

Arvio metsäkiinteistön arvosta

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

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
KALAJOKI	415	VÄLIVERRONEN	6:97	60,50

**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 - 40 % vähennys, joka ottaa huomioon mm. verotuksen ja metsänomistamisen pakollisia kustannuksia sekä sijainnin ja hakkuumahdollisuudet. Maapohjan ja taimikon arvot sekä odotusarvot ovat Tapio Oy:n taulukoista. Niistä on poikettu kuviokohtaisesti, jos metsikkökuvio poikkeaa normaalista. Puusto on arvioitu silmävaraisesti, joten puumäärän osalta arvion tarkkuus on noin +/- 30 %. Kuviokohtaisesti tai yhden puulajin osalta poikkeama voi olla suurempi. Käytetyt puun hinnat ovat alueen toteutuneiden puukauppojen keskihintoja vuoden edeltävältä ajalta. Tukkipuun määrä on arvioitu minimilatvaläpimitalla: mänty 15 cm ja kuusi 16 cm. Arviossa on otettu huomioon vain metsätalouden arvot. Arvion yhteenvedossa ja kuviotiedoissa näkyvissä myös hukkapuun ja taimikoiden puuston määrä, mutta näille ei ole laskettu arvoa arviossa.

**Arvion tarkoitus:** Tila-kauppa

**Inventointipäivä:** 8/2025

**Lainhuutotodistuksen päivämäärä:** -

**Uudistamisveloitteet:** -

**Lakikohteet:** -

**Muut arvokkaat kohteet:** -

**Arvopäivä:** 20.08.2025

**Arvion tulos:** 286 900€

**Lisätietoja:**

Paikka ja aika

Kalajoki

20.8.2025

Laatijan allekirjoitus

Arvion nimi:

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
VÄLIVERRONEN	208-415-6-97	KALAJOKI	60,50	61,30
<b>Yhteensä</b>			<b>60,50</b>	<b>61,30</b>

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
<b>1. Metsämaan arvo</b>	51,17		27 406	536
<b>2. Kitumaan arvo</b>	3,67		312	85
<b>3. Joutomaan arvo</b>	1,69		85	50
<b>4. Taimikon arvo</b>	4,79		6 881	1 437
	<b>m3</b>	<b>€</b>	<b>€, yht</b>	<b>€/ha</b>
<b>5. Puuston arvo</b>			347 888	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	760	46 444		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	6 909	271 283		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		30 162		
5.4 Hukkapuu	341			
5.5 Taimikoiden puusto	30			
5.6 Puusto, kitumaa	14	0		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
<b>6. Arvioitu arvo ilman korjausta</b>			<b>382 571</b>	<b>6 768</b>
Kokonaisarvon korjaus		-25%	-95 643	
<b>7. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen</b>			<b>286 928</b>	<b>5 076</b>
Muut kustannukset ja arvot			0	
<b>8. Arvioitu käypä arvo</b>			<b>286 928</b>	<b>5 076</b>

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
Yhteensä	

Metsävaran lähde:

Maastoinventointi 8/2025
--------------------------

Eritviskohteet:

--

**Hinnasto**

Nimi: Pyhä-Kala 6.8.2025

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

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	59,00	61,00	35,00	24,00	25,00	25,00	20,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	59,00	61,00	35,00	24,00	25,00	25,00	20,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, E1)	79,00	80,00	40,00	37,00	37,00	34,00	27,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	79,00	80,00	40,00	37,00	37,00	34,00	27,00

**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	0,71	1	653	920,00
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	13,59	27	10 600	780,00
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	30,68	60	14 420	470,00
Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas	6,19	12	1 733	280,00
Karukkokangas, vastaava suo ja jäkäläturvekangas	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>51,17</b>	<b>100</b>	<b>27 406</b>	<b>535,59</b>

<b>Taimikoiden arvo pääpuulajeittain</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/ha</b>
Mänty	4,12	86	5 340	1 296,12
Kuusi	0,67	14	1 541	2 300,00
Rauduskoivu	0,00	0	0	0,00
Hieskoivu	0,00	0	0	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>4,79</b>	<b>100</b>	<b>6 881</b>	<b>1 436,53</b>

<b>Uudistuskypsien metsien puuston arvo</b>	<b>m³</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m³</b>
Mäntytukki	129,75	17	10 250	79,00
Kuusitukki	302,48	40	24 198	80,00
Koivutukki	0,00	0	0	40,00
Haapatukki	0,00	0	0	27,00
Mäntykuitu	90,93	12	3 364	37,00
Kuusikuitu	202,25	27	7 483	37,00
Koivukuitu	31,75	4	1 080	34,00
Haapakuitu	2,52	0	68	27,00
<b>Yhteensä</b>	<b>759,68</b>	<b>100</b>	<b>46 444</b>	<b>61,14</b>

<b>Kasvatusemetsien puuston arvo</b>	<b>m³</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m³</b>
Mäntytukki	1 212,58	18	92 473	76,26
Kuusitukki	115,78	2	9 096	78,57
Koivutukki	0,87	0	32	36,32
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	3 778,69	55	114 719	30,36
Kuusikuitu	682,42	10	20 702	30,34
Koivukuitu	1 107,78	16	33 976	30,67
Haapakuitu	11,17	0	285	25,53
<b>Yhteensä</b>	<b>6 909,29</b>	<b>100</b>	<b>271 283</b>	<b>39,26</b>

<b>Puuston arvo yhteensä</b>	<b>m³</b>	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€/m³</b>
Mäntytukki	1 342,33	18	102 723	76,53
Kuusitukki	418,26	5	33 295	79,60
Koivutukki	0,87	0	32	36,32
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	3 869,62	50	118 083	30,52
Kuusikuitu	884,67	12	28 185	31,86
Koivukuitu	1 139,53	15	35 055	30,76
Haapakuitu	13,69	0	353	25,80
<b>Yhteensä</b>	<b>7 668,97</b>	<b>100</b>	<b>317 727</b>	<b>41,43</b>

Arvion nimi:

Kiinteistö		VÄLIVERRONEN, 208-415-6-97																							
Kuvio	Teholl. p-ala	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Ikä	Kehitys- luokka	Arvokas- vu, %	Puuston tilavuus m <sup>3</sup> /ha			Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht. kuvio	m <sup>3</sup> / Puuston €/kuvio	OA- kerroin	OA-lisä €/ha	Maan €/ha	Taimikon €/ha	Arvo €/ha	Arvo €/kuvio
							Mät	Kut	Kot																
1	0.82	CT	Mänty	45	02	0.0	4	0	0	131	0	0	7	142	117	2785	1.50	1698	280	0	5375	4407			
2	0.52	VT	Mänty	40	02	0.0	0	0	0	80	0	10	4	94	49	1129	1.40	869	470	0	3510	1825			
3	1.98	CT	Mänty	50	T2	10.0	0	0	0	7	4	4	4	19	37	0	0.00	0	280	1400	1680	3326			
4	0.79	VT	Mänty	35	02	11.3	0	0	0	42	0	0	10	53	42	807	1.40	409	470	0	1900	1501			
5	3.31	VT	Mänty	55	03	0.0	35	5	0	138	8	14	4	206	683	30121	1.00	0	470	0	9570	31677			
6	0.75	VT	Mänty	50	02	0.0	20	2	0	173	23	15	0	239	180	4794	1.40	2557	470	0	9418	7064			
7	1.37	VT	Mänty	40	02	0.0	5	0	0	114	0	0	5	125	171	4189	1.40	1223	470	0	4751	6508			
8	1.28	CT	Mänty	39	02	0.0	0	0	0	59	0	2	0	70	90	1862	1.80	1164	280	0	2898	3710			
9	0.84	CT	Mänty	40	02	5.4	0	0	0	32	0	0	7	39	33	642	1.00	0	280	0	1044	877			
10	1.20	VT	Mänty	40	02	0.0	0	0	0	59	0	0	4	63	75	1703	1.40	568	470	0	2457	2948			
11	1.27	CT	Mänty	25	02	11.3	0	0	0	36	0	1	0	44	56	1119	1.30	264	280	0	1425	1810			
12	0.94	VT	Mänty	49	02	0.0	20	0	0	132	2	5	0	165	155	4278	1.40	1820	470	0	6842	6431			
13	1.71	VT	Mänty	50	03	0.0	45	0	0	118	0	9	4	175	300	14054	1.00	0	470	0	8689	14857			
15	0.48	VT	Mänty	54	03	0.0	54	0	0	98	0	77	0	236	113	5055	1.00	0	470	0	11001	5281			
16	0.93	VT	Mänty	30		0.0	0	0	0	4	0	0	12	16	15	0	1.00	0	85	0	85	79			
17	0.37	VT	Mänty	40	02	0.0	0	0	0	86	0	0	5	91	34	761	1.40	822	470	0	3348	1239			
18	4.69	VT	Mänty	59	03	0.0	64	0	0	63	2	47	0	179	839	42553	1.00	0	470	0	9543	44758			
19	1.57	CT	Mänty	45		0.0	0	0	0	4	0	0	4	9	14	0	1.00	0	85	0	85	133			
20	1.21	VT	Mänty	39	02	0.0	0	0	0	106	0	1	0	113	136	3105	1.40	1027	470	0	4063	4916			
21	2.53	VT	Mänty	59	03	0.0	62	0	0	74	2	57	0	198	502	24362	1.00	0	470	0	10099	25551			
22	0.30	VT	Mänty	40	02	0.0	0	0	0	91	0	0	6	96	29	652	1.40	869	470	0	3512	1054			



51	0.73	MT	Mänty	57	03	0.0	77	2	0	112	42	40	8	9	289	211	9858	1.00	0	780	0	14284	10427
52	1.33	MT	Mänty	87	04	0.0	57	70	0	45	82	15	2	5	275	365	20356	1.00	0	780	0	16085	21394
53	0.82	MT	Mänty	72	03	0.0	50	53	0	60	42	28	0	3	237	195	10638	1.00	0	780	0	13753	11278
54	1.11	MT	Kuusi	112	04	0.0	33	125	0	17	54	10	0	1	240	266	17298	1.00	0	780	0	16364	18164
55	0.45	MT	Kuusi	49	03	0.0	1	9	0	6	79	52	0	7	154	69	2580	1.00	0	780	0	6513	2931
56	0.74	MT	Mänty	55	03	0.0	45	7	0	103	63	39	0	8	265	196	8600	1.00	0	780	0	12402	9177
57	0.52	MT	Kuusi	94	04	0.0	34	136	0	22	65	3	0	3	263	137	8789	1.00	0	780	0	17683	9195
58	0.37	MT	Mänty	60	03	0.0	62	10	0	75	108	49	0	9	312	115	5221	1.00	0	780	0	14890	5509
59	4.92	VT	Mänty	45	02	0.0	9	0	0	96	16	46	0	13	181	891	21683	1.40	1763	470	0	6640	32668
60	0.80	MT	Kuusi	50	02	0.0	6	6	0	47	107	53	0	17	235	188	4649	1.40	2325	780	0	8916	7133
61	2.20	MT	Mänty	50	02	0.0	34	0	0	184	0	0	0	7	224	493	14071	1.30	1919	780	0	9094	20008
62	1.64	MT	Mänty	68	03	0.0	59	20	0	87	29	11	0	3	209	343	17981	1.00	0	780	0	11744	19260
<b>Keskim./ha</b>	<b>1.10</b>			<b>46</b>		<b>0.8</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>133</b>	<b>146</b>	<b>5777</b>		<b>499</b>	<b>460</b>	<b>1437</b>	<b>6326</b>	<b>6956</b>
<b>Kiinteistö yhteensä</b>	<b>60.48</b>						<b>1342</b>	<b>418</b>	<b>1</b>	<b>3899</b>	<b>893</b>	<b>1147</b>	<b>14</b>		<b>8054</b>	<b>317727</b>			<b>30162</b>	<b>27803</b>	<b>6881</b>		<b>382572</b>
<b>Arvio yhteensä</b>	<b>60.48</b>						<b>1342</b>	<b>418</b>	<b>1</b>	<b>3899</b>	<b>893</b>	<b>1147</b>	<b>14</b>		<b>8054</b>	<b>317727</b>			<b>30162</b>	<b>27803</b>	<b>6881</b>		<b>382572</b>



