Metsäsijoituksen tuottoennuste, laatija Joni Tervo

Arvioitu tuottoennuste ja arviolaskelmat koskevat pelkästään metsätaloudellista arvoa.

Mäntyharju – Mikonaho (507-411-1-141) 22.10.2026

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	**Puustot 2026, m³**	**Puustot 2040, m³**	**Keskikantohinnat, eur/m³**
Mäntytukki	934	738	70,98
Mäntykuitu	1 023	447	22,88
Kuusitukki	692	519	72,69
Kuusikuitu	914	607	24,15
Koivutukki	123	177	56,96
Koivukuitu	826	490	23,13
Muu tukki	0	6	10
Muu kuitu	36	38	10
Yhteensä, m³	4 548	3022	
Tukkiosuus, %	38,4	47,7	
Nuoria taimikoita, ha	0	8	
Varttuneita taimikoita, ha	0	2,6	
Hakkuuarvo	188 513	136857	
Hintapyyntö, eur	235 000	185000	**Markkina-arvo**

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2027-2029	**2030-2035**	**2036-2041**	**Yhteensä**
Hakkuukertymä, m³	1 446	349	2 487	4 282
Hakkuutulo, eur	65 387	10 331	155 817	231 535
Metsänhoidon kustannukset, eur	-2 576	-1 178	-13 402	-17 156
Nettokassavirta, eur	62 811	9 154	142 414	214 379

Kassavirtalaskelmissa käytetyt hakkuutavoittaiset kantohinnat: *5* vuoden keskimääräiset, deflatoidut.

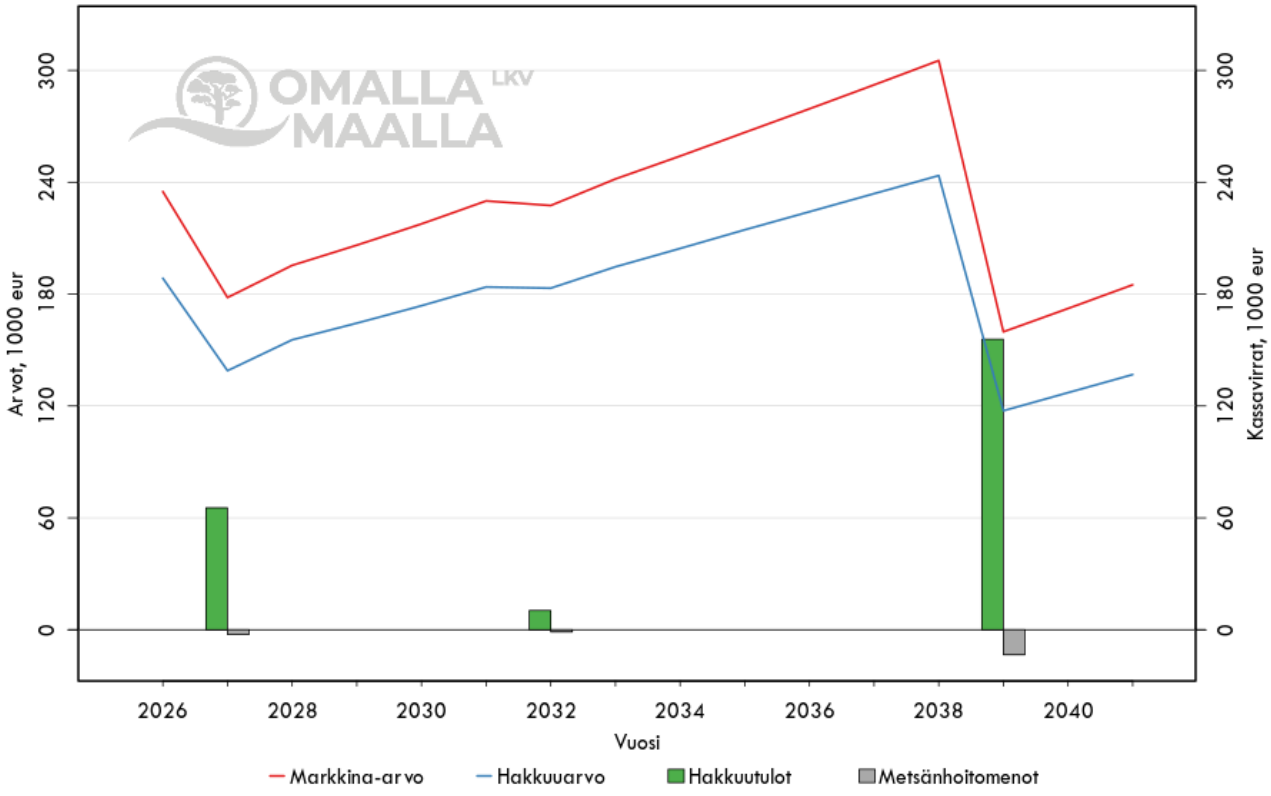
Hakkuutapa	**Mäntytukki**	**Mäntykuitu**	**Kuusitukki**	**Kuusikuitu**	**Koivutukki**	**Koivukuitu**	**Muut**
Uudistushakkuu	80,63	29,28	81,71	30,51	66,5	29,81	10
Harvennushakkuu	71,68	27,33	71,83	27,23	56,49	27,42	8
Ensiharvennus	56,47	21,53	57,93	21,96	44,69	21,69	7

Tuottoennuste

Edellä esitetyt hintapyyntö, nettokassavirrat ja markkina-arvo vuonna 2041 johtavat arvion kohteella **4,5 %:n** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuottoennuste (Afry – Luke Mottimallit) tukee suunnittelukauden ennustetta, **4.4 %:**n tuotto-odotteella (p.a).

Molemmat ennusteet ovat lähtökohdiltaan reaalinen ja huomioi varainsiirtoveron.

Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.



Kauppahinnan vaikutus tuotto-odotteeseen:

