



Suurpellontie 2, 07700 Koskenkylän saha

Y-tunnus: 1467377-5

ARVIOKIRJA

ARVION PYYTÄJÄ:

Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja Infrastruktuurikeskus

ARVION LAATIJA

Scasi Oy LKV, Helvi Hovi
Suurpellontie 2, 07700 Koskenkylän saha

ARVION TARKOITUS

Kohteen käyvän arvon eli todennäköisen kauppahinnan määrittäminen normaalein kauppaehdoin. Arviossa on käytetty kauppaa-arvomenetelmää.

ARVIOITAVA KOHDE

Kiinteistötunnus: 434-4433-1-26 Pinta-ala: n. 1,0677 ha
Loviisan kaupungin Koskenkylän kylässä Koskenkylän kansakoulu –niminen tila RNo 1:26 ja sillä sijaitsevat entinen peruskoulurakennus sekä asuinrakennus, jossa kaksi asuntoa osoitteessa Loviisantie 1328, 07700 Koskenkylän saha.

Koulurakennus:

Tiilestä ja betonista rakennettu koulu on rakennettu 1963 ja siihen on tehty ensimmäinen laajennus vuonna 1985 ja toinen vuonna 1990.
Pinta-ala n. 932 m² yhdessä tasossa ja kellarikerros n. 195 m², jossa vanha saunaosasto, pesutupa, varastoja ja talotekniikka.
Lämmitysmuotona vesikiertoinen keskuslämmitys öljyllä
Kunnan vesi ja viemäröinti.

Asuinrakennus:

Vuonna 1963 rakennettu betoni- ja tiilirunkoinen paritalo, jossa ollut kaksi opettajien asuntoa. Molemmissa myös kellarikerros, jossa toisessa sauna. Asunnot otettu 2013 ja 2014 opetuskäyttöön, jolloin mm. keittiöt purettu, lisävessat ja ilmastointi asennettu. Talo lämpiää kaukolämmöllä koululta.

Kunto:

Rakennuksiin on tehty kuntoarvio vuonna 2013. Arviosta käy ilmi, että rakennukset ovat rakenteiltaan tyydyttävässä kunnossa. Pintapuolisesti tarkastellen ovat sitä edelleenkin. Katoissa huomataan jonkin verran ruostevaurioita. LVI-tekniikan osalta on kuitenkin paljon uusimistarvetta. Koulua on käytetty yli 4 vuotta pelkkänä varastotilana ja kaikki huolto sekä ylläpito on jäänyt tekemättä. Sisätilat vaikuttavat muutoin melko ehjiltä, mutta uusimman laajennusosan käytävän ulkoseinästä puuttuvat kaikki lämpöeristeet ja pintamateriaalit. Seinä avattiin putkirikon vuoksi, kun koulu oli vielä toiminnassa, eikä sitä ole kunnostettu.

Tontti:

Tasainen hiekkakenttäinen noin hehtaarin tontti rajoittuen pääosin hakattuun metsäalueeseen. 170-tien varrella ja aivan moottoritien tuntumassa.

Yleistä:

Sijainti on hyvien liikenneyhteyksien päässä, lähimpään moottoriteliittymään vain 1 km. Soveltuu hyvin yrityskäyttöön, koska lähimpiin asuin- ja kiinteistöihin on yli kilometrin matka. Rakenteiltaan ryhdikkäiden rakennusten purkamisen ei olisi taloudellisesti kannattavaa, eikä tontilla olisi sen jälkeen mitään arvoa.

Viemärit tulisi ehdottomasti kuvata ja käyttövesijärjestelmä koeponnistaa. Muutoin tarkalla vastuunrajoituslausekkeella pystytään poistamaan myyjän vastuu kaupanteon jälkeen.

ARVION PERUSTEET

Kiinteistö rakennuksineen on ollut allekirjoittaneilla välityksessä 1.11.2024 alkaen hintapyynnillä 80.000 €. Kohteesta on ollut kiinnostuneita yrityksiä kolme, mutta kaksi näistä on katsonut korjausvelan liian mittavaksi. Ottaen huomioon kohteen rajatun käyttömahdollisuuden, on kiinnostuneiden määrä varsin suppea.

Arvioon vaikuttavat kiinteistön omistajalta saadut tiedot sekä allekirjoittaneen välitystoiminnassa hankittu hinta- ja markkinatietous, alueen tuntemus ja olemassa oleva tilastotietous. Markkinointiaikana on käynyt ilmi myös paljon sellaista korjausvelkaa, joka on aiheutunut neljän viime vuoden aikana, kun koulu on ollut pelkässä varastokäytössä.

ARVIOITU HINTA

Arvioimme kohteen toteutuvaksi hinnaksi viisikymmentätuhatta (50.000) euroa.

ARVION TARKKUUS

Arvio on suoritettu +/- 20 % tarkkuudella.

MYyntIAIKA-ARVIO

Koskenkylässä 2.12.2024

Scasi Oy Lkv

Arvion laatijat:


Stina Ahlfors
Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV


Helvi Hovi
Laillistettu kiinteistönvälittäjä, LKV