

Laskelma metsäkiinteistön arvosta

Tila-arvio Villenvainio ja Haapasaari 21.9.2026

ARVION LAATIJA

Matti Nevanperä

LISÄTIEDOT

Maastotarkistus Sydänmaa LKIV 09/2026.
Metsänhoitokustannuksissa on huomioitu kiireiset
varhausperkaukset Mikkolanmäen palstalla noin 6,5ha.



LASKELMA METSÄKIINTEISTÖN ARVOSTA

LASKELMAN NIMI

Tila-arvio Villenvainio ja Haapasaari 21.9.2026

ARVIOIDUT KIINTEISTÖT

ARVIOIDUT TILAT (KIINTEISTÖ/MÄÄRÄALA)	KIINTEISTÖTUNNUS	KUNTA	LASKELMAN PINTA-ALA, HA	KIINTEISTÖN KOK. ALA, HA
751-403-9-41	751-403-9-41	Simo	6.30	6.88
751-401-7-29	751-401-7-29	Simo	31.19	38.77
Yht.			37.49	

YHTENVETO PUUSTOTIEDOISTA

PUUSTON MÄÄRÄ, M³	PUUSTOA HEHTAARILLA, M³/HA	TUKKIA, M³	KUITUA, M³	HUKKAPUUTA, M³	TUKKI, %	PUUSTON KASVU VUODESSA, M³/HA	PUUSTON ARVOKASVU, %
3044	81	661	2234	149	22	3.8	4.5

ERILLISARVOT	HA	M³	€	€/HA
Maapohjan arvo metsämaalla	32.01	2990	22301	697
Kitumaan arvo	3.88	46	330	85
Joutomaan arvo	1.61	9	80	50
Luonnonsuojelualueen arvo	0.00	0	0	0

Taimikoiden arvo	5.34	3	5404	1012
------------------	------	---	------	------

Puuston arvo, uudistettavat metsät	4.34	657	26217	6035
Puuston arvo, kasvatusmetsät	22.32	2331	58165	2606
Puuston odotusarvolisä, kasvatusmetsät			18691	837
Puuston arvo yht.		2988	103073	3865

Metsänhoitokustannukset yht.			2001	
------------------------------	--	--	------	--

Summa-arvo yht.			129188	3446
Kokonaisarvon korjaus -28.0 %			-36173	

Arvioitu arvo korjauksen jälkeen			93015	2481
Erillisarvot ja kiinteistön muut osat			21500	

Kokonaisarvo

114515

3054

ERILLISARVON LISÄMÄÄREET

Rakennuspaikka Simojoen rannassa 10 000€ Pelto noin 6 hehtaaria 11 500€

KÄYTETYT PUUTAVARALAJIHINNAT €/M³ (käyttäjän asettamat hinnat, Lappi)

	MÄNTY-TUKKI	KUUSI-TUKKI	KOIVU-TUKKI	MÄNTY-KUITU	KUUSI-KUITU	KOIVU-KUITU	MUU TUKKI	MUU KUITU
Nuoret kasvatusmetsät (02)	47.7	45.9	25.1	18.4	17.6	16.4	7.0	7.0
Varttuneet kasvatusmetsät (03, ER)	58.5	57.2	37.4	21.9	21.3	19.7	8.0	8.0
Uudistuskypsät metsät (Y1, 04, 05, S0)	65.5	65.4	44.6	25.8	25.7	23.6	10.0	10.0

KIINTEÄT ODOTUSARVOLISÄT JA ODOTUSARVOKERTOIMET, LÄHDE:

TAPIO Summa-arvotaulukot 2026 tai käyttäjän antamat kertoimet (*-merkintä)



ERITTELY

METSÄMAAN ARVO KASVUPAIKOITTAIN

METSÄMAA	HA	%	€	€/HA
Lehtomainen kangas, vastaava suo ja ruohoturvekangas	7.6	23.8	6774	890
Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas	14.0	43.8	10239	730
Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas	10.4	32.4	5289	510
Yht.	32.0	100	22301	697

TAIMIKOIDEN ARVO PÄÄPUULAJEITTAIN

TAIMIKKO	HA	%	€	€/HA
Kuusi	5.3	100.0	5404	1012
Yht.	5.3	100	5404	1012

UUDISTUSKYPSEN PUUSTON ARVO

PUUTAVARALAJI	M ³	%	€	€/M ³
Mäntytukki	10	1.5	663	65
Kuusitukki	237	36.1	15494	65
Koivutukki	13	2.0	590	45
Mäntykuitu	11	1.6	273	26
Kuusikuitu	170	25.8	4356	26
Koivukuitu	205	31.2	4840	24
Muu tukki	0	0	-	-
Muu kuitu	0	0	-	-
Hukkapuu	11	1.7	-	-
Yht.	656.5	100	26217	40

KASVATUSMETSIIEN PUUSTON ARVO

PUUTAVARALAJI	M ³	%	€	€/M ³
Mäntytukki	226	9.7	12857	57
Kuusitukki	151	6.5	8231	55
Koivutukki	10	0.4	359	37
Mäntykuitu	807	34.6	16677	21
Kuusikuitu	496	21.3	9869	20
Koivukuitu	530	22.7	10120	19
Muu tukki	0	0.0	2	8
Muu kuitu	7	0.3	49	8
Hukkapuu	105	4.5	-	-
Yht.	2331.1	100	58165	25



PUUSTON ARVO YHTEENSÄ

PUUTAVARALAJI	M ³	%	€	€/M ³
Mäntytukki	236	7.9	13520	57
Kuusitukki	388	13.0	23726	61
Koivutukki	23	0.8	949	42
Mäntykuitu	818	27.4	16950	21
Kuusikuitu	666	22.3	14226	21
Koivukuitu	734	24.6	14960	20
Muu tukki	0	0.0	2	8
Muu kuitu	7	0.2	49	8
Hukkapuu	116	3.9	–	–
Yht.	2987.6	100	84383	28



KUVIOLUETTELO

LASKELMAN NIMI

Tila-arvio Villenvainio ja Haapasaari 21.9.2026

ARVION LAATIJAA

Matti Nevanperä

751-403-9-41, 751-403-9-41 (summa-arvoluvut alueelta Etelä-Lappi, hinnastoalue Lappi)

KU- VIO- NRO	PIN- TA- ALA, HA	KAS- VU- PAIK KA	PÄÄ- PUU- LAJI	IKÄ	PI- TUUS	KEHI- TYS- LUOK- KA	AR- VO- KAS- VU, %	MÄT M³/ HA	MÄK M³/ HA	KUT M³/ HA	KUK M³/ HA	KOT M³/ HA	KOK M³/ HA	Muu T M³/ HA	Muu K M³/ HA	Huk- ka- puu, M³/ HA	YHT. M³/ HA	KU- VIO, M³	PUU STO, €/HA	OA- KER- ROIN	OA- LISÄ, €/HA	MAA, €/HA	KIIN- TEÄ ODO- TUS ARV O, €/HA	ARV O, €/HA	ARV O, €/KUVIO
1.	0.57	OMT		0	0.0		0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	50	0	50	29
2.	0.73	OMT	Kuusi	87	14.3	02	6.7	0	0	29	79	0	16	0	0	4	128	93	2969	1.410	1217	890	0	5076	3700
3.	1.16	OMT	Hieskoivu	77	16.7	04	6.3	4	4	25	27	5	83	0	0	3	152	177	4928	1.000	0	890	0	5818	6766
4.	0.70	OMT	Kuusi	87	17.1	03	4.2	8	9	54	50	4	70	0	0	4	200	141	6389	1.006	38	890	0	7318	5158
5.	0.68	OMT	Kuusi	86	17.2	03	4.5	13	13	50	44	4	69	0	0	4	198	134	6421	1.003	19	890	0	7330	4962
6.	1.01	OMT	Kuusi	97	17.8	04	4.8	0	0	81	53	2	36	0	0	3	174	175	7604	1.000	0	890	0	8494	8550
7.	1.45	OMT	Hieskoivu	44	4.7		0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9	12	0	1.000	0	85	0	85	123
Ka./ha	6.30			69	12.4		3.7	3	3	32	33	2	38	0	0	4	116	733	3872	1.048	147	629		4648	29289

751-401-7-29, 751-401-7-29 (summa-arvoluvut alueelta Etelä-Lappi, hinnastoalue Lappi)

KU- VIO- NRO	PIN- TA- ALA, HA	KAS- VU- PAIK KA	PÄÄ- PUU- LAJI	IKÄ	PI- TUUS	KEHI- TYS- LUOK- KA	AR- VO- KAS- VU, %	MÄT M³/ HA	MÄK M³/ HA	KUT M³/ HA	KUK M³/ HA	KOT M³/ HA	KOK M³/ HA	Muu T M³/ HA	Muu K M³/ HA	Huk- ka- puu, M³/ HA	YHT. M³/ HA	KU- VIO, M³	PUU STO, €/HA	OA- KER- ROIN	OA- LISÄ, €/HA	MAA, €/HA	KIIN- TEÄ ODO- TUS ARV O, €/HA	ARV O, €/HA	ARV O, €/KUVIO
84.	2.02	VT	Mänty	72	8.2	02	7.2	0	36	0	4	0	3	0	0	5	48	97	783	1.000	0	510	971	2263	4562
85.	0.55	MT	Mänty	84	16.3	03	3.5	56	49	0	6	1	25	0	0	3	140	77	5003	1.000	0	730	0	5733	3149

KU-VIO-NRO	PIN-TA-ALA, HA	KAS-VU-PAIKKA	PÄÄ-PUU-LAJI	IKÄ	PI-TUUS	KEHITYSLUOKKA	ARVO-KASVU, %	MÄT M³/HA	MÄK M³/HA	KUT M³/HA	KUK M³/HA	KOT M³/HA	KOK M³/HA	Muu T M³/HA	Muu K M³/HA	Hukka-puu, M³/HA	YHT. M³/HA	KU-VIO, M³	PUUSTO, €/HA	OA-KEROIN	OA-LISÄ, €/HA	MAA, €/HA	KIINTEÄ ODOTUS ARVO, €/HA	ARVO, €/HA	ARVO, €/KUUVIO
88.	0.51	MT	Hieskoivu	75	14.4	03	4.4	13	23	3	14	2	51	0	0	3	109	56	2789	1.000	0	730	0	3519	1803
95.	0.29	MT	Mänty	70	13.0	03	4.5	23	86	0	9	0	13	0	0	5	136	40	3680	1.236	868	730	0	5278	1556
96.	0.70	VT	Mänty	59	9.5	02	6.8	0	34	0	9	0	7	0	0	5	55	38	897	1.000	0	510	650	2057	1432
97.	0.66	VT	Mänty	73	6.4		0.4	0	5	0	0	0	0	0	0	3	8	5	0	1.000	0	50	0	50	33
98.	0.40	VT	Mänty	67	8.1		2.7	0	22	0	0	0	0	0	0	6	28	11	0	1.000	0	85	0	85	34
99.	0.37	VT	Mänty	51	3.5		0.0	0	1	0	0	0	0	0	0	9	10	4	0	1.000	0	50	0	50	19
105.	1.21	MT	Mänty	61	11.8	03	6.1	8	50	4	18	0	15	0	0	5	101	122	2502	1.573	1434	730	0	4666	5649
106.	1.74	MT	Hieskoivu	60	12.2	03	9.5	6	26	2	32	0	52	0	0	7	124	215	2717	1.000	0	730	0	3447	5982
107.	2.21	MT	Mänty	61	11.6	02	4.9	8	43	6	37	0	26	0	0	5	125	276	2534	1.643	1631	730	0	4895	10795
108.	1.60	VT	Mänty	68	12.4	03	5.5	14	55	0	12	0	10	0	0	4	96	153	2504	1.560	1402	510	0	4416	7081
109.	1.39	VT	Mänty	68	13.1	03	4.4	11	51	4	20	0	36	0	0	5	128	178	3155	1.358	1129	510	0	4794	6671
110.	1.06	MT	Mänty	71	13.5	03	6.3	29	46	4	14	1	39	0	0	4	138	146	4049	1.090	364	730	0	5143	5477
111.	1.07	VT	Mänty	70	10.5	02	6.7	6	36	0	9	0	4	0	0	4	59	64	1184	1.000	0	510	526	2221	2384
112.	0.44	VT	Mänty	68	10.1	02	5.8	4	55	0	0	0	0	0	7	4	70	31	1263	1.000	0	510	760	2533	1108
113.	0.84	MT	Hieskoivu	65	12.8	03	5.6	4	15	3	14	1	50	0	0	4	91	77	2055	1.000	0	730	0	2785	2342
114.	0.91	VT	Mänty	72	11.1	02	6.3	6	29	0	14	0	5	0	0	3	56	51	1119	1.880	985	510	0	2614	2385
115.	1.23	VT	Mänty	79	13.5	03	8.7	20	54	0	12	0	5	0	0	3	94	115	2699	1.260	702	510	0	3911	4808
116.	0.28	VT	Mänty	69	12.4	03	4.3	9	35	0	5	0	31	0	0	4	84	23	2040	1.560	1142	510	0	3692	1027
117.	0.36	VT	Mänty	78	12.8	03	5.8	16	60	0	0	0	4	0	0	3	83	30	2340	1.431	1009	510	0	3858	1402
118.	1.00	MT	Kuusi	6	1.1	T1	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	730	873	1603	1610
118.1	3.33	MT	Kuusi	6	1.1	T1	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	730	1038	1768	5883
119.	0.90	OMT	Kuusi	66	13.0	03	11.9	0	0	16	51	0	12	0	0	3	81	73	2196	1.806	1771	890	0	4857	4378
120.	0.25	OMT	Lehtipu	18	11.8	03	10.4	0	0	23	48	0	0	1	14	10	96	25	2474	1.000	0	890	0	3364	855



KU-VIO-NRO	PIN-TA-ALA, HA	KAS-VU-PAIKKA	PÄÄ-PUU-LAJI	IKÄ	PI-TUUS	KEHITYSLUOKKA	ARVO-KASVU, %	MÄT M³/HA	MÄK M³/HA	KUT M³/HA	KUK M³/HA	KOT M³/HA	KOK M³/HA	Muu T M³/HA	Muu K M³/HA	Huk-ka-puu, M³/HA	YHT. M³/HA	KU-VIO, M³	PUUSTO, €/HA	OA-KEROIN	OA-LISÄ, €/HA	MAA, €/HA	KIINTEÄ ODOTUS ARVO, €/HA	ARVO, €/HA	ARVO, €/KUVIO
121.	1.04	OMT	Kuusi	88	17.6	04	4.5	0	0	52	41	3	41	0	0	3	140	145	5572	1.000	0	890	0	6462	6690
122.	1.14	OMT	Kuusi	104	16.9	04	5.6	4	5	63	37	2	27	0	0	2	140	159	6198	1.000	0	890	0	7088	8077
123.	1.01	MT	Kuusi	8	1.6	T2	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	1.000	0	730	1067	1797	1808
124.	1.59	VT	Mänty	51	6.1		0.0	0	5	0	0	0	0	0	0	6	11	17	0	1.000	0	85	0	85	135
125.	0.27	MT	Kuusi	56	12.8	02	7.9	7	38	4	49	0	41	0	0	21	160	44	2763	1.573	1584	730	0	5077	1390
126.	0.44	VT	Mänty	51	6.1		6.2	0	6	0	0	0	0	0	0	4	11	5	0	1.000	0	85	0	85	37
127.	0.37	VT	Mänty	71	13.8	03	4.4	22	36	0	12	0	16	0	0	3	88	32	2613	1.192	501	510	0	3624	1336
Ka./ha	31.19			58	9.8		4.7	7	26	6	15	0	16	0	0	4	74	2312	1923	1.194	463	601	911	3267	101900

