

Arviolausunto

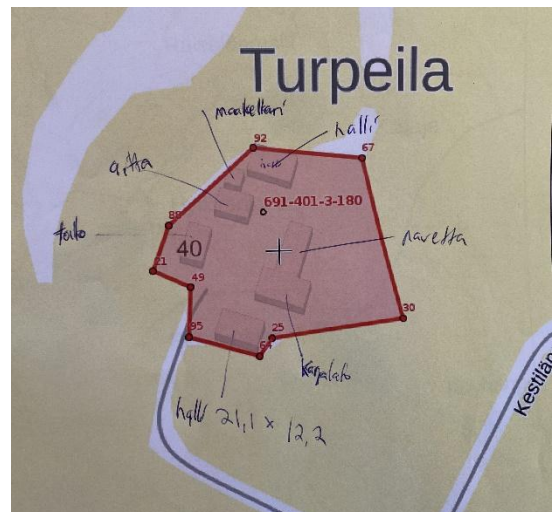
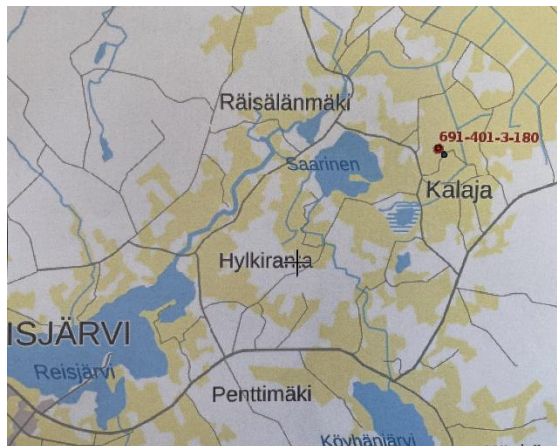
Arvioinnin tarkoitus

Arviolausunto on tehty omistajien tilauksesta mahdollista kauppaa varten. Markkina-arvolla tarkoitetaan todennäköistä velatonta kauppahintaa, millä omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Kohde Tila Turpela 691-401-3-180

a) arvioinnin kohteen kuvaaminen

Arvioinnin kohteena on 0,7950 ha suuruinen tila rakennuksineen ja liittymineen osoitteessa Kestiläntie 40, 85980 Reisjärvi, sijainniltaan alla olevan kartan ja ilmakuvas mukaisesti. Lainhuuto on 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

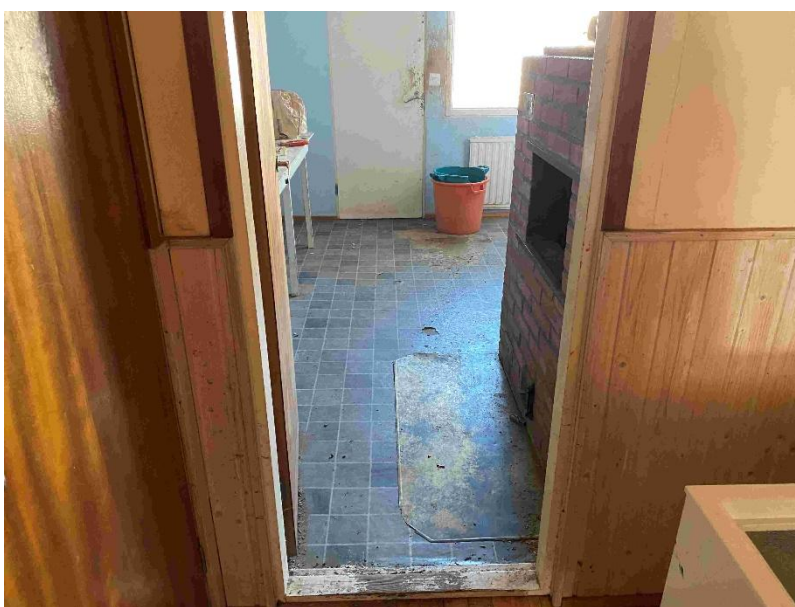
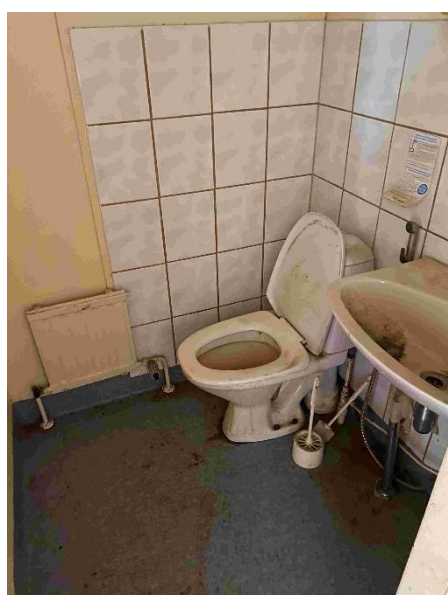
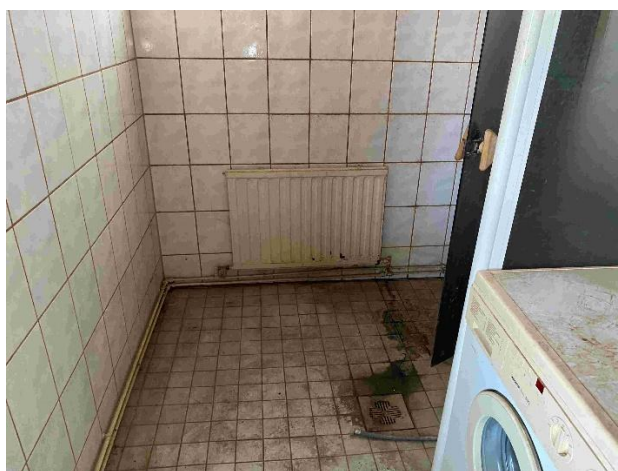


Tieoikeus on olemassa olevaa tietä pitkin kartan mukaisesti. Tilalla on osuuksia kylän talojen yhteisiin maa-alueisiin ja Reisjärven jakokunnan yhteisiin maa- ja vesialueisiin kiinteistörekisteriotteelta näkyvin pienin osuuksin. Rastitodistuksella on neljä sähköistä panttikirjaa saajana Järvi-Suomen Osuuspankki sekä vuokraoikeus huoneenvuokraoikeus -lajisena päättyen 31.12.2027 kohteena kaksi hallia ja karjalato.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan tilan alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Tilalla on vuonna 1972 valmistunut kuvan mukainen puurunkoinen, lautavuorinen loivasti harjakattoinen, peltikatteinen **pientalo** sekä maatalon talouskeskuksen ulkorakennuksia.

Väestötietojärjestelmän kerrosala on 116 m². Huoneistoselitelmä on oh+k+3h+ph +s+wc+ varasto+pannuhuone+kylmiö. Kivijalka on betonia ja talon korkeusasema ympäristönsä nähden on hyvä. Talon ulkoasu ja ryhti on kuvan mukainen. Peltikatto ja hormin kate ovat asialliset. Mutta talon sisäpuolella on ongelmia.



Talossa on ollut vesikeskuslämmitys, lämmönlähteenä öljy, mutta se ei ole ollut päällä moneen vuoteen, joten melko varmasti järjestelmä ei enää toimi. Lämmitystä on taloa asuttaessa pidetty keittiön hellalla ja lisänä on ollut irtosähköpatterit. Nyt peruslämpö ei ole päällä – talo on kylmillään. Lämpimäksi tilaksi tarkoitettuja huoneita on ollut kylmillään, jolloin ilmeisiä kosteusvaurioita voi olla olemassa. Sähköliittymä on katkaistu, mutta vesiliittymä on ja vain pääsulkiasta suljettu. Asuinkäyttöön talo vaatii ison sisätilojen pesun, puhdistamisen ja siistimisen sekä nykyisellään vaatimattomien ja osin vaurioituneiden sisäpintojen uusimista sekä lämmitysjärjestelmän uusimisen. Nykyisellään talo on asuinkelvoton, mutta ei kuitenkaan ”purkukuntainen”, sillä 2000-luvulla uusittu peltikatto pitää rakennusta yllä pitkäänkin. Markkinahinta tällaisille on alhainen, mutta varsinkin tietyt tahot etsivät tällaisia edullisia kohteita ostettavaksi asti hintaluokassa 5000 – 15000 €. Jätevesijärjestelmä on sakokaivoin.

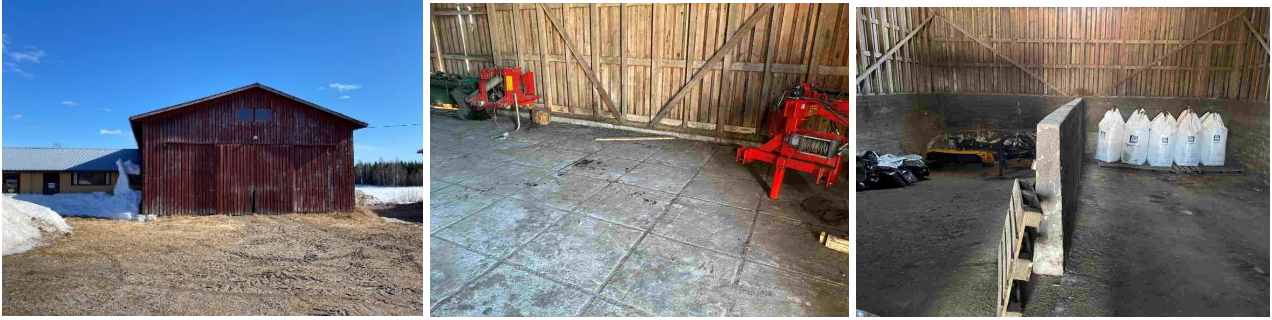
Talon vieressä oleva **aittarakennus** on purkukuntainen kuvan mukaisesti. Peltikatto on silti tässäkin rakennuksessa asiallinen. Rakennus on vähäisessä varasto- ja sivukatoskäytössä.



Myös **vanha navettarakennus** on purkukuntainen ja matalana hankala varastotarkoitukseenkaan. Peltikatto sinällään on hyvä.



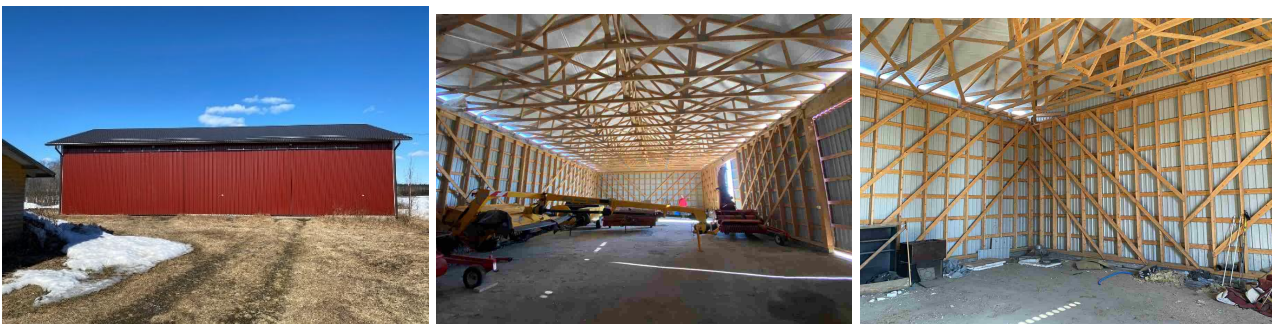
Navetan karjalato-osa on varastokäyttökelpoinen puurunkoinen lautavuorinen 11,3 m * 21,8 m eli 246 m² tila kuvan mukaisesti. Peltikatto on asiallinen, ovi leveä ja korkea ja tila korkea. Lattia betonilaattaa ja tilan perällä on kaksi aumaa. Karjalato-osa on vuokrattu vuoden 2027 loppuun asti.



Peltihalli 1 ja sen päässä puuliiteri alla kuvan mukaisesti 12,2 m * 21,1 m eli 257 m² on hyvä harjakattoinen puurunkoinen harkkoperusteinen peltikatteinen varastotila. Lattia on sorapedi. Halli on vuokrattu omistajan pidättäen itsellään 96 m² hallitilaa sekä puuliiteriosan hallin päässä. Vuokra-aika on 31.12.2027 asti.



Toinen peltihalli on liki saman suuruinen 11,8 m * 21 m eli 248 m² alla olevan kuvan mukaisesti betoniperusteinen puurunkoinen harjakattomuotoinen, peltikatteinen ja aluskatteinen hyvä varistorakennus. Myös tämä halli on vuokrattu 31.12.2027 asti. Hallissa on sisällä sähköistys, mutta talouskeskuksen sähköliittymä on irtisanottu.



Tämän peltihallin ja aitan väliin jää vielä maakellari.

b) Arvioinnin teoreettinen perusta ja määräytymisperuste

Haja-asutusalueen maatilojen talouskeskusten varojen arvostamisohjeen mukainen lähestymistapa on kauppa-arvomenetelmä. Kun arviokohde on omalla tilallaan ja rakennuspaikallaan oleva maatalon talouskeskus omakotitalo halliulkorakennuksineen sivukylällä sitä voidaan arvioida kauppahintatilaston materiaalin, vertailukauppojen ja vastaavien kohteiden myyntikokemusten perusteella.

c) Arviointi

Arviointi on tehty käymällä kohteella arviokäynnillä 4.4.2024 ja keräämällä kohteen asiakirjamateriaalia ja vertailukauppoja. Arvioitsija on yliopistollisen tutkinnon metsänarvioimistieteessä suorittanut pitkän käytännön arviointikokemuksen omaava henkilö, jolla on alueen kiinteistökaupasta (talot, metsätilat, maatilat, talousrakennukset) vankka kokemus toteutettujen kauppojen ja tehtyjen arviolausuntojen perusteella. K-P:n MM Oy LKV:n kautta on myyty niin Reisjärvellä kuin kolmessa eri Pohjalaismaakunnissa useita vastaavia rakennettuja tiloja ja vastaavia vanhojen maatilojen talouskeskuksia hallirakennuksineen.

Arviointitulos on saatu asiakirjamateriaalin hankinnan jälkeen paikallistuntemuksen, kartta-, kaava- ja ilmakuvamateriaalin sekä haastattelun perusteella soveltaen paikalla nähtyä ja koettua LKV-kokemuksen kautta karttuneeseen tietoon ja kokemukseen sekä Reisjärven ja lähikuntien eri kylien, lähialueen ja Keski- ja Pohjois-Pohjanmaan kauppahintatilaston antamaan toteutuneiden haja-asutusalueen löydettyjen vertaiskauppojen tukeen.

Arviokohde on haja-asutusalueella sivukylällä, noin 10 km päässä kuntakeskuksesta ja noin 21 km:n päässä Haapajärveltä. Käypä hintataso ja kysyntä on sivukylällä alueen kuntakeskusten hintatasoa selvästi alempi. Reisjärven haja-asutusalueen pientalojen toteutuneet viimevuoden kauppahinnat ovat alla olevan asetelman mukaisesti mediaanitasolla 2023 69.000 € ja keskiarvohinta 98.611 € ja mediaanihinta on trendimaisesti laskenut viimevuosina yli 100.000 €:n tasosta sen alle. Haja-asutusalueella kauppoja on tehty vähän - tehdään keskimäärin 1 per joka toinen kuukausi. Erityistä on hintojen keskihajonnan suuruus mikä todentaa että alhaisimmat hinnat ovat keskiarvo miinus keskihajonta eli noin 10.000-20.000 € ja jopa sen alle.

vuosi	Kunta †	rakennetut kohteet (lukumäärä kpl)	rakennetut kohteet (pinta-ala keskiarvo m ²)	rakennetut kohteet (kauppahinta mediaani €)	rakennetut kohteet (kauppahinta keskiarvo €)	rakennetut kohteet (kauppahinta keskihajonta €)
2016	Reisjärvi	5	4214,00	108000,00	115800,00	70319,00
2017	Reisjärvi	4	5050,00	108000,00	106125,00	55016,00
2018	Reisjärvi	12	5778,00	63000,00	79708,00	53715,00
2019	Reisjärvi	7	6975,00	127500,00	128643,00	63982,00
2021	Reisjärvi	8	5844,00	87500,00	84438,00	63707,00
2022	Reisjärvi	3	5401,00	150000,00	138333,00	48563,00
2023	Reisjärvi	9	5757,00	69000,00	98611,00	88893,00

Välittäjien HPS-hintaseurantapalvelun mukaan halvimmat julkisesti myydyt ovat Nätiläntiellä myyty 1.600 €, Rantatiellä 14.500 € ja Metsänreuantiellä 39.000 €.

Arviokohde on rakennuskannan ja rakennustilavuuden, talon sijainnin, iän, huoneluvun, pinta-alan, lämmitysjärjestelmän, pintamateriaalien kunnon, tontin haja-asutusalueelle pienehkön koon, purkukuntoiset talousrakennukset sekä liittymät huomioon ottaen katson nykyisessä kunnossaan ja nykyisessä Reisjärven sekä lähikuntien kauppojen markkinatilanteessa tilan käyväksi arvoksi vapailla markkinoilla myytäessä **yhteensä 40.000.**

Plussaa on hyvät hallirakennukset. Miinusta on tontin rakennusten sijoittelu, mikä ei mahdollista järjestäen tilan jakoa omakotitalotontiksi ja maatalouden rakennusten rakenuspaikaksi. Miinusta on myös talon kunto ja nykyinen asuinkelvottomuus ja sähköliittymän puuttuminen.

Katson että arviohintajakautuu siten, että talon ja sen rakennuspaikan osuutta on 8.000 € ja maatalouden rakennusten ja niiden rakennuspaikan osuutta 32.000 €.

d) Tuloksen luotettavuuden arviointia

Arviolausunto perustuu kauppahintarekisterin kauppahavaintoihin ja arvioitsijan kokemukseen vastaavien maatilakeskusten hintatasosta toteutettujen kauppojen suhteen sekä markkinatilanteeseen. Hintahajonta maakunnan sisällä ja myös kunnan sisällä on isoa kohteen ominaisuuksista, sijainnista ja kunnosta riippuen

Nykyisessä markkinatilanteessa kauppahintatilastot ja niiden keskiarvot ja hajonnat sekä alakvartaalit tukevat hyvin nyt saatua 40.000 € arviolausunnon tasoa.

Kaustisella 18.4.2024

Manu Purola

Manu Purola,
MMK, LKV