

Arvio metsäkiinteistön Korkeamäki 734-676-3-194 arvosta

Metsänomistaja:

Toimeksiantaja:

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
SALO	676	Korkeamäki	3:194	3,01

**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:** Kauppa

**Arviokäynti:** 18.04.2024

**Lainhuutotodistuksen päivämäärä:** 18.04.2024

**Uudistamisvelvoitteet:** Ei ole

**Lakikohteet:** Ei ole

**Muut arvokkaat kohteet:** Ei ole

**Arvopäivä:** 18.04.2024

**Arvion tulos:** 33 600 €

**Lisätietoja:**

Latorakennus ja sen tontti ei sisälly arvioon.  
Kuviolla 2 pieni tekolampi.  
Kuviolla 6 puistomuuntaja, kuvio osin avointa niittyä.

Paikka ja aika

Salon 18.4.2024

Laatijan allekirjoitus



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

Arvion nimi: Korkeamäki

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
Korkeamäki	734-676-3-194	SALO	3,01	3,15
<b>Yhteensä</b>			<b>3,01</b>	<b>3,15</b>

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
<b>1. Metsämaan arvo</b>	2,89		1 634	565
<b>2. Kitumaan arvo</b>	0,11		9	85
<b>3. Joutomaan arvo</b>			0	50
<b>4. Taimikon arvo</b>	0,21		189	900
	<b>m3</b>	<b>€</b>	<b>€, yht</b>	<b>€/ha</b>
<b>5. Puuston arvo</b>			37 701	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	659	37 700		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	0	0		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		0		
5.4 Hukkapuu	5			
5.5 Taimikoiden puusto	0			
5.6 Puusto, kitumaa	0	1		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
<b>6. Metsänhoitokustannukset</b>			0	
<b>7. Arvioitu arvo ilman korjausta</b>			39 533	13 178
Kokonaisarvon korjaus		-15%	-5 930	
<b>8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen</b>			33 603	11 201
Muut kustannukset ja arvot			0	
<b>9. Arvioitu käypä arvo</b>			33 603	11 201

Lisätiedot:

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

Metsävaran lähde:

Maastokatselmus 18.4.2024
---------------------------

Eritviskohteet:

--

## Hinnasto

Nimi: Arviohinnasto 1.3.2024 alkaen

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

	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	
vallapituus, m		vallapituus, m		vallapituus, m		vallapituus, m		vallapituus, m		vallapituus, m		vallapituus, m		vallapituus, 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	1 460
7,9	3 790	7,5	3 220	6,7	1 960	8,0	4 730	8,0	3 960	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		ikä		ikä		ikä		ikä		ikä		ikä		ikä	
kerroin		kerroin		kerroin		kerroin		kerroin		kerroin		kerroin		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	0,00	0	0	0,00
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	0,90	31	738	820,00
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	1,99	69	896	450,00
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>2,89</b>	<b>100</b>	<b>1 634</b>	<b>565,22</b>

Taimikoiden arvo pääpuulajeittain	ha	%	€	€/ha
Mänty	0,00	0	0	0,00
Kuusi	0,21	100	189	900,00
<b>Yhteensä</b>	<b>0,21</b>	<b>100</b>	<b>189</b>	<b>900,00</b>

Uudistuskypsi metsien puuston arvo	m <sup>3</sup>	%	€	€/m <sup>3</sup>
Mäntytukki	380,00	58	27 740	73,00
Kuusitukki	48,80	7	3 621	74,21
Koivutukki	2,02	0	125	61,85
Mäntykuitu	188,93	29	5 082	26,90
Kuusikuitu	32,05	5	935	29,18
Koivukuitu	6,78	1	196	28,89
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>658,58</b>	<b>100</b>	<b>37 700</b>	<b>57,24</b>

Kasvatusemetsien puuston arvo	m <sup>3</sup>	%	€	€/m <sup>3</sup>
Mäntytukki	0,00	0	0	0,00
Kuusitukki	0,00	0	0	0,00
Koivutukki	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
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

Puuston arvo yhteensä (sis. kitumaan puuston)	m <sup>3</sup>	%	€	€/m <sup>3</sup>
Mäntytukki	380,00	58	27 740	73,00
Kuusitukki	48,80	7	3 621	74,21
Koivutukki	2,02	0	125	61,85
Mäntykuitu	188,98	29	5 084	26,90
Kuusikuitu	32,05	5	935	29,18
Koivukuitu	6,78	1	196	28,89
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>658,63</b>	<b>100</b>	<b>37 701</b>	<b>57,24</b>

Arvion nimi: Korkeamäki

Kiinteistö		Korkeamäki, 734-676-3-194																					
Teholl.	Kasvu-	Pää-	Kehitys-	Arvo	Puuston tilavuus m <sup>3</sup> /ha						m <sup>3</sup> /		OA-	OA-	Maan	Taimikon	Arvo	Arvo					
p-ala	paikka	puuleiji	ikä	luokka	vu,%	Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	kuvio	€/kuvio	kerroin	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/kuvio
1	0,53	VT	Mänty	90	04	1,1	139	23	1	73	12	3	0	2	253	134	7570	1,00	0	450	0	14732	7808
2	0,26	VT	Mänty	90	04	1,4	74	27	0	39	14	3	0	2	159	41	2324	1,00	0	450	0	9389	2441
Selite Pieni lampi.																							
3	0,11		Mänty	25		0,0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	1	1,00	0	85	0	97	11
4	0,51	MT	Mänty	90	04	0,0	184	10	2	77	5	3	0	2	284	145	8475	1,00	0	820	0	17438	8893
5	1,20	VT	Mänty	90	04	1,1	152	9	0	80	4	0	0	2	247	297	16858	1,00	0	450	0	14499	17398
6	0,21	MT	Kuusi	15	T2	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	820	0	1720	361
Selite Osin avointa nittyä. Puistomuuntaja.																							
7	0,18	MT	Kuusi	90	04	1,5	58	79	4	24	78	16	0	2	261	47	2473	1,00	0	820	0	14556	2620
Keskim./ha	0,43			82		0,8	127	16	1	63	11	2	0	2	221	95	5386		0	548	900	13178	5648
Kiinteistö	3						380	49	2	189	32	7	0	0		664	37701		0	1643	189		39533
Arvio	3,00						380	49	2	189	32	7	0	0		664	37701		0	1643	189		39533

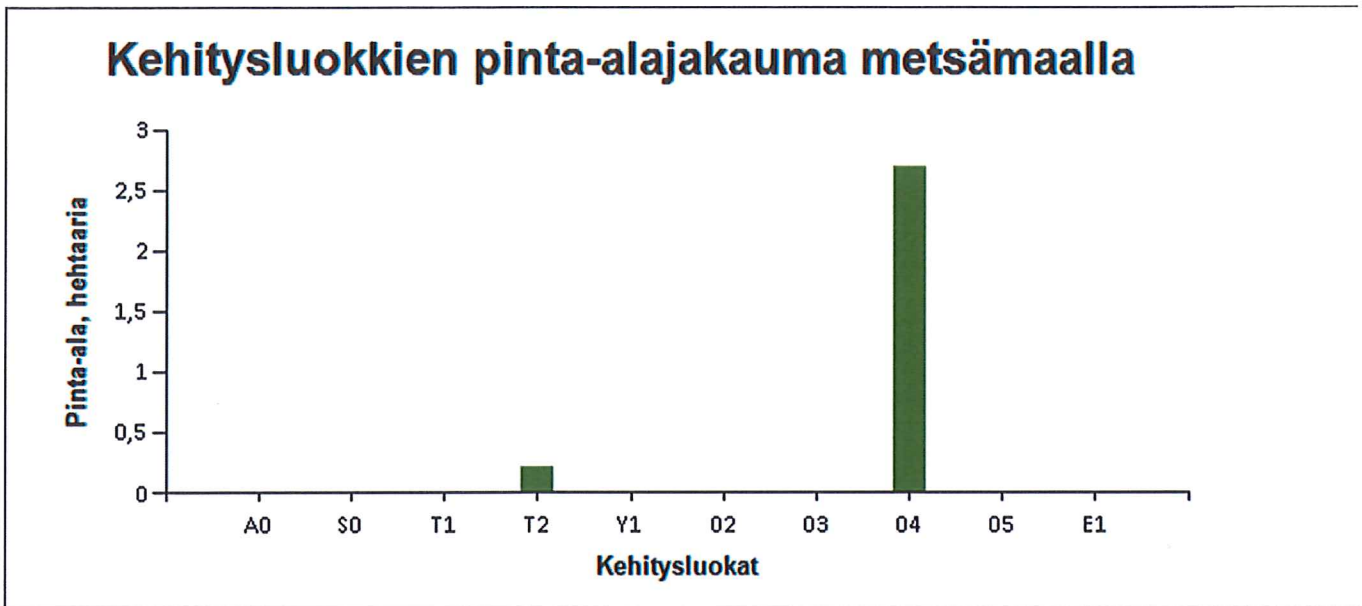


## Kehitysluokat

Puuston keski-ikä metsämaalla 84 vuotta.

Puuston keskitilavuus metsämaalla 229 m<sup>3</sup>/ha.

Puuston kokonaistilavuus metsämaalla 664 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	0,2	7,3 %	10	1
Y1 - Ylispuustoinen taimikko		%		
02 - Nuori kasvatusmetsikkö		%		
03 - Varttunut kasvatusmetsikkö		%		
04 - Uudistuskypsä metsikkö	2,7	92,7 %	89	247
05 - Suojuspuumetsikkö		%		
E1 - Eri-ikäisrakenteinen metsikkö		%		
<b>Metsämaa yhteensä</b>	<b>2,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>84</b>	<b>229</b>
Kitumaa	0,1		25	2
Joutomaa				
Muu metsätalousmaa				
<b>Metsätalousmaa yhteensä:</b>	<b>3,0</b>			

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

