Arvio metsäkiinteistön arvosta

Metsänhoitoyhdistys
Pohjois-Karjala

19.2.2026

Metsänomistaja:

Toimeksiantaja:

Kunta	Kylä	Tila	Rn:o	Arvion pinta-ala, ha
VALTIMO	401	YLÄTALO	2:15	18,88

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: Käyvän arvon määritys

Inventointipäivä: 18.02.2026

Lainhuutotodistuksen päivämäärä: -

Uudistamisvelvoitteet: -

Lakikohteet: Kuvio 1

Muut arvokkaat kohteet: Kuviot 2 ja 4

Arvopäivä: 19.02.2026

Arvion tulos: **95 600€**

Lisätietoja:

Arviossa on huomioitu vain metsätaloudelliset arvot. Arvio koskee liitekartan mukaista määräalaa n. 18,8 ha kiinteistöstä Ylätalo 2:18.

Arvio kohde koostuu kahdesta lohkosta. Toinen lohko rajoittuu Kokkojoki nimiseen vesistöön.

Taimikonhoitokustannukset huomioitu taimikonarvossa €/ha.

Kokkojoen varteen jätettävä PEFC- sertifioinnin mukainen suojakaista sekä kuvion 1 metsälakikohteen aiheuttamat rajoitukset huomioitu "muut kustannukset ja arvot" kohdassa.

Kajaanintien (tie nro 6) varressa olevalla lohkolla ei ole liittymää ”oman maan” kohdalla. Tieoikeus merkitty kiinteistörekisteriotteeseen naapurikiinteistön puolella olevan liittymän kohdalle.

Paikka ja aika

Nurmes 19.2.2026

Laatijan allekirjoitus

Jussi Kettunen Mhy Pohjois-Karjala ry

Metsänhoitoyhdistys
Pohjois-Karjala

19.2.2026

Arvion nimi: Ylätalo 2:15

Arvioidut tilat		Kunta	Arvion pinta-ala, ha	Kiinteistön kok. ala, ha
YLÄTALO	911-401-2-15	VALTIMO	18,88	23,22
Yhteensä			**18,88**	**23,22**

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
1. Metsämaan arvo	18,87		16 343	866
2. Kitumaan arvo			0	85
3. Joutomaan arvo			0	50
4. Taimikon arvo	1,56		2 340	1 500
	m3	**€**	**€, yht**	**€/ha**
5. Puuston arvo			106 707	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	911	44 580		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	1 683	44 376		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		17 750		
5.4 Hukkapuu	86			
5.5 Taimikoiden puusto	0			
5.6 Puusto, kitumaa	0	0		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
6. Metsänhoitokustannukset			0	
7. Arvioitu arvo ilman korjausta			**125 389**	**6 645**
Kokonaisarvon korjaus		-15%	-18 808	
8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen			**106 581**	**5 648**
Muut kustannukset ja arvot			-11000	
9. Arvioitu käypä arvo			**95 581**	**5 065**

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
PEFC sertifiointi kaistale Kokkojoen varressa sekä	-11 000
Yhteensä	**-11 000**

Metsävaran lähde:

Maastokäynti 18.02.2026

Erityiskohteet:

Kuviot 1,2 ja 4

Metsänhoitoyhdistys
Pohjois-Karjala

19.2.2026

Hinnasto

Nimi: Hinnat Q1 2026

Puutavaralajien kantohinnat €/m3

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	40,00	40,00	35,00	14,00	14,00	14,00	1,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	45,50	45,40	35,90	18,40	19,90	19,30	10,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, E1)	69,00	69,80	55,60	24,20	25,40	24,80	15,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	76,90	78,60	63,70	27,10	28,50	27,90	18,00

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	15,36	81	14 131	920,00
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	3,51	19	2 211	630,00
Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas	0,00	0	0	0,00
Karukkokangas, vastaava suo ja jäkäläturvekangas	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	**18,87**	**100**	**16 343**	**866,06**

Taimikoiden arvo pääpuulajeittain	ha	%	€	€/ha
Mänty	0,00	0	0	0,00
Kuusi	1,56	100	2 340	1 500,00
Rauduskoivu	0,00	0	0	0,00
Hieskoivu	0,00	0	0	0,00
Muu	0,00	0	0	0,00
Yhteensä	**1,56**	**100**	**2 340**	**1 500,00**

Uudistuskypsien metsien puuston arvo	m³	%	€	€/m³
Mäntytukki	133,92	15	10 298	76,90
Kuusitukki	245,54	27	19 299	78,60
Koivutukki	8,86	1	564	63,70
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	187,57	21	5 083	27,10
Kuusikuitu	209,33	23	5 966	28,50
Koivukuitu	112,27	12	3 132	27,90
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	13,14	1	237	18,00
Yhteensä	**910,63**	**100**	**44 580**	**48,96**

Kasvatusmetsien puuston arvo	m³	%	€	€/m³
Mäntytukki	239,43	14	16 521	69,00
Kuusitukki	33,53	2	1 840	54,87
Koivutukki	11,79	1	622	52,74
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	419,97	25	9 501	22,62
Kuusikuitu	251,47	15	5 238	20,83
Koivukuitu	313,79	19	6 511	20,75
Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	412,53	25	4 143	10,04
Yhteensä	**1 682,51**	**100**	**44 376**	**26,38**

Puuston arvo yhteensä	m³	%	€	€/m³
Mäntytukki	373,35	14	26 819	71,83
Kuusitukki	279,07	11	21 139	75,75
Koivutukki	20,65	1	1 186	57,44
Haapatukki	0,00	0	0	0,00
Mäntykuitu	607,54	23	14 585	24,01
Kuusikuitu	460,80	18	11 204	24,31
Koivukuitu	426,06	16	9 644	22,63

Haapakuitu	0,00	0	0	0,00
Muu	425,67	16	4 380	10,29
Yhteensä	**2 593,14**	**100**	**88 957**	**34,30**