

Vanha kunnantalo, Ahlainen: ylläpitokustannukset, tasearvo ja arvioitu myyntiarvo

Selvitys kokoaa kohteen toteutuneet ylläpitokustannukset, kirjanpidollisen arvon sekä ulkopuolisen arvioitsijan arvion markkina-arvosta.

1. Kohde

Tila	Vanha kunnantalo (ent. Alakylän koulu), Ahlainen
Kiinteistötunnus	609-401-2-618
Tontin pinta-ala	5 855 m ²
Kustannuspaikka	1410040043
Salkkuluokka	Myytävät (kiinteistöohjelma, tekla 27.5.2025 § 106)
Kaavatilanne	Yleiskaava, vahvistettu 27.12.1983

Tilalla on neljä rakennusta:

Rakennus	Valm.	Brm ²	Hum ²	Kunto ja huomiot
Päärakennus, vanha kunnantalo (viimeksi päiväkotia ja kirjasto)	1880	460	321	Hirsi, suora sähkölämmitys. Julkisivulautaus heikossa kunnossa, muuten tyydyttävä.
Vanha nuorisotila	1919	137	112	Lämmitetty, vesi ja viemäri. Välttävä.
Wc- ja varistorakennus	1960	56		Heikko.
Vanha suulirakennus		107		Pinta-ala rakennusomaisuusluettelon mukaan.
Yhteensä		760		

2. Ylläpitokustannukset

Kustannuspaikan toteutuneet ylläpitokustannukset kirjanpidon mukaan:

Kululaji	2024, €	2025, €	Keskiarvo, €
Sähkö (sisältää lämmityksen)	13 171,38	10 524,62	11 848,00
Kunnossapito ja korjaukset, palvelut	2 585,42	1 150,00	1 867,71
Materiaalit ja tarvikkeet	778,32	1 307,30	1 042,81
Oma henkilöstö, kiinteistönhoito	1 040,56	1 503,49	1 272,03
Vesi ja jätevesi	870,26	510,76	690,51
Jätehuolto	216,69	906,27	561,48
Muut	36,97	134,92	85,95
Ylläpitokustannukset yhteensä	18 699,60	16 037,36	17 368,48
€/ brm ² / vuosi (760 brm ²)	24,61	21,10	22,85
Poistot	16 306,92	16 307,04	16 306,98
Kustannukset kaupungille yhteensä	35 006,52	32 344,40	33 675,46

Kustannuspaikka kattaa kaikki tilan neljä rakennusta, eikä kirjanpito erittele kuluja rakennuksittain. Lämmitettyjä rakennuksia on kaksi, päärakennus ja nuorisotila, joten sähkölämmitys jakautuu

niiden kesken. Kun sähkö jaetaan lämmitettyjen rakennusten ja muut kulut kaikkien rakennusten bruttoalan suhteessa, päärakennuksen osuudeksi ylläpitokustannuksista arvioidaan noin 12 000 € vuodessa.

3. Tasearvo ja arvioitu myyntiarvo

Arvo	€
Tasearvo 7/2026 (kirjanpidollinen jäännösarvo)	201 164,88
Tasearvo 2022, vertailutieto	263 674,93
Vuotuinen poisto	noin 16 300
Arvioitu myyntiarvo (Kiinteistöpori Oy, 17.8.2026)	50 000 ± 10 %
Tasearvon ja arvioidun myyntiarvon erotus	noin 151 000

Arvioitsijan mukaan myyntiarvoa laskevat sijainti, jatkojalostus- ja kunnostustarve, rakennuksen suuri koko sekä sähkölämmitys. Arvoa nostaa hirsirunko.

Tasearvo on kirjanpidollinen arvo eikä kuvaa markkina-arvoa.

4. Taloudelliset vaikutukset vaihtoehtoisin

	Nykytila	Luovutus yhdistyskäyttöön	Myynti
Ylläpitokustannukset	Noin 16 000 ja 18 700 € välillä vuodessa	Riippuu luovutusehdoista, kaupungille enintään noin 17 000 € vuodessa	Päätyvät
Poistot	Noin 16 300 € vuodessa	Jatkuvat, noin 16 300 € vuodessa	Päätyvät
Kertaluonteinen vaikutus	Ei	Ei	Myyntitulo noin 50 000 €
Korjausvastuu	Kaupungilla	Kaupungilla, ellei toisin sovita	Siirtyy ostajalle

Yhdistyskäytön taloudellinen vaikutus määräytyy sen mukaan, mitkä kustannukset siirtyvät käyttäjälle. Merkittävin yksittäinen erä on sähkölämmitys, noin 10 500 ja 13 200 € välillä vuodessa. Vertailun vuoksi kohteen kolmen vuoden ylläpitokustannukset vastaavat suuruusluokaltaan arvioitua myyntiarvoa.

5. Arvioiden luonne ja rajaukset

- Ylläpitokustannukset ovat kirjanpidon toteumia vuosilta 2024 ja 2025. Ne kuvaavat kohteen silloista käyttöä eivätkä suoraan ennusta kustannuksia muuttuneessa käytössä. Esimerkiksi yhdistyskäytössä lämmitys-, vesi- ja jätekustannukset voivat nousta tai laskea.
- Esitetyt tulevat kustannukset ovat arvioita, jotka perustuvat toteutuneeseen kustannustasoon.
- Päärakennuksen osuus on arvio, koska kirjanpito ei erittele kuluja rakennuksittain.
- Luvut eivät sisällä tulevia korjauksia. Arviolausunnon mukaan julkisivulaudoitus vaatii huoltoa. Kaakeliuunien toimivuudesta ei ole tietoa.
- Kustannuspaikalle ei ole kirjattu kiinteistövero eikä vakuutusmaksuja, joten ne eivät sisälly lukuihin.
- Luvuista on poistettu kiinteistöön kuulumattomat erät (ravitsemispalvelut) sekä kaupungin sisäiset vyörytyserät.
- Myyntiarvo on kiinteistönvälittäjän arvio, ei toteutunut kauppahinta.

- Arviolausunnossa nuorisotila on kuvattu lämmittämättömäksi ja ilman vettä ja viemäriä. Tieto ei vastaa rakennuksen todellista tilaa: rakennus on lämmitetty ja siinä on vesi ja viemäri.
- Rakennusten perustiedot perustuvat kaupungin rakennustietokannan tietoihin. Tietoja ei ole tätä selvitystä varten erikseen tarkistettu

6. Lähteet

- Tilayksikön tuloslaskelma tileittäin, kustannuspaikka 1410040043, vuodet 2024 ja 2025
- Rakennusten tasearvot 7/2026, talousyksikkö
- Rakennusomaisuusluettelo salkuittain, tekninen lautakunta 27.5.2025 § 106
- Arviolausunto, Kiinteistöpori Oy, Christer Vuorisalo LKV, 17.8.2026 (katselmus 13.8.2026)