

# Laskelma metsäkiinteistön arvosta

Tila-arvio 7/2026

## ARVION LAATIJA

Mirva Salo, LKV, metsätalousinsinööri, kaupanvahvistaja

## LISÄTIEDOT

Maastotarkistus 22.7.2026  
Sydänmaa LKV



## LASKELMA METSÄKIINTEISTÖN ARVOSTA

### LASKELMAN NIMI

Tila-arvio 7/2026

### ARVIOIDUT KIINTEISTÖT

| ARVIOIDUT TILAT (KIINTEISTÖ/MÄÄRÄALA) | KIINTEISTÖTUNNUS | KUNTA     | LASKELMAN PINTA-ALA, HA | KIINTEISTÖN KOK. ALA, HA |
|---------------------------------------|------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|
| Toppavuori                            | 935-427-1-223    | Virolahti | 12.64                   | 13.08                    |
| Yht.                                  |                  |           | 12.64                   |                          |

### YHTEENVETO PUUSTOTIEDOISTA

| PUUSTON MÄÄRÄ, M³ | PUUSTOA HEHTAARILLA, M³/HA | TUKKIA, M³ | KUITUA, M³ | HUKKAPUUTA, M³ | TUKKI, % | PUUSTON KASVU VUODESSA, M³/HA | PUUSTON ARVOKASVU, % |
|-------------------|----------------------------|------------|------------|----------------|----------|-------------------------------|----------------------|
| 2264              | 179                        | 711        | 1496       | 57             | 31       | 6.6                           | 3.7                  |

| ERILLISARVOT               | HA    | M³   | €     | €/HA |
|----------------------------|-------|------|-------|------|
| Maapohjan arvo metsämaalla | 12.64 | 2207 | 13733 | 1086 |
| Kitumaan arvo              | 0.00  | 0    | 0     | 0    |
| Joutomaan arvo             | 0.00  | 0    | 0     | 0    |

|                  |      |   |      |      |
|------------------|------|---|------|------|
| Taimikoiden arvo | 1.61 | 0 | 5061 | 3136 |
|------------------|------|---|------|------|

|                                        |       |      |       |      |
|----------------------------------------|-------|------|-------|------|
| Puuston arvo, uudistettavat metsät     | 0.82  | 253  | 6007  | 7350 |
| Puuston arvo, kasvatusmetsät           | 10.21 | 1954 | 79820 | 7816 |
| Puuston odotusarvolisä, kasvatusmetsät |       |      | 1745  | 171  |
| Puuston arvo yht.                      |       | 2207 | 87572 | 7940 |

|                              |  |  |      |  |
|------------------------------|--|--|------|--|
| Metsänhoitokustannukset yht. |  |  | 1900 |  |
|------------------------------|--|--|------|--|

|                               |  |  |        |      |
|-------------------------------|--|--|--------|------|
| Summa-arvo yht.               |  |  | 104466 | 8262 |
| Kokonaisarvon korjaus -25.0 % |  |  | -26117 |      |

|                                       |  |  |       |      |
|---------------------------------------|--|--|-------|------|
| Arvioitu arvo korjauksen jälkeen      |  |  | 78350 | 6197 |
| Erillisarvot ja kiinteistön muut osat |  |  | 0     |      |

|              |  |  |       |      |
|--------------|--|--|-------|------|
| Kokonaisarvo |  |  | 78350 | 6197 |
|--------------|--|--|-------|------|



## ERILLISARVON LISÄMÄÄREET

### KÄYTETTY PUUTAVARALAJIHINNAT €/M<sup>3</sup> (käyttäjän asettamat hinnat, Kymi-Savo)

|                                        | MÄNTY-TUKKI | KUUSI-TUKKI | KOIVU-TUKKI | MÄNTY-KUITU | KUUSI-KUITU | KOIVU-KUITU | MUU TUKKI | MUU KUITU |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| Nuoret kasvatusmetsät (02)             | 48.5        | 49.9        | 40.5        | 20.9        | 21.3        | 21.1        | 7.0       | 7.0       |
| Varttuneet kasvatusmetsät (03, ER)     | 67.9        | 68.0        | 53.1        | 26.5        | 26.5        | 26.8        | 8.0       | 8.0       |
| Uudistuskypsät metsät (Y1, 04, 05, S0) | 78.6        | 77.5        | 63.2        | 27.9        | 29.3        | 28.6        | 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        |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|
| Lehto, letto ja lehtomainen suo (ja ruohoturvekangas) | 0.8         | 6.5        | 1226         | 1500        |
| Lehtomainen kangas, vastaava suo ja ruohoturvekangas  | 0.6         | 4.6        | 868          | 1500        |
| Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas     | 5.1         | 40.7       | 6632         | 1290        |
| Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas  | 6.1         | 48.3       | 5007         | 820         |
| <b>Yht.</b>                                           | <b>12.6</b> | <b>100</b> | <b>13733</b> | <b>1086</b> |

### TAIMIKOIDEN ARVO PÄÄPUULAJEITTAIN

| TAIMIKKO    | HA         | %          | €           | €/HA        |
|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Mänty       | 1.6        | 100.0      | 5061        | 3136        |
| <b>Yht.</b> | <b>1.6</b> | <b>100</b> | <b>5061</b> | <b>3136</b> |

### UUDISTUSKYPYSÄN PUUSTON ARVO

| PUUTAVARALAJI | M <sup>3</sup> | %          | €           | €/M <sup>3</sup> |
|---------------|----------------|------------|-------------|------------------|
| Mäntytukki    | 0              | 0          | 0           | -                |
| Kuusitukki    | 0              | 0          | 0           | -                |
| Koivutukki    | 0              | 0          | 0           | -                |
| Mäntykuitu    | 7              | 2.6        | 185         | 28               |
| Kuusikuitu    | 83             | 32.3       | 2427        | 29               |
| Koivukuitu    | 95             | 37.0       | 2707        | 29               |
| Muu tukki     | 0              | 0          | 0           | -                |
| Muu kuitu     | 69             | 26.9       | 689         | 10               |
| Hukkapuu      | 3              | 1.3        | -           | -                |
| <b>Yht.</b>   | <b>256.3</b>   | <b>100</b> | <b>6007</b> | <b>23</b>        |

### KASVATUSMETSIEN PUUSTON ARVO

| PUUTAVARALAJI | M <sup>3</sup> | %          | €            | €/M <sup>3</sup> |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|
| Mäntytukki    | 394            | 19.8       | 26761        | 68               |
| Kuusitukki    | 238            | 12.0       | 16196        | 68               |
| Koivutukki    | 67             | 3.3        | 3538         | 53               |
| Mäntykuitu    | 731            | 36.7       | 19391        | 27               |
| Kuusikuitu    | 303            | 15.2       | 8046         | 27               |
| Koivukuitu    | 220            | 11.0       | 5888         | 27               |
| Muu tukki     | 0              | 0          | 0            | -                |
| Muu kuitu     | 0              | 0          | 0            | -                |
| Hukkapuu      | 39             | 1.9        | -            | -                |
| <b>Yht.</b>   | <b>1992.3</b>  | <b>100</b> | <b>79820</b> | <b>40</b>        |



## PUUSTON ARVO YHTEENSÄ

| PUUTAVARALAJI | M <sup>3</sup> | %    | €     | €/M <sup>3</sup> |
|---------------|----------------|------|-------|------------------|
| Mäntytukki    | 394            | 17.5 | 26761 | 68               |
| Kuusitukki    | 238            | 10.6 | 16196 | 68               |
| Koivutukki    | 67             | 3.0  | 3538  | 53               |
| Mäntykuitu    | 738            | 32.8 | 19576 | 27               |
| Kuusikuitu    | 386            | 17.2 | 10472 | 27               |
| Koivukuitu    | 314            | 14.0 | 8595  | 27               |
| Muu tukki     | 0              | 0    | 0     | -                |
| Muu kuitu     | 69             | 3.1  | 689   | 10               |
| Hukkapuu      | 42             | 1.9  | -     | -                |
| Yht.          | 2248.6         | 100  | 85827 | 38               |



## KUVIOLUETTELO

### LASKELMAN NIMI

Tila-arvio 7/2026

### ARVION LAATIJJA

Mirva Salo

935-427-1-223, Toppavuori (summa-arvoluvut alueelta Häme-Uusimaa-Kymi, hinnastoalue Kymi-Savo)

| KU-<br>VIO-<br>NRO | PIN-<br>TA-<br>ALA,<br>HA | KAS-<br>VU-<br>PAIK<br>KA | PÄÄ-<br>PUU-<br>LAJI | IKÄ | PI-<br>TUUS | KEHI-<br>TYS-<br>LUOK-<br>KA | AR-<br>VO-<br>KAS-<br>VU,<br>% | MÄT<br>M³/<br>HA | MÄK<br>M³/<br>HA | KUT<br>M³/<br>HA | KUK<br>M³/<br>HA | KOT<br>M³/<br>HA | KOK<br>M³/<br>HA | Muu<br>T<br>M³/<br>HA | Muu<br>K<br>M³/<br>HA | Huk-<br>ka-<br>puu,<br>M³/<br>HA | YHT.<br>M³/<br>HA | KU-<br>VIO,<br>M³ | PUU<br>STO,<br>€/HA | OA-<br>KER-<br>ROIN | OA-<br>LISÄ,<br>€/HA | MAA,<br>€/HA | KIIN-<br>TEÄ<br>ODO-<br>TUS<br>ARV<br>O,<br>€/HA | ARV<br>O,<br>€/HA | ARV<br>O, €/KUVIO |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|-----|-------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                  | 0.42                      | MT                        | Kuusi                | 65  | 21.2        | 03                           | 3.0                            | 17               | 14               | 124              | 67               | 8                | 19               | 0                     | 0                     | 2                                | 249               | 104               | 12659               | 1.000               | 0                    | 1290         | 0                                                | 13949             | 5847              |
| 2                  | 4.54                      | VT                        | Mänty                | 50  | 16.8        | 03                           | 5.2                            | 38               | 101              | 2                | 13               | 0                | 0                | 0                     | 0                     | 4                                | 154               | 699               | 5765                | 1.048               | 277                  | 820          | 0                                                | 6862              | 31129             |
| 3                  | 0.45                      | MT                        | Kuusi                | 57  | 21.0        | 03                           | 3.1                            | 12               | 10               | 73               | 45               | 33               | 82               | 0                     | 0                     | 4                                | 256               | 115               | 11249               | 1.000               | 0                    | 1290         | 0                                                | 12539             | 5641              |
| 4                  | 0.58                      | OMT                       | Kuusi                | 65  | 22.9        | 03                           | 3.6                            | 9                | 12               | 70               | 37               | 42               | 63               | 0                     | 0                     | 3                                | 232               | 135               | 10553               | 1.000               | 0                    | 1500         | 0                                                | 12053             | 6976              |
| 6                  | 0.36                      | MT                        | Mänty                | 58  | 18.5        | 03                           | 4.7                            | 60               | 81               | 24               | 22               | 0                | 0                | 0                     | 0                     | 3                                | 186               | 66                | 8369                | 1.060               | 502                  | 1290         | 0                                                | 10161             | 3632              |
| 7                  | 0.82                      | OMaT                      | Hieskoivu            | 65  | 24.0        | 04                           | 2.6                            | 0                | 8                | 0                | 101              | 0                | 116              | 0                     | 84                    | 4                                | 310               | 253               | 7350                | 1.000               | 0                    | 1500         | 0                                                | 8850              | 7233              |
| 8                  | 0.70                      | MT                        | Mänty                | 63  | 20.3        | 03                           | 3.4                            | 102              | 88               | 15               | 17               | 3                | 22               | 0                     | 0                     | 4                                | 249               | 174               | 11541               | 1.000               | 0                    | 1290         | 0                                                | 12831             | 8998              |
| 9                  | 0.51                      | MT                        | Kuusi                | 38  | 17.4        | 03                           | 4.4                            | 3                | 31               | 0                | 64               | 10               | 87               | 0                     | 0                     | 8                                | 196               | 100               | 5610                | 1.000*              | 0                    | 1290         | 0                                                | 6900              | 3510              |
| 10                 | 0.82                      | MT                        | Kuusi                | 54  | 18.7        | 03                           | 3.8                            | 34               | 37               | 47               | 68               | 7                | 36               | 0                     | 0                     | 4                                | 229               | 188               | 9611                | 1.000               | 0                    | 1290         | 0                                                | 10901             | 8961              |
| 11                 | 1.61                      | MT                        | Mänty                | 11  | 4.0         | T2                           | 0.0                            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                     | 0                     | 9                                | 0                 | 0                 | 0                   | 1.000               | 0                    | 1290         | 3136                                             | 4426              | 7143              |
| 12                 | 1.57                      | VT                        | Mänty                | 64  | 17.7        | 03                           | 3.1                            | 46               | 68               | 26               | 39               | 7                | 31               | 0                     | 0                     | 3                                | 216               | 339               | 8870                | 1.000               | 0                    | 820          | 0                                                | 9690              | 15213             |
| 13                 | 0.27                      | MT                        | Mänty                | 62  | 16.9        | 03                           | 6.2                            | 36               | 46               | 15               | 24               | 0                | 0                | 0                     | 0                     | 3                                | 121               | 32                | 5315                | 1.217               | 1155                 | 1290         | 0                                                | 7760              | 2083              |
| Ka./ha             | 12.64                     |                           |                      | 50  | 16.7        |                              | 3.7                            | 31               | 58               | 19               | 31               | 5                | 25               | 0                     | 5                     | 4                                | 175               | 2207              | 6788                | 1.024               | 138                  | 1086         | 3136                                             | 8413              | 106366            |

Lisätiedot: 935-427-1-223, Toppavuori

### KUVIO, NRO

7

9

### LISÄTIEDOT

Ympäristötuki

Ylitiheä, riukuuntunut

KUVIO, NRO

11

LISÄTIEDOT

Kiireellinen hoidon tarve.







