

# Arvio metsäkiinteistön arvosta

Arvion nimi: Juuka Lehmivaara

Arvioidut tilat	Kunta	Pinta-ala, ha	Kok. ala, ha
LEHMIVAARA	JUUKA	52,05	52,06
<b>Yhteensä</b>		<b>52,05</b>	<b>52,06</b>

Yhteenveto	ha	€	€, yht	€/ha
<b>1. Metsämaan arvo</b>	50,37		16 934	336
<b>2. Kitumaan arvo</b>	0,66		56	85
<b>3. Joutomaan arvo</b>			0	50
<b>4. Taimikon arvo</b>	7,26		14 825	2 042
	<b>m3</b>	<b>€</b>	<b>€, yht</b>	<b>€/ha</b>
<b>5. Puuston arvo</b>			245 032	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	870	51 901		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	4 736	193 131		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		0		
5.4 Hukkapuu	261			
5.5 Taimikoiden puusto	16			
5.6 Puusto, kitumaa	10	0		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
<b>6. Metsänhoitokustannukset</b>			0	
<b>7. Arvioitu arvo ilman korjausta</b>			<b>276 847</b>	<b>5 425</b>
Kokonaisarvon korjaus		-10%	-27 685	
<b>8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen</b>			<b>249 162</b>	<b>4 883</b>
Muut kustannukset ja arvot			0	
<b>9. Arvioitu kokonaisarvo</b>			<b>249 162</b>	<b>4 883</b>

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
Yhteensä	

Metsävaran lähde:

Erityiskohteet:

Lisätiedot:

Arvion laatija: Petri Manninen

## Hinnasto

**Nimi:** Pohjois-Karjala 2024

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

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	15,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	58,20	59,30	24,20	24,20	25,20	24,20	15,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, E1)	69,20	69,60	59,20	27,20	27,60	27,20	17,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	76,00	76,30	67,20	30,30	31,20	30,30	20,00

**Tuottoarvolaskelma - tämän raportin luvut ovat suuntaa antavia ja niissä voi olla virheitä. Käytä hinnanmuodostukseen summa-arvolaskelmaa!**

Arviointipäivämäärä:

Arvion tekijä: Tilan perustiedot

**Raportti tilan arvosta**

Kunta

Kiinteistö:

Kiinteistötunnus:

Juuka

LEHMIVAARA,

176-403-31-6, 176-403-

Arvioitu kokonaisveroaste

Käytetty laskentakorko

Nettonykyarvo

€/ainespuu m<sup>3</sup>

€/metsämaa hehtaari

Lisäarvot

Rakennukset ja tontti

Viljelysmaat

Vuokran nykyarvo

YHTEENSÄ

TUOTTOARVO	MARKKINAHINTA-ENNUSTE
0.0 %	
5.0 %	
<b>235 802 €</b>	<b>268 000 €</b>
42 €	46 €
4 681 €	5 163 €
0 €	
0 €	
0 €	
<b>235 802 €</b>	

Perustiedot	Metsämaa	Kitumaa	Joutomaa	Viljelysmaat	Yhteensä	
Pinta-ala	50.4 ha	0.7 ha	0 ha	0 ha	52 ha	
Ainespuusto	5620 m <sup>3</sup>					
Puuston arvo	250 500 €					
Ainespuun tukki-%	38 %					
Välttömät määrät [ha]	0	0	0	0		
Välttömät kulut	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Äestys ja kylvö	Mätästys ja istutus	Varhaisperkaus	Nuoren metsän kunnostus	Tiet	Yhteensä

Maa-ala kasvupaikoittain ja kehitysuokittain (ha)

	OMAT ja OMT	MT	VT	CT
	3.6	30.8	11.7	4.3
Kangasmaat	3.6	26.0	3.9	1.9
Turvemaat	0.0	4.8	7.8	2.4

A0 - Aukea	S0 - Siemenpuumetsikkö	T1 - Taimikko alle 1,3 m	T2 - Taimikko yli 1,3 m	Y1 - Ylispuustoinen taimikko	02 - Nuori kasvatusmetsikkö	03 - Varttunut kasvatusmetsikkö	04 - Uudistuskypsä metsikkö	05 - Suojuspuumetsikkö
0.0	0.0	0.0	7.3	0.0	9.4	29.3	4.4	0.0

Boniteetti m<sup>2</sup>/ha/vuosi

	OMAT ja OMT	MT	VT	CT
Havupuut				
Kivennäismaat	6.3	5.1	4.2	3.1
Turvemaat	6.0	4.2	3.5	2.5
Rauduskoivikot				
Kivennäismaat	10.7	7.9		
Lehtimetsät				
Kivennäismaat	8.2	6.1	4.0	2.9

TALOUSTUNNUKSET

Käytetyt tavaralajihinnat

\* mahdollisilla kelirikkokohteilla kesäkorjuukelpoisten kuvioiden puun hintaa on korotettu 5%

Korjuukelpoisuus	Kesä				Talvi			
	Havutukki	Havukuitu	Lehtitukki	Lehtikuitu	Havutukki	Havukuitu	Lehtitukki	Lehtikuitu
Ensiharvennus	30.3 €	30.3 €	30.3 €	30.3 €	25.8 €	25.8 €	25.8 €	25.8 €
Harvennus	72.7 €	34.3 €	34.3 €	34.3 €	61.8 €	29.2 €	29.2 €	29.2 €
Päätehakkuu	80.8 €	39.4 €	62.6 €	39.4 €	68.7 €	33.5 €	53.2 €	33.5 €

Korjuukelpoisuus pinta-aloittain	Aina	Kesä	Talvi/kuiva kesä	Talvi
	0.0	12.4	16.8	21.8
	0%	24%	33%	43%

Puuston määrä suunnittelukauden

3460 m<sup>3</sup>

Puuston arvo suunnittelukauden lopussa

155 109 €

Puumäärät	Tukki	Kuitu	Yhteensä
Mänty	1866	2549	4414
Kuusi	235	613	847
Koivu	32	311	343
Lehti		15	15
<b>Yhteensä</b>	2132	3488	5620

Josta käytönrajoitusalueella

171 m<sup>3</sup> /3 %

Käytönrajoitusaluetta

1 ha/ 52 ha

<b>Käytetyt mh-kustannukset</b>	
Mätästys ja istutus	1 000.0 €
Äestys ja kylvä	500.0 €
Varhaisperkaus	330.0 €
Taimikonhoito	520.0 €

Nykyarvo kehitysuokittain: H = Havumetsät, L = Lehtimetsät	Kivennäismaat				Turvemaat			
	OMT	MT	VT	CT	OMT	MT	VT	CT
A0 - Aukea								
S0 - Siemenpuumetsikkö								
T1 - Taimikko alle 1,3 metsikkö								
T2 - Taimikko yli 1,3 m		H 1220 €						
Y1 - Viilpuustoinen taimikko								
O2 - Nuori kasvatusmetsikkö		H 2150 €				H 1770 €		H 820 €
O3 - Varttunut kasvatusmetsikkö	H 4930 €	H 7800 €	H 8000 €	H 5380 €		H 5150 €	H 3160 €	
O4 - Uudistuskyppä metsikkö		H 10730 €				H 8940 €		
O5 - Suojuspuumetsikkö								
E1 - Eri-ikäsrakenteinen metsikkö								

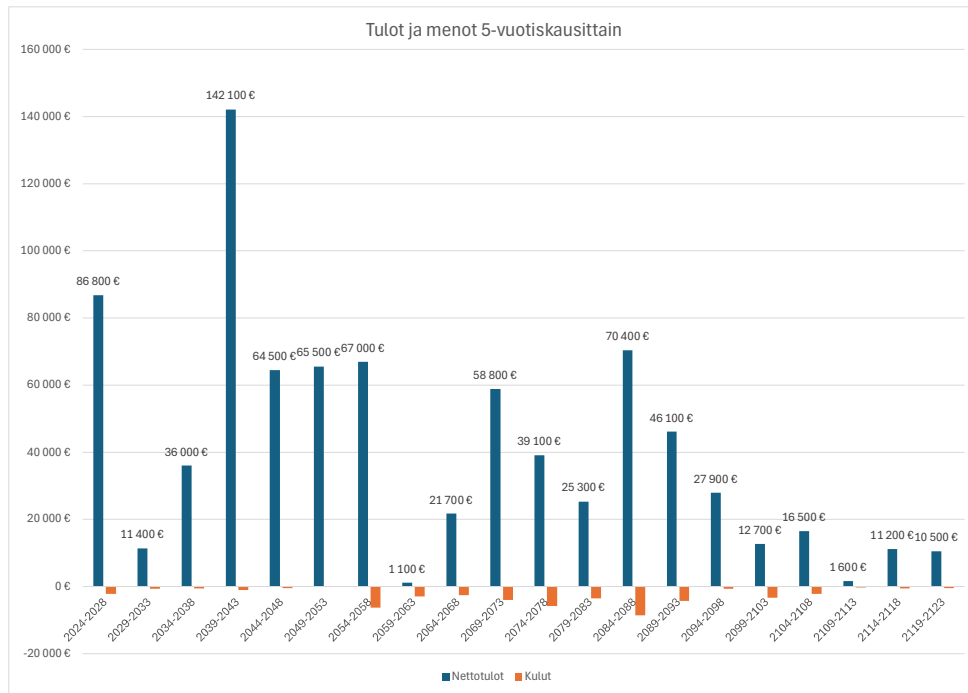
Arvioidut hakkuutulot

	Bruttotulot	Nettotulot	Kulut
2024-2028	86 800 €	86 800 €	-2 200 €
2029-2033	11 400 €	11 400 €	-700 €
2034-2038	36 000 €	36 000 €	-600 €
2039-2043	142 100 €	142 100 €	-1 100 €
2044-2048	64 500 €	64 500 €	-500 €
<b>Yhteensä 25 aikana</b>	<b>340 800 €</b>	<b>340 800 €</b>	<b>-5 100 €</b>

Sijoituksen sisäinen korko

IRR	Hankintahinta	€/m3	IRR	Hankintahinta	€/m3
7.6 %		0.0 €	4.0 %	281 750 €	47.8 €
7.5 %	172 000 €	29.2 €	3.9 %	286 500 €	48.6 €
7.4 %	174 500 €	29.6 €	3.8 %	292 500 €	49.6 €
7.3 %	175 750 €	29.8 €	3.7 %	298 250 €	50.6 €
7.2 %	177 000 €	30.0 €	3.6 %	304 250 €	51.6 €
7.1 %	179 000 €	30.4 €	3.5 %	310 250 €	52.6 €
7.0 %	181 500 €	30.8 €	3.4 %	316 000 €	53.6 €
6.9 %	184 000 €	31.2 €	3.3 %	323 000 €	54.8 €
6.8 %	186 500 €	31.6 €	3.2 %	330 250 €	56.0 €
6.7 %	188 500 €	32.0 €	3.1 %	337 250 €	57.2 €
6.6 %	191 000 €	32.4 €	3.0 %	344 250 €	58.4 €
6.5 %	193 500 €	32.8 €	2.9 %	352 500 €	59.8 €
6.4 %	195 500 €	33.2 €	2.8 %	360 750 €	61.2 €
6.3 %	198 000 €	33.6 €	2.7 %	369 000 €	62.6 €
6.2 %	200 500 €	34.0 €	2.6 %	378 500 €	64.2 €
6.1 %	203 000 €	34.4 €	2.5 %	388 000 €	65.8 €
6.0 %	205 000 €	34.8 €	2.4 %	398 500 €	67.6 €
5.9 %	208 750 €	35.4 €	2.3 %	409 250 €	69.4 €
5.8 %	212 000 €	36.0 €	2.2 %	415 000 €	70.4 €
5.7 %	214 500 €	36.4 €			
5.6 %	217 000 €	36.8 €			
5.5 %	220 500 €	37.4 €			
5.4 %	224 000 €	38.0 €			
5.3 %	226 500 €	38.4 €			
5.2 %	229 750 €	39.0 €			
5.1 %	233 500 €	39.6 €			
5.0 %	237 000 €	40.2 €			
4.9 %	241 750 €	41.0 €			
4.8 %	245 000 €	41.6 €			
4.7 %	248 750 €	42.2 €			
4.6 %	253 500 €	43.0 €			
4.5 %	258 250 €	43.8 €			
4.4 %	262 750 €	44.6 €			
4.3 %	267 750 €	45.4 €			
4.2 %	272 250 €	46.2 €			
4.1 %	277 000 €	47.0 €			

Hakkuut kuvioltain															
Kiinteistö	Kuvio	Pinta-ala (ha)	Vuosi	Hakkuutapa	Kertymä	Tulo/ha	€/kuvio	Vuosi	Hakkuutapa	Kertymä	Tulo/ha	Vuosi	Hakkuutapa	Kertymä	Tulo/ha
LEHMIVAARA	1	0.82	2024	Harvennus	76	3 134 €	2 600 €	2042	Avohakkuu	190	10 934 €	2074	Ensiharvennus	52	1 351 €
LEHMIVAARA	2	6.61	2035	Harvennus	57	2 548 €	16 800 €	2055	Avohakkuu	167	7 502 €	2095	Ensiharvennus	43	947 €
LEHMIVAARA	3	2.16	2051	Poimintahakkuu	56	1 787 €	3 900 €	2068	Poimintahakkuu	56	1 616 €	2084	Avohakkuu	56	1 616 €
LEHMIVAARA	4	1.75	2024	Harvennus	69	3 366 €	5 900 €	2042	Avohakkuu	190	12 863 €	2074	Ensiharvennus	52	1 589 €
LEHMIVAARA	5	1.14	2025	Avohakkuu	230	16 749 €	19 100 €	2057	Ensiharvennus	52	1 589 €	2074	Harvennus	66	2 891 €
LEHMIVAARA	6	1.26	2025	Harvennus	77	4 106 €	5 200 €	2043	Avohakkuu	190	12 863 €	2075	Ensiharvennus	52	1 589 €
LEHMIVAARA	7	3.58	2034	Harvennus	73	2 728 €	9 800 €	2053	Avohakkuu	226	12 997 €	2081	Ensiharvennus	57	1 469 €
LEHMIVAARA	8	3.88	2025	Harvennus	69	3 688 €	14 300 €	2044	Avohakkuu	170	11 479 €	2078	Ensiharvennus	48	1 456 €
LEHMIVAARA	9	2.13	2025	Harvennus	67	2 452 €	5 200 €	2045	Avohakkuu	187	8 421 €	2082	Ensiharvennus	47	1 033 €
LEHMIVAARA	10	4.19	2038	Ensiharvennus	52	1 415 €	5 900 €	2055	Harvennus	66	2 458 €	2073	Avohakkuu	190	10 934 €
LEHMIVAARA	11	1.58	2034	Ensiharvennus	49	1 270 €	2 000 €	2055	Harvennus	59	1 716 €	2075	Avohakkuu	187	8 421 €
LEHMIVAARA	12	0.66		Ei hakkuita											
LEHMIVAARA	13	1.7	2025	Harvennus	79	3 700 €	6 300 €	2043	Avohakkuu	190	10 934 €	2075	Ensiharvennus	52	1 351 €
LEHMIVAARA	14	0.9	2033	Harvennus	57	2 143 €	1 900 €	2053	Avohakkuu	167	7 502 €	2093	Ensiharvennus	43	947 €
LEHMIVAARA	15	1.06	2037	Ensiharvennus	52	1 394 €	1 500 €	2054	Harvennus	66	2 458 €	2072	Avohakkuu	190	10 934 €
LEHMIVAARA	16	1.07	2025	Avohakkuu	183	10 060 €	10 800 €	2062	Ensiharvennus	47	1 033 €	2083	Harvennus	59	1 716 €
LEHMIVAARA	17	0.77	2024	Harvennus	44	1 836 €	1 400 €	2041	Avohakkuu	119	8 017 €	2079	Ensiharvennus	39	1 196 €
LEHMIVAARA	18	4.94	2051	Ensiharvennus	52	1 351 €	6 700 €	2068	Harvennus	66	2 458 €	2086	Avohakkuu	190	10 934 €
LEHMIVAARA	19	2.06	2024	Harvennus	66	2 385 €	4 900 €	2042	Avohakkuu	190	10 934 €	2074	Ensiharvennus	52	1 351 €
LEHMIVAARA	20	0.94	2050	Ensiharvennus	52	1 428 €	1 300 €	2067	Harvennus	66	2 458 €	2085	Avohakkuu	190	10 934 €
LEHMIVAARA	21	1.17	2033	Avohakkuu	119	8 096 €	9 500 €	2071	Ensiharvennus	39	1 196 €	2088	Harvennus	45	1 961 €
LEHMIVAARA	22	0.62		Toimenpiderajoltus											
LEHMIVAARA	23	1.38	2047	Ensiharvennus	52	1 435 €	2 000.00 €	2064	Harvennus	66	2 458 €	2082	Avohakkuu	190	10 934 €
LEHMIVAARA	24	2.46	2024	Harvennus	66	2 458 €	6 000.00 €	2042	Avohakkuu	190	12 863 €	2074	Ensiharvennus	52	1 589 €
LEHMIVAARA	25	0.97	2025	Harvennus	69	3 150 €	3 100.00 €	2043	Avohakkuu	190	10 934 €	2075	Ensiharvennus	52	1 351 €
LEHMIVAARA	26	1.01		Ei hakkuita											
LEHMIVAARA	27	0.45	2025	Harvennus	94	4 610 €	2 100.00 €	2043	Avohakkuu	190	10 934 €	2075	Ensiharvennus	52	1 351 €
LEHMIVAARA	28	0.33		Toimenpiderajoltus											
LEHMIVAARA	29	0.23		Toimenpiderajoltus											
LEHMIVAARA	31	0.22	2051	Poimintahakkuu	56	1 616 €	400.00 €	2068	Poimintahakkuu	56	1 616 €	2084	Avohakkuu	56	1 616 €



Arvio välittömistä hakkuutulosta			
	Pinta-ala	Kertymä	Hakkuutulo
Uudistushakkuut	2.21	458	29 900 €
Harvennukset	18.25	1265	57 000 €
Ensiharvennukset	0	0	0 €
<b>Yhteensä</b>	<b>20</b>	<b>1722</b>	<b>86 900 €</b>
<b>Tunnuksluvut haltuunottohakkuuiden jälkeen</b>			
Välittömät hakkuutulot [€]		86 900 €	
Poistuma [m3]		1722.1	
€/m3 ensimmäisessä hakkuussa		50.5 €	
Jäävä puumäärä haltuunottohakkuuiden jälkeen [m3]		4171	
Taimikoiden ala haltuunottohakkuuiden jälkeen [ha]		9.5	
Välittömät uudistamiskulut haltuunottohakkuista		2 210 €	