



## Arviolausunto

### Arvioinnin tarkoitus

Arviolausunto on laadittu kohteen metsätaloudellisen markkina-arvon eli käyvän arvon määrittämistä varten. 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.

**Kohde** Metsätila Pelto-Harjula 584-401-15-92, metsätaloudellinen käypä arvo 37 000 €

### a) arvioinnin kohteen kuvaaminen

Arvioinnin kohteena on Perhon kunnassa, osoitteessa Mustamaantie 16 sijaitseva Pelto-Harjula-niminen tila 584-401-15-92. Kiinteistörekisteriotteen mukaan tila on rekisteriyksikkölajiltaan tila, jonka kokonais- ja maapinta-ala on 4,860 ha. Tila muodostuu yhdestä palstasta, se on rekisteröity 31.10.2022 ja muodostettu Pelto-Harjula-nimisestä rekisteriyksiköstä 584-401-15-56 erotetusta määrälästä 584-401-15-56-M602.

Kiinteistön alueella on voimassa yleiskaava 584-YK100613. Kiinteistö on oikeutettuna talousveden ottamista koskevassa oikeudessa 000-2010-K25700 ja tieoikeudessa 000-2022-K10163, joiden rasitettuna kiinteistönä on 584-401-15-58 LUOMALA. Tilaan kuuluu myös osuus yhteiseen vesialueeseen 584-401-876-1 sekä osuudet SAVIPAİKAT- ja VENEVALKAMA-nimisiin yhteisiin maa-alueisiin. Oikeudet ja yhteisalueosuudet tukevat kohteen käyttöä ja saavutettavuutta, mutta niiden erillistä rahamääräistä erityisarvoa ei ole sisällytetty metsälaskelmaan.

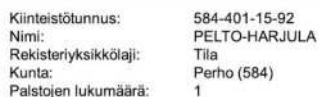
Rasitustodistuksen 1.6.2026 mukaan omaisuuteen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

Tilalla sijaitsee vanha maatilan talouskeskus rakennuksineen sekä Jängänjärven rannalla vapaa-ajan rakennus ja sauna. SYKEN rakennustietojen mukaan tilalla on vuonna 1961 valmistunut 64 m<sup>2</sup>:n puinen pientalo, vuonna 2004 valmistunut 59 m<sup>2</sup>:n kaksikerroksinen puinen vapaa-ajan asuinrakennus sekä vuonna 2022 valmistunut 9 m<sup>2</sup>:n puinen saunarakennus. Rakennustiedoissa kaikki kolme on merkitty tyhjillään oleviksi. Lisäksi ilmakuvissa näkyy talousrakennuksia, joiden laajuutta, kuntoa ja arvoa ei ole tässä metsäarviossa selvitetty.

**Arvion rajaus:** 37 000 euron tulos sisältää vain metsätaloudellisen omaisuuden arvon. Rakennusten, pihapiirin, vapaa-ajan käytön, Jängänjärven rantaan liittyvän erityisarvon, kaavan mahdollistaman rakennus- tai muun käyttöarvon sekä yhteisalueosuuksien mahdollisen lisäarvon määrittäminen edellyttää erillistä kiinteistö- ja rakennusarviota.



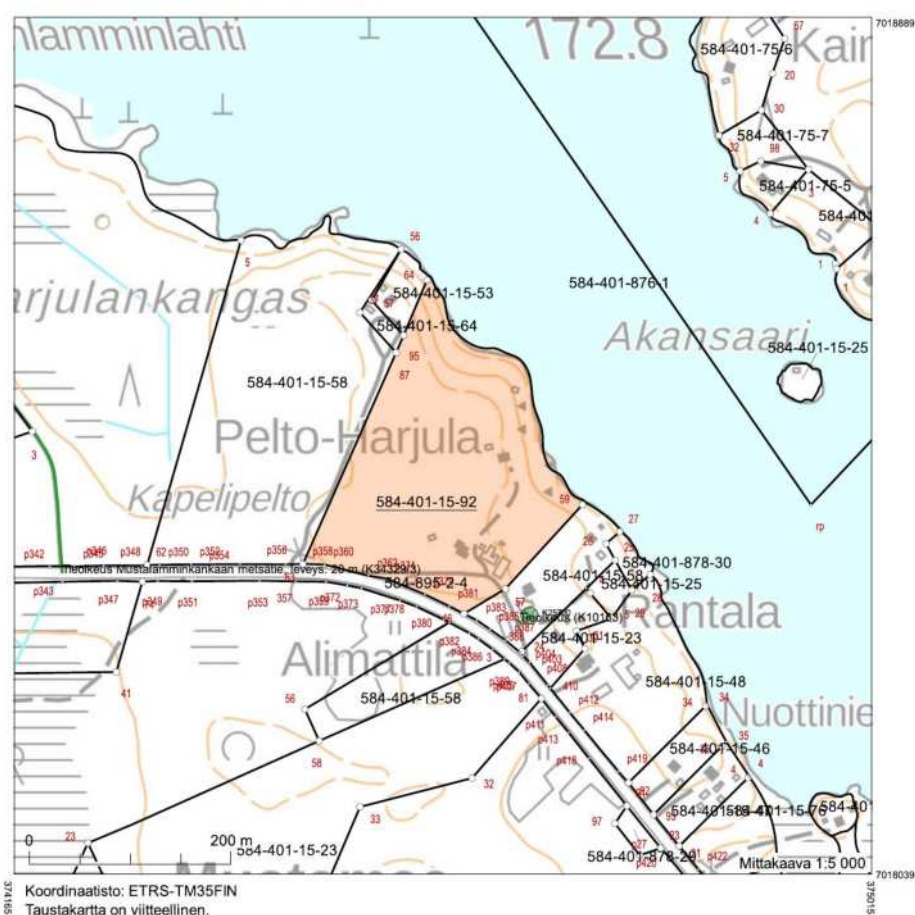
Sivu 1 (1)



Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 1.6.2026.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



Kartat © MML, kunnat

*Kiinteistörekisterin karttaote 584-401-15-92 PELTO-HARJULA. Kartat © Maanmittauslaitos ja kunnat. Tulostettu Kiinteistötietojärjestelmästä 1.6.2026.*

## b) Arvioinnin teoreettinen perusta ja määräytymisperuste

Arvio tehdään **summa-arvomenetelmällä**, jossa metsän arvo muodostetaan puuston välittömästä hakkuuarvosta, kasvatusmetsien odotusarvolisista, taimikoiden arvosta sekä metsämaan maapohjan arvosta. Laskelma on laadittu kuviokohtaisesti ja puutavaralajeittain.

Puuston arvo perustuu kolmen vuoden (2024, 2025 ja 2026E) yksikköhintoihin: mänty- ja kuusitukki 76 €/m<sup>3</sup>, koivutukki 46 €/m<sup>3</sup>, kuitupuut 30 €/m<sup>3</sup> sekä energiapuu 12 €/m<sup>3</sup>.

Kuvion 38 nuorelle kasvatusmetsälle on laskettu 1 136 euron odotusarvolisä. Maapohjan arvo on määräytynyt kasvupaikan ja muun maankäyttöluokan perusteella.

Laskennallisesta summa-arvosta tehdään kokonaisarvon korjaus, jolla kuviokohtainen summa-arvo sovitetaan kohteen todennäköiseen metsätaloudelliseen markkina-arvoon. Korjauksessa huomioidaan puustorakenne, kehitysluokkajakauma, puutavaralajit, metsänhoitotarpeet, korjuuolosuhteet, muun alueen osuus sekä laskennan epävarmuustekijät.

## c) Arviointi



*Peltto-Harjulan metsikkökuviot maastokartalla. Lähde: Karttaselain Metsätieto. Taustakartta © Maanmittauslaitos / kunnat; metsäkuviot Karttaselain Metsätieto. Kiinteistö- ja kuviorajat ovat viitteellisiä.*



Summa-arvion yhteenveto /

Pelto-Harjula

584-401-15-92

4.86 ha

10.8.2026

| Puuston arvo | m3  | €/m3 | arvo   |
|--------------|-----|------|--------|
| Mäntytukki   | 340 | 76   | 25,840 |
| Kuusitukki   | 50  | 76   | 3,800  |
| Koivutukki   | 34  | 46   | 1,564  |
| Mäntykuitu   | 136 | 30   | 4,080  |
| Kuusikuitu   | 52  | 30   | 1,560  |
| Koivukuitu   | 92  | 30   | 2,760  |
| energiapuu   | 36  | 12   | 432    |

|               |     |  |        |
|---------------|-----|--|--------|
| Kokonaismäärä | 740 |  | 40,036 |
|---------------|-----|--|--------|

|                |  |  |       |
|----------------|--|--|-------|
| Odotusarvolisä |  |  | 1,136 |
|----------------|--|--|-------|

|                 |           |  |        |
|-----------------|-----------|--|--------|
| Puusto yhteensä | 740 m3    |  | 41,172 |
|                 | 180 m3/ha |  |        |

| Taimikoiden arvo  | ha   | €/ha | arvo |
|-------------------|------|------|------|
| Taimikot yhteensä | 0.00 | 0    | 0    |

| Maapohjan arvo | ha   | €/ha | arvo   |
|----------------|------|------|--------|
| Metsämaata     | 4.10 | 518  | 2,122  |
| Joutomaata     | 0.7  |      | 22     |
| Summa-arvo     |      |      | 43,315 |

|               |        |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|
| Arvon korjaus | 43,315 | -14.6% | -6,315 |
|---------------|--------|--------|--------|

*Rakennusten, pihapiirin ja  
Jängänjärven ranta-arvo eivät  
sisälly metsäarvioon*

|                               |            |  |        |
|-------------------------------|------------|--|--------|
| Metsätaloudellinen käypä arvo | 9,024 €/ha |  | 37,000 |
|                               | 50 €/m3    |  |        |

Summa-arvion yhteenveto.



*Peltö-Harjulan metsikkökuviot ilmakuvalla. Ortokuva © Maanmittauslaitos; metsäkuvio- ja kiinteistörajat Karttaselain Metsätieto. Rajat ovat viitteellisiä.*





Kuviotiedot

| 584-401-15-92 PELTO-HARJULA   |       |        |     |          |             |       |      |      |      |      |      |        |        |               |                                |                          |      |         |         |
|-------------------------------|-------|--------|-----|----------|-------------|-------|------|------|------|------|------|--------|--------|---------------|--------------------------------|--------------------------|------|---------|---------|
| KUVIO                         | P-ala | Kasvu- | Ikä | Kehitys- | Pää-        | Mät   | Kut  | Kot  | Mäk  | Kuk  | Kok  | En.puu | Puusto | Puuston       | Odotu<br>s-<br>arvoke<br>rroin | Odotus-<br>arvolisä<br>€ | Maa  | Maan    | Kuvion  |
| nro                           | ha    | paikka | v   | luokka   | puulaji     | m3    | m3   | m3   | m3   | m3   | m3   | m3     | m3 yht | arvo/kuvio ,€ |                                |                          | €/ha | arvo, € | arvo, € |
| 35                            | 0,8   | MT     | 78  | 4        | lehtipuu    | 33    | 20   | 23   | 11   | 11   | 54   | 5      | 157    | 7426          | 0                              | 0                        | 680  | 521     | 7 947   |
| 36                            | 1,1   | VT     | 83  | 3        | Mänty       | 112   | 7    | 0    | 58   | 9    | 0    | 7      | 193    | 11138         | 0                              | 0                        | 330  | 353     | 11 491  |
| 37                            | 1,5   | VT     | 88  | 4        | Mänty       | 195   | 15   | 3    | 67   | 17   | 13   | 10     | 320    | 19128         | 0                              | 0                        | 330  | 487     | 19 615  |
| 38                            | 0,8   | MT     | 47  | 2        | Kuusi       | 0     | 8    | 8    | 0    | 15   | 25   | 8      | 64     | 2272          | 0,5                            | 1 136                    | 680  | 557     | 3 965   |
| Tontit                        | 0,33  |        |     |          | Erityisalue | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 3      | 3      | 36            | 0                              | 0                        | 50   | 17      | 53      |
| Tie ja J                      | 0,1   |        |     |          | Tiealue     | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0      | 0      | 0             | 0                              | 0                        | 50   | 5       | 5       |
| Aukeaa                        | 0,3   |        |     |          |             | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 3      | 3      | 36            | 0                              | 0                        | 680  | 204     | 240     |
|                               |       |        |     |          |             |       |      |      |      |      |      |        | 0      | 0             |                                | 0                        |      | 0       | 0       |
| Metsää                        | 4,4   |        |     |          |             |       |      |      |      |      |      |        |        |               |                                |                          |      | 0       |         |
| Muuta                         | 0,4   |        |     |          |             |       |      |      |      |      |      |        |        |               |                                |                          |      | 0       |         |
| Yhteensä                      | 4,86  |        |     |          |             | 340   | 50   | 34   | 136  | 52   | 92   | 36     | 740    | 40036         |                                | 1 136                    | 441  | 2 143   | 43 315  |
| Yksikköhinnot                 |       |        |     |          |             | 76    | 76   | 46   | 30   | 30   | 30   | 12     |        |               |                                |                          |      |         |         |
| Puutavaralajien arvo yhteensä |       |        |     |          |             | 25840 | 3800 | 1564 | 4080 | 1560 | 2760 | 432    |        | 40036         |                                | 1 136                    |      | 2 143   | 43 315  |





### **Kuvio- ja puustorakenteen analyysi**

Varsinaisten metsäkuvioiden 35–38 pinta-ala on yhteensä 4,1 ha. Kiinteistön muuhun pinta-alaan sisältyy laskelmassa 0,33 ha erityisaluetta, 0,10 ha tiealuetta ja 0,30 ha avointa aluetta. Kuviotiedoissa puuston kokonaismäärä on 740 m<sup>3</sup>. Tämä vastaa noin 180 m<sup>3</sup> varsinaisen metsämaan hehtaaria kohden ja noin 152 m<sup>3</sup> koko 4,86 hehtaarin kiinteistöalaa kohden.

Kehitysluokkarakenne on hakkuuarvon kannalta vahva. Uudistuskypsien metsien kehitysluokkaan 04 kuuluvat kuviot 35 ja 37, yhteensä 2,2 ha eli noin 54 % varsinaisten metsäkuvioiden pinta-alasta. Varttuneen kasvatusmetsän kuvio 36 muodostaa noin 1,1 ha eli 26 % ja nuoren kasvatusmetsän kuvio 38 noin 0,8 ha eli 20 %. Uudistuskypsän metsän suuri osuus tukee välittömästi realisoitavaa hakkuuarvoa, mutta mahdollisiin uudistushakkuihin liittyvät samalla tulevat uudistamis- ja taimikonhoitokustannukset.

Kasvupaikoista noin 2,5 ha eli 62 % on kuivahkoa kangasta (VT) ja noin 1,6 ha eli 38 % tuoretta kangasta (MT). VT-kuvioilla pääpuulajina on mänty ja MT-kuvioilla kuusi tai lehtipuu. Kasvupaikkajakauma soveltuu puuntuotantoon, mutta kuvion 35 lehtipuuvaltaisuus ja kuvion 38 alhaisempi tilavuus vaikuttavat puuston arvon muodostumiseen.

Tukkipuuta on yhteensä noin 424 m<sup>3</sup> eli noin 57 % puustosta, kuitupuuta 280 m<sup>3</sup> eli noin 38 % ja energiapuuta 36 m<sup>3</sup> eli noin 5 %. Mäntytukki yksin muodostaa 340 m<sup>3</sup> eli noin 46 % kokonaispuustosta ja 25 840 euroa eli noin 65 % puuston välittömästä 40 036 euron arvosta. Puusto on siten tukkipuu- ja mäntypainotteista, mikä tukee lähiajan realisointiarvoa mutta altistaa tulosta erityisesti mäntytukin hinnan vaihtelulle.

Kuviokohtaisista arvoista kuvio 37 on noin 19 615 euroa, kuvio 36 noin 11 491 euroa, kuvio 35 noin 7 947 euroa ja kuvio 38 noin 3 965 euroa. Kuviot 36 ja 37 muodostavat yhteensä noin 72 % kaikkien kuvioiden 43 315 euron summa-arvosta. Arvo on siten keskittynyt kahteen mäntyvaltaiseen kuvioon. Kuvion 38 arvoon sisältyy koko laskelman 1 136 euron odotusarvolisä.



### **Summa-arvon ja käyvän arvon arviointi**

Puuston välitön arvo on 40 036 euroa, odotusarvolisä 1 136 euroa ja maapohjan sekä muiden alueiden arvo yhteensä noin 2 143 euroa. Laskennallinen summa-arvo on siten 43 315 euroa. Puuston välitön arvo muodostaa noin 92 %, odotusarvolisä noin 3 % ja



maapohja noin 5 % summa-arvosta. Arvo ei ole riippuvainen pitkästä odotusajasta samalla tavoin kuin taimikko- tai nuorten metsien painottuneessa kohteessa.

Summa-arvoon on tehty 6 315 euron eli 14,6 prosentin kokonaisarvon korjaus. Korjauksen jälkeen metsätaloudelliseksi käyväksi arvoksi muodostuu pyöristettynä 37 000 euroa. Tulos vastaa noin 9 024 €/metsämaa-ha, noin 7 613 €/koko kiinteistö-ha ja noin 50 €/m<sup>3</sup>. Hehtaaritunnus on tulkittava pinta-alaperusteensa mukaan: Excelin 9 024 €/ha on laskettu 4,1 metsämaahehtaarille, ei koko 4,86 hehtaarin rekisteripinta-alalle



#### **d) Tuloksen luotettavuuden arviointi**

Pelto-Harjulan 37 000 euron metsätaloudellisen käyvän arvon luotettavuutta voidaan pitää tyydyttävänä. Arvio perustuu kuviokohtaiseen maastotarkastuksessa tehdyillä havainnoilla korjattuun metsävaratietoon, puutavaralajikohtaiseen summa-arvolaskelmaan, kiinteistörekisteriotteeseen, rasiustodistukseen, kartta- ja kuvioaineistoon sekä kohdetta havainnollistaviin ilma- ja droonikuviin.

Laskennan vahvuutena on, että noin 92 % summa-arvosta muodostuu välittömästä puuston arvosta ja odotusarvoisän osuus on pieni. Keskeiset epävarmuudet liittyvät puutavaralajien kuviokohtaiseen määrään ja laatuun, hakkuukelpoisuuteen, korjuuolosuhteisiin, uudistamisvelvoitteisiin sekä laskelmassa käytettyjen yksikköhintojen vastaavuuteen arvopäivän paikallisen puumarkkinan kanssa.

Nykyisillä tiedoilla metsätaloudellisen omaisuuden todennäköiseksi markkina-arvon vaihteluväliksi arvioidaan noin 34 000–40 000 euroa. Keskeisenä metsätaloudellisena käypänä arvona käytetään 37 000 euroa. Arvio ei sisällä rakennusten, pihapiirin, vapaa-ajan rakennuspaikan, Jängänjärven rantavyöhykkeen, kaavan tai muun erityiskäytön arvoa. Näiden arvo voi olla olennainen, minkä vuoksi 37 000 euroa ei kuvaa koko rakennuksellisen rantakiinteistön käypää arvoa.

Kokkolassa 10.8.2026

Manu Purola  
Metsänhoitaja, LKV



*mustamaantie16-perho-61-1000px.jpg*

