

KIINTEISTÖN ARVIOKIRJA

Arvion tilaaja	Marita Hannele Viitanen (100846-554M) kuolinpesä c/o Asianajotoimisto Salo&Salo Oy/Tiia Priha Kauppalankatu 12, 45100 Kouvola														
Arvion kohde	Virolahden kunnassa sijaitseva Veittipelto –niminen tila RN:o 9:0 . Tilan pinta-ala on 16.12.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1,0500 ha. Arvioitavalla tilalla on purkukuntoisia ja tuhoutuneita rakennuksia. Kohde sijaitsee osoitteessa Rännäläntie 730, 49900 Virolahti. <i>Kohteen rakennusten kunnan vuoksi tässä arviossa keskitytään arvioimaan kiinteistöä rakennuspaikkana haja-asutusalueella. Arviossa huomioidaan mahdollisen kaupan yhteydessä ostajalle tulevaa velvoitetta purkaa rakennukset sekä siistiä rakennuspaikka kustannuksellaan.</i> <u>Omistaja</u> Tilan lainhuuto on 16.12.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan Marita Hannele Viitaselle (kuollut 5.1.2020).														
Arvion tarkoitus	Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan kohteesta arvoajankohtana saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myydään vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken. Arvio on tilattu valtiokonttoria varten.														
Arvoajankohta	Arviokirjan arvoajankohta on tammikuu 2026 .														
Arviointikatselmus	Juha Tapiola on tutustunut kohteeseen 16.1.2026. Suoritettu katselmus ei poista kohteen mahdollisen kaupan yhteydessä ostajalle kuuluvaa velvollisuutta tarkastuskatselmuksen suorittamiseen eikä kohdetietoihin liittyvää selonottovelvollisuutta.														
Sijainti	Arvioitava kohde sijaitsee Virolahden kunnan Rännäläntiellä. Arvioitavaan kohteeseen on matkaa Virolahden kuntakeskuksesta noin 17 km ja Virolahden kirkonkylältä noin 7 km. Matkaa Haminan kaupunkiin on noin 40 km.														
Kiinteistötiedot	<u>Tonttitiedot/Tilatiedot</u> <table><tr><td>Kunta</td><td>Virolahti (935)</td></tr><tr><td>Kylä</td><td>Rännänen (425)</td></tr><tr><td>Kiinteistötunnus</td><td>935-425-9-0</td></tr><tr><td>Tilan nimi</td><td>Veittipelto</td></tr><tr><td>Pinta-ala</td><td>1,0500 ha</td></tr><tr><td>Omistaja</td><td>Marita Hannele Viitanen kp</td></tr><tr><td>Saanto</td><td>Kauppa</td></tr></table>	Kunta	Virolahti (935)	Kylä	Rännänen (425)	Kiinteistötunnus	935-425-9-0	Tilan nimi	Veittipelto	Pinta-ala	1,0500 ha	Omistaja	Marita Hannele Viitanen kp	Saanto	Kauppa
Kunta	Virolahti (935)														
Kylä	Rännänen (425)														
Kiinteistötunnus	935-425-9-0														
Tilan nimi	Veittipelto														
Pinta-ala	1,0500 ha														
Omistaja	Marita Hannele Viitanen kp														
Saanto	Kauppa														
Rasitukset	Kiinteistöä rasittaa 16.12.2025 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan kolme (3 kpl) sähköistä panttikirjaa, yhteensä 46 700 euroa. Panttikirjat ovat Kaakkois-Suomen Osuuspankin hallussa.														
Rasitteet ja käyttöoikeudet	Kiinteistöä rasittaa tieoikeus (000-2007-K17515). Kiinteistöllä on käyttöoikeuksia: Venevalkama ja autojen pitäminen (000-2007-K21509) sekä tieoikeudet (000-2007-K17515) ja (000-2007-K21510).														
Rakennukset	Rakennusasiapapereissa on mainittu kaksi rakennusta, asuinrakennus, jonka rakennusmateriaali on puu, sen valmistumisvuosi ei ole tiedossa.														

Kerrosalaltaan rakennus on 153 m². Rakennus on tuhoutunut tulipalossa 5.1.2020, ei korjattavissa. Palo- ja purkujätettä. Toinen rakennuksista on talousrakennus, joka on purkukuntoinen. Lisäksi tilalla on ilmeisesti tallirakennus/konesuojana toiminut rakennus sekä varastorakennus. Tilan kaikki rakennukset olivat purkukuntoisia, käyttökelvottomia ja arvottomia.

Infrastruktuuuri

Tilalle johtava tie on päällystämätön soratie. Pihatie oli huonokuntoinen, eikä sitä ole käytetty vuosiin. Kohteessa on maininta sähköliittymästä, mutta sen voimassaolosta ei ole tietoa. Kunnallistekniikkaa tai vesiosuuskuntaa ei ole.

Kaavoitustilanne

Arvioitavalla tilalla on 15.11.2000 vahvistettu yleiskaava. Kaava mahdollistaa tällä hetkellä asuinrakennuksen sekä talousrakennuksien rakentamisen 250 kerrosneliometriin saakka.

Markkinatilanne

Yleinen tilanne

Maanmittauslaitoksen julkaiseman rakentamattomien rakennuspaikkojen haja-asutusalueella -tilaston mukaan vuosien 2024 ja 2025 voidaan tehdä seuraavia havaintoja:

-Vuonna 2024 tehtiin valtakunnallisesti 1304 kauppaa, keskihinta 5,48€/m²

-Vuonna 2025 tehtiin valtakunnallisesti 1357 kauppaa, keskihinta 5,94€/m²

Kymenlaaksossa tehtiin vertailuajankohtana rakentamattomista rakennuspaikoista kauppaja seuraavasti:

-Vuonna 2024 tehtiin 41 kauppaa, keskihinta 4,64€/m²

-Vuonna 2025 tehtiin 32 kauppaa, keskihinta 5,22€/m²

Tilastossa voidaan huomioida, että rakennuspaikkojen hintakehitys on prosentuaalisesti ollut muuta maata suurempaa, sen sijaan kauppamäärät ovat jääneet valtakunnan tasosta.

Virolahdella myytiin vuonna 2024 neljä rakentamaton tilaa, tilojen keskikoko oli 5412 m² ja keskihinta 3,25€/m². Vuonna 2025 ei kauppaja Virolahdelta vastaavista maanmittauslaitoksen tilastoihin ole merkitty.

Kohde

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistö- ja toimitilamarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Sijainti	2
Myytävyys	1
Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa	1

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

Arvonkehitystä arviokohteella ei ole, mikäli kohteen rakennuksia ei pureta ja maapohjaa siistitä.

Erityispiirteet

Tila Veittipeltö on rakennuspaikkana suurempi verrattuna vastaaviin valtakunnallisesti. Tila rajoittuu etelä-länsi -rajalta luonnonsuojelualueeseen, mutta tällä ei ole vaikutusta rakennuslupien saamiseen. Vertailukohteen myyminen tulee kuitenkin olemaan erittäin haasteellista, koska rakennusten purkuvelvoite ja maan siistiminen toteutetaan ostajan kustannuksella. Virolahden kunnan asukasluku on jatkanut tasaisesti laskua, joten uusia asukkaita ei ole vastaamaan vapaiden rakennuspaikkojen tarjontaa. Kohde soveltuisi naapurikiinteistön omistajalle lisämaaksi, mutta purku- ja siistimisvelvoite eivät houkuttele ostajia.

Arvioinnin pohjatiedot ja metodiikkaa

Arvio perustuu liiteluettelossa mainittuihin tietolähteisiin sekä viranomaisilta saatuihin tietoihin, kohteessa suoritettuun katselmukseen, sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon. Arviointimenetelmänä on käytetty kokemusperäistä ja tilastollista kauppaa arvo menetelmää.

Yhteenveto kohdetiedoista ja kohteen arvo

Kohteen, **Virolahden** kunnassa sijaitsevan **Veittipelto** -nimisen tilan käypä arvo nykykunnossaan on käsittääksemme noin tuhatviisisataa (1 500,00) euroa +/-15% vaihteluvälillä.

Kouvola, 28.1.2026



Juha Tapiola
kiinteistönvälittäjä, LKV



Juhani Lupunen,
kiinteistönvälittäjä, LKV

LIITTEET

Lainhuutotodistus 16.12.2025
Rasitustodistus 16.12.2025
Kiinteistörekisteriote 16.12.2025
Kiinteistö kartalla 26.1.2026
2 kpl Rakennuksentiedot (Dvv)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	935-425-9-0	Rekisteröintipvm:	27.6.1994
Nimi:	Veittipelto	Kokonaispinta-ala:	1,0500 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	1,0500 ha
Kunta:	Virolahti (935)		
Arkistoviite:	30:116		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 2.3.1995
Asianumero:	724/2.3.1995/204
Arkistoviite:	724:1995:LH:204
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Viitanen, Marita Hannele, 100846-554M, kuollut 5.1.2020
Saanto:	Muu saanto: hakijalla on ennestään lainhuuto 11.3.1993/139 tilaan Veittipelto Rn:o 2:136, Virolahti, Rännälä, josta kokonaisuudessaan ja kaupalla saadusta määräalasta on muodostettu lainhuudon kohteena oleva tila.
Saanto:	Kauppa 30.9.1992

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.12.2025.

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-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	935-425-9-0	Rekisteröintipvm:	27.6.1994
Nimi:	Veittipelto	Kokonaispinta-ala:	1,0500 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	1,0500 ha
Kunta:	Virolahti (935)		
Arkistoviite:	30:116		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä *Etusija*; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

1) Kiinnitys 26.5.2003

Asianumero: 724/26.5.2003/2434
Arkistoviite: 724:2003:KI:2434
Etusija: 21.6.1993 / 432
Rahamäärä: 6 700 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Kaakkois-Suomen Osuuspankki, 0915619-1

2) Kiinnitys 26.5.2003

Asianumero: 724/26.5.2003/2435
Arkistoviite: 724:2003:KI:2435
Etusija: 16.1.1996 / 118
Rahamäärä: 5 000 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Kaakkois-Suomen Osuuspankki, 0915619-1

3) Kiinnitys 10.3.2004

Asianumero: 724/10.3.2004/942
Arkistoviite: 724:2004:KI:942
Etusija: 10.3.2004 / 942
Rahamäärä: 35 000 €
Panttikirja: Sähköinen
Panttikirjan saaja: Kaakkois-Suomen Osuuspankki, 0915619-1

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutusasioita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.12.2025.

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



RASITUSTODISTUS 16.12.2025
Rekisteriyksikkö 935-425-9-0 Veittipelto

Sivu 2 (2)

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	935-425-9-0	Rekisteröintipvm:	27.6.1994
Nimi:	Veittipelto	Kokonaispinta-ala:	1,0500 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	1,0500 ha
Kunta:	Virolahti (935)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	30:116		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:
 Määräalan siirtäminen lohkomalla Rekisteröintipvm: 27.6.1994
 Lohkominen Rekisteröintipvm: 27.6.1994

Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:

Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
935-425-2-136 VEITTIPELTO	
935-425-4-2 HIETULA	
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	1,0500

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat ja rakennuskiellot

1) Yleiskaava Hyväksymis-/vahvistamispvm: 15.11.2000	Kaavan arkistotunnus: KASU/78/63/2000
---------------------------------------------------------	------------------------------------------

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- Tienoikeus (000-2007-K17515) / Leveys: 6 m
 Rekisteröintipvm: 19.6.2007
 Arkistoviite: MMLm/3509/33/2006
 Oikeutetut: 935-425-2-27 Ojala, 935-425-2-43 Harju, 935-425-2-59 Tönölä,
 935-425-2-72 Peltola, 935-425-2-134 Lepola, 935-425-2-144 Harjunkulma,
 935-425-2-145 Pellonharju, 935-425-2-151 Mäki-Hietula, 935-425-2-164 Hietala,
 935-425-2-168 Ritaniemi, 935-425-2-170, 935-425-2-171,
 935-425-2-172 Harjunpää, 935-425-2-174 Hiekkala, 935-425-2-185 Mäkelä,
 935-425-4-6 Toivola, 935-425-4-7 Hietula, 935-425-4-8 Riihiharju,
 935-425-9-0 Veittipelto
 Rasitetut: 935-425-2-30 Lamminmäki, 935-425-2-44 Vierula, 935-425-2-53 Lamminmäki I,
 935-425-2-72 Peltola, 935-425-2-120 Vierula, 935-425-2-151 Mäki-Hietula,
 935-425-2-164 Hietala, 935-425-2-168 Ritaniemi, 935-425-2-185 Mäkelä,
 935-425-9-0 Veittipelto
- Venevalkama ja autojen pitäminen (000-2007-K21509)
 Rekisteröintipvm: 21.12.2007
 Arkistoviite: MMLm/16839/33/2007
 Oikeutetut: 935-425-2-43 Harju, 935-425-2-59 Tönölä, 935-425-2-72 Peltola,
 935-425-2-134 Lepola, 935-425-2-164 Hietala, 935-425-2-168 Ritaniemi,
 935-425-2-174 Hiekkala, 935-425-4-6 Toivola, 935-425-9-0 Veittipelto
 Rasitetut: 935-425-2-30 Lamminmäki
- Tienoikeus (000-2007-K21510) / Leveys: 5 m

Rekisteröintipvm: 31.12.2014

Voimaantulopvm: 26.3.1980

Arkistoviite: 30:94

Oikeudet: 935-425-2-27 Ojala, 935-425-2-43 Harju, 935-425-2-59 Tönölä,
935-425-2-72 Peltola, 935-425-2-134 Lepola, 935-425-2-164 Hietala,
935-425-2-168 Ritaniemi, 935-425-2-174 Hiekkala, 935-425-4-6 Toivola,
935-425-9-0 Veittipelto

Rasitetut: 935-425-2-30 Lamminmäki

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

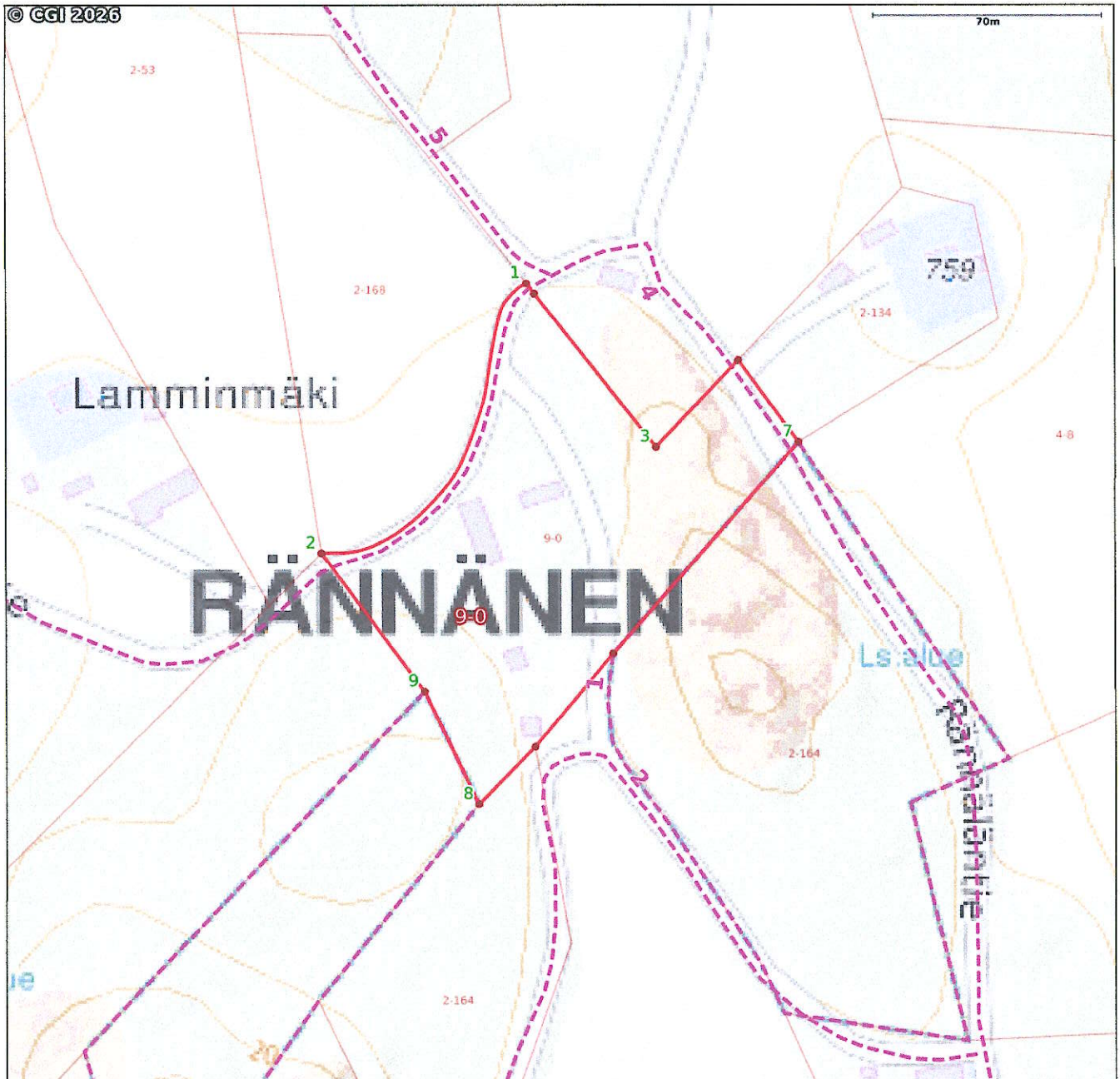
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.12.2025.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Kiinteistötunnus:	935-425-9-0
Rekisteriyksikkölaji:	Tila (1)
Nimi:	Veittipelto
Kunta:	Virolahti (935)
Kylä/Kaupunginosa:	RÄNNÄLÄ (425)
Rekisteröintipäivämäärä:	27.06.1994
Palstojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	1.05 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeusyksikkötiedot on haettu Kiinteistötietojärjestelmästä. Karttatulosteeseen sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Karttatulosteella näytetään käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta. Taustakartta on viitteellinen. © MML ja kunnat

Karttatulosteella näytetään kaikki tulostusalueelle osuvat käyttöoikeusyksiköiden osat, joiden sijaintitieto on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta

Käyttöoikeusyksikönsat

Numero:	1
Tunnus:	000-2017-K027918
Osa:	1 / 1
Nimi:	Pajakallio
Laji:	Luonnonsuojelualue

Numero:	2
Tunnus:	000-2007-K017531
Osa:	1 / 3
Laji:	Tieoikeus
Leveys:	6

Numero:	3
Tunnus:	000-2017-K052837
Osa:	1 / 3
Nimi:	Mustikkaunelma
Laji:	Luonnonsuojelualue

Numero:	4
Tunnus:	000-2007-K017515
Osa:	1 / 1
Laji:	Tieoikeus
Leveys:	6

Numero:	5
Tunnus:	000-2014-K047117
Osa:	1 / 1
Laji:	Tieoikeus
Leveys:	4

Rakennus: 1018265691 / Yhden asunnon talot (011)

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus:	935-425-9-0
Olotila:	Voimassaoleva
Rekisteröity:	27.6.1994
Rekisteriyksikkölaji:	Tila

Rakennuksen perustiedot

Rakennustunnus:	1018265691
Vanha rakennustunnus:	935425000900007001
Valmistumisvuosi:	-
Rakennusluokka:	Omakotitalot (0110)
Käyttötarkoitus:	Yhden asunnon talot (011)
Käytössäolotilanne:	Tyhjillään (05)
Rakennuspaikan hallintaperuste:	Oma
Kaava:	Ei kaavaa
Sijaintikunta:	Virolahti
Osoite:	Rännäläntie 730, 49900 VIROLAHTI
Kerrosluku:	1
Kerrosala:	153 m ²
Kokonaisala:	153 m ²
Kellarin pinta-ala:	-
Tilavuus:	365 m ³
Perusparannus:	-
Perusparannusvuosi:	-

Rakennusaine ja materiaali

Rungon rakennustapa:	Paikalla tehty
Julkisivumateriaali:	Puu
Rakennusmateriaali:	Puu

Lämmitys

Lämmitystapa:	Uunilämmitys
Lämmitysaine:	Puu

Varusteet

Sähkö:	Kyllä
Kaasu:	-
Viemäri:	-
Vesijohto:	-
Lämmin vesi:	-
Aurinkopaneeli:	-
Hissi:	-
Ilmastointi:	-
Sauna:	-
Allas:	-
Väestösuojaan koko:	-

Tietolähde: Digi- ja väestötietovirasto



Verkostoliittymät

Viemäriliittymä:	-
Vesiliittymä:	-
Sähköliittymä:	Kyllä
Kaasuliittymä:	-
Kaapeliliittymä:	-

Rakennus: 1018265702 / Talousrakennukset (941)

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus:	935-425-9-0
Olotila:	Voimassaoleva
Rekisteröity:	27.6.1994
Rekisteriyksikkölaji:	Tila

Rakennuksen perustiedot

Rakennustunnus:	1018265702
Vanha rakennustunnus:	935425000900007002
Valmistumisvuosi:	-
Rakennusluokka:	Talousrakennukset (1911)
Käyttötarkoitus:	Talousrakennukset (941)
Käytössäolotilanne:	Muu (sauna, liiteri, kellotapuli, yms.) (11)
Rakennuspaikan hallintaperuste:	-
Kaava:	-
Sijaintikunta:	Virolahti
Osoite:	Rännäläntie 730, 49900 VIROLAHTI
Kerrosluku:	-
Kerrosala:	-
Kokonaisala:	-
Kellarin pinta-ala:	-
Tilavuus:	-
Perusparannus:	-
Perusparannusvuosi:	-

Rakennusaine ja materiaali

Rungon rakennustapa:	-
Julkisivumateriaali:	-
Rakennusmateriaali:	-

Lämmitys

Lämmitystapa:	-
Lämmitysaine:	-

Varusteet

Sähkö:	-
Kaasu:	-
Viemäri:	-
Vesijohto:	-
Lämmin vesi:	-
Aurinkopaneeli:	-
Hissi:	-
Ilmastointi:	-
Sauna:	-
Allas:	-
Väestösuojaan koko:	-

Tietolähde: Digi- ja väestötietovirasto



Verkostoliittymät

Viemäriliittymä:	-
Vesiliittymä:	-
Sähköliittymä:	-
Kaasuliittymä:	-
Kaapeliliittymä:	-