



Tätä kohdetta välittää

Joni Tervo, Metsätalousinsinööri, LKV, Kiinteistönvälittäjä

050 573 7209

joni.tervo@omallamaalla.fi

Joni on laillistettu kiinteistönvälittäjä (LKV) ja hänellä on pitkä kokemus metsätilojen arvonmäärityksestä, sekä yli tuhannen kohteen maastoarviointikokemus. Joni on aiemmin palvellut ammattimaisia metsäsijoittajia ja hänellä on hyvä käsitys hinnan muodostukseen myös suurempien metsätilakokonaisuuksien osalta.

Metsätila

Kouvola - Ahvionranta

Voimakaskasvuinen metsätila, hienoilla luontoarvoilla.

Kiinteistötunnukset

286-411-2-62 Ahvionranta

Karjasaarentie 64, 76950 Kouvola
Kymenlaakso

Hintapyyntö
650 000 €

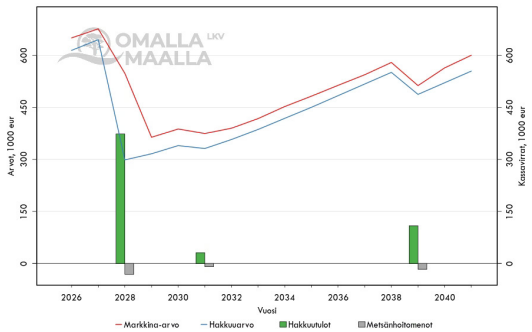
Tukkiprosentti
37 %

Pinta-ala
n. 125 ha

Kuutiohinta
38 €/m³

Kuutiot
17033 m³

Tuotto-odote
4 %



Taloudelliset tunnusluvut

Tunnusluvut perustuvat vuonna 2025 tehtyyn maastoarvioon, johon on lisätty laskennalliset kasvut.

Kuvaus

Ahvionrannan kiinteistö sijaitsee Kymijoen mustan mullan lehtoalueella ja puuston kasvu on erittäin hyvää. Arvion metsävaratietojen pohjalta simuloitu kasvuennuste vuodelle 2027 (Afry, Luken Motti-kasvumallit) on noin 1 030 kuutiota vuodessa ja luonnonpoistuma noin 100 kuutiota vuodessa, eli nettokasvu on noin 930 kuutiota vuodessa. Rehevien kasvupohjien ansiosta hiiltä sitoutuu siis runsaasti.

Tämä seutukunnallisesti merkittävä kokonaisuus sisältää noin 6 kilometria Kymijoen rantaviivaa. Noin 2/3 pinta-alasta ja puustosta sijaitsee Karjasaaressa ja noin 1/3 mantereella, Kymijoen länsilaidalla. Karjasaaresta puunkorjuu on noin 15 vuotta sitten hoidettu puolustusvoimien avustuksella, pioneerien tekemän ponttonisillan kautta. Puunkorjuu Karjasaaresta on kalliimpaa ja sopivan kaluston löytäminen voi viedä aikaa.

Maapohjien potentiaali luontaiseen taimettumiseen on poikkeuksellisen hyvä ja metsien käsittelyissä onkin paikoitellen hyödynnetty mm. poimintahakkuita ja harvennuksia, luontaisen taimiaineksen ja jatkuvaan kasvatukseen tähtäävästi. Osa alueista on uudistettu ja viljelty normaalisti, hieman siemenpuita jättäen. Osalla kuvioista on myös viljeltyä, järeää tervaleppää. Kaava kieltää pääosin puhtaat avohakkuut, mutta normaalit suojuspuuhakkuut, tai siemenpuuhakkuut ovat sallittuja. Tila sijaitsee Kymijoen rantaosayleiskaavan alueella ja on kaavoitettu pääosin maisemallisesti arvokkaaksi metsäalueeksi.

Materiaalit

Summa-arvo

Kuvioerittely

Kassavirrat&tuottoennuste

Metsävaratiedot

Kartat

Kiinteistörekisteriote

Kaavan tiedot

XML-tiedosto

Lisätiedot

Kaupungilta saatua tietoa, liittyen Ahvio-Hirvijärven alueella vuonna 2006 tehtyyn luontoselvitykseen:
Vaikka kohteella on erinäistä metsätalouden historiaa, se sisältää myös vaikuttavia luontoarvoja: Karjasaari on suuri saari, pinta-alaltaan n. 218 ha. Luonnontilaisia metsiä saaressa ei esiinny. Pohjoisosaa on viljelty, mikä näkyy metsittyneinä peltoina ja vanhoina, metsän sisään jääneinä latoina. Vielä 1940-luvun kartoissa Karjasaaren pohjoisosaan on merkitty pieniä peltoja. Laidunnus Karjasaaressa on lopetettu 1960-luvun alussa (Vuorela 2003). Saaren metsät ovat olleet voimallisessa metsätalouskäytössä, suot ja soistumat ovat ojitettuja. Vaikka Karjasaaren puusto on verrattain nuorta, on sen linnusto rehevän kasvillisuuden takia varsin monipuolinen. Tyypillisten havumetsän lajien lisäksi saaressa viihtyvät lehtipuuvaltaisilla alueilla myös monet lehtolajit.
Ahvionranta sijaitsee Kymijoen ranta-alueen osayleiskaavan alueella ja on valtaosin kaavoitettu maisemalliseksi arvokkaaksi metsäalueeksi. Alue on tarkoitettu metsätalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain metsätalouden tarpeisiin. Metsänhoidossa huomioitava maiseman ja luonnon arvot. Alueella ei tulisi tehdä avohakkuita, eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa. Kaavan tiedot kokonaisuudessaan "materiaalit"-osiossa.
Kaavan luo-3 rajauksen alueet ovat kaavamääräyksen mukaisesti uhanalaisen tai erityisesti suojeltavan lajin esiintymisalueita, kyseessä on sekä lintulajeja että kasvilajeja.
Kaavasta huomiona vielä Retkeily- ja ulkoilualueeli VR-alueet ko. kiinteistön eteläisillä palstoilla. Satulavuolle-nimisen saaren itäosa on erikseen mainittu kaavaselostuksessa: "Tämän Natura-alueeseen kuuluvan saaren virkistyskäyttö on luontoselvityksen mukaan niin merkittävää, että kasvillisuuden kulumisen estämiseksi saarelle on syytä selvästi osoittaa leiriytymispaikka. Saari kuuluu Kymijoen Natura 2000 -alueeseen ja sen länsiosa on kaavassa sen vuoksi merkitty luonnonsuojelualueeksi.

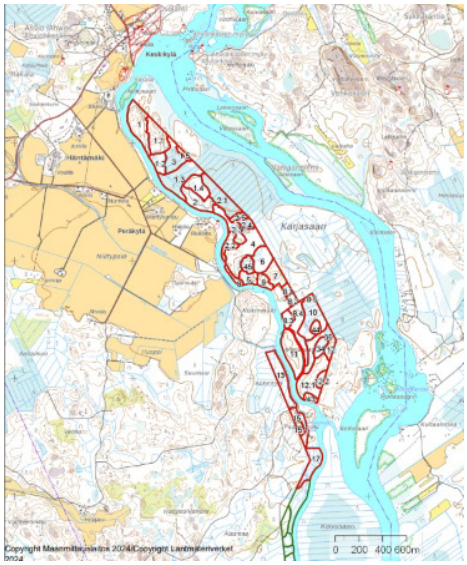
Kiinteistön lisätiedot

Kattavat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin kuuluvat kauppaan, KTJ-otteen mukaisesti.
Tiemaksut: Huoltotien yksityistie 564 yksikköä. Tiemaksu 564EUR+perusmaksu 40EUR= 604EUR / vuosi.

Kuviokartat



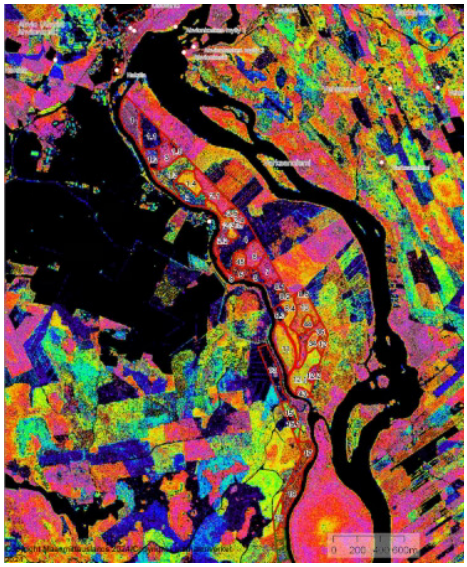
Kuva kartta



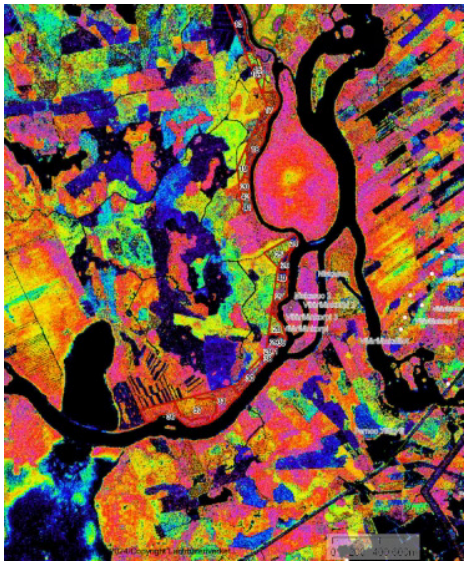
Pohjoinen1



Etelä1



Pohjoinen2



Etelä2

Kuvat



27 tervaleppää ja alikasvoskuusta



27



27



27



25



28



15



Kymijokea



40