

# Arviokirja

Vepsänjoentie 6 ja Vepsänjoentie 10  
83900 Juuka



Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV  
Kauppakatu 22 A, 2. krs, 70100 Kuopio  
Kauppakatu 27, 80100 Joensuu

# TOIMITILAKIINTEISTÖN ARVIOKIRJA

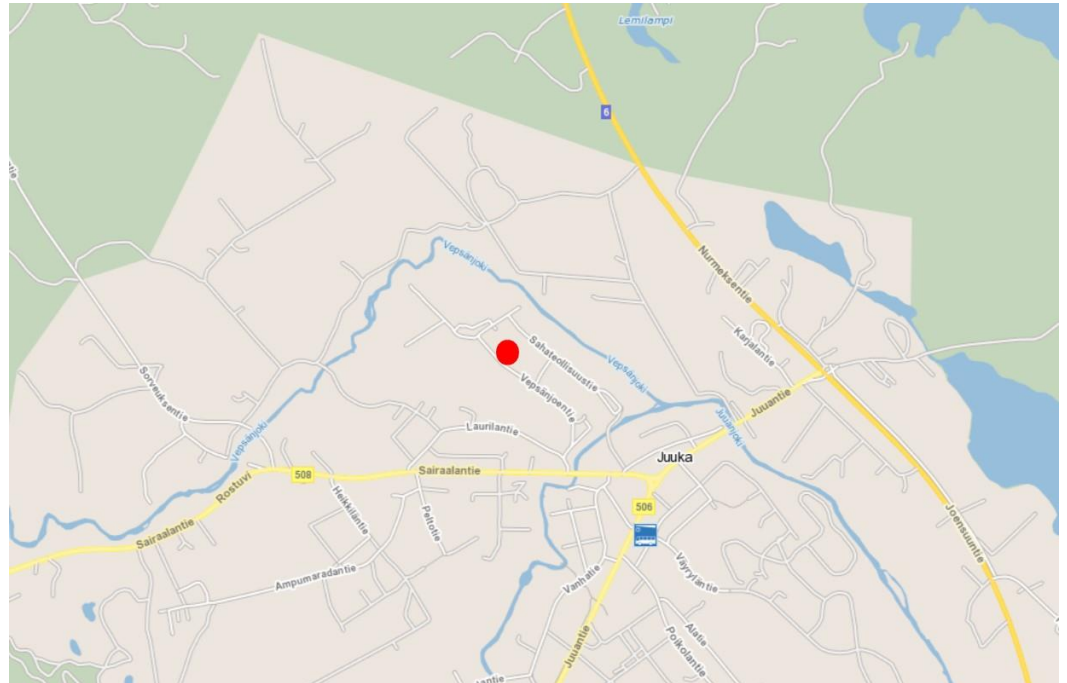
## PERUSTIEDOT

**Arvion tilaaja** Juuan kunta / Antti Asikainen.

**Arvion tarkoitus** Markkina-arvon määrittäminen mahdollista kauppaa varten maaliskuussa 2023.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. *(Kansainväliset arviointistandardit 2019, suom.)*

## Arvion kohde



Arvion kohteena on Juuan kunnassa osoitteissa Vepsänjoentie 6 ja Vepsänjoentie 10 olevan kiinteistö niillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymineen. Kiinteistötunnus on 176-403-16-77. Koko kiinteistön pinta-ala on 20.3.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 20,14 ha, josta tähän arvioon on kuuluu n. 2 ha suuruinen määräala. Arvion oletuksena on, että kyseinen määräala lohkotaan mahdollisen kaupan yhteydessä erilliseksi kiinteistöksi.

**Omistus ja hallinta** Kiinteistön lainhuuto on kirjattu 20.3.2023 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan Juuan kunnalle, tilojen hallinta on Puljonki Oy:lla.

**Käyttötapa** Tällä hetkellä kiinteistöillä oleva rakennuskanta on kokonaisuudessaan Puljonki Oy:n käytössä elintarviketeollisuuden tuotantotiloina sekä toimistotiloina.

**Kaavoitus** Kiinteistö sijaitsee Juuan kunnan kirkonkylän asemakaava-alueella. Kaavamerkintä on TT, Teollisuusrakennusten korttelialue. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on  $e=0,30$ . Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaavamääräysten mukaan kaksi.

Ottaen huomioon nykyisten rakennusten kerrosalat, on rakennusoikeus käytännössä käytetty.



Ote kaavamääräyksistä.

## KOHTEN YKSILÖINTI

### Tontti ja piha-alue

Piha-alue on liikennöitäviltä osiltaan tasainen ja pääosin asfaltoitu. Piha-alueella on pysäköintipaikkoja autoille. Piha-alueella on tilaa myös raskaalla kalustolla liikennöimiseen.

Arvion oletuksena on, että arvion kohteen maaperä täyttää viranomaisten maaperän puhtaudelle asetetut vaatimukset eikä se ole saastunut.

### Sijainti

Kiinteistö sijaitsee Juuan kunnassa teollisuusalueella, käytännössä lähes kunnan keskustassa. Etäisyys Kuopioon on n. 120 km ja Joensuuhun n. 87 km. Alueella on pääosin teollisuutta ja asuinkiinteistöjä.

### Rakennuskanta

Arvion tilaajan laatiman yhteenvedon mukaan arvion kohde käsittää seuraavat rakennukset:

#### 1) Teollisuushalli, Vepsänjoentie 6, 89300 Juuka

#### Arvion kohde ja osoite:

Juuan kunnassa sijaitsevasta Kuntala-nimisestä tilasta RN:o 16:77 n. 3290 m<sup>2</sup>:n suuruisen teollisuustontin vuokraoikeus ja sillä sijaitseva teollisuushallirakennus liittymiseen, joihin kuuluu vesi- ja viemäriliittymä sekä sähköliittymä osoitteessa Vepsänjoentie 6, 83900 Juuka.

## Perustietoja teollisuuskiinteistöstä

Kiinteistön osoite	Vepsänjoentie 6,83900 Juuka
Rakennustyyppi	Teollisuusrakennus
Rakennusten määrä	1 kpl
Kerrosluku	1,5
Rakennusvuosi	1990, 1992, 1999.
Perustus	Teräsbetoni
Kantava rakenne	Puurunko (50 x 150 mm)
Välipohja	Kertopuupalkit
Ulkoerustus	Muovipinnoitettu profiilipelti, yläosassa vaakalaudoitusta
Vesikate	Profiilipelti, lumiesteet
Lattiamateriaali	Pinnoitettu teräsbetonilaatta.
Sisäseinät	Maalatut levyseinät
Lämmitysmuoto	Sähkö, varaava lattialämmitys, kattosäteilijät
Ilmanvaihto	Koneellinen ilmastointi, tulo / poisto.
Katto / Kate	Harjakatto / vesikatteena profiilipelti, varustettu aluskatteella.

## Yleisselvitys arvioitavista tiloista

Vuonna 1990 valmistunutta hallia on laajennettu kahdessa vaiheessa, vuosina 1992 ja 1999. Hallirakennuksen tämänhetkinen kerrosala on n. 1248 k-m<sup>2</sup>, tilavuus n 4800 m<sup>3</sup>.

Tilat muodostuvat liitteenä olevan pohjakuvan mukaisesti kolmesta isommasta halliosasta sekä rakennuksen pätyyn sijoittuvista toimisto/sos.tiloista. Hallin vapaa sisäkorkeus on n. 3,5 m. Rakennuksen yläkerrassa on kaksi viistokattoista varastotilaa / toimistotilaa (n. 86,4 m<sup>2</sup> ja n. 129 m<sup>2</sup>), joissa sisäkorkeus on enimmillään n. 3,3 m ja matalimmillaan n. 2,18 m.



Julkisivukuva Vepsänjoentie 6.

## 2) Teollisuushalli, Vepsänjoentie 10, 89300 Juuka

### Arvion kohde ja osoite:

Juuan kunnassa sijaitsevasta Kuntala-nimisestä tilasta RN:o 16:77 n. 14.740 m<sup>2</sup>:n suuruisen teollisuustontin vuokraoikeus ja sillä sijaitseva n. 4498 m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuushallirakennus liittymineen, joihin kuuluu vesi- ja viemäriliittymä, sähköliittymä sekä kaukolämpöliittymä osoitteessa Vepsänjoentie 10, 83900 Juuka.

### Perustietoja teollisuuskiinteistöstä

Kiinteistön osoite	Vepsänjoentie 10,83900 Juuka
Rakennustyyppi	Teollisuusrakennus
Rakennusten määrä	1 kpl
Kerrosluku	1-2
Rakennusvuosi	A1-osa rakennettu 1985, muutettu 2001. A2-osa rakennettu 1989 B1-osa rakennettu 2001-2002 B2-osa rakennettu 2001-2002 C1-osa rakennettu 1991, muutettu 1994 ja 1998 C2-osa rakennettu 1994 D1-osa rakennettu 1997 D2-osa rakennettu 2001
Kantava rakenne	Pääosin teräsbetonirunko, A2-osalla puurunko ja B2-osalla teräsrunko
Perustus	Pääasiallisesti paaluperustus ja B2-osalla teräsbetonisokkeli.
Lattiamateriaali	Pinnoitettu teräsbetonilaatta.
Seinämateriaali	Pääosin Siporex harkko, A2-osalla karaattilevyä ja B2-osalla poimupeltiä
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö.
Ilmanvaihto	Koneellinenilmastointi, tulo / poisto.
Katto / Kate	Loiva harjakatto / vesikatteena bitumikermikate, B2-osalla peltikate.

## Pinta-alat

Kokonaispinta-ala on n. **4.498 k-m<sup>2</sup>**, joka jakautuu seuraavasti:

A1-osa, jossa sijaitsee n. 280 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset toimisto- ja sosiaalityilat sekä n. 920 k-m<sup>2</sup> tuotantotilaa. Yhteensä 1201 k-m<sup>2</sup>.

A2-osa, n. 246 k-m<sup>2</sup> kylmää varastotilaa

B1-osa, n. 643 k-m<sup>2</sup>, 7.3 m korkeaa tuotantotilaa ja toisessa kerroksessa 206 k-m<sup>2</sup>, tuotantotilaa.

B2-osa, n. 151 k-m<sup>2</sup>, jätehuoltotiloja

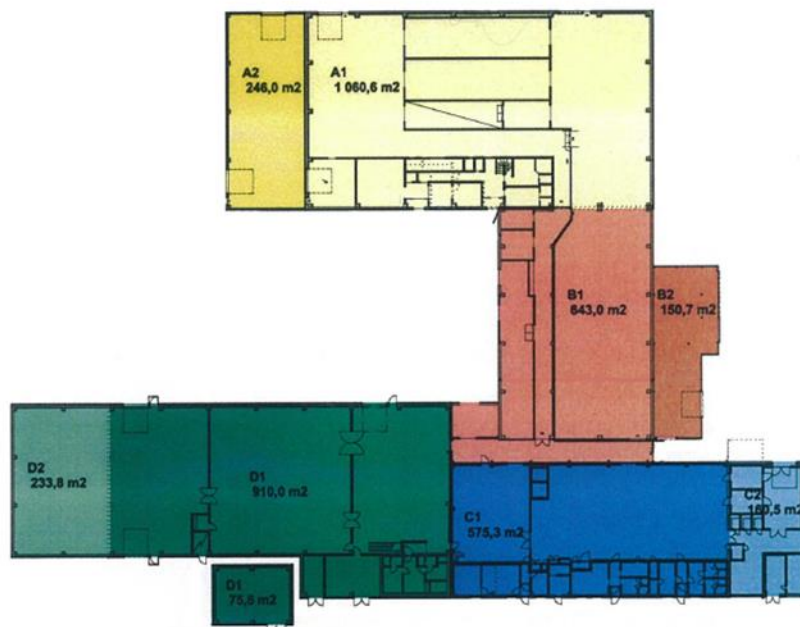
C1-osa, n. 575 k-m<sup>2</sup>, nyt yhtenäistä tuotantotilaa...

C2-osa, n. 161 k-m<sup>2</sup>, varastotilaa...

D1-osa, n. 986 k-m<sup>2</sup>, tuotantotilaa sekä väestönsuoja 43 henkilölle, toisessa kerroksessa IV-konehuone ja matalaa varastotilaa.

D2-osa, n. 234 k-m<sup>2</sup>, lämmintä varastotilaa

Ohjeellinen kuva pinta-alojen jakautumisesta



Julkisivukuva Vepsänjoentie 10



Ulkokuvia kohteista. Sisäkuvia ei ollut käytettävissä.

Arviossa ei huomioida seuraavia osa-alueita:

- laajennus, jonka vuokralainen rakentanut 2016
- höyrykehittäintila, jonka vuokralainen rakentanut 2002
- Nevelin kaasukontti tuotantoalueella, jonka vuokralainen rakentanut 2022
- jätevesipuhdistamo rakennettu tien toiselle puolelle, rakennettu 2008-09

## Tekninen kunto

Rakennusten osalta on laadittu kuntoarvio 9.3.2023 Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy:n toimesta. Kuntoarvioraportissa on tarkasteltu arvion kohteen rakennusten nykytilannetta, kuntoa ja käyttöä. Tehdyt havainnot perustuvat pääasiassa pintapuoliseen, aistinvaraiseen tarkasteluun. Raportissa on esitetty ja ehdotettu kunnossapitotoimenpiteitä ja käyty läpi uusimistarpeet. Muutos- ja parannustöiden karkeat kustannusarviot ja niiden ajoitus on esitetty raportin PTS-ehdotuksessa.

Raportin PTS-osa on kuntoarvioijien ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi. Raportissa ei oteta kantaa mahdollisiin tilanmuutoksiin eikä käyttötarkoituksen muutoksiin. Raportin PTS-ehdotuksissa esitetyt kustannusarviot ovat ennusteita budjetointia varten. Ne ovat vuoden 2022 kustannustasossa ja sisältävät arvonlisäveron 24%. Yksittäisten toimenpiteiden kustannusarviot sisältävät myös niihin liittyvien töiden kustannukset, esimerkiksi vesi- ja viemäriremontti sisältää rakennus- ja sähkötekniisten töiden kustannukset. Arvioihin sisältyvät myös suunnittelu- ja valvontakustannukset.

Tähän arvioon on listattu kuntoarviossa mainitut korjaustarpeet ja niiden kustannusarviot. Peruskorjauskustannukset on jyvitetty vuositasolle.

### 1.5. Kiinteistön PTS, toimisto-/varastorakennus (RAK & LVI)

Luku		Kustannusarvio (x 1 000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi											Yhteensä
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
3	Rakennustekniset työt	33,5	0,5	3,5	0,5	24,5	56,5	3,5	0,5	3,5	0,5	20,5	147,5
4	LVI-työt	6	0	0	1	24	0	0	1	0	9	0	41
	Yhteensä	39,5	0,5	3,5	1,5	48,5	56,5	3,5	1,5	3,5	9,5	20,5	188,5

Jyvitetty kustannus n. 19.000 euroa / vuosi.

### 1.9. Kiinteistön PTS, tehdasrakennus (RAK & LVI)

Luku		Kustannusarvio (x 1 000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi											Yhteensä
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
3	Rakennustekniset työt	115,5	25,5	6,5	45,5	228,5	118,5	76,5	0,5	10,5	0,5	34,5	662,5
4	LVI-työt	46,5	0	80	0	400	0	0	0	0	25	0	551,5
	Yhteensä	162	25,5	86,5	45,5	628,5	118,5	76,5	0,5	10,5	25,5	34,5	1214

Jyvitetty kustannus n. 120.000 euroa / vuosi.



### 1.13. Kiinteistön PTS, sähkötyöt molempien rakennusten osalta

Luku	Sähkötyöt	Kustannusarvio (x 1 000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi											
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Yhteensä
5	Sähkötyöt	1	13,5	52	15	8							89,5

Jyvitetty kustannus n. 9.000 euroa / vuosi.

Kuntoarviossa mainittujen korjaustarpeiden kustannusarvio on yhteensä suuruusluokassa n. 1,5 miljoonaa euroa. Korjaustarpeet on kassavirtalaskelmassa jaettu kymmenelle vuodelle.

Lisäksi kohteen vuokralainen on teettänyt rakennusten osalta kuntoarvion 22.11.2021 Arup Group Ltd:n toimesta. Tässä kuntoarvioraportissa on mainittu pääpiirteittäin samoja korjaustarpeita kuin SRTP Oy:n laatimassa kuntoarviossa. Arup Group Ltd:n laatimassa raportissa ei kuitenkaan ole listattu korjaustarpeiden kustannusarviota.

#### Kunnallistekniikka

Arvion kohde on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään. Arvion kohteessa on sähköliittymä.

#### ARVIOINTIMENETELMÄT

Arviointimenetelmänä on käytetty tuottolähestymistapaa (ent. tuottoarvomenetelmä). Tuottolähestymistapa tuottaa näkemyksen kohteen arvosta muuttamalla tulevaisuudessa odotettavissa olevat tuotot arvohetken nykyarvoksi. Tuottolähestymistapaa voidaan soveltaa suoralla pääomituksella tai kassavirta-analyysillä. Tässä arviossa on käytetty kassavirta-analyysiä, joka huomioi kohteessa tapahtuvat tuottojen ja kustannusten muutokset niiden tapahtumahetkellä. Kassavirta-analyysin käyttäminen antaa yleensä tarkemman kuvan arvion kohteen loppuarvosta.

Edustavia vertailukauppoja ei alueen toimitilakohteista ole juurikaan saatavilla, joten markkinalähestymistavan (ent. kauppa-arvomenetelmä) käyttö arviointiperusteena ei ole perusteltua.

#### ARVONMÄÄRITYS

Oheisessa taulukossa on reitattu arvioitavan kohteen keskeiset ominaisuudet, jotka vaikuttavat lopulliseen arvoon.

Arviointiasteikko on

A hyvä  
B keskimääräinen  
C heikko.

Kohteen ominaisuudet	
	<b>Vepsänjoentie 6 &amp; 10</b>
Makrosijainti	C
Mikrosijainti	B
Rakennuksen elinkaari	B
Rakennuksen laatutaso	B
Kehityspotentiaali alueella	B-C
Kehityspotentiaali kiinteistössä	B
Vuokrattavuus	B
Myytävyys	C
Arvonkehitysnäkymät	B-C
<b>Kokonaisreittaus</b>	<b>B-C</b>

Alla olevassa taulukossa on laskettu kassavirta-analyysia käyttäen kohteen laskennallinen markkina-arvo. Kassavirta-analyysissa on käytetty seuraavia arvoja:

- Vuokrattava pinta-ala 5746 m<sup>2</sup> (toimeksiantajalta saatujen tietojen mukaan)
- Nykyvuokra ■■■ e/m<sup>2</sup> (toimeksiantajalta saatujen tietojen mukaan)
- Hoito- ja peruskorjauskulut ■■■ e/m<sup>2</sup> (toimeksiantajalta saatujen tietojen ja kuntoarvion kustannusarvion mukaan, jyvitetty neliöille)
- Hoito- ja peruskorjauskulujen kasvu ■ %/v
- Inflaatio-oletus ■ %/v
- Tuottovaatimus ■ %/v

*(kassavirtalaskelma poistettu)*

Kassavirta-analyysin käyttö on perusteltua etenkin kohteissa, joissa ei ole toimivia toimitilamarkkinoita eikä näin ollen saatavana tietoa vertailukaupoista. On huomioitava, että tulevaisuudessa syntyvien tuottojen ja kustannusten määrittäminen voi olla vaikeaa, samoin esim. inflaation arvioiminen tuleville vuosille.

Luonnollisesti on myös huomioitava, että sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen muuttaminen muuttaa loppuarvoa. Tuottovaatimus tämän tyyppisissä toimitiloissa liikkuu pääosin suuruusluokassa ■■■ %/v. Tässä laskelmassa oletuksena on käytetty vuosituottovaatimuksena ■ %:a. Perusteluna tuottovaatimukseen on mm. vuokrasopimuksen tyyppi. Määräaikainen vuokrasopimus on päättynyt ja vuokrasopimus on arvion laatimishetkellä toistaiseksi voimassa oleva. Vaikka vuokralaisena on vakavarainen yritys, vuokrasuhteen päättymisen ja mahdollisen uuden vuokralaisen etsiminen kyseisellä alueella on iso riski.

Myös kohteen koko ja näin ollen sen vuokrattavuus ja etenkin myytävyyys ovat riskitekijöitä, jotka on otettava huomioon tuottovaatimusta määritettäessä. Näitten seikkojen takia arviossa on päädytty tuottovaatimukseen ■ %/v.

Näihin perusteluihin ja laskelmiin, rakennuskannan kuntoon ja korjaustarpeeseen sekä yleiseen markkinatilanteeseen perustuen arvion kohteen markkina-arvoksi muodostuu näkemykseni mukaan n. ■■■ euroa.

## YHTEENVETO

### Katselmus

Kohteessa on suoritettu katselmus 14.2.2023. Katselmuksessa käytiin läpi rakennusten kaikki arvioon vaikuttavat tilat.

### Saadut tiedot

Arvio perustuu arvion tilaajalta saatuihin tietoihin sekä vastaavanlaisten kohteiden arviointityön mukanaan tuomaan kokemukseen ja ammattitaitoon, oheisiin laskelmiin ja selvityksiin sekä paikalla suoritettuun katselmukseen. Lisäksi tietoja rakennuksesta ja kiinteistöstä on saatu kiinteistörekisteriotteesta, lainhuuto- ja rasiustodistuksesta, rakennuspiirustuksista, kaavaotteesta ja –määräyksistä, kuntoarvioraporteista sekä vuokranantajalta saaduista selvityksistä.

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi>.

### Paras ja tuottavin käyttö

Kohdetta arvioitaessa on todettu, että kohde on nykyisessä käytössään parhaassa ja tuottavimmassa käytössä, joka 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 eteenpäin toistaiseksi edellyttäen, että kiinteistössä tai yleisessä markkinatilanteessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia ja että omaisuus luovutetaan vapaaehtoisella kaupalla normaalein kaupan ehdoin.

### Arvion rajoitukset

Arviossa ei oteta kantaa irtaimiston, koneiden, laitteiden tai liiketoiminnan arvoon.

### 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

Markus Itkonen, LKV, KiAT, AKA-yleisauktorisoitu, KHK

Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon. Arvioijalla ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen tai arvion tilaajaan.

**Markkina-arvo**

Arvioitavan kohteen markkina-arvo arviointihetkellä on suuruusluokkaa:

**330.000 euroa**

Arvion tarkkuus +/- 15 %.

Kuopiossa 30.3.2023

Sp-Koti | Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV



---

Markus Itkonen  
Yrittäjä, LKV, KiAT  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu  
Keskuskaupakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)  
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n jäsen  
Kaupanvahvistaja

## TIETOA ARVION LAATIJASTA

### KOULUTUS

Tradenomi, Savonia Ammattikorkeakoulu 2006  
Laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys, LKV 2010  
Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto, KiAT 2013  
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija, asuntoauktorisointi AKA (a) 2012  
Auktorisoitu Kiinteistöarvioija, yleisauktorisointi AKA (y) 2013  
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija KHK 2013  
Säännöllinen jatkokoulutus vuosittain, mm. Kiinteistöalan Koulutuskeskus,  
Keskuskauppakamari, Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry

### TYÖKOKEMUS KIINTEISTÖALALLA

Huoneistokeskus Oy 2005, 2007-2011  
Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus Oy 2011-2014  
Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy 2014-

**ARVIOINTIKOhteita** Satoja erillisiä arviokirjoja, arviolausuntoja, vuokratasolausuntoja, markkinaselvityksiä, rakennuspaikkaselvityksiä, analyyseja pääasiassa Pohjois-Savon, Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan ja Keski-Suomen alueilla.

**Asunnot:** asunto-osakkeet, kiinteistöt, vapaa-ajanasunnot, kokonaiset asunto-osakeyhtiöt

**Maatilat:** kokonaiset maatilat, peltoalueet, maatilojen rakennuskannat

**Maa-alueet:** rakennuspaikat, raakamaa, rantarakennuspaikat, tontit

**Teollisuus:** teollisuushallit, konehallit, konepajat, teollisuusrakennukset, tuotantotilat

**Liiketilat:** liikehuoneistot, liikerakennukset, ostoskeskukset, myymälätilat, kuntosalit, hotellit, hoivakodit, ravintolat, huoltoasemat, lääkäriasemat

**Erikoiskohteita:** seurakuntakeskukset, pappilat, kyläkaupat, oppilaitokset, suojelukohteet

**TOIMEKSIANTAJIA** Yritykset, pankit, rakennusliikkeet, asianajajat, yksityishenkilöt, kuolinpesät, kunnat ja kaupungit, kuntayhtymät, seurakunnat, yhdistykset, säätiöt