



**Metsänhoitoyhdistys**  
Metsä-Lappi

## Arvio metsäkiinteistön arvosta

Arvion laatija: Henrik Säynäjäkangas

Metsäasiantuntija

[henrik.saynajakangas@mhy.fi](mailto:henrik.saynajakangas@mhy.fi)

0400287195

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

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
ROVANIEMI	402	TUULIHARJU	327:5	66,07

**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 -% vähennys, joka ottaa huomioon mm. maapohjan, kehitysluokkajakauman, sijainnin ja hakkuumahdollisuudet. Maapohjan arvot ovat Tapio Oy:n taulukoista. Odotusarvokertoimia ei ole käytetty. Taimikoiden arvot ovat määriteltä kuviokohtaisesti puulajin, pituuden ja tiheyden mukaan. Metsänhoitokuluissa on huomioitu uudistamiskypsien metsien ( 04 ) keskimääräiset uudistamiskustannukset. Käytetyt puun hinnat perustuvat alueellisiin keskikantohintoihin (harvennushakkuut 12 kk ajanjaksolta ja uudistamishakkuut 6 kk ajanjaksolta). Arviossa on otettu huomioon vain metsätalouden arvot.

**Arvion tarkoitus:** Käyvän arvon määrittäminen.

**Arviokäynti:** 25.01.2024

**Lainhuutotodistuksen päivämäärä:** 31.1.2024

**Uudistamisvelvoitteet:** Ei.

**Lakikohteet:** Ei havaittu.

**Muut arvokkaat kohteet:** Ei.

**Arvopäivä:** 21.03.2024

**Arvion tulos:** 108 000€

**Lisätietoja:**


Arvio koskee määräälaa kotipalstasta. Mh-kustannuksissa huomioitu uudistamiskypsien metsien (04) uudistamistyöt. Keskimääräinen uudistamiskustannus on 1200 €/ha.

Paikka ja aika

Rovaniemi

21.3.2024

Laatijan allekirjoitus

  
Henrik Säynäjäkangas

Arvion nimi:

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
TUULIHARJU	698-402-327-5	ROVANIEMI	66,07	132,67
<b>Yhteensä</b>			<b>66,07</b>	<b>193,62</b>

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
<b>1. Metsämaan arvo</b>	58,35		13 548	232
<b>2. Kitumaan arvo</b>	4,62		393	85
<b>3. Joutomaan arvo</b>	3,12		156	50
<b>4. Taimikon arvo</b>	7,67		2 208	288
	<b>m3</b>	<b>€</b>	<b>€, yht</b>	<b>€/ha</b>
<b>5. Puuston arvo</b>			130 254	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	343	15 619		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	4 466	114 636		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		0		
5.4 Hukkapuu	287			
5.5 Taimikoiden puusto	83			
5.6 Puusto, kitumaa	71	0		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
<b>6. Metsänhoitokustannukset</b>			-2568	
<b>7. Arvioitu arvo ilman korjausta</b>			<b>143 991</b>	<b>2 179</b>
Kokonaisarvon korjaus		-25%	-35 998	
<b>8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen</b>			<b>107 993</b>	<b>1 634</b>
Muut kustannukset ja arvot			0	
<b>9. Arvioitu käypä arvo</b>			<b>107 993</b>	<b>1 634</b>

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
Yhteensä	



Metsävaran lähde:

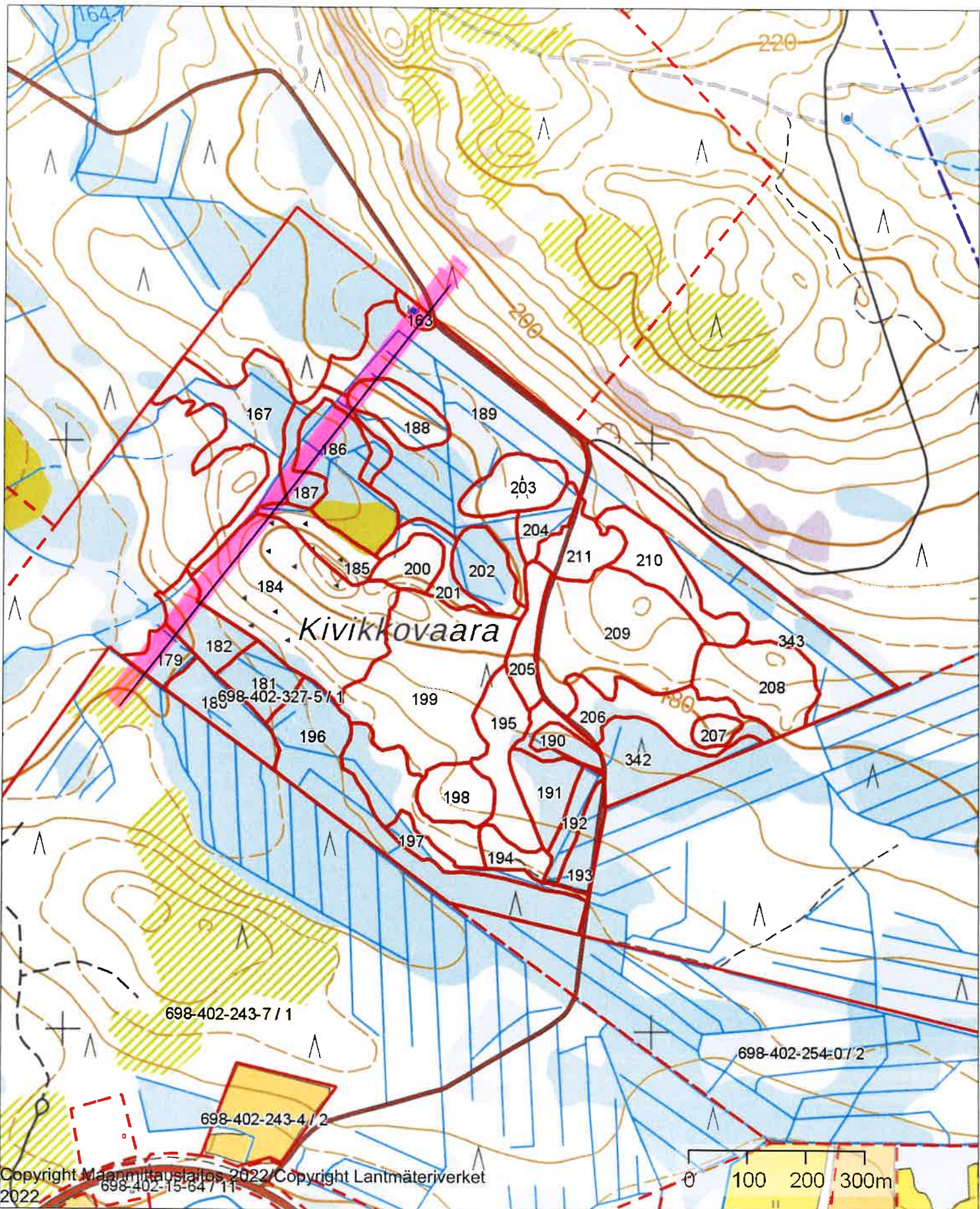
Maastoinventointi Ilkka Ruotsala 25.1.2024

Eritviskohteet:

--



	1:8500		
Kiinteistö: TUULIHARJU 698-402-327-5		Koordinaatisto	ETRS-TM35FIN
		Keskipiste	(510728, 7351715)
		Tulostettu	21.3.2024





**Arvion nimi:** Tila-arvio Tuuliharju määräala Kivikkovaara

TUULIHARJU, 698-402-327-5																							
Kiinteistö	Teholl. p-ala	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Ikä luokka	Kehitys- Arvo kas- vu, %	Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	m <sup>3</sup> / kuvio	Puuston €/kuvio	OA- kerroin	OA- €/ha	Maan €/ha	Taimikon €/ha	Arvo		
163	0.05	VT	Mänty	86	03	1.5	32	0	0	124	9	0	0	9	175	9	228	1.00	0	200	0	4767	238
167	0.01	MT	Mänty	71	03	1.3	9	8	0	64	32	11	0	4	128	1	31	1.00	0	400	0	3495	35
179	0.37	MT	Kuusi	121	04	0.5	10	40	0	12	70	29	0	2	162	60	2083	1.00	0	400	0	6030	2231
180	1.35	VT	Mänty	71		9.3	0	0	0	17	0	0	0	7	23	31	0	1.00	0	85	0	85	115
181	1.05	VT	Mänty	71	02	1.8	6	0	0	80	4	0	0	5	95	100	1910	1.00	0	200	0	2019	2120
182	0.82	VT	Mänty	71	02	2.9	0	0	0	23	13	3	0	9	47	39	572	1.00	0	200	0	897	736
184	5.42	VT	Mänty	86	03	2.8	34	0	0	78	0	0	0	2	114	618	18955	1.00	0	200	0	3697	20039
185	0.98	VT	Mänty	86	03	2.4	27	0	0	62	0	0	0	2	91	89	2729	1.00	0	200	0	2984	2925
186	1.92	CIT		0		0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.00	0	50	0	50	96
187	0.59	VT	Mänty	51	02	4.7	0	0	0	47	0	0	0	2	49	29	508	1.00	0	200	0	1061	626
188	1.09	MT	Mänty	40	02	3.9	7	0	0	80	0	0	0	4	91	99	1935	1.00	0	400	0	2175	2371
189	6.92	VT	Mänty	71	02	4.5	0	0	0	67	2	0	0	12	81	559	8618	1.00	0	200	0	1445	10002
190	0.93	VT	Mänty	76		0.0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	1.00	0	85	0	85	79
191	1.16	VT	Mänty	71	02	1.0	1	0	0	54	0	0	0	5	61	71	1224	1.00	0	200	0	1255	1456
192	0.63	MT	Mänty	86	03	1.4	17	0	0	75	0	0	0	3	94	59	1568	1.00	0	400	0	2889	1820
193	0.75	VT	Mänty	70	03	1.4	18	0	0	84	0	0	0	2	104	78	2041	1.00	0	200	0	2922	2191
194	0.59	VT	Mänty	38	02	6.3	2	0	0	51	3	2	0	5	63	37	667	1.00	0	200	0	1330	785

Kuvio	Teholl. p-ala	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Kehitys- luokka	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 €/kuvio	Arvo		
						Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	kuvio								€/ha	
195	3.82	VT	Mänty	51	02	5.8	5	1	0	48	11	3	0	0	6	73	279	5334	1.00	0	200	0	1596	6098
196	4.52	VT	Mänty	80	02	2.3	5	0	0	65	0	0	0	0	6	77	346	6460	1.00	0	200	0	1629	7364
197	0.71	MT	Mänty	85	03	1.4	12	5	0	56	26	15	0	0	3	118	83	2076	1.00	0	400	0	3323	2360
198	1.11	VT	Mänty	96	03	2.0	53	1	0	58	8	0	0	0	2	121	134	4789	1.00	0	200	0	4514	5011
199	5.70	VT	Mänty	90	Y1	1.5	8	0	0	6	0	0	0	0	0	15	84	3877	1.00	0	200	250	1130	6442
200	0.81	MT	Mänty	3	T1	0.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	400	250	650	527
201	0.75	VT	Mänty	66	03	2.5	23	0	0	80	1	4	0	0	4	112	84	2284	1.00	0	200	0	3245	2434
202	1.20	CT	Mänty	56		0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	1.00	0	50	0	50	60
203	1.35	VT	Mänty	66	03	6.5	19	0	0	89	0	0	0	0	6	114	154	3902	1.00	0	200	0	3090	4172
204	0.66	VT	Mänty	56	03	1.8	16	0	0	81	6	6	0	0	4	113	75	1858	1.00	0	200	0	3015	1990
205	0.95	MT	Mänty	95	03	1.6	42	0	0	67	0	0	0	0	2	111	105	3528	1.00	0	400	0	4114	3908
206	2.04	VT	Mänty	76	02	3.4	13	0	0	72	0	0	0	0	4	88	180	3903	1.00	0	200	0	2113	4311
207	0.35	VT	Mänty	76	02	2.4	4	0	0	141	0	0	0	0	15	160	56	963	1.00	0	200	0	2952	1033
208	2.41	VT	Mänty	76	03	1.8	27	0	0	103	0	0	0	0	3	133	321	8790	1.00	0	200	0	3847	9272
209	4.99	VT	Mänty	86	03	2.9	44	0	0	99	0	0	0	0	2	145	725	22371	1.00	0	200	0	4683	23369
210	1.77	VT	Mänty	106	04	1.4	67	0	0	47	0	0	0	0	1	115	203	9658	1.00	0	200	0	5657	10012
211	1.16	VT	Mänty	17	T2	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	9	0	0.00	0	200	500	700	812
342	2.34	VT	Mänty	65		1.1	1	0	0	20	0	0	0	0	1	22	52	0	1.00	0	85	0	85	199
343	4.82	MT	Mänty	55	02	1.8	4	0	0	68	5	0	0	0	5	82	393	7394	1.00	0	400	0	1934	9322
Keskim./ha	1.84			71		2.7	14	0	0	56	2	1	0	0	4	78	144	3618	0	0	213	288	2218	4071

Kiinteistö yhhteensä	66.09	954	24	0	3707	152	44	0	5167	130254	0	14097	2208	146558
-------------------------	-------	-----	----	---	------	-----	----	---	------	--------	---	-------	------	--------

Arvio yhhteensä	66.09	954	24	0	3707	152	44	0	5167	130254	0	14097	2208	146558
--------------------	-------	-----	----	---	------	-----	----	---	------	--------	---	-------	------	--------

**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	0,00	0	0	0,00
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	9,39	16	3 756	400,00
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	48,96	84	9 792	200,00
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>58,35</b>	<b>100</b>	<b>13 548</b>	<b>232,19</b>

<b>Taimikoiden arvo pääpuulajeittain</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/ha</b>
Mänty	7,67	100	2 208	287,81
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>7,67</b>	<b>100</b>	<b>2 208</b>	<b>287,81</b>

<b>Uudistuskypsien metsien puuston arvo</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	167,76	49	10 753	64,10
Kuusitukki	14,76	4	874	59,20
Koivutukki	0,00	0	0	0,00
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	123,93	36	3 123	25,20
Kuusikuitu	25,72	7	630	24,50
Koivukuitu	10,78	3	238	22,10
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>342,95</b>	<b>100</b>	<b>15 619</b>	<b>45,54</b>

<b>Kasvatusemetsien puuston arvo</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	784,12	18	42 788	54,57
Kuusitukki	8,85	0	437	49,33
Koivutukki	0,00	0	0	0,00
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	3 514,25	79	68 493	19,49
Kuusikuitu	125,84	3	2 338	18,58
Koivukuitu	32,88	1	580	17,65
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>4 465,94</b>	<b>100</b>	<b>114 636</b>	<b>25,67</b>



<b>Puuston arvo yhteensä</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
Mäntytukki	951,88	20	53 541	56,25
Kuusitukki	23,61	0	1 310	55,50
Koivutukki	0,00	0	0	0,00
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	3 638,18	76	71 616	19,68
Kuusikuitu	151,56	3	2 968	19,59
Koivukuitu	43,66	1	819	18,75
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>4 808,89</b>	<b>100</b>	<b>130 254</b>	<b>27,09</b>

**Hinnasto**

Nimi: Rovaniemi 15.1.2024

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

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	30,00	30,00	0,00	10,00	10,00	10,00	7,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	48,60	46,90	0,00	18,20	18,00	16,50	14,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, E1)	55,50	51,60	0,00	20,80	20,20	18,60	16,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	64,10	59,20	0,00	25,20	24,50	22,10	20,00