

OMISTAJA Luumäen kunta	ARVION KÄYTTÖTARKOITUS tilan arvon määrittäminen
	ARVION TILAAJA Luumäen kunta / tekninen johtaja Mikko Hiltunen
ARVION TARKOITUS tilan arvon määrittäminen mahdollista myyntiä varten	KATSELMUS päivä, arvioija 8.5.2026

KOHDE/ KIINTEISTÖ/ VUOKRAOIKEUS	Kiinteistö ja osoite Oskari 441-433-1-1020		Käyttötarkoitus talousmetsä	
	Maapohja <input checked="" type="checkbox"/> Oma <input type="checkbox"/> Vuokrattu	Vuokranantaja	Vuokra €/vuosi	Vuokrasopimus päättyy/pvm
<input checked="" type="checkbox"/> Tila <input checked="" type="checkbox"/> Tontti <input type="checkbox"/> Määräala <input checked="" type="checkbox"/> Rakentamaton <input type="checkbox"/> Rakennettu Lopputarkastus:				
<input type="checkbox"/> Asemakaava <input checked="" type="checkbox"/> Osayleiskaava				Kiinteistön pinta-ala 1,4840 ha
<input type="checkbox"/> Oma ranta, rantaviivaa		<input type="checkbox"/> Oikeus rantaan	<input type="checkbox"/> Oikeus vesialueisiin	
Vesijohto <input type="checkbox"/> Kunnan <input type="checkbox"/> Oma porakaivo <input type="checkbox"/> Vesiosuuskunta		Viemäri <input type="checkbox"/> Kunnan <input type="checkbox"/> Oma		
Rasitukset, rasitteet, käyttöoikeudet Maantien suoja-alueen rasite (valtatie 6 varrella) ja 5 m leveä tieoikeus tilojen Nestori ja Teollisuusalue II kautta				
Muut merkittävät tiedot Tila koostuu kahdesta eri palstasta, joista tosin pohjoisempi on käytännössä kokonaan valtatie 6 suoja-alueella, mutta eteläisempi palsta on suuruudeltaan n. 1,28 ha, josta n. 0,94 ha yleiskaavan M-alueella ja n. 0,34 ha yleiskaavan (T/nv) -alueella				

RAKENNUKSET

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus

Rakennusvuosi/-vuodet	Rakennusmateriaali	Pinta-ala
Tilat	Kattotyypit/ ja kate	
	Lämmitysjärjestelmä	
	Ilmanvaihtojärjestelmä	

Lisätietoja

Muut rakennukset

LISÄTIEDOT

Muut merkittävät tiedot

Tilan isompi palsta on käytännössä kokonaan, kaavamerkinnöistä huolimatta, normaalissa talousmetsäkäytössä ja sillä on vahva, uudistuskypä mänty-kuusi -sekametsä, keskimäärin n.280 m³/ha, eli koko alueella n. 350 m³ puustoa, jonka hakkuuarvo olisi n. 22 000 €.

**HINTA-ARVIO**Kohteen arvo on **n. 22 000 €**

- Markkinalähestymistapa** Markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla kohdehyödykettä identtisiin tai samankaltaisiin hyödykkeisiin, joiden osalta hintatietoa on saatavissa.
- Tuottolähestymistapa** Tuottolähestymistapa antaa osoituksen arvosta muuntamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi nykyhetken pääoma-arvoksi.
- Kustannuslähestymistapa** Kustannuslähestymistapa antaa osoituksen arvosta käyttäen taloudellista periaatetta, jonka mukaan ostaja ei maksa hyödykkeestä enempää kuin mitä vastaavanlaisen hyödyn tuottava hyödyke maksaisi hankittuna tai rakennettuna.

Perustelu

Arvo perustuu tilan metsätaloudelliseen arvoon.

SWOT-ANALYYSI**Vahvuudet****Heikkoudet****Mahdollisuudet****Uhat**

Kohteen ominaisuuksien luokittelu

Sijaintitekijät

Kohteen valtakunnallinen sijainti

Kohteen sijainti markkina-alueella

Kohteen mikrosijainti

Kohdekohtaiset tekijät

Rakennuksen yleiskunto ja ajanmukaisuus

Tilojen varustelutaso

Tilojen sisustusmateriaalit

Tilojen yleiskunto

Tilojen toimivuus nykyisessä käytössä

Tilojen muunneltavuus uuteen käyttöön

Kohdekohtainen markkinaennuste

Kohteen myytävyyden

Kohteen vuokrattavuus

Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa

5 = erinomainen 4 = hyvä 3 = tyydyttävä 2 = välttävä 1 = huono

LIITTEET

Tilan Oskari 441-433-1-1020 kiinteistötietojärjestelmän asiakirjat ja alueen yleiskaavakartta.

ALLEKIRJOITUS

Luumäellä 8.5.2026

Jarmo Haimila, metsätalousinsinööri, LKV / Kaakkois-Suomen Metsätilat Oy LKV

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Tätä arviota saa käyttää ainoastaan kokonaisuutena ja sen osittainen lainaaminen on kielletty. Arviota ei ole tarkoitettu julkisuuteen. Jos arviota käytetään todisteena oikeudenkäynnissä, tulee tästä ilmoittaa etukäteen laatijalle ja silloinkin sitä on käytettävä yksinomaan kokonaisuutena.