



Arvio metsäkiinteistön arvosta

**Metsänomistaja:**

**Toimeksiantaja:**

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
YLÖJÄRVI	405	PIKKU-YLINEN	1:209	1,96

**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. Kuviot numero 2 ja 4 on arvoitettu 50 % arvoon (=odotusarvokerroin 0,5), koska hakkuuta ko. kuviolla on rajoitettu. Käytetyt puun hinnat perustuvat alueellisiin keskikantohintoihin..

Summa-arvomenetelmä määrittää metsätilan arvon puhtaasti puuntuotannollisin perustein. Menetelmä ei pyri määrittämään kohteen MARKKINA-ARVOA vapaille kiinteistömarkkinoilla.

**Arvion tarkoitus:** Mahdollista myyntiä varten

**Arviokäynti:** 09.04.2024

**Lainhuutotodistuksen päivämäärä:** Lainhuutotodistusta ei ole tarkastettu tässä yhteydessä.

**Uudistamisveloitteet:** Ei ole

**Lakikohteet:** Kuvilla numero 2 on mahdollisesti metsälain 10§ tärkeä elinympäristö (noro)

**Muut arvokkaat kohteet:** Kuviolla numero 4 on rantametsä. Kuviolle numero 3 on merkitty osayleiskaavaan ekologinen yhteys (liito-oravaa verten).

**Arvopäivä:** 09.04.2024

**Arvion tulos:** **24 100 €**

**Lisätietoja:** Tilan alueella on voimassa Ylöjärven kaupungin osayleiskaava vuodelta 2018. Kaavamääräykset tilan alueella: M-6 = Maa- ja metsätalousalue, VL= Lähivirkistysalue, sl-2 = Luonnonsuojelun kannalta merkittävän lajin (liito-orava) reitistö, Ranta-alue ja Kevyen liikenteen yhteystarve (Kuruntien varressa). Kaavakartta, määräykset ja merkinnät liitteenä.

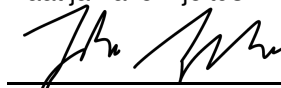
Tilan kuusipuustoa vaivaa paikoin kirjanpainaja tuhohyönteinen. Tämä ilmenee muutamina pystyyn kuolleina kuusina.

Paikka ja aika

SASTAMALA

9.4.2024

Laatijan allekirjoitus



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



Arvion nimi: PIKKU-YLINEN

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
PIKKU-YLINEN	980-405-1-209	YLÖJÄRVI	1,96	1,96
<b>Yhteensä</b>			<b>1,96</b>	<b>1,96</b>

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
<b>1. Metsämaan arvo</b>	1,90		1 672	880
<b>2. Kitumaan arvo</b>			0	85
<b>3. Joutomaan arvo</b>			0	50
<b>4. Taimikon arvo</b>				
	<b>m3</b>	<b>€</b>	<b>€, yht</b>	<b>€/ha</b>
<b>5. Puuston arvo</b>			30 447	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	480	25 918		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	233	9 372		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		-4 843		
5.4 Hukkapuu	7			
5.5 Taimikoiden puusto	0			
5.6 Puusto, kitumaa	0	0		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
<b>6. Metsänhoitokustannukset</b>			0	
<b>7. Arvioitu arvo ilman korjausta</b>			<b>32 119</b>	<b>16 905</b>
Kokonaisarvon korjaus		-25%	-8 030	
<b>8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen</b>			<b>24 089</b>	<b>12 679</b>
Muut kustannukset ja arvot			0	
<b>9. Arvioitu käypä arvo</b>			<b>24 089</b>	<b>12 679</b>

Lisätiedot:

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

Metsävaran lähde:

Maastoinventointi 09.04.2024
------------------------------

Erityiskohteet:

Kuvilla numero 2 on mahdollisesti metsälain 10§ tärkeä elinympäristö (noro)
---

**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	1,90	100	1 672	880,00
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	0,00	0	0	0,00
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>1,90</b>	<b>100</b>	<b>1 672</b>	<b>880,00</b>

<b>Taimikoiden arvo pääpuulajeittain</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/ha</b>
Mänty	0,00	0	0	0,00
Kuusi	0,00	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
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

<b>Uudistuskypsi metsien puuston arvo</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	1,74	0	126	72,64
Kuusitukki	258,39	54	19 211	74,35
Koivutukki	10,81	2	632	58,46
Haapatukki	16,62	3	432	26,00
Mäntykuitu	2,62	1	72	27,42
Kuusikuitu	107,04	22	3 148	29,41
Koivukuitu	44,29	9	1 297	29,29
Haapakuitu	38,44	8	999	26,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>479,95</b>	<b>100</b>	<b>25 918</b>	<b>54,00</b>

<b>Kasvatusmetsien puuston arvo</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	2,88	1	196	68,13
Kuusitukki	70,50	30	4 860	68,93
Koivutukki	6,14	3	296	48,29
Haapatukki	7,14	3	179	25,00
Mäntykuitu	2,88	1	76	26,31
Kuusikuitu	48,14	21	1 282	26,64
Koivukuitu	53,16	23	1 441	27,10
Haapakuitu	41,69	18	1 042	25,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>232,53</b>	<b>100</b>	<b>9 372</b>	<b>40,30</b>

<b>Puuston arvo yhteensä</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	4,62	1	323	69,83
Kuusitukki	328,89	46	24 071	73,19
Koivutukki	16,95	2	928	54,78
Haapatukki	23,76	3	611	25,70
Mäntykuitu	5,50	1	148	26,84
Kuusikuitu	155,18	22	4 430	28,55
Koivukuitu	97,45	14	2 738	28,10

Haapakuitu	80,13	11	2 042	25,48
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>712,48</b>	<b>100</b>	<b>35 290</b>	<b>49,53</b>

Arvion nimi: PIKKU-YLINEN

Kiinteistö		PIKKU-YLINEN, 980-405-1-209																						
Kuvio	Teholl. p-ala	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Kehitys- ikä	Luokka	Arvo kas- vu, %	Puuston tilavuus m <sup>3</sup> /ha										m <sup>3</sup> /		Puuston kerroin	OA-lisä €/ha	Maan €/ha	Taimikon €/ha	Arvo €/ha	Arvo €/kuvio
							Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	kuvio	€/kuvio							
1	0.83	OMT	Kuusi	72	04	0.0	1	214	12	3	89	48	42	4	412	342	18125	1.00	0	880	0	22717	18855	
1.1	0.05			0		0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	
	<b>Selite Tien reuna aluetta</b>																							
2	0.35	OMT	Kuusi	79	04	0.0	2	232	2	1	96	14	58	3	408	143	7793	0.50	-11134	880	0	12014	4205	
	<b>Selite Mahdollisesti metsälain 10§ tärkeä elinympäristö noro. Norouoma on melko luonnontilaisen kaltainen.</b>																							
3	0.58	OMT	Kuusi	58	03	0.0	5	95	11	5	62	83	59	4	323	187	7479	1.00	0	880	0	13775	7990	
4	0.14	OMT	Kuusi	64	03	0.0	0	111	0	0	88	34	104	4	341	48	1893	0.50	-6759	880	0	7639	1069	
	<b>Selite Kaavamerkintä Lähivirkistysalue (VL) ja ranta alue, jossa hakkuita on rajoitettu.</b>																							
Keskim./ha	0.39			67		0.0	2	169	9	3	80	50	53	4	369	144	7058		-2484	857	0	16471	6424	
Kiinteistö yhteensä	1.95						5	329	17	6	155	97	104		720	35290		-4843	1672	0		32119		
Arvio yhteensä	1.95						5	329	17	6	155	97	104		720	35290		-4843	1672	0		32119		

Kuviokartta

1:3000

Metsänhoitoyhdistys  
Pirkanmaa

Kiinteistö: PIKKU-YLINEN 980-405-1-209



Koordinaatisto

ETRS-TM35FIN

Keskipiste

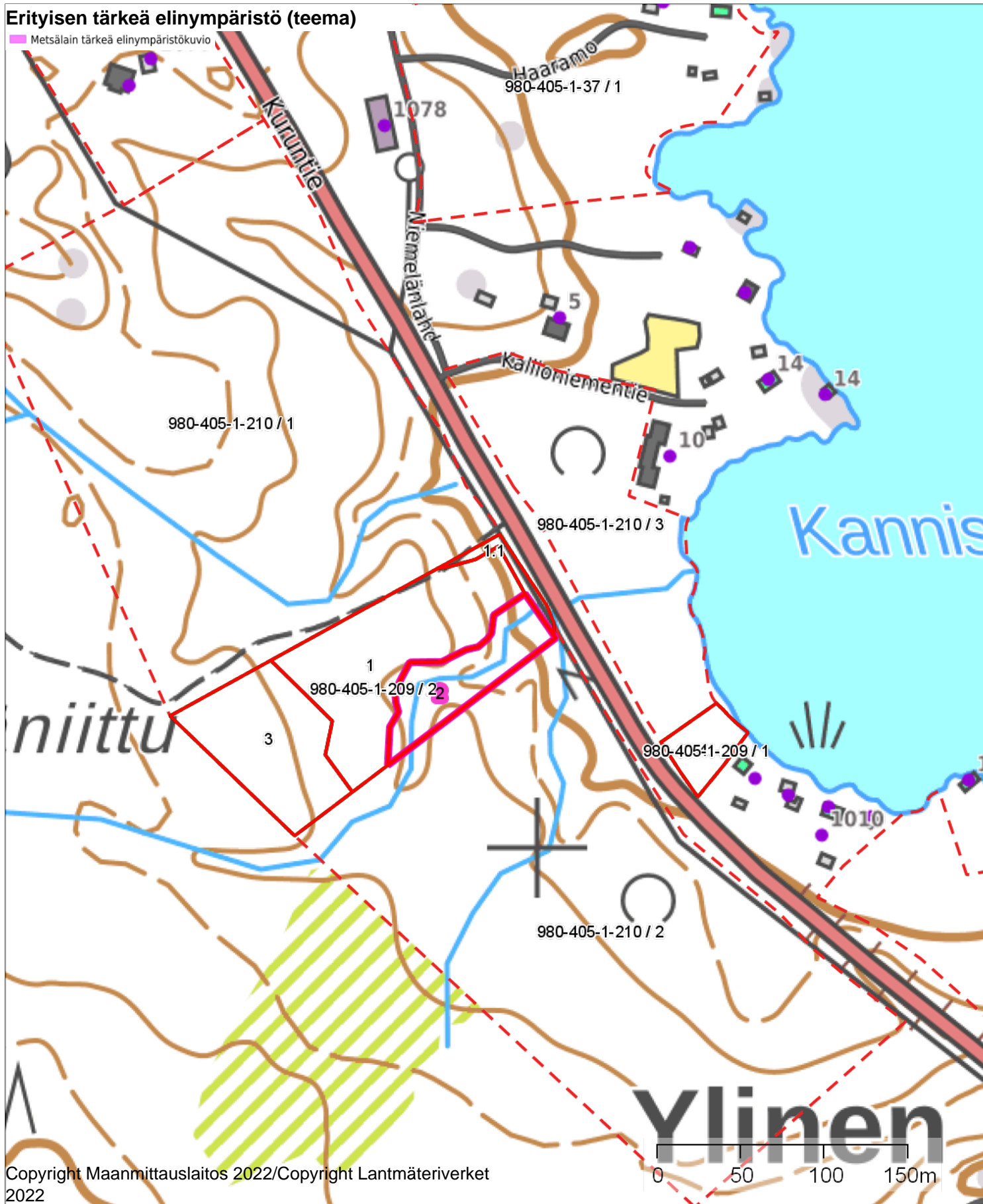
(319975, 6838145)

Tulostettu

9.4.2024

### Erityisen tärkeä elinympäristö (teema)

Metsälain tärkeä elinympäristökuvio





Ilmakuva

1:3000

Kiinteistö: PIKKU-YLINEN 980-405-1-209



Koordinaatisto

ETRS-TM35FIN

Keskipiste

(319956, 6838090)

Tulostettu

9.4.2024

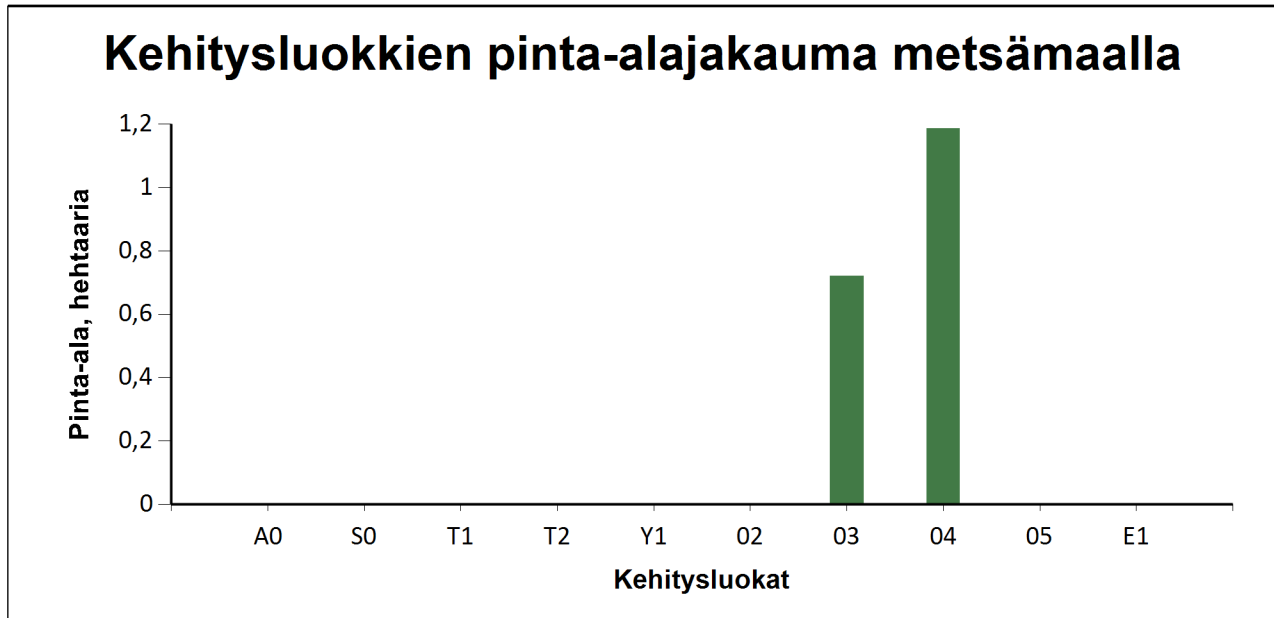


## Kehitysluokat

Puuston keski-ikä metsämaalla 69 vuotta.

Puuston keskitilavuus metsämaalla 378 m<sup>3</sup>/ha.

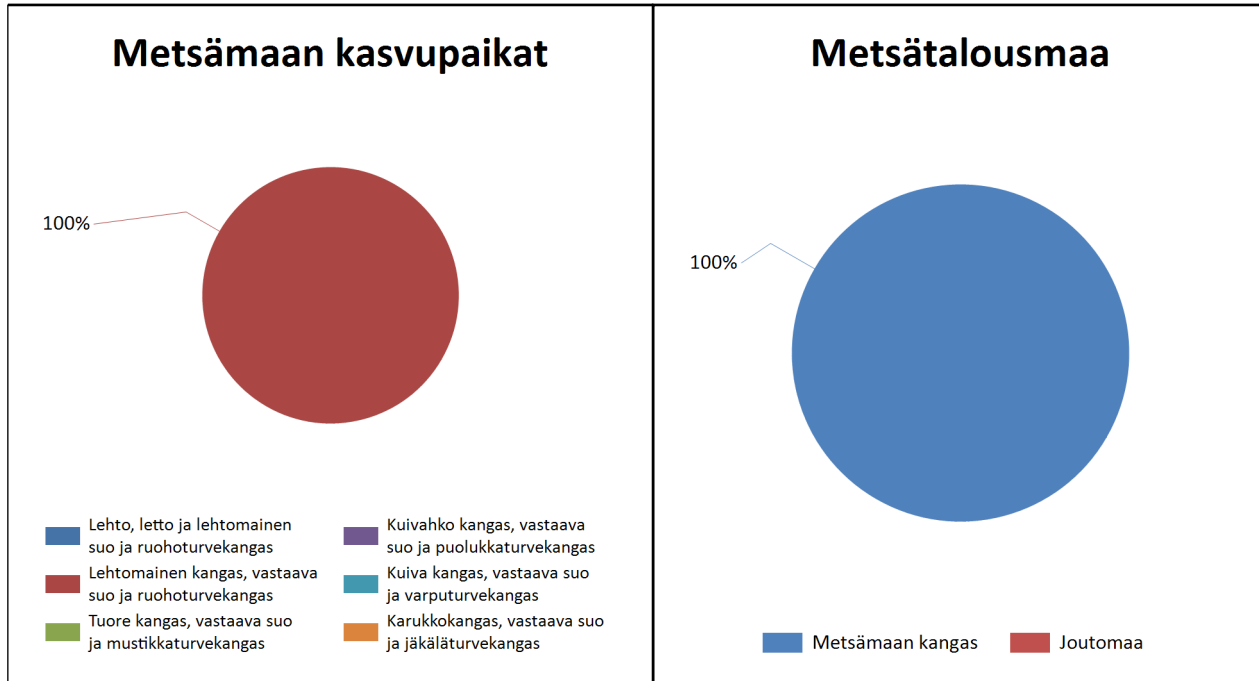
Puuston kokonaistilavuus metsämaalla 720 m<sup>3</sup>.



Metsämaan kehitysluokat	Pinta-ala		Keski-ikä, vuotta	Puuston keskitilavuus, m <sup>3</sup> /ha
	ha	%		
A0 - Aukea		%		
S0 - Siemenpuumetsikkö		%		
T1 - Taimikko alle 1,3 m		%		
T2 - Taimikko yli 1,3 m		%		
Y1 - Ylispuustoinen taimikko		%		
O2 - Nuori kasvatusmetsikkö		%		
O3 - Varttunut kasvatusmetsikkö	0,7	37,8 %	59	326
O4 - Uudistuskypsä metsikkö	1,2	62,3 %	74	409
O5 - Suojuspuumetsikkö		%		
E1 - Eri-ikäisrakenteinen metsikkö		%		
<b>Metsämaa yhteensä</b>	<b>1,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>69</b>	<b>378</b>
Kitumaa				
Joutumaa				
Muu metsätalousmaa				
<b>Metsätalousmaa yhteensä:</b>	<b>1,9</b>			

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

## 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	1,9		1,9
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas			0,0
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>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</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>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>

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

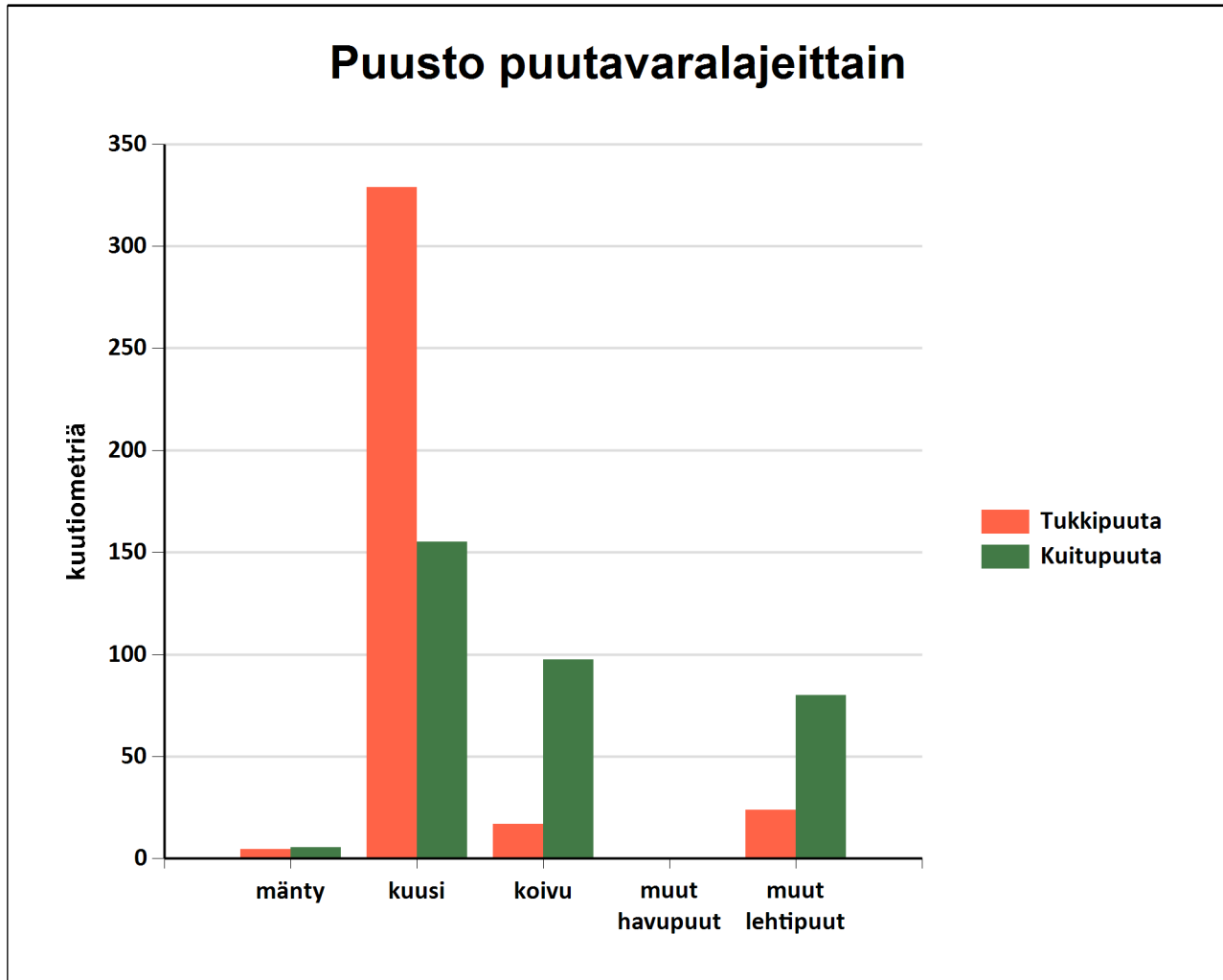
## Puustotietojen yhteenveto vuonna 2024

Suunnitelman kokonaispuusto vuonna 2024 on 720 m<sup>3</sup>, eli keskimäärin 378 m<sup>3</sup>/ha metsätalousmaalla

Tukkipuuta yhteensä: 374 m<sup>3</sup>, eli 52 % tilan kokonaispuustosta.

Kuitupuuta yhteensä: 338 m<sup>3</sup>, eli 47 % tilan kokonaispuustosta.

Muuta runkokuuta yhteensä: 7 m<sup>3</sup>, eli 1 % tilan kokonaispuustosta.





Metsämaan kehitysluokat	Pinta-ala, ha	Ainespuusto puulajeittain, m <sup>3</sup>					Yhteensä, m <sup>3</sup>
		mänty	kuusi	koivu	muut havupuut	muut lehtipuut	
A0 - Aukea							
S0 - Siemenpuumetsikkö							
Y1 - Ylispuustoinen taimikko							
Taimikot							
Ylispuustot							
T1 - Taimikko alle 1,3 m							
T2 - Taimikko yli 1,3 m							
02 - Nuori kasvatusmetsikkö							
03 - Varttunut kasvatusmetsikkö	0,7	6	119	59		49	233
04 - Uudistuskypsä metsikkö	1,2	4	365	55		55	480
05 - Suojuspuumetsikkö							
E1 - Eri- ikäisrakenteinen metsikkö							
<b>Metsämaa yhteensä:</b>	<b>1,9</b>	<b>10</b>	<b>484</b>	<b>114</b>		<b>104</b>	<b>712</b>
<i>Tukkipuuston osuus metsämaalla, %</i>		<i>46</i>	<i>67</i>	<i>15</i>		<i>23</i>	<i>52</i>
Kitumaa							
Joutomaa							
Muu metsätalousmaa							
<b>Metsätalousmaa yhteensä:</b>	<b>1,9</b>	<b>10</b>	<b>484</b>	<b>114</b>		<b>104</b>	<b>712</b>

Yllä oleva taulukko sisältää ainespuuston, eli tukki- ja kuitupuun

