, Ivalon kylä, Kirkkokuja 14





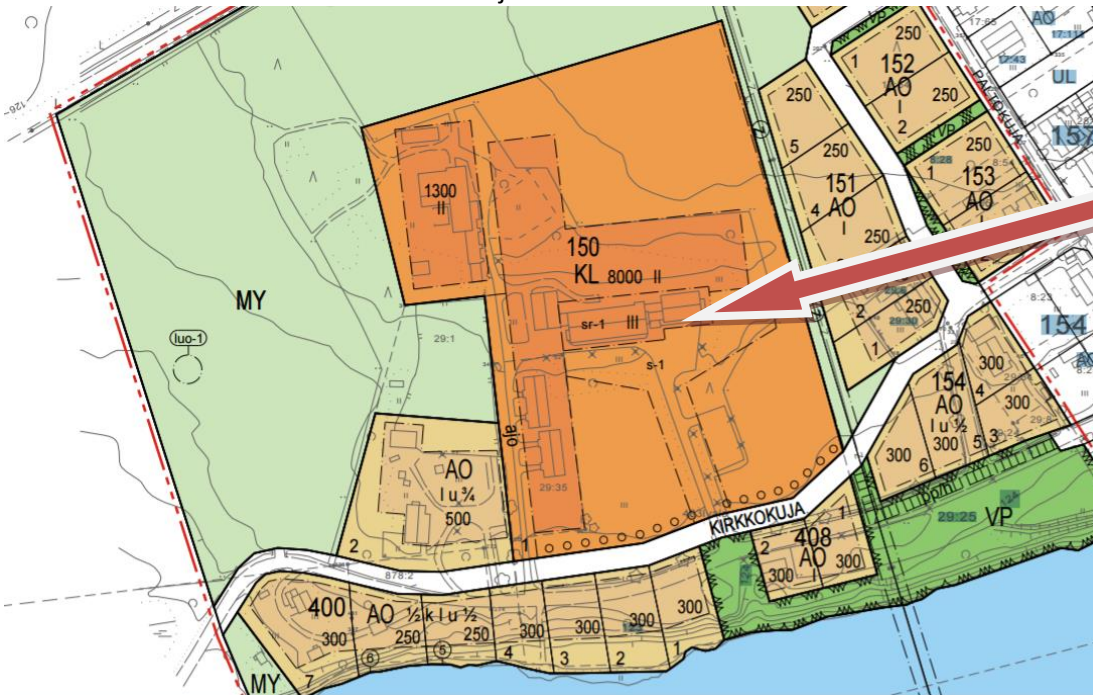
Kalottikeskus-kiinteistö myytävänä tarjouskauppana

Ivalon kylän palvelujen äärellä ja Ivalojoen läheisyydessä sijaitseva Kalotin oppimiskeskus-säätiön omistama Kalottikeskus-kiinteistö on myytävänä tarjouskauppana ajalla 5.-28.2.2019 klo 16.00 saakka. Korkein tarjous voittaa (ks. myyntiehtot).

Olisiko tässä kiinteistö matkailuliiketoimintaa suunnittelevalle ammattilaiselle tai sijoittajalle? Tällä hetkellä Lapin matkailu vetää matkailijoita kaikkialta maailmasta ja Inari on Suomen mittakaavassa yksi valovoimaisimmista matkailukunnista. Ivalo on helposti saavutettava mm. jokunen vuosi sitten laajennetun lentoaseman laajennuksenkin vuoksi ja Ivalosta on maantietyhteydet myös Pohjois-Norjaan ja Venäjälle Murmanskin suuntaan. Matkailuun majoituskapasiteettia tarvitaan lisää ja tässä on monien mahdollisuuksien paikka. Kiinteistöstä on pidetty hyvää huolta, mutta rakennus vaatii peruskorjausta.

Inarin kunnan Kalotin oppimiskeskus-säätiö omistaa vuonna 1958 rakennetun koulurakennuksen, joka sijaitsee Ivalon kylässä, Kirkkokuja 14:ssa Ivalojoen pohjoispuolella, noin 100 metriä Ivalojoen rannasta. Rakennus on kivirakenteinen, pääosin 3-kerroksinen, jossa on täysi kellarikerros. Päärakennus oli syksyyn 2018 saakka käytössä opetustiloina (myös isoja keittiötiloja) ja toimistotiloina, itäsiivessä on kahdeksan vuokrahuoneistoa, joista seitsemän on pintaremontoitu vuonna 2017-2018. Länsisiipi on ollut tyhjillään, mutta lämmöt ovat päällä. Säätiö omistaa kiinteistön ja kaukolämpö-, sähkö- ja vesiliittymät.

Kalottikeskus-kiinteistö sijaitsee Inarin kunnan omistamalla 11,394 ha kokoisella Karimaa-tilalla (Tilan RN:o 29:39/150 ja 1 osa), josta Kalottikeskuksen vuokratontin koko on 8000 m² ja tontin vuokra-aika on 1.1.2008 - 31.12.2037. Alue on liikerakennustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja kaavamerkintänä on sr-1 eli ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönn kannalta merkittävä luonne muuttuu”.





Myyntiaika 5.2.-28.2.2019 klo 16.00

Sijainti: Inarin kunta, Ivalon kylä, Kirkkokuja 14

Tyyppi: Liikerakennus, päärakennus ja Länsisiipi tyhjillään. Itäsiivessä vuokralaisia.

Omistusmuoto: Oma

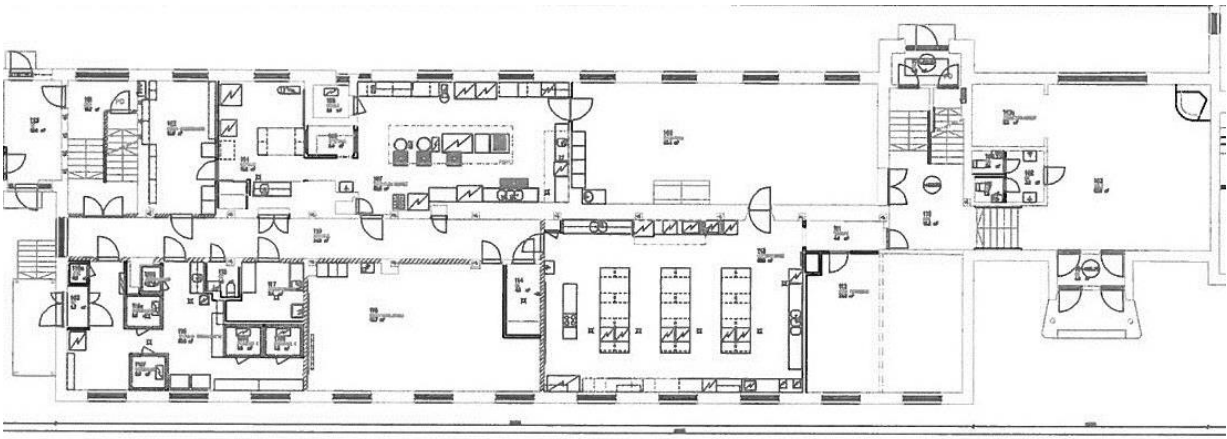
Huoneita Pohjapiirustukset löytyvät liitteinä.

1. PÄÄRAKENNUS 2 300 m²

- 3 kerrosta + kellari ja vintti

KERROS 1:

- kabinetti/pieni ruokasali 39,8 m²,
- opetuskeittiö 82,6m²,
- opetusluokka 49,7m²,
- opetuskeittiön varastot ja pakastetilat yht. 30,8 m²,
- ruokasali 67,4 m²,
- ruokalan keittiö 50,6 m²,
- ruokalan keittiön ”apukeittiö” + varasto 18,2 m²+16,6 m².
- käytäviä ja yhteisiä tiloja n. 50 m². Opetuspuolella 1 wc.
- ala-aulassa näyttävä aulatila, jossa on suuri takka, wc, inva-wc, hissi ja portaikko sekä tuulikaappi. Sähkölukitus.
- kaikissa tiloissa muovimatot/linoleumilattia, keittiössä vesitilalattia, seinät maalatut, ikkunat uusittu v. 2011.



Kuva: Päärakennuksen 1 kerros (pl itäsiipi ja länsisiipi)

KERROS 2:

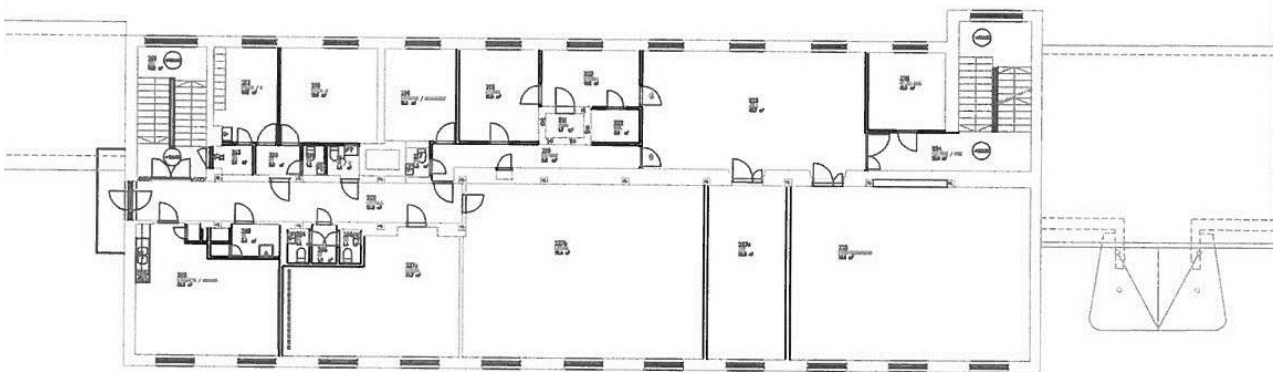
- 6 luokkahuonetta, oleskeluauula, varastotiloja sekä 2 wc:tä
- Luokka (nro 221) 77,4 m²,
- ATK-laitehuone (218) 18,4 m²,
- atk-luokka (213) 58,1 m²,
- luokka (212) vesipisteellä 35,7 m²,



luokkahuone keittiövarustuksin (208) 29,6 m²,
luokka (203) 34,2 m² vesipisteellä,
luokka (205) 33,3 m² vesipisteellä,
välinevarastoja 10,2 m²+1,7 m²+3 m²,
valoisa aulatila 49,7 m²,
varasto 11 m²,
käytävä (202) 48 m²,

2 wc:tä ja siivouskomero vesipisteellä

- 1 parveke
- uloskäynti kahdesta portaikosta ja hissillä
- kaikissa tiloissa muovimatot/linoleumimatot ja maalatut seinät, ikkunat uusittu v. 2011



KERROS 3:

- 12 työhuonetta, 1 luokkahuone, sosiaalitalat miehille ja naisille
- saavutettavuus kerrokseen kahdesta portaikosta ja hissillä

Luokkahuone (nro 311) 58,4 m²,

työhuone (nro 212) minikeittiöllä + siivouskomerolla 14,8 m²,

2 x työhuone (nro 314, 316) 16,7 m²,

2 x työhuone (318, 319) 17 m²,

työhuone (320) 16,1 m²,

työhuone (321) 17,7 m²,

työhuone (303) 36,4 m²,

työhuone (304) 16,2 m²,

työhuone (305) 16,5 m²,

työhuone (306) 15,8 m²,

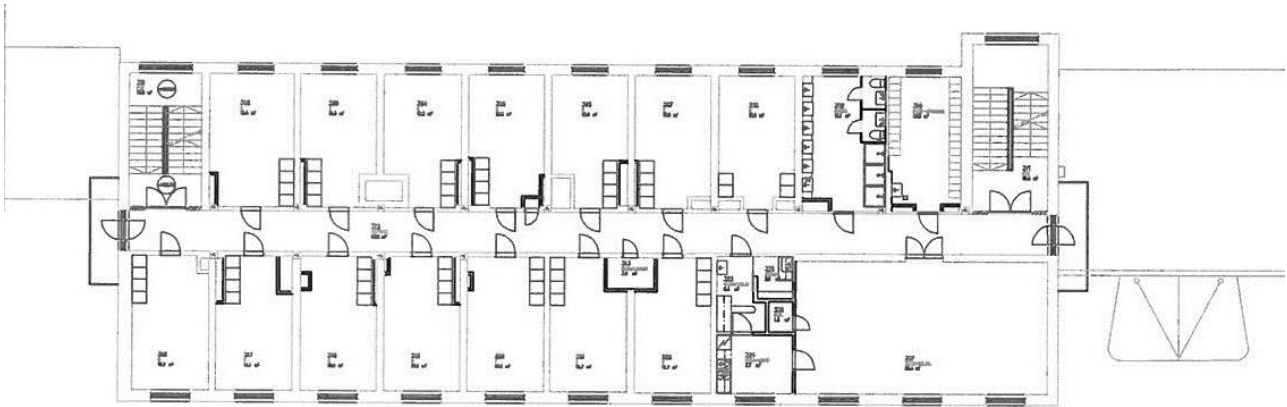
työhuone minikeittiöllä (307) 35,5 m²,

naisten sosiaalitala 19,1 m² ja miesten sosiaalitala 16,5 m²,

käytävä 68,2 m²,

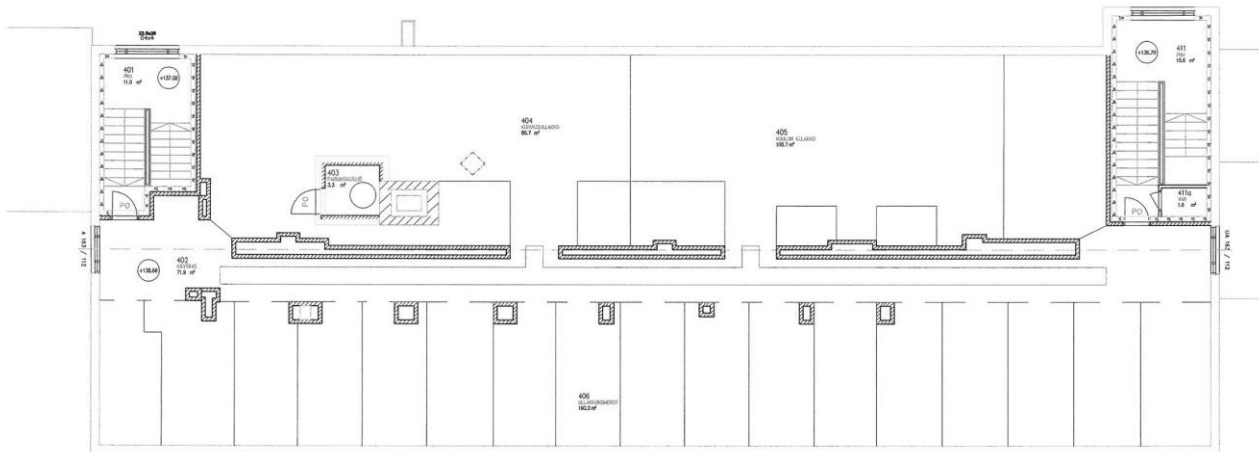
2 parvekettä

- kaikissa muovimatto/linoleumimatto (osassa alkuperäinen ja osassa uusi), seinät maalattuja, ikkunat uusittu v. 2011



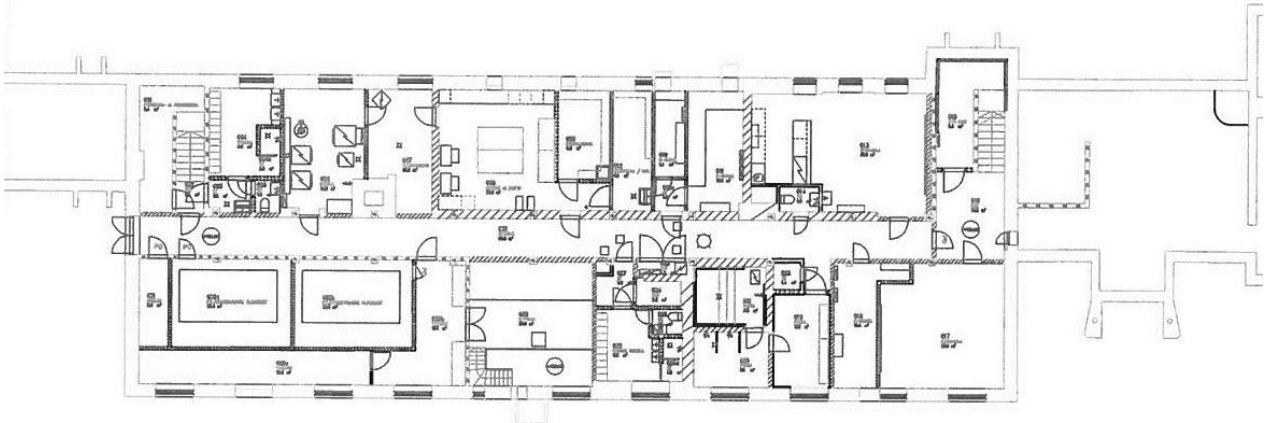
ULLAKKO

- ullakkokerros tyhjennetty v. 2015 pelastusviranomaisten pyynnöstä



KELLARIKERROS

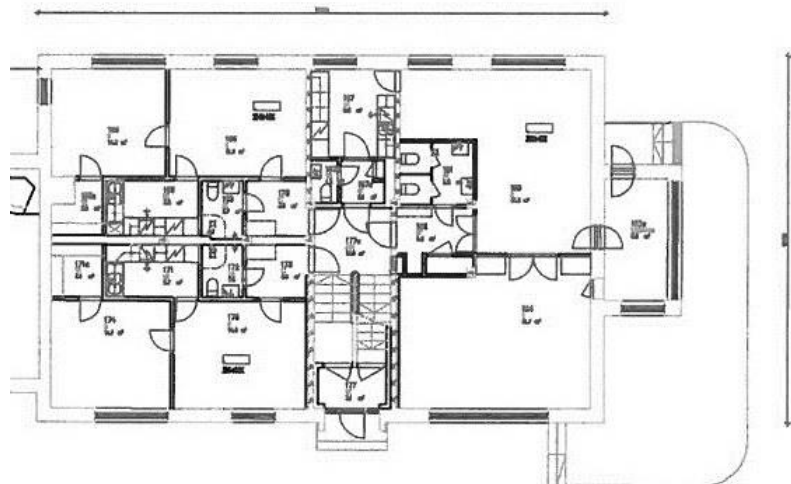
kellarikerroksessa miesten ja naisten sosiaalitilat,
saunaosasto (uusitut lauteet, muuten alkuperäinen),
yksi luokkahuone kahdella vesipisteellä, minikeittiö n. 25 m²,
tekstiilihuoltoluokka
pesula ja vaatteiden kuivatustilat
lämmitystilat, polttoainevarasto,
wc:t, käytävä

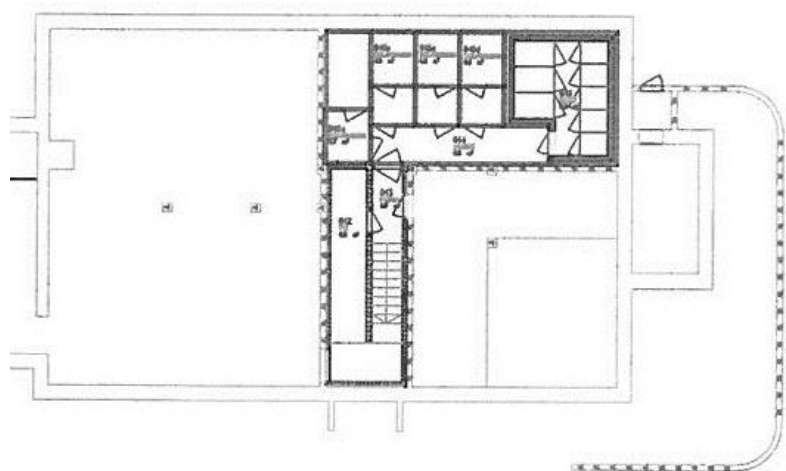
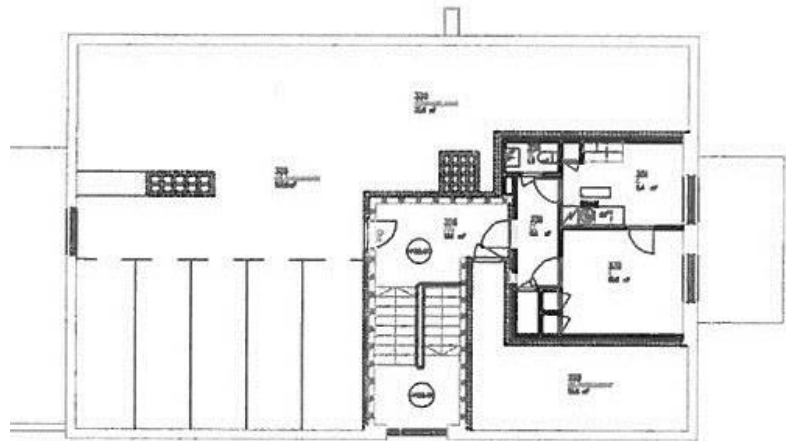
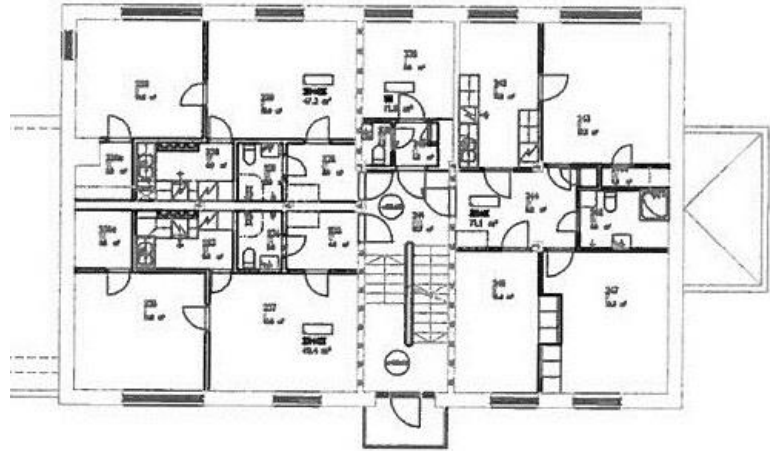


2. ITÄSIIPPI 446 m² vuokra-asutokäytössä

Asunnot on pintaremontoitu 12/2016-3/2017. Ullakkoasunto nro 8 peruskorjaamaton. Ikkunat uusittu v. 2011.

- Asunto nro 1; 48,5 m²; pintaremontoitu 1/2017, keittiökalusteet uusittu 3/2017
- Asunto nro; 48,5 m²; pintaremontoitu 1/2017
- Asunto nro 3 yht. 101,3 m²; täysin peruskorjattu 3/2017
- Asunto nro 4; 48,5 m²; kohtuukunnossa, ei pintaremontoitu
- Asunto nro 5; 48,5 m²; keittiökalusteet vaihdettu v. 2011
- Asunto nro 6; 14 m²; pintaremontoitu, ei suihkua eikä keittiötä
- Asunto nro 7: 76 m²; pintaremontoitu 1/2017
- Asunto nro 8; 35 m²; alkuperäisessä kunnossa, ei suihkua







3. LÄNSISIIPPI 140 m²; ollut tyhjillään kahdeksan vuotta
- lämmitys päällä
 - sisäilmaongelmia todettu, ks. kuntotutkimus
- 4 Muita tiloja autopistokepaikkoja 8 etupihalla, Länsisiiven luona 4 autopistokepaikkaa. pysäköintialue, postilaatikat Kirkkokujan varressa, molokit kiinteistön länsipäässä.

Pihapiirissä, Kalotin tontin ulkopuolella sijaitsee kaksi Inarin kunnan omistamaa vuokratotaloa ja tällä hetkellä varastokäytössä oleva navettarakennus. Kiinteistön itäpuolella vuokratotaloja ja eteläpuolella Ivalojoen rannalla uusia omakotitalotontteja, joissa on osin rakennustyöt käynnissä. Kalotin vuokratontin ulkopuolella on iso autopysäköintialue sähköpaikoin, alueen vuokrasopimuksen voi tehdä Inarin kunnan teknisen osaston kanssa.

Kiinteistön pinta-ala	2886 m ²
Kerrokset	3 kerrosta + ullakko + kellari
Rakennusvuosi	1958
Käyttöönottovuosi	1958
Vapautuminen	heti ostettavissa

Hinta ja kustannukset:

Hinta	Lähtöhinta 150 000 euroa sisältäen kiinteistön, vuokrasopimukset sekä sähkö-, kaukolämpö- ja vesiliittymät. Tontti ei sisälly hintaan. Irtaimisto ei sisälly hintaan. Myynti tarjousten mukaan, korkein tarjous voittaa. Ks. myyntiehdot.
Myyntiehdot	Kalotin oppimiskeskus-säätiö varaa oikeuden olla hyväksymättä tarjouksia muusta myöhemmin ilmenevästä syystä. Ks. esittien lopusta myyntiehdot.
Vesi- ja jätemaksu Inarissa	Perusmaksu n. 3.100 €/v (v. 2018 tilanne) ja käyttö mittarin mukaan. Vesi- ja jätemaksut ovat keskimäärin 5.100 €/v perusmaksun kanssa. Esimerkiksi marraskuussa 2018 käyttömaksu oli 199 €/kk.
Kaukolämpö Inarissa	Perusmaksu n. 13700 €/vuosi (v. 2018) ja lisäksi käyttö mittarilukeman mukaan. Kaukolämpökustannukset ovat keskimäärin 47.500 €/v.
Sähkön hinta Inarissa	Sähkön kulutus oli n. 124 000 kWh/v oppilaitoskäytössä (kiinteistössä eli opetuskeittiöt ja valmistuskeittiöt) vuonna 2017 eli n. 17 000 euroa/v. Tällä hetkellä eli vähäisellä käytöllä siirtomaksut olivat 407 €/kk ja sähkön myyntimaksu 283 €/kk (käyttö oli 5242,1 kWh/marraskuu 2018).
Muut kustannukset	Kiinteistövero on n. 13.000 €/v



Kiinteistön muut tiedot:

Sauna	Päärakennuksen kellarikerroksessa on kohtuullisessa kunnossa oleva peruskorjaamaton saunaosasto. Lauteet vaihdettu 12/2016.
Parveke	Päärakennuksen ja itäsiiven kolmannessa kerroksessa käytävän päissä on parvekkeita yhteiskäytössä, ei huoneistokohtaisia parvekkeita.
Hissi	Kiinteistössä on vähän käytetty hissi, huollettu vuosittain, viimeisin huolto 11/2018.
Kiinteistön kunto:	Siisti, mutta kiinteistö peruskorjauksen tarpeessa.
Lisätietoa kunnosta:	Kiinteistö on ollut käytössä vuodesta 1958, päärakennuksessa on ollut toisen asteen koulutilat ja itäsiivessä asuntoja ja päiväkotia. Kuntotutkimusraportit saatavana.
Lämmitysjärjestelmän kuvaus:	Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä	Ilmanvaihto on järjestetty osin koneellisesti lämmön talteenotolla, osin painovoimaisena. Suositellaan ilmanvaihdon uusimista.
Katto	Harjakatto

Asunnon tilat ja materiaalit:

Rakennus- ja pintamateriaali:	Betoni
Katto:	Harjakatto, kate: peltikatto
Huoneiden pinnat	Koulurakennuksen seinät ovat maalipintoja, lattiat linoleumipäällystettä. Kolmannen kerroksen toimistohuoneissa on osin vanha muovimatto. Ikkunat ja ovet on uusittu kaikissa tiloissa v. 2011. Vuokra-asuntosiiiven (itäsiipi) asunnot on pintaremontoitu 12/2016-3/2017, vain yksi asunto on vielä remontoimaton. Asuntojen lattiat ovat laminaattia tai muovimattoa, seinät maalipintaa. Keittiökaluusteet on uusittu v. 2017 kolmessa asunnossa.
Saunan kuvaus	Päärakennuksen kellarissa on sauna, jossa pukuhuone, pesuhuone ja löylyhuone. Löylyhuoneen lauteet uusittu 12/2016, muuten sauna kohtalaisessa kunnossa.
Irtaimisto	Keittiötiloihin ja kauppaan kuuluvat kiinteät kalusteet, hella, uunit, pakastekaapit ja kylmähuoneet. Muuten kiinteistö on täysin kalustamaton. Kuvissa olevat kalusteet ovat entisen vuokralaisen eikä ne kuulu kiinteistökauppaan.



Kiinteistö:

Taloyhtiön nimi	Kalottikeskus (säätion omistama rakennus)
Isännöitsijä:	Inarin Kiinteistöt Oy
Taloyhtiöön kuuluu:	Ei muita tiloja; päärakennus, Itäsiipi ja Länsisiipi.
Muuta taloyhtiöstä:	Saatavana kuntotutkimusraportteja vuosilta 2014-2017.
Tehdyt remontit	<p>Inarin kunta on ostanut kiinteistön Senaatti-kiinteistöltä v. 2008 ja sen jälkeen on tehty seuraavat remontit:</p> <ul style="list-style-type: none">* v. 2017 itäsiiven asunto nro 7 ja 3 remontit* v. 2016 itäsiiven maapohjan puhdistus, salaojien korjaus ja sisätilojen pintamateriaalien uusiminen* v. 2011 ikkunoiden uusiminen* v. 2010 sähköistettyjen ovien laitto päärakennukseen* v. 2009 inva-wc:n, hissien ja sisäänkäyntikatoksen saneeraus <p>Huom! Kiinteistö siirtyi Inarin kunnan ja sitä kautta Kalottisäätiön omistukseen Senaatti-kiinteistöltä vuonna 2009.</p>

Tulevat remontit:	<p>6/2014 tehdyn kuntoarviossa oli ehdotus peruskunnostuksesta; asfalttialueen päällysteiden uusiminen, lastauslaiturin kunnostaminen, sadevesi- ja salaojajärjestelmien rakentaminen, alapohjien peruskorjaus, yläpohjan vauriokorjaukset ja lisäeristys, julkisivukorjaukset, vesikatteen uusiminen varusteineen, päärakennuksen tilojen peruskorjaus, itäsiiven peruskorjaus osin tehty, lämmitysverkoston perussäätö, vesijohtojen uusiminen, viemäriverkoston uusimis- ja kunnostustyöt, vesikalusteiden uusiminen, IV-järjestelmien uusiminen, rakennusautomaation uusiminen, päärakennuksen sähköjärjestelmien parannus ja muutostyöt, itäsiiven sähköjärjestelmien peruskorjaus, peruskorjauksen hankesuunnittelu, länsisiiven purkaus. Tarkempi kiinteistökohtainen arviolaskelma on saatavana säätiön asiamieheltä.</p> <p>Vuonna 2016 Itäsiiven alapohjaan pistettiin koneellinen tuuletus sekä maa-aines puhdistettiin.</p>
-------------------	---

Uusimmat kuntoarviot ja –tutkimukset ovat luettavissa Ivalossa Elinkeinotalolla, Sairaalantie 3 b:ssä (ei kopioida):

- Sisäilmatutkimuksen uusinta itäsiiven kaikista huoneistoista ja yhdestä luokahuoneesta 16.1.2017
- Asbestianalyysi itäsiiven remonttia varten 12.1.2017
- Sisäilman mikrobioanalyysi 27.12.2016
- Julkisivurappaus, kuntotutkimus 2.10.2015
- Sisäilmatutkimus 28.4.2015
- Rakenteiden kuntotutkimus 5.3.2015
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 5.3.2015



- Materiaalinäytteen mikrobioanalyysi, suoraviljely 10.2.2015
- Maalin sideainetyypin määrittäminen 23.2.2015
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 5.3.2014
- Kuntoarvio 13.6.2014

Energialuokka: Puuttuu

Tontin koko: Karimaan tilan koko 11,394 ha, josta Kalottikeskuksen vuokratontti 8000 m².

Tontin omistus: Vuokratontti, omistaja Inarin kunta/Tekninen osasto (Kuva alla)



Palvelut ja liikenneyhteydet:

Palvelut: lähin kauppa 1,2 km, pankit 1,3 km ja 1,6 km, apteekki 1,5 km, terveyskeskus 1,8 km, kunnantalo 1,6 km, uimahalli 3,9 km, ravintola 1,2 km, kirkko 0,7 km, yleinen uimaranta 1,5 km, päiväkoti 1,4 km, koulut 2 km

Liikenneyhteydet: Bussipysäkki 0,6 km, linja-autoasema 1,9 km, lentoasema 10 km, rautatieasema 300 km (Rovaniemi), Ivalojoki 150 m km

LISÄTIETOA JA MYYNTI:

Lisätietoa: Kalotin oppimiskeskus-säätiö/Asiamies Marja Männistö, Sairaalantie 3 b, 99800 Ivalo, marja.mannisto@inari.fi, gsm 0400-231765

Näytöt Kalotin oppimiskeskus-säätiö, asiamies Marja Männistö.

Myyntiaika: Tarjouskaupalla 28.2.2019 klo 16.00 saakka.

Myyntiedot Kalotin oppimiskeskus-säätiö varaa oikeuden olla hyväksymättä tarjouksia muusta myöhemmin ilmenevästä syystä.



KALOTTIKESKUS
Osaamisen kehittämisspalvelut

Tarjoukset on jätettävä kirjallisina 28.2.2019 klo 15.00 mennessä sähköpostilla toimittuna osoitteeseen marja.mannisto@inari.fi tai toimitettuna kirjeitse Inarin kunnan infoon klo 15.00 mennessä. Lähtöhinta on 150 000 euroa (sis. kiinteistön vuokratontilla sekä liittymät). Kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on ostohetkellä. Ostaja on tutustunut kohteeseen. Valintakriteerinä on korkein tarjoushinta. Säätiön hallitus hyväksyy tai hylkää annetut tarjoukset kokouksessaan 1.3.2019. Kauppahinnasta 20 % tulee maksaa 7 vuorokauden kuluessa ja loput 1 kk kuluttua säätiön hallituksen kaupan hyväksymisestä. Kauppakirja allekirjoitetaan kuukauden kuluessa em. kaupan hyväksymisestä. Yksityiskohdat ovat kauppakirjassa.



Matkailun tunnuslukuja

Yöpymiset Inari-Utsjoki -matkailualueella:

Vuosi 2017 453.000 yöpymistä (-2,3 %), josta suomalaisia 197 000 (-18,4%) ja ulkomaalaisia 256 000 (+15,1 %)
Vuosi 2016 462.604 yöpymistä (+7,9 %)
Vuosi 2015 429.300 yöpymistä (-0,2 %)

Yöpymiset Saariselällä:

Vuosi 2017 378 000 yöpymistä (+10,2 %), josta suomalaisia 175 000 ja ulkomaalaisia 203 000 (+18,3 %)
Vuosi 2016 241 107 yöpymistä (+13,7 %)
Vuosi 2015 299 000 yöpymistä

Kansallisuudet yöpymisistä Saariselän ja Inari-Utsjoki -matkailualueella vuonna 2017:

- Huom! Inari-Utsjoki -matkailualueen yöpymismääriin sisältyvät kaikki ko. kuntien majoitusliikkeet (pl. Sodankylän pohjoisosaa) ja Saariselän lukuun sisältyy Saariselän alueen ja Sodankylän Tankavaaran alueen majoitusliikkeet

	Saariselkä		Inari-Utsjoki	
	yöt, kpl	muutos 2016->2017	yöt, kpl	muutos 2016->2017
Iso-Britannia	43600	+3 %	50500	+12,6 %
Saksa	13800	+1,1 %	23700	-6,7 %
Japani	13300	+25,4 %	14900	+84 %
Kiina	11900	+92,3 %	14300	+80,3 %
Alankomaat	11400	+43,1 %	17200	+37,5 %
Ranska	7600	+25,2 %	25800	+15,2 %
Singapore	5400	-2,3 %	5500	+32,8 %
Espanja	5300	-2,6 %	7200	+11 %
Yhdysvallat	4500	+59 %	6000	+25,7 %

Lentomatkailijat Ivalon lentoasemalle:

1-10/2018 153 818 henkilöä
Vuosi 2017 210 566 henkilöä (+17,2 %)
Vuosi 2016 179 000 henkilöä

Rajanylitykset Venäjältä Suomeen Raja-Joosepin kautta:

Vuosi 1-10/2018 60632
Vuosi 2017 77 119 hlöä
Vuosi 2016 67 931 hlöä
Vuosi 2015 76 861 hlöä

Liite 1

MATKAILUTALOUS INARISSA 2012:

Välitön matkailutulo	83,6 miljoonaa euroa
Kokonaismatkailutulo	108,7 miljoonaa euroa
Välitön matkailutyöllisyys	547 henkilöä
Kokonaismatkailutyöllisyys	656 henkilöä
Välitön matkailutulo 2005-2012	+ 13 miljoonaa euroa
Kokonaismatkailutulo 2005-2012	+ 17 miljoonaa euroa
Välitön matkailutyöllisyys 2005-2012	+ 43 henkilöä
Kokonaismatkailutyöllisyys 2005-2012	+ 50 henkilöä
Vuonna 2012 matkailutyöpaikoista kunnalle palkkaverotuloja 2,2-2,6 miljoonaa euroa	

Lähde: Inarin matkailutalous –tutkimusraportti 2.11.2014, FT Pekka Kauppila



KALOTTIKESKUS
Osaamisen kehittämisspalvelut

VALOKUVIA KOHTEESTA

TÄLLÄ HETKELLÄ KAIKKI HUONEET OVAT TYHJILLÄÄN, KUVAN KALUSTEET ON ENTISEN VUOKRALAISEN. kauppaan ei sisälly irtaimistoa.



Luokkahuone 3. krs



Pieni luokkahuone 2 krs



Luokkahuone 2 krs



Kabinetti opetuskeittiön vieressä 1 krs



Ruokasali oven suunnasta, 1 krs



Ruokasali keittiön suunnasta, 1. krs



KALOTTIKESKUS
Osaamisen kehittämispalvelut



Koulukeittiö (ei opetuskeittiö), 1 krs

Hissi 1-3 krs, kuva aulasta

ITÄSIIPPI



Asunto 1; kaksio 1. kerroksessa 48,5 m²

Asunto 2; yksiö 1 kerroksessa 48,5 m²



Itäsiipi, asunto nro 3

Itäsiipi, asunto nro 3

Kalotin oppimiskeskus –säätio Gsm +358 (0)400 231 765
Kalottikeskus marja.mannisto@inari.fi
Sairaalantie 3 B Y-tunnus: 2168349-6
99800 Ivalo

Päiv. 5.2.2019



KALOTTIKESKUS
Osaamisen kehittämispalvelut



Itäsiipi, asunto nro 3



Itäsiipi, asunto nro 5



Asunto 5: Kaksio 2. kerroksessa 48,5 m²



Asunto 6: Pikkukyksiö 2. kerroksessa 14 m²



Asunto 7: Kolmio 2. kerroksessa 76 m²



Asunto nro 1, 1. kerros



KALOTTIKESKUS
Osaamisen kehittämispalvelut



Etualalla länsisiipi



Itäsiipi; sisäänkäynti päiväkotiin



Kalottikeskus etelän suunnasta, koivukujaa



Rakennus takapihalta päin, oikealla länsisiipi.



Kellari, entinen pyykinkäsittelyhuone



Päärakennus, kellarikerros, löylyhuone



KALOTTIKESKUS
Osaamisen kehittämisspalvelut



Päärakennus, 3. krs, minikeittiö



Päärakennus, kellariluokka