

Kruununkartano Säräisniementie 250, 91760 Säräisniemi

Arvion kohde sijaitsee Vaalan kunnan Säräisniemen kylän keskustassa osoitteessa Säräisniementie 250, 91760 Säräisniemi.

Tontti ja kaavoitus

Arvion kohteena on Alilla RN:o 1:251 tilasta noin 1,0 ha suuruinen määräala ja määräalalla sijaitseva vanha vanhainkotirakennus. Määräala on merkitty karttaan suuntaa antavasti. Alilla RN:o 1:251 tilalla on tieoikeudet ja -rasitteet sekä osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin.



KAUPPAKATU 25 87100 KAJAANI PUH. 050 527 4370
Y-tunnus: 2916795-5 kotipaikka: Kajaani

Arvioitavalla määräalalla on vahvistettu Säräisniemen yleiskaava ja kaavassa se on merkitty kaavamerkinällä PY eli julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Lisäksi kaavassa määräalalla oleva rakennus on merkitty kaavamerkinällä sr eli kohde on Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohteessa tulee ympäristö säilyttää siten, ettei alueen luonne olennaisesti muutu. Rakennuskohteet tulee pyrkiä kunnostamaan ja ylläpitämään alkuperää kunnioittaen, niitä ei saa purkaa. Suunniteltaessa muutostöitä on otettava huomioon, että ne eivät saa muuta tai hävitä ko. kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja ja niiden ominaispiirteitä. Suunniteltaessa muutostöitä tulee asiasta pyytää Kainuun museolta lausunto.

Rakennus

Määräalalla oleva vanhainkotirakennus on rakennettu alun perin 1950 - 1960 luvulla ja sitä on laajennettu arviolta 1980 luvulla. Rakennus on tällä hetkellä käyttämättömänä ja se on ollut viimeksi majoitus- ja ravintolatilana. Rakennuksen yleiskunto on tyydyttävä ja sisäpuoliset pintamateriaalit ovat lähes kokonaan alkuperäiset. Rakennuksessa on uusittu käyttövesiputkisto ja vesikatto.

Rakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on kivi ja siinä on harjakatto ja kateaineena tiili. Julkisivu on rapattu vanhanosan osalta ja laajennuksessa se on tiili. Rakennuksessa on kaksi maanpäällistä kerrosta sekä kellari. Rakennuksessa on öljylämmitys vesikierto pattereilla.

Rakennuksen tilat jakaantuvat siten, että kellaritiloissa sijaitsee saunatilat, varastotiloja sekä kattilahuone. I-kerroksessa sijaitsee keittiö- ja ravintolatilat sekä huonetiloja. II-kerroksessa sijaitsee huonetiloja. Huonetiloja on yhteensä 25 kpl. Rakennuksen pinta-ala on noin 1.800 m².

Rakennuksen hoitokulut ovat olleet vuonna 2021 yhteensä noin 34.000 euroa eli 2.833 euroa kuukaudessa. (1,57 euroa/m²)

Rakennus sijaitsee matkailu tai muuhun käyttötarkoitukseen syrjäisellä paikalla ja näin rakennukselle on vaikea löytää käyttötarkoitusta pitkälle ajalle. Lisäksi rakennus on pinta-alaltaan liian iso markkina-alueelle.

Vastaavanlaisia kiinteistöjä, joissa rakennus on suuri markkinoihin nähden, on Kainuussa ollut useita myynissä ja niiden myynti – ja vuokramarkkinat ovat lähes olemattomat ja näin rakennuksen arvo on erittäin alhainen. Useassa tapauksessa kohteet on laitettu "kylmiksi" ja ne on joko purettu, tai ne odottavat purkamista. Lisäksi kohteen kysyntään vaikuttaa negatiivisesti kaavoituksessa vahvistettu suojelumääräys

Käypä markkina-arvo

Arvioin kohteen käyväksi markkina-arvoksi 0 – 20.000 euroa.

Arvioitavan tontin käyväksi markkinavuokraksi 1.000 – 1.500 euroa vuodessa.

Tämän tyyppisten kiinteistöjen lopullinen arvonmääritys tapahtuu kuitenkin vasta markkinoilla, kun toisistaan riippumattomat osapuolet sopivat vapaaehtoisella kaupalla ilman pakkoa kohteen vastikkeellisesta luovutuksesta.



KAUPPAKATU 25 87100 KAJAANI PUH. 050 527 4370
Y-tunnus: 2916795-5 kotipaikka: Kajaani

Kajaanissa 25. päivänä maaliskuuta 2021.

KAJAANIN KIIINTEISTÖKULMA OY

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Olli-Pekka Hyryläinen.

Olli-Pekka Hyryläinen
toimitusjohtaja, LKV, AKA, KHK
auktorisoitu kiinteistöarvioija

HUOM! VÄÄRÄ VUOSILUKU! OIKEA 2022, korjaus tulossa...