



Arviolausunto

Arvioinnin tarkoitus

Arviolausunto on tehty 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.

Kohde Tila Storbrink II 236-407-2-47

a) arvioinnin kohteen kuvaaminen

Arvioinnin kohteena on ns haamutila ilman omaa pinta-alaa. Kiinteistörekisteriotteen mukaisesti tilan ulottuvuus on siinä, että tilalla on 03034000/0,959000 suuruinen osuus Yhteismetsään 236-874-2-1 Kvikant Samfällda Fyllnadskogen 2. Yhteismetsä sijaitsee Kaustisella Lumppiontien varressa karttaotteen mukaisesti ja on pinta-alaltaan 197,79 ha, mutta siitä metsätalouden maata on 154,7 ha loput on turvetuotannon käytössä vuokrattuna 5000 €/vuotista vuokraa vastaan Alholmens Kraftille.

Storbrink tilan sekä koko yhteismetsän lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus on liitteenä.

b) Arvioinnin teoreettinen perusta ja määräytymisperuste

Varojen arvostamisohjeen mukainen lähestymistapa on kauppa-arvomenetelmä. Kun arviokohde on osuus yhteismetsään, niin kohdetta voidaan arvioida metsätaloudellisten arviointimenetelmien kautta, vertailukauppojen ja vastaavien kohteiden myyntikokemusten perusteella.

c) Arviointi

Arviointi on tehty aiemman painallistuntemuksen ja aiempien yhteismetsäosuuksien kauppojen antamalla kokemuksella sekä keräämällä arviota varten tarpeellinen asiakirjamateriaali. Arvioitsija on yliopistollisen tutkinnon metsänarvioimistieteessä suorittanut pitkän käytännön arviointikokemuksen omaava henkilö, jolla on alueen kiinteistökaupasta (vapaa-ajan kohteet, talot, huoneistot, metsätilat, maatilat, talous- ja tuotantorakennukset) vankka kokemus toteutettujen kauppojen ja tehtyjen arviolausuntojen perusteella. K-P:n MM Oy LKV:n kautta on myyty kolmessa eri Pohjalaismaakunnissa useita metsätiloja, maatiloja, taloja, vapaa-ajan rakennuksia ja tontteja. Viimevuosina luovutuskirjoja on tehty noin 125 kpl/vuosi.

Arviointitulos on saatu asiakirjamateriaalin hankinnan jälkeen paikallistuntemuksen, kartta-, kaava- ja kuvamateriaalin sekä haastattelun perusteella soveltaen nähtyä ja koettua LKV-kokemuksen kautta karttuneeseen tietoon ja kokemukseen sekä kauppahintatilaston antamaan toteutuneiden kauppojen vertaistukeen.



Yhteismetsä on ollut tehokkaan metsänhoidon ja käytön piirissä. Välittömiä hakkuu- ja hoitotoita ei juurikaan ole. Arvo muodostuu kasvavassa olevasta puustosta ja sen odotusarvolisästä. Nuoria kasvatusmetsiä on 42,4 ha ja varttuneita 98,1 ha. Vuotuinen puuston kasvu on keskiarvoluvuilla 4,6 €/ha/vuosi eli 730 m³/vuodessa.

Turvetuotantoalueena oleva suo on vuokrattu huhtikuuhun 2046, mutta tuskin siihen saakka turvetta jokavuotiseen ottamiseen riittää. Tuulituotantoa ei ole alueelle tulossa. Malminetsintää alueella on, mutta se ei käytännössä vaikuta yhteismetsän arvoon. Näin ollen arvolaskenta on alla olevan taulukon muodossa:

Summa-arvion yhteenveto / Storbrink II yhteismetsäosuuksille			
Kvikant 236-874-2-1	197,8		28.4.2025
Puuston arvo	m3	€/m3	arvo
=====			
Puusto arvo yhteensä	18480	41,50	766920
Odotusarvolisä, nuoret harvennetut metsät			36960
=====			
Puusto yhteensä			803880
Ei välittömiä hakkuumahdollisuuksia, tarpeelliset harvennukset tehty			
Taimikoiden arvo	ha	€/ha	arvo
=====			
Taimikot yhteensä	2,2	545	1200
=====			
Maapohjan arvo	ha	€/ha	arvo
=====			
Metsätalouden maata	154,7	343	53000
Turvetuotanto-alueita vuokrattu 5000 €/v	43,1	500	21550
Summa-arvo			879630
Arvon korjaus	879630	-21 %	-184722
			0
=====			
Käypä arvo koko yhteismetsälle	4492	€/ha	694908
	37,60	€/m3	
Storbrink II 236-407-2-47	0,035453597	7,01	24637
Kokonaisarvon korjaus	-40 %		-9855
Käypä arvo Storbrink II osuuksille			14782
	2112	€/ha	

Arviokohteen sijainnin, välittömät hakkuumahdollisuudet ja turvetuotannon rajallisuus huomioon ottaen katsotaan nykyisessä markkinatilanteessa tilan Storbrink II **käyväksi arvoksi 14500 €.**



d) Arviotuloksen luotettavuuden arviointia

Arviokohteen osuus kattaa noin 7 ha yhteismetsästä, joten se on vain noin 3,5 %. Näin pienille osuuksille ei ole juurikaan metsätaloudellista kysyntää, mutta tässä arvoa tulee muista arvoista. Osakkaan metsästysmahdollisuus ja pääsy hirviporukkaan on monesti isompi kysyntä luova tekijä kuin yhteismetsän jakamat vuotuiset tuotot. Vuotinen tuotto hallintokulujen jälkeen on vain noin 100 €/vuosi, joten metsästysmahdollisuus on sitä arvokkaampi.

Kokkolassa 30.4.2025

Manu Purola

Manu Purola,
MMK, LKV