

Maa-20.3336 Maaseutukiinteistöjen arviointi

Tentti 10.3.2011

1) Soranottoalueiden arviointi?

2) Tuottoarvomenetelmä metsän arvonnäytymismenetelmänä (perusteet, ominaisuudet, epätarkkuudet, soveltuvuus, ongelmat)?

3-4) Laadi laajan rantakiinteistön omistajan tilauksesta arviolausunto kiinteistön myyntitarkoitusta varten. (20 p)

Olet suorittanut alueella katselmuksen 20.4.2010.

Riihiniemen tila RN:o 2:6 sijaitsee Nyssölän kunnan Kivikon kylässä Keski-Suomessa. Nyssölän kunta on 3.000 asukkaan runsasjärvinen kunta, jonka asukasluku kaksinkertaistuu kesäisin runsaan loma-asutuksen johdosta. Matkaa Helsinkiin tulee hyvää tietä pitkin noin 160 km.

1930-luvulla muodostetun Riihiniemen tilan pinta-ala on 2,4 hehtaaria. Aika ison kirkasvetisen Pyhäjärven rantaviivaa on noin 400 m. Tilan itäosassa olevalle vanhalle komealle hirsiselle saunamökille on kuljettu veneellä järven ylitse yli 2 kilometrin matka, koska tilalle ei johda tietä eikä tieoikeutta. Riihiniemen tilan maaperä on kuivaa, mäkistä ja osin kallioista. Puusto on vanhaa järeää männikköä. Näköalat ovat upeat. Ranta on kovaa ja aika nopeasti syvenevää. Tila sijaitsee kunnan eteläosassa, jonne rantaosayleiskaavan laadinta on juuri käynnistymässä. Kunnan pohjoisosaan rantaosayleiskaava on saatu juuri vahvistettua. Tilalla on 30 osuutta Nyssön yhteismetsään.

Lähtötiedot:

Liitekartta

Kauppahintatiedot:

Rakentamattomien rantatonttien kauppvoja tehtiin Nyssölän kunnassa vuosina 2007 - 2009 12 kpl seuraavasti: min 5 €/m², maks 29 €/m², keskiarvo 19 €/m² ja mediaani 14 €/m².

Kauppahinnat vaihtelivat seuraavasti: min 40.000 €, maks 125.000 €, keskiarvo 91.000 € ja mediaani 79.000 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 5.600 m².

Rakennettujen rantatonttien kauppvoja tehtiin Nyssölän kunnassa vuosina 2007 - 2009 23 kpl seuraavasti: min 62.000 €, maks 188.000 €, keskiarvo 125.500 ja mediaani 102.000 €. Pinta-alojen keskiarvo oli 4.200 m².

Metsäalueiden kauppvoja tehtiin vuosina 2007 - 2009 7 kpl seuraavasti: mediaani 3.176 €/ha ja keskiarvo 3.655 €/ha ja keskihajonta 2.074 €/ha. Vertailukauppojen pinta-alojen keskiarvo oli n. 5,9 ha.

Puusto

Metsänhoitoyhdistyksen vuonna 2007 laatiman puustoarvion mukaan Riihiniemen tilan puuston arvo oli 7.500 €.

Rakennus

25 neliön kokoisen vuonna 1947 rakennetun hirsisen saunamökin tekninen nykyarvo on VTT:n tiedotteesta 1669 Rakennusten kustannusarviointiohje, 1995 ja sen täydennyksestä, 1997 laskettuna 6.800 €. Rakennus on ikäisekseen hyväkuntoinen. Siinä ei ole sähköä, eikä vesijohtoa.

Yhteismetsäosuudet

Vuosina 2006 - 2008 tehtiin Nyssölän yhteismetsäosuuksista kaksi kauppaa, joissa yhteismetsäosuuden hinnaksi tuli 950 € ja 1.020 €. Vuonna 2009 Nyssölän yhteismetsän osuuksien kokonaismäärä kasvoi 50 %, kun yhteismetsään liitettiin iso metsäalue yhteismetsäosuuksia vastaan.

