

# ARVIOLAUSUNTO

## I. Arvioinnin tarkoitus

1. Lausunto on laadittu Panu Leinosen / Pelkosenniemen kunta pyynnöstä kiinteistön arvon selvittämiseksi.
2. Arvion tarkoitus on käyvän arvon määrittäminen vapaalla kaupalla.

## II. Arvioinnin kohteen kuvaaminen

1. Arvioitava kohde on Pelkosenniemen kunnassa oleva tila.
2. Arvioitavan tila sijaitsee osoitteessa Koulutie 9, 98500 Pelkosenniemi ja jonka kiinteistötunnus on 583-402-33-21.
3. Kohde sijaitsee asemakaava alueella rajoittuen naapuritontteihin ja Koulutiehen.
4. Omistaja: Pelkosenniemen kunta
5. Käyttötarkoitus: Y, Yleisten rakennusten korttelialue.
6. Tontin pinta-ala on 9883m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 3953 k-m<sup>2</sup>. (tehokkuusluku on e 0,40)

## III. Arvioinnin teoreettinen perusta.

1. Arvioitu käypä hinta on ( **107.730,00** ) euroa.
2. Arvio perustuu seuraaviin seikkoihin
  - kaupp-arvomenetelmään
  - kohteesta saatuihin tietoihin ja asiakirjoihin
  - vertailuhintoihin todellisista kaupoista
  - käytännön kokemukseen kiinteistövälitystyöstä.

## IV. Arviointi.

1. Arviolausuntoon liittyvät perustiedot hankittiin Pelkosenniemen kunnasta, <https://liiteri.ymparisto.fi/>, kiinteistötietojärjestelmästä, kauppahintarekisteristä ja omista arkistoista sekä Kauppahintatilastoista.
2. Hinnanvertailu vastaavanlaisiin myytyihin kohteisiin oli vaikeaa koska vastaavia kohteita ei oltu myyty kovin paljoa.

3. Tällä hetkellä kiinteistökauppa on hidastunut vähäsen mutta käy lähes ns. normaalisti ja hinnat ovat pysyneet vakaana. Nyt arvioitava tontin myyntiajaksi arvioisin noin 4 - 6 kuukautta.
4. Saatavaan materiaaliin, kaupankäynnin vilkkauteen ja kokemukseen vedoten pidän arviota melko tarkkana. Arvio on voimassa 6 kuukautta.
5. Arvion tarkkuus on +/- kymmenen prosenttia ( +/- 10 % ). Aninkainen Rovaniemi / Koti-Tiikeri Oy vakuuttaa arvioineensa kiinteistön alan parasta tietotaitoa ja parhaita käytäntöjä hyväksi käyttäen. Aninkainen Rovaniemi / Koti-Tiikeri Oy irtisanoutuu virallisiin arviokirjoihin liittyvistä laillisista ja taloudellisista vastuista.

**Rovaniemi 07.12.2020**



---

Koti-Tiikeri Oy  
Jarno Marttila  
Kiinteistönvälittäjä / LKV

Liitteenä alla karttatuloste.

## Arvioitava tontti merkitty punaisella kartta



KIINTEISTÖN KARTTATULOSTE 07.12.2020

1 (1)

Rekisteriyksikkö 583-402-33-21 Uusi Koulu

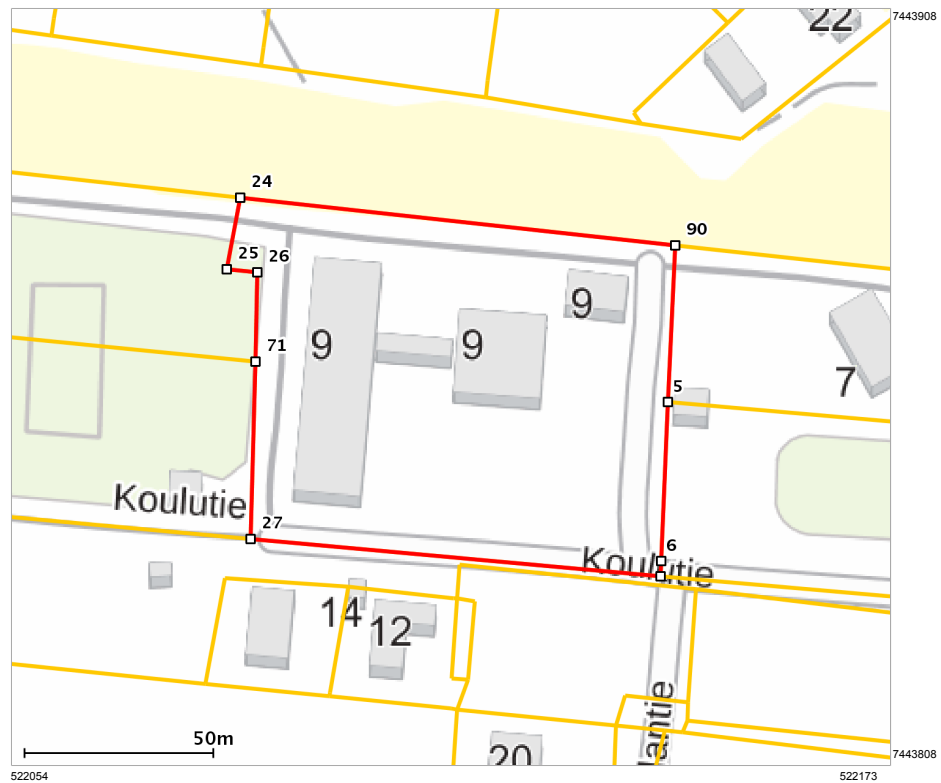
### Lähestymiskartta



### Perustiedot

Kiinteistötunnus :	583-402-33-21
Nimi :	Uusi Koulu
Rekisteriyksikkölaji :	Tila
Palstojen määrä :	1
Kunta :	Pelkosenniemi ( 583 )
Arkistoviite :	MMLm/7545/33/2020
Kaavan mukainen käyttötarkoitus :	
Rekisteröintipvm :	19.06.2020
Kokonaispinta-ala :	0,9883 ha
Olotila :	Voimassaoleva

### Kiinteistö kartalla



Tämä raportti on Suomen Asiakastieto Oy:n muodostama. Raportin tiedot perustuvat Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietojärjestelmän ajantasaisiin rekisteritietoihin. Raportilla ei kuitenkaan ole samanlaista julkista luotettavuutta kuin virallisilla kiinteistötietodokumenteilla. Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Taustakartta on viitteellinen. Karttatulosteella näytetään kiinteistöä koskevat käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kartan rajaamalle alueelle. Kartat © MML, kunnat.