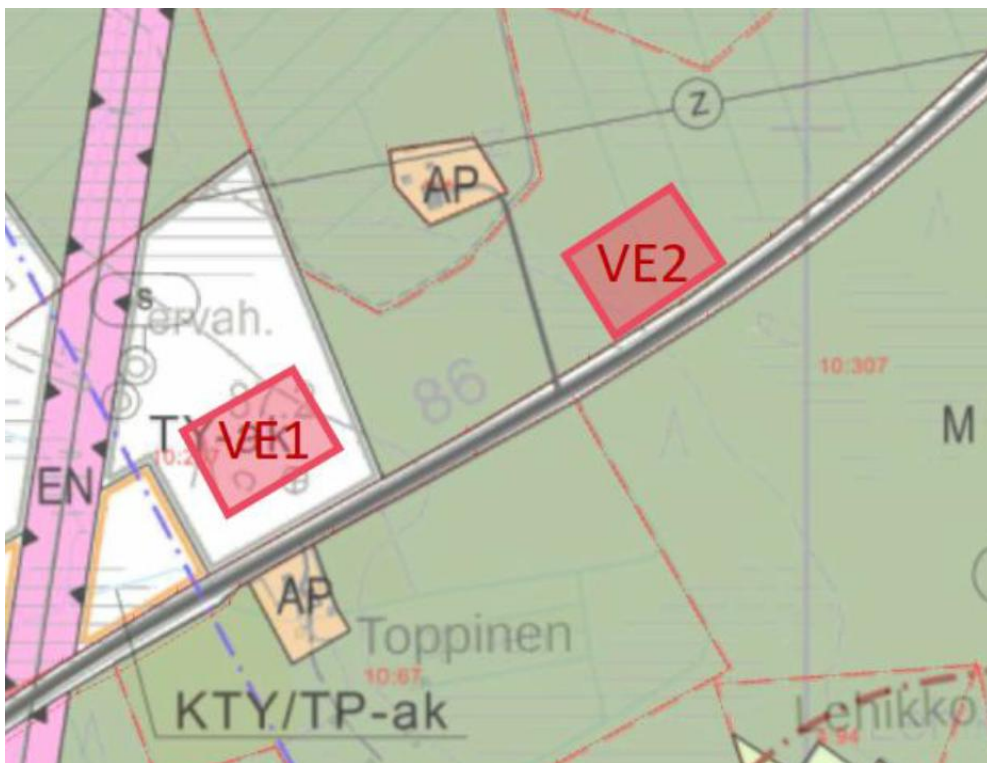


ARVIOLAUSUNTO

Kaavoitettavat tontit Raahen Vihannissa

5.5.2026



Catella Property Oy
Y-tunnus 2214835-6

SISÄLLYSLUETTELO

ARVION PERUSTIEDOT	3
Arvion kohde.....	3
Tilaaja.....	3
Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä	3
Arvioitsija.....	3
Arvopäivä.....	4
Tiedot kohteesta ja katselmus	4
Erityisoletukset.....	4
Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet	4
Maaperän tila.....	4
ESG	4
KOHTEEN PERUSTIEDOT	5
Sijainti	5
Kohteen yksilöinti	5
Kortteleiden muoto ja maasto	7
Rakennustiedot.....	7
MARKKINA-ANALYYSI.....	8
Yleistä taloustilanteesta.....	8
Vertailukaupat Vihannista.....	8
Vertailukaupat lähikunnista	11
Kohteen markkina-asema.....	11
ARVONMÄÄRITYS.....	12
Arviointi markkinalähestymistavalla	12
Arvion tarkkuus.....	12
MARKKINA-ARVO	12
ARVION SUORITTI.....	12
LISÄTIEDOT	12

ARVION PERUSTIEDOT

Arvion kohde

Arvion kohteena on Raahen Vihannissa sijaitsevat kaksi maa-aluetta molemmat pinta-alaltaan noin 1 ha. Maa-alueet ovat yleiskaavoitettuja, mutta tässä työssä ne arvioidaan oletuksella, että ne on asemakaavoitettu / rakennuskelpoisia eikä niistä aiheudu maankäyttömaksuja tai muita kuluja ostajalle.

Tilaaaja

Maankäyttöinsinööri Hannu Patanen / Raahen kaupunki

Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä

Markkina-arvon määrittäminen tonttien luovutusta varten.

Markkina-arvo määritetään (IVS 2025) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS).

Arvioitsija

Jukka Uusitalo on suorittanut kohteen arvioinnin, ja Pekka Laurila-Harju on suorittanut arviolausunnon tarkastuksen ja laadunvalvonnan. Mitään arvion osa-aluetta ei ole teetetty alihankintana.

Jukka Uusitalo

- Arvointiasiantuntija, KTM
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

Pekka Laurila-Harju

- Myyntipäällikkö, DI, LKV

Vakuutamme, että arvioitsija on suorittanut kohteen arvioinnin itsenäisenä ja ulkopuolisena arvioitsijana ja että hänellä on riittävä ammatillinen koulutus ja kokemusta sijaintialueesta sekä kohteen tyyppisten kiinteistöjen arvioinnista. Catella Property Oy:llä ei ole eturistiriitoja toimeksiantoon liittyen.

Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarvointi/>.

Arvopäivä

Arvioinnin arvopäivä on 5.5.2025. Määritetty markkina-arvo kuvastaa arvopäivän mukaisen markkinatilanteen todennäköisintä kauppahintaa. Markkina-arvo voi muuttua markkinatilanteen muuttuessa.

Tiedot kohteesta ja katselmus

Tiedot kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta ja julkisista rekistereistä. Tilaajan kanssa on sovittu, että kohdetta ei katselmoida. Arvioija tuntee kohdealueen entuudestaan.

Erityisolehdut

Kohteet arvioidaan oletuksella, että ne on asemakaavoitettu / rakennuskelpoisia eikä niistä aiheudu maankäyttömaksuja tai muita kuluja ostajalle.

Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa.

Maaperän tila

Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä maaperätutkimuksen tuloksia. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan koekairauksilla. Arvion lähtökohtana on, että maaperä ei ole siten saastunut, että sen puhdistamisesta aiheutuisi ostajalle kustannuksia. Maaperä oletetaan myös perustuskustannuksiltaan tavanomaiseksi.

ESG

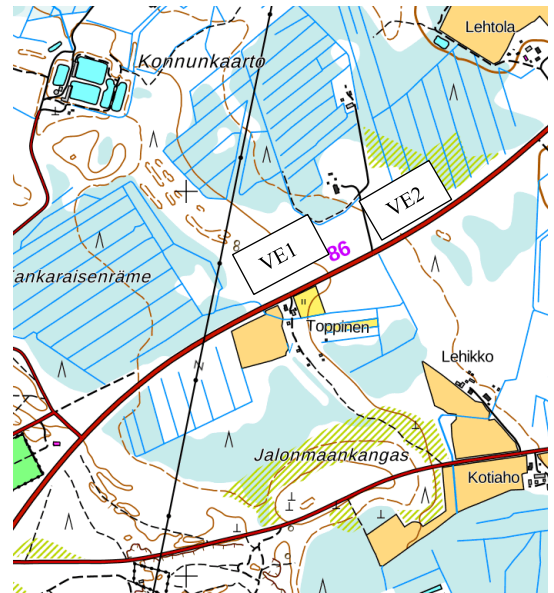
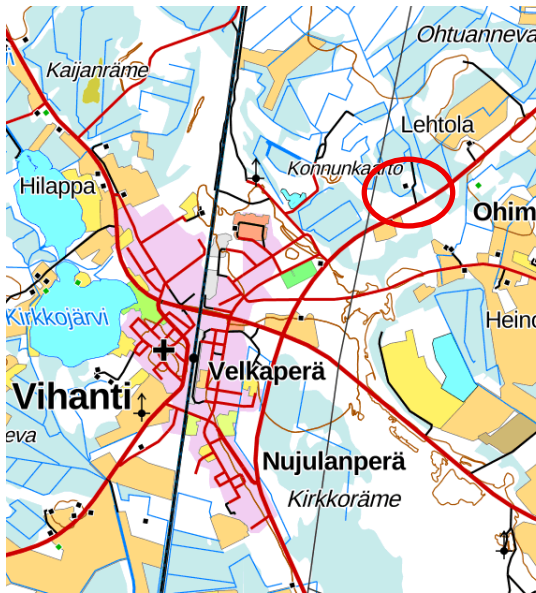
Arvion kohteena olevat maa-alueet eivät sijaitse tulvariskialueella eivätkä pohjavesialueella, joskin alueista toinen (VE1) sijaitsee lähellä pohjavesialueen rajaa (lähde: vesi.fi).

KOHTEEN PERUSTIEDOT

Sijainti

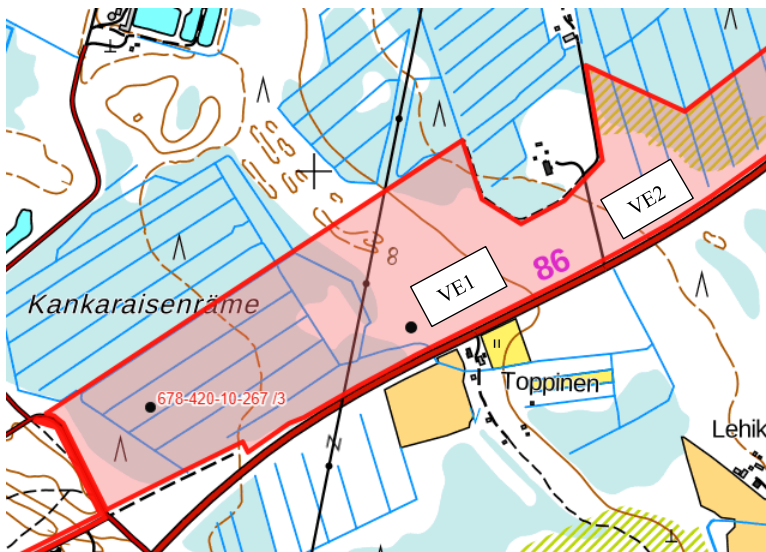
Arvion kohteena olevat maa-alueet sijaitsevat Raahen Vihannissa Paavolantien varressa noin 2 km keskustasta koillisen suuntaan. Vihanti on entinen kunta, nykyisin osa Raahen kaupunkia oleva kylä Pohjois-Pohjanmaan maakunnan länsiosassa. Kunnassa asui lakkautushetkellä vuonna 2013 noin 3.000 asukasta. Väestömäärä on laskeva ja nykyisin asukkaita kylässä lienee enintään 2.500.

Arvion kohteena olevien maa-alueiden lähiympäristössä joitakin yksittäisiä asuinrakennuksia, mutta pääosin ympäristö on rakentamaton metsämaata.



Kohteen yksilöinti

Arvioitavat maa-alueet / määräalat sijaitsevat Raahen kaupungin omistaman kiinteistön 678-420-10-267 alueella. Määräalat ovat tilaajan ilmoituksen mukaan samaa kokoluokkaa noin 1 ha molemmat. Määräalojen sijainti on merkitty likimääräisesti alla olevaan kiinteistökarttaan.



Lainhuuto, rasitteet ja oikeudet

Maapohjan omistaa Raahen kaupunki.

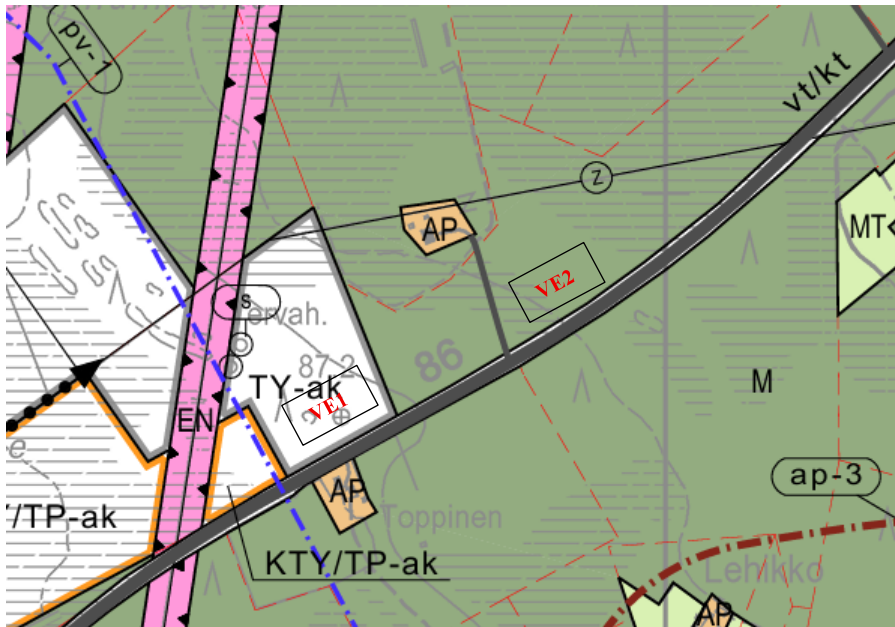
Kiinteistön rekisteritietoja ei ole tätä arviointia varten tutkittu, määräalat arvioidaan arvoon vaikuttavista rasitteista ja rasituksista vapaana.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa

- VE1-alue on merkitty teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). -ak merkintä tarkoittaa asemakaavoitettavaa aluetta, jolla rakentamisen määrä, viher-, erityis- ja katualueet ja niiden mitoitus ratkaistaan asemakaavalla. Pohjavesialueelle rakentamista koskevat tarkemmat määräykset annetaan asemakaavassa.
- VE2-alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

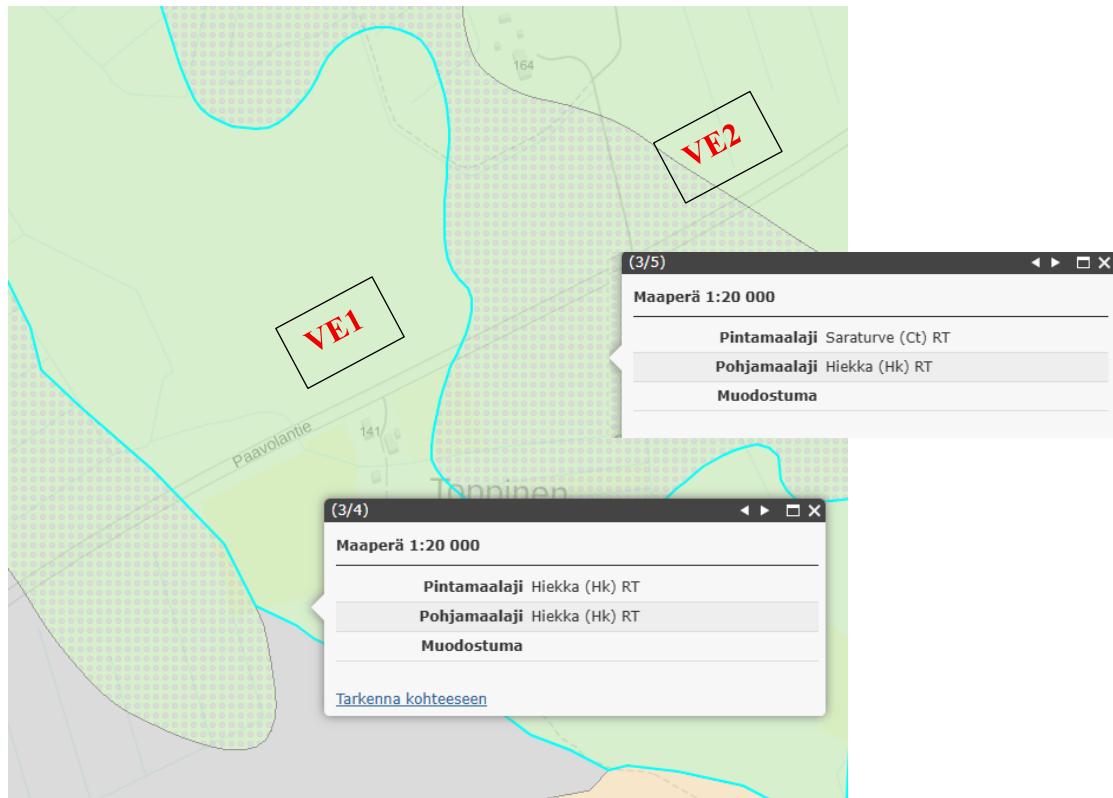


Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Tilaajalta saatujen tietojen mukaan ostajan / vuokraajan valitsemalle alueelle (VE1 tai VE2) laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa jätteiden lajittelupihan.

Kohteet arvioidaan oletuksella, että ne on asemakaavoitettu ja rakennuskelpoisia jätteiden lajittelupihan rakennuspaikkoja (T-kaava tai vastaava) eikä niistä aiheudu maankäyttömaksuja tai muita kuluja ostajalle.

GTK:n maaperäkartan mukaan molemmat alueet ovat sekä pinta- että pohjamaalajiltaan pääosin hiekkaa. VE2-alueen lounaiskulmassa voi olla pintamaalajina myös saraturve.



Kortteleiden muoto ja maasto

Arvioitavien tulevien tonttien muotoa ei tässä vaiheessa tarkemmin tiedetä, ne oletetaan suunniteltuun käyttöön toimiviksi. Maastoltaan molemmat alueet ovat maastokartan perusteella tasaista kangasmaastoa.

Rakennustiedot

Arvioitavat määräalat ovat rakentamattomia.

MARKKINA-ANALYYSI

Yleistä taloustilanteesta

Suomen Pankin joulukuun 2025 ennusteen mukaan Suomen talous on nousemassa erittäin heikon kasvun jaksosta, mutta lähivuosina ei silti nähdä voimakasta kasvua. **Bruttokansantuotteen (BKT)** kasvun arvioidaan olleen vuonna 2025 lähes nollassa. Kasvun odotetaan vähitellen vahvistuvan noin 0,8 prosenttiin vuonna 2026 ja kiihtyvän edelleen noin 1,5 prosenttiin vuosina 2027–2028.

Suomen inflaatio (yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi) oli Tilastokeskuksen mukaan 1,8 % vuonna 2025. Suomen Pankin ennusteen mukaan inflaatio tulee pysymään vastaavalla tasolla lähivuosina. Heikko suhdanne ja maltillisesti kehittyneet tuontihinnat hillitsevät kuluttajahintojen nousua, mutta palkkojen nousu ylläpitää inflaatiota. Inflaation ennustetaan nopeutuvan asteittain suhdanteen vahvistuessa ja päätyvän 1,9 prosenttiin vuonna 2028.

Suomen työttömyysaste on ollut nousutrendissä vuoden 2022 kesästä alkaen. Kausitasoitettu työttömyysaste oli 10,6 % joulukuussa 2025, kun se vuonna 2022 oli alimmillaan 6,2 %. Suomen Pankin ennusteen mukaan työttömyysasteen huippu alkaa olla saavutettu, mutta työttömyysaste tulee säilymään korkeahkolla tasolla lähivuosina. Vuosien 2026, 2027 ja 2028 työttömyysasteiksi ennustetaan 9,9 %, 9,3 % ja 8,9 %.

Kuluttajien luottamus talouteen on yhä varsin heikkoa. Tulevan 12 kuukauden näkymiä kuvaavan kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku on ollut negatiivinen vuoden 2022 alusta lähtien ja oli -10,5 helmikuussa 2026. Trendi on kuitenkin ollut viime aikoina lievästi positiivinen ja noin kahden vuoden takaisesta -18,5 pohjalukemasta on tultu ylöspäin.

Markkinakorot: Lyhyet korot ovat laskeneet vuoden 2023 huipputasoilta ohjauskorkojen laskujen seurauksena. 12 kuukauden Euribor alitti 3 prosentin rajan syyskuussa 2024 ja oli vuoden 2026 alussa 2,2 %. Maaliskuussa 12 kuukauden Euribor on kuitenkin noussut Iranin sodan vaikutuksesta ja on nyt 2,6 %. Pitkät korot ovat pysyneet suhteellisen korkeina, ja Suomen 10 vuoden velkakirjan korko on liikkunut noin 3 prosentin tuntumassa vuodesta 2023 lähtien. Isossa kuvassa korkotaso stabiloitui vuoden 2025 aikana, mikä on osaltaan kaventanut ostajien ja myyjien välistä arvostuseroa sekä tukenut velkarahoituksen saatavuutta kiinteistösijoituksissa

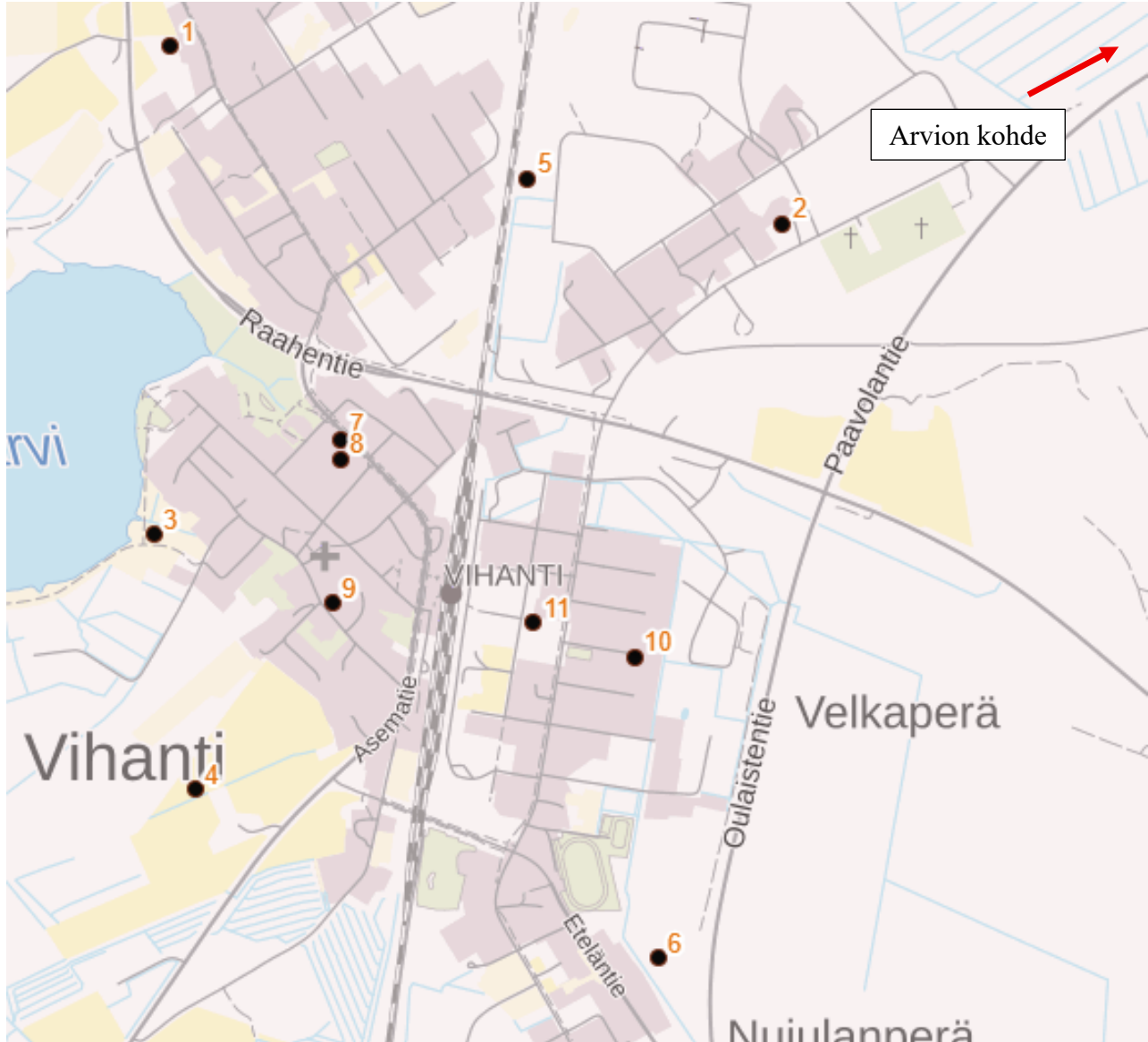
Vertailukaupat Vihannista

Tätä työtä varten teimme markkinatutkimuksen Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin Vihannin tonttikauppoihin vuodesta 2015 alkaen. Kauppahintahaku tehtiin kaikenlaisiin asemakaavoitettujen tonttien kauppoihin sekä rakentamattomiin tontteihin, että sellaisiin rakennettujen tonttien kauppoihin, joissa rakennukset eivät ole kuuluneet kauppaan tai ne on merkitty arvottomiksi.

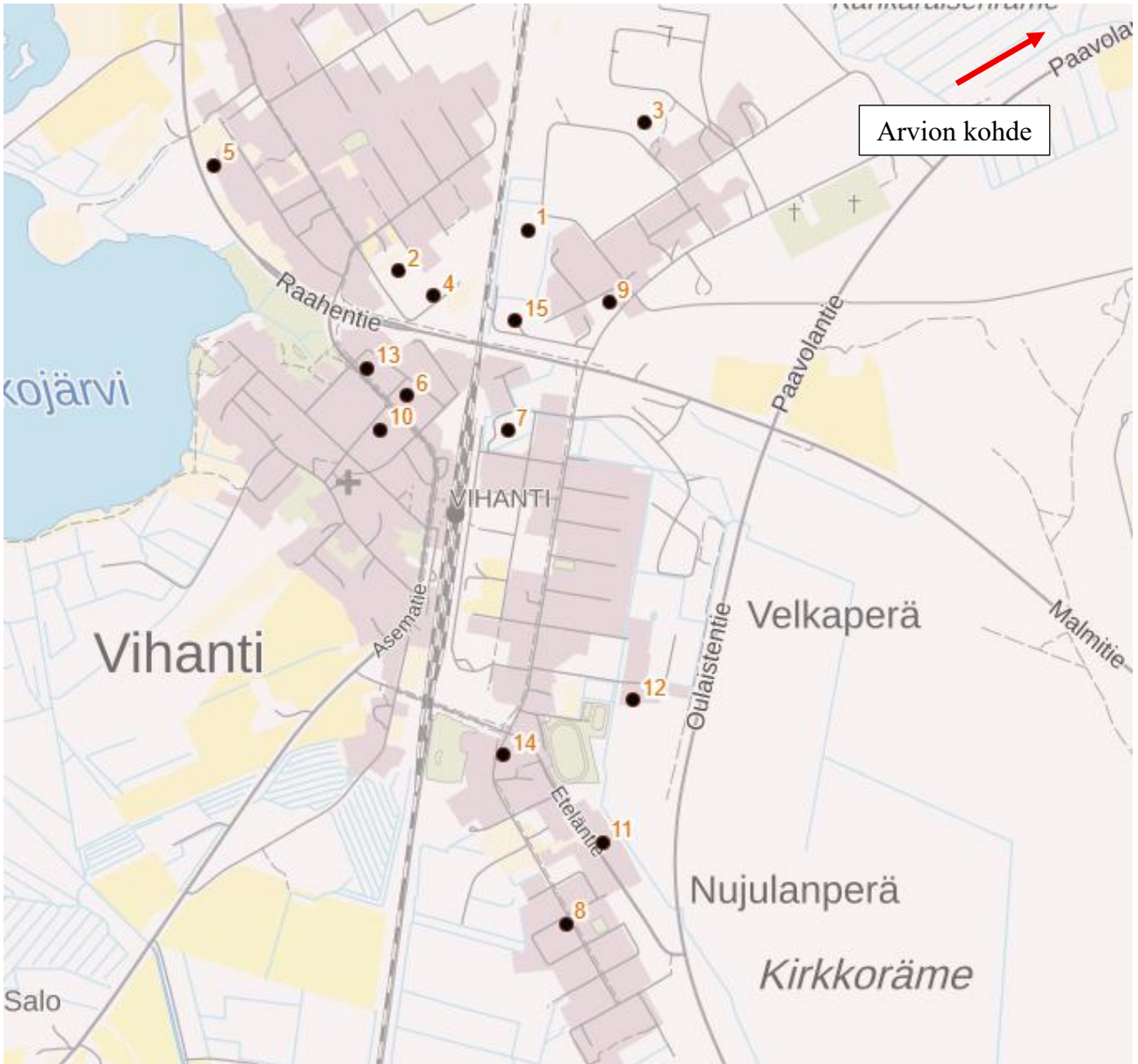
Kaupat on esitetty taulukkomuodossa alla sekä kartalla, ensin rakentamattomat tontit ja sitten rakennetut tontit, joissa rakennukset eivät ole kuuluneet kauppaan tai ne on merkitty arvottomiksi.

Teollisuustonttien kaupat on merkitty taulukoihin vihreällä värillä.

Número:	Kiinteistötunnus:	Luovutuspäivä:	Pinta-ala (m ²):	Kauppahinta:	C/m ² :	C/kem ² :	Rakennusoikeus	Käyttötarkoitus:	Luovuttajat:	Saajat:
1	678-420-3-38	17.10.2025	3 250	3 250	1,0	6,7	488	Asuinrakennuspaikka	Kuolinpesä	Yksityinen
2	678-420-10-271	4.7.2025	2 151	3 575	1,7	8,3	430	Asuinrakennuspaikka	Yksityinen	Raahen kaupunki
3	678-420-13-267	30.6.2024	7 050	8 000	1,1			Muu rakennuspaikka	Yksityinen (2)	Yksityinen
4	678-420-48-4-M602	15.10.2021	111 000	24 000	0,2			Maa- ja metsätalousalue	Yksityinen	Yksityinen
5	678-420-81-3	25.9.2020	20 000	5 500	0,3	0,9	6000	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Pelkonen Kalevi Johannes	Vihucon Oy
6	678-420-13-319	13.6.2019	26 450	11 600	0,4			Virkistysalue	Yksityinen	Raahen kaupunki
7	678-420-13-308-M602	11.4.2019	766	3 064	4,0			Liike- ja toimistorakennuspaikka	Raahen kaupunki	VIHANNIN VESI OY
8	678-420-10-229-M601	23.11.2018	360	5 000	13,9			Muu käyttötarkoitus	Yksityinen	VIHANNIN VESI OY
9	678-420-10-116	7.10.2015	5 245	32 600	6,2	24,9	1311	Asuinrakennuspaikka	Yksityinen (2)	Perustettavan yhtiön tai säätiön lukuun
10	678-420-58-30-M601	24.3.2015	2 200	1 700	0,8			Yleinen alue	Yksityinen	Raahen kaupunki
11	678-420-58-60	20.2.2015	111	50	0,5			Yleinen alue	Yksityinen	Raahen kaupunki



Numero:	Kiinteistötunnus:	Luovutuspäivä:	Pinta-ala (m2):	Kauppahinta:	c/m2:	c/kem2:	Rakennusoikeus:	Käyttötarkoitus:	Luovuttajat:	Saajat:
1	678-420-10-315	19.12.2025	21 670	10 750	0,5	1,7	6501 Teollisuus- ja varastorakennuspaikka		Raahepolis Oy	Maansiirto Halkola Oy
2	678-420-13-48	18.6.2024	7 900	7 600	1,0	4,3	1750 Asuinrakennuspaikka		Yksityinen (2)	Raahen kaupunki
3	678-420-13-94	23.5.2024	12 610	35 000	2,8	9,3	3783 Teollisuus- ja varastorakennuspaikka		Yksityinen	Profood Oy
4	678-420-10-264	7.3.2024	3 755	12 000	3,2	16,0	751 Asuinrakennuspaikka		Kuolinpesä (2)	Yksityinen
5	678-420-4-47	11.7.2023	3 290	1 500	0,5	1,8	823 Asuinrakennuspaikka		Yksityinen	Yksityinen
6	678-420-10-246	14.6.2022	2 837	42 390	14,9	37,3	1135 Liike- ja toimistorakennuspaikka		RAAHEN SEUDUN OSUUSPANKKI	Kiinteistö Oy PRO-Vihanti
7	678-420-10-188-M€	12.8.2021	6 300	4 000	0,6	2,1	1890 Teollisuus- ja varastorakennuspaikka		Yksityinen (2)	Tilausliikenne M. Kumpula
8	678-420-13-181	3.8.2021	1 073	6 000	5,6	22,4	268 Asuinrakennuspaikka		Yksityinen	Yksityinen (2)
9	678-420-10-141	9.7.2021	3 880	15 000	3,9	19,3	776 Asuinrakennuspaikka		Kuolinpesä (2)	Yksityinen
10	678-420-10-154	26.5.2021	1 792	40 000	22,3	55,8	717 Muu rakennuspaikka		Yksityinen (3)	Arinan Kiinteistöt Oy
11	678-420-13-97	12.2.2021	1 870	13 500	7,2		Lomarakennuspaikka		Yksityinen	Yksityinen (2)
12	678-420-133-0	18.6.2020	5 536	15 500	2,8	14,0	1107 Asuinrakennuspaikka		VIHANNIN OSUUSPANKKI	Asunto Oy Vihannin Pakkalantie 1
13	678-420-10-193	5.6.2020	1 348	7 000	5,2	13,0	539 Liike- ja toimistorakennuspaikka		Kuolinpesä	VIHANNIN SÄHKÖ KY
14	678-420-13-149	2.8.2019	1 185	2 000	1,7	6,8	296 Asuinrakennuspaikka		Yksityinen	Yksityinen
15	678-420-10-279-M€	26.5.2015	8 405	20 000	2,4		Eritysalue		Raahen kaupunki	Raahen Energia Oy



Kuten edellä esitetyistä kauppahintahavainnoista huomataan, ovat tonttien hinnat Vihannissa hyvin edullisia.

- Asuinrakennuspaikkojen maapohjien hinnat ovat olleet viime vuosina pääosin tasolla 1,0-3,0 €/m², yksittäisiä havaintoja on sekä korkeammista että alhaisemmista maapohjahinnoista. Kauempana historiassa asuinrakennuspaikkoja on myyty jonkin verran korkeammilla hinnoilla, havaintoja on tasoilla 3,0-6,0 €/m².
- Teollisuustontteja on myyty 3 kpl hintatasolla 0,3-0,6 €/m² ja 1 kpl selvästi korkeammalla hinnalla 2,8 €/m², jossa saajana Profood Oy / Pohjolan Peruna. Profood Oy:n kauppahintaa nostaa arviomme mukaan se, että kyseessä on erityisintressistajasta, eli alueella jo laajaa ruokatehdastoimintaa operoiva yhtiö osti nykyisen tehdasalueen vierestä maata laajentumista tms. varten ja maksoi maapohjasta selvästi normaalia markkinatasoa korkeamman hinnan.
- Maa- ja metsätalousalueita, virkistysalueita ja yleisiä alueita on myyty hintatasossa 0,2-0,8 €/m² tai toisin sanoen 2.000-8.000 €/hehtaari.

Tässä yhteydessä voidaan todeta myös, että Raahen kaupungilla on jatkuvassa myynnissä asuinrakennuspaikkoja Vihannista tasolla 1,0 €/m² ja osin allekin.

Vertailukaupat lähikunnista

Teimme myös markkinatutkimusta lähikuntien (mm. Siikalatva, Haapavesi, Oulainen) teollisuustonttien kauppoihin. Vertailukauppoja löytyi reilut 20 kpl. Näistä kaupoista suurimmassa osassa (lähes 70 %) teollisuustonttien maaneliöhinnot jäivät tasoon max. 1,0 €/m² ja mediaanihinta näissä kaupoissa on 0,8 €/m². Muutamissa kaupoissa on maksettu teollisuustonteista 1-10 €/m², mutta nämä kaupat ovat käsityksemme mukaan tyypillisesti jonkinlaisten erikoisalueiden kauppvoja, koska ostajina ovat olleet monesti mm. verkkoyhtiöt tai muut infrayhtiöt.

Kohteen markkina-asema

Teollisuustonttikysyntä Raahen Vihannissa on hyvin vähäistä. Saattaa mennä vuosia, ettei kylässä tehdä yhtään teollisuustontin kauppaa. Vihannin sijainti on yleisesti ajatellen hyvin syrjäinen eikä se sijaitse minkään pääväylän varrella, kuten E8 tai E75. Arvioitavien tonttien markkina-asemaa määrittää arvioimme mukaan eniten juuri syrjäinen yleissijainti.

Arvioimme tonttien markkina-aseman heikoksi.

ARVONMÄÄRITYS

Kohteen markkina-arvo on määritetty markkinalähestymistavalla. Kohteen markkina-arvon määrittämisen perusteena on käytetty käytössämme olevia vertailuhinta- ja vuokratietoja. Arvioinnissa on lisäksi hyödynnetty kiinteistönvälitystoiminnassamme saamaamme markkinatietoutta.

Arviointi markkinalähestymistavalla

Arvioimme edellä tarkemmin määriteltyjen kaavoitettavien tonttien maapohjan yksikköhinnoiksi Vihannissa ja lähialueilla tehtyihin tonttikauppoihin perustuen ja kohteiden ominaisuudet huomioiden **suuruusluokkaa 0,3–0,7 €/m², eli noin 1 hehtaarin tontin kokonaisarvoksi muodostuu suuruusluokkaa 3.000–7.000 euroa.**

Puuston arvoa ei ole arvioinnissa huomioitu.

Arvion tarkkuus

Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu kohteen luonteesta ja sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppojen volyyminä (vertailuhinta-aineiston laajuus ja luotettavuus, markkinoiden toimivuus). Arvion kohteen osalta arvioimme arviointitarkkuudeksi +/- 15 %.

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme tässä työssä aiemmin tarkemmin määriteltyjen kaavoitettavien teollisuustonttien velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 5.5.2026 suuruusluokkaa:

viisituhatta (5.000) euroa per kaavoitettu / rakennuskelpoinen tontti.

ARVION SUORITTI

CATELLA PROPERTY OY
Arviointipalvelu
Oulussa 5.5.2026



Jukka Uusitalo
Arviointiasiantuntija, KTM
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistöarvioitsija (KHK)



Pekka Laurila-Harju
Myyntipäällikkö, DI, LKV

LISÄTIEDOT

Lisätietoja tästä arviosta antaa Jukka Uusitalo, puh. 040 4870 222.