

Arvio metsäkiinteistön arvosta

Arvion nimi: PaltamoLeinola

Arvioidut tilat		Kunta	Pinta-ala, ha	Kok. ala, ha
LEINOLA	578-404-16-65	PALTAMO	30,56	30,55
Yhteensä			30,56	30,55

Yhteenvedo	ha	€	€, yht	€/ha
1. Metsämaan arvo	28,94		8 197	283
2. Kitumaan arvo			0	85
3. Joutomaan arvo			0	50
4. Taimikon arvo	0,00			
	m3	€	€, yht	€/ha
5. Puuston arvo			118 918	
5.1 Uudistettavien metsien puuston arvo	890	45 457		
5.2 Kasvatusmetsien puuston arvo	1 370	42 030		
5.3 Kasvatusmetsien puuston odotusarvolisä		31 430		
5.4 Hukkapuu	101			
5.5 Taimikoiden puusto	0			
5.6 Puusto, kitumaa	0	0		
5.7 Puusto, joutomaa	0	0		
6. Metsänhoitokustannukset			-4 512	
7. Arvioitu arvo ilman korjausta			122 603	4 236
Kokonaisarvon korjaus		-25%	-30 651	
8. Arvioitu arvo korjauksen jälkeen			91 952	3 177
Muut kustannukset ja arvot			24 579	
9. Arvioitu kokonaisarvo			116 531	4 027

Lisätiedot:

Muut kustannukset ja arvot	€
Puukauppasopimus Pölkky Oy:n kanssa	24 579
Yhteensä	24 579

Lisätiedot:

Metsävaran lähde:

Erityiskohteet:

Arvion laatija: Petri Manninen



15.11.2024

Hinnasto

Nimi: Kainuu 24 kk

Puutavaralajien kantohinnat €/m³

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu
Kitumaa	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Nuoret kasvatusmetsät (02)	51,80	52,20	20,20	21,20	21,50	20,20	13,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, E1)	62,60	63,10	48,70	26,10	26,50	25,40	15,00
Uudistuskypsät (Y1, 04, 05, S0)	73,20	74,30	57,00	29,50	30,20	29,50	17,00

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	Paltamo
	Kiinteistö:	LEINOLA,
	Kiinteistötunnus:	578-404-16-65
TUOTTOARVO		
Arvioitu kokonaisveroaste	0.0 %	
Käytetty laskentakorko	6.5 %	
Nettonykyarvo	90 465 €	
€/ainespuu m ³	40 €	
€/metsämaa hehtaari	3 126 €	
Lisäarvot		
Sopimuksella olevat hakkuut	24 579 €	
Viljelysmaat	0 €	
Vuokran nykyarvo	0 €	
YHTEENSÄ	115 044 €	

Perustiedot						
	Metsämaa	Kitumaa	Joutomaa	Viljelysmaat	Yhteensä	
Pinta-ala	28.9 ha	0 ha	0 ha	0 ha	30.6 ha	
Ainespuusto	2261 m ³					
Puuston arvo	100 000 €					
Ainespuun tukki-%	31 %					
	Äestys ja kylvö	Mätästys ja istutus	Varhaisperkaus	Nuoren metsän kunnostus	Tiet	Yhteensä
Välittömät määrät [ha]	0	0	0	0		
Välittömät kulut	0 €	0 €	0 €	0 €	4 512 €	4 512 €

TALOUSTUNNUKSET

Käytetyt tavaralajihinnat

* mahdollisilla kelirikkohteilla kesäkorjuukelpoisten kivioiden puun hintaa on korotettu 5%

Korjuukelpoisuus	Kesä				Talvi			
	Havutukki	Havukuitu	Lehtitukki	Lehtikuitu	Havutukki	Havukuitu	Lehtitukki	Lehtikuitu
Ensiharvennus	29.7 €	29.7 €	29.7 €	29.7 €	25.2 €	25.2 €	25.2 €	25.2 €
Harvennus	71.3 €	33.7 €	33.7 €	33.7 €	60.6 €	28.6 €	28.6 €	28.6 €
Päätehakkuu	79.2 €	38.6 €	61.4 €	38.6 €	67.3 €	32.8 €	52.2 €	32.8 €

Korjuukelpoisuus pinta- aloittain	Aina	Kesä	Talvi/kuiva kesä	Talvi
	3.2	6.8	11.5	7.3
	11 %	24 %	40 %	25 %

Käytetyt mh-kustannukset	
Mätästys ja istutus	1 000.0 €
Äestys ja kylvö	500.0 €
Varhaisperkaus	330.0 €
Taimikonhoito	520.0 €

Arvioidut hakkuutulot

	Bruttotulot	Nettotulot	Kulut
2024-2028	61 900 €	61 900 €	-13 000 €
2029-2033	16 700 €	16 700 €	-4 100 €
2034-2038	4 300 €	4 300 €	-200 €
2039-2043	30 400 €	30 400 €	-5 600 €
2044-2048	11 900 €	11 900 €	-1 000 €
Yhteensä 25 aikana	125 200 €	125 200 €	-23 900 €

Sijoituksen sisäinen korko

IRR	Hankintahinta	€/m3	IRR	Hankintahinta	€/m3
7.6 %		0.0 €	5.4 %	106 500 €	45.1 €
7.5 %	80 500 €	34.1 €	5.3 %	108 500 €	45.9 €
7.4 %	81 500 €	34.5 €	5.2 %	110 500 €	46.8 €
7.3 %	82 500 €	34.9 €	5.1 %	112 000 €	47.4 €
7.2 %	83 500 €	35.4 €	5.0 %	114 000 €	48.3 €
7.1 %	84 500 €	35.8 €	4.9 %	116 000 €	49.1 €
7.0 %	85 000 €	36.0 €	4.8 %	118 500 €	50.2 €
6.9 %	86 000 €	36.4 €	4.7 %	120 750 €	51.1 €
6.8 %	87 000 €	36.8 €	4.6 %	123 000 €	52.1 €
6.7 %	88 000 €	37.3 €	4.5 %	126 000 €	53.3 €
6.6 %	89 000 €	37.7 €	4.4 %	128 750 €	54.5 €
6.5 %	90 500 €	38.3 €	4.3 %	131 000 €	55.5 €
6.4 %	92 000 €	39.0 €	4.2 %	134 000 €	56.7 €
6.3 %	93 000 €	39.4 €	4.1 %	137 500 €	58.2 €
6.2 %	94 250 €	39.9 €	4.0 %	140 000 €	59.3 €
6.1 %	95 500 €	40.4 €	3.9 %	143 500 €	60.8 €
6.0 %	97 000 €	41.1 €	3.8 %	147 250 €	62.3 €
5.9 %	98 500 €	41.7 €	3.7 %	151 000 €	63.9 €
5.8 %	100 000 €	42.3 €	3.6 %	155 000 €	65.6 €
5.7 %	101 500 €	43.0 €	3.5 %	158 500 €	67.1 €
5.6 %	102 750 €	43.5 €	3.4 %	163 000 €	69.0 €
5.5 %	104 500 €	44.2 €	3.3 %	166 000 €	70.3 €

Arvio kuvioittaisista hakkuumääristä ja tuloista Kajaanin Metsäpalvelun toteuttamina

Kiinteistö	Kuvio	Pinta-ala (ha)	Vuosi	Hakkuutapa	Kertymä	Tulo/ha	€/kuvio
LEINOLA	1	0.68	2026	Avohakkuu	111	4 953 €	3 400 €
LEINOLA	2	0.22	2053	Avohakkuu	237	8 029 €	1 800 €
LEINOLA	3	0.27	2026	Harvennus	91	2 618 €	700 €
LEINOLA	4	0.5	2054	Avohakkuu	233	8 793 €	4 400 €
LEINOLA	5	1.31	2051	Avohakkuu	232	8 689 €	11 400 €
LEINOLA	6	1.43	2053	Ensiharvennus	52	1 530 €	2 200 €
LEINOLA	7	0.24	2025	Harvennus	118	5 032 €	1 200 €
LEINOLA	8	0.11	2025	Harvennus	102	4 203 €	500 €
LEINOLA	9	0.04	2024	Harvennus	74	3 379 €	100 €
LEINOLA	10	1.67	2054	Avohakkuu	232	9 636 €	16 100 €
LEINOLA	11	0.93					
LEINOLA	12	1.18	2055	Avohakkuu	237	9 727 €	11 500 €
LEINOLA	13	0.33	2026	Avohakkuu	196	7 642 €	2 500 €
LEINOLA	14	1.7	2053	Avohakkuu	232	8 630 €	14 700 €
LEINOLA	15	0.42	2038	Avohakkuu	199	10 355 €	4 300 €
LEINOLA	16	0.71	2032	Avohakkuu	172	9 903 €	7 000 €
LEINOLA	17	0.6	2049	Harvennus	65	2 200 €	1 300 €
LEINOLA	18	0.43	2039	Avohakkuu	197	10 159 €	4 400 €
LEINOLA	19	2.16	2043	Harvennus	54	2 143 €	4 600 €
LEINOLA	20	1.84	2025	Avohakkuu	160	8 297 €	15 300 €
LEINOLA	21	0.85	2030	Ensiharvennus	38	967 €	800 €
LEINOLA	22	1.18	2053	Ensiharvennus	52	1 606 €	1 900.00 €
LEINOLA	23	0.11					
LEINOLA	24	0.58					
LEINOLA	25	0.31	2025	Avohakkuu	154	7 936 €	2 500.00 €
LEINOLA	26	1.06	2025	Avohakkuu	188	11 845 €	12 600.00 €
LEINOLA	27	0.99	2025	Avohakkuu	165	10 105 €	10 000.00 €
LEINOLA	28	0.62	2028	Ensiharvennus	45	1 143 €	700.00 €
LEINOLA	29	0.63	2026	Harvennus	65	2 521 €	1 600.00 €
LEINOLA	30	2.87	2030	Ensiharvennus	33	977 €	2 800.00 €
LEINOLA	31	2.41	2065	Avohakkuu	243	10 570 €	25 500.00 €
LEINOLA	32	0.64	2025	Avohakkuu	200	11 591 €	7 400.00 €
LEINOLA	33	0.03					
LEINOLA	34	0.66	2030	Avohakkuu	161	9 150 €	6 000.00 €
LEINOLA	35	0.88	2026	Harvennus	82	4 026 €	3 500.00 €

Tulot ja menot 5-vuotiskausittain kun metsiä hoidetaan Kajaanin Metsäpalvelu Oy:n ohjeistuksen mukaan

