

Metsäsijoituksen tuottoennuste, laatija Joni Tervo

Loviisa, Lill-Abborfors määräala (434-487-1-126)

19.9.2025

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2025, m ³	Puustot 2040, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	357	114	72,42
Mäntykuitu	268	209	24,38
Kuusitukki	66	141	75,32
Kuusikuitu	175	218	26,77
Koivutukki	35	61	53,18
Koivukuitu	335	461	24,77
Muu tukki	2	14	10
Muu kuitu	63	54	10
Yhteensä, m ³	1 300	1 272	
Tukkiosuus, %	35,3	25,9	
Nuoria taimikoita, ha	0	0	
Varttuneita taimikoita, ha	1,2	3,6	
Hakkuuarvo, eur	47 791	45 138	
Hintapyyntö, eur	80 000	81 315	Markkina-arvo

Tuottoennuste

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2028	2029-2035	2036-2040	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	298	520	225	1 043
Hakkuutulo, eur	15 809	27 328	15 538	58 675
Metsänhoidon kustannukset, eur	-1338	-651	-1395	-3384
Nettokassavirta, eur	14 470	26 678	14 144	55 292

Edellä esitetyt hintapyyntö, nettokassavirrat ja markkina-arvo vuonna 2040 johtavat arvion kohteella **4,4 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote tukee ennustetta, **4,0 %** (p.a.).

Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia.

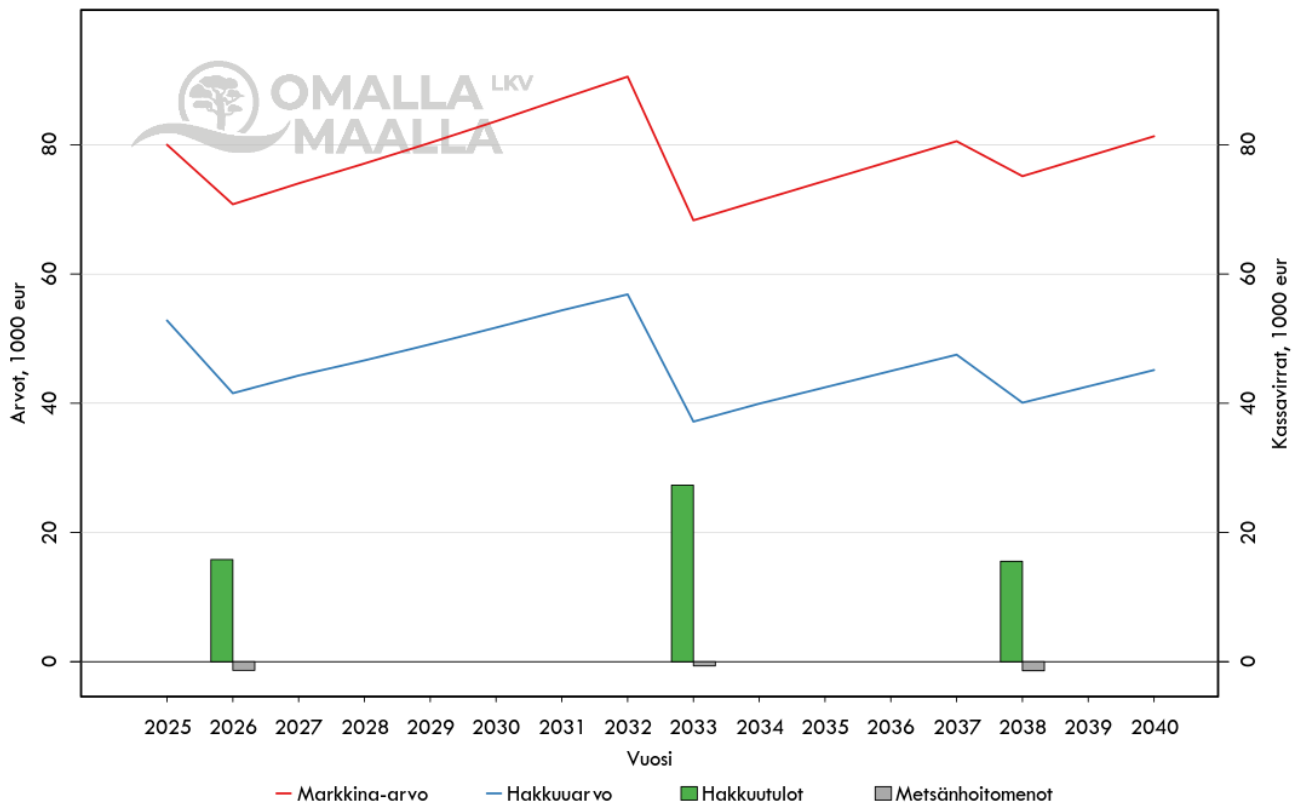
Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

Tuottoennusteen tekijät:

Kassavirtalaskelmissa käytetyt hakkuutavoittaiset kantohinnat:

Hakkuutapa	Mäntytukki	Mäntykuitu	Kuusitukki	Kuusikuitu	Koivutukki	Koivukuitu	Muut
Uudistushakkuu	83,89	33,97	84,91	36,01	67,84	35,67	10
Harvennushakkuu	72,1	30,17	72,89	30,64	57,48	30,55	8
Ensiharvennus	59,46	24,88	61,47	25,84	47,64	25,32	7

Kassavirrat ja arvonkehitys





Kauppahinnan vaikutus tuotto-odotteeseen.

