Metsäagentti

METSÄTILARAPORTTI · HÄMEENLINNA

Esimerkkitila

Kiinteistötunnus 000-000-0000-0000 · 16,4 ha, josta metsää 15,9 ha · 17 kuviota



nuori kasvatusmetsä 2,9 ha
varttunut kasvatusmetsä 12,9 ha
ei metsää, ei arvossa (pelto, tontti, vesi) 0,5 ha

ESIMERKKIRAPORTTI

PUUSTO	ARVOKASVU	ARVIO METSÄN ARVOSTA	HINTA
3 119 m³	**7,3 %/v**	**~95 t€**	**95 000 €**
197 m³/ha · kasvu 167 m³/v	puuston arvon kasvu 5 v	haarukka 86–104 t€ · ei peltoa ym. (0,5 ha)	tuotto 5,2–5,8 % ennen veroja

Metsätilaraportti: Esimerkkitila (000-000-0000-0000)

14.11.2026 · Metsäagentti

Metsätilaraportti kiinteistöstä 000-000-0000-0000 Maanmittauslaitoksen rajojen ja Metsäkeskuksen avoimen kuviotiedon perusteella. Sijainti: Hämeenlinna, Kanta-Häme. Laskennassa käytetään hinta-alueen Etelä-Suomi kantohintoja, maakunnan kasvutasoa (100 % Kanta-Hämeen tasosta) ja uudistushakkuuikää mänty ja kuusi 70 v, lehtipuut 60 v. Tiedot ovat Metsäkeskuksen inventoinnista eivätkä välttämättä sisällä viimeisimpiä hakkuita tai hoitotöitä; yli 6 kuukautta vanhat metsänkäyttöilmoitukset on oletettu toteutuneiksi. Raportin pääluku on arvio tilan arvosta. Sen rinnalla on laskennallinen tuotto eri ostohinnoilla, jonka perusteella ostaja voi arvioida hinnan oman tuottotavoitteensa mukaan. Muut euroluvut ovat alueen keskiarvoja vertailuksi.

Yhteenveto

- **Tila:** 16,4 ha, 1 palsta, josta metsäkuvioita 15,9 ha (17 kuviota) ja muuta maata 0,5 ha, Hämeenlinna, Kanta-Häme.
- **Arvio koskee vain metsää:** Kiinteistöstä 0,5 ha (3 %) on muuta kuin metsää – esimerkiksi peltoa, rakennettua tonttia, teitä tai vesialueita (kansikuvassa vinoviivoitettu alue). Niiden arvoa ei ole laskettu raportin lukuihin. Jos tilalla on peltoa tai rakennuksia, niiden arvo tulee metsän arvon lisäksi; pellon arvo riippuu mm. sen koosta, kunnosta ja tukioikeuksista, ja sen voi arvioida esimerkiksi alueen peltokauppojen hinnoilla.
- **Puusto:** 3 119 m³ (197 m³/ha), tukkia 927 m³, kasvu noin 167 m³/v.
- **Kehitysluokat:** nuori kasvatusmetsä 3,0 ha (19 %), varttunut kasvatusmetsä 12,9 ha (81 %).
- **Arvokasvu:** 7,3 %/v, josta järeytyminen 2,6 %.
- **Arvio metsän arvosta:** noin 95 000 € (haarukka 86 000–104 000 €). Metsäarvio summa-arvomenetelmällä, josta on vähennetty 25 %:n kokonaisarvon korjaus. Yläraja on laskettu Metsäkeskuksen puustotiedoilla ja alaraja 20 % pienemmällä puustolla.
- **Tuotto arvion hinnalla:** jos tilan ostaa arvion mukaisella hinnalla noin 95 000 €, laskennallinen keskimääräinen tuotto 80 vuoden aikana on 5,2–5,8 % vuodessa ennen veroja. Tuoton riippuvuus ostohinnasta on esitetty kuvaajana.
- **Tuotto pyyntihinnalla:** hinnalla 95 000 € laskennallinen tuotto on 5,2–5,8 % vuodessa ennen veroja.
- **Kassavirta 10 vuotta:** noin 23 000 € vuosina 2027–2036: hakkuutulot vähennettynä metsänhoito- ja hallintokuluilla (ennen veroja, nykyhinnoin).
- **Vertailutasot (alueen keskiarvoja, eivät tämän tilan arvo):** alueen toteutuneiden kauppojen 58 €/puustokuutio × puusto = 180 900 €; 8 245 €/ha × metsäkuvioiden ala = 130 800 €.

Esimerkkitila – Hämeenlinna

Metsätilaraportti · Kiinteistötunnus 000-000-0000-0000 · 1 palsta

Ala (MML)	Puusto	Tukki	Kasvu	Arvokasvu/v (josta järeyt.)
16,39 ha	3 119 m³ (197/ha)	927 m³	167 m³/v	7,3 % (2,6 %)

Metsän arvo · arvio noin 95 000 € (86 000–104 000 €)

	Metsäkeskuksen puustolla	Puustoa 20 % vähemmän
Arvio metsän arvosta (metsäarvio, summa-arvo −25 %)	104 000 €	86 000 €
Tuotto arvion hinnalla 95 000 €, ennen veroja	5,8 %	5,2 %
Tuotto hinnalla 95 000 €, ennen veroja	5,8 %	5,2 %

Arvio koskee vain metsää (15,9 ha). Kiinteistön muuta maata 0,5 ha – peltoa, tontteja, teitä tai vesialueita – ei ole arvotettu; niiden arvo tulee lisäksi.

Näin tuotto on laskettu: jokaisen kuvion hakkuut ja metsänhoitokulut simuloidaan 80 vuodeksi (kasvu Metsäkeskuksen kasvuarviolla, harvennukset Metsäkeskuksen ehdotusten ja uudistushakkuut uudistusiän mukaan, uudistaminen ja taimikonhoito kuluina, alueen kantohinnat nykytasolla). Tuotto on kassavirtojen sisäinen korko: vuosikorko, jolla tulojen ja kulujen nykyarvo on yhtä suuri kuin ostohinta. Metsäkeskuksen puustolla nettokassavirtaa kertyy seuraavien 10 vuoden aikana noin 23 000 €, vuosina 11–30 noin 134 000 € ja sen jälkeen noin 244 000 €. Kun suuri osa tuloista saadaan vasta vuosikymmenten päästä, tuotto pienenee nopeasti ostohinnan noustessa. Tuotto on ennen veroja eikä sisällä ostajan kuluja (varainsiirtovero 3 %, kaupanvahvistus), puun hinnannousua, rakennuksia, peltoa eikä luontokohteita.

ESIMERKKIRAPORTTI

Kassavirta seuraavat 10 vuotta, € · hakkuutulot – metsänhoito- ja hallintokulut, ennen veroja, nykyhinnoin

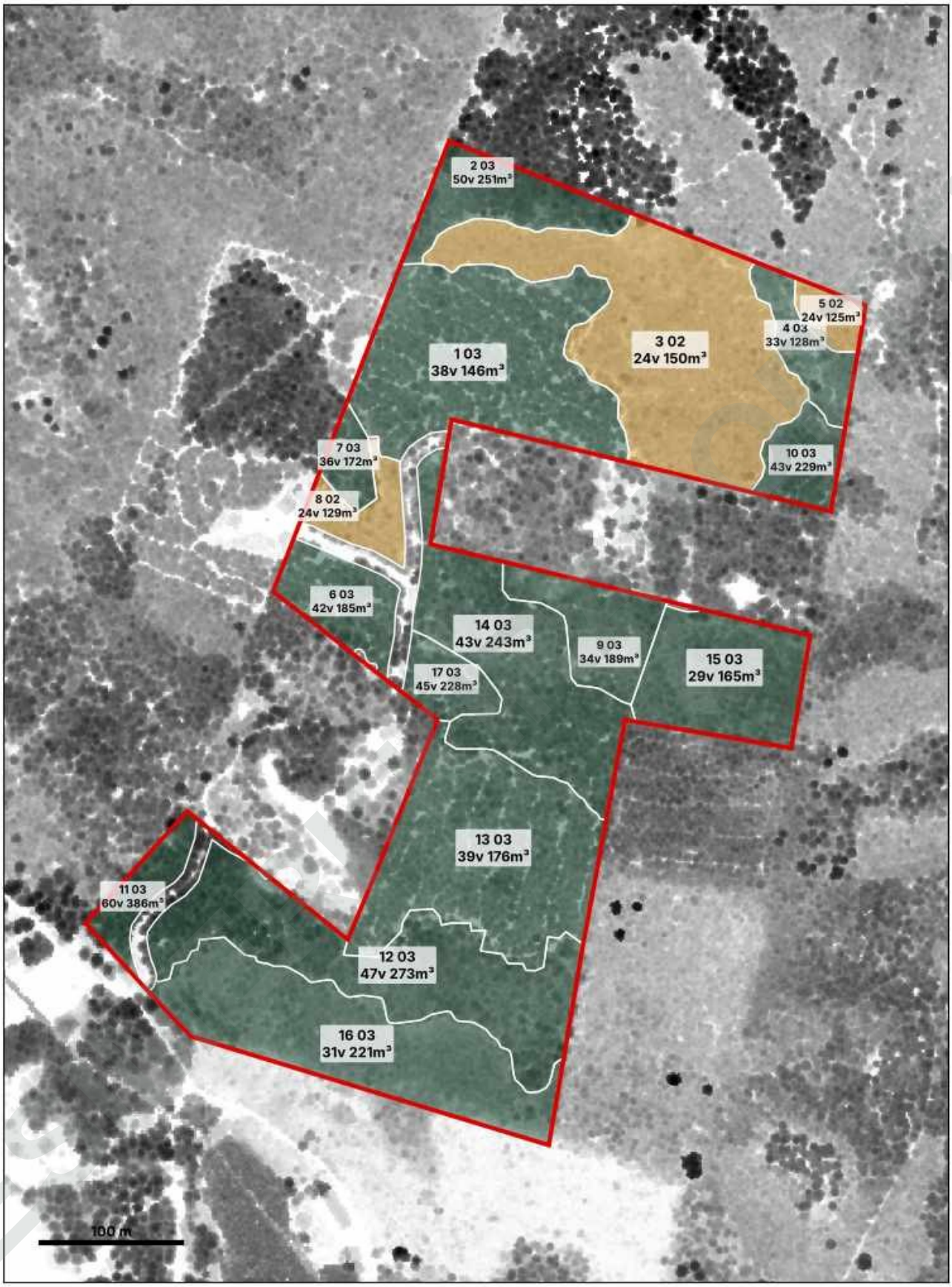
Vuosi	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Netto €	13 676	7 126	1 342	−164	−164	−164	−164	934	−164	547

Vertailutasot – alueen toteutuneiden kauppojen keskiarvoja, eivät tämän tilan arvo: 58 €/puustokuutio × puusto = 180 900 € · 8 245 €/ha × metsäkuvioiden ala = 130 800 €.

- Ikärakenne: nuoria kasvatusmetsiä 19 % ja varttuneita kasvatusmetsiä 81 % metsämaasta.
- Laskelman mukaiset hakkuutulot vuosina 2027–2031 ovat yhteensä noin 22 000 € (ennen veroja, nykyhinnoin).
- Metsänkäyttöilmoituksia viiden vuoden ajalta 2 kpl (viimeisin 2025-02-17), kuviot 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17. Yli 6 kk vanhat ilmoitukset on laskennassa oletettu toteutuneiksi; tuoreemmat eivät ole mukana.
- Puustotiedot ovat Metsäkeskuksen kaukokartoitusarviota. Maastossa mitattu puusto ja varsinkin tukin osuus ovat usein pienempiä; esimerkiksi kuivuneet tai tuulen kaatamat kuuset eivät näy kaukokartoituksessa. Siksi arvot esitetään haarukkana, jonka alaraja on laskettu 20 % pienemmällä puustolla. Jos myyjällä on maastossa tehty metsäarvio, se kertoo, kumpaan päähän haarukkaa tila osuu.

ESIMERKKIRAPORTTI

Palsta 1/1 · 16,4 ha

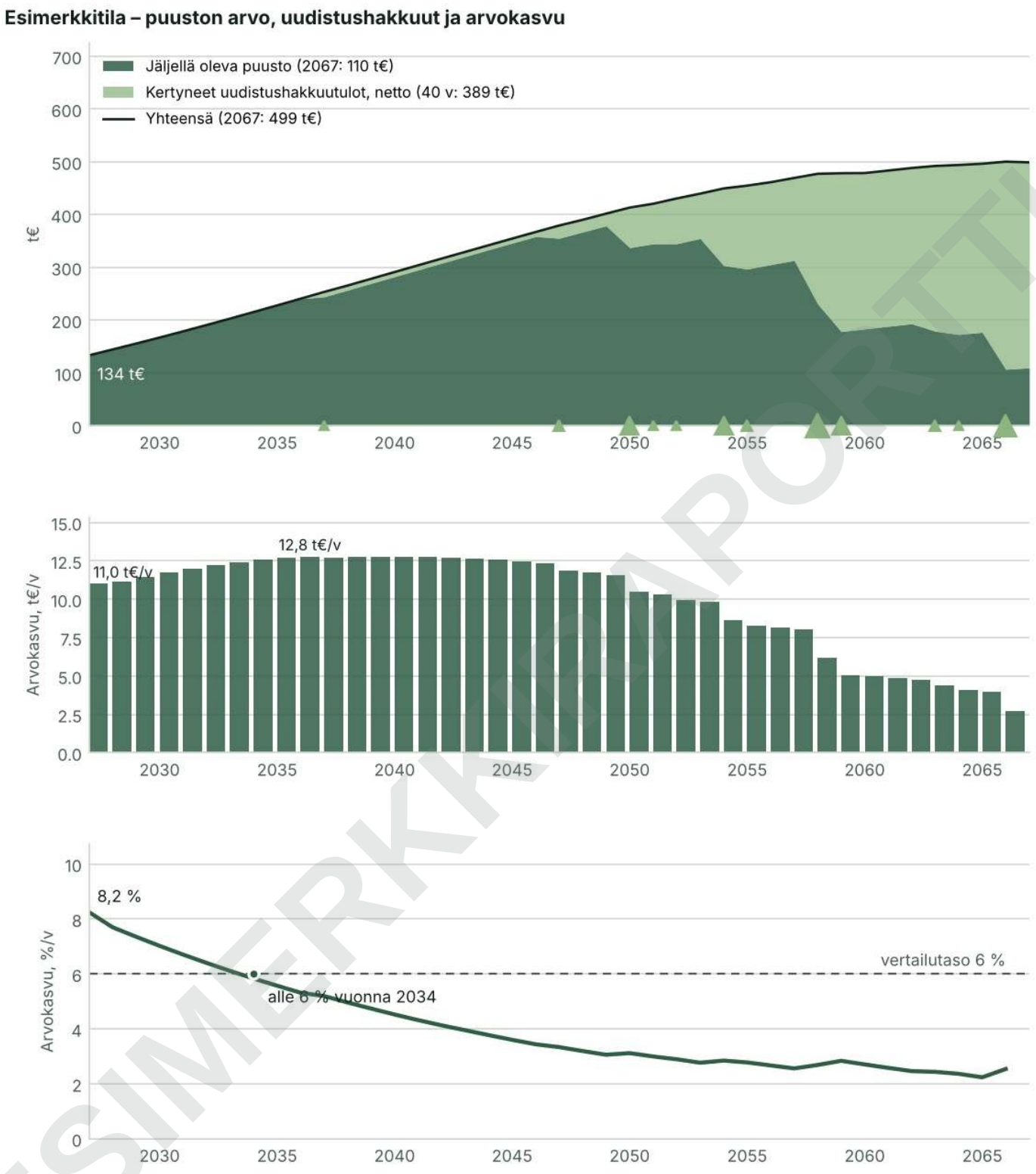


vaaleanvihreä taimikko · oranssi nuori kasvatusmetsä · tummanvihreä varttunut · punaruskea uudistuskypsä · tausta: Metsäkeskus latvusmalli

Esimerkkitila: Palsta 1/1 · 16,4 ha

Esimerkki

Puuston arvo, uudistushakkuut ja arvokasvu 40 vuotta



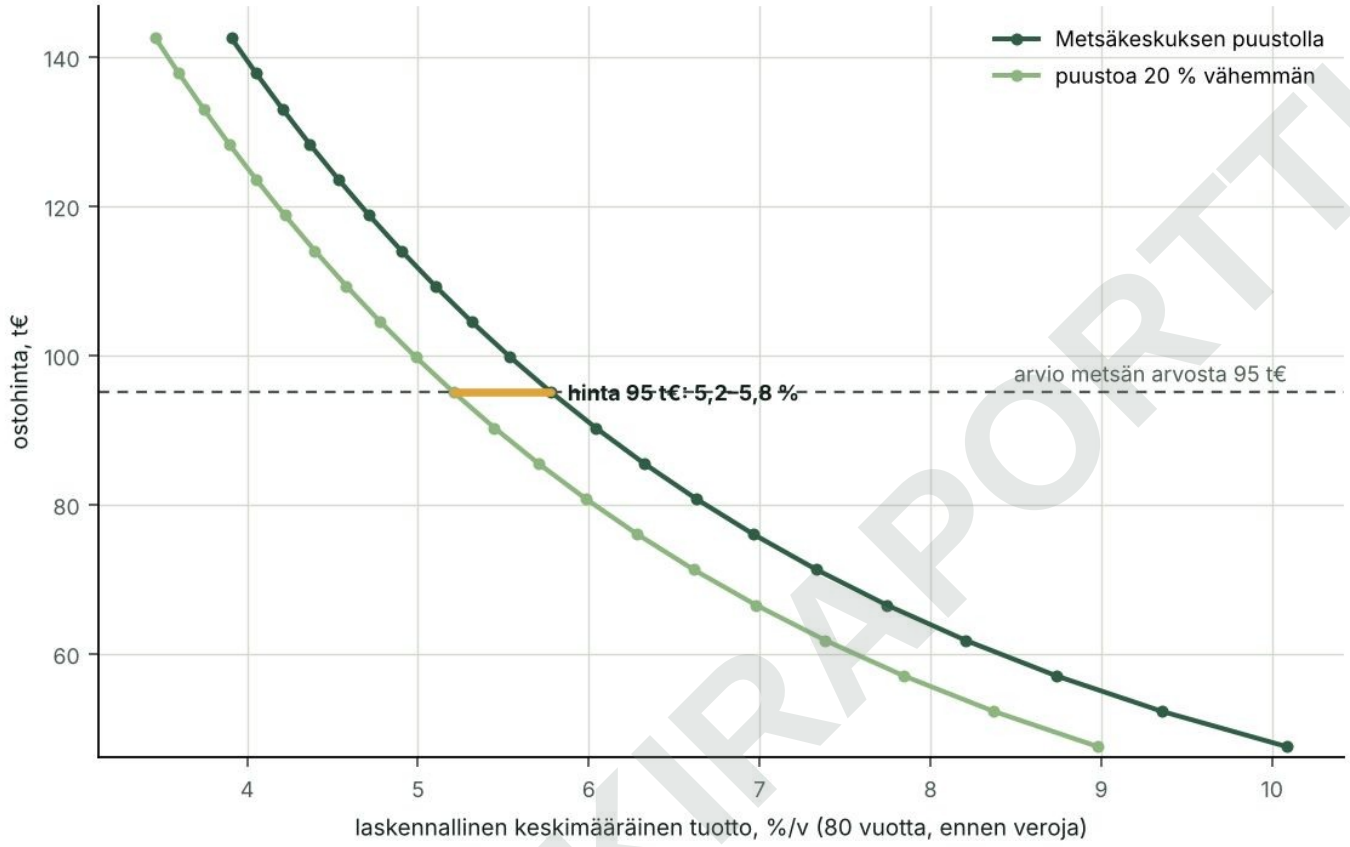
Esimerkkitila: puuston arvo, uudistushakkuut ja arvokasvu

Uudistushakkuita 40 vuodessa 12,9 ha, tulot 420 t€ ja uudistus- ja hoitokulut 31 t€, netto 389 t€ (suurimmat: 2054 1,8 ha 61 t€, 2058 2,8 ha 90 t€, 2066 1,7 ha 74 t€). Jäljellä olevan puuston kantoraha-arvo 134 t€ nyt ja 110 t€ vuonna 2067. Arvokasvu euroina 11,0 t€/v vuonna 2027 ja suurimmillaan 12,8 t€/v vuonna 2036. Arvokasvu prosentteina: 2027 8,2 %, 2036 5,3 %, 2046 3,4 %, 2056 2,7 %, 2066 2,5 %. Se painuu ensimmäisen kerran alle 6 %:n vuonna 2034. Harvennuksia ei ole kuvaajassa mukana.

ESIMERKKIRAPORTTI

Tuotto ostohinnan mukaan

Kuvaaja näyttää, kuinka laskennallinen keskimääräinen vuosituotto riippuu tilasta maksetusta hinnasta. Tuotto on 80 vuoden kassavirtojen sisäinen korko: hakkuutulot ja metsänhoitokulut nykyhinnoin, ennen veroja ja ilman ostajan kuluja. Pystyakselin keskikohta on arvio metsän arvosta (95 000 €). Mitä enemmän tilasta maksaa, sitä pienemmäksi tuotto jää; ero puustotietojen välillä kuvaa kaukokartoituksen epävarmuutta. Kuvaajasta voi lukea hinnan, joka vastaa omaa tuottotavoitetta.



Tuotto ostohinnan mukaan

Ostohinta	Suhteessa arvioon	Tuotto, Metsäkeskuksen puustolla	Tuotto, puustoa 20 % vähemmän
57 000 €	60 %	8,7 %	7,8 %
66 500 €	70 %	7,7 %	7,0 %
76 000 €	80 %	7,0 %	6,3 %
85 500 €	90 %	6,3 %	5,7 %
95 000 €	**100 %**	**5,8 %**	**5,2 %**
104 500 €	110 %	5,3 %	4,8 %
114 000 €	120 %	4,9 %	4,4 %
123 500 €	130 %	4,5 %	4,1 %
133 000 €	140 %	4,2 %	3,7 %

Lihavoitu rivi on arvio metsän arvosta. Laskelma ei ota huomioon puun hinnan muutoksia, korkotason vaihtelua eikä metsän arvonnousua maanarvon kautta, joten se kuvaa metsätalouden kassavirrasta syntyvää tuottoa.

ESIMERKKIRAPORTTI

Arvon muodostuminen

Arvio on laskettu summa-arvomenetelmällä: puuston, taimikoiden ja maapohjan arvot lasketaan yhteen ja summasta vähennetään 25 %:n kokonaisarvon korjaus. Alla erittely Metsäkeskuksen puustotiedoilla (arvohaarukan yläraja). Haarukan alaraja 86 000 € on laskettu 20 % pienemmällä puustolla, ja raportin pääluku noin 95 000 € on haarukan keskikohta.



Ainespuu	117 047 € (85 %)
Maapohja	21 198 € (15 %)
Summa-arvo	**138 245 €**
Kokonaisarvon korjaus −25 %	−34 561 €
Arvio (Metsäkeskuksen puustolla)	**104 000 €**

Summa-arvon muodostuminen

Summa-arvon osa	Määrä	Arvo €
Ainespuu (tukki- ja kuitupuu)	3 030 m³	117 047
Maapohja (metsämaa)	15,9 ha	21 198
Summa-arvo		138 246
Kokonaisarvon korjaus −25 %		−34 561
Arvio Metsäkeskuksen puustolla		**103 685 ≈ 104 000**

Puuston arvo puutavaralajeittain

Puutavaralaji	m³	€/m³	Arvo €
Mäntytukki	34	71,81	2 418
Kuusitukki	714	76,45	54 590
Koivutukki	179	58,47	10 465
Mäntykuitu	61	22,17	1 360
Kuusikuitu	1 566	23,87	37 381
Koivukuitu	476	22,76	10 834
Ainespuu yhteensä	**3 030**	**38,63**	**117 047**

Kantohinnat kehitysluokittain: uudistuskypsä puusto uudistushakkuun hinnoin, kasvatusmetsät kehitysluokkansa hinnoin (ks. Laskennassa käytetyt puun hinnat). €/m³ on painotettu keskiarvo, ja koivu sisältää muut lehtipuut. Ainespuu ei sisällä latvoja eikä hukkapuuta, joten se on hieman pienempi kuin kokonaispuusto. Taimikot on arvotettu vähintään kustannusarvolla, eikä niiden puustoa ole eritelty puutavaralajeittain.

Kiinteistön pinta-alat

Pinta-ala	ha
Kiinteistön kokonaisala (MML)	16,39
Metsäkuviot (Metsäkeskus)	15,86
josta metsämaa (arvossa)	15,86
Muu maa: pelto, tontit, tiet, vesi (ei arvossa)	0,53

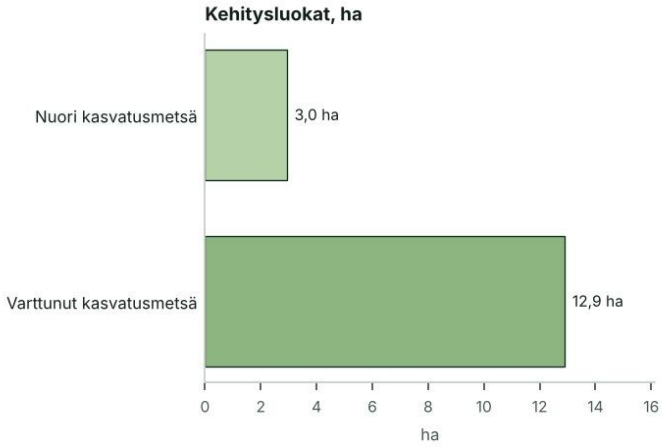
Arvio kuvaa tilannetta laskentapäivänä. Se on ajantasainen niin kauan kuin tilalla ei ole tehty hakkuita tai muita puustoon vaikuttavia muutoksia; suosittelemme päivittämään arvion viimeistään 12 kuukauden kuluttua. Kasvatusmetsien odotusarvolisää ei ole laskettu, joten arvio on tältä osin varovainen verrattuna arvioihin, joissa se on mukana.

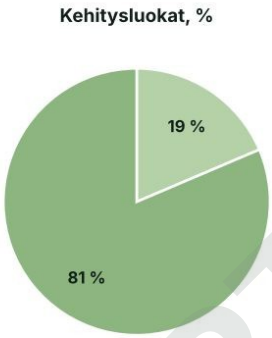
ESIMERKKIRAPORTTI

Metsän rakenne

Pinta-alat ovat Metsäkeskuksen kuvioiden aloja kiinteistön rajojen sisällä (15,9 ha). Kehitysluokka kuvaa puuston kehitysvaihetta ja kasvupaikka maan viljavuutta, joka ratkaisee, kuinka nopeasti ja mitä puuta alalla kasvaa.

Kehitysluokkajakauma

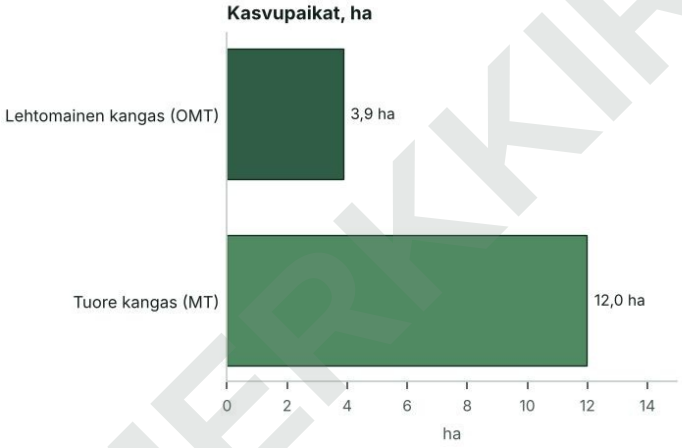


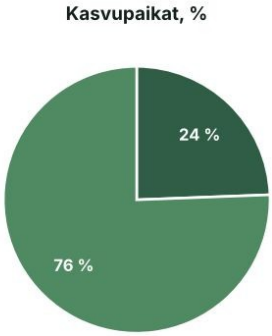


Kehitysluokkajakauma

Kehitysluokka	ha	%	Selite
Nuori kasvatusmetsä	3,0	19	Keskiläpimitta noin 8–16 cm; puusto on pääosin kuitupuuta, ensiharvennuksen vaihe.
Varttunut kasvatusmetsä	12,9	81	Keskiläpimitta yli 16 cm, mutta metsä ei ole vielä uudistuskypsä; harvennushakkuiden vaihe, tukin osuus kasvaa.
Yhteensä	**15,9**	**100**	

Kasvupaikkajakauma





Kasvupaikkajakauma

Kasvupaikka	ha	%	josta turvemaata ha	Selite
Lehtomainen kangas (OMT)	3,9	24	–	Rehevä kangas (käenkaali-mustikkatyyppi). Kuusen ja koivun hyvä kasvupaikka, nopea kasvu.
Tuore kangas (MT)	12,0	76	0,2	Mustikkatyyppi, Etelä-Suomen yleisin kasvupaikka. Sopii kuuselle ja männylle.
Yhteensä	**15,9**	**100**	**0,2**	

Kasvupaikat on lueteltu viljavimmasta karuimpaan. Turvemaat (korvet, rämeet ja turvekankaat) on luokiteltu Metsäkeskuksen tiedoissa samoihin viljavuusluokkiin kuin kangasmaat. Kitu- ja joutomaa on esitetty omina luokkinaan kasvupaikasta riippumatta.

ESIMERKKIRAPORTTI

Laskennassa käytetyt puun hinnat, €/m³

Puutavaralaji	Uudistus-kypsä (04)	Varttunut kasvatus-metsä (03)	Nuori kasvatus-metsä (02)	Harvennus-hakkuu	Ensi-harvennus
Mäntytukki	80,96	71,81	55,54	66,02	62,88
Kuusitukki	86,50	76,72	59,34	70,54	67,18
Koivutukki	66,13	58,65	45,36	53,93	51,36
Mäntykuitu	26,39	22,17	18,47	21,68	18,85
Kuusikuitu	29,42	24,71	20,60	24,17	21,02
Koivukuitu	27,74	23,30	19,42	22,79	19,82

Kantohinnat ovat Luken pystykaupan keskihintoja (6/2026) alueen hintatasolla (hinta-alue Etelä-Suomi). Kolme ensimmäistä saraketta ovat metsäarvion (summa-arvo) hintoja: uudistuskypsä puusto uudistushakkuun hinnoin ja kasvatusmetsät kehitysluokan hinnoin, kuten metsänhoitoyhdistysten arvioissa. Harvennus- ja ensiharvennushintoja käytetään tuottolaskelman kassavirroissa; sen uudistushakkuut on laskettu uudistuskypsän sarakkeen hinnoin. Koivu sisältää muut lehtipuut.

Taimikoiden kustannusarvo, €/ha

Taimikon ikä	2 v	5 v	10 v	15 v	20 v	25 v
Kustannusarvo €/ha	1 854	2 026	2 911	3 905	4 528	5 249

Taimikko arvostetaan metsäarviossa vähintään kustannusarvolla: uudistamisen (1 800 €/ha) ja kahden taimikonhoidon (500 €/ha) kustannukset korkoineen taimikon ikään asti. Jos taimikon puuston kantoraha-arvo on suurempi, käytetään sitä.

Maapohjan arvo, €/ha

Kasvupaikka	Kangasmaa	Turvemaa
Lehto	1 503	752
Lehtomainen kangas (OMT)	1 503	752
Tuore kangas (MT)	1 293	646
Kuivahko kangas (VT)	802	401
Kuiva ja karumpi kangas (CT–)	481	240

Maapohjan arvo on metsäarvion maapohja-arvo (Tapion taulukkoarvojen taso alueen kertoimella); turvemaiden arvo on puolet kangasmaan arvosta. Kitu- ja joutomaa 85 €/ha. Metsäkuvioiden ulkopuolista maata (pelto, tontit, tiet, vesi) ei arvoteta.

ESIMERKKIRAPORTTI

Kuviot

Arvokasvu: punainen < 4 %/v (taloudellisesti hakkuukypsä), keltainen 4–6 %, vihreä > 6 % (kasvattamisen arvoinen 6 %:n vaatimuksella). Arvo €/ha on puuston kantoraha-arvo, kun koko puusto hinnoitellaan uudistushakkuun kantohinnoin; se on arvokasvun laskennan pohja eikä tilan arvo. Yht.-rivi koskee metsämaata.

Kuvio	ha	Kehitys-luokka	Ikä	Kasvupaikka	Pääpuulaji	m³/ha	Tukki %	Dg cm	Kasvu m³/ha/v	Kantoraha-arvo €/ha	Arvo-kasvu %/v	josta järeyt.	Hakkuuehdotus
1	1,98	03	38	MT	kuusi	146	33	19,1	8,8	6 827	**9,0**	3,6	
2	0,58	03	50	MT	kuusi	251	37	20,5	10,9	11 732	**6,5**	2,5	harvennus 2027
3	2,47	02	24	MT	kuusi	150	3	13,7	10,8	4 340	**8,4**	2,0	ensiharvennus 2027
4	0,34	03	33	MT	kuusi	128	15	16,5	9,2	4 615	**10,0**	3,7	harvennus 2036
5	0,17	02	24	MT	kuusi	125	4	13,5	10,6	3 571	**9,5**	2,2	ensiharvennus 2029
6	0,47	03	42	OMT	kuusi	185	40	21,2	11,6	9 192	**9,0**	3,4	
7	0,18	03	36	MT (turve)	muu lehtipuu	172	28	19,2	7,0	6 886	**5,8**	2,0	
8	0,31	02	24	MT	kuusi	129	4	13,8	10,4	3 731	**9,3**	2,3	ensiharvennus 2028
9	0,56	03	34	MT	kuusi	189	21	18,5	10,7	7 130	**8,4**	3,3	harvennus 2028
10	0,33	03	43	MT	kuusi	229	40	21,1	9,0	10 897	**5,9**	2,2	harvennus 2027
11	0,28	03	60	OMT	kuusi	386	74	27,4	10,4	26 643	**3,0**	0,5	harvennus 2028
12	1,82	03	47	MT	kuusi	273	45	21,6	9,4	13 829	**5,1**	1,9	harvennus 2027
13	1,90	03	39	OMT	kuusi	176	34	20,0	12,1	8 165	**10,1**	4,0	
14	1,51	03	43	MT	kuusi	243	46	21,4	10,5	12 951	**6,3**	2,3	harvennus 2028
15	0,94	03	29	OMT	muu lehtipuu	165	5	16,5	11,5	4 775	**8,9**	2,7	harvennus 2029
16	1,74	03	31	MT	kuusi	221	15	17,1	11,4	8 042	**7,6**	2,9	harvennus 2027
17	0,28	03	45	OMT	kuusi	228	48	21,6	12,7	12 613	**7,9**	2,8	harvennus 2034
Yht.	**15,86**					**197**			**10,5**	**8 653**	**7,3**	**2,6**	**puuston kantoraha-arvo uudistushakkuuhinnoin 137 236 € (ei tilan arvo) → 5 v 195 000 €**

ESIMERKKIRAPORTTI

Menetelmä

Lähtötiedot: Kiinteistörajat: Maanmittauslaitos (avoin data). Kuviotiedot, hakkuu- ja hoitoehdotukset, metsänkäyttöilmoitukset, toteutetut metsänhoitotyöt ja luontokohteet: Suomen metsäkeskus, avoin metsätieto (CC BY 4.0). Alue: Hämeenlinna, Kanta-Häme. Metsäkeskuksen puustotieto on kaukokartoitusarvio, joka voi poiketa maastomittauksesta kymmeniä prosentteja, ja tukin osuus on usein yliarvioitu. Yli 6 kuukautta (alle 3 vuotta) vanhat metsänkäyttöilmoitukset oletetaan toteutuneiksi: uudistushakkuukuvio muutetaan aukeaksi, jos se on tiedoissa yhä varttunutta metsää, ja harvennuskuvion puustoa vähennetään 30 % (ensiharvennus 35 %), jos ilmoitus on kuvion inventointia uudempi.

Metsävarat: Puusto, tukki ja kasvu ovat kuvioiden tietojen pinta-alapainotettuja summia. Kehitysluokka- ja kasvupaikkajakaumat lasketaan Metsäkeskuksen kuvioiden pinta-aloista; kitu- ja joutomaa esitetään omina luokkinaan. Metsäkuvioiden ulkopuolinen maa (pelto, tontit, tiet, vesi) näkyy kansikuvassa erikseen. Arvokasvu: kuvion kantoraha-arvon (uudistushakkuuhinnoin) vuotuinen muutos 5 vuoden jaksolla ilman hakkuita.

Metsän arvo: Metsäarvio on laskettu summa-arvomenetelmällä metsänhoitoyhdistysten tapaan: uudistuskypsä puusto uudistushakkuun ja kasvatusmetsät kehitysluokkansa kantohinnoin, taimikot vähintään kustannusarvolla ja maapohja Tapion taulukkoarvojen tasolla. Summa-arvosta on vähennetty metsänhoitoyhdistysten käytännön mukainen 25 %:n kokonaisarvon korjaus. Arvo esitetään haarukkana: yläraja Metsäkeskuksen puustotiedoilla ja alaraja 20 % pienemmällä puustolla. Kantohinnat: Luken pystykaupan keskihinnat 6/2026 koko maa kerrottuna hinta-alueen Etelä-Suomi erolla koko maahan (Luken viikkohinnat). Luontokohteet (Metsäkeskuksen elinympäristötieto, esim. metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt) eivät ole arvossa. Malli ei arvota rakennuksia, rakennuspaikkoja, peltoa eikä maa-aineksia. Vertailutasot ovat alueen toteutuneiden metsätilakauppojen keskiarvoja: 58 €/puustokuutio ja 8 245 €/ha (toteutuneet metsätilakaupat 1–9/2026, alue Häme-Uusimaa: 50 kauppaa, 1 197 ha).

Sijoituslaskelma: Kassavirtamalli 80 vuodelle reaalisin hinnoin: jokaisen kuvion harvennukset (Metsäkeskuksen ehdotusten mukaan, 30–35 % puustosta) ja uudistushakkuut uudistusiässä, uudistaminen 1 800 €/ha, kaksi taimikonhoitoa 500 €/ha ja hallinto- ja tiekulut 10 €/ha/v. Taimikoiden ja uudistettujen metsien kasvu: maakunnan taso 100 % Kanta-Hämeen tasosta (Metsäkeskuksen avoimesta kuviodatasta, 60–80-vuotiaiden kuvioiden mediaanitilavuus kasvupaikoittain); varttuneiden kuvioiden kasvu on Metsäkeskuksen kuviokohtainen kasvuarvio. Uudistushakkuuikä mänty ja kuusi 70 v, lehtipuut 60 v. Kantohinnat: Luken pystykaupan keskihinnat 6/2026 koko maa kerrottuna hinta-alueen Etelä-Suomi erolla koko maahan (Luken viikkohinnat). Tuotto ostohinnan mukaan on kassavirtojen sisäinen korko ennen veroja ostohinnoilla 50–150 % arviosta metsän arvosta. Alaraja on laskettu 20 % pienemmällä puustolla. Ostajan kulut (varainsiirtovero 3 %, kaupanvahvistus), verot ja puun hinnannousu eivät ole mukana. Arvokasvu: kuvion kantoraha-arvon vuotuinen muutos 5 vuoden jaksolla ilman hakkuita; tilavuus kasvaa Metsäkeskuksen kasvuarviolla ja tukkiosuus nousee keskiläpimitan mukaan. Luontokohteet eivät ole laskelmassa.

Raportin käyttö ja vastuunrajoitus

Raportin luonne: Raportti on laskennallinen arvio, joka on tuotettu automaattisesti avoimista lähdeaineistoista ilman maastokäyntiä. Se ei ole auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) lausunto, metsäammattilaisen maastossa laatima metsäarvio eikä sijoitus-, vero- tai oikeudellista neuvontaa.

Lähdeaineistot: Tiedot perustuvat kolmansien osapuolten aineistoihin (Maanmittauslaitos, Suomen metsäkeskus, Luonnonvarakeskus ja toteutuneiden metsätilakauppojen hintatiedot). Niiden oikeellisuutta, ajantasaisuutta tai kattavuutta ei voida taata. Metsäkeskuksen puustotieto on kaukokartoitusarvio, joka voi poiketa todellisesta puustosta merkittävästi. Aineistoista voivat puuttua esimerkiksi viimeisimmät hakkuut, myrsky- ja hyönteistuhot, rasitteet, kaavoitus, suojelupäätökset, tieoikeudet ja muut kiinteistön käyttöön vaikuttavat seikat.

Laskelmat ja oletukset: Arvot, tuotot ja kassavirrat on laskettu malleilla, jotka perustuvat oletuksiin puun hinnoista, puuston kasvusta, hakkuiden ajoituksesta ja kustannuksista. Todellinen kehitys poikkeaa ennusteista, eivätkä lasketut tuotot takaa tulevia tuottoja. Laskelmissa voi olla virheitä.

Miten raporttia käytetään: Käytä raporttia suuntaa antavana taustatietona ja vertailun pohjana, älä ainoana päätösperusteena. Arvohaarukka ja tuottolaskelma eivät ole hintasuositus. Ennen osto-, myynti-, tarjous-, hakkuu- tai rahoituspäätöstä tarkista kohde maastossa, hanki tarvittaessa maastoon perustuva metsäarvio tai AKA-arvio ja selvitä kiinteistön rekisteri-, rasite- ja kaavatiedot.

Vastuunrajoitus: Kaloinen Consulting (aputoiminimi Metsäagentti, Y-tunnus 2292939-8) ei vastaa lähdeaineistojen virheistä, puutteista tai viiveistä, laskentavirheistä eikä välittömistä tai välillisistä vahingoista, jotka aiheutuvat raportin käytöstä tai sen perusteella tehdyistä päätöksistä. Vastuu rajoittuu joka tapauksessa raportista maksettuun hintaan. Rajoitus ei koske vastuuta, jota ei pakottavan lainsäädännön, kuten kuluttajansuojalain, nojalla voi rajoittaa.

Käyttöoikeus: Raportti on tarkoitettu tilaajan omaan käyttöön. Sen saa näyttää omille neuvonantajille ja kaupan osapuolille, mutta sitä ei saa julkaista tai myydä edelleen. Lähdeaineistojen lisenssiehdot (esim. CC BY 4.0) säilyvät.

ESIMERKKIRAPORTTI