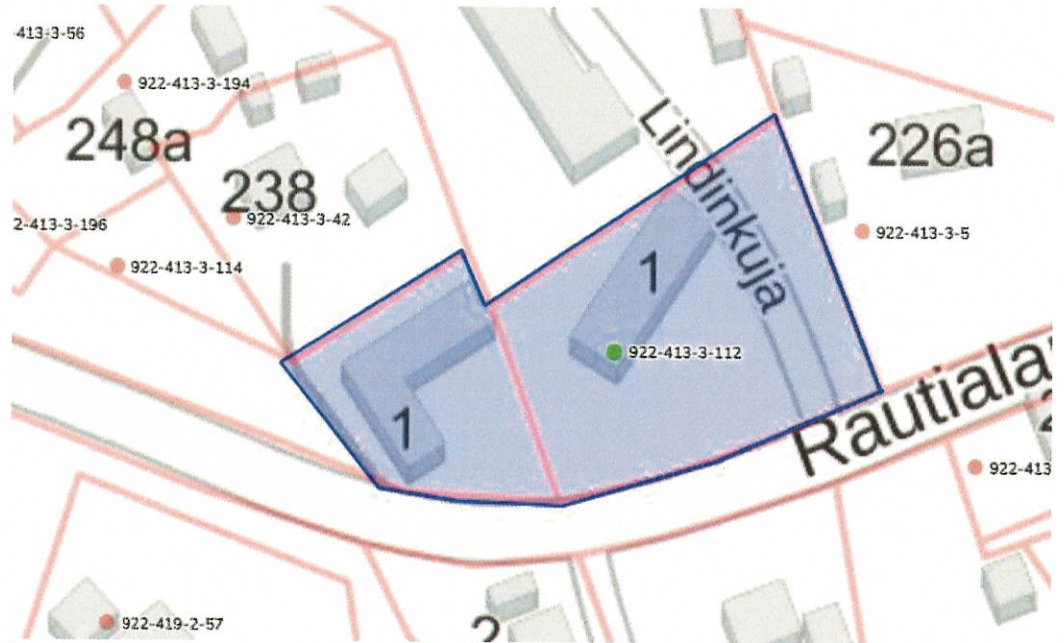


KIINTEISTÖN ARVIOKIRJA

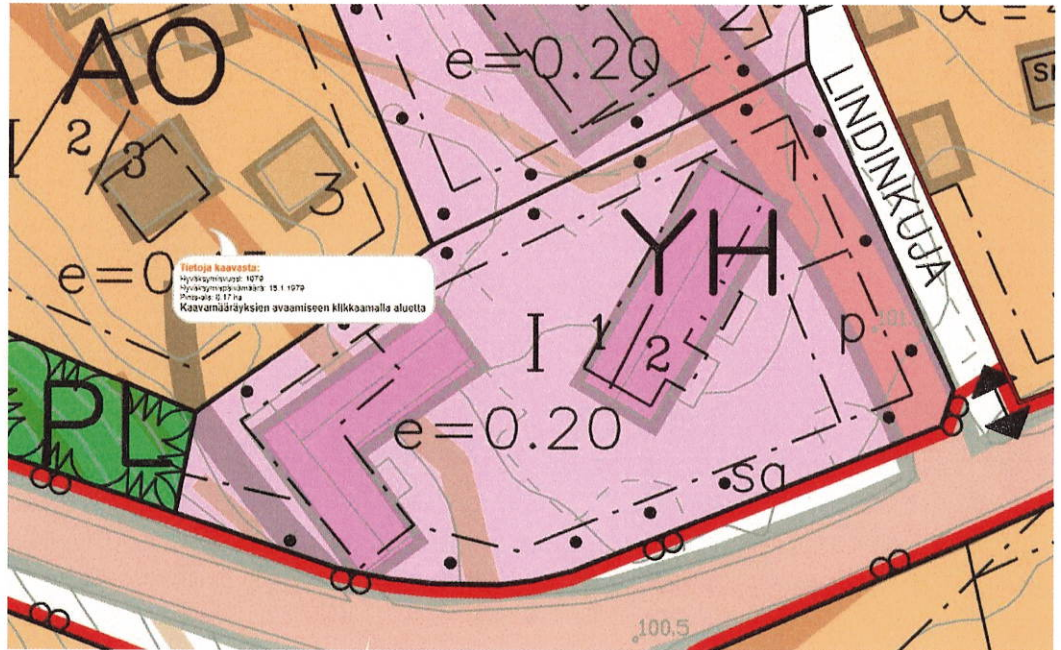
PERUSTIEDOT

Arvion tilaaja	Vesilahden kunta/ Timo Haapaniemi
Arvion tarkoitus	Markkina-arvon määrittäminen kiinteistöjen myyntiä varten.



Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. *(Kansainväliset arviointistandardit 2013)*

Arvion kohde	Arvion kohteena on Vesilahden kunnassa osoitteessa Lindinkuja 1 sijaitsevat kaksi kiinteistöä sekä niillä sijaitsevat rakennukset ja liittymät. Rakennuskanta on luetteloitu myöhemmin tässä arviossa. Kiinteistötunnus on 922-413-3-112 Palstatila niminen tila (2270 m ²) sekä 922-413-3-131 Koivuranta nimisestä tilasta n. 1187 m ² :n kokoinen määräala.
Käyttötapa	Hallintorakennuksia
Omistus ja hallinta	Kiinteistön lainhuuto on kirjattu Vesilahden kunnalle.
Kaavoitus	Kiinteistöt sijaitsevat Vesilahden kunnan asemakaava-alueella. Kaavamerkintä on YH, Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Kaavan mukainen tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,20$.
Ympäristöhäiriöt	Ympäristöhäiriöitä ei ole tiedossa.



Ote kaavasta

KOHTEEN YKSILÖINTI

Rakennuskanta



Kunnantoinisto on 1877 valmistunut ja nykyiselle paikalleen 1900-luvun alussa siirretty hirsirunkoinen rakennus. Rakennus on peruskorjattu 2004. Rakennuksen rakennusala on kunnalta saatujen tietojen mukaan n. 291 m². Tilat ovat yhdessä kerroksessa. Rakennus on kuntotarkastettu 12.4.2021 Raksystems Oy:n toimesta ja raportti on ollut käytössä tätä arvioita laadittaessa. Raportissa on yksilöity rakennuksen kunto.

Sosiaali- ja teknisen toimiston talon vanha osa (sosiaalitoimisto) on rakennettu vuonna 1900 ja peruskorjattu 2013. Rakennusala on 266 m². Rakennus on kunnoltaan tyydyttävä.

Teknisen toimiston osa on rakennettu vuonna 1990 ja peruskorjattu 2013. Rakennusala 189 m². Teknisen toimiston osa on purkukuntoinen laajojen kosteusvaurioiden vuoksi. Purettava rakennus aiheuttaa tuntuja kustannuksia ostajalle ja täten vaikuttaa kiinteistön kokonaisarvoa alentavasti.

Liittymät

Kummallakin kiinteistöllä on omat vesi- ja viemäri liittymänsä sekä sähköliittymänsä

ARVONMÄÄRITYS

Arviointimenetelmä

Arviointimenetelmänä on käytetty kauppa-arvomenetelmää. Kauppa-arvomenetelmä perustuu toteutuneiden vertailukelpoisten kauppahintatietojen poimintaan ja niiden vertailuun.

Arvonmäärittäminen

Yleisellä tasolla rakennusten arvoon vaikuttavat rakennuskannan kunto, varustelutaso ja rakennuksissa tehdyt remontit sekä kiinteistön sijainti. Yleisesti ottaen kiinteistön sijainti vesistön rannalla vaikuttaa arvoon positiivisesti. Myös kiinteistön saavutettavuus vaikutusalueella ts. etäisyys lähimpiin keskuksiin on arvonmäärittämisessä kannalta keskeinen tekijä.

YHTEENVETO

Katselmus

Kohteessa on suoritettu katselmus kesäkuussa 2021 yhdessä Timo Haapaniemen ja Raili Liljan kanssa. Katselmuksessa käytiin läpi rakennusten kaikki arvoon vaikuttavat tilat.

Saadut tiedot

Arvio perustuu Vesilahden kunnalta saatuihin tietoihin sekä Raksystems Oy:n 12.4.2021 päivättyyn kuntotarkastusraporttiin sekä vastaavanlaisten kohteiden arviointityön mukanaan tuomaan kokemukseen ja ammattitaitoon sekä paikalla suoritettuun katselmukseen. Lisäksi tietoja rakennuksista ja kiinteistöistä on saatu kiinteistörekisteriotteesta, lainhuutotodistuksesta ja kaavakartasta.

Tämä arviokirja on laadittu IVSC:n antamien kansainvälisten arviointistandardien, Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjen ja Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräyksien mukaan.

Paras ja tuottavin käyttö

Kohdetta arvioitaessa on todettu, että kohde ei enää nykyisellään palvele Vesilahden kunnan tarpeita. Paras ja tuottavin käyttö voi olla monenlaista esim. yritystoiminnan tai yksityisen käytön tarvetta, joka nyt määritellään todennäköisimmäksi käytöksi, joka on fyysisesti mahdollista, tarkoituksenmukaisesti perusteltua, laillista, taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja tuottaa korkeimman arvon arvioitavalle kiinteistölle.

Arvion voimassaolo

Tämä arvio on voimassa arviohetkellä ja siitä kuuden kuukauden ajan eteenpäin edellyttäen, että kiinteistössä tai yleisessä markkinatilanteessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia ja että omaisuus luovutetaan vapaaehtoisella kaupalla normaalein kaupan ehdoin.

Arvion rajoitukset	Ei ole. Arvio on laadittu oletuksella, että rakennuskanta on valmis ja asianmukaisesti lopputarkastettu.
Arviokirjan käyttö	Arviokirjan tai sen osan julkaiseminen, viittausten tekeminen siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin ja perusteisiin tai arvioijan nimeen ja ammatillisiin sidonnaisuuksiin on kielletty ilman arvioijan kirjallista lupaa. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä.
Arvion laatija	Anu Markkula, LKV, KiAT Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon. Arvioija vakuuttaa, että hänellä ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen tai arvion tilaajaan.
Markkina-arvo	Arvioitavan kohteen markkina-arvo arviointihetkellä on suuruusluokkaa: Tila nimeltä Palstatila rakennuksineen sekä määräala (n. 1187 m2) tilasta nimeltä Koivuranta rakennuksineen Yhdessä 140 000 euroa Tila Palstatila yksin 110 000 euroa Määräala tilasta Koivuranta yksin 30 000 euroa

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

Vesilahdessa 24.8.2021

Sp-Koti | RR-Kiinteistönvälitys LKV Oy



Anu Markkula
Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV, KiAT