

Arvio kiinteistön Bergvik 734-743-1-136 metsäpalstan (määräala)
arvosta

Metsänomistaja:

Toimeksiantaja:

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
SALO	743	BERGVIK	1:136	53,46

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, kehitysluokkakauden, 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: Kauppa

Arviokäynti: 02.04.2024

Lainhuutotodistuksen päivämäärä: 26.03.2024

Uudistamisveloitteet: Ei ole

Lakikohteet: Ei ole. Ns. muu arvokas jyrkänne kuvioilla 5 ja 13

Muut arvokkaat kohteet: Kuviot 5 ja 13

Arvopäivä: 03.04.2024

Arvion tulos: 299 600 €

Lisätietoja:

Palsta osittain rantayleiskaavan alueella, rajoittuen Hirsijärveen (kaavassa M- ja MY-alueita, ei rantarakennusoikeutta). Palstalla luontopolku, laavu ja puucee. Paikoin vähäisiä lumituhoja sekä myrskytuhoja.

Paikka ja aika

Salo 3.4.2024

Laatijan allekirjoitus



Rauno Hakala
kiinteistönvälittäjä LKV
auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA (maa- ja metsätalouskiinteistöt)
kaupanvahvistaja
puh. 0400 124832
rauno.hakala@mhy.fi
Mhy Salometsä
Turuntie 22 B 19, Salo

Arvion nimi: Määräala Bergvik 1:136

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
BERGVIK	734-743-1-136	SALO	53,46	56,11
Yhteensä			53,46	56,11

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
1. Metsämaan arvo	52,33		39 541	756
2. Kitumaan arvo	1,17		99	85
3. Joutomaan arvo			0	50
4. Taimikon arvo	4,96		4 092	825
	m3	€	€, yht	€/ha
5. Puuston arvo			330 792	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	889	44 105		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	6 567	207 856		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		77 068		
5.4 Hukkapuu	261			
5.5 Taimikoiden puusto	0			
5.6 Puusto, kitumaa	54	1 762		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
6. Metsänhoitokustannukset			0	
7. Arvioitu arvo ilman korjausta			374 523	7 000
Kokonaisarvon korjaus		-20%	-74 905	
8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen			299 618	5 600
Muut kustannukset ja arvot			0	
9. Arvioitu käypä arvo			299 618	5 600

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
Yhteensä	

Metsävaran lähde:

Maastokatselmus 2.4.2024

Eritiskohteet:

--

Hinnasto

Nimi: Arviohinnasto 1.3.2024 alkaen

Puutavaralajien kantohinnat €/m³

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	68,77	69,34	51,06	26,07	26,47	26,15	25,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	55,00	55,00	40,00	19,91	21,18	20,23	18,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, E1)	68,77	69,34	51,06	26,07	26,47	26,15	25,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	73,00	74,21	61,85	26,90	29,18	28,89	26,00

Summa-arvomenetelmän aputaulukot*

Lounais-Suomi (2023)

Metsämaan arvot kasvupaikoittain, €/ha

Lehtomainen kangas	1 140
Tuore kangas	820
Kuivahko kangas	450
Kuiva kangas	260

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	1 030	0,3	760	0,3	250	0,3	1 040	0,3	1 030	0,3	1 240	0,3	1 280	0,3	390
1,0	1 600	1,0	1 240	1,0	630	1,0	1 300	1,0	1 270	1,0	1 380	1,0	1 430	1,0	460
1,5	1 680	1,5	1 340	1,5	690	1,5	1 920	1,5	1 780	1,5	1 420	1,5	1 470	1,5	490
2,0	1 770	2,0	1 460	2,0	740	2,0	2 030	2,0	1 860	2,0	1 530	2,0	1 510	2,0	540
3,0	2 030	3,0	1 640	3,0	860	3,0	2 400	3,0	2 120	3,0	1 630	3,0	1 640	3,0	600
4,0	2 730	4,0	2 260	4,0	1 360	4,0	3 230	4,0	2 910	4,0	1 750	4,0	1 740	4,0	660
5,0	2 850	5,0	2 520	5,0	1 510	5,0	3 570	5,0	3 140	5,0	2 370	5,0	2 340	5,0	1 350
6,0	3 090	6,0	2 710	6,0	1 720	6,0	3 930	6,0	3 400	6,0	2 530	6,0	2 410	6,0	1 480
7,9	3 790	7,5	3 220	6,7	1 980	8,0	4 730	8,0	3 980	8,0	2 800	8,0	2 710	8,0	1 700
9,8	4 590	9,0	3 830	7,7	2 300	9,3	5 420	8,5	4 110	9,7	3 090	10,0	3 060	9,5	2 050
11,6	5 540	10,5	4 540	10,1	2 680	11,2	6 750	10,2	4 950	12,2	3 660	10,8	3 250	11,1	2 460
13,6	6 170	12,3	4 980	8,7	2 690	13,0	8 350	11,8	5 930	14,4	4 300	12,9	3 770	12,9	2 810
15,2	7 390	13,6	5 870	10,9	3 130	15,3	8 690	13,8	6 450	17,0	4 360	17,2	4 310	14,3	3 350
18,3	8 000	14,7	6 910	12,8	3 430	16,9	10 680	15,2	7 690	18,8	5 130	14,8	4 400	15,7	3 980
16,6	8 830	17,3	7 220	11,8	3 650	18,4	13 080	18,4	8 680	22,9	5 390	18,8	5 020	18,4	4 300
19,5	9 540	15,8	8 130	13,5	3 990	20,7	13 080	16,5	9 160	20,5	6 040	20,2	5 860	17,0	4 730
												21,6	6 840	19,6	5 110

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	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin
20	6,23	25	8,23	30	6,05	25	6,25	25	8,15	20	6,30	25	4,40	25	5,24
25	3,62	30	4,56	35	3,77	30	3,81	30	4,53	25	3,36	30	2,93	30	3,03
30	2,66	35	3,11	40	2,86	35	2,56	35	3,13	30	2,26	35	2,18	35	2,58
35	1,89	40	2,40	45	2,26	40	1,80	40	2,25	35	1,73	40	1,66	40	1,86
40	1,45	45	1,76	50	1,78	45	1,39	45	1,65	40	1,34	45	1,36	45	1,54
45	1,20	50	1,40	55	1,47	50	1,17	50	1,29	45	1,17	50	1,19	50	1,31
50	1,09	55	1,21	60	1,18	55	1,00	55	1,01	50	1,00	55	1,12	55	1,14
55	1,01	60	1,00	65	1,03									60	1,00

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	10,55	20	12 027	1 140,00
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	26,88	51	22 042	820,00
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	8,41	16	3 785	450,00
Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas	5,18	10	1 347	260,00
Karukkokangas, vastaava suo ja jäkäläturvekangas	1,31	3	341	260,00
Yhteensä	52,33	100	39 541	755,60

Taimikoiden arvo pääpuulajeittain	ha	%	€	€/ha
Mänty	4,96	100	4 092	825,09
Kuusi	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	4,96	100	4 092	825,09

Uudistuskypsi metsien puuston arvo	m ³	%	€	€/m ³
Mäntytukki	127,61	14	9 316	73,00
Kuusitukki	223,74	25	16 604	74,21
Koivutukki	88,24	10	5 458	61,85
Mäntykuitu	112,83	13	3 035	26,90
Kuusikuitu	148,65	17	4 338	29,18
Koivukuitu	159,12	18	4 597	28,89
Haapakuitu	29,18	3	759	26,00
Muu	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	889,37	100	44 105	49,59

Kasvatusemetsien puuston arvo	m ³	%	€	€/m ³
Mäntytukki	617,85	9	42 297	68,46
Kuusitukki	362,18	6	25 093	69,28
Koivutukki	357,30	5	18 244	51,06
Mäntykuitu	1 528,50	23	35 671	23,34
Kuusikuitu	1 130,57	17	27 420	24,25
Koivukuitu	2 500,55	38	57 374	22,94
Haapakuitu	45,27	1	1 132	25,00
Muu	24,99	0	625	25,00
Yhteensä	6 567,21	100	207 856	31,65

Puuston arvo yhteensä (sis. kitumaan puuston)	m ³	%	€	€/m ³
Mäntytukki	753,81	10	52 187	69,23
Kuusitukki	585,92	8	41 697	71,16
Koivutukki	445,54	6	23 701	53,20
Mäntykuitu	1 686,88	22	39 894	23,65
Kuusikuitu	1 279,22	17	31 758	24,83
Koivukuitu	2 659,67	35	61 971	23,30
Haapakuitu	74,45	1	1 890	25,39
Muu	24,99	0	625	25,00
Yhteensä	7 510,48	100	253 723	33,78

Arvion nimi: Määräala Bergvik 1:136

Kiinteistö		BERGVIK, 734-743-1-136												Arvo									
Teholl.	Kasvu-	Pää-	Kehitys-	Puuston tilavuus m ³ /ha												Arvo	Arvo						
p-ala	paikka	puulaji	ikä	luokka	vu,%	Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	m ³ /	OA-	OA-lisä	Maan	Taimikon	Arvo	Arvo		
Kuvio															kuvio	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/kuvio	€/kuvio	
1	0,17	MT	0	A0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	820	0	820	0	820	139
Selite Entinen sähköinjekäytävä.																							
2	3,93	VT	1	T1	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	450	622	1072	4213	4213	
Selite Tarkkailtava kylvötaimikko.																							
3	4,07	MT	40	03	6,4	3	4	4	14	31	66	0	3	125	509	1,66	2340	820	0	6706	27292	27292	
Selite Tuoretta tuulenkaatoa muutamia kymmeniä runkoa.																							
4	0,35	CIT	120	04	0,5	65	0	0	64	0	0	0	1	130	45	2258	1,00	0	260	0	6710	2349	
5	0,30	MT	90	04	2,0	35	40	0	18	26	7	18	1	146	44	2253	1,00	0	820	0	8329	2499	
Selite Muu arvokas elinymp. jyrkänne.																							
6	0,84	OMT	30	02	8,6	2	2	0	14	31	128	0	9	184	155	3103	1,70	2586	1140	0	7419	6232	
ivu																							
7	3,30	CT	45	03	4,3	20	1	1	78	5	9	0	3	116	384	12781	1,50	1937	260	0	6070	20030	
8	4,01	OMT	21	02	14,6	0	0	0	30	22	58	0	15	124	499	8933	2,50	3341	1140	0	6709	26903	
ivu																							
9	0,75	OMT	50	03	6,1	0	83	2	0	66	9	18	3	182	136	6256	1,00	0	1140	0	9481	7111	
10	0,85		99		1,0	8	0	0	45	0	0	0	1	54	46	1473	1,00	0	85	0	1818	1545	
11	4,63	MT	22	02	9,9	0	0	0	9	15	118	0	9	151	701	13336	2,00	2880	820	0	6581	30469	
ivu																							
12	0,24	VT	100	04	2,6	57	18	0	46	40	8	3	2	173	42	1966	1,00	0	450	0	8644	2074	
13	0,95	MT	103	04	0,5	0	167	4	0	70	16	8	2	266	253	14573	1,00	0	820	0	16160	15352	
Selite Muu arvokas elinymp. jyrkänne																							
14	1,62	MT	37	03	7,1	17	0	3	49	0	50	0	3	121	196	6262	1,50	1933	820	0	6618	10721	
15	1,04	MT	25	02	17,0	0	0	0	0	9	70	0	20	99	103	1661	3,50	3993	820	0	6410	6666	
ivu																							
16	2,07	MT	35	02	6,8	0	0	0	1	103	78	0	8	191	395	7842	1,70	2652	820	0	7260	15028	
17	1,09	VT	45	03	5,6	8	6	0	3	55	25	0	3	101	110	3446	1,00	0	450	0	3611	3936	

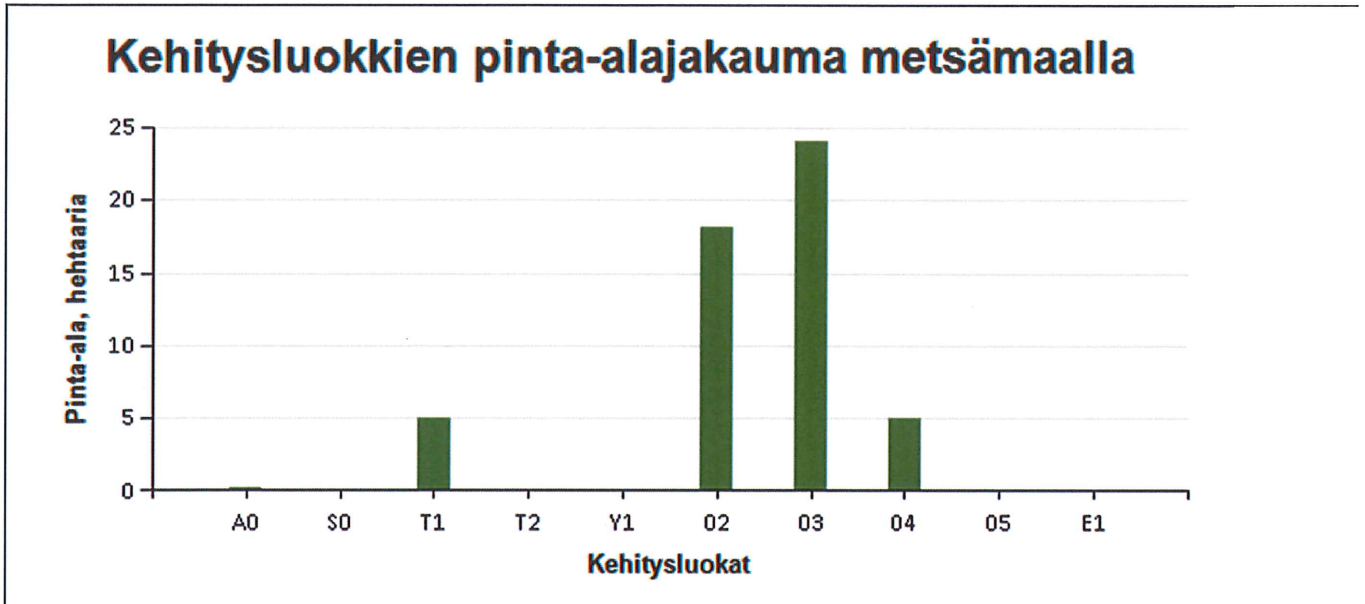
18	0,94	OMT	Kuusi	66	03	5,5	2	60	8	6	48	45	20	3	192	180	7351	1,00	0	1140	0	8960	8423		
19	1,82	OMT	Kuusi	54	03	6,0	4	70	0	9	103	7	0	3	197	358	15128	1,00	0	1140	0	9452	17203		
20	4,39	MT	Mänty	50	03	3,1	76	10	16	60	12	63	0	3	239	1051	44896	1,00	0	820	0	11047	48496		
21	3,15	VT	Mänty	30	02	6,5	4	0	0	124	9	13	0	5	155	487	9887	2,10	3453	450	0	7041	22181		
22	0,53	CIT	Mänty	140	04	1,0	43	10	0	42	29	0	0	1	124	66	3079	1,00	0	260	0	6069	3217		
23	1,03	MT	Mänty	5	T1	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	820	1600	2420	2493		
24	0,59	MT	Kuusi	90	04	3,3	47	49	0	37	59	4	7	2	206	121	5948	1,00	0	820	0	10902	6432		
25	1,24	MT	Mänty	55	03	4,2	35	10	2	34	23	36	0	3	142	176	6958	1,00	0	820	0	6431	7975		
Selite Kuvion eteläkärj. pieni alue khlk 02																									
26	0,75	OMT	Hieskoivu	60	04	2,6	0	18	50	0	7	91	15	2	182	137	5715	1,00	0	1140	0	8760	6570		
Selite Kuvion lähde																									
27	0,43	CIT	Mänty	110	04	1,1	52	1	0	51	8	0	0	1	113	49	2351	1,00	0	260	0	5729	2463		
28	0,79	MT	Mänty	25	02	13,1	0	0	0	108	3	6	0	7	123	97	1828	2,50	3471	820	0	6606	5219		
29	1,61	MT	Raudusko ivu	30	02	7,9	0	0	0	18	23	117	0	6	165	265	5180	1,80	2574	820	0	6611	10644		
30	1,71	CT	Mänty	65	03	4,2	34	2	0	49	17	5	7	3	117	200	7702	1,00	0	260	0	4764	8146		
31	0,76	OMT	Mänty	50	03	4,2	50	31	27	40	30	48	11	3	240	183	7861	1,00	0	1140	0	11484	8728		
32	1,86	MT	Raudusko ivu	55	03	1,8	6	2	122	5	7	147	8	3	299	557	20678	1,05	556	820	0	12493	23237		
33	0,17	CT	Mänty	110	04	2,9	48	3	0	47	9	0	0	1	108	18	893	1,00	0	260	0	5513	937		
34	0,52	MT	Kuusi	50	03	4,4	0	6	13	0	52	71	8	3	153	79	2338	1,29	1304	820	0	6619	3442		
35	0,32		Mänty	100		1,1	4	0	0	23	0	0	0	0	28	9	289	1,00	0	85	0	988	316		
36	0,68	OMT	Hieskoivu	60	04	2,3	0	1	69	0	6	102	0	2	179	122	5069	1,00	0	1140	0	8595	5845		
Keskim./ha		1,49		42		5,8	14	11	8	32	24	50	2	5	145	216	7048		1441	741	825	7000	10403		
Kiinteistö		53,5					754	586	446	1687	1279	2660	99		7771	253723	77068		39640	4092			374524		
Anvio		53,50					754	586	446	1687	1279	2660	99		7771	253723	77068		39640	4092			374524		

Kehitysluokat

Puuston keski-ikä metsämaalla 40 vuotta.

Puuston keskitilavuus metsämaalla 148 m³/ha.

Puuston kokonaistilavuus metsämaalla 7 716 m³.



Metsämaan kehitysluokat	Pinta-ala		Keski-ikä, vuotta	Puuston keskitilavuus, m ³ /ha
	ha	%		
A0 - Aukea	0,2	0,3 %	0	0
S0 - Siemenpuumetsikkö		%		
T1 - Taimikko alle 1,3 m	5,0	9,5 %	1	0
T2 - Taimikko yli 1,3 m		%		
Y1 - Ylispuustoinen taimikko		%		
O2 - Nuori kasvatusmetsikkö	18,1	34,7 %	26	149
O3 - Varttunut kasvatusmetsikkö	24,1	46,0 %	48	171
O4 - Uudistuskypsä metsikkö	5,0	9,5 %	91	181
O5 - Suojuspuumetsikkö		%		
E1 - Eri-ikäisrakenteinen metsikkö		%		
Metsämaa yhteensä	52,3	100,0%	40	148
Kitumaa	1,2		99	41
Joutomaa				
Muu metsätalousmaa				
Metsätalousmaa yhteensä:	53,5			

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

Kuviokartta

1:6500

Metsänhoitoyhdistys
Salometsä

Kiinteistö: BERGVIK 734-743-1-136 määräala



Koordinaatisto

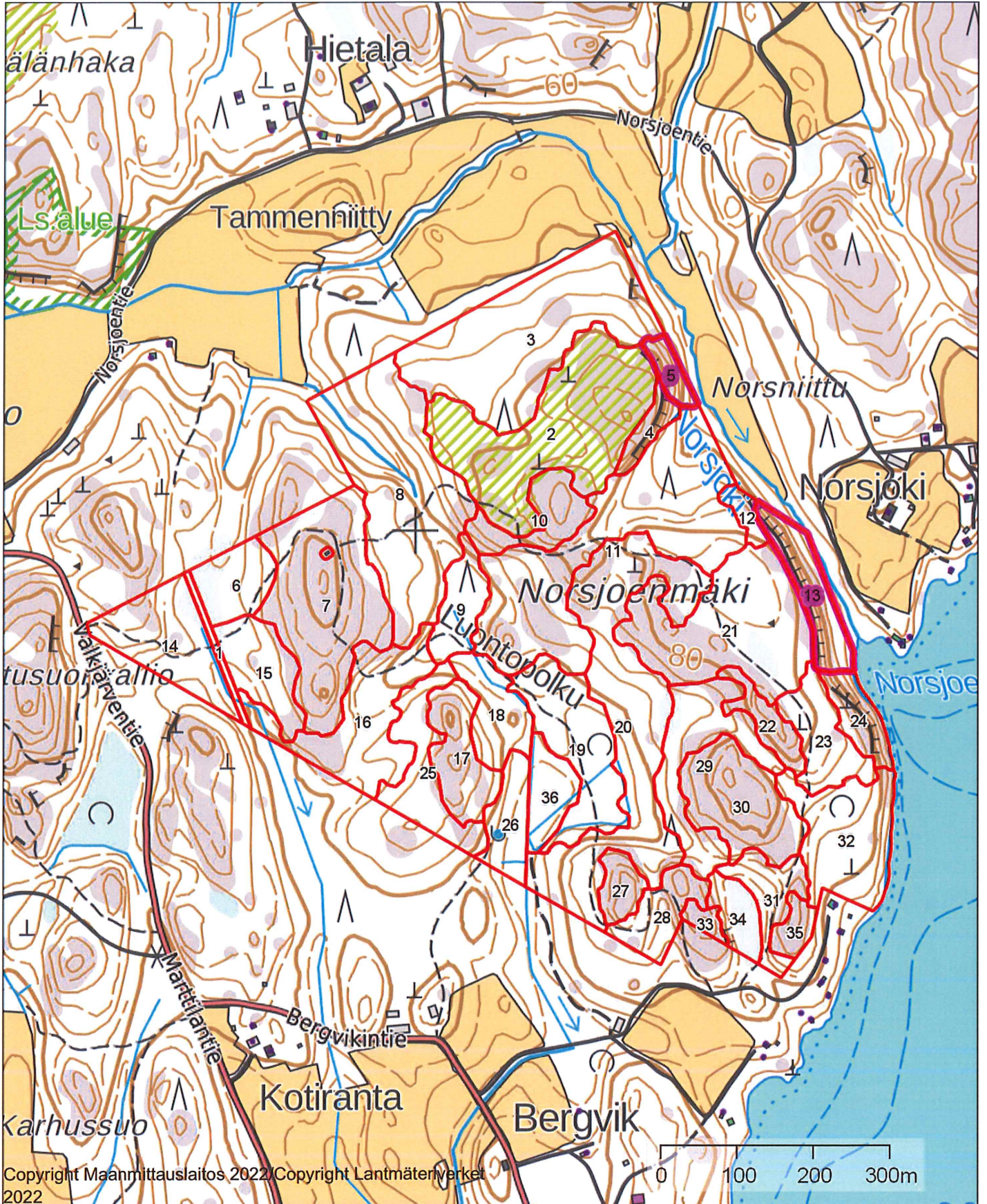
ETRS-TM35FIN

Keskipiste

(302099, 6695904)

Tulostettu

3.4.2024



Copyright Maanmittauslaitos 2022/Copyright Lantmäterverket
2022

Lähestymiskartta

1:22500



Kiinteistö: BERGVIK 734-743-1-136 määräala



Koordinaatisto

ETRS-TM35FIN

Keskipiste

(301484, 6696763)

Tulostettu

3.4.2024

