

ARVIOLAUSUNTO

Arvion tilaaja

Marja-Terttu Koivula
Kangasniemen kunta

Arvion tarkoitus

Markkina-arvon määrittäminen tämän päivän hintatason mukaan normaalein kauppaehdoin.

Arvioinnin kohde

Kangasniemen kunnassa oleva Puronotko-niminen tila

Kiinteistötunnus

213-438-1-31

Kiinteistön osoite

Vihaventie 118 A, 51440 Vuojalahti

Lainhuuto

Liukkonen Pentti Sakari kuolinpesä $\frac{1}{2}$
Laitinen Jaana Tuula Hellevi $\frac{1}{4}$
Laitinen Matti Juhani $\frac{1}{4}$

Tiedot kiinteistöstä

Tila sijaitsee Kangasniemellä Syväjärven rannalla.
Tilan pinta-ala on 3920 m². Ranta avautuu länteen.
Ranta on kovapohjainen, pohja on hiekkaa ja soraa.

Tila sijaitsee Toukolan rantakaava-alueella. Kaava-merkintä on RA eli lomarakentamisen rakennuspaikka. Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikan rakennusosalalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 120 k- m². Loma-asunnon enimmäiskerrosala on 80 k- m², saunan 20 k- m². Enintään 20 k- m² suuruisen saunan saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta.

Kiinteistöön ei kohdistu 25.2.2025 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan mitään kiinnityksiä.

Kiinteistöllä on 25.2.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan tieoikeudet ja osuudet yhteisiin vesialueisiin.

Kiinteistöllä on sähköliittymä. Juomavesi on tuotu mukana. Pesuvedet on otettu järvestä (kantovesi). Harmaat vedet imeytetään saunapallon kautta maahan.

Tiedot rantasaunasta

Kiinteistöllä on tällä hetkellä vain rantasauna ja liiteri. Rantasauna on rakennettu vuonna 2011. Saunarakennuksen pinta-ala on kaavan osoittama maksimi 20 m². Saunarakennuksessa on pieni saunatupa ja sauna. Rakennusmateriaali on pyöröhirsi. Katto on harjakatto ja siinä on huopakate. Saunarakennusta on pidetty talvisin kylmänä. Saunatuovassa on pieni takka lämmitystä varten ja keittiönurkkaus. Saunan puolella on puukiuas, jonka yhteydessä on kuumavesisäiliö.

Muut rakennukset

Kiinteistöllä on lisäksi liiteri/puucee-rakennus.

Rakennuksen kunto

Rakennukset ovat hyväkuntoisia ja soveltuvat käyttötarkoitukseensa hyvin.

Tiedot kohteesta

Tiedot kohteesta on saatu arvion pyytäjältä, kiinteistöä koskevista asiapapereista sekä katselmuksesta.

Markkinatilanne

Rantakohteiden kysyntä on ollut viime vuosina vilkasta. Erityisen haluttuja ovat olleet ympärivuotiseen asumiseen soveltuvat kohteet, joissa on hyvät majoitustilat. Kauppaa on tehty tasaisesti myös vaatimattomammista kohteista, jos rakennusoikeutta on jäljellä ja tontti on hyvä. Halutuin ilmansuunta tontille on länsi. Ostajat ovat viime aikoina arvostaneet myös omaa rauhaa ja tämän vuoksi toivotaan, ettei naapurit olisi kovin lähellä. Negatiivisena asiana koetaan myös liikenteen aiheuttama melu. Jyväskylätie on hyvin lähellä arvioitavaa kohdetta ja liikenteen ääni kuuluu selvästi järven yli. Toisaalta hyvät liikenneyhteydet on asia, jota ostajat arvostavat.

Katselmus

Arvion laatija on suorittanut kohteessa katselmuksen 20.2.2025.

Arviointimenetelmä

Arvio on laadittu kauppa-arvomenetelmällä. Arvio perustuu kiinteistöstä saatuihin suullisiin tietoihin arvion pyytäjältä, asiakirjatietoihin, kauppahintatilastoihin, katselmukseen sekä arvioijan kokemukseen. Kauppahintatilastot on tarkistettu kahden viimeisen vuoden ajalta Kangasniemellä myydyistä omarantaisista kohteista.

Tätä arviota ei ole tehty IVS-standardien mukaisesti.

Arvion käyttötarkoitus

Arvio on tehty arvion pyytäjän käyttöön.

Arvioitu markkina-arvo

Edellä mainitun perusteella -nimisen kohteen markkina-arvo on tällä hetkellä kuusikymmentätuhatta euroa (60.000 €) +/- 15 %.

Mikkeli 25.2.2025



Merja Kausto

kiinteistönvälittäjä LKV, ylempi kiinteistönvälittäjä YKV

Kiinteistömaailma Mikkeli | Asuntoporras Oy

Porrassalmenkatu 27, 50100 Mikkeli

puh. 0440-338 825

