



Tätä kohdetta välittää

**Joni Tervo, MTI / LKV**

050 573 7209

joni.tervo@omallamaalla.fi

## Metsätila

# Loviisa Poisars

Kiinteistötunnus

**434-483-5-2**

Elimäentie 780, 07980 Loviisa

Uusimaa

Hintapyyntö

**730 000 €**

Pinta-ala

**n. 132 ha**

Kuutiot

**12100 m<sup>3</sup>**

Tarjoa viimeistään

**15.9.2025 23:59**

## Kuvaus

---

Iso ja hyvän mallinen metsätila Loviisan itäosassa. Kohteesta metsämaata on noin 117 hehtaaria ja kitu- ja joutomaata noin 15 hehtaaria. Kiinteistöön kuuluu myös laaja, yli 18 hehtaarin vesialue kymijoella.

Metsätila on erinomaisesti saavutettavissa, sillä se rajautuu itälaidastaan asfaltoituun ja valtion ylläpitämän Elimäentien.

Elimäentieltä lähtee oma tie tilan keskelle ja lisäksi tila on saavutettavissa eteläkulmasta, Jokiniementien kautta.

Tilan kehitysluokkarakenne painottuu kasvatusmetsiin ja varttuneisiin taimikoihin, mutta myös välittömiä

uudistushakkuumahdollisuuksia löytyy runsaasti. Tilan metsät ovat olleet aktiivisen metsänhoidonpiirissä. Länsiosan turvema-alueita on kunnostusojitettu muutama vuosi sitten, minkä lisäksi kaikki paksuturpeiset kuviot on tuhkalannoitettu viime vuonna. Osa kivennäismaakuviosta on myös lannoitettu BioaNK:lla(lannoituskartat lisätiedoissa).

Kasvupaikat ovat kivennäismaiden osalta varsin viljavaa ja hyväkasvuista mustikkatyyppejä ja taimikot pääosin hoidettuja, sekä hyvässä kasvussa.

Arvion kassavirtalaskelmiin on suunniteltu hakkuita vuodelle 2027 noin 3 855 kuution edestä ja lähivuosien arvioitu nettokassavirta on noin 224 000 euroa. Vuosilta 2029-2033 on arvioitu noin 135 000 euron nettokassavirta ja vuosilta 2034-2038 noin 193 000 euron nettokassavirta. Arviomateriaaleihin laskettu tuotto-odote hintapyyynnölle on 4.5 % (p.a).

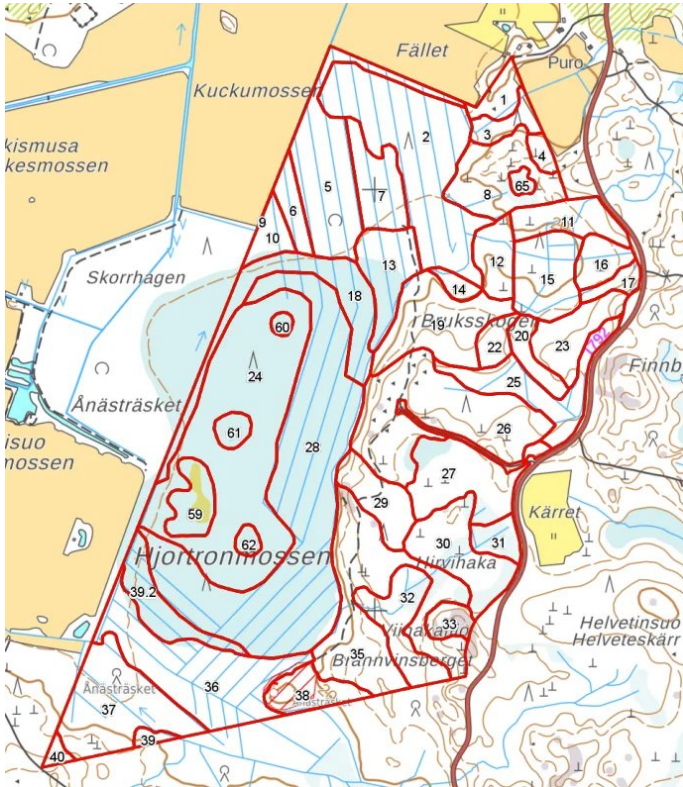
Kassavirtaennusteet ja tuotto-odotteen(p.a.) eri kauppahinnoille löydät arviomateriaaleista.

Näin isoja ja edustavia kohteita on harvoin tarjolla Uudenmaan alueelta.

Kohteen hintapyyntö on 730 000 euroa ja tarjota voi enemmän, tai vähemmän.

## Kuviokartta

Karttakoordinaatit: 60.555207, 26.477126



## Arviomateriaalit

Tuottoennuste Loviisa Poisars

Summa-arvo Loviisa Poisars

Kuviotiedot Loviisa Poisars

Suojelualan puustoa, n. 840 m<sup>3</sup>, ei ole laskettu mukaan tuotto-odotteeseen, tai summa-arvoon. Kertakorvaus suojelualan puustosta on maksettu aikanaan myyjälle. Lannoitusten tuomaa lisäkasvua ei ole otettu huomioon kasvumalleissa ja tuotto-odotteessa.

## Kiinteistön tiedot

Kiinteristörekisteriotteen mukainen pinta-ala 157 hehtaaria. Maapinta-ala KTJ-otteen mukaan 138,6 hehtaaria ja vesipinta-ala noin 18,36 hehtaaria.

Maa(metsä)-alueella ei ole kaavaa. Vesialueella on voimassa [Kymijoen länsihaarojen osayleiskaava](#)

Kiinteistö myydään rasiuksista vapaana.

Osuudet yhteisiin alueisiin:

1) Yhteinen vesialue 434-483-876-1 Vesialue Rekisteröintipvm: 1.1.2010 Osuuden suuruus: 0,529917 / 1,500000 2)

Yhteinen maa-alue 434-483-878-1 Båtplan Rekisteröintipvm: 1.1.2010 Osuuden suuruus: 0,521100 / 1,500000

3) Yhteinen maa-alue 434-483-878-2 Lertägt Rekisteröintipvm: 1.1.2010 Osuuden suuruus: 0,521100 / 1,500000 4)

Yhteinen maa-alue 434-483-878-3 Sandtäkt Rekisteröintipvm: 1.1.2010 Osuuden suuruus: 0,521100 / 1,500000

Kiinteistöllä on "rasitteena" yksityinen luonnonsuojelualue, kymijoen Råholmissa, jossa Poisarsin kiinteistöllä on pieni palsta. Kertakorvaus suojelusta on jo saatu ja koko saaripalstalla oleva pinta-ala (2.1 ha) suojeltu.

4) Luonnonsuojelualue, yksityinen (000-2023-K16998) Viranomaispäätökset: Viranomainen: Uudenmaan

elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Päätös: 28.11.2022 / UUDELY/4982/2022 Rekisteröintipvm: 2.6.2023 Rasitettu:

434-483-5-2 POISARS

## Maksut

---

Elimäentie on valtion tie, eli siltä ei tule tiemaksuja.

Jokiniementien osalta tiemaksuja ei ole tullut vuosikausiin ja tiehoitokunnan aktiivisuudesta ei ole tietoa. Tie on kuitenkin varsin hyvässä kunnossa.

## Lisätiedot

---

### Lannoituskartat

Metsästysvuokrasopimus kaikelle riistalle. Vuokrasopimus irtisanottavissa 3kk ennen uuden metsästyskauden alkua (huhtikuu).

Pienjännitevesistökaapeli Poisarsen vesialueen halki ja kaapelitaulu rannassa [Linjasopimus\\_kartta](#)

[Loviisa Poisars XML](#)

## Lataa materiaalit

---

[Metsataloustiedot-Poisars.pdf](#)

[KTJ-Poisars.pdf](#)

Kartat-Poisars\_split.pdf

## Kuvat



Elimäentie.



Elimäentie



Tie tilan keskiosassa



27(2)



27 länsiosaa



27



12



19



20(2)



20



22



26(2)



26



28 lakka



28(2)



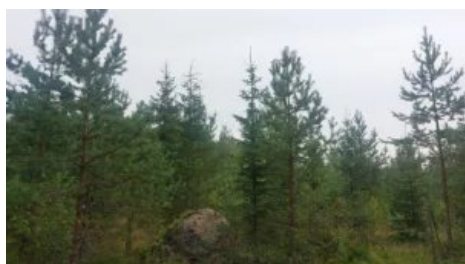
28(3)



28(4)



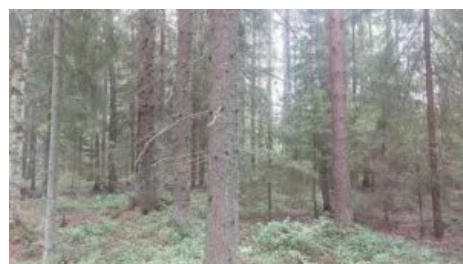
29



30



31(2)



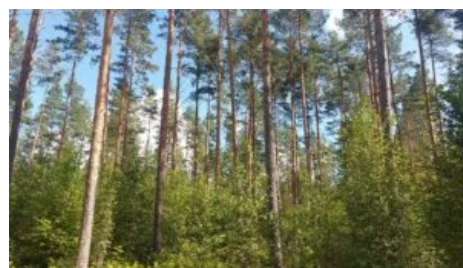
31



37(2)



37



39.2



40



26