

Arvio metsäkiinteistön arvosta

Metsänomistaja:

Toimeksiantaja:

| Kunta | Kylä | Tila | Rn:o | Arvion pinta-ala, ha |
|--------|------|-------------|-------|----------------------|
| VIRRAT | 405 | KETTUKALLIO | 5:116 | 19,99 |

Arvion laadintatapa: 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. Perustelut on kirjattu kuviotietoihin. Käytetyt puun hinnat perustuvat alueellisiin keskikantohintoihin. Arviossa on otettu huomioon vain metsätalouden arvot.

Arvion tarkoitus: Kiinteistön myynti

Arviokäynti: 06.08.2021, jonka jälkeen laskennallisesti päivitetty nykyhetkeen.

Lainhuutotodistuksen päivämäärä: 22.3.2024

Uudistamisveloitteet:

Lakikohteet:

Muut arvokkaat kohteet:

Arvopäivä: 22.03.2024

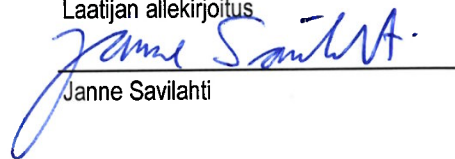
Arvion tulos: 80500€

Lisätietoja: Tämä arvio koskee ainoastaan metsätaloudellisia arvoja. Kiinteistöllä olevan maanainesten ottoalueen arvo ei sisälly tähän arvioon.

Paikka ja aika

Virrat 22.3.2024

Laatijan allekirjoitus


Janne Savilahti

Arvion nimi: Kettukallio 5:116

| Arvioidut tilat | Kunta | Arvion pinta-ala, ha | Kiinteistön kok. ala, ha |
|-----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| KETTUKALLIO | 936-405-5-116 VIRRAT | 19,99 | 19,99 |
| Yhteensä | | 19,99 | 19,99 |

| Yhteenveto | ha | € | €, yht | €/ha |
|--|-----------|----------|---------------|--------------|
| 1. Metsämaan arvo | 17,61 | | 7 416 | 421 |
| 2. Kitumaan arvo | | | 0 | 85 |
| 3. Joutomaan arvo | | | 0 | 50 |
| 4. Taimikon arvo | | | | |
| | m3 | € | €, yht | €/ha |
| 5. Puuston arvo | | | 100 309 | |
| 5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo | 0 | 0 | | |
| 5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo | 2 211 | 89 912 | | |
| 5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä | | 10 398 | | |
| 5.4 Hukkapuu | 141 | | | |
| 5.5 Taimikoiden puusto | 0 | | | |
| 5.6 Puusto, kitumaa | 0 | 0 | | |
| 5.7 Puusto, joutomaa | 0 | 0 | | |
| 6. Metsänhoitokustannukset | | | -400 | |
| 7. Arvioitu arvo ilman korjausta | | | 107 325 | 6 095 |
| Kokonaisarvon korjaus | | -25% | -26 831 | |
| 8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen | | | 80 494 | 4 571 |
| Muut kustannukset ja arvot | | | 0 | |
| 9. Arvioitu käypä arvo | | | 80 494 | 4 571 |

Lisätiedot:

| | |
|----------------------------|---|
| Muut kustannukset ja arvot | € |
| Yhteensä | |

Metsävaran lähde:

Maastoinventointi 8/2021, jonka jälkeen laskennallisesti päivitetty

Eritviskohteet:

Kuvio 1. käsittää kalliolouhoksen.

Hinnasto

Nimi: Uusi hinnasto 1.3.2024

Puutavaralajien kantohinnat €/m³

| | 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 |

Summa-arvomenetelmän aputaulukot*

Pirkanmaa (2023)

Metsämaan arvot kasvupaikoittain, €/ha

| | |
|--------------------|-----|
| Lehtomainen kangas | 880 |
| Tuore kangas | 640 |
| Kuivahko kangas | 360 |
| Kuiva kangas | 190 |

Taimikon arvot puulajeittain ja kasvupaikoittain, €/ha

| Mänty Tuore kangas | | Mänty Kuivahko kangas | | Mänty Kuiva kangas | | Kuusi Lehtomainen kangas | | Kuusi Tuore kangas | | Rauduskoivu Lehtomainen kangas | | Rauduskoivu Tuore kangas | | Hieskoivu Tuore kangas | |
|-----------------------|-------|--------------------------|-------|-----------------------|-------|--------------------------------|--------|-----------------------|--------|--------------------------------------|-------|-----------------------------|-------|---------------------------|-------|
| valtapituus, m | | valtapituus, m | | valtapituus, m | | valtapituus, m | | valtapituus, m | | valtapituus, m | | valtapituus, m | | valtapituus, m | |
| taimikon arvo | | taimikon arvo | | taimikon arvo | | taimikon arvo | | taimikon arvo | | taimikon arvo | | taimikon arvo | | taimikon arvo | |
| 0,3 | 1 080 | 0,3 | 740 | 0,3 | 300 | 0,3 | 1 100 | 0,3 | 1 090 | 0,3 | 1 320 | 0,3 | 1 360 | 0,3 | 410 |
| 1,0 | 1 680 | 1,0 | 1 270 | 1,0 | 690 | 1,0 | 1 330 | 1,0 | 1 310 | 1,0 | 1 450 | 1,0 | 1 470 | 1,0 | 470 |
| 1,5 | 1 750 | 1,5 | 1 360 | 1,5 | 740 | 1,5 | 1 970 | 1,5 | 1 840 | 1,5 | 1 500 | 1,5 | 1 550 | 1,5 | 490 |
| 2,0 | 1 910 | 2,0 | 1 420 | 2,0 | 820 | 2,0 | 2 180 | 2,0 | 1 990 | 2,0 | 1 600 | 2,0 | 1 590 | 2,0 | 530 |
| 3,0 | 2 070 | 3,0 | 1 580 | 3,0 | 930 | 3,0 | 2 410 | 3,0 | 2 240 | 3,0 | 1 710 | 3,0 | 1 680 | 3,0 | 580 |
| 4,0 | 2 810 | 4,0 | 2 310 | 4,0 | 1 450 | 4,0 | 3 290 | 4,0 | 3 070 | 4,0 | 1 760 | 4,0 | 1 770 | 4,0 | 630 |
| 5,0 | 2 920 | 5,0 | 2 470 | 5,0 | 1 630 | 5,0 | 3 760 | 5,0 | 3 300 | 5,0 | 2 520 | 5,0 | 2 420 | 5,0 | 1 410 |
| 6,0 | 3 270 | 6,0 | 2 820 | 6,0 | 1 890 | 6,0 | 3 940 | 6,0 | 3 550 | 6,0 | 2 600 | 6,0 | 2 560 | 6,0 | 1 510 |
| 8,0 | 3 920 | 8,0 | 3 540 | 7,0 | 2 240 | 8,0 | 4 690 | 8,0 | 4 230 | 8,0 | 2 950 | 8,0 | 2 780 | 8,0 | 1 730 |
| 9,3 | 4 530 | 8,4 | 3 780 | 8,0 | 2 580 | 9,0 | 5 330 | 9,2 | 4 860 | 9,7 | 3 240 | 8,8 | 2 950 | 9,4 | 2 040 |
| 11,1 | 5 390 | 9,9 | 4 420 | 10,3 | 2 940 | 10,8 | 6 570 | 10,7 | 5 760 | 12,0 | 3 790 | 11,1 | 3 400 | 10,9 | 2 400 |
| 12,7 | 6 400 | 11,6 | 4 990 | 8,9 | 2 970 | 12,5 | 8 050 | 12,6 | 6 360 | 14,7 | 3 960 | 13,1 | 3 940 | 12,4 | 2 800 |
| 14,6 | 6 960 | 12,9 | 5 830 | 11,1 | 3 380 | 14,7 | 8 500 | 13,9 | 7 510 | 16,6 | 4 640 | 15,4 | 3 960 | 13,8 | 3 300 |
| 15,9 | 8 220 | 14,0 | 6 790 | 11,9 | 3 870 | 16,2 | 10 370 | 17,0 | 8 440 | 18,3 | 5 420 | 17,1 | 4 580 | 15,0 | 3 870 |
| 18,8 | 8 730 | 16,4 | 7 210 | 13,6 | 4 100 | 19,8 | 11 990 | 15,1 | 8 840 | 22,1 | 5 890 | 18,6 | 5 320 | 17,6 | 4 010 |
| 17,2 | 9 700 | 15,1 | 7 910 | 12,6 | 4 440 | 17,6 | 12 610 | 18,1 | 10 000 | 19,9 | 6 320 | 22,0 | 5 510 | 16,2 | 4 540 |
| | | | | 14,2 | 4 700 | | | | | | | 20,0 | 6 160 | 18,7 | 4 700 |

Odotusarvokertoimet

| Mänty Tuore kangas | | Mänty Kuivahko kangas | | Mänty Kuiva kangas | | Kuusi Lehtomainen kangas | | Kuusi Tuore kangas | | Rauduskoivu Lehtomainen kangas | | Rauduskoivu Tuore kangas | | Hieskoivu Tuore kangas | |
|-----------------------|------|--------------------------|------|-----------------------|------|--------------------------------|------|-----------------------|------|--------------------------------------|------|-----------------------------|------|---------------------------|------|
| ikä | | ikä | | ikä | | ikä | | ikä | | ikä | | ikä | | ikä | |
| kerroin | | kerroin | | kerroin | | kerroin | | kerroin | | kerroin | | kerroin | | kerroin | |
| 25 | 5,03 | 30 | 4,97 | 35 | 7,01 | 25 | 6,77 | 30 | 5,67 | 20 | 6,46 | 20 | 8,50 | 25 | 6,09 |
| 30 | 3,28 | 35 | 3,29 | 40 | 4,32 | 30 | 4,11 | 35 | 3,77 | 25 | 3,41 | 25 | 4,04 | 30 | 3,15 |
| 35 | 2,43 | 40 | 2,55 | 45 | 3,23 | 35 | 2,92 | 40 | 2,85 | 30 | 2,67 | 30 | 2,78 | 35 | 2,80 |
| 40 | 1,77 | 45 | 1,84 | 50 | 2,50 | 40 | 2,04 | 45 | 1,99 | 35 | 1,78 | 35 | 2,14 | 40 | 2,11 |
| 45 | 1,39 | 50 | 1,50 | 55 | 2,15 | 45 | 1,51 | 50 | 1,49 | 40 | 1,39 | 40 | 1,61 | 45 | 1,61 |
| 50 | 1,19 | 55 | 1,25 | 60 | 1,70 | 50 | 1,26 | 55 | 1,12 | 45 | 1,18 | 45 | 1,33 | 50 | 1,37 |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|------|----|------|----|------|----|------|----|------|----|------|----|------|----|------|
| 55 | 1,00 | 60 | 1,04 | 65 | 1,44 | 55 | 1,01 | 60 | 1,00 | 50 | 1,00 | 50 | 1,19 | 55 | 1,18 |
| | | | | 70 | 1,18 | | | | | | | 55 | 1,00 | 60 | 1,05 |
| | | | | 75 | 1,02 | | | | | | | | | | |

Lähde: Vuoden 2023 summa-arvomenetelmän taulukot: © Tapio Palvelut Oy. (2023). Tapion summa-arvomenetelmän taulukot

Erittely

| Metsämaan arvo kasvupaikoittain | ha | % | € | €/ha |
|--|--------------|------------|--------------|---------------|
| Lehto, letto ja lehtomainen suo ja ruohoturvekangas | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Lehtomainen kangas, vastaava suo ja ruohoturvekangas | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas | 6,42 | 36 | 4 109 | 640,00 |
| Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas | 6,95 | 39 | 2 502 | 360,00 |
| Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas | 3,85 | 22 | 732 | 190,00 |
| Karukkokangas, vastaava suo ja jäkäläturvekangas | 0,39 | 2 | 74 | 190,00 |
| Yhteensä | 17,61 | 100 | 7 416 | 421,15 |

| Taimikoiden arvo pääpuulajeittain | ha | % | € | €/ha |
|--|-------------|----------|----------|-------------|
| Mänty | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Kuusi | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Rauduskoivu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Hieskoivu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Muu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Yhteensä | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |

| Uudistuskypsien metsien puuston arvo | m³ | % | € | €/m³ |
|---|----------------------|----------|----------|------------------------|
| Mäntytukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Kuusitukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Koivutukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Haapatukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Mäntykuitu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Kuusikuitu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Koivukuitu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Haapakuitu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Muu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Yhteensä | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |

| Kasvatusemetsien puuston arvo | m³ | % | € | €/m³ |
|--------------------------------------|----------------------|------------|---------------|------------------------|
| Mäntytukki | 625,83 | 28 | 42 638 | 68,13 |
| Kuusitukki | 180,79 | 8 | 12 437 | 68,79 |
| Koivutukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Haapatukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Mäntykuitu | 894,94 | 40 | 21 940 | 24,52 |
| Kuusikuitu | 411,69 | 19 | 10 480 | 25,46 |
| Koivukuitu | 97,86 | 4 | 2 417 | 24,70 |
| Haapakuitu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Muu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Yhteensä | 2 211,11 | 100 | 89 912 | 40,66 |

| Puuston arvo yhteensä (sis. kitumaan puuston) | m³ | % | € | €/m³ |
|--|----------------------|----------|----------|------------------------|
| Mäntytukki | 625,83 | 28 | 42 638 | 68,13 |
| Kuusitukki | 180,79 | 8 | 12 437 | 68,79 |
| Koivutukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Haapatukki | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Mäntykuitu | 894,94 | 40 | 21 940 | 24,52 |
| Kuusikuitu | 411,69 | 19 | 10 480 | 25,46 |
| Koivukuitu | 97,86 | 4 | 2 417 | 24,70 |

| | | | | |
|-----------------|-----------------|------------|---------------|--------------|
| Haapakuitu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Muu | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Yhteensä | 2 211,11 | 100 | 89 912 | 40,66 |

| Kuvio | Teholl. p-ala | Kasvu- paikka | Pää- puulaji | Kehitys- vu, % | Arvo kas- Mät | Puuston tilavuus m ³ /ha | | | | | | | | | | Arvo €/kuvio | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|-------------------------------------|------------|----------|------------|------------|-----------|----------|----------|-------------|----------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|------------|---------------|-------------|-------------|------|
| | | | | | | Kot | Mäk | Kuk | Kok | Muu | Hukka | Yht. | kuvio | OA- kerroin | OA-lisä | | Maan €/ha | Taimikon €/ha | Arvo | | | | | | |
| 17 | 0.28 | MIT | Kuusi | 42 | 02 | 6.9 | 0 | 5 | 0 | 0 | 86 | 16 | 0 | 0 | 0 | 9 | 115 | 32 | 682 | 1.40 | 975 | 640 | 0 | 4051 | 1134 |
| Keskim./ha | 1.18 | | 37 | | 11.3 | 31 | 9 | 0 | 45 | 21 | 5 | 0 | 0 | 0 | 7 | 118 | 138 | 5289 | | 520 | 371 | 0 | 5392 | 6337 | |
| Kiinteistö yhteensä | 19.98 | | | | | 626 | 181 | 0 | 895 | 412 | 98 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2352 | 89912 | | 10398 | 7416 | 0 | 107726 | | | |
| Arvio yhteensä | 19.98 | | | | | 626 | 181 | 0 | 895 | 412 | 98 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2352 | 89912 | | 10398 | 7416 | 0 | 107726 | | | |

