

## 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 NEUVOLA niminen tila.
2. Arvioitavan tila sijaitsee osoitteessa Sodankyläntie 165 A, 98500 Pelkosenniemi ja jonka kiinteistötunnus on 583-402-42-13.
3. Kohde sijaitsee osayleiskaava alueella rajoittuen naapuritontteihin ja Sodankyläntiehen.
4. Omistaja: Pelkosenniemen kunta
5. Käyttötarkoitus: YS, Terveystarvotusta palvelevien rakennusten alue.
6. Tontin pinta-ala on 4036m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 400 k-ala m<sup>2</sup>. (rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennusoikeus)

### III. Arvioinnin teoreettinen perusta.

1. Arvioitu käypä hinta on ( **16.847,00** ) euroa.
2. Arvio perustuu seuraaviin seikkoihin
  - tuottoarvomenetelmään
  - kohteesta saatuihin tietoihin ja asiakirjoihin
  - vertailuhintoihin todellisista kaupoista
  - Pelkosenniemen kunnalta saatujen tietojen mukaan.
  - 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 ei ollut vaikeaa koska vastaava tila oli myyty naapurista.
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 % ). Koti-Tiikeri Oy vakuuttaa arvioineensa kiinteistön alan parasta tietotaitoa ja parhaita käytäntöjä hyväksi käyttäen. Koti-Tiikeri Oy irtisanoutuu virallisiin arviokirjoihin liittyvistä laillisista ja taloudellisista vastuista.

**Rovaniemi 18.12.2020**



---

Koti-Tiikeri Oy  
Jarno Marttila  
Kiinteistönvälittäjä / LKV

Liitteenä: Karttaote, kiinteistörekisterioite, lainhuutotodistus, rasiustodistus ja osayleiskaava ote 3sivua.

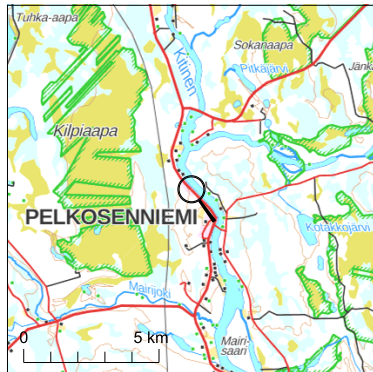
## Arvioitava tontti merkitty karttaan



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 16.12.2020

Sivu 1 (1)

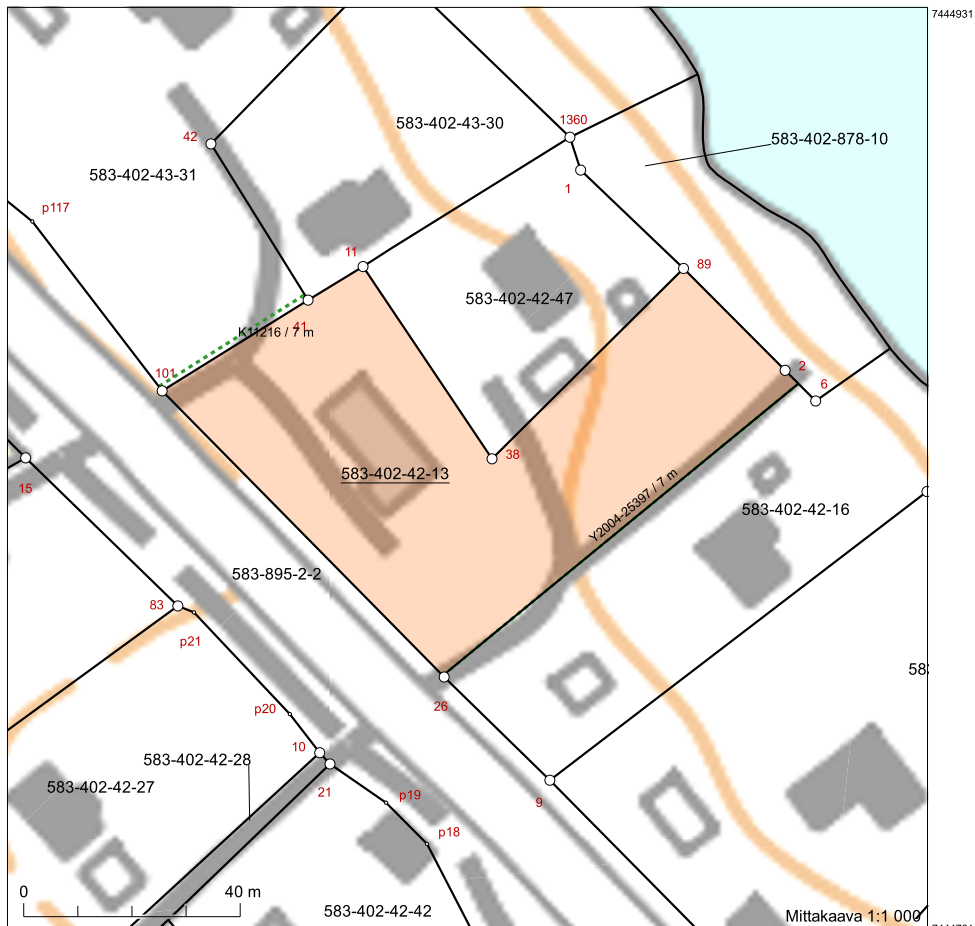
Rekisteriyksikkö 583-402-42-13 NEUVOLA



Kiinteistötunnus: 583-402-42-13  
 Nimi: NEUVOLA  
 Rekisteriyksikkölaji: Tila  
 Kunta: Pelkosenniemi (583)  
 Palstojen lukumäärä: 1

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.12.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.  
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää  
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin  
[www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



Kartta on tulostettu  
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.  
 Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat



**KIINTEISTÖREKISTERIOTE 16.12.2020**  
 Rekisteriyksikkö 583-402-42-13 NEUVOLA

Sivu 1 (2)

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	583-402-42-13	Rekisteröintipvm:	12.10.1951
Nimi:	NEUVOLA	Kokonaispinta-ala:	0,4036 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4036 ha
Kunta:	Pelkosenniemi (583)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	402:152		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:

Lohkominen Rekisteröintipvm: 12.10.1951

Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:

Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
583-402-42-12 PELTOLA	0,5250
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	0,5250

**Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet****Kaavat ja rakennuskiellot****Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1) Tietoisuus (Y2004-25397) / Leveys: 7 m                         | Rekisteröintipvm: 1.9.2004  |
| Arkistoviite: 583:2004:28   |                             |
| Oikeudet: 583-402-42-47 Siililä                                   |                             |
| Rasitetut: <u>583-402-42-13 NEUVOLA</u> , 583-402-42-16 VÄLIRANTA |                             |
| 2) Tietoisuus (000-2016-K11216) / Leveys: 7 m                     | Rekisteröintipvm: 15.4.2016 |
|   | Voimaantulopvm: 4.6.1984    |
| Arkistoviite: 583:402:547- (T-37)                                 |                             |
| Oikeudet: 583-402-43-30 MÄNTYKETO, 583-402-43-31 HAAVISTO         |                             |
| Rasitetut: <u>583-402-42-13 NEUVOLA</u> , 583-402-43-31 HAAVISTO  |                             |

**Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin**

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 1) Yhteinen vesialue 583-402-876-1 Yhdistetyn jakokunnan vedet | Osuuden suuruus: 0,005184 / 14,039800 |
| 2) Yhteinen maa-alue 583-402-878-1 Yhdistetty jakokunta        | Rekisteröintipvm: 26.11.1917          |
|  | Osuuden suuruus: 0,005059 / 14,039800 |
| 3) Yhteinen maa-alue 583-402-878-10 RN:ot 42:4-10 maa-alueet   | Rekisteröintipvm: 8.12.1937           |
|  | Osuuden suuruus: 0,036191 / 1,000000  |

**Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1) Yhteisestä alueesta erottaminen   | Rekisteröintipvm: 15.10.1960 |
| KOSKITILAT   |                              |
| Muut kohdeyksiköt: 583-402-149-0 KUMMANIVA, 583-402-150-0 ALAPERÄN VOIMA, 583-402-151-0 MUKKAKOSKI, 583-402-152-0 LUIRON VOIMA |                              |



**LAINHUUTOTODISTUS 16.12.2020**  
Rekisteriyksikkö 583-402-42-13 NEUVOLA

Sivu 1 (1)

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	583-402-42-13	Rekisteröintipvm:	12.10.1951
Nimi:	NEUVOLA	Kokonaispinta-ala:	0,4036 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4036 ha
Kunta:	Pelkosenniemi (583)		
Arkistoviite:	402:152		

**Lainhuutotiedot**

1)	Selvennyslainhuuto 17.10.2005
Asianumero:	720/17.10.2005/796
Arkistoviite:	<a href="#">720:2005:LH:796</a>
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Pelkosenniemen kunta, 0191866-5
Peruste:	Hakijalla aikaisempi lainhuuto 5.1.1952/1 kiinteistöön NEUVOLA 583-402-42-13.

**Määräalojen lainhuutotiedot**

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

**Lainhuudattamattomat luovutukset**

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.12.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-ala-tiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



**RASITUSTODISTUS 16.12.2020**  
Rekisteriyksikkö 583-402-42-13 NEUVOLA

Sivu 1 (1)

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	583-402-42-13	Rekisteröintipvm:	12.10.1951
Nimi:	NEUVOLA	Kokonaispinta-ala:	0,4036 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4036 ha
Kunta:	Pelkosenniemi (583)		
Arkistoviite:	402:152		

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuden ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.12.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.  
Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

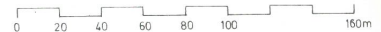
# PELKOSENNIEMI

## KIRKONKYLÄN POHJOISOSAN OSAYLEISKAAVA

### MERKINTÖJEN SELITYKSET:

AO	ERILLISPIENTALOJEN (OMAKOTITALOJEN) ALUE
AR	RIVITALOALUE
AP	ERILLISTEN TAI KYTKETTYJEN PIENTALOJEN ALUE
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
YS	TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE
EH	HAUTAUSMAA
ET	YHDYSKUNTATEKNISTA HUOLTOA PALVELEVIEN LAITOSTEN ALUE
LV	VENEVALKAMA
	MAA- JA METSÄTALOUSALUE TAI PUISTO
---	OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
---	ERI ALUEIDEN VÄLINEN RAJA
---	RAKENNUSPAIKKOJEN VÄLINEN OHJEELLINEN RAJA
==	VALTATIE
==	YHDYSTIE
o-o-o-o-o-o-o-o	KEVYENLIKENTEEN VÄYLÄ
▬	OLEMASSA OLEVA RAKENNUS
▬	UUDEN RAKENNUKSEN OHJEELLINEN SIJAINTI
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

MITTAKAAVA 1:2000



14.1.1986

5.7.1985

OULU 15.1.1985

060831.1

**MAAJAVESI OY**  
OULUN ALUETOIMISTO

RAIMO TIKKA  
DIPL. INS.

OLLI ESKELINEN  
ARKKITEHTI SAFA

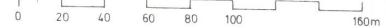
Tämä Pelkosenniemen kunnan kirkonkylän pohjoisosan osayleiskaava on kunnanvaltuuston päätöksen 17.12.1985 § 182 mukainen.

Pelkosenniemiellä 13. päivänä helmikuuta 1986

## MERKINTÖJEN SELITYKSET:

AO	ERILLISPIENTALOJEN (OMAKOTITALOJEN) ALUE
AR	RIVITALOALUE
AP	ERILLISTEN TAI KYTKETTYJEN PIENTALOJEN ALUE
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
YS	TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE
EH	HAUTAUSMAA
ET	YHDYSKUNTATEKNISTA HUOLTOA PALVELEVIEN LAITOSTEN ALUE
LV	VENEVALKAMA
	MAA- JA METSATALOUSALUE TAI PUISTO
---	OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
---	ERI ALUEIDEN VÄLINEN RAJA
---	RAKENNUSPAIKKOJEN VÄLINEN OHJEELLINEN RAJA
—	VALTATIE
—	YHDYSTIE
o-o-o-o-o-o-o-o	KEVYENLIKENTEEN VAYLA
■	OLEMASSA OLEVA RAKENNUS
□	UUDEN RAKENNUKSEN OHJEELLINEN SIJAINTI
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

MITTAKAAVA 1:2000

14.1.1986  
5.7.1985

OULU 15.1.1985

060831.1

RAIMO TIKKA  
DIPL.INS.OLLI ESKELINEN  
ARKKITEHTI SAFA

Tämä Pelkosenniemen kunnan kirkonkylän pohjoisosan osayleiskaava on kunnanvaltuuston päätöksen 17.12.1985 § 182 mukainen.

Pelkosenniemellä 13. päivänä helmikuuta 1986

Pöytäkirjanpitäjä

  
Seija Hautala


Kemijok



