

Metsäsijoituksen tuottoennuste, laatija Joni Tervo

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

17.9.2025

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2025, m ³	Puustot 2040, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	357	114	67
Mäntykuitu	268	248	21,16
Kuusitukki	66	144	69,64
Kuusikuitu	175	273	23,23
Koivutukki	35	51	49,24
Koivukuitu	335	550	21,52
Muu tukki	2	12	10
Muu kuitu	63	45	10
Yhteensä, m ³	1 300	1 437	
Tukkiosuus, %	35,3	22,3	
Nuoria taimikoita, ha	0	0	
Varttuneita taimikoita, ha	1,2	3,8	
Hakkuuarvo, eur	47 791	44 139	
Hintapyyntö, eur	80 000	83 615	Markkina-arvo

Tuottoennuste

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2028	2029-2035	2036-2040	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	447	319	0	766
Hakkuutulo, eur	30 099	17 058	0	47 157
Metsänhoidon kustannukset, eur	-2 891	-3 508	-1 368	-7 767
Nettokassavirta, eur	27 208	13 550	-1 368	39 390

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

Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia.

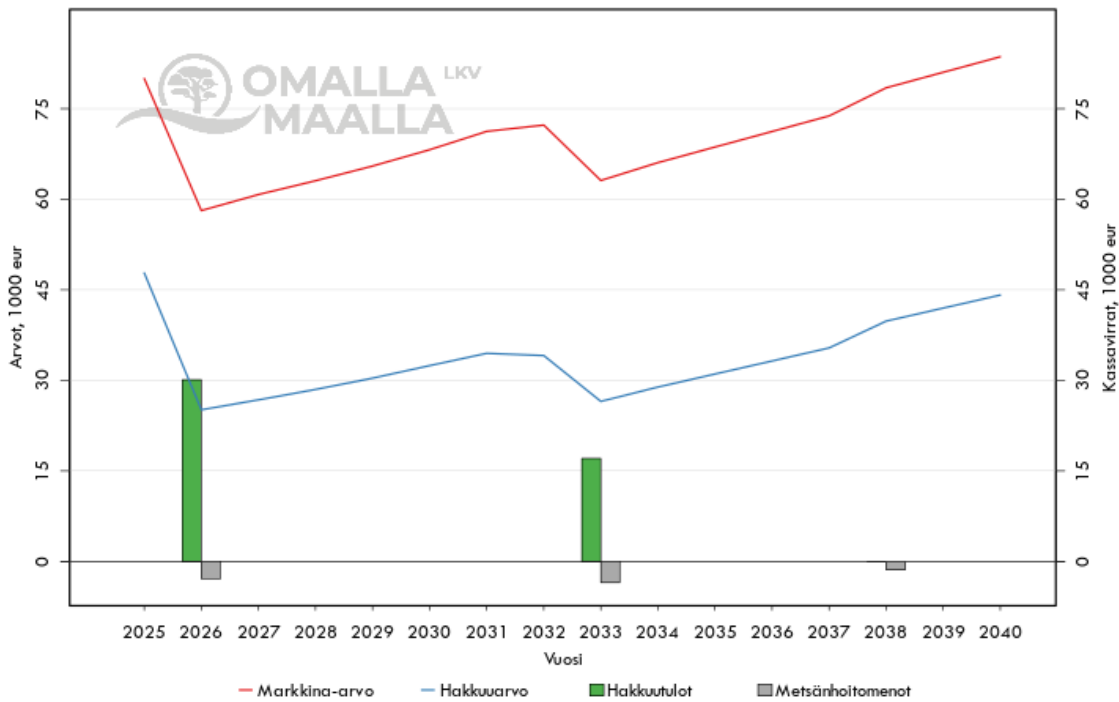
Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

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

Arvo/kassavirtakuva





Kauppahinnan vaikutus tuotto-odotteeseen.

Arvo/tuottokuva

