Metsäsijoituksen tuottoennuste, laatija Joni Tervo

Arvioitu tuottoennuste ja arviolaskelmat koskevat pelkästään metsätaloudellista arvoa.

Sotkamo Pirttivaara (765-407-60-4) 4.11.2026

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	**Puustot 2026, m³**	**Puustot 2041, m³**	**Keskikantohinnat, eur/m³**
Mäntytukki	740	1 379	70,72
Mäntykuitu	2 137	2 246	22,27
Kuusitukki	434	531	71,6
Kuusikuitu	813	841	23,49
Koivutukki	10	75	45,09
Koivukuitu	759	922	21,33
Muu tukki	0	0	10
Muu kuitu	0	0	10
Yhteensä, m³	4 894	5 994	
Tukkiosuus, %	24,2	33,1	
Nuoria taimikoita, ha	1,2	0,6	
Varttuneita taimikoita, ha	10,3	13	
Hakkuuarvo	141 743	194 064	
Hintapyyntö, eur	190 000	250 000	**Markkina-arvo**

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2027-2029	**2030-2035**	**2036-2041**	**Yhteensä**
Hakkuukertymä, m³	995	1 388	577	2 960
Hakkuutulo, eur	41 075	63 489	17 032	121 596
Metsänhoidon kustannukset, eur	-2078	-7 470	-6 211	-15 759
Nettokassavirta, eur	38 996	56 019	10 821	105 836

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

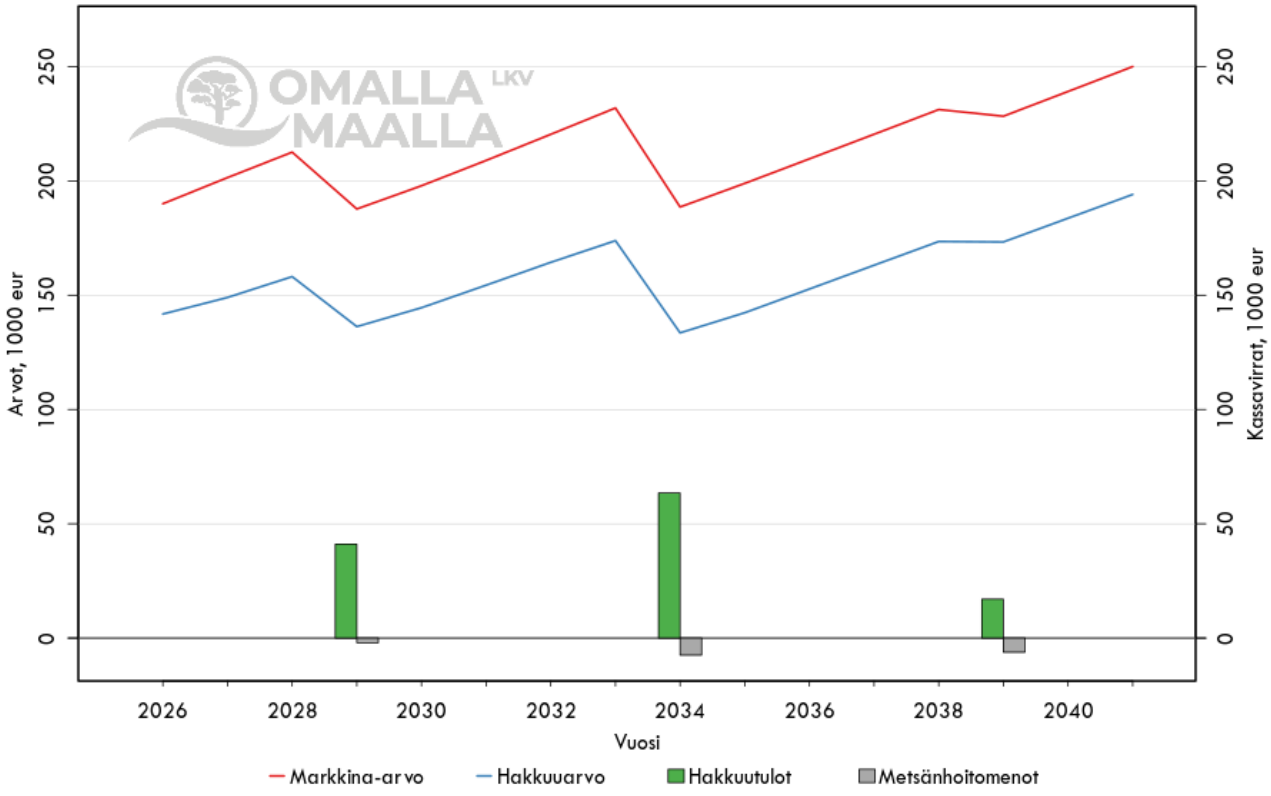
Hakkuutapa	**Mäntytukki**	**Mäntykuitu**	**Kuusitukki**	**Kuusikuitu**	**Koivutukki**	**Koivukuitu**	**Muut**
Uudistushakkuu	75,95	28,01	76,09	28,94	54,1	27,03	10
Harvennushakkuu	65,86	24,54	65,21	24,56	44,76	23,11	8
Ensiharvennus	54,43	20,28	52,52	19,78	37,05	19,13	7

Tuottoennuste

Edellä esitetyt hintapyyntö, nettokassavirrat ja markkina-arvo vuonna 2041 johtavat arvion kohteella **5,1 %:n** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuottoennuste (Afry – Luke Mottimallit) tukee suunnittelukauden ennustetta, **5 %:**n tuotto-odotteella (p.a).

Molemmat ennusteet ovat lähtökohdiltaan reaalinen ja huomioi varainsiirtoveron.

Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.



Kauppahinnan vaikutus, 15-vuotiskauden tuotto-odotteeseen:

