

Metsäsijoituksen tuottoennuste

Leppävirta Ulpukka (420-427-2-21)

15.11.2023

Tuottoennusteen tekijät:

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2023, m ³	Puustot 2038, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	1 246	1 336	60.94
Mäntykuitu	1 918	992	18.31
Kuusitukki	278	689	63.95
Kuusikuitu	568	597	18.82
Koivutukki	477	175	47.34
Koivukuitu	1 615	388	18.28
Muu tukki	22	29	10.00
Muu kuitu	472	171	10.00
Yhteensä, m³	6 595	4 377	
Tukkiosuus, %	30.7	50.9	
Hakkuuarvo, eur	200 447	172 177	
Markkinahintaennuste, eur	323 747	272 252	

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2024-2026	2027-2033	2034-2038	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	0	5 060	1 309	6 370
Hakkuutulo, eur	0	188 872	53 837	242 709
Metsänhoidon kustannukset, eur	0	-28 962	-15 220	-44 183
Nettokassavirta, eur	0	159 910	38 616	198 526

Tuottoennuste

Edellä esitetyt (mantereen) keskimääräiset markkinahinnat sekä nettokassavirrat johtavat arvion kohteella 3,0 prosentin tuottoennusteeseen tuoton keskimääräisen vaihteluvälin ollessa 2,85-3,15 %. Tuottoennuste on selvästi keskimääräistä maltillisempi, mitä selittää osaltaan poikkeavan korkea lehtipuuosuus (39,2 %). Lehtipuuston tukkiosuus jää uudistushakkuissa puoleen tai alle verrattuna havuun tukkiosuuteen. Merkittävin syy on kuitenkin se, että markkinahintaennuste on tämänkaltaisella kohteella yliarvio, koska verrokkiaineistossa ei ole saarikohteita. Todettakoon kuitenkin vielä Ulpukan olevan metsätaloudellisessa mielessä saarikohteista sijainniltaan parhaimmasta päästä syväväylän varrella (tästä osoituksena aiemmat puukaupat).

Jos arvion kohde hankitaan hintapyynnöllä (200 000 eur), 15 vuoden nettokassavirrat johtavat yli 5 % tuottoennusteeseen. Tämä on reilusti keskimääräistä parempi tuottoennuste.

Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ovat lähtökohdiltaan reaalisia.