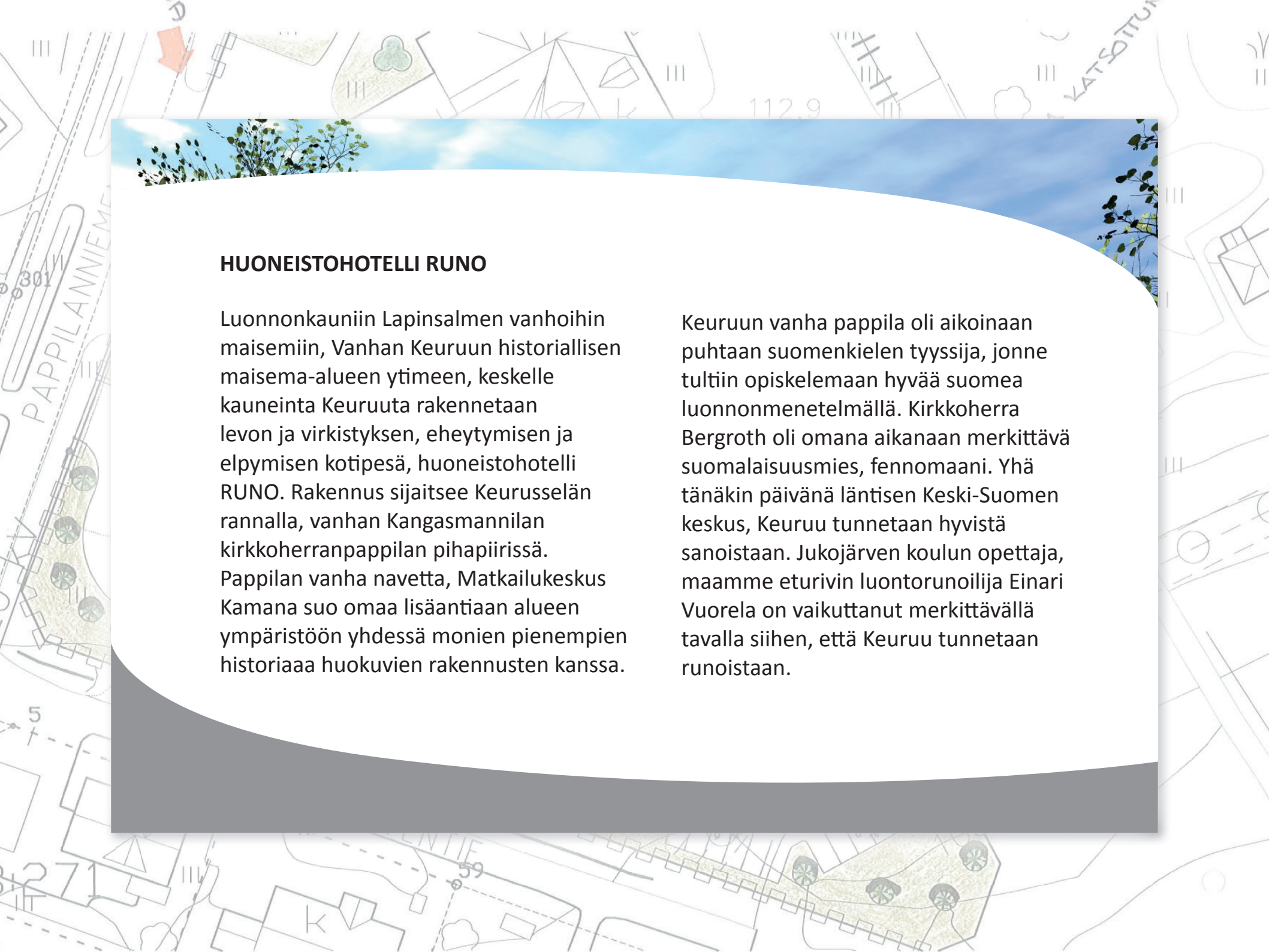


The background of the entire page is a detailed architectural site plan. It features various building footprints, parking lots, and landscaped areas with trees. Text labels on the plan include 'PAPPILANNIEMEN', 'KATSOITUN', and '112.9'. There are also some numbers like '301' and '5' scattered throughout.

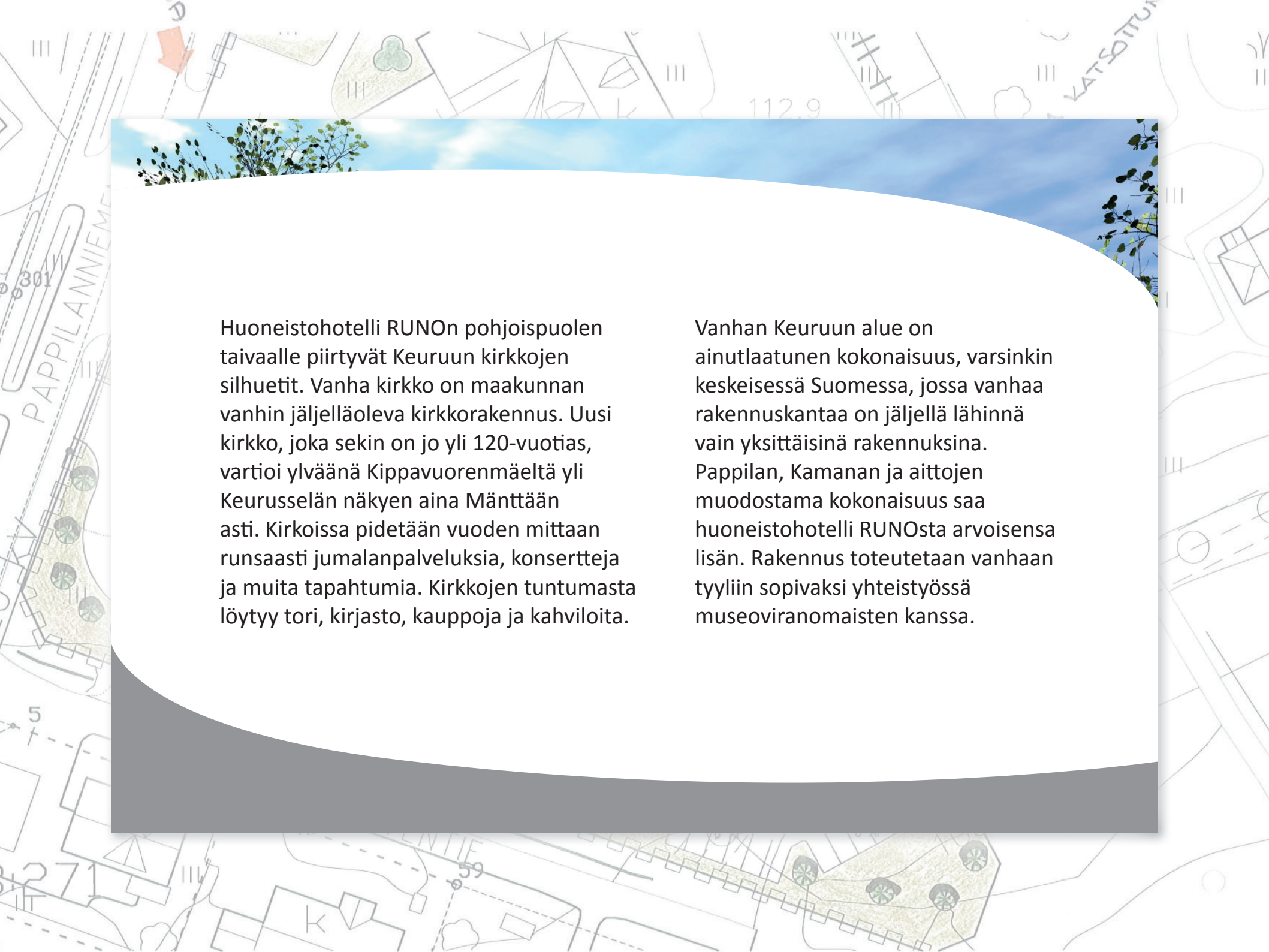
Hotelli Runo



HUONEISTOHOTELLI RUNO

Luonnonkauniin Lapinsalmen vanhoihin maisemiin, Vanhan Keuruun historiallisen maisema-alueen ytimeen, keskelle kauneinta Keuruuta rakennetaan levon ja virkistyksen, eheytyksen ja elpymisen kotipesä, huoneistohotelli RUNO. Rakennus sijaitsee Keurusselän rannalla, vanhan Kangasmannilan kirkkoherranpappilan pihapiirissä. Pappilan vanha navetta, Matkailukeskus Kamana suo omaa lisäantiaan alueen ympäristöön yhdessä monien pienempien historiaa huokuvien rakennusten kanssa.

Keuruun vanha pappila oli aikoinaan puhtaan suomenkielen tyyssija, jonne tultiin opiskelemaan hyvää suomea luonnonmenetelmällä. Kirkkoherra Bergroth oli omana aikanaan merkittävä suomalaisuusmies, fennomaani. Yhä tänäkin päivänä läntisen Keski-Suomen keskus, Keuruu tunnetaan hyvistä sanoistaan. Jukojärven koulun opettaja, maamme eturivin luontorunoilija Einari Vuorela on vaikuttanut merkittävällä tavalla siihen, että Keuruu tunnetaan runoistaan.



Huoneistohotelli RUNOn pohjoispuolen taivaalle piirtyvät Keuruun kirkkojen silhuetit. Vanha kirkko on maakunnan vanhin jäljelläoleva kirkkorakennus. Uusi kirkko, joka sekin on jo yli 120-vuotias, vartioi ylväänä Kippavuorenmäeltä yli Keurusselän näkyen aina Mänttään asti. Kirkoissa pidetään vuoden mittaan runsaasti jumalanpalveluksia, konsertteja ja muita tapahtumia. Kirkkojen tuntumasta löytyy tori, kirjasto, kauppoja ja kahviloita.

Vanhan Keuruun alue on ainutlaatunen kokonaisuus, varsinkin keskeisessä Suomessa, jossa vanhaa rakennuskantaa on jäljellä lähinnä vain yksittäisinä rakennuksina. Pappilan, Kamanan ja aittojen muodostama kokonaisuus saa huoneistohotelli RUNOsta arvoisensa lisän. Rakennus toteutetaan vanhaan tyyliin sopivaksi yhteistyössä museoviranomaisten kanssa.

Koostuu kahdesta toimijasta

1. Kiinteistö Oy Pappilan Pedit

- Omistajana 24 huoneen omistajat

2. Operaattori, Hotelli Runo Oy

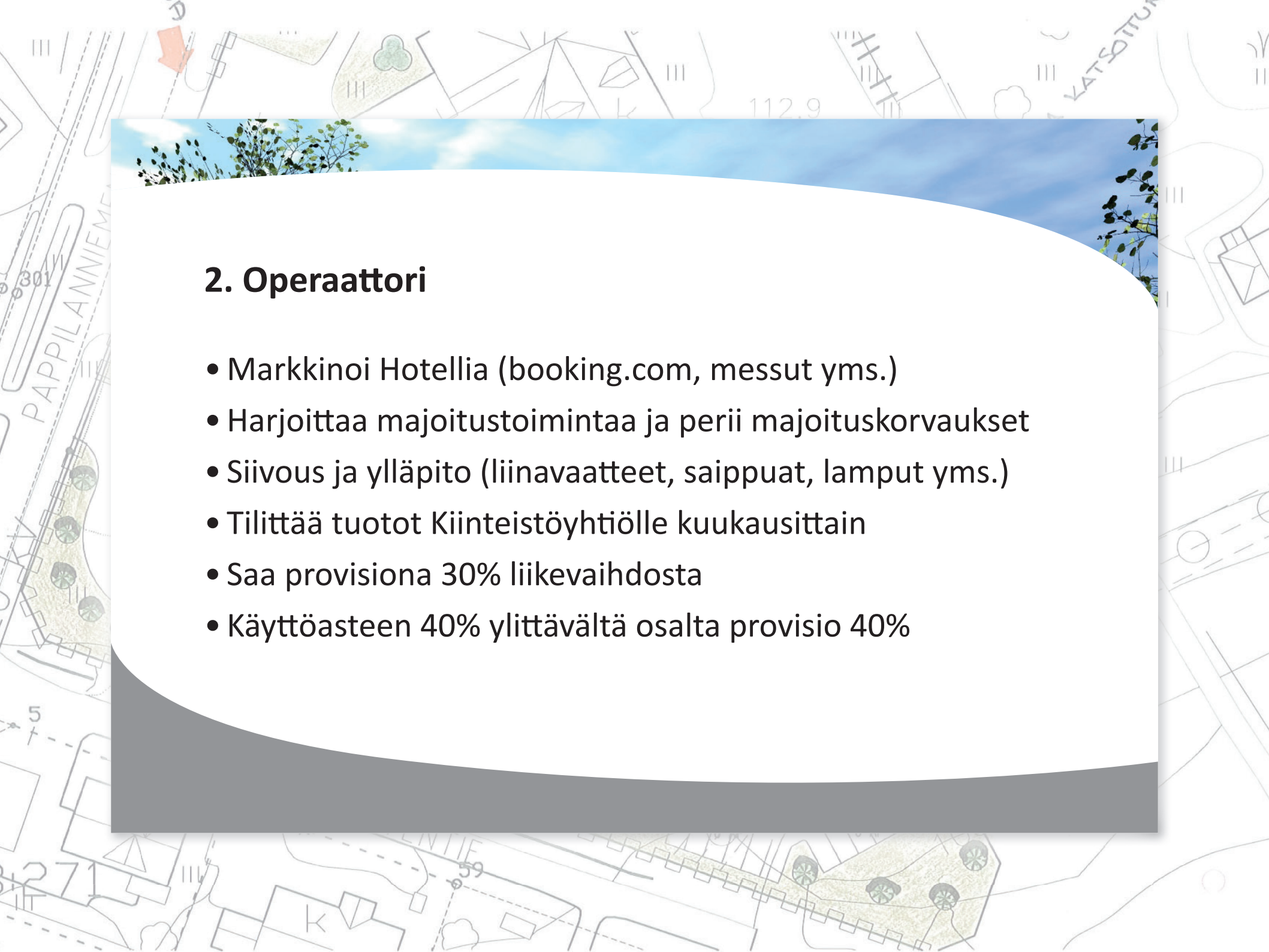
- Nanna Rantanen, Jussi Rekonen ja Henna Mäkelä
- Kiinteä yhteistyö seudun yritysten kanssa
 - ⇒ aktiviteettien järjestäminen, konsertit, teatterit, seminaarit
 - ⇒ matkapakettien räätälöinti, esim. Elias Lönnrot -risteilyt



1. Kiinteistöyhtiö

- Luovuttaa Operaattorin käyttöön majoitustilat kiinteistöstään
- Omistaa kalusteet, valaisimet ja huonekalut
- Vastaa kiinteistöön tehtävistä investoinneista, kalusteista ja huolto-/korjaustoimenpiteistä
- Jakaa omistajilleen voitot tuloksesta tasapuolisesti, yhteisestä poolista





2. Operaattori

- Markkinoi Hotellia (booking.com, messut yms.)
- Harjoittaa majoitustoimintaa ja perii majoituskorvaukset
- Siivous ja ylläpito (liinavaatteet, saippuat, lamput yms.)
- Tilittää tuotot Kiinteistöyhtiölle kuukausittain
- Saa provisiona 30% liikevaihdosta
- Käyttöasteen 40% ylittävältä osalta provisio 40%

Tuottolaskelma, alv 0%

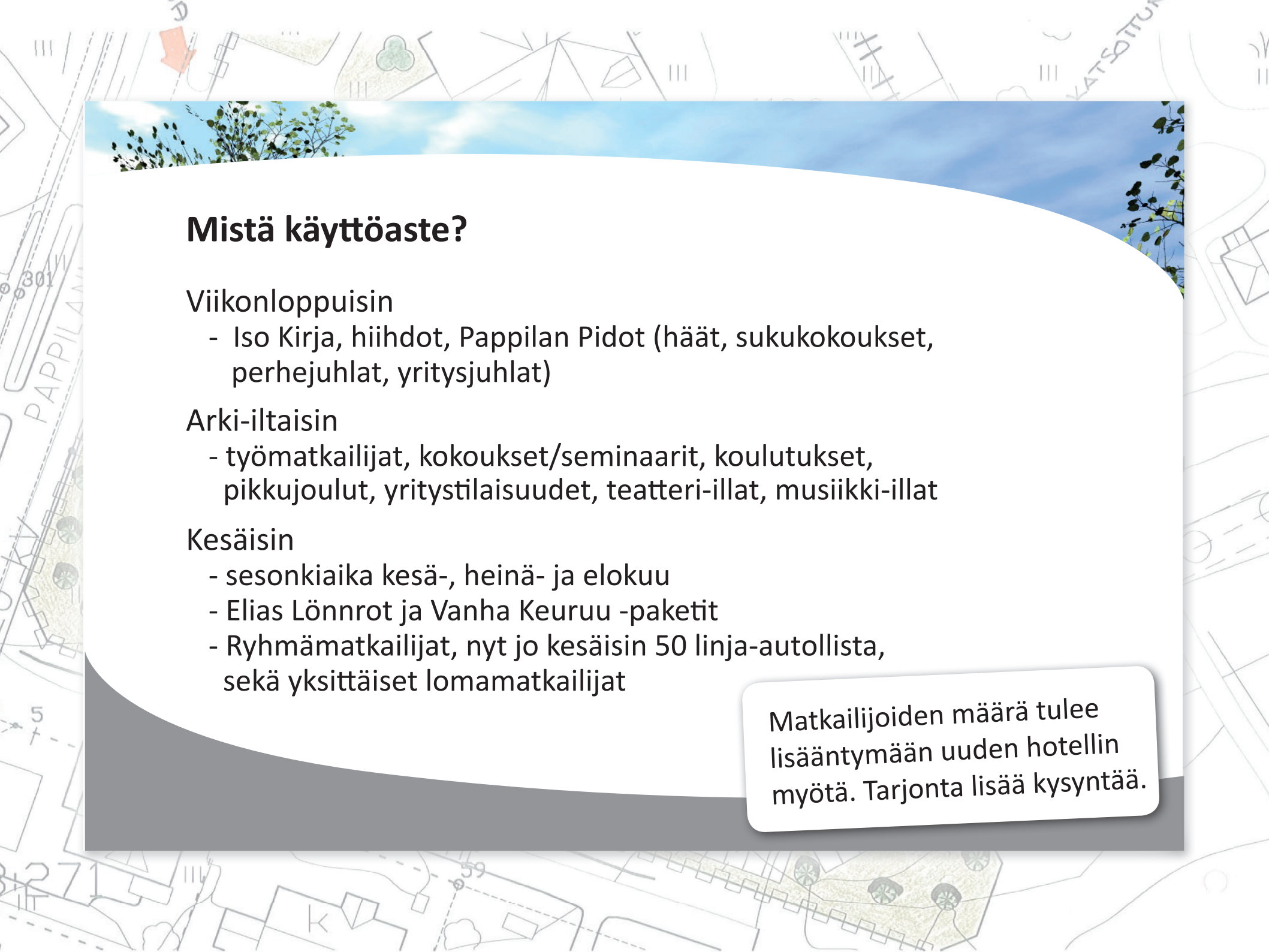
Käyttöaste	B-tuotot/kk	Hoitovastike	Operaattorin palkkio	R-vastike	Nettotuotto €	Tuotto%	Sijoitetun PO:n tuotto
30,00 %	912,50 €	191,40 €	273,75 €	410,85 €	36,50 €	4,4 %	0,7 %
40,00 %	1 216,67 €	191,40 €	395,42 €	410,85 €	219,00 €	6,1 %	4,3 %
50,00 %	1 520,83 €	191,40 €	517,08 €	410,85 €	401,50 €	7,9 %	7,8 %
80,00 %	2 433,33 €	191,40 €	882,08 €	410,85 €	949,00 €	13,3 %	18,5 %

Velaton hinta 123 000,00 € Myyntihinta 61 500,00 €

Hinta sisältää kalusteet, arvo 14 000 €

Huomioita: Hoitovastike hieman nousee käyttöasteen mukaan (vesi & lämpö)

Laskelmassa ei ole huomioitu omaa käyttöä



Mistä käyttöaste?

Viikonloppuisin

- Iso Kirja, hiihdot, Pappilan Pidot (häät, sukukokoukset, perhejuhlat, yritysjuhlat)

Arki-iltaisin

- työmatkailijat, kokoukset/seminaarit, koulutukset, pikkujoulut, yritystilaisuudet, teatteri-illat, musiikki-illat

Kesäisin

- sesonkiaika kesä-, heinä- ja elokuu
- Elias Lönnrot ja Vanha Keuruu -paketit
- Ryhmämatkailijat, nyt jo kesäisin 50 linja-autollista, sekä yksittäiset lomamatkailijat

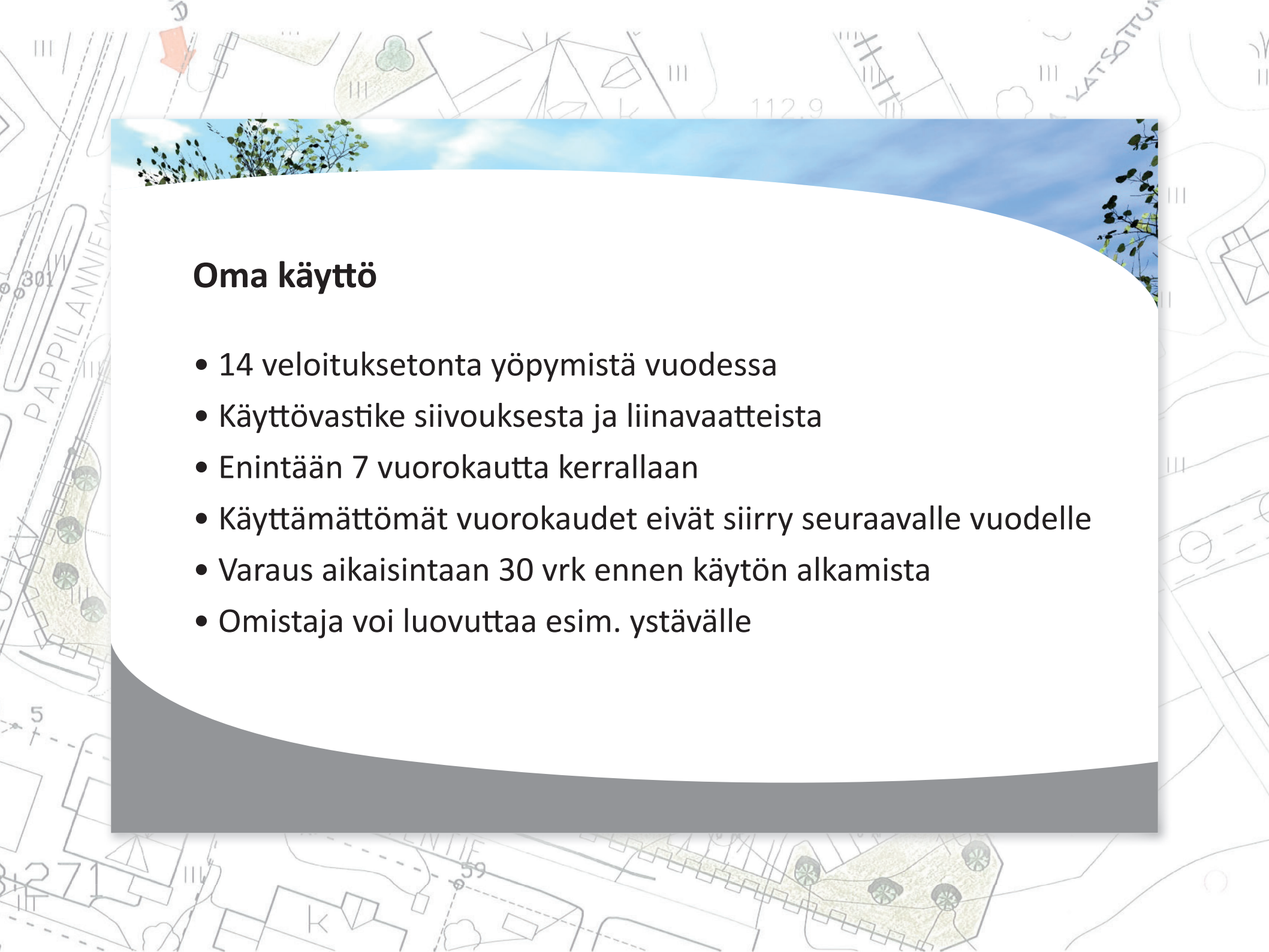
Matkailijoiden määrä tulee lisääntymään uuden hotellin myötä. Tarjonta lisää kysyntää.

Talousarvio 2013 hinnoin

	Vuosikustannus
Kaukolämpö	20 000 €
Sähkö	3 500 €
Vesi	4 000 €
Vakuutus	500 €
Hallinto	3 000 €
Kiinteistövero	4 000 €
Jätehuolto	1 000 €
Kiinteistön huolto	8 500 €
Ulkoalueiden hoito	500 €
Tontin vuokra	8 500 €
Korjaukset/ylläpito	1 000 €

Arvioitu hoitovastike
neliölle 5,73 €

Tuottolaskelmassa
käytetty 5,80 €



Oma käyttö

- 14 veloituksetonta yöpymistä vuodessa
- Käyttövastike siivouksesta ja liinavaatteista
- Enintään 7 vuorokautta kerrallaan
- Käyttämättömät vuorokaudet eivät siirry seuraavalle vuodelle
- Varaus aikaisintaan 30 vrk ennen käytön alkamista
- Omistaja voi luovuttaa esim. ystävälle

Rakentaja

MRAKENNUSLIIKE
M. Mäkinen Oy

Mika Mäkinen
puh. 050 572 3773
mika.makinen@rklmm.fi

Eeva-Liisa Mäkinen
puh. 050 356 3900
eevaliisa.makinen@rklmm.fi

Myynti



Niko Kelloniemi
Kiinteistönvälittäjä LKV
050 373 6663
niko@islkv.fi

Seinäjoki
140 km

Jyväskylä
60 km

Tampere
120 km

Helsinki
280 km

The background of the slide features a faint, stylized map of a neighborhood with various street names and building footprints. Overlaid on the top right of the map is a photograph of a clear blue sky with some green foliage visible at the edges. The text is centered on a white, curved rectangular area.

*"Lapinsalmessa tuulee ja lentää hiutaleet
Peitteen alle nukkuneet on kesän kauniin veet
Kaksi kirkkoa hiljaa noin kylää vartioi
Tapuleilla luomet kiinni, kellot eivät soi"*

Ossi Poikonen