



Metsänomistajat
KESKI-SUOMI

KIINTEISTÖARVIO

19.11.2025

KIINTEISTÖARVIO RAKENNUKSISTA, RAKENNUSPAIKOISTA JA PELLOISTA

Pyynnöstä olen arvioinut Viitasaaren kaupungissa sijaitsevien Vehnäla 931-407-5-38, Kuusikko 931-407-5-109, Leppäniemi 931-407-2-204 ja Notkopelto 931-407-5-58 kiinteistöjen metsien, peltojen, rakennuspaikkojen ja rakennusten arvot.

Arvio on tehty perunkirjoitusta varten. Kävin kohteella 28.8.2025 ja 18.11.2025.

VEHNÄLÄN MAATILAN RAKENNUKSET

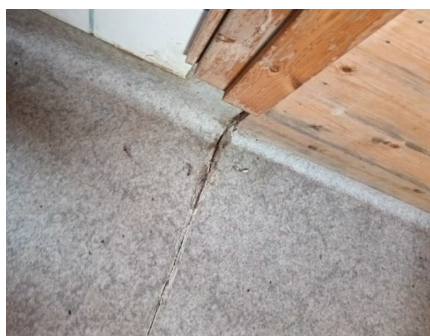


Osoitteessa Kokkolantie 1001, 44740 KEITELEPOHJA, Vehnäla 931-407-5-38 kiinteistöllä on vuoden 2025 kiinteistöveroselvityksen mukaan vuonna 1930 valmistunut kokonaisaltaan noin 119 m² puurakenteinen ja peltikattoinen omakotitalo. Talo on tehty tuulettuvalle rossipohjalle Yleikaavan mukaiselle maataloden asuinrakennuksen rakennuspaikalle (AM). Perustuskivet ovat paikoin liikkuneet. Taloa on laajennettu noin 1990-luvulla ns. elintasosiivellä, jonka perustus on leca-harkoilla. Lisäosassa on sauna, pesuhuone, pukuhuone, vaatehuone ja eteinen. Vanhassa osassa eteinen, keittiö, iso tupa, yhdistetty WC ja pesuhuone, olohuone, makuuhuone ja komeroita.

Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi • Leppälänkyläntie 10 A 3 • 43300 KANNONKOSKI
puh. 040-7697694 • Y-tunnus 1869983-3
jukka.kainulainen@mhy.fi • www.mhy.fi

Talo on ollut asumatta vuodesta 2017 alkaen. Talossa on pidetty peruslämpöä. Kiinteistöllä on Elenian sähköliittymä ja vesiosuuskunnan vesiliittymä. Viemärointi on kahteen likakaivoon. Talon peltikatto on uusittu, mutta isompia peruskorjauksia ei ole tehty.

Uuden osan ikkunat ovat kolmilasiset, mutta vanhassa osassa ikkunat ovat kaksilasisia ja osin huonokuntoisia. Lattiat ovat osin puulattioita ja osin muovimattoa. Etenkin keittiössä ja pesuhuoneissa muovimatot ovat kosteusvaurioriski nykyisessä kunnossaan. Lattialämmitys kosteissa tiloissa on paikannut muovimattojen kuntoa. Talon perustusten haasteitten takia myös talon puulattiat ovat paikoin kallellaan ja niissä tuntuu kävellessä joustoa. Keittiön kaakelit ovat osin irronneet. Kosteitten tilojen seinät on kaakeloitu, mutta muuten seinät ja katto ovat paneloitu.



Rako pesuhuoneen matossa



Irronneita keittiön kaakeleita



Rako keittiön matossa

Talossa keittiössä puuhella, tuvassa leivin uuni sekä olohuoneessa ja makuuhuoneessa pöytäuunit. Lisäksi talossa on sähköpattereita, sekä ilmalämpöpumppu. Ilmastointi on painovoimainen. Lämmönkiertoon on asennettu puhaltimia.



Keittiö



Olohuone



Tupa



Sauna



Uusi pesuhuone



Lämminvesivaraaja

Pihapiirissä on vanha navetta ja vanha aitta varastoina.



Aitta



Navetta

Keiteleen rannassa on heikkokuntoinen venevaja. Se on yleiskaavan mukaisella pientalon rakennuspaikalla (AO).



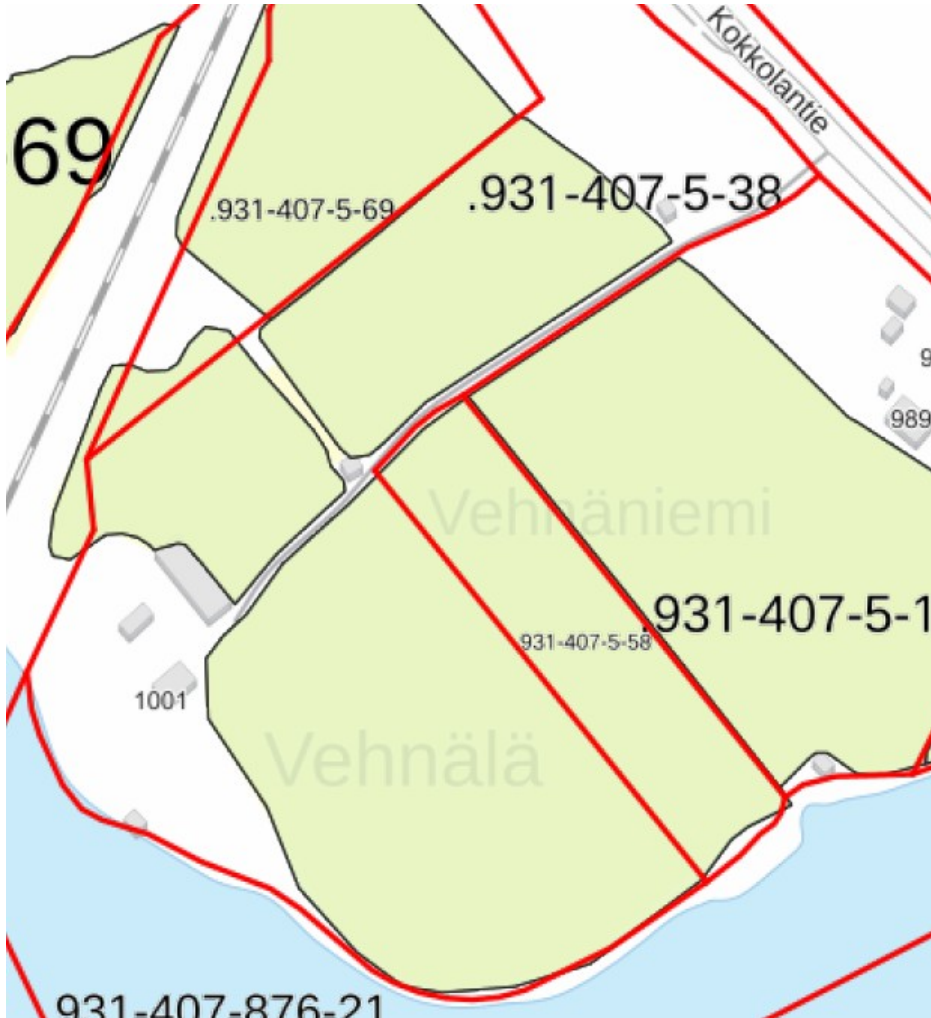
Viemärikaivot (2) ja ilmalämpöpumppu rannassa

Verkko- ja venelato Keiteleen

Kohteelta Viitasaarelle ja palveluihin on noin 25 km.

PELLOT

Maatilalla on noin 6,12 ha korvauskelpoisia ja vuokrattuja peltoja. Pellot on vuokrattu 31.12.2028 asti. Vuosivuokra on 673,20 €. Vuokrasopimuksessa on irtisanomis- ja/tai siirtoehto mahdollisen kaupan yhteydessä.



Peltolohkokartta

Peruslohkotunnus	Pinta-ala	Vehnäla	Notkoppelto
9310352616	0,9 ha	0,89 ha	
9310352717	1,26 ha	1,27 ha	
9310352818	3,96 ha	2,77 ha	1,19 ha
YHTEENSÄ:	6,12 ha	4,93 ha	1,19 ha

VIITASAARI

YLÄ-KEITELEEN RANTAOSAYLEISKAAVA



Talon yleiskaavakartta



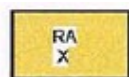
Vehkosaaren yleiskaavakartta

**MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.**

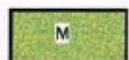
Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten rakentamiseen. Numero x osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

**ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen. Numero x osoittaa ranta-alueella (50-200m) sijoitettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Numero x osoittaa ranta-alueella (50-200m) sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

**MAA- JA METSÄ-TALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan haja-asutusmainen rakentaminen ranta-alueen, pääsääntöisesti 200 metrin ulkopuolelle. Rakennuslupa-hakemuksessa on osoitettava, että käyttövetä on riittävästi saatavilla ja että vesi-, jätevesi- ja jätehuolto hoidetaan siten, ettei vesistöä eikä pohjavettä saastuteta.

Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

**MAA- JA METSÄ-TALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN JÄRJESTÄMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.**

Alue, jolla on vesimaiseman, luonnonympäristön tai kulttuuriympäristön erityisiä arvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alueen peilot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää avoimina. Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita ja metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä koskevia metsänhoitosuosituksia. Maisemaa olennaisesti muuttavat metsänkäsittelytoimet on kielletty ranta-alueella, pääsääntöisesti 200 metrin etäisyydellä rannasta.

Alueella sallitaan rakentaminen vain maa- ja metsätaloutta varten. Alueen mahdollinen rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle.

ARVIO

Arviot rakennusten ja rakennuspaikkojen hinnoista perustuvat toteutuneisiin kauppoihin, sekä kysynnän ja tarjonnan tilanteeseen. Viitasaarella maatilojen rakennusten kauppa on haastavaa jopa taajamassa. Lisäksi seutukunnalla on paljon tyhjillään olevia maatiloja alueen väestörakenteen ja muuttoliikkeen vuoksi. Lähiaikojen talousnäkymät ovat vaikuttaneet kauppaan etenkin seutukunnalla. Vapaa-ajan tonttien kauppa on hiipunut parhaista vuosista, mutta jonkun verran kauppaa käydään ja etenkin rakennetut kohteet menevät kaupaksi. Saaritontit ovat haastavia myydä. Maatalousmaalla on vielä kohtuullinen kysyntä ja metsillä on hyvä kysyntä.

VEHNÄLÄN MAATILAN RAKENNUKSET

Maatilan vanha talo on ollut vuodesta 2017 tyhjillään, mutta siinä o pidetty peruslämmöt. Talo on 1930-luvulta ja sitä on laajennettu 1990-luvulla. Taloon on sen jälkeen uusittu peltikatto, mutta muuten talo vaatisi perusteellisen korjauksen, jotta sitä voitaisiin käyttää asumiseen. Perustuksessa on ongelmia kosteuden kanssa, mikä näkyy talon lattioissa ja kosteissa tiloissa.

Mikäli talo myydään asuinkäyttöön, niin kuntoarvion teko olisi tarpeen, tai muuten kohde on hyvä myydä purkukuntoisena. Talon arvon muodostavat liittymät ja yleiskaavan mukainen rakennuspaikka Keiteleeseen rannassa.

Palveluihin Viitasaarelle 25 km. Talon ja rakennusten ja rakennuspaikkojen verotusarvo on noin 18 684 €.

Arvion tekohetkellä Viitasaarella oli myynnissä 7 omakotitaloa vastaavalla sijainnilla 14 000-72 000 € (keskiarvo 39 000 €). Vuonna 2022-2025 on Viitasaarella myyty vastaavalla sijainnilla 8 kohdetta 4 000 – 67 000 € (keskiarvo 39 000 €)

Arvioin omakotitalon ja talousrakennusten arvoksi liittymineen ja noin 5 000 m² rakennuspaikkoineen (AM) 25 000 €. (20 000 – 35 000 €)

PELLOT

Pellon hintoja Viitasaarella

931-409	29.9.2023	7 130€	8,70	62 000€	4 989€	Keskiarvo Viitasaari
931-412	26.8.2023	4 000€	6,00	24 000€		
931-411	29.6.2023	2 210€	11,30	25 000€		
931-406	23.6.2023	2 540€	1,30	3 300€		
931-403	9.4.2023	4 400€	1,70	7 500€		
931-406	9.4.2022	3 570€	19,60	70 000€		
931-410	5.11.2020	4 830€	3,00	14 500€		
931-408	29.10.2020	5 980€	2,70	16 260€		
931-409	28.5.2020	6 250€	3,20	20 000€		
931-401	22.5.2020	6 000€	6,90	41 640€		
931-414	20.5.2019	6 000€	3,90	23 400€		
931-874	5.5.2017	8 330€	1,80	15 000€	8330	
931-409	21.1.2016	5 840€	5,10	31 000€		
931-406	10.11.2015	3 210€	1,10	3 500€		
931-411	8.12.2014	6 000€	11,30	68 000€		
931-406	3.6.2014	3 520€	13,10	48 000€		
931-401	7.2.2014	5 000€	10,00	50 000€		

Arvioin maatilan vuokrattujen ja korvauskelpoisten peltojen arvoksi 4 500 €/ha. (4 000 – 5 000 €/ha)

Kiinteistön metsistä on erillinen arvio.

KOKONAISUUDEN HINNOITTELU

Vehnälä 931-407-5-38

Metsä	noin 90 ha	482 400 €
Talo, liittymät ja rakennukset, rv 1930, 5 000 m2 tontti (AM)	25 000 €	
Talon rakentamaton rakennuspaikka (AO) Keiteleen rannassa, 5000 m2	10 000 €	
3 Vapaa-ajan tonttia saarella (RA), 5 000 m2/tontti lisäarvo 5000 €/kpl	15 000 €	
Pelto	noin 4,93 ha	4 500 €/ha
		22 200 €

Yhteensä **554 600 €**

Kuusikko 931-407-5-109

Metsä	noin 2,0 ha	9 200 €
-------	-------------	---------

Leppäniemi 931-407-2-204

Metsä (saarella)	noin 0,76 ha	3 000 €
------------------	--------------	---------

Notkoppelto 931-407-5-58

Pelto	noin 1,19 ha	4 500 €/ha
		5 400 €

YHTEENSÄ **572 200 €**

Kokonaisarvon korjaus 10 %

KOKONAISUUDEN HINTA (+- 10 %) 515 000 €

Kannonkoskella 19.11.2025

Kainulainen Jukka
Metsäasiantuntija, LKV, KED
Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi
Leppäläntie 10 A 3, 43300 KANNONKOSKI
040-7697694
jukka.kainulainen@mhy.fi