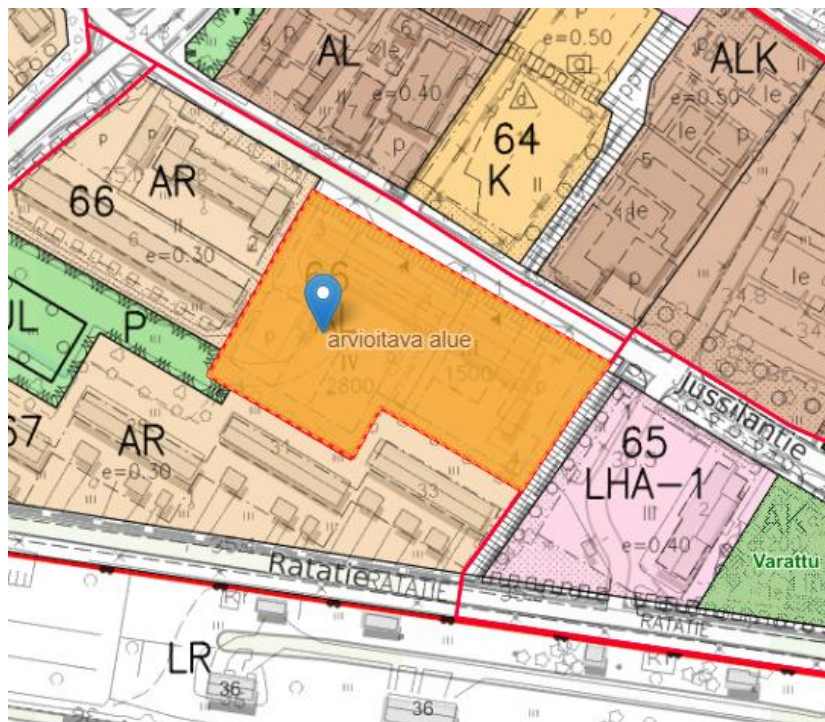


ARVIOLAUSUNTO

AL-tontti

Jussilantie 4
91500 Muhos

2.10.2026



Catella Property Oy
Y-tunnus 2214835-6

SISÄLLYSLUETTELO

ARVION PERUSTIEDOT	3
Arvion kohde.....	3
Tilaaja.....	3
Arvion tarkoitus	3
Arvion käyttäjä.....	3
Arvon perusta	3
Arviointivaluutta	3
Arviointistandardien mukaisuus	3
Arvioitsija.....	3
Arvopäivä.....	4
Tiedot kohteesta ja katselmus	4
Erityisolelutukset.....	4
Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet	4
Maaperän tila.....	4
ESG	4
KOHTTEEN PERUSTIEDOT	5
Sijainti	5
Kohteen yksilöinti	5
Tontin muoto ja maasto.....	6
Rakennustiedot.....	6
MARKKINA-ANALYYSI.....	7
Yleistä taloustilanteesta.....	7
Yleistä kiinteistömarkkinatilanteesta	7
Kohteen markkina-asema.....	8
ARVIOINNIN PERUSTEET	9
Arviointi markkinalähestymistavalla	9
AL-, AK- ja AR-tonttien kaupat Muhoksella	9
Arvioitavan tontin markkina-arvo.....	10
Arvion tarkkuus.....	10
MARKKINA-ARVO	10
ARVION SUORITTI.....	10
LISÄTIEDOT	10

ARVION PERUSTIEDOT

Arvion kohde

Arvion kohteena on AL-tontti osoitteessa Jussilantie 4, 91500 Muhos.

Tilaaja

Muhoksen kunta / Maankäyttöpäällikkö Ulla-Maija Karjalainen.

Arvion tarkoitus

Markkina-arvon määrittäminen tontinluovutusta varten.

Arvion käyttäjä

Muhoksen kunta

Arvon perusta

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, arvonlisävero-velkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvointivaluutta

Arvointivaluutta on euro.

Arvointistandardien mukaisuus

Arviolausunto on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta. Lausunto täyttää AKA-vaatimukset. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta (<https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarvointi/>).

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.

Arvioinnin tarkastus ja laadunvalvonta on suoritettu niin, että kiinteistömarkkinaa, kiinteistöarviointiin ja kiinteistöarvioinnin standardeihin perehtynyt henkilö on lukenut lausunnon läpi ja keskustellut arvioitsijan kanssa arvioinnin suorittamisesta sekä arvoon vaikuttavista tekijöistä ja laskelmista.

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

Arvopäivä

Arvioinnin arvopäivä on 2.10.2026. 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. Jukka Uusitalo on katselmoinut kohteen 23.9.2026.

Erityisolelut

Tontilla olevaa rakennusta ei arvioinnissa huomioida, kyseessä on maapohjan / rakennusoikeuden arvonmääritys.

Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuuta 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 pilaantunut, että sen puhdistamisesta aiheutuisi ostajalle kustannuksia.

Kohde arvioidaan myös oletuksella, että maaperä on perustuskustannuksiltaan tavanomainen.

ESG

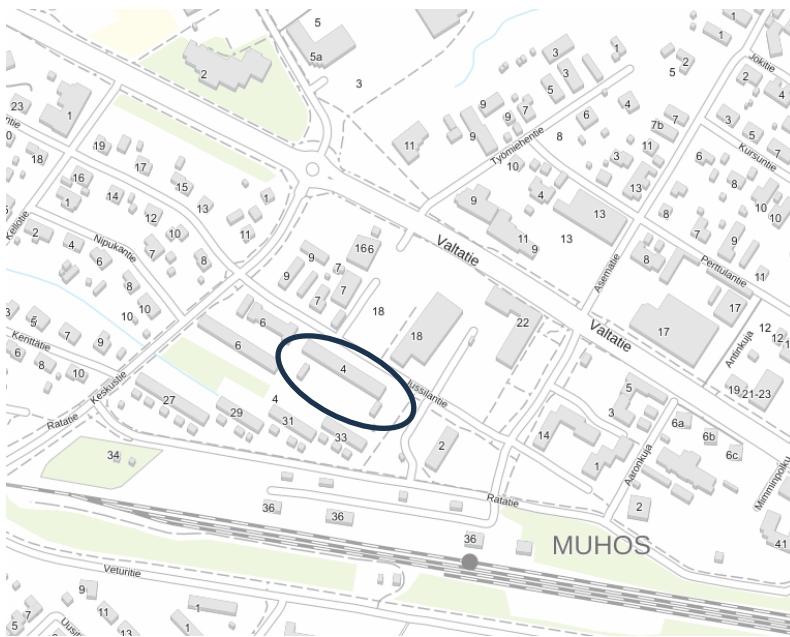
Arvioitava tontti ei sijaitse pohjavesi- eikä tulvavaara-alueilla (lähde: vesi.fi).

KOHTEEN PERUSTIEDOT

Sijainti

Arvion kohde sijaitsee Muhoksen keskustassa osoitteessa Jussilantie 4. Sijainti on paikallisesti hyvin keskeinen, keskustan palvelut ovat ”ulko-ovella”, mutta sijainti on kuitenkin kohtuullisen rauhallinen hieman Valtatiestä sivussa. Paikallissijainti on erinomainen.

Muhoksen kunnan tulevaisuuden näkymät ovat muuttuneet radikaalisti syksyllä 2026, kun Google julkisti yhden Suomen taloushistorian suurimmat investoinnit Muhokselle, Vaalaan ja Kajaaniin. Investointien myötä myös tonttien kysyntä Muhoksella on kasvanut voimakkaasti ja normaalien talouden lakien mukaan kysynnän kasvaessa myös hintojen odotetaan nousevan.



Kohteen yksilöinti

Arvion kohteena on Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 tontit 3 ja 4. Arvioitavat kaavatontit sijaitsevat kahden eri kiinteistön alueella. Maapohjan omistaa Muhoksen kunta.

Kiinteistöjen rekisteritietoja ei ole tätä arviointia varten haettu. Oletamme kaavatontit arvoon vaikuttavista rasitteista ja rasituksista vapaiksi.



Kaavatilanne

Asemakaava

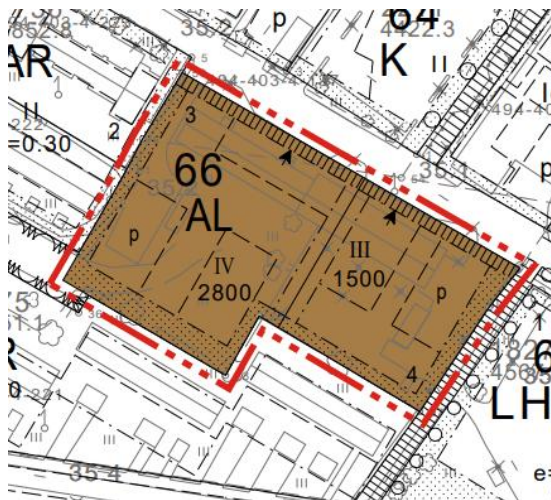
Tontin asemakaavamerkinnot ovat seuraavat:

- Kaava hyväksytty: 29.9.2025
- Kaavamerkintä: AL
- Rakennusoikeus: 2.800 kem² (tontti 3) + 1.500 kem² (tontti 4)

Kaavamerkintöjen selitykset:

- AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue)

Asemakaavakartta ja tärkeimmät määräykset.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoista ja sopeutua alueen taajamakuvaan.
 2. Autopaikkoja tulee varata vähintään seuraavasti:
 - Kerrostaloasunnot 1 ap / 85 k-m²
 - Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

Lisäksi on varattava vähintään yksi (1) vieraspaikka jokaista aikavaa 1000 kerrosneliometriä kohti.

Liike- ja toimistotilojen asiakaspaikat saa sijoittaa Jussilantien katualueelle.
 3. Poikuyröpaikkoja tulee varata seuraavasti:
 - Kerrostaloasunnot 1 pp / 40 k-m²
 - Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 50 % tulee kattaa tai niiden tulee sijaita sisätiloissa.
 4. Tonteilla tulee ehkäistä hulevesien muodostumista suosimalla vettä läpäiseviä pintoja, kasvillisuusalueita ja viherkattoja. Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevat hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon. Hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää tonteilla.
 5. Asemakaava-alueella esiintyvä paikallisesti potentiaalisia happamia sulfaattimaita 2,0 metrin syvyydellä vallitsevasta maaperästä alaspäin. Mikäli tälle alueelle suunnitellaan kaivu- tai rakennustöitä, jotka ulottuvat potentiaalisten happamien sulfaattimaiden tasolle, tulee maa-aineksen happamointusriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen lajittamisessa happamointumishaittojen ehkäisemiseksi.
- Alueelta mahdollisesti pois kaivettavat sulfaattipitoiset maamassat tulee käsitellä siten, että ne eivät läjitettyinä aiheuta ympäristön happamointumista.
- Kaivuuta hapettumattomassa tilassa olevan sulfaattipitoisen maaperän tasolle tulee välttää mahdollisuuksien mukaan.

Tontin muoto ja maasto

Tonttien muoto selviää edellä esitetyistä kartoista, maastoltaan tontit ovat tasaisia.

Rakennustiedot

Tontilla sijaitsee rakennus, jota ei tässä arvioissa huomioida millään tavalla. Kyseessä on maapohjan / rakennusoikeuden arvonmääritys.

MARKKINA-ANALYYSI

Yleistä taloustilanteesta

Suomen BKT kasvoi vuonna 2025 vain 0,2 %. Suomen Pankki ennustaa BKT:n kasvavan tänä vuonna 0,7 %, vuonna 2027 1,2 % ja vuonna 2028 1,4 %. Ennusteita on kuitenkin heikennetty, ja niihin liittyy huomattavaa epävarmuutta Iranin sodan vuoksi.

Suomen inflaatio hidastui merkittävästi vuoden 2024 aikana, ja vuoden 2025 aikana se oli hyvin matalalla (noin 0,3 %). Inflaation ennustetaan kiihtyvän Iranin sodan aiheuttaman energiashokin seurauksena, mikä lisää myös ennusteisiin liittyvää epävarmuutta. Suomen Pankki ennustaa yhdenmukaistetun kuluttajahintainflaation olevan Suomessa 2,4 % vuonna 2026. Vuosien 2027–2028 ennusteet ovat välillä 1,6–1,8 %.

Työttömyysaste on pysynyt korkeana pitkittyneen heikon taloustilanteen vuoksi. Työttömyysaste oli huhtikuussa 10,6 %, mikä on 1,4 %-yksikköä enemmän kuin vuotta aiemmin. Työmarkkinatilanne on edelleen vaikea, mutta Suomen Pankin ennusteen mukaan työttömyys alkaa hiljalleen pienentyä talouden elpyessä. Työttömyysasteen ennustetaan olevan 9,0 % vuonna 2027.

Kuluttajien luottamus talouteen on melko heikkoa. Seuraavan 12 kuukauden näkymiä kuvaava kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku on ollut negatiivinen vuoden 2022 alusta lähtien. Alin lukema (–18,5) mitattiin joulukuussa 2022. Kesän aikana kuluttajien luottamus on kuitenkin hieman parantunut keväästä ja viimeisin heinäkuun lukema oli –5,3.

Korkotaso kääntyi nousuun v. 2022 aikana. Euribor 12 kk on elokuussa 2026 noin 2,9 % tasolla. Kiinteistösijoittamisen kannalta tärkeämpi 10 vuoden pitkä korko (valtion 10 v obligaaion korko) on noin tasolla 3,5 %. Kiinteistösijoitusten rahoitus sidotaan usein 5-vuoden Swap-korkoon, joka on tasolla 3,0 %.

Yleistä kiinteistömarkkinatilanteesta

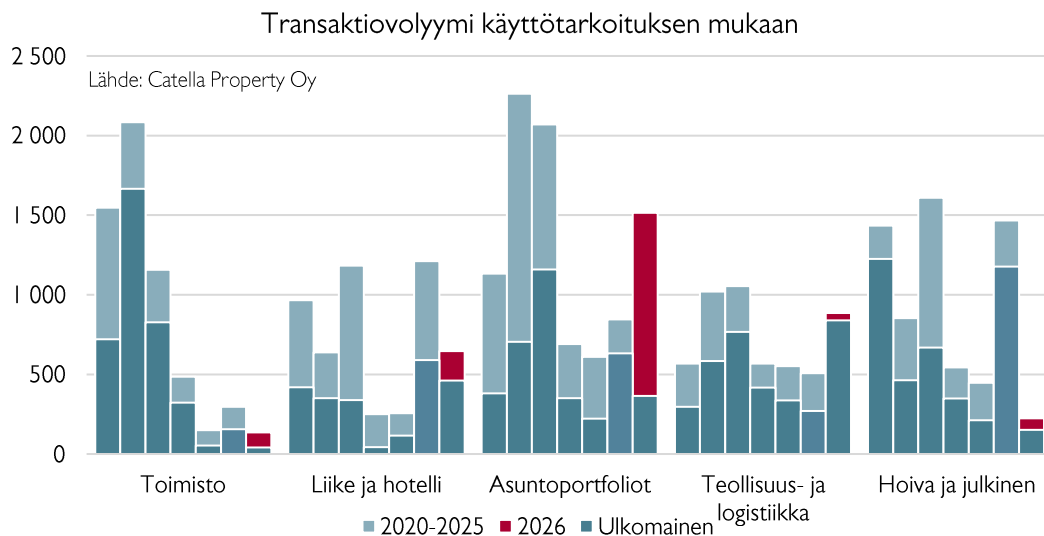
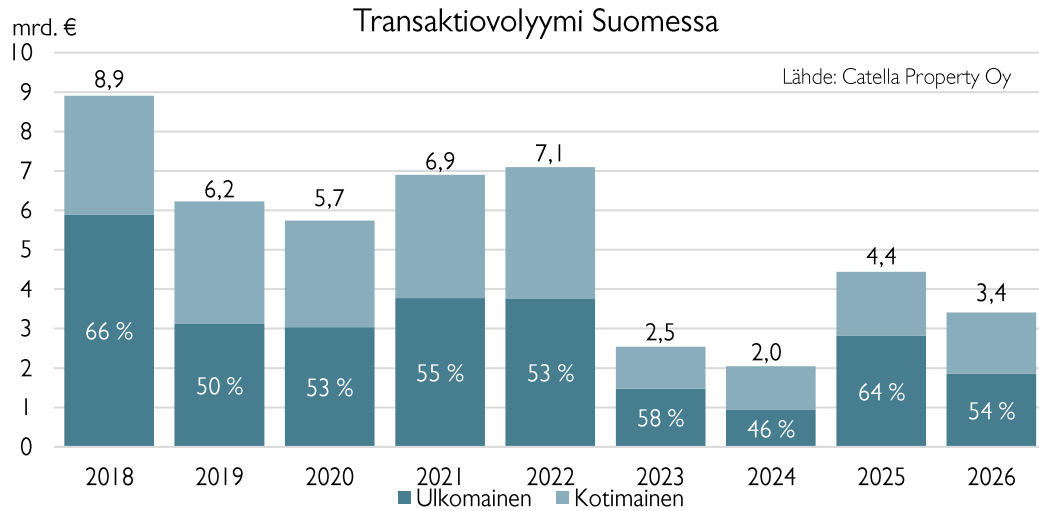
Kiinteistösijoitusmarkkinan vilkkautta tarkastellaan seuraamalla vuosittaista transaktiovolyymiä, joka on ammattimaisten kiinteistösijoittajien tekemien kiinteistökauppojen yhteenlaskettu arvo. V. 2016–2022 volyymi oli korkea (6–10 mrd. €), ja matala korkotas

o tuki vilkasta kaupankäyntiä. Korkojen nousu keväästä 2022 eteenpäin muutti markkinatilannetta voimakkaasti. V. 2023–2024 volyymitaso oli matala (2,5 ja 2,0 mrd. €), mutta v. 2025 kaupankäyntivolyymi kääntyi nousuun ja ylsi lopulta tasolle 4,4 mrd. €. Kuluvan vuoden 2026 volyymi on toistaiseksi tasolla 3,4 mrd. €.

Transaktiovolyymien jakautumisessa eri tilatyyppeiden kesken on tapahtunut muutoksia eri vuosien ja erilaisten markkinatilanteiden kohdalla. Sijoittajat ovat valikoivia tilatyypin ja sijainnin suhteen. Yhteiskuntakiinteistöt nousivat vaihdetuimmaksi tilatyypiksi v. 2025 (1,5 mrd. € ja 33 % kokonaisvolyymista). Toiseksi aktiivisin sektori v. 2025 oli liikekiinteistöt (0,9 mrd. €, 20 % kokonaisvolyymista). Asunnot olivat v. 2020–2024 vaihdetuim tilatyypiksi, mutta v. 2025 se jäi vertailussa kolmanneksi (0,8 mrd. €). Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen volyymi oli 0,5 mrd. €, mutta kauppojen lukumäärällä mitattuna teollisuus ja logistiikka säilytti asemansa vaihdetuimpana sektorina. Suurin volyymitaso

n lasku on nähty toimistoissa, joista ei v. 2024–2025 aikana käyty kauppaa aiempaan tasoon verrattuna juuri ollenkaan. Kuluvan vuoden 2026 volyymistä suurin osa muodostuu asunnoista (44 % ja 1,5 mrd. €) sekä teollisuus- ja

logistiikkakiinteistöistä (26 % ja 0,9 mrd. €). Toimistojen osuus on toistaiseksi vain 4 % (0,1 mrd. €).



Kohteen markkina-asema

Arvion kohteena olevien tonttien paikallissijainti on erinomainen ja rakennusoikeusmäärät markkinaa sopivia. Googlen jätti-investoinnin myötä hyvillä sijainneilla oleville tonteille on Muhoksella arviomme mukaan enemmän kysyntää kuin tarjontaa.

Kokonaisuutena arvioimme tonttien markkina-aseman hyväksi.

ARVIOINNIN PERUSTEET

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

Arviointi markkinalähestymistavalla

Kohteen markkina-arvon määrittämisessä on käytetty ensisijaisena menetelmänä markkinalähestymistapaa. Kohteen rakennusoikeuden arvon määrittämiseksi tehtiin kauppahintatutkimus Muhoksella tehtyihin AK-, AL- ja AR-tonttikauppoihin vuodesta 2022 eteenpäin. Kaupoista tutkittiin sekä rakentamattomat tontit että sellaiset rakennetut tontit, joissa rakennukset on merkitty arvottomiksi tai ne eivät ole kuuluneet kauppaan.

AL-, AK- ja AR-tonttien kaupat Muhoksella

Rakentamattomien tonttien kauppaja on tehty Muhoksella viime vuosina kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan ainoastaan rivitalotonteista. Kauppoja on tehty vuosina 2022–2024 ja kauppajien kohteena olevat tontit ovat sijainneet keskustan ulkopuolella. Korkeimmat kauppahinnat ovat olleet tasolla 65 €/kem² Seläntiellä, jossa kunta on myynyt kaksi noin 1.000 kem²:n rivitalotonttia Hengitysliitto Heli ry:lle joulukuussa 2023. Pari muuta kauppaa on tehty vuosina 2022–2023 hintatasolla 42–48 €/kem².

AL-tonttien kauppaja keskusta-alueella on tehty viime vuosina 4 kpl. Kaikilla myydyillä tonteilla on ollut arvottomaksi merkitty rakennus. Kauppahinnat ovat olleet tasolla 65–93 €/kem² ja ostaja on siis joutunut purkamaan tontilla olevat rakennukset.

Arvion kohteen kanssa sijainniltaan parhaiten vertailukelpoiset kaupat ovat

- Joulukuussa 2025 yksityinen myi ja Kiinteistö Oy Muhoksen Kauppakeskus -niminen yhtiö osti AL-tontin osoitteesta Jussilantie 19 hintaan 85.000 euroa ja 93 €/kem². Ryhti-rakennustietojen mukaan tontilla on rakennuskantaa kokonaisalaltaan reilun 300 neliön verran. Jos arvioi rakennusten purkukustannukseksi 15.000 euroa (50 €/m²), niin puhtaan tontin hinnaksi muodostuisi 100.000 euroa ja rakennusoikeuden arvoksi noin 110 €/kem².
- Toukokuussa 2023 kuolinpesä myi ja yksityinen osti AL-tontin osoitteesta Jussilantie 11 hintaan 35.000 euroa ja 87 €/kem². Ryhti-rakennustietojen mukaan tontilla on rakennuskantaa kokonaisalaltaan reilun 150 neliön verran. Jos arvioi rakennusten purkukustannukseksi 7.500 euroa (50 €/m²), niin puhtaan tontin hinnaksi muodostuisi 42.500 euroa ja rakennusoikeuden arvoksi noin 105 €/kem².

Em. tonttikaupat on tehty arvion kohteen lähetyviltä viime vuosina. Tonttien rakennusoikeusmäärät ovat pienempiä kuin arvion kohteella, mutta toisaalta kaupat on tehty myös ennen Googlen julkistamia jätti-investointeja Muhokselle.

Tonttitarjonnasta voidaan mainita kunnalla arvion kohteen lähetyvillä myynnissä / vuokrattavissa olevat AK-tontit hintatasolla 60 €/kem².

Oulun puolella kauempana keskustasta mm. Jäälän ja Haukiputaan alueilla on viime vuosina myyty muutamia asuinrivitalo ja -kerrostalotontteja hintatasolla 100–125 €/kem².

Arvioitavan tontin markkina-arvo

Arvion kohteena olevien tonttien rakennusoikeuden markkina-arvo on edellä mainittujen vertailukauppahavaintojen sekä yleisen markkinatietämyksemme perusteella suuruusluokkaa 80...100 €/kem². Hinnittelussa on otettu huomioon tontin sijainti, rakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitus sekä Muhoksen kunnan muuttunut markkinatilanne Googlen investointien myötä.

Arvion tarkkuus

Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu kohteen luonteesta ja sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppojen volyyymistä (vertailuhinta-aineiston laajuus ja luotettavuus, markkinoiden toimivuus). Arvioinnin tarkkuus on kohteen osalta suuruusluokkaa +/-15 %.

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme osoitteessa Jussilantie 4, 91500 Muhos sijaitsevien AL-tonttien velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 2.10.2026 suuruusluokkaa:

90 €/kem²

ARVION SUORITTI

CATELLA PROPERTY OY
Arviointipalvelu
Oulussa 2.10.2026




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

Pekka Laurila-Harju
Myyntipäällikkö, DI, LKV

LISÄTIEDOT

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