



Päivämäärä

26.06.2025

Arvion laatija

mikko.pirila@upm.com

Lisätiedot

Sijaintikunta	Kiinteistön nimi	Kiinteistötunnus
Jämsä	Jokiranta 2	182-454-30-0

Kiinteistöjen sijainnit kartalla



Päivämäärä

26.06.2025

Arviointimenetelmän kuvaus

Arviointimenetelmänä tässä metsän arviossa on käytetty summa-arvomenetelmää. Summa-arvomenetelmässä puuston arvo, maapohjan arvo ja taimikoiden arvo lasketaan yhteen. Tästä summasta tehdään kokonaisarvon korjaus, joka on yleensä 0-40 % alaspäin. Kokonaisarvon korjausprosentin suuruus riippuu metsätilan sijainnista, kehitysluokkajakaumasta, metsänhoitotöiden määrästä ja vaikeusasteesta, tiestöstä, hakkuumahdollisuuksista, puuston laadusta, maapohjasta sekä muista tarpeelliseksi katsotuista tekijöistä. Käytetty kokonaisarvon korjausprosentti on arvionvarainen. Lisäksi summa-arvon laskennassa käytetään odotusarvokertoimia.

Hakattavissa olevan puuston arvo on suuntaa antava ennuste tilan hakkuumahdollisuuksista tulevan viiden vuoden aikana. Loppu osa puustosta on luettu kasvatettavaan puustoon.

Metsän arviossa käytetyt lähteet ja virhemahdollisuudet

Arvio pohjautuu metsäsuunnitelman kuviotietoihin. Puusto- ja kasvupaikkatiedot sisältävät arviointi- ja kasvunlaskentamenetelmästä johtuvan virhemahdollisuuden. Arvio sisältää myös virhemahdollisuuden laatusiirtymässä tukkipuusta kuitupuuksi.

Hakattavissa olevan puuston määrä perustuu silmävaraiseen arviointiin ja se voi poiketa sekä ylös että alaspäin arviossa esitetystä. Arviossa ei oteta kantaa metsälain mahdollistamaan suurimpaan mahdolliseen hakkuumäärään.

Puunhinnat ovat kyseisen maantieteen toteutuneiden pystykauppojen keskimääräisiä kantohintoja, lähteenä Luonnonvarakeskuksen Tilastopalvelu. Markkinoilla puunhinnat voivat vaihdella merkittävästi.

Maapohjan ja taimikoiden hinnat perustuvat Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemiin summa-arvon aputaulukoihin (© Tapio Palvelut Oy. (2021). Tapion summa-arvomenetelmän taulukot).

Metsän arvio on arviolaskelma kiinteistön metsien arvosta metsätaloudessa. On huomattava, että metsätaloudellinen arvo ei aina vastaa metsien käypää arvoa ja metsämaan markkinahinnat voivat poiketa sekä ylös- että alaspäin arviossa esitetystä.

Tämä metsän arvio koskee vain metsää. Mikäli tilalla on erityisarvoja tai muita omaisuuseriä, tulee ne arvioida erikseen.

Metsän arvio on tehty AFRY Finland Oy:n ylläpitämässä laskentajärjestelmässä.

Vastuunrajoitus

UPM-Kymmene Oyj ei vastaa metsän arvion mahdollisista puutteista tai virheistä eikä toimitettujen tietojen perusteella tehdyistä johtopäätöksistä tai niiden vaikutuksista. UPM-Kymmene Oyj ei vastaa arviossa mahdollisesti esiintyvien virheiden takia aiheutuvasta välillisestä, suorasta tai epäsuorasta vahingosta.

Metsän arvio

Päivämäärä

26.06.2025

Laskelma metsän arvosta

Arvioidut kiinteistöt

Kiinteistön nimi	Kiinteistötunnus	Kunta	Metsämaa	Kitumaa	Joutomaa	Yhteensä
Jokiranta 2	182-454-30-0	Jämsä	27,70	0,00	0,50	28,20
Yhteensä			27,70	0,00	0,50	28,20

Yhteenvedo puustotiedoista

Puuston määrä, m³	Puustoa hehtaarilla, m³/ha	Tukkia, m³	Kuitua, m³	Tukki, %	Puuston kasvu vuodessa, m³/ha	Puuston arvokasvu, %
2 596	92	1 278	1 051	49	5,9	1,9

Arvonmäärittäminen

Summa-arvon osat	ha	m³	euroa, €	€/ha
Maapohjan arvo metsämaalla	27,70	2 596	18 198	657
Kitumaan arvo				
Joutomaan arvo	0,50	0	25	50
Taimikoiden arvo	16,80	304	32 297	1 922
Puuston arvo, uudistettavat metsät	1,70	420	26 238	15 434
Puuston arvo, kasvatusmetsät	8,80	1 871	86 506	9 830
Puuston odotusarvolisä, kasvatusmetsät			2 896	329
Puuston arvo yht.			115 640	11 013
Summa-arvo yht.			166 160	5 892
Kokonaisarvon korjaus -10%			-16 616	-589
Kokonaisarvo (metsän arvo)			149 544	5 303

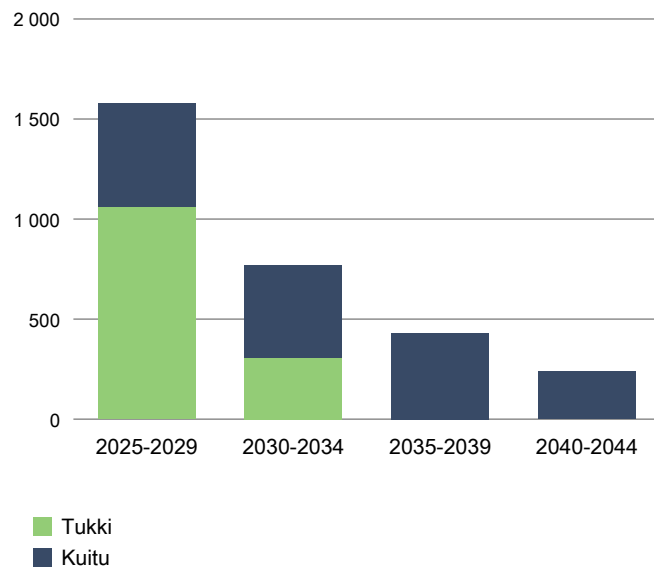
Päivämäärä

26.06.2025

Lisätiedot

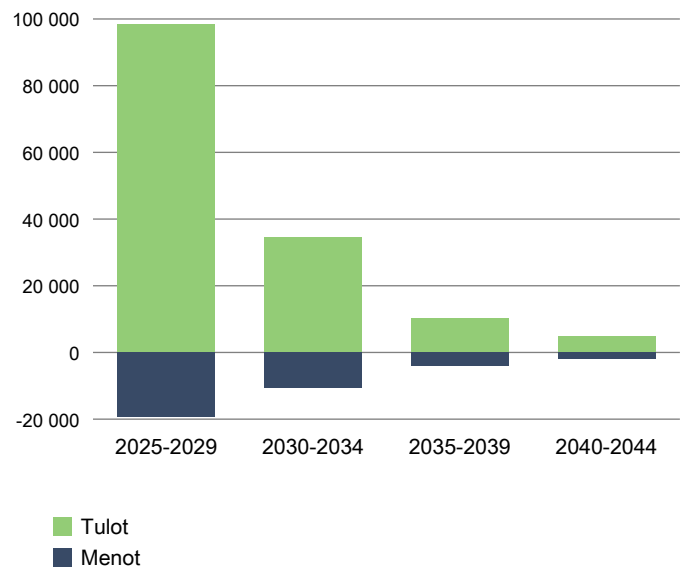
Hakkuukertymäennuste

Kuutiometriä, m³



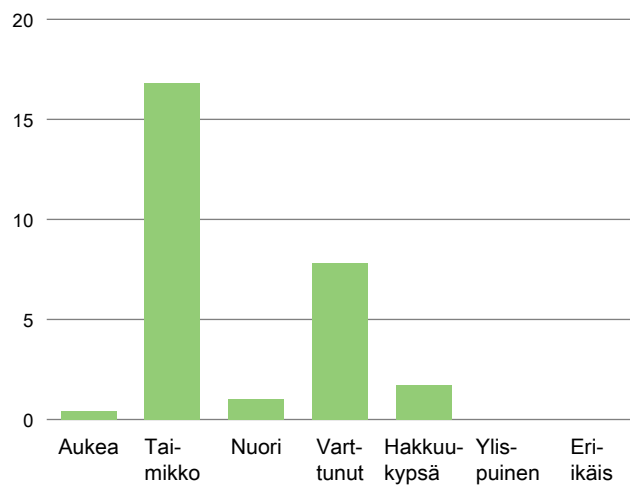
Rahavirta ennuste

Euroa, €



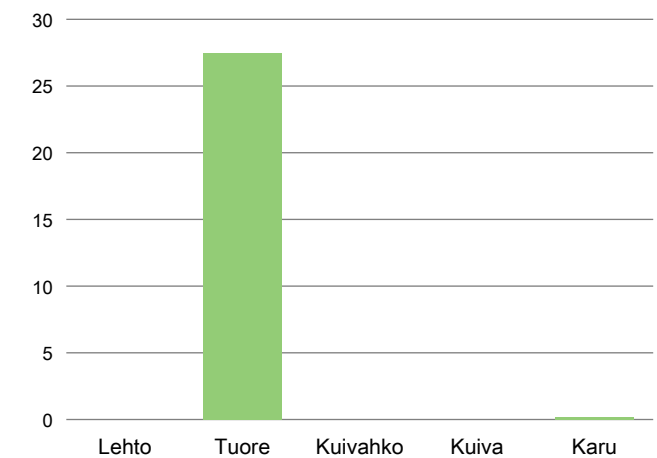
Kehitysluokkajakauma metsämaalla

Hehtaaria



Kasvupaikkajakauma metsämaalla

Hehtaaria



Päivämäärä

26.06.2025

Lisätiedot

Nykypuuston puutavaralajijakauma

	Mänty- tukki, m ³	Kuusi- tukki, m ³	Koivu- tukki, m ³	Mäntykuitu, m ³	Kuusi- kuitu, m ³	Koivu- kuitu, m ³	Muu, m ³
Aukea (A0)							
Taimikko alle 1,3 m (T1)							
Taimikko yli 1,3 m (T2)				3	43		42
Nuori kasvatusmetsikkö (02)				12	8	5	17
Varttunut kasvatusmetsikkö (03)	229	757		105	420		271
Uudistuskypsä metsikkö (04)	171	122		61	37		27
Suojuspuumetsikkö (05)							
Siemenpuumetsikkö (S0)							
Ylispuustoinen taimikko (Y1)							
Eri-ikäisrakenteinen metsikkö (ER)							
Yhteensä	399	879	0	181	508	5	358

Käytetyt puutavaralajihinnat (LUKEN alueelliset keskiarvohinnat 36kk 2022-2024, Keski-Suomi)

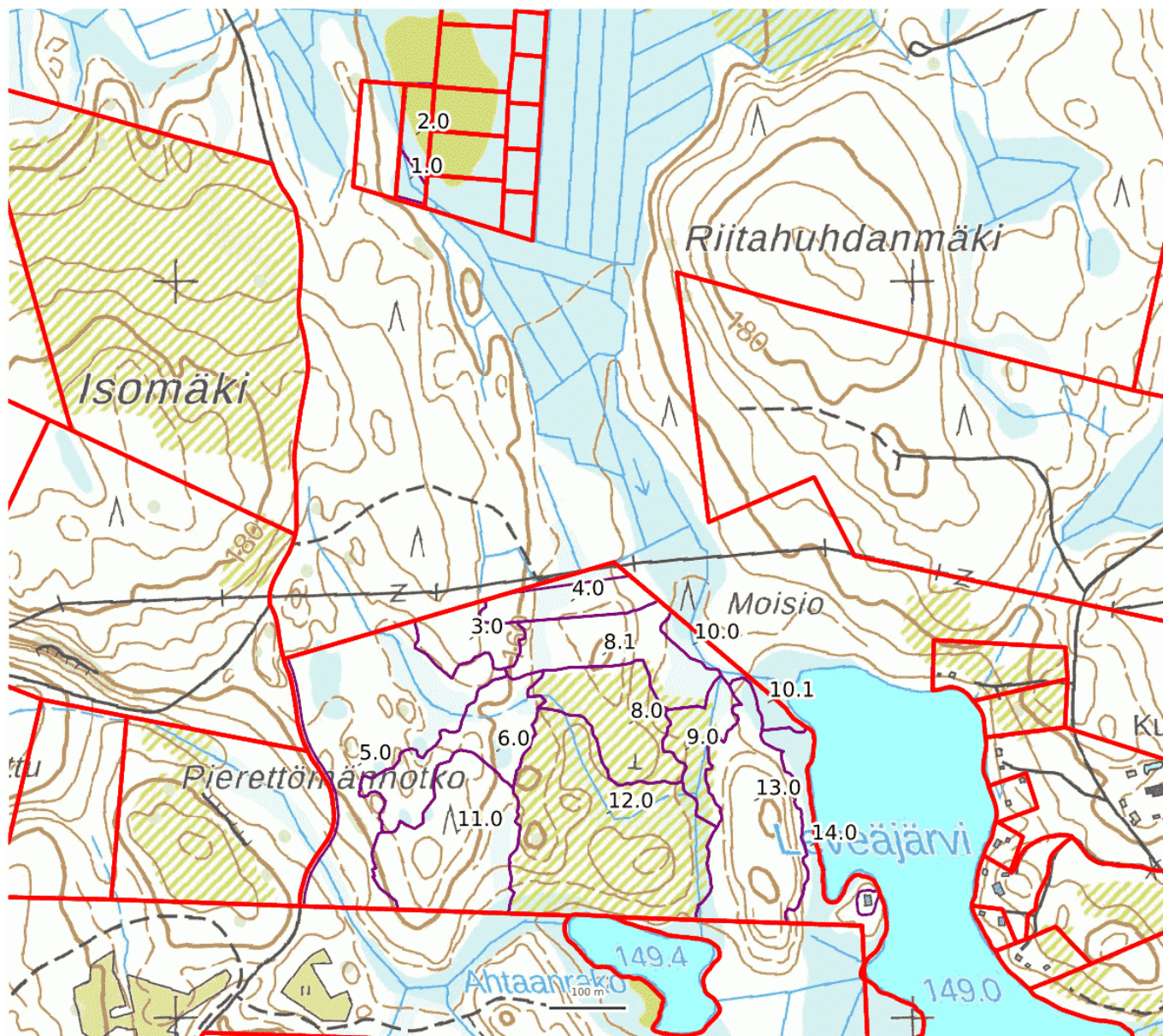
	Mänty- tukki, €/m ³	Kuusi- tukki, €/m ³	Koivu- tukki, €/m ³	Mäntykuitu, €/m ³	Kuusi- kuitu, €/m ³	Koivu- kuitu, €/m ³	Muu, €/m ³
Nuoret kasvatusmetsät (02)	54,82	56,02	40,54	20,84	21,60	21,40	7,00
Varttuneet kasvatusmetsät (03, ER)	69,88	70,64	49,77	26,56	27,27	27,32	8,00
Uudistuskypsät metsät (Y1, 04, 05, S0)	78,31	80,03	57,91	28,29	30,44	29,48	10,00

Päivämäärä

26.06.2025

Kuviokartat

Jokiranta 2 (182-454-30-0), palsta 1



Kuvioluettelo

Kiinteistön nimi				Sijaintikunta				Kiinteistötunnus										
Jokiranta 2				Jämsä				182-454-30-0										
Kuvio - nro	Pinta- ala, ha	Kasvu- paikka	Pää- puulaji	Ikä	Pituus	Kehi- tys- luokka	Arvo- kasvu, %	MÄT, m³/ha	KUT, m³/ha	KOT, m³/ha	MÄK, m³/ha	KUK, m³/ha	KOK, m³/ha	MUU, m³/ha	Yht., m³/ha	Kuvio, m³	Puusto, €/ha	OA-- kerroin
1.0	0,20	CT	Mänty	63	20,6	04	0,7	70	33		81	19		14	220	44	11 194	1,00
2.0	0,50	Joutomaa	Muut lehtipuu												0	0	0	1,00
3.0	0,90	MT	Kuusi	58	20,1	03	4,1	18	65		11	56		47	200	180	8 051	1,00
4.0	1,00	MT	Mänty	16	8,9	02	41,7				12	8	5	17	69	69	658	5,40
5.0	5,00	MT	Kuusi	68	25,4	03		39	120		14	55		22	251	1 256	13 193	1,00
6.0	1,90	MT	Kuusi	55	19,2	03	4,6	10	53		14	51		62	193	366	6 652	1,00
8.0	2,00	MT	Kuusi	3	0,5	T1									0	0	0	5,50
8.1	2,00	MT	Kuusi	3	0,5	T1									0	0	0	5,50
9.0	0,90	MT	Kuusi	3	0,5	T1									0	0	0	5,50
10.0	0,40	MT				A0									0	0	0	
10.1	0,20	MT	Kuusi	99	27,6	04		99	225		13	24		10	373	75	27 018	1,00
11.0	3,10	MT	Kuusi	1	0,2	T1									0	0	0	5,50
12.0	5,60	MT	Kuusi	13	5,9	T2						8		8	54	303	323	5,50
13.0	3,20	MT	Kuusi	2	0,2	T1									0	0	0	5,50
14.0	1,30	MT	Mänty	92	22,6	04	0,2	105	54		32	21		17	232	302	14 304	1,00