

Metsäsijoituksen tuottoennuste 8.4.2025, Joni Tervo

Kuopio (Vehmersalmi), nimetön kiinteistö (297-428-25-13)

Tuottoennusteen tekijät:

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

| Puutavaralaji | Puustot 2024, m ³ | Puustot 2039, m ³ | Keskikantohinnat, eur/m ³ |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| Mäntytukki | 138 | 4 | 67.17 |
| Mäntykuitu | 65 | 15 | 23.22 |
| Kuusitukki | 2096 | 340 | 69.79 |
| Kuusikuitu | 1256 | 413 | 23.89 |
| Koivutukki | 152 | 43 | 53.75 |
| Koivukuitu | 365 | 79 | 23.66 |
| Muu tukki | 0 | 0 | 10.00 |
| Muu kuitu | 0 | 2 | 10.00 |
| Yhteensä, m³ | 4072 | 896 | |
| Tukkiosuus, % | 58.6 | 43.2 | |
| Nuoria taimikoita, ha | 0.3 | 16.8 | |
| Varttuneita taimikoita, ha | 1.5 | 0.6 | |
| Hakkuuarvo, eur | 203 860 | 38 446 | |
| Hintapyyntö, eur | 240 000 | 59 271 | |

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

| | 2025-2027 | 2028-2034 | 2035-2039 | Yhteensä |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Hakkuukertymä, m ³ | 486 | 3 649 | 1 420 | 5 555 |
| Hakkuutulo, eur | 19 421 | 255 108 | 103 572 | 378 101 |
| Metsänhoidon kustannukset, eur | -331 | -5 337 | -11 251 | -16 919 |
| Nettokassavirta, eur | 19 090 | 249 771 | 92 320 | 361 181 |

Tuottoennuste

Edellä esitetyt markkina-arvot sekä nettokassavirrat johtavat arvion kohteella **5.1 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote on **5.2 %** (p.a). Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia. Lannoituksen tuomaa kasvun lisäystä ei ole otettu huomioon arviossa, vaikutus tuotto-odotteeseen on n. + 0.2 %.

Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

Kassavirtaennusteissa käytetyt kantohinnat:

(1/2/3 vuoden deflatoidut, keskimääräiset)

| Hakkuutapa | Mänty- tukki | Mänty- kuitu | Mänty- kuitu | Kuusi- kuitu | Koivu- tukki | Koivu- kuitu | Muut |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| Uudistushakkuu | 80.95 | 33.63 | 81.98 | 35.38 | 71.59 | 35.27 | 10 |
| Harvennushakkuu | 68.3 | 29.2 | 68.49 | 29.78 | 56.44 | 30.31 | 8 |
| Ensiharvennus | 48.25 | 20.63 | 48.23 | 20.97 | 38.97 | 20.93 | 7 |

Tuottoennusteen kuvaaja (metsätalouden kassavirrat ja arvon kehitys)



