



Arvio metsäkiinteistön arvosta

Metsänomistaja:

Toimeksiantaja:

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
VIRRAT	403	KIVINEVA-HIRVIKANGAS	5:92	33,44

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 10-50 % vähennys, joka ottaa huomioon mm. maapohjan, kehitysluokkajakauman, sijainnin ja hakkuumahdollisuudet. Maapohjan ja taimikon arvot sekä odotusarvot ovat Tapio Oy:n taulukoista. Taulukkoarvoista voidaan poiketa perustellusta syystä. Perustelut on kirjattu kuviotietoihin. Käytetyt puun hinnat perustuvat alueellisiin keskikantohintoihin. Arviossa on otettu huomioon vain metsätalouden arvot.

Arvion tarkoitus: Kiinteistön myynti

Arviokäynti: 27.05.2022

Lainhuutotodistuksen päivämäärä: 21.3.2024

Uudistamisveloitteet:

Lakikohteet: 1

Muut arvokkaat kohteet:

Arvopäivä: 02.04.2024

Arvion tulos: 126900€

Lisätietoja:

Paikka ja aika

Vilppula

2.4.2024

Laatijan allekirjoitus


Tero Puolitaival

Arvion nimi: Kivineva-Hirvikangas

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
KIVINEVA-HIRVIKANGAS	936-403-5-92	VIRRAT	33,44	34,01
Yhteensä			33,44	34,01

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
1. Metsämaan arvo	29,45		7 054	240
2. Kitumaan arvo	2,08		177	85
3. Joutomaan arvo	1,93		97	50
4. Taimikon arvo	6,81		5 097	749
	m3	€	€, yht	€/ha
5. Puuston arvo			158 112	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	932	46 930		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	2 550	77 417		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvoisä		33 765		
5.4 Hukkapuu	211			
5.5 Taimikoiden puusto	11			
5.6 Puusto, kitumaa	67	0		
5.7 Puusto, joutomaa	11	0		
6. Metsänhoitokustannukset			-3500	
7. Arvioitu arvo ilman korjausta			167 036	4 992
Kokonaisarvon korjaus		-24%	-40 089	
8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen			126 947	3 794
Muut kustannukset ja arvot			0	
9. Arvioitu käypä arvo			126 947	3 794

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
Yhteensä	

Metsävaran lähde:

Metsäsuunnitelma vuodelta 2022, joka maastokäynnin vko 10/24 perusteella päivitetty

Erityiskohteet:

--

Hinnasto

Nimi: Hinnasto pohjoinen

Puutavaralajien kantohinnat €/m³

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	45,00	47,00	38,00	19,00	21,00	19,00	5,00
Vartuneet kasvatusmetsät (03, E1)	64,00	65,00	45,00	22,00	24,00	22,00	10,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	72,00	74,00	50,00	26,00	28,00	26,00	10,00

Summa-arvomenetelmän aputaulukot*

Pohjanmaa (2023)

Metsämaan arvot kasvupaikoittain, €/ha

Lehtomainen kangas	740
Tuore kangas	510
Kuivahko kangas	250
Kuiva kangas	150

Taimikon arvot puulajeittain ja kasvupaikoittain, €/ha

Mänty Tuore kangas		Mänty Kuivahko kangas		Mänty Kuiva kangas		Kuusi Lehtomainen kangas		Kuusi Tuore kangas		Rauduskoivu Lehtomainen kangas		Rauduskoivu Tuore kangas		Hieskoivu Tuore kangas	
valtapituus, m	taimikon arvo	valtapituus, m	taimikon arvo	valtapituus, m	taimikon arvo	valtapituus, m	taimikon arvo	valtapituus, m	taimikon arvo	valtapituus, m	taimikon arvo	valtapituus, m	taimikon arvo	valtapituus, m	taimikon arvo
0,3	990	0,3	710	0,3	250	0,3	1 050	0,3	1 150	0,3	1 320	0,3	1 340	0,3	350
1,0	1 540	1,0	1 180	1,0	610	1,0	1 290	1,0	1 310	1,0	1 420	1,0	1 420	1,0	380
1,5	1 610	1,5	1 260	1,5	670	1,5	1 870	1,5	1 850	1,5	1 490	1,5	1 480	1,5	420
2,0	1 750	2,0	1 350	2,0	710	2,0	2 040	2,0	1 970	2,0	1 530	2,0	1 510	2,0	430
3,0	1 900	3,0	1 490	3,0	810	3,0	2 320	3,0	2 240	3,0	1 610	3,0	1 570	3,0	470
4,0	2 580	4,0	2 140	4,0	1 330	4,0	3 210	4,0	2 970	4,0	1 690	4,0	1 640	4,0	510
5,0	2 780	5,0	2 350	5,0	1 440	5,0	3 610	5,0	3 270	5,0	2 380	5,0	2 230	5,0	1 230
6,0	2 990	6,0	2 570	6,0	1 620	6,0	3 900	6,0	3 480	6,0	2 450	6,0	2 280	6,0	1 320
7,4	3 460	7,9	3 270	7,2	1 970	8,0	4 700	8,0	4 320	8,0	2 730	8,0	2 510	8,0	1 560
9,2	4 120	9,3	3 800	8,2	2 250	9,2	5 250	9,0	4 740	9,2	2 880	8,9	2 630	9,4	1 840
11,2	4 690	11,0	4 200	10,5	2 510	10,9	6 290	10,4	5 530	11,4	3 300	11,1	2 990	10,8	2 170
12,8	5 560	12,3	4 860	9,1	2 580	12,5	7 510	12,2	6 090	13,4	3 800	13,0	3 380	12,3	2 530
15,8	6 180	13,5	5 620	11,2	2 870	14,5	8 470	13,5	7 090	15,8	4 120	16,8	3 770	13,6	2 970
14,2	6 560	15,9	6 190	12,0	3 280	16,0	10 070	16,5	8 110	17,4	4 750	14,7	3 850	14,8	3 480
17,0	7 290	14,5	6 490	13,6	3 370	18,0	10 320	14,7	8 270	21,2	4 980	18,3	4 300	15,9	4 070
		16,8	7 150	12,7	3 750	19,3	12 310	17,5	9 440	18,9	5 480	22,4	4 840	17,0	4 760
				14,2	3 960					22,5	5 750	19,6	4 910	18,0	5 560
												23,4	5 550	18,9	6 480
												20,8	5 630		

Odotusarvokertoimet

Mänty Tuore kangas		Mänty Kuivahko kangas		Mänty Kuiva kangas		Kuusi Lehtomainen kangas		Kuusi Tuore kangas		Rauduskoivu Lehtomainen kangas		Rauduskoivu Tuore kangas		Hieskoivu Tuore kangas	
ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin	ikä	kerroin
20	6,83	30	6,12	35	4,73	30	7,35	35	6,59	20	7,79	20	8,94	25	4,66
25	3,73	35	3,97	40	3,30	35	4,44	40	4,53	25	3,79	25	4,16	30	2,75
30	2,91	40	3,11	45	2,66	40	3,02	45	3,20	30	2,65	30	2,81	35	2,45
35	2,12	45	2,26	50	2,18	45	2,12	50	2,24	35	2,03	35	2,20	40	1,83

40	1,62	50	1,79	55	1,84	50	1,61	55	1,65	40	1,61	40	1,69	45	1,53
45	1,20	55	1,48	60	1,55	55	1,13	60	1,18	45	1,35	45	1,45	50	1,30
50	1,03	60	1,11	65	1,40	60	1,00	65	1,03	50	1,09	50	1,25	55	1,20
		65	1,00	70	1,09					55	1,02	55	1,18	60	1,13
				75	1,00							60	1,05	65	1,11
												65	1,03		

Lähde: Vuoden 2023 summa-arvomenetelmän taulukot: © Tapio Palvelut Oy. (2023). Tapion summa-arvomenetelmän taulukot

Erittely

Metsämaan arvo kasvupaikoittain	ha	%	€	€/ha
Lehto, letto ja lehtomainen suo ja ruohoturvekangas	0,00	0	0	0,00
Lehtomainen kangas, vastaava suo ja ruohoturvekangas	0,00	0	0	0,00
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	4,59	16	2 341	510,00
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	9,84	33	2 460	250,00
Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas	14,34	49	2 151	150,00
Karukkokangas, vastaava suo ja jäkäläturvekangas	0,68	2	102	150,00
Yhteensä	29,45	100	7 054	239,52

Taimikoiden arvo pääpuulajeittain	ha	%	€	€/ha
Mänty	6,81	100	5 098	748,61
Kuusi	0,00	0	0	0,00
Rauduskoivu	0,00	0	0	0,00
Hieskoivu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	6,81	100	5 098	748,61

Uudistuskypsi metsien puuston arvo	m³	%	€	€/m³
Mäntytukki	381,04	41	27 435	72,00
Kuusitukki	102,33	11	7 572	74,00
Koivutukki	5,34	1	267	50,00
Haapatukki	0,00	0	0	10,00
Mäntykuitu	256,83	28	6 678	26,00
Kuusikuitu	95,62	10	2 677	28,00
Koivukuitu	86,96	9	2 261	26,00
Haapakuitu	3,96	0	40	10,00
Muu	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	932,08	100	46 930	50,35

Kasvatusmetsien puuston arvo	m³	%	€	€/m³
Mäntytukki	478,41	19	30 063	62,84
Kuusitukki	92,60	4	6 019	65,00
Koivutukki	6,54	0	294	45,00
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	1 498,84	59	30 178	20,13
Kuusikuitu	253,85	10	6 076	23,94
Koivukuitu	219,34	9	4 787	21,82
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	2 549,58	100	77 417	30,36

Puuston arvo yhteensä	m³	%	€	€/m³
Mäntytukki	859,45	25	57 498	66,90
Kuusitukki	194,93	6	13 591	69,72
Koivutukki	11,88	0	561	47,25
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	1 755,67	50	36 855	20,99
Kuusikuitu	349,47	10	8 753	25,05
Koivukuitu	306,30	9	7 048	23,01

Haapakuitu	3,96	0	40	10,00
Muu	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	3 481,66	100	124 347	35,71

Arvion nimi: Kivineva-Hirvikangas

Kiinteistö		KIVINEVA-HIRVIKANGAS, 936-403-5-92																								
Kuvio	Teholl. p-ala	Kasvi- palkka	Pää- puulaji	ikä	Kehitys- luokka	Arvo kas-	Puuston tilavuus m ³ /ha										m ³ / Puuston		OA- kerroin	OA- lisä	Maan	Talmikon	Arvo	Arvo		
							Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	kuvio	€/kuvio	€/ha							€/ha	€/ha
1	1.93	CIT	Mänty	95	0.0	0.0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	50	0	50	97
2	2.08	CIT	Mänty	65	2.3	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	85	0	85	177
3	1.11	VT	Mänty	95	0.4	117	7	0	116	16	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	250	0	250	15115
4	1.23	MT	Mänty	70	2.1	40	13	5	41	42	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	510	0	510	0	510	10075
5	0.14	MT	Kuusi	125	0.4	35	144	1	15	90	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	510	0	510	0	510	2410
6	0.63	VT	Mänty	25	0.2	19.2	0	0	74	9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	2115	250	0	3993	2515
7	0.57	VT	Mänty	18	T2	0.0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	250	2482	2732	1557
8	1.61	MT	Mänty	105	0.4	1.0	123	42	3	49	32	23	0	0	0	0	0	0	0	0	510	0	510	0	510	24641
9	0.54	VT	Mänty	95	0.4	1.6	90	13	0	88	27	15	7	0	0	0	0	0	0	0	250	0	250	0	250	6068
10	0.82	VT	Mänty	40	0.3	2.7	24	2	1	98	17	64	0	0	0	0	0	0	0	0	250	2837	250	0	8762	7185
11	3.10	VT	Mänty	66	0.3	2.4	65	6	0	82	11	7	0	0	0	0	0	0	0	0	250	1354	250	0	8372	25955
12	1.23	MT	Kuusi	71	0.3	2.7	43	22	0	65	95	8	0	0	0	0	0	0	0	0	510	0	510	0	510	10492
13	1.02	VT	Mänty	66	0.3	1.8	122	1	0	99	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	250	10322	250	0	10370	10577
14	0.38	MT	Kuusi	66	0.3	2.6	6	75	0	4	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	510	0	510	0	510	2953
15	1.71	CT	Mänty	31	0.2	10.0	0	0	0	105	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	150	3293	150	0	5501	9406
16	0.57	CT	Mänty	15	T2	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	150	850	1000	570
17	1.58	CT	Mänty	32	0.2	10.3	0	0	0	98	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	150	3060	150	0	5186	8194

Kuvio	Teholl. p-ala	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Ikä luokka	Kehitys- Arvo kas-	Puuston tilavuus m³/ha										m³ / Puuston OA- kerroin	OA- lisä €/ha	Maan €/ha	Taimikon €/ha	Arvo €/kuvio					
						Mät	Kut	Kot	Mäk	Kuk	Kok	Muu	Hukka	Yht.	kuvio						€/kuvio				
18	4.71	CT	Mänty	6	T1	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	150	507	657	3094
19	2.86	CT	Mänty	28	O2	8.6	2	0	0	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.60	2844	150	0	4771	13645
19.1	0.68	CT	Mänty	28	O2	14.4	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	2.60	1327	150	0	2306	1568	
20	0.61	CT	Mänty	31	O2	11.2	0	0	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	2.60	2647	150	0	4452	2716	
21	1.09	VT	Mänty	41	O2	6.2	21	0	0	160	0	0	0	0	0	0	0	0	1.80	3182	250	0	7409	8075	
22	0.39	VT	Mänty	17	T1	0.0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0.00	0	250	844	1094	427	
23	2.30	CT	Mänty	25	O2	16.2	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	2.60	550	150	0	1043	2400	
24	0.57	VT	Mänty	5	T1	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	250	844	1094	624	
Keskim./ha	1.34			47		4.7	26	6	0	55	10	9	0	0	6	113	151	4974		1009	219	749	5097	6821	
Klimteistö yhteensä	33.46						859	195	12	1844	349	307	4			3782	124347		33765	7327	5097		170537		
Arvio yhteensä	33.46						859	195	12	1844	349	307	4			3782	124347		33765	7327	5097		170537		









