

Arvio metsäkiinteistön arvosta

**Metsänomistaja:****Toimeksiantaja:**

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
VALKEAKOSKI	422	HUHTA	5:3	21,98

**Arvion laadintapa:** Arvio on laadittu summa-arvomenetelmän mukaisesti. Summa-arvo saadaan laskemalla yhteen maapohjan arvo, taimikoiden arvo, puuston arvo ja odotusarvo. Saadusta summasta tehdään kokonaisarvon korjaus. Kokonaisarvon korjaus on 10-50 % vähennys, joka ottaa huomioon mm. maapohjan, kehitysluokkajakauman, sijainnin ja hakkuumahdollisuudet. Maapohjan ja taimikon arvot sekä odotusarvot ovat Tapio Oy:n taulukoista. Taulukkoarvoista voidaan poiketa perustellusta syystä. Käytetyt puun hinnat perustuvat alueellisiin keskikantohintoihin.

Metsätalouden käypä arvo määritellään summa-arvomenetelmällä puhtaasti puuntuotannollisin perustein. Menetelmä ei pyri määrittämään kohteen arvoa kiinteistömarkkinoilla eli se ei huomioi markkinatilanteen vaikutusta hintoihin.

**Arvion tarkoitus:** Myyntiä varten

**Arviokäynti:** 25.03.2024

**Lainhuutotodistuksen päivämäärä:** 13.2.2024

**Uudistamisveloitteet:** Kuvio numero 212 on uudistettu luontaisesti siemenpuilla ilman maanmuokkausta. Uudistamistulokseen liittyy epävarmuutta.

**Lakikohteet:** 212.1 (=Noro)

**Muut arvokkaat kohteet:** Ei ole tiedossa

**Arvopäivä:** 26.03.2024

**Arvion tulos:** **117 700 €**

**Lisätietoja:** Tilan kuusipuustoa vaivaa paikoin kirjanpainaja tuhohyönteinen ja tyvilaho. Tämä on otettu huomioon tässä arviossa kuusipuuston pienempänä tukkiosuutena ja puuston arvoa alentavana tekijänä.

Paikka ja aika

SASTAMALA

26.3.2024

Laatijan allekirjoitus

Jukka Heiskanen  
Erityisasiantuntija, LKV  
Kaupanvahvistaja  
Mhy Pirkanmaa ry  
Länsi-Suomen metsätilat Oy LKV  
050 4775522  
jukka.heiskanen@mhy.fi

Arvion nimi: HUHTA

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
HUHTA	908-422-5-3	VALKEAKOSKI	21,98	22,05
<b>Yhteensä</b>			<b>21,98</b>	<b>22,05</b>

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
<b>1. Metsämaan arvo</b>	21,88		14 193	649
<b>2. Kitumaan arvo</b>			0	85
<b>3. Joutomaan arvo</b>			0	50
<b>4. Taimikon arvo</b>	0,82		432	527
	<b>m3</b>	<b>€</b>	<b>€, yht</b>	<b>€/ha</b>
<b>5. Puuston arvo</b>			142 526	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	285	13 145		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	3 150	104 031		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		25 350		
5.4 Hukkapuu	137			
5.5 Taimikoiden puusto	0			
5.6 Puusto, kitumaa	0	0		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
<b>6. Metsänhoitokustannukset</b>			-200	
<b>7. Arvioitu arvo ilman korjausta</b>			<b>156 951</b>	<b>7 173</b>
Kokonaisarvon korjaus		-25%	-39 238	
<b>8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen</b>			<b>117 713</b>	<b>5 380</b>
Muut kustannukset ja arvot			0	
<b>9. Arvioitu käypä arvo</b>			<b>117 713</b>	<b>5 380</b>

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
<b>Yhteensä</b>	

Metsävaran lähde:

Maastoinventointi 25.3.2024 (lumiseen aikaan)

Erityiskohteet:

**Hinnasto**

**Nimi:** Luke/Keski-Suomi. Kasvatettava puusto 1/2023-12/2023,  
Uudistuskypsät 7/2023-12/2023.

Puutavaralajien kantohinnat €/m<sup>3</sup>

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	68,13	68,93	48,29	26,31	26,64	27,10	25,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	48,00	50,00	40,00	20,39	21,72	21,17	19,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, E1)	68,13	68,93	48,29	26,31	26,64	27,10	25,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	72,64	74,35	58,46	27,42	29,41	29,29	26,00

**Erittely**

<b>Metsämaan arvo kasvupaikoittain</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/ha</b>
Lehto, letto ja lehtomainen suo ja ruohoturvekangas	0,00	0	0	0,00
Lehtomainen kangas, vastaava suo ja ruohoturvekangas	0,79	4	695	880,00
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	21,09	96	13 498	640,00
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	0,00	0	0	0,00
Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas	0,00	0	0	0,00
Karukkokangas, vastaava suo ja jäkäläturvekangas	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>21,88</b>	<b>100</b>	<b>14 193</b>	<b>648,67</b>

<b>Taimikoiden arvo pääpuulajeittain</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/ha</b>
Mänty	0,00	0	0	0,00
Kuusi	0,65	79	325	500,00
Rauduskoivu	0,00	0	0	0,00
Hieskoivu	0,17	21	107	630,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>0,82</b>	<b>100</b>	<b>432</b>	<b>526,95</b>

<b>Uudistuskypsien metsien puuston arvo</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	49,10	17	3 567	72,64
Kuusitukki	34,44	12	2 561	74,35
Koivutukki	39,40	14	2 303	58,46
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	21,06	7	577	27,42
Kuusikuitu	18,02	6	530	29,41
Koivukuitu	123,14	43	3 607	29,29
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>285,16</b>	<b>100</b>	<b>13 145</b>	<b>46,10</b>

<b>Kasvatusmetsien puuston arvo</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	0,00	0	0	0,00
Kuusitukki	624,26	20	42 631	68,29
Koivutukki	23,04	1	1 089	47,26
Haapatukki	3,15	0	79	25,00
Mäntykuitu	0,00	0	0	0,00
Kuusikuitu	1 891,73	60	45 212	23,90
Koivukuitu	558,47	18	13 779	24,67
Haapakuitu	7,25	0	181	25,00
Muu	42,43	1	1 061	25,00
<b>Yhteensä</b>	<b>3 150,33</b>	<b>100</b>	<b>104 031</b>	<b>33,02</b>

<b>Puuston arvo yhteensä</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	49,10	1	3 567	72,64
Kuusitukki	658,70	19	45 191	68,61
Koivutukki	62,44	2	3 392	54,33
Haapatukki	3,15	0	79	25,00
Mäntykuitu	21,06	1	577	27,42
Kuusikuitu	1 909,75	56	45 742	23,95
Koivukuitu	681,61	20	17 386	25,51

Haapakuitu	7,25	0	181	25,00
Muu	42,43	1	1 061	25,00
<b>Yhteensä</b>	<b>3 435,49</b>	<b>100</b>	<b>117 176</b>	<b>34,11</b>

Kiinteistö HUHTA, 908-422-5-3																							
Kuvio	Teholl. p-ala	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Kehitys- ikä	Arvo kas- luokka	Arvo kas- vu, %	Puuston tilavuus m <sup>3</sup> /ha								m <sup>3</sup> / kuvio		Puuston €/kuvio	OA- kerroin	OA-lisä €/ha	Maan €/ha	Taimikon €/ha	Arvo €/ha	Arvo €/kuvio
							Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	kuvio							
205	0.58	OMT	Kuusi	50	03	0.0	0	82	0	0	97	8	0	4	191	111	4914	1.20	1695	880	0	11047	6408
206	0.17	MT	Hieskoiv	12	T2	0.0	0	0	0	0	0	1	0	18	19	3	0	0.00	0	640	630	1270	216
	<b>Selite Taimikonhoito tarve</b>																						
207	6.36	MT	Kuusi	40	02	18.4	0	3	0	0	153	35	0	12	204	1297	27020	1.30	1275	640	0	6163	39197
207.1	1.45	MT	Kuusi	45	03	13.0	0	48	3	0	69	63	0	4	188	273	10159	1.30	2102	640	0	9748	14135
208	0.65	MT	Kuusi	15	T2	0.0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	3	0	0.00	0	640	500	1140	741
	<b>Selite Aukkoinen taimikko</b>																						
209	0.19	MT	Mänty	105	04	0.4	120	0	0	51	0	0	0	0	171	33	1919	1.00	0	640	0	10742	2041
210	2.27	MT	Kuusi	45	03	9.0	0	49	2	0	88	39	0	5	183	416	15618	1.30	2064	640	0	9584	21756
211	0.93	MT	Kuusi	54	03	7.8	0	82	3	0	98	16	9	2	210	195	8422	1.10	906	640	0	10602	9860
211.1	0.03	MT		0	A0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	640	0	640	19
212	3.77	MT	Raudusk	80	S0	0.0	7	0	10	3	0	31	0	0	51	192	7873	1.00	0	640	0	2728	10285
	<b>Selite Hakattu siemenpuuasentoon 2022. Uudistetaan luontaisesti</b>																						
212.1	0.21	OMT	Kuusi	80	04	2.4	0	164	4	0	86	35	0	3	292	61	3353	0.50	-7982	880	0	8862	1861
	<b>Selite Metsälain tärkeä elinympäristö (NORO)</b>																						
213	0.59	MT	Kuusi	30	02	17.0	0	0	0	0	140	7	0	16	162	96	1875	1.30	953	640	0	4771	2815
214	2.33	MT	Kuusi	50	03	5.3	0	78	2	0	92	16	9	4	201	469	20071	1.20	1723	640	0	10977	25577
215	0.66	MT	Hieskoiv	40	03	9.9	0	13	2	0	37	93	16	5	165	109	3212	1.30	1460	640	0	6967	4598
216	1.69	MT	Kuusi	45	03	7.2	0	63	2	0	90	18	8	5	186	315	12738	1.30	2261	640	0	10439	17642

Kuvio	Teholl. p-ala	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Kehitys- ikä	Arvo kas- vu, %	Puuston tilavuus m <sup>3</sup> /ha										m <sup>3</sup> / kuvio		OA- kerroin	OA-lisä €/ha	Maan €/ha	Taimikon €/ha	Arvo €/ha	Arvo €/kuvio	
						Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	kuvio	€/kuvio								
217	0.11			0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0
	Selite Tiealue																							
Keskim./ha	1.37			49	9.3	2	30	3	1	87	31	2	6	162	223	7323		1153	645	527	7146	9822		
Kiinteistö yhteensä	21.99					49	659	62	21	1910	682	53			3573	117176		25350	14193	432		157150		
Arvio yhteensä	21.99					49	659	62	21	1910	682	53			3573	117176		25350	14193	432		157150		



# Kuviokartta

1:10000

Kiinteistö: HUHTA 908-422-5-3



Koordinaatisto

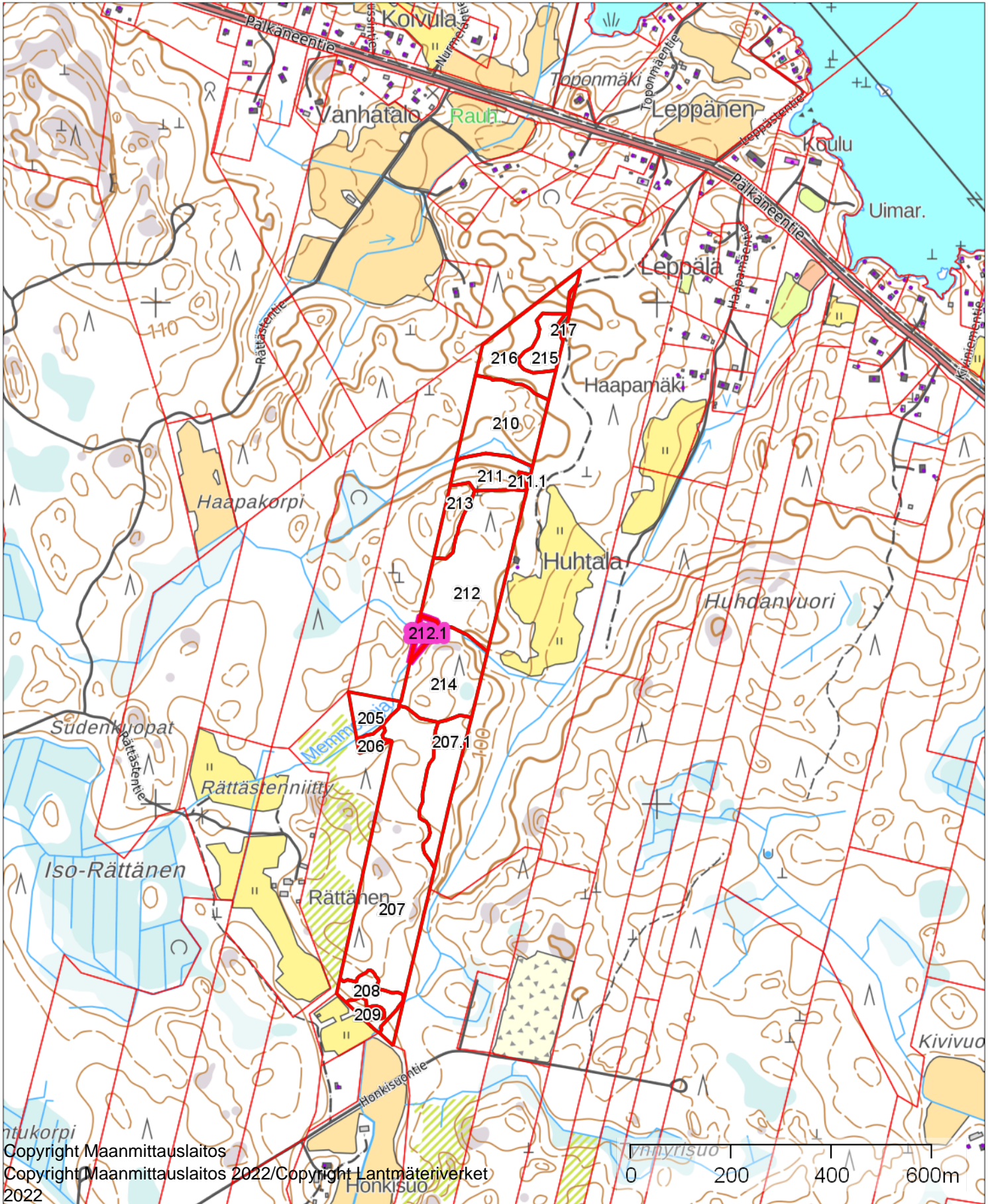
ETRS-TM35FIN

Keskipiste

(345675, 6794397)

Tulostettu

25.3.2024



Ilmakuva

1:8000

Kiinteistö: HUHTA 908-422-5-3



Koordinaatisto

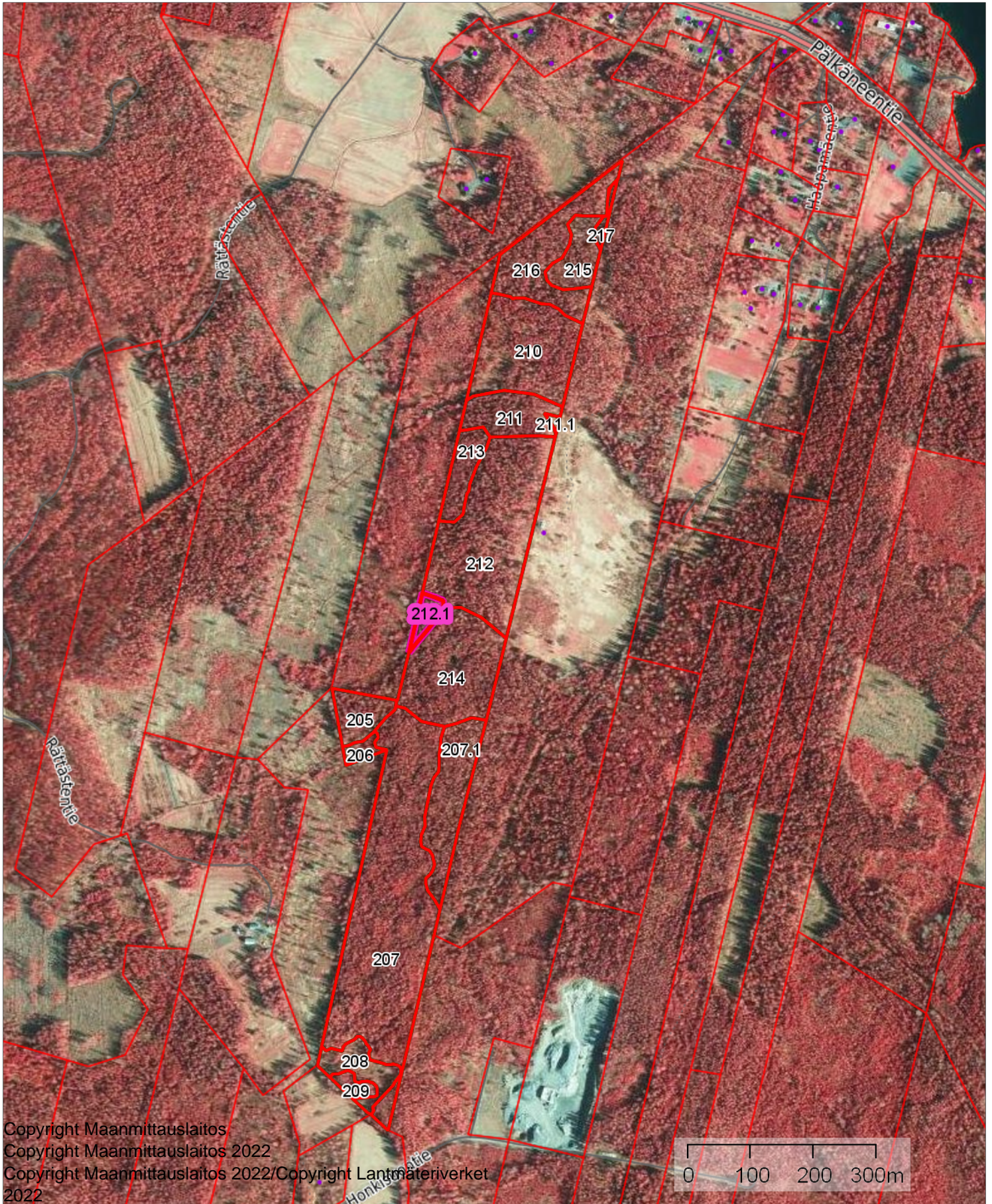
ETRS-TM35FIN

Keskipiste

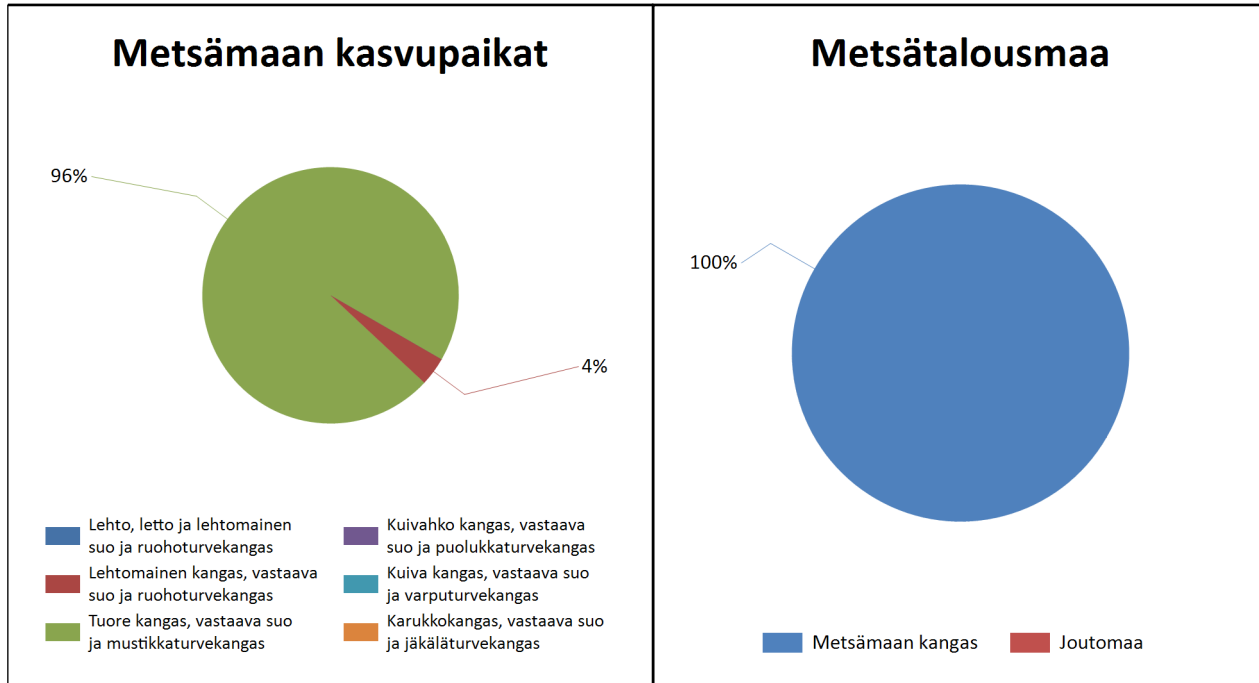
(345643, 6794357)

Tulostettu

25.3.2024



## Kasvupaikat kangasmailla ja soilla



	Kangasmaat, ha	Suot, ha	Yhteensä, ha
<b>Metsämaan kasvupaikat</b>			
Lehto, letto ja lehtomainen suo ja ruohoturvekangas			0,0
Lehtomainen kangas, vastaava suo ja ruohoturvekangas	0,8		0,8
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	21,1		21,1
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas			0,0
Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas			0,0
Karukkokangas, vastaava suo ja jäkäläturvekangas			0,0
<b>Metsämaa yhteensä</b>	<b>21,9</b>	<b>0,0</b>	<b>21,9</b>
<b>Kitu- ja joutomaan kasvupaikat</b>			
Kalliomaa ja hietikko	0,0	0,0	0,0
Lakimetsä ja tunturi	0,0	0,0	0,0
Kitumaa	0,0		0,0
Joutomaa	0,0		0,0
<b>Metsätalousmaa yhteensä</b>	<b>21,9</b>	<b>0,0</b>	<b>21,9</b>

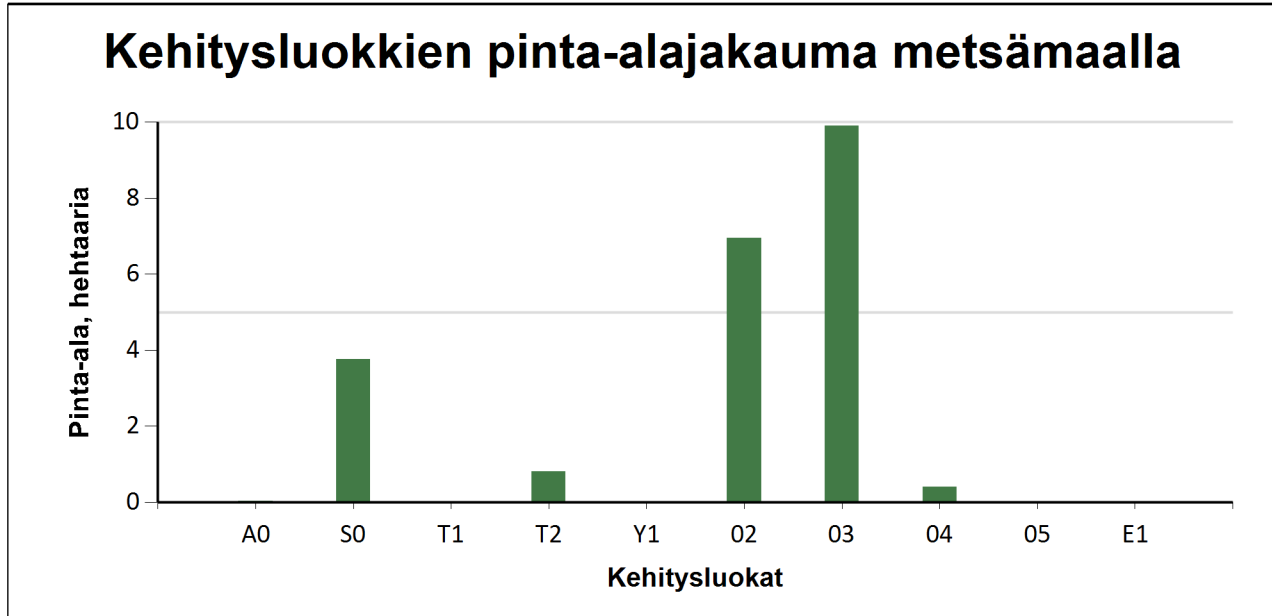
Tällä sivulla esitetyt pinta-alat eivät sisällä teiden, sähkölinjojen ym. kohteiden alle jäävää metsäpinta-alaa.

## Kehitysluokat

Puuston keski-ikä metsämaalla 50 vuotta.

Puuston keskitilavuus metsämaalla 164 m<sup>3</sup>/ha.

Puuston kokonaistilavuus metsämaalla 3 576 m<sup>3</sup>.



Metsämaan kehitysluokat	Pinta-ala		Keski-ikä, vuotta	Puuston keskitilavuus, m <sup>3</sup> /ha
	ha	%		
A0 - Aukea	0,0	0,2 %	0	0
S0 - Siemenpuumetsikkö	3,8	17,2 %	80	51
T1 - Taimikko alle 1,3 m		%		
T2 - Taimikko yli 1,3 m	0,8	3,7 %	14	12
Y1 - Ylispuustoinen taimikko		%		
O2 - Nuori kasvatusmetsikkö	7,0	31,8 %	39	200
O3 - Varttunut kasvatusmetsikkö	9,9	45,3 %	46	191
O4 - Uudistuskypsä metsikkö	0,4	1,8 %	91	236
O5 - Suojuspuumetsikkö		%		
E1 - Eri-ikäisrakenteinen metsikkö		%		
<b>Metsämaa yhteensä</b>	<b>21,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>50</b>	<b>164</b>
Kitumaa				
Joutumaa				
Muu metsätalousmaa				
<b>Metsätalousmaa yhteensä:</b>	<b>21,9</b>			

Tällä sivulla esitetyt pinta-alat eivät sisällä teiden, sähkölinjojen ym. kohteiden alle jäävää metsäpinta-alaa.

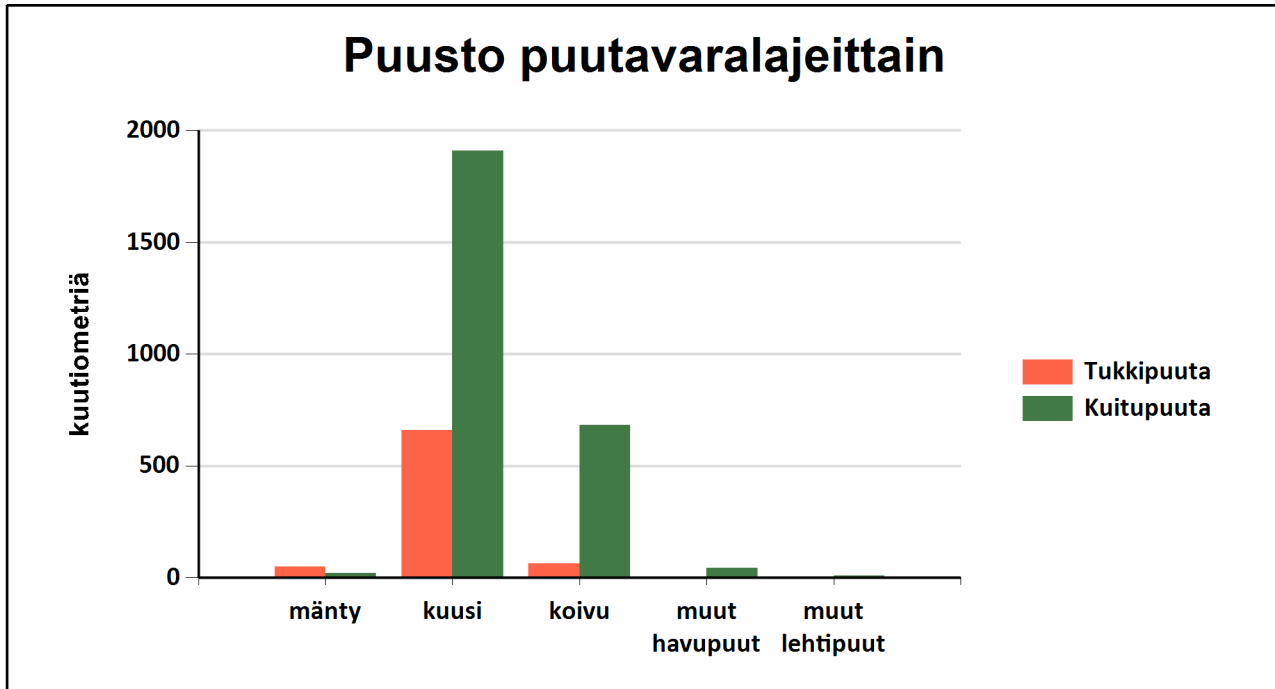
## Puustotietojen yhteenveto vuonna 2024

Suunnitelman kokonaispuusto vuonna 2024 on 3576 m<sup>3</sup>, eli keskimäärin 164 m<sup>3</sup>/ha metsätalousmaalla.

Tukkipuuta yhteensä: 773 m<sup>3</sup>, eli 22 % kokonaispuustosta.

Kuitupuuta yhteensä: 2662 m<sup>3</sup>, eli 74 % kokonaispuustosta.

Muuta runkopuuta yhteensä: 137 m<sup>3</sup>, eli 4 % tilan kokonaispuustosta.



	Pinta-ala, ha	Ainespuusto puulajeittain, m <sup>3</sup>					Puusto yhteensä, m <sup>3</sup>	Puusto m <sup>3</sup> /ha
		mänty	kuusi	koivu	muut havupuut	muut lehtipuut		
<b>Metsämaa yhteensä</b>	21,9							
Tukkipuuta		49	659	62	0	3	773	35
Kuitupuuta		21	1910	682	42	7	2662	122
Kitumaa								
Joutomaa								
Muu metsätalousmaa								
<b>Metsätalousmaa yhteensä:</b>	21,9	70	2568	744	42	10	3436	157

Yllä oleva taulukko sisältää ainespuuston, eli tukki- ja kuitupuun