

Metsäsijoituksen tuottoennuste 30.5.2025, Joni Tervo

Pyhtää Bodas (624-408-3-18)

Tuottoennusteen tekijät:

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2024, m ³	Puustot 2039, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	3088	870	66.1
Mäntykuitu	2 340	1 939	21.31
Kuusitukki	2 482	1 045	67.91
Kuusikuitu	1 907	3 631	22.67
Koivutukki	590	254	52.67
Koivukuitu	2 387	1 801	21.12
Muu tukki	94	13	10.00
Muu kuitu	490	1 801	10.00
Yhteensä, m³	13 378	9 668	
Tukkiosuus, %	47.4	22.6	
Nuoria taimikoita & SO, ha	1.7	11.1	
Varttuneita taimikoita, ha	36.1	26.5	
Hakkuuarvo, eur	553 095	304 789	
Hintapyyntö, eur	710 000	530 000	

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2027	2028-2034	2035-2039	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	6 474	988	5 620	13 082
Hakkuutulo, eur	364 419	35 287	293 144	692 850
Metsänhoidon kustannukset, eur	-26 386	-16 767	-29 340	-72 493
Nettokassavirta, eur	338 033	18 490	263 804	620 327

Tuottoennuste

Edellä esitetyt hintapyyntö, nettokassavirrat ja markkina-arvo vuonna 2039 johtavat arvion kohteella **4.7 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote on **4.6 %** (p.a.). Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia.

Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

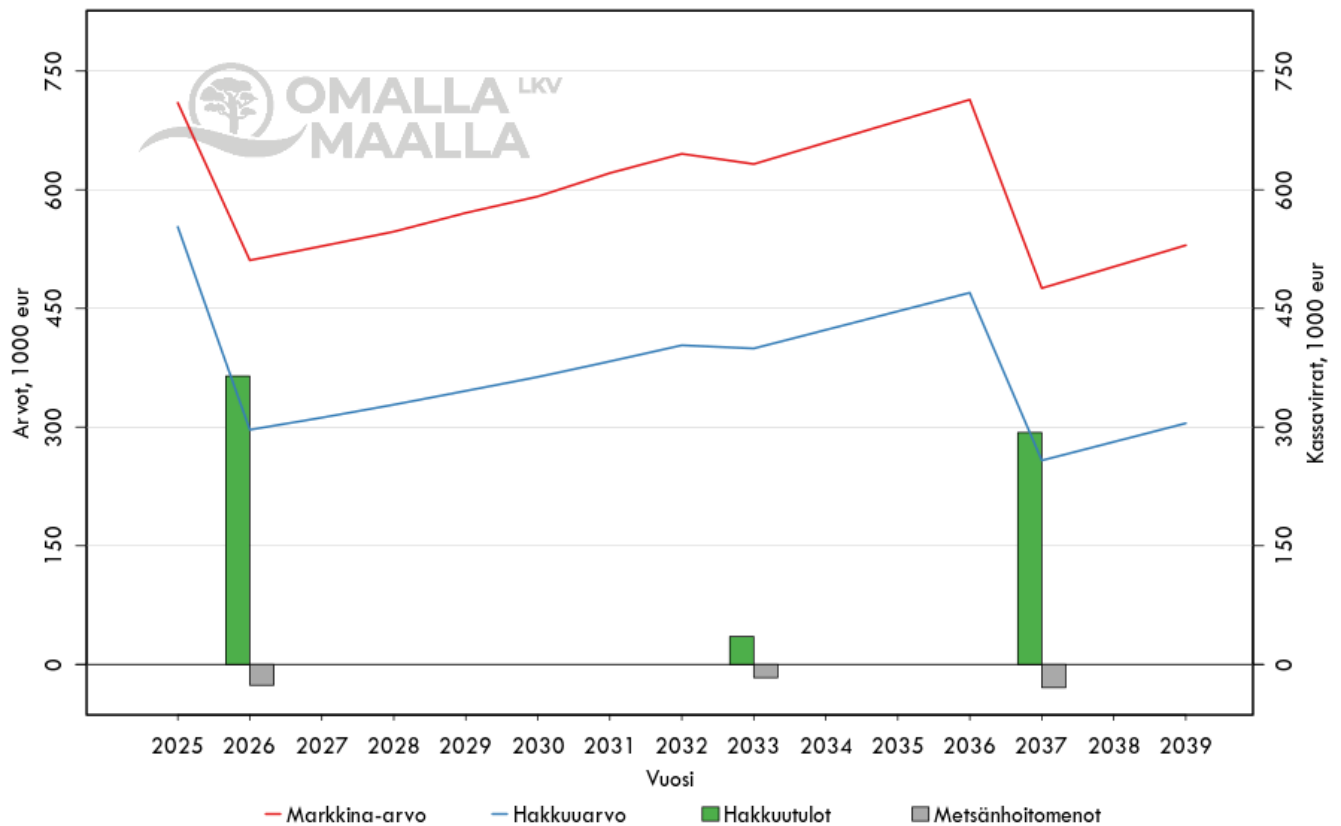
Kassavirtaennusteissa käytetyt kantohinnat:

Luke 3v Keskimääräiset, defl.

Hinnat keskiarvoistettu arviossa alla oleviin. Puntinsaaren osalta (63 %) korjuulot on hyvät ja livarinsaaren (37 %) osalta heikot (vesistön ylitys, korjuu ponttoonisillan kautta).

Hakkuutapa	Mänty- tukki	Mänty- kuitu	Kuusi- tukki	Kuusi- kuitu	Koivu- tukki	Koivu- kuitu	Muut
Udistushakkuu	78.93	29.06	79.71	30.37	65.34	29.68	10
Harvennushakkuu	70.35	27.67	70.47	27.7	55.08	27.96	8
Ensiharvennus	55.55	21.85	56.53	22.22	43.4	22.03	7

Tuottoennusteen kuvaaja



Kauppahinnan ja tuotto-odotteen (15v / 100v) suhde.

