

KOKKOLA maa- ja metsätila 9,18 ha

SUUTARINMÄKI 272-419-1-128, metsä 6,8 ha ja pellot 2,2 ha

Arvioinnin tarkoitus

Arviolausunto on tehty asiakkaan pyynnöstä markkina-arvon määrittämistä varten. Markkina-arvolla tarkoitetaan todennäköistä velatonta kauppahintaa, millä omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Arvion kohde

Maa- ja metsätila Kokkolan Kälviällä tila Suutarinmäki 272-419-1-128, metsä noin 6,8 ha ja pellot noin 2,2 ha. Tilalla on osuuksia yhteisiin alueisiin kiinteistörekisteriotteen mukaisesti.



Sijaintikartta

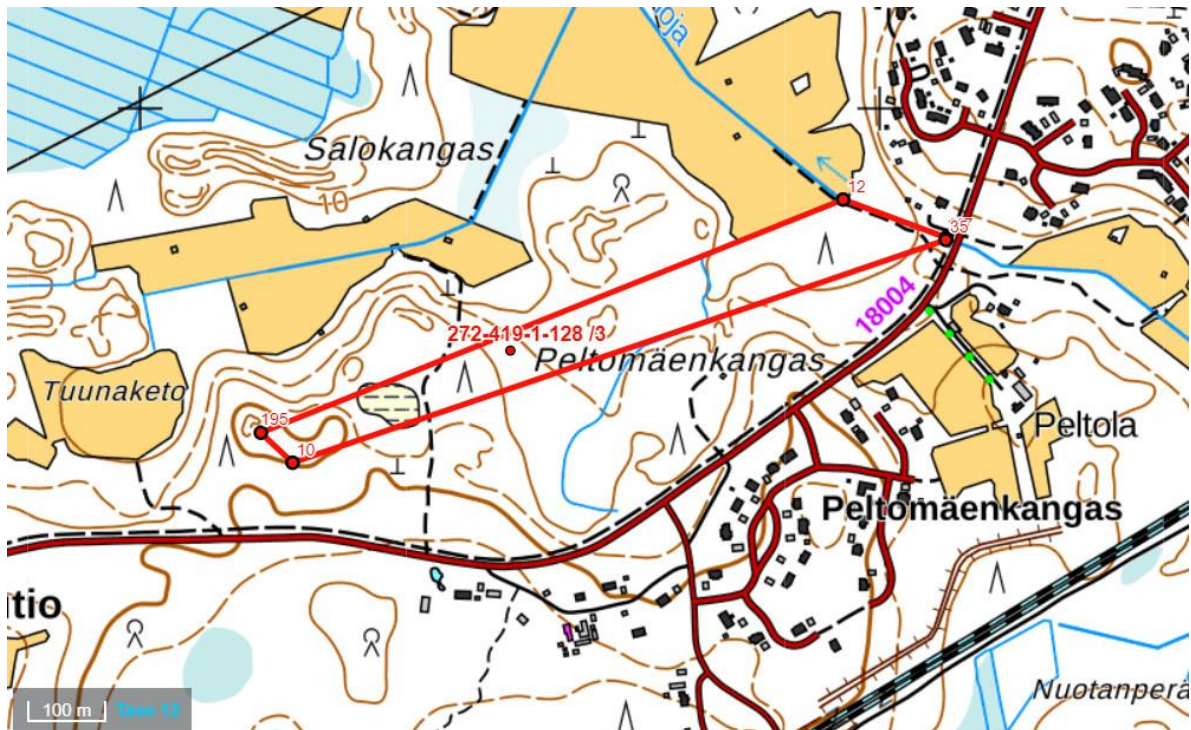
Summa-arvion yhteenveto /				
SUUTARINMÄKI 272-419-1-128				2.1.2025
Puuston arvo		m3	€/m3	arvo
=====				
MÄT		184	72	13248
KUT		130	73	9490
KOT		18	57	1026
mäk		191	30	5730
kuk		190	31	5890
lek		78	30	2340
enpuu		52	12	624
=====				
Kokonaismäärä		843		38348
Odotusarvolisä				3279
=====				
Puusto yhteensä		843		41627
=====				
Taimikoiden arvo		ha	€/ha	arvo
=====				
Taimikot yhteensä		1,6	405	648
=====				
Maapohjan arvo		ha	€/ha	arvo
=====				
Metsämaata		6,8	476	3236
Summa-arvo				45511
Arvon korjaus		45511	-21 %	-9511
				0
=====				
Metsän käypä arvo		5294	€/ha	36000
		43	€/m3	
Peltoa	2,2	8500	€/ha	18700
Yhteensä				54700

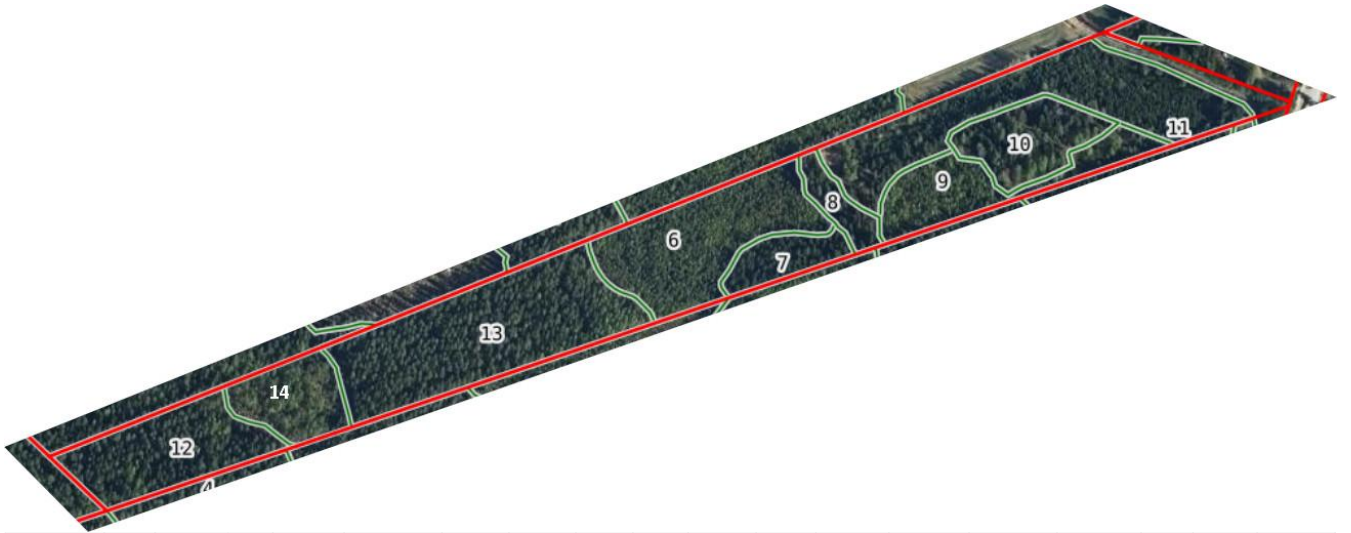
Arvioinnin teorettinen perusta ja määrätymisperuste

Haja-asutusalueen kiinteistöjen arvostamisohjeen mukainen lähestymistapa on kauppa-arvomenetelmä. Sitä voidaan tässä soveltaa myös pelloille. Näitä voidaan arvioida kauppahintatilaston materiaalin, vertailukauppojen ja vastaavien kohteiden myyntikokemusten perusteella. Metsät arvioidaan perinteisesti ns. summa-arvomenetelmällä, missä puuston hakkuuarvo, puuston odotusarvon, metsämaapohjien ja taimikoiden arvon kautta saatua summa-arvoa korjataan yleiskuluista, kehitysluokkarakenteesta, tiestöstä ja muita laatuominaisuuksista riippuvalla kokonaisarvon korjauksella

1. Metsät

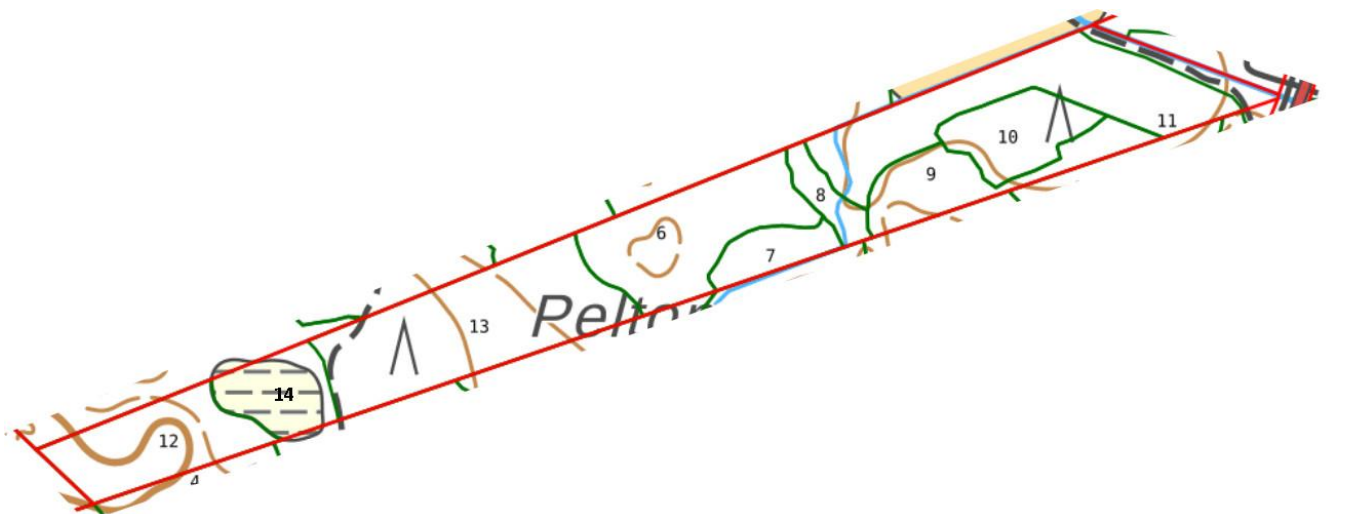
Monipuolisen kehitysluokka- ja puulajijakauman omaava metsäpalsta tuoreilla ja kuivahkoilla kivennäismailla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Pinta-ala noin 6,8 ha. Palstan länsiosassa noin 0,5 ha louhikko (kuvio 14). Tukkipuuta arvion perusteella 332 m³ ja kuitupuuta 459 m³. Taimikoita 1,6 ha, joilla metsänhoidollisesti arvioiden hoidon tarve. Nuorten metsien odotusarvoisää 3 279 € Osa metsämääräalan länsipäästä merkitty kaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueiden reservialueeksi, mutta asian vaikutus tilan arvoon vaikeasti arvioitavissa. Arvon korjauksessa huomioitu palstan sijainti, muoto ja koko sekä puuston metsänhoidollinen tilanne.

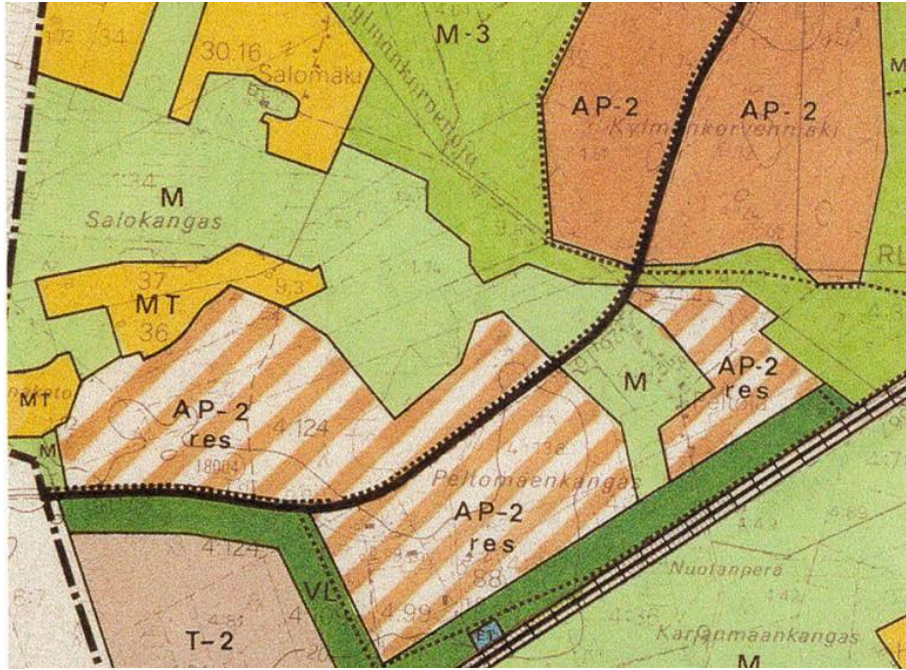




SUUTARINMÄKI
272-419-1-128/3

Kuvion nro.	P-ala ha	Kasvu- paikka	Ikä v	Kehitys- luokka	Pää- puulaji	MÄT m3	KUT m3	KOT m3	MÄK m3	KUK m3	LEK m3	En.puu puu	Puusto m3 yht	Puuston arvo, €	Odotusarvo- lisä €, yht	Maa €/ha	Maan arvo, €	Kuvion arvo, €
6	1	VT	18	T2	Mänty											330	330	820
Hoidon tarve																		
7	0,3	MT	57	3	Kuusi		10			30		4	44	1708	171	680	204	2083
Välitön hoidon tarve																		
8	0,2	MT	95	4	Kuusi	7	18		3	7		1	36	2137	0	680	136	2273
9	0,6	MT/VT	17	T2	Sekapuusto		1	1	1	1	1	8	13	317	0	505	303	778
Välitön hoidon tarve																		
10	0,5	MT	58	3	Kuusi	5	16	12	3	26	25	10	97	3978	398	680	340	4716
11	1,3	MT	37	2	Kuusi		1			58	32	15	106	3011	2710	680	884	6605
12	0,8	MT	71	3	Mänty	42	39	2	41	28	5	4	161	8281	0	680	544	8825
13	1,5	VT	71	3	Mänty	130	45	3	143	40	15	10	386	18916	0	330	495	19411
14	0,5	Louhik-ko										0	0	0	0		0	0
Muu (tiet ym.)	0,1															0	0	0
	6,8					184	130	18	191	190	78	52	843	38348	3279	476	3236	45511
						72	73	57	30	31	30	12						
Yhteensä						13248	9490	1026	5730	5890	2340	624		38348	3279		3236	45511





AP-2 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
uudet rakennuskaavan perusteella toteutettavat alueet

.res RESERVIALUE

- Aluetta voidaan käyttää osayleiskaavassa varattuun tarkoitukseen, jos varsinaisten aluevarausten mukaiset alueet on rakennettu tai niitä ei ole mahdollista saada kaavassa varattuun tarkoitukseen



Kuvio 12



Kuvio 11



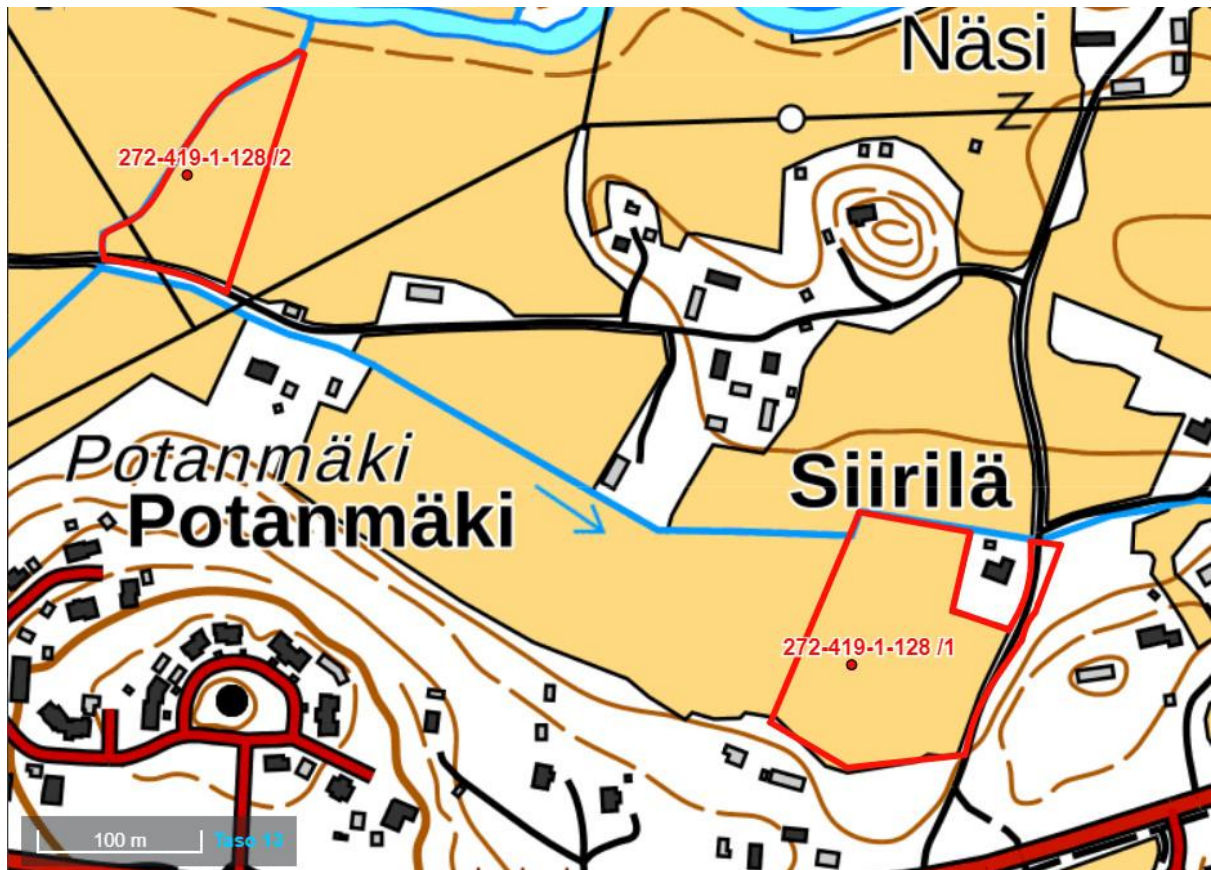
Kuvio 9

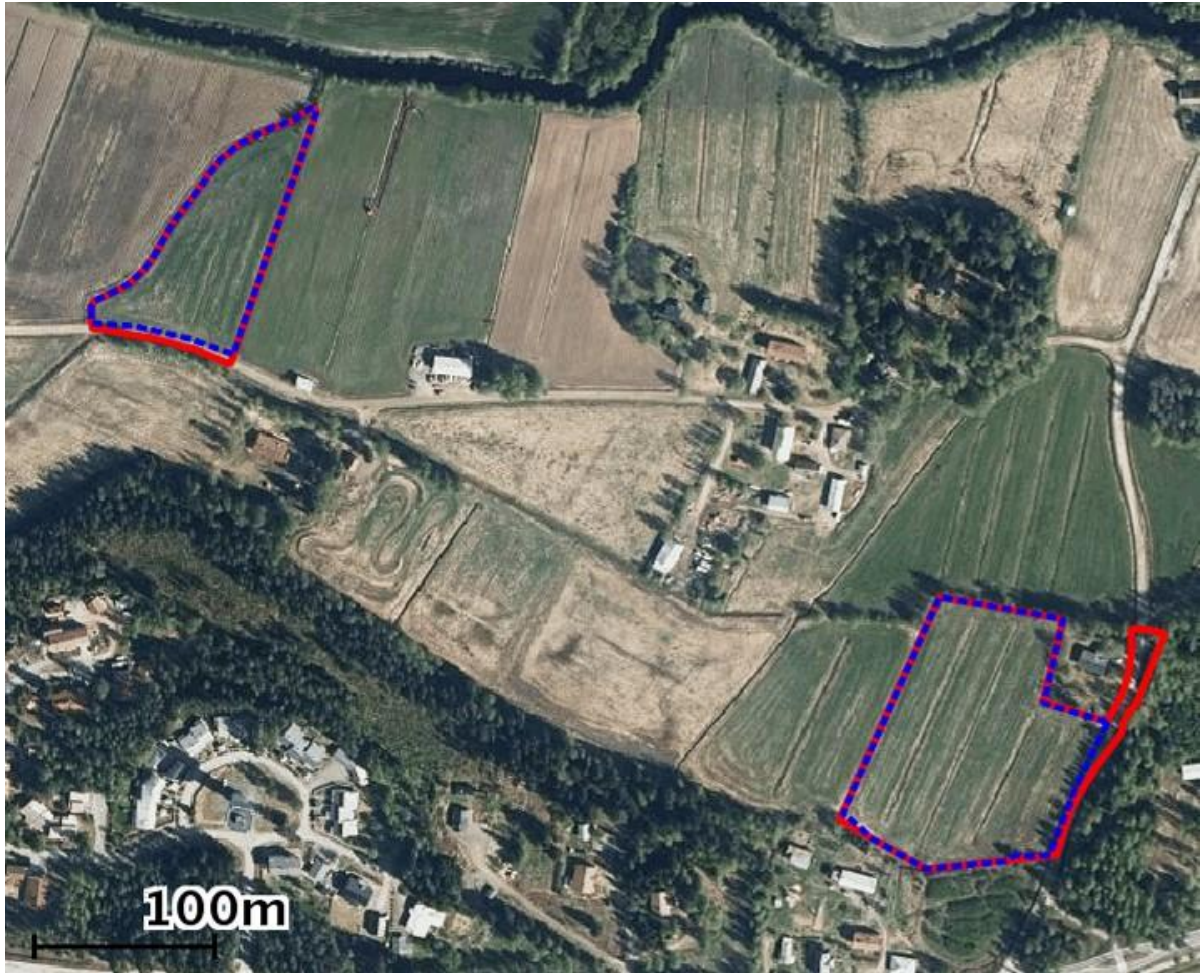


Kuvio 14

2. Pellot

Noin 2,2 ha peltoalueet, joista toinen Siiriläntanhua -tien ja Kälviänjoen välissä ja toinen Pernuntien varrella. Peltojen laatu, avo-ojat, vuokraustilanne, sijainti ja alueen hintataso huomioiden peltojen arvoksi on saatu paikan päällä arvioiden 8 500 €/ha, jolloin peltojen käypä arvo on yhteensä 18 700 €.





Vertailukaupat vuosilta 2016–2024, joista vertailuun otettu vuosina 2022–2024 toteutuneet kaupat (kohteet 1–9). Pellot ovat sijainneet 1,3–6,6 km. etäisyydellä. Peltokauppojen keskiarvohinta oli 8494 €/ha. Hintatilasto tukee hyvin saatua arvon tasoa.



1:128/2



1:128/1