



METSÄARVIO VETELI KOIVIKKO

Arvioinnin tarkoitus

Arviolausunto laaditaan kohteen **myyntiä varten** markkina-arvon eli käyvän arvon määrittämiseksi. Markkina-arvolla tarkoitetaan arvioitua todennäköistä velatonta kauppahintaa, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa toisistaan riippumattomien ja liiketoimeen halukkaiden myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen siten, että osapuolet toimivat asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Tässä arviolausunnossa markkina-arvolla tarkoitetaan kohteen käypää arvoa arviointipäivän olosuhteissa.

a) Arvioinnin kohteen kuvaaminen

Arvioinnin kohteena on Vetelin kunnassa sijaitseva **Koivikko-niminen tila 924-407-11-2**, minkä kokonaispinta-ala ja maapinta-ala ovat **36,04 ha**. Tila muodostuu **yhdestä palstasta**, ja se on rekisteröity 16.2.1953. Tila on muodostunut Riipankangas-nimisestä rekisteriyksiköstä 924-407-11-15.



Tila sijaitsee Polsosta Kemoralle Halsuanjoen eteläpuolella kulkevan Heinolantien varrella ja tien eteläpuolella. Tila on yhtenäinen, pohjois-eteläsuuntainen metsätila, jonka alueella on sekä ojitettua alavampaa metsämaata että kangasmaata. Kartta- ja kuviotietojen perusteella tilan pohjois- ja keskiosissa on ojitusalueita ja turvemaan metsäkuvioita, kun taas eteläosassa on kuivempia kangasmaan osia. Kylmälahdenneva on kitumaan rämettä. Tilan ympäristö idässä, lännessä ja etelässä on peltoa kartan ja ilmakuvan mukaisesti.

Kiinteistörekisteriotteella ei ole merkitty kaavoja, rakennuskieltoja, rasitteita, käyttöoikeuksia, käyttörajoituksia, osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin. Myöskään kiinteistötoimituksia tai viranomaispäätöksiä ei ole rekisteriotteella erikseen merkitty muodostumistietojen lisäksi.

Rasitustodistuksen mukaan omaisuuteen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Arvioinnissa kohdetta käsitellään tavanomaisena metsätilana, eikä tilalle ole toimitetun aineiston perusteella osoitettu erillistä rakennusmaa-, maa-aines-, ranta- tai muuta erityisarvoa.

b) Arvioinnin teoreettinen perusta ja määräytymisperuste

Arvio tehdään **summa-arvomenetelmällä**, joka on yleisesti käytetty metsätilojen arviointimenetelmä. Menetelmässä metsäkiinteistön arvo muodostetaan erittelemällä tilan eri arvo-osat ja laskemalla ne yhteen. Arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa puuston hakkuuarvo, taimikoiden arvo, mahdolliset odotusarvot, maapohjan arvo sekä tilaan liittyvät erityistekijät ja metsänhoitotarpeet.

Summa-arvomenetelmässä lähtökohtana on tilan metsätaloudellinen tuottokyky ja metsävaratieto. Puuston arvo määritetään puutavaralajeittain arviotujen puumäärien ja Keski-Pohjanmaan toteutuneen vuoden 2025 ja ennakoitun vuoden 2026 kantohintojen perusteella. Nuorten kasvatusmetsien ja taimikoiden osalta arvoa määritetään vakiintuneiden metsänarvioinnin taulukoiden ja metsän kehitysvaiheen perusteella. Maapohjan arvo määritetään kasvupaikan, sijainnin ja alueellisen markkinatason perusteella.

Laskennallisesta summa-arvosta tehdään **kokonaisarvon korjaus**, jolla huomioidaan sellaiset tekijät, joita pelkkä puuston, taimikoiden ja maapohjan yhteenlaskettu arvo ei riittävästi kuvaa. Tällaisia tekijöitä voivat olla esimerkiksi tilan koko, palstamuoto, saavutettavuus, tieyhteydet, metsänhoidollinen tila, puuston rakenne, hakkuumahdollisuudet, uudenkasvun turvaamistarpeet, Hannes -myrskyn vaikutus, mahdolliset käyttörajoitukset, voimajohtoalueet, suojele- tai kaavatekijät sekä alueen toteutunut markkinakysyntä.

c) Arviointi

Arviointi on tehty metsänhoitaja Sami Knihtilän 3.6.2026 katselmuskäynnillä paikan päällä sekä keräämällä arviota varten tarpeellinen asiakirjamateriaali.

Koivikko-tilan metsätalousmaa pinta-ala on **36,04 ha, mistä metsämaata 30,3 ha ja kitu-/joutomaata 5,7 ha**. Puuston kokonaismäärä **2 960 m³**, eli keskimäärin noin **82 m³/ha**. Puuston hakkuuarvoksi on laskettu **90 400 euroa**. Puustosta tukkipuuta on yhteensä **520 m³** ja kuitu- sekä energiapuuta yhteensä **2 441 m³**, joten kohde on kokonaisuutena kuitu- ja energiapuupainotteinen.

Kasvatusmetsien tulevaa arvokasvua kuvaava **odotusarvolisä on 21 309 euroa**, jolloin puuston kokonaisarvoksi muodostuu **111 709 euroa**. Taimikoiden arvo on **2 633 euroa** ja metsämaan maapohjan arvo **10 471 euroa**. Näiden erien perusteella korjaamattomaksi summa-arvoksi muodostuu **124 813 euroa**.

Kuviotietojen perusteella tilalla on useita kasvatusmetsäkuvioita sekä jonkin verran taimikko- ja aukea-aloja. Merkittävimmät arvoa muodostavat kuviot ovat erityisesti kuviot **6, 8, 10, 12 ja 13**, joilla on eniten puustoa ja laskennallista puuston arvoa. Kuvio 6 on pinta-alaltaan **9,4 ha** ja sisältää **980 m³** puustoa, kuvio 8 on **3,7 ha** ja sisältää **630 m³** puustoa, ja kuvio 12 on **3,1 ha** ja sisältää **350 m³** puustoa. Nämä kuviot muodostavat merkittävän osan tilan kokonaisarvosta.

Summa-arvion yhteenveto /

Koivikko

924-407-11-22

36,04 ha

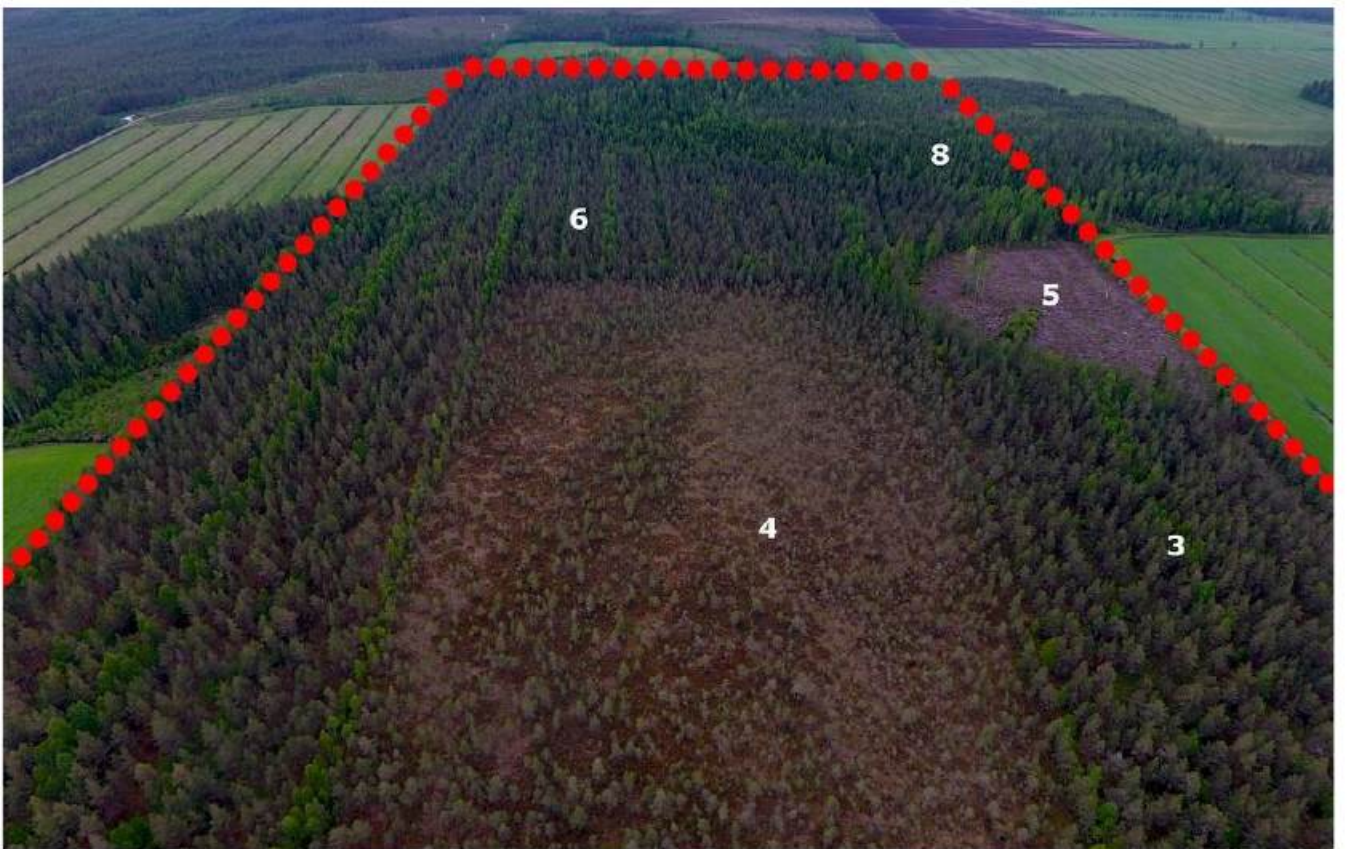
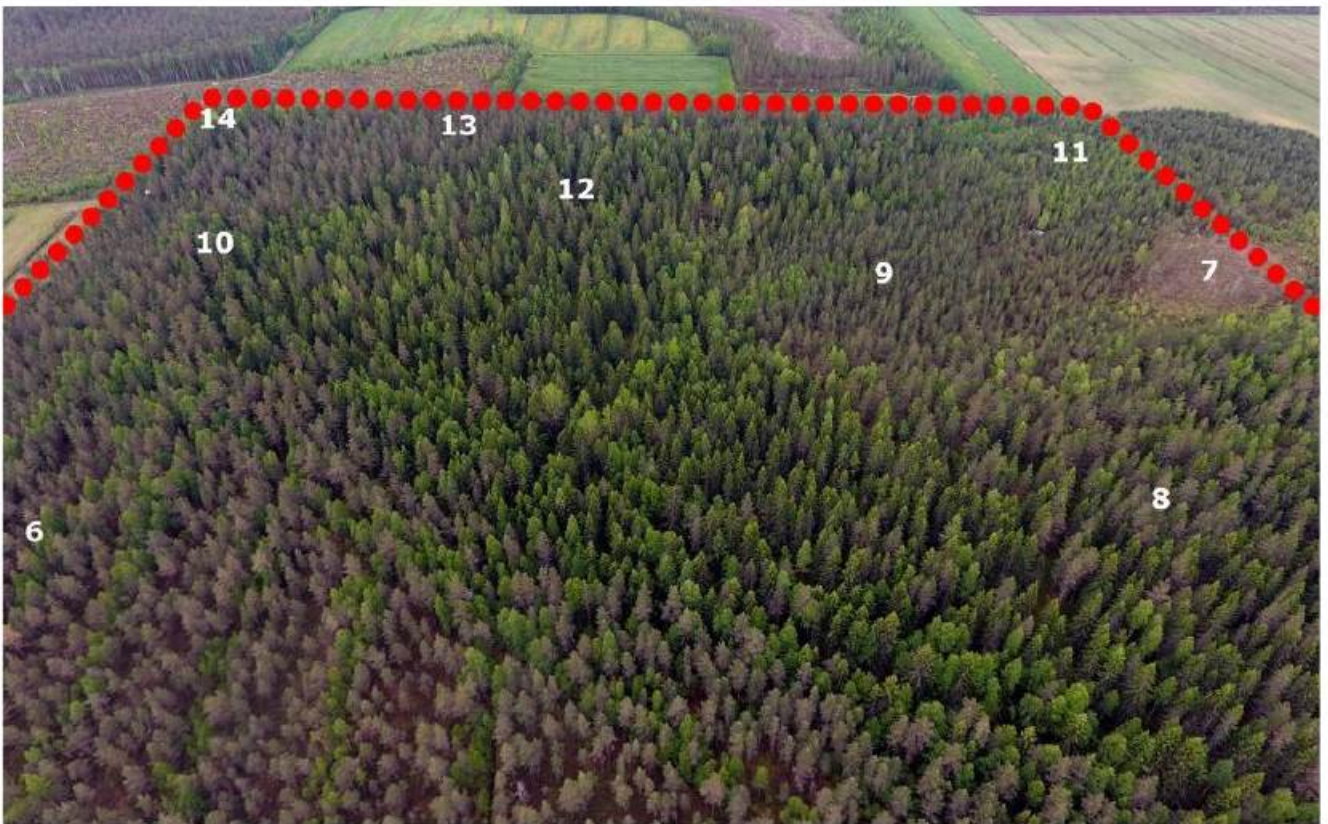
8.7.2026

Puuston arvo	m ³	€/m ³	arvo
Mäntytukki	248	72	17856
Kuusitukki	268	72	19296
Koivutukki	0	46	0
Mäntykuitu	1264	23	29080
Kuusikuitu	582	23	13397
Koivukuitu	302	23	6952
energiapuu	305	12	3660
Kokonaismäärä	2970		90241
Odotusarvolisä			20938
Puusto yhteensä	2970		111179
	82 m³/ha		
Taimikoiden arvo	ha	€/ha	arvo
Taimikot yhteensä	1,8	1200	2106
Aukeaa alaa	3,8		
Maapohjan arvo	ha	€/ha	arvo
Metsätalousmaata	36,0	270	9706
Mistä metsämaata	30,3		
Summa-arvo			122991
Arvon korjaus	122991	-23 %	-27991
mm uudistamistyöt nostaa %:ia			0
Käypä arvo	3132 €/ha		95000
	32 €/m³		

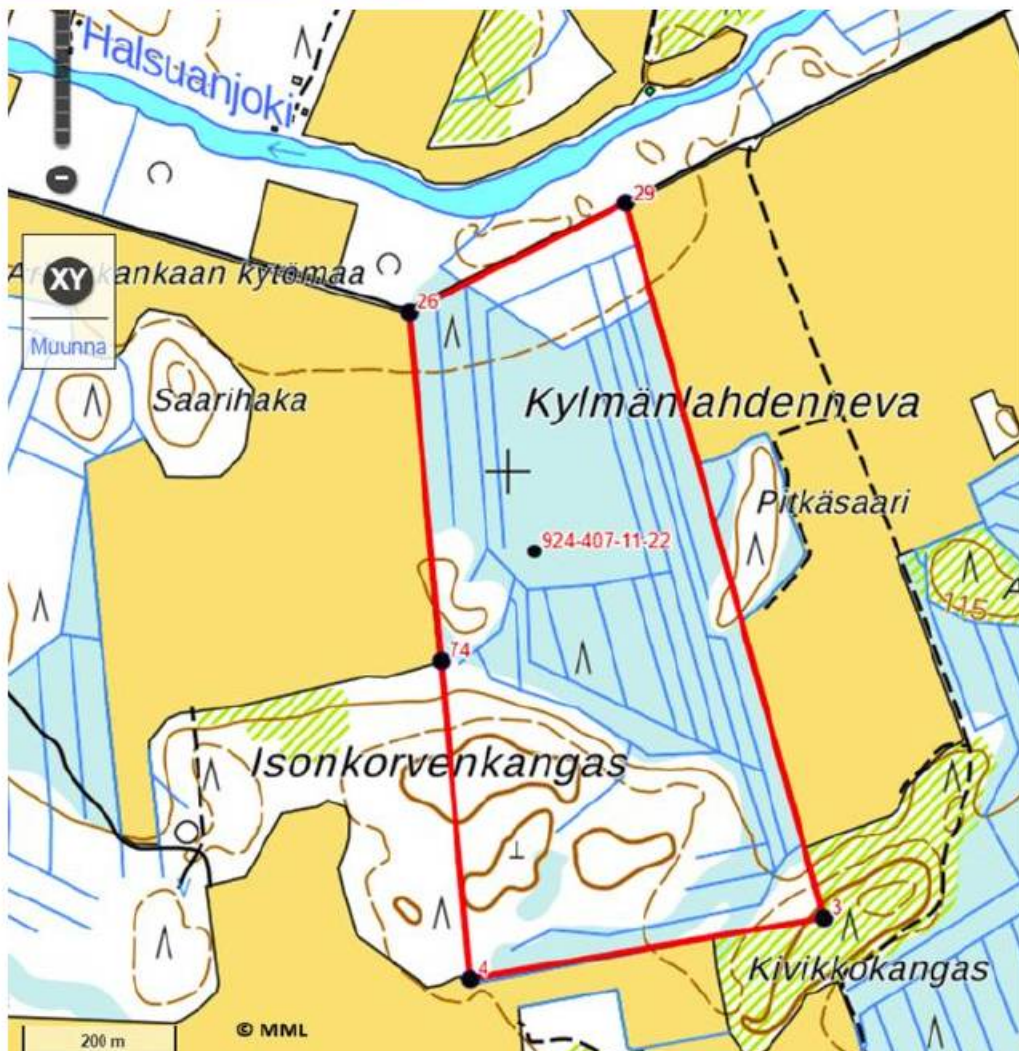
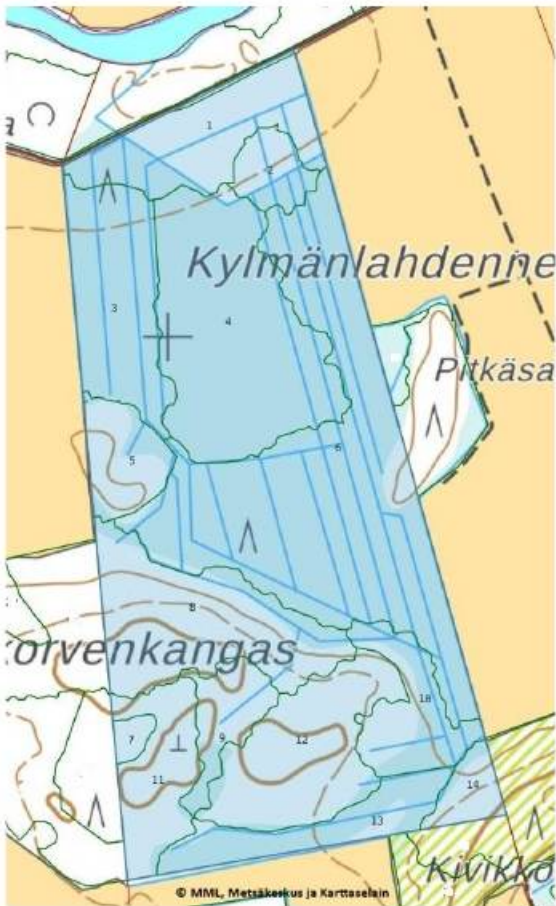
Laskennalliseen summa-arvoon on tehty noin **-23 %:n kokonaisarvon korjaus**, yhteensä **-27 991 euroa**. Korjaus huomioi normaalien korjaustekijöiden lisäksi muun muassa tilan puustorakenteen, kuitu- ja energiapuupainotteisuuden, aukeana alana olevien kuvioiden uudistamistarpeen, metsänhoidollisen tilan, kunnostusojitustarpeen, sijainnin ja alueellisen metsätilamarkkinan. Kokonaisarvon korjauksen jälkeen Koivikko-tilan käyväksi arvoksi arvioidaan pyöristettynä **95 000 euroa**, mikä vastaa metsämaata kohti noin **3132 €/ha** ja puumäärää kohti noin **31 €/m³**.

Seuraavan sivun drone -ilmakuvat havainnollistavat kuvioiden sijainnin ja tilan puustotiedot.

Kokkolassa 8.7.2026 Manu Purola
Mh, LKV



924-407-11-22																					
KUVIO	P-pala	Kasvu-	Ikä	Kehitys-	Pää-	Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	En.puu	Puusto	m ³ /ha	Puuston	Odotus-	Odotus-	Maa	Maan	Kuvion	
nro	ha	paikka	v	luokka	puulaji	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³ yht	m ³ /ha	arvo/kuvio, €	arvokerroin	arvolisä €	€/ha	arvo, €	arvo, €	
1	2,56	MT	0	A0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	680	1742	1742	
2	0,76	VTs	56	3	Mänty	31	0	0	47	9	10	4	100	132	3785	0,1	378	200	152	4315	
3	2,85	Vatkg	50	2	Mänty	3	2	0	155	20	20	31	231	81	5217	0,3	1565	150	428	7210	
4	5,45	Räme	57		Mänty	0	0	0	15	0	0	25	40	7	645		0	80	436	1081	
5	1,19	VT	0	A0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	330	393	393	
6	9,38	Vatkg	49	2	Mänty	25	20	0	535	150	143	107	980	105	23568	0,4	9427	150	1406	34401	
7	0,22	Räme			Mänty	0	0	0	2	0	0	2	4	18	70		0	180	40	110	
8	3,7	MT	52	3	Kuusi	40	150	0	145	210	52	22	619	167	23305	0,1	2331	500	1851	27487	
9	1,0	VT	40	2	Mänty	1	0	0	80	5	4	15	105	100	2299	1	2299	330	345	4943	
10	1,61	Pkg	58	3	Mänty	66	10	0	116	20	18	10	240	149	9134	0,1	913	280	450	10497	
11	1,76	VT	19	T2	Mänty	0	0	0	0	0	0	52	52	30	624		0	330	579	3309	
12	3,11	VT	53	3	Kuusi	20	70	0	65	145	30	20	350	113	12240	0,2	2448	330	1026	15714	
13	1,58	Pkg	55	3	Mänty	52	1	0	90	4	16	5	168	106	6406	0,2	1281	280	442	8130	
14	0,6	MT	57	3	Kuusi	10	15	0	14	20	9	12	81	135	2948	0,1	295	680	407	3650	
Muu																					
(tie ym.)	0,2																	50	10	10	
Yht.	36,0					248	268	0	1264	582	302	305	2970	82	90241		20938	270	9706	122991	
Metsämaata						72	72	46	23	23	23	12									
Kitu- ja joutomaa						17856	19296	0	29080	13397	6952	3660			90241		20938		9706	122991	





Kuvio 1



Kuvio 3



Kuvio 4



Kuvio 5



Kuvio 6



Kuvio 7



Kuvio 8



Kuvio 9



Kuvio 10



Kuvio 11



Kuvio 12



Kuvio 13



Kuvio 14