



Tätä kohdetta välittää

**Joni Tervo, MTI / LKV**

0505737209

joni.tervo@omallamaalla.fi

## Metsätila

# Kuopio Vehmersalmi – nimetön kiinteistö

Kiinteistötunnus

**297-428-25-13**

Haukijoentie 910, 71310 Kuopio

Pohjois-Savo

Hintapyyntö

**240 000 €**

Pinta-ala

**n. 22,8 ha**

Kuutiot

**4200 m<sup>3</sup>**

Tarjoa viimeistään

**5.5.2025 23:59**

## Kuvaus

---

Poikkeuksellisen runsaskasvuinen metsäkiinteistö Kuopion Vehmersalmelta! Kiinteistö sijaitsee kahdessa palstassa ja on hyvin saavutettavissa.

Maapohjat ovat noin 90 prosenttisesti lehtomaisia kankaita ja kasvumallien ennustama keskikasvu vuodelle 2025 on noin 170 m<sup>3</sup>, eli keskimäärin 8 kuutiota hehtaarille. Tämän lisäksi nykyinen omistaja on tilannut Stora Ensolta NP-lannoituksen noin 14 hehtaarin alueelle ja lannoitus toteutetaan lentolevityksenä, kesällä 2025. Lannoituksen tuoma lisäkasvu on jopa 20 kuutiota hehtaarille ja tällä kohteella kasvun lisäys kohdistuu erityisesti tukkipuuhun. Myyjä maksaa tilaamansa lannoituksen.

Voimakas kasvu selittyy maapohjien lisäksi hoitohistorialtaan hyvällä ja elinvoimaisella puustolla. Arvion keskitilavuus on n.197 m<sup>3</sup>/hehtaari, vaikka osa kuvioista on vasta harvennettu. Harvennettujen kuvioiden tiheys ja korjuujälki on erittäin hyvä. Ei urapainaumia, tai pilkkoja ja tiheys on jätetty vähintään harvennusmallien puoliväliin. Paikoitellen havaittavissa hyvin lievää boorinpuutosta latvusten perusteella, mutta se korjaantuu viimeistään lannoituksen ja tehtyjen harvennusten vaikutuksesta. Taimikoita tilalla on vähän, mutta ne ovat sitäkin parempia ja hoidettuja.

Hakkuumahdollisuuksiakin tilalta löytyy. Osa edellisen puukaupan sovituista hakkuista on jäänyt tekemättä ja puukauppa on lopetettu kiinteistön myynnin takia. Arvion kassavirtalaskelmiin on suunniteltu välittömiä hakkuumahdollisuuksia n. 486 kuution ja 19 000 euron edestä.

Viime vuonna harvennettujen ja lannoitukseen tulevien kuvioiden uudistushakkuut on arvion kassavirtalaskelmissa simuloitu yhdeksän vuoden päähän, vuodelle 2034. Tästä on arvioitu noin 3650 kuution ja 250 000 euron nettokassavirta.

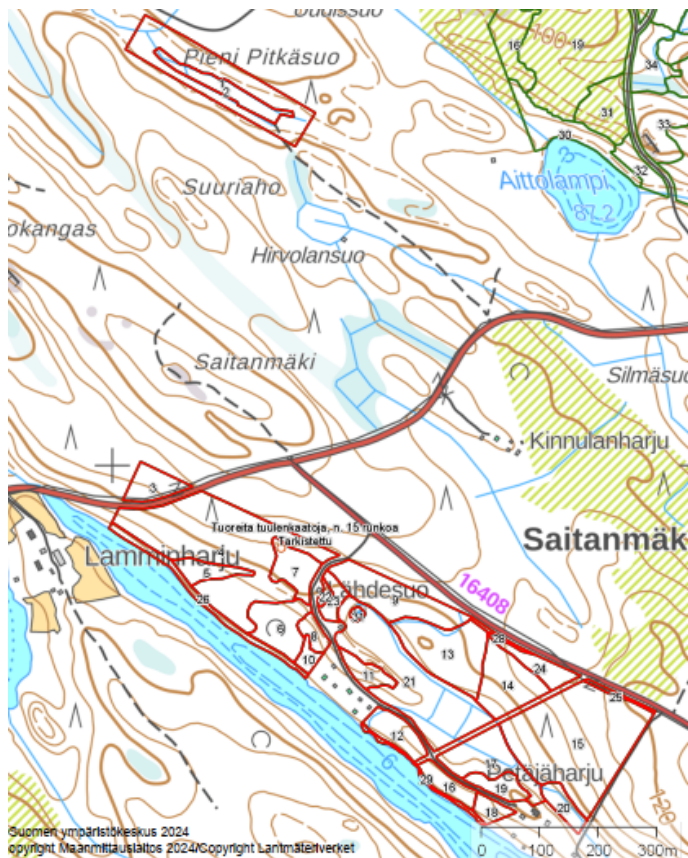
Vuodelle 2037 on arvioitu noin 90 000 euron nettokassavirta, jonka jälkeen tilan kehitysluokat painottuvat voimakkaasti taimikoihin. Lannoitusvastetta ei ole kasvuissa, tai kassavirroissa huomioitu.

Arvioitu tuotto-odote hintapyyynnölle on peräti 5,1 %, varaiinsiirtovero huomioiden! Lannoitusta ei ole huomioitu tuotto-odotteessa ja se nostaa tuotto-odotetta arviolta 0,2 %. Kassavirrat ja tuotto-odotteet löytyvät arviomateriaaleista. Katso myös kauppahinnan vaikutus tuotto-odotteeseen.



## Kuviokartta

Karttakoordinaatit: 62.810756, 27.988624



## Arviomateriaalit

Vehmersalmi 25-13, Tuottoennuste

Vehmersalmi 25-13, Kuvioerittely

Vehmersalmi 25-13, Summa-arvo

## Kiinteistön tiedot

Kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala 22,82 hehtaaria.

Kiinteistön alueella on voimassa rantaosayleiskaava (Yleiskaava 297-170602-022). Myytävä kiinteistö on kaavoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja rakennuspaikkoja ei ole. [Veh\\_pohj\\_royk\\_yläosa kartta](#)

[Veh\\_pohj\\_royk\\_merkinnät](#)

**Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin:**1) Yhteinen vesialue 297-428-876-3 Litmalahden osakaskunta Rekisteröintipvm: 1.1.2005 Osuuden suuruus: 0,012178 / 0,187500 2) Yhteinen vesialue 297-428-876-9 Eitikansaaren osakaskunta Rekisteröintipvm: 1.1.2005 Osuuden suuruus: 0,012178 / 0,500000 3) Yhteinen maa-alue 297-428-878-6 Eitikan jakok. yht. Hyvärinsaari Rekisteröintipvm: 1.1.2005 Osuuden suuruus: 0,012178 / 0,500000

## Maksut

---

Ei tiemaksuja.

Ostajalle maksettavaksi tulee kauppahinnan lisäksi varainsiirtovero (3% kauppahinnasta), sekä kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuudon haku.

## Lisätiedot

---

### Lannoitesopimus

Myyjä maksaa tilatun lannoituksen.

Myyjä uudistaa kustannuksellaan kuvion 11, kesän 2025 aikana. Maanmuokkaus ja taimet on jo tilattu.

Maat vuokrattu Rito-Roika Erä ry:lle hirven, karhun, suden, ilveksen ja villisian metsästykseen toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella. Irtisanomisaika on 3 kk

Kuvion 7 luoteiskulmassa on tuoreita tuulenkaatoja n. 15 kappaletta ja ne kannattaa kerätä pois ennen ensi talvea.

Kiinteisöllä on vanha, peltinen lahtivaja, joka ollut aikoinaan metsästysseuran käytössä. Siirtyy kaupan mukana ostajalle.

Ovissa on riippalukot ja avaimia ei ole. Lahtivaja on tilan sisällä kulkevan Haukijoentien varressa, kuvion 7 itäpuolella.

## Lataa materiaalit

---

[Vehmersalmi-metsätaloustiedot.pdf](#)

[KTJ-Vehmersalmi-nimeton.pdf](#)

[Vehmersalmi-kartat.pdf](#)



## Kuvat



9(2)



9 itäpäässä hieman vanhempaa ja järeämpääkin.



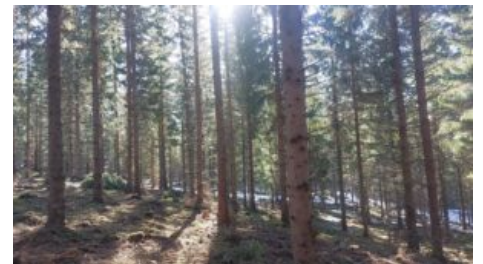
17



7



Kuvion 7 luoteiskulmauksessa tuulenkaatoja



14



4(2)



14(2)



Hoitohistorian havinaa



4



15



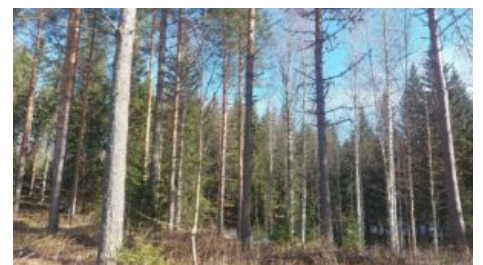
15(2)



13

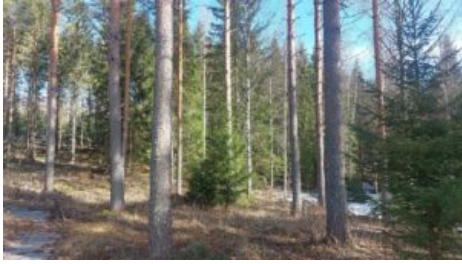


13(2)



23





23(2)



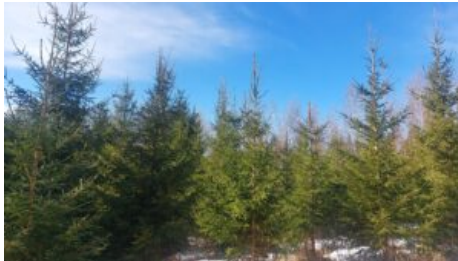
6



2



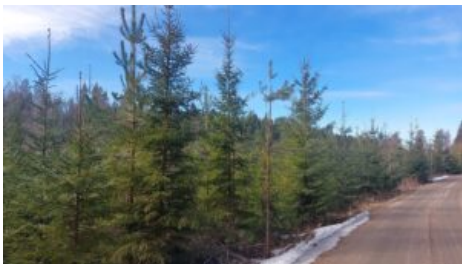
5



8



12



16



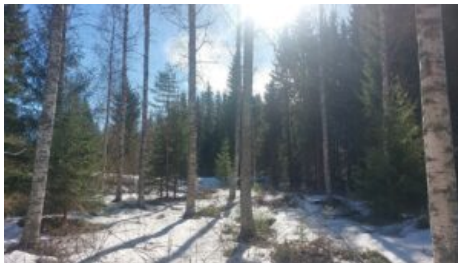
16(2)



18



19



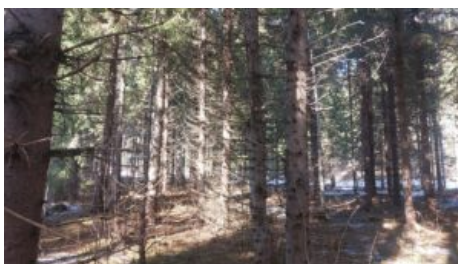
20



1 (ennakkoraivattu)



21



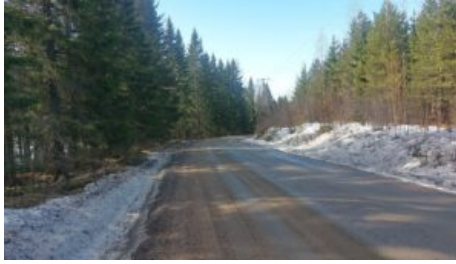
21(2)



Vanha lahtivaja



Tuulenkaadot kuvioiden 7 ja 4 laidassa.



Iso Haukijointie



Haukijointie tilan läpi



6



vehmertuotto