

Metsäsijoituksen tuottoennuste 1.6.2025, Joni Tervo

Loviisa Skogen, Pyhtää Bondas I, Kouvola Ahvionranta.

Tähän tuottoennusteeseen on laskettu yhteen näiden kolmen tilan puustotiedot, kassavirrat ja tuotto-odote Yksittäisen tilan kassavirrat ja tuotto-odotteen löydät kohteen myyntiesitteestä.

Tuottoennusteen tekijät:

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2024, m ³	Puustot 2039, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	7300	1 363	66.81
Mäntykuitu	5738	2 738	22.06
Kuusitukki	6421	4 265	70.29
Kuusikuitu	7528	12 629	23.62
Koivutukki	1774	1 791	52.57
Koivukuitu	7536	6 748	21.75
Muu tukki	472	146	10.00
Muu kuitu	2325	1040	10.00
Yhteensä, m³	39 094	30 719	
Tukkiosuus, %	40.8	24.6	
Nuoria taimikoita & SO, ha	8.9	26.2	
Varttuneita taimikoita, ha	63.6	83.1	
Hakkuuarvo, eur	1 526 545	992 321	
Hintapyyntö, eur	1 970 000	1 584 383	

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2027	2028-2034	2035-2039	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	18 400	3 993	12 970	35 363
Hakkuutulo, eur	961 534	138 259	712 956	1 811 749
Metsänhoidon kustannukset, eur	-69 647	-49 776	-73 933	-193 356
Nettokassavirta, eur	891 887	88 483	639 023	1 619 393

Tuottoennuste

Edellä esitetyt hintapyyntö, nettokassavirrat ja markkina-arvo vuonna 2039 johtavat arvion kohteella **4,6 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote on **4,3 %** (p.a.). Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia. Tuotto-odotteen ja kauppahinnan suhteen kuvaajan löydät viimeiseltä sivulta.

Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

Kassavirtaennusteissa käytetty erilaisia kantohintoja eri tiloille. Alla ensimmäisenä on käytettyjen kantohintojen, eri tilojen kokonaispuumäärällä painotettu keskiarvo. Tilakohtaiset, laskelmissa käytetyt kantohinnat löytyvät alemmilta riveiltä. Tilakohtaiset tuotto-odotteet ja kassavirrat omilla myyntiesitteillä.

Kokonaisuus

Hakkuutapa	Mänty-tukki	Mänty-kuitu	Kuusi-tukki	Kuusi-kuitu	Koivu-tukki	Koivu-kuitu	Muut
Uudistushakkuu	77.1	28.5	78.1	30.0	62.6	29.1	77.1
Harvennushakkuu	67.8	26.2	68.1	26.3	52.2	26.4	67.8
Ensiharvennus	52.1	20.1	53.4	20.6	40.2	20.3	52.1

Loviisa Skogen

Hakkuutapa	Mänty-tukki	Mänty-kuitu	Kuusi-tukki	Kuusi-kuitu	Koivu-tukki	Koivu-kuitu	Muut
Uudistushakkuu	83.4	33.52	84.48	35.58	67.67	35.27	10
Harvennushakkuu	71.58	29.59	72.44	30.03	56.13	29.88	8
Ensiharvennus	52.57	21.73	54.78	22.71	41.5	22.09	7

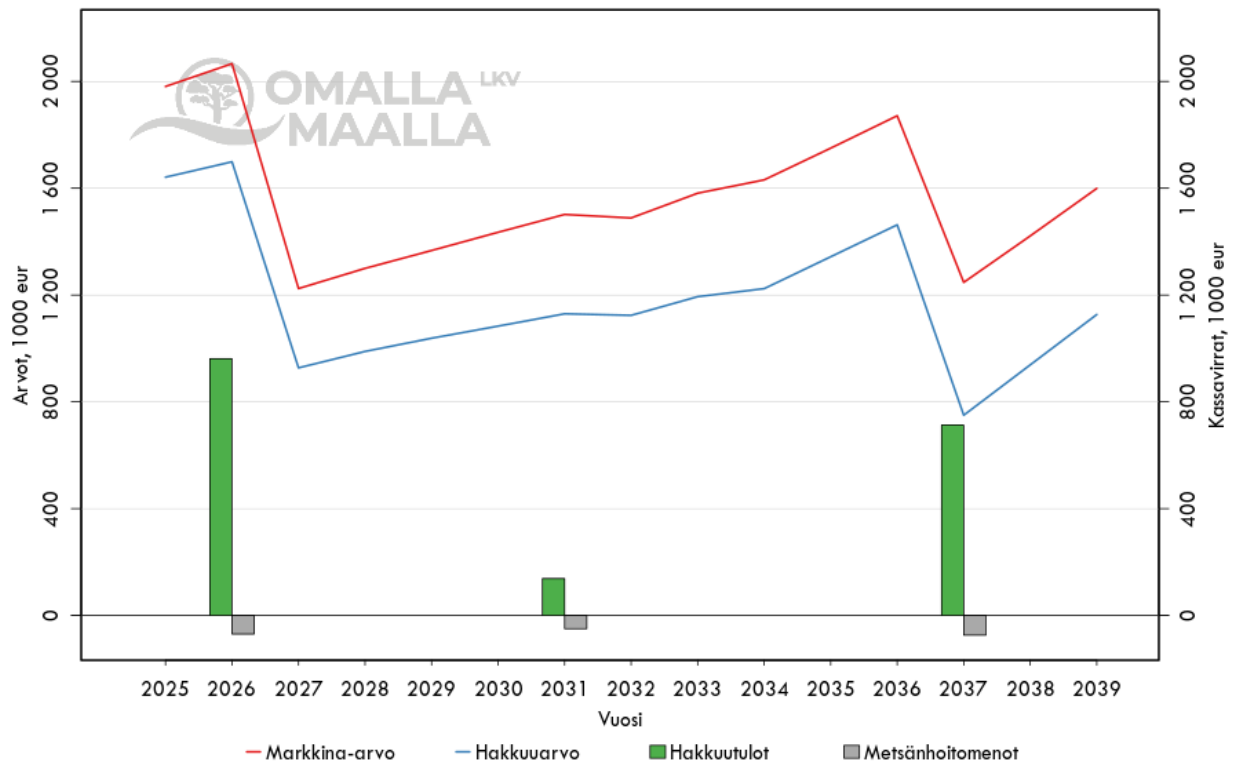
Pyhtää Bondas I

Hakkuutapa	Mänty-tukki	Mänty-kuitu	Kuusi-tukki	Kuusi-kuitu	Koivu-tukki	Koivu-kuitu	Muut
Uudistushakkuu	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

Kouvola Ahvionranta

Hakkuutapa	Mänty-tukki	Mänty-kuitu	Kuusi-tukki	Kuusi-kuitu	Koivu-tukki	Koivu-kuitu	Muut
Uudistushakkuu	71.8	25.04	72.93	26.3	57.5	24.76	10
Harvennushakkuu	63.52	23.01	63.67	23.04	47.52	22.97	8
Ensiharvennus	49.22	17.83	50.13	18.14	36.93	17.85	7

Tuottoennusteen kuvaaja



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

