



Metsänomistajat

Metsäomaisuuden arviointi

Ruokavirasto 27.9.2022

Harri Huupponen, LKV,AKA (maa- ja metsä). MHYP OY ja tj Metsätilat.fi Palvelut Oy

Arvio on oltava laatutuote ”The Arvio”

- Perukirja
- Jatkoluovutukset
- Ositus ja perinnönjako
- Perillisten tasapuolinen kohtelu
- Jakotilanteet
- Verotus
- Ostaminen ja myyminen – vakuus

Metsäarvioinnin perusteita

- Menetelmäkehitystä tehdään
- Uusia kaupallisia tuotteita puukaupan lisäksi:
 - Hiilimarkkina <https://www.mhy.fi/metsanhoito/hiilipalvelut>
 - Luontoarvot <https://www.luontoarvot.fi/>
- Sertifioinnin, metsälain ja ls lain vaatimukset
- Paras ja tuottavin käyttö?
- Arvon perustat, löytyykö eroja?: Markkina-arvo, Kohtuullinen arvo?
- Sijainti, kasvupaikka, rehevyys, laatu, hoitohistoria, tiestö (kulut etenkin), puumarkkina-alue, tuhoherkkyys, maa-ainekset, energiantuotantokentät, metsästys, vuokrasopimukset jne

Julkinen metsävara-aineisto

- Metsäkeskus ylläpitää
- Avoin metsävara-aineisto monen pikalaskurin pohjana
- 6 v välein laserkeilaus ja 3 v välein ilmakuvauus
- Metsänkäyttöilmoituksen toteutuksesta ei tule tietoa järjestelmään, kaikkia leimikoita/MKI ei myydä syystä tai toisesta
- Kasvatushakkuissa kertymä mallinnetaan metsänhoitosuosituksen mukaan
- Päivitys metsänomistajien ja toimijoiden ilmoitushalukkuuden varassa
- Eniten poikkeamia taimikoissa, nuorissa kasvatusemetsissä ja osassa varttuneita metsiä (laaja empiirinen kokemus)
- Maastotyö edelleen tarpeen ominaisuuksien varmentamisen vuoksi

Arviontimenetelmät

- Summa-arvomenetelmä (tuottoarvon sovellus)
- Markkinalähestymistapa (kauppa-arvo)
- Tuottolähestymistapa (tuottoarvo)
- Kustannusarvo?

Summa-arvo

- Puuston arvo
 - ✓ yleisimmin kehitysluokalle tyypillisen hakkuutavan mukaan
 - ✓ Mikä aikaväli valitaan? Uudistuskypsät, kasvatettava puusto
 - ✓ hinnoittelussa haasteena paitsi puukaupan tilastoimattomat ”lisät” ja metsänomistajan tavoitteet kasvatusmetsien suhteen
- Taimikoiden arvo
 - ✓ puulajeittain, kasvupaikoittain, ikä/pituus
- Maapohjan arvo
 - ✓ metsäkuvioittain rehevyyden ja alueen mukaan
- Odotusarvo
 - ✓ kuvataan tulevaisuuden tuloja
 - ✓ kiertoajan loppupuolella arvokasvu parempaa

Uudistushakkuu

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu tukki	Muu kuitu	Karsittu ranka	Karsimaton	Oksat	Kannot	Yhteensä
Keskihinta	73,41	75,67	55,63	24,34	24,15	23,55	0	12,88	10,26	0	4,09	0	49
Aineisto	7 507	13 602	2 312	2 571	4 490	3 149	0	506	69	0	6 349	0	40 557
Kaupat	53	52	58	52	52	62	0	42	15	0	8	0	74
Keskikoko	142	262	40	49	86	51	0	12	5	0	794	0	548
Puunmyyntisuunnitelma (m³)	13 674	19 920	2 111	3 825	4 922	2 900	5	527	0	0	0	0	48 184

Harvennushakkuu

	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu tukki	Muu kuitu	Karsittu ranka	Karsimaton	Oksat	Kannot	Yhteensä
Keskihinta	59,63	61,71	45,81	22,29	21,07	22,19	0	12,68	9,01	0	0	0	33,64
Aineisto	2 545	1 662	662	3 879	2 200	3 861	0	166	62	0	0	0	15 037
Kaupat	36	36	36	39	40	43	0	17	14	0	0	0	48
Keskikoko	71	46	18	99	55	90	0	10	4	0	0	0	313
Puunmyyntisuunnitelma (m³)	1 652	1 032	462	2 043	1 527	1 979	1	227	0	0	0	0	8 974

Ensiharvennus

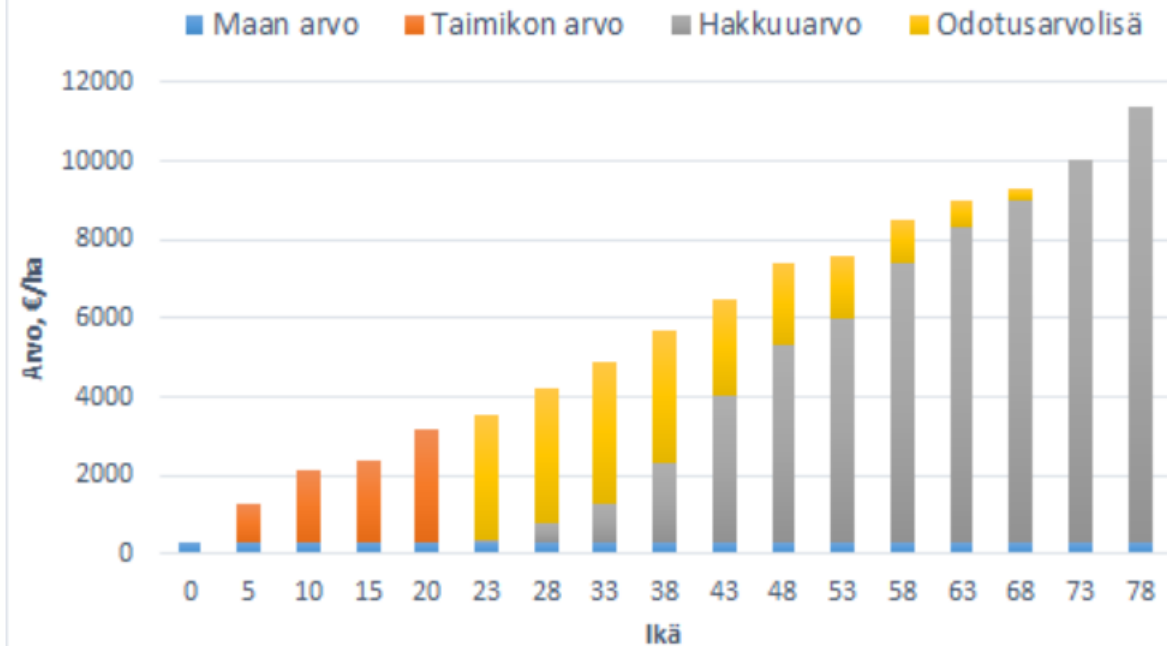
	Mäntytukki	Kuusitukki	Koivutukki	Mäntykuitu	Kuusikuitu	Koivukuitu	Muu tukki	Muu kuitu	Karsittu ranka	Karsimaton	Oksat	Kannot	Yhteensä
Keskihinta	48,16	47,56	36,67	16,92	15,08	16,06	0	12,48	9,46	0,85	0	0	14,54
Aineisto	32	41	12	2 348	1 193	1 541	0	61	994	450	0	0	6 672
Kaupat	8	7	4	32	29	35	0	6	11	4	0	0	43
Keskikoko	4	6	3	73	41	44	0	10	90	112	0	0	155
Puunmyyntisuunnitelma (m³)	23	10	68	1 674	1 012	1 535	0	247	0	0	0	0	5 332

MTK.fi | Tiedonlähde: Metsänhoitoyhdistykset

Summa-arvo

- Kokonaisarvon korjaus
 - ✓ Heijastaa kustannuksia, tuloja, odotusarvoja ja olosuhteita arvopäivänä
 - ✓ Yleisesti -10-30% (markkinat vaativat yleisesti + merkkistä korjausta kuumentuneessa tilanteessa)
- Menetelmä ei ota kiinteistömarkkinoita huomioon täydellisesti (tietolähteet), vaatii markkinainformaatiota tueksi
- Huolellinen maastotyö tärkeä, kuten kaikessa metsäarvioinnissa

Summa-arvon erillisarvot kiertoajan aikana



- Lähde Tapio-Summa-arvo



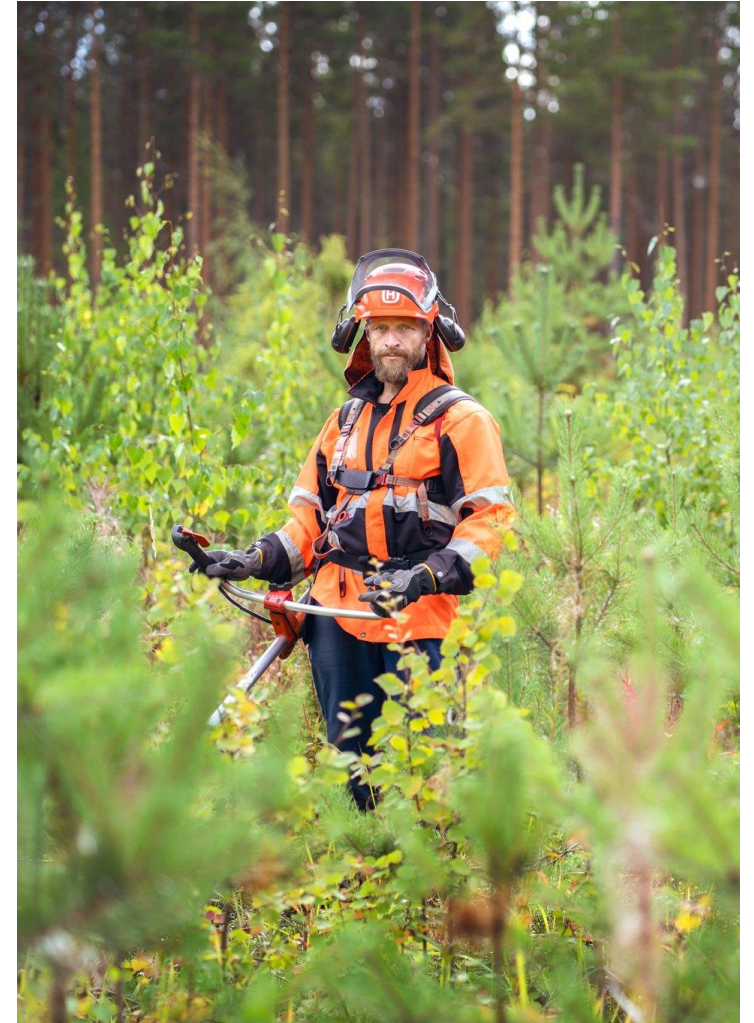
Markkinalähestymistapa

- Aineiston verifiointi tärkeää
 - Kohdetyyppi: metsää, peltoa, loma-asunto jne
 - Puuston määrä m³/ha, m³/kehitysluokka, puutavaralajijakauma
 - Heti hakattava puusto
 - Oikea metsäpinta-ala
 - Metsän osuus kauppahinnasta (pelto, asuinrakentaminen, linjat,tiet)
 - Kasvupaikka: turvemaa, kangasmaa, neva jne
 - Ravinteisuus
 - Kehitysluokkajakauma
 - Onko puusto käytettävissä? Suojelu, sertifiointi, hiilisopimus, muu

Esimerkkihakuja Metsätilat.fi kaupoista

Maakunta	Kunta	Kohteen nimi	Puuston määrä, m3/ha	Keskihinta, € / ha
Etelä-Pohjanmaa	Yhteensä		72,6	4 033,11
	Ähtäri	Yhteensä	104,0	5 092,70
		1	61,9	3 530,54
		2	131,9	6 483,83
		3	129,8	5 877,09
Etelä-Savo	Kangasniemi	Yhteensä	111,4	6 248,56
		1	131,5	6 060,61
		2	64,7	4 603,13
		3	134,0	7 458,37
		4	118,1	6 759,11
		5	95,3	5 212,18
		6	161,8	9 981,22
		7	95,5	5 429,16
		8	130,8	6 106,50
		9	90,8	5 565,35
		10	108,4	5 575,44

Maakunta	Kunta	Kohteen nimi	Keskihinta, €/ ha	Ainespuu, m3
Pohjois-Karjala	Yhteensä		5 224,55	200 122
	Heinävesi	Yhteensä	5 954,98	13 324
		1	5 768,55	7 025
		2	7 621,12	1 436
		3	7 098,24	2 968
		4	5 015,55	1 895
	Ilomantsi	Yhteensä	4 518,69	26 281
		1	4 630,36	4 895
		2	3 319,53	2 924
		3	7 964,19	2 746
		4	5 363,79	13 569
		5	5 219,41	2 147
	Joensuu	Yhteensä	5 460,02	34 056
		1	2 907,50	1 593
		2	4 627,02	3 931
		3	9 737,89	3 705
		4	4 042,43	743
		5	5 065,28	3 754
		6	9 421,22	4 781
		7	4 640,37	1 343
		8	4 413,60	746
		9	5 274,32	2 579
		10	4 053,13	1 945
		11	3 020,83	2 148
		12	7 678,26	2 913
		13	6 835,99	3 875





Maakunta	Kunta	Kohteen nimi	Puuston määrä, m3/ha	Keskihinta, € / ha	Ainespuusto m3	Eur/m3
Etelä-Pohjanmaa	Yhteensä		72,6	4 033,11		
	Ähtäri	Yhteensä	104,0	5 092,70		
		1	61,9	3 530,54	1 034,00	57,02
		2	131,9	6 483,83	1 142,00	49,17
		3	129,8	5 877,09	2 323,00	45,29
Etelä-Savo	Kangasniemi	Yhteensä	111,4	6 248,56		
		1	131,5	6 060,61	911,00	46,10
		2	64,7	4 603,13	1 096,00	71,17
		3	134,0	7 458,37	7 001,00	55,66
		4	118,1	6 759,11	1 747,00	57,24
		5	95,3	5 212,18	2 067,00	54,67
		6	161,8	9 981,22	3 014,00	61,71
		7	95,5	5 429,16	554,00	56,86
		8	130,8	6 106,50	2 397,00	46,69
		9	90,8	5 565,35	5 810,00	61,27
		10	108,4	5 575,44	6 055,00	51,45

Markkinalähestymistavan vertailuaineistosta

- Kaupanvahvistajat
- Kohteen tiedostomuotoinen täydellinen metsävara-aineisto (xml) analyysin perusteella
 - Sijainti
 - Puutavaralajijakauma
 - Hakkuumahdollisuudet
 - Turvemaakangasmaa
 - Ravinteisuus
- Verifioituja vertailukauppoja kohti mennään (mhy/metsätilat)

Tuottolähestymistapa

- Korko % merkittävä, tuottovaatimus
- Ilmastonmuutos tuo lisähaastetta, puulajivalinta, tuhot, teollisen käytön suunta
- ”Salkun” osana erilaisia tuottovaateita
- Metsänhoidon linjaukset
 - Jatkuva kasvatus vaatii tutkimista, kuusettuminen?



Maaseutukohteiden välittäjä Metsätilat.fi lukuina

Välitysliikkeitä

7

Välittäjiä

82

Välityskohteita

2200

Liikevaihto

8,4 M€

Suositteluindeksi

9,25







27.9.2022









Kiitos

harri.huupponen@mhy.fi

harri.huupponen@metsatilat.fi

044-5550481