



**Lakeuden  
Laatuvalittajat**

## **KIINTEISTÖJEN ARVIOLAUSUNTO ASEMA 67 OY KONKURSSIN PESÄLUETTELOA VARTEN**

**Arvion tilaaja:** Takalan Asianajotoimisto Jukka Leppänen Oy:stä konkurssipesän hoitaja Lauri Leppänen asianajaja, varatuomari, Vapaudentie 30, 4. krs. – Liikehuoneisto 25, 60100 Seinäjoki

**Arvion kohteet:** **Kiinteistötunnukset:**  
**145-419-7-190, 145-419-7-192 ja 145-426-5-283**

**Osoite:** Seinäjoentie 59, 60800 Ilmajoki

**Omistajat:** 20.02.2025 ja 24.03.2025 tulostettujen lainhuutotodistusten mukaan kaikissa arvioitavissa kohteissa omistaja on Huoltamo I Juurakko Ky

**Kiinteistöt** Ilmajoen kunnassa osoitteessa Seinäjoen 59, valtatie nro 67 varressa olevat yllä mainitut kiinteistöt rakennuksineen ja liittymineen.

**Huoltoasema -nimisen tilan pinta-ala on 20.02.2025 tulostetun on tulostetun kiinteistörekisteriotteen mukaan 0,4600 ha (145-419-7-190).** Tilaa rasittaa Kyrönjokilaakson Vesi Oy:lle vesilain mukainen käyttöoikeus (000-2005-K9189) rekisteröintipvm 21.5.2005.

Huoltoasema -nimisellä tilalla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu huoltoasema rakennus. Kirsi Juurakko on ilmoittanut 3.3.2025 sähköpostin kautta seuraavat pinta-ala tiedot.

Seinäjoen puoleisen terassin pinta-ala on lupakuvien mukaan koko 4,5 m<sup>2</sup>x5,7 m<sup>2</sup> on n. 26 m<sup>2</sup>. Terassi on lämmin ja se on katettu. Rakennuksen pääosa, jossa sijaitsee myymälä ja ravintola mitat 7,5 m<sup>2</sup>x22m<sup>2</sup> on n. 165 m<sup>2</sup>. Kellari kerros on samankokoinen. Huolto- ja pesuhallin osa 10 m<sup>2</sup>x18m<sup>2</sup> on 180 m<sup>2</sup>. Kellari ja rasvamonttu ym. hallin alla on samankokoinen.

Takaosan peltihalli on Kirsi Juurakon arvion mukaan n. 100 m<sup>2</sup>, joka on ilmoitettu vakuutuspapereihin.

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja arvio ei ole siten yksin pinta-ala perusteinen.



## Lakeuden Laatuvalittajat

Huoltoasema on kytketty Ilmajoen kunnan vesijohtoverkoston. Kiinteistöllä on likakaivot, yksi sakokaivo ja kaksi kaivoa harmaita vesiä varten. Huoltoasemalla on sähköliittymä.

Huoltoaseman perustus on betonia. Huoltoaseman rakennus on puurunkoinen, jossa on lautaverhous. Tasakatto, jossa katteena on pelti. Huoltoasema käsittää myymälän ja kahvion sekä keittiön ja sosiaaliset tilat. Yläkerrassa kahvion yhteydessä on 2 erillistä wc:tä. Myymälä/kahvion lattiat ovat laatoitettuja ja seinät ovat maalattua lastulevyä. Katto on paneelia. Kellarissa on sattunut vesivahinko 1.9.2024, jonka vakuutusyhtiö on korvannut.

Korjaamo hallin lattia on sementtiä. Hallissa puurunko ja peltiprofiiliverhous. Hallin korkeus on n. 4 m ja katto on gyproc-levyä.

Autojen pesuhallin lattia on betonia ja seinät peltiprofiilia. Pesuhallin korkeus on n. 4 m ja katto gyproc-levyä.

Varastorakennus toimii öljy- ja rengasvarastona.

Kiinteistössä on öljylämmitys. Käytetty poltin vaihdettu 08/2024. Kattila on jo uusimisen tarpeessa ja on vuodelta 1978. Vuosittainen öljyn kulutus on ollut 2020 vuodesta alkaen polttoöljyä 8000 l reilusti-10000 l. Viimeiseltä valmistuneelta tilikaudelta vuodelta 2023 euroina kulut olleet 10.108 euroa alv 0 %.

Huoltoasemalla on 4 kpl öljysäiliöitä, jotka sijaitsevat maan alla. Kaksi säiliötä on käyttökiellossa. Säilö nro 1 on 8000 l. Nro 2 on käyttökiellossa. Nro 3 on 10000 l ja nro 4 on käyttökiellossa.

Kirsi Juurakolta ja Lauri Leppäseltä saadun tiedon mukaan tilalla olevan mittarikentän päälle on suunnitelmissa tien rakentaminen. Tällöin voisi mahdolliset maaperän saasteet mennä maakaupan mukana. Tulevaisuuden arvoa ei voi arvioida tässä arviolausunnossa.

**Kaaranpalsta -nimisen kiinteistön pinta-ala on 21.2.2025 tulostetun kiinteistörekisteriotteen mukaan on 0,3900 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia (145-426-5-283).**

**Huoltoasema -nimisen kiinteistön pinta-ala on 26.3.2025 tulostetun kiinteistörekisteriotteen mukaan on 0,0400 ha. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia (145-426-5-283).**



## Lakeuden Laatuvalittajat

Kiinteistöä rasittaa vesilain mukainen käyttöoikeus (000-2005-K9189) Oikeutettu Kyrönjokilaakson Vesi Oy ja rasitettu Huoltoasema- niminen tila (145-426-5-283).

Kiinteistöä rasittaa tieoikeus (000-2018-K45618) / Leveys 5 m. Oikeutettu Kaaro (146-426-5-463) ja rasitettu Huoltoasema -niminen tila (145-426-5-283).

### Arvion tarkoitus:

Arvio on pyydetty pesäluettelon laatimista varten. Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan kohtuullisella myyntiajalla kohteesta saatavaa todennäköistä kauppahintaa, mikäli kohde myydään vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken. Suoritettu arviointi ja tässä arviolausunnossa olevat tiedot eivät poista kohteen mahdollisen kaupan yhteydessä myyjälle kuuluvaa tiedonantovelvollisuutta eivätkä ostajalle kuuluvaa velvollisuutta tarkastuskatselmuksen suorittamiseen ja kohdetietoihin liittyvään selonottoon.

### Arvoajankohta:

Arviolausunnon arvoajankohta on maaliskuu 2025.

### Arviointikatselmus:

Pirkko Köngäs on tutustunut kohteeseen 21.02.2025 Kirsi Juurakon opastama.

### Rasitukset:

Rasitustodistuksen mukaan, joka on päivätty 21.02.2025 kiinteistöön 145-419-7-19 (Huoltoasema -niminen tila) kohdistuu kiinnityksiä 5 kpl, jotka ovat sähköisiä panttikirjoja ja panttikirjojen saaja on Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki, 0911524-2 ja jotka kohdistuvat myös kiinteistöön 145-426-5-283 (-niminen tila)

- 1) Kiinnitys: 16.1.2003 757/16.1.2003/134 10 000 €
- 2) Kiinnitys: 26.10.2001 757/26.10.2001/3782 57 100 €
- 3) Kiinnitys: 23.6.1999 757/23.6.1999/3309 33 600 €
- 4) Kiinnitys: 23.6.1999 757/23.6.1999/3310 33 600 €
- 5) Kiinnitys: 23.6.1999 757/23.6.1999/3311 16 800 €

Yhteensä: 151.100 €.

### Vallintarajoitukset:



## Lakeuden Laatuvalittajat

1) Konkurssi 6.2.2025 MML/81637/74/2025 30.1.2025

Kohdistuu myös kiinteistöön 145-419-7-192

### Muut tiedot

#### Sijainti:

Arvioitava kiinteistö sijaitsee valtatie 67 varrella, josta on matkaa Ilmajoen keskustan n. 2,5 km ja Seinäjoelle n. 15 km.

#### Markkinatilanne:

Kohteen ominaisuuksien perusteella sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistö- ja asuntomarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

#### Sijaintitekijät

Ilmajoki alueella Etelä-Pohjanmaa	4
Kohteen sijainti alueella	3

#### Kohteen markkinaennuste

Kohteen myytävyys	2
-------------------	---

Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa

Luokittelu perustuu asteikkoon:

5	erinomainen
4	hyvä
3	keskimääräinen
2	välttävä
1	huono

**Arvioinnin pohjatiedot:** Arvio perustuu kohteessa suoritettuun katselmukseen sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon. Kauppahinta tilastoa ei ole käytettävissä vastaavanlaisista kohteista, vaan arvio perustuu rakennuksiin ja maapohjiin.

**Arviossani olen ottanut huomioon, että nykyinen markkinatilanne pienehköillä huoltoasemilla on haasteellinen isojen kauppojen ja markettien ottaessa lisää markkinaosuuksia. Huoltoaseman sijainti on hyvä vilkasliikenteisen valtatie varrella ja huoltoasemalla on saanut henkilökohtaista palvelua. Polttoaineiden myynnin rinnalla on ollut autojen huolto käytössä samoin kuin autojen pesupaikka.**



## Lakeuden Laatuvalittajat

Kahvion toiminta on tukenut toimintaa, mutta henkilöstökulujen noustessa kate on jäänyt pieneksi. Nykyiset tiukat säännöt polttoaine säiliöiden ollessa maan alla ja joista on jo kaksi käyttökiellossa tekevät toiminnan jatkamisen hyvin haasteelliseksi. Siksi arvioissa on arvioitu lähinnä purkukuntoiset rakennukset. Rakennukset, jotka on rakennettu ennen vuotta 1984, joten rakennukset voivat sisältää asbestia, joka on ongelmajätettä. Samoin korjaamohallissa ja kellarissa sekä rasvamontussa voi olla saasteita. Nyt arviotavassa kiinteistössä voisi harjoittaa muutaman vuoden esimerkiksi kirpputori toimintaa.

Kohteen arvoksi jää maapohjat ja kiinteistön liittymät ja rakennusten purkukustannukset.

Jos tie rakennetaan nyt sijaitsevien polttoaine mittareiden sijainnin kohdalle, tie katkaisee ratkaisevasti maapohjia, jolloin maapohjankin arvo arvioitava uudelleen, kun lopullinen pinta-ala on tiedossa. Arvioitaessa olen ottanut ko. seikat huomioon. Maapohjassa on todennäköisesti osa saastunutta maaperää. Arviomenetelmänä on käytetty kauppa-arviomenetelmää.

Kohteiden arvot:

Arvio on voimassa 3-4 kk arviointi ajankohdasta.

Seinäjoella 26.03.2025

**LAKEUDEN LAATUVÄLITTÄJÄT OY y-tunnus 2929503-3**

  
Pirkko Kõngäs

Kiinteistönvälittäjä LKV

puh. 040 350 5774

[pirkko.kongas@lakeudenlaatuvalittajat.fi](mailto:pirkko.kongas@lakeudenlaatuvalittajat.fi)

Liitteet:

Lainhuutotodistukset 20.2.2025 ja 26.3.2025

Kiinteistörekisteriotteet 21.2.2025, 21.2.2025 ja 26.3.2025

Rasitustodistukset 20.2.2025 ja 25.3.2025

Kiinteistö kartalla tulosteet 20.2.2025 ja 25.3.2025