



Tätä kohdetta välittää

Joni Tervo, MTI / LKV

0505737209

joni.tervo@omallamaalla.fi

Metsätila

Pyhtää Bondas I

Kiinteistötunnus

624-408-3-18

Puntinsaarentie 116-148, 49270 Pyhtää

Kymenlaakso

Hintapyyntö

710 000 €

Pinta-ala

n. 125 ha

Kuutiot

13533 m³

Tarjoa viimeistään

30.6.2025 23:59

Kuvaus

Iso ja ainutlaatuinen metsätila Pyhtäällä. Tämä monipuolinen kohde on yhdistelmä tuottavaa metsätaloutta, sekä kaunista kymijoen länsihaaran luontoa - rantaviivaa on useita kilometrejä. Metsätaloudellinen puoli antaa mahdollisuuksia myös reippaaseen kassavirtaan heti ensimmäisille vuosille, mikäli se uuden omistajan tavoitteisiin sopii. Maksimaalisilla metsänhoidollisilla käsittelyillä vuoden 2026 arvioitu kantorahatulo on noin 364 000 euroa ja metsänhoitomenot noin 26 000 euroa, josta päädytään noin 338 000 euron nettokassavirtaan. Arvioidut kassavirtamahdollisuudet ensimmäiselle viidelletoista vuodelle ja tuotto-odotteen löydät arviomateriaaleista.

Kassavirtalaskelmien perusteena olevat toimenpidekartat löytyvät karttamateriaaleista.

Kiinteistön koillisosasta on aiemmin myyty noin 10 hehtaarin määräala ja myyjä pidättää kiinteistön eteläosassa olevan rantarakennuspaikan itsellään määräalana, n. 0,8 hehtaaria. Kaupan kohde ja määräalat

Myytävän kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 125 hehtaaria, josta tuottavaa metsämaata on noin 111 hehtaaria ja kitu- & joutomaata noin 5,5 hehtaaria. Katso tarkempi erittely ja kartat alemmaa, kohdasta "kiinteistön tiedot".

Kaupan kohteen arvioitu kokonaispuusto metsämaalla on noin 13 500 kuutiota ja se jakautuu Puntinsaaren ja livarinsaaren osalta seuraavasti:

Puntinsaareen on hyvä tieyhteys ja puntinsaaren palstan metsämaan pinta-ala on noin 70 hehtaaria. Arvioitu puumäärä noin 8500 m³, josta tukkipuuta 38 %. Taimikoita on n. 22 hehtaaria. Puntinsaaren alue vastaa puumäärän ja pinta-alan osalta noin 63 % kokonaisuudesta.

livarinsaaren metsämaan pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Arvioitu puumäärä noin 5000 m³, josta tukkipuuta 58 %.

Taimikoita on n. 17 hehtaaria. Puunkorjuu livarinsaaresta on hoidettu kapeimman salmen kohdalta, ponttoonisillan avulla. livarinsaari vastaa puumäärän ja pinta-alan osalta noin 37 % kokonaisuudesta. Puunkorjuu livarinsaaresta on kalliimpaa ja sopivan kaluston löytäminen voi viedä aikaa.

Koillisosassa on kolme pientä saarta, joihin on perustettu Bondaksen kiinteistön alueelle luonnonsuojelualue (noin 1 hehtaari). Suojelualue kuuluu kauppaan. Suojelualueen puustoa ei ole arviotu, eikä huomioitu laskelmissa (kertakorvaus saatu).

Kohteen hintapyyntö on 710 000 euroa ja tarjota voi enemmän tai vähemmän. Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut tarjoukset. Mahdolliset kaupat tehdään lomakauden jälkeen, elokuussa 2025.

Samalla myyjällä on myynnissä myös kaksi muuta metsätilaa, Loviisassa ja Kouvolan eteläosassa. Kohteista voi tehdä myös yhteistarjouksen, tai tarjota mieleisestään kokoonpanosta.

Kokonaisuuden myyntiesite:

Loviisan Skogenin myyntiesite: <https://omallamaalla.fi/normaali-kohteet/loviisa-skogen/>

Kouvolan Ahvionrannan myyntiesite: <https://omallamaalla.fi/normaali-kohteet/kouvola-ahvionranta/>

Arviomateriaalit

Kuvioerittely Bondas I

Summa-arvo Bondas I

Tuottoennuste_Bondas

Uudistuskypsien, järeiden kuusien tukkiosuus arvioitu noin 70 prosenttiin, eli teoreettista tukkiosuutta alemmas.

Mahdollista tyvilahoa ei pysty silmämääräisesti arvioimaan.

Kiinteistön tiedot

Kiinteistörekisteriotteen mukainen pina-ala on 136,09 hehtaaria. Kiinteistöstä on kuitenkin aiemmin myyty noin 10,18 hehtaarin määräala, joka ei näy vielä kiinteistörekisteriotteella. Lisäksi myyjä pidättää kiinteistöstä noin 0,82 hehtaarin määräalan, jolla sijaitsee rakennuspaikka. Kaupan kohteen pinta-ala on siis **noin 125 hehtaaria** ja pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Metsämaata noin 111 hehtaaria Kitu- ja joutomaata noin 5,5 hehtaaria. Länsiosassa sijaitsee kolme pientä saarta, joiden yhteispinta-ala on Bondaksen kiinteistön osalta noin 1 hehtaari. Kuvioille on perustettu Bondaksen luonnonsuojelualue ja kertakorvaus puustosta on saatu. Saarten puustoa ei ole huomioitu metsäarviossa. Eteläosassa sijaitsevassa välisaarella (kläsaron voimalaitoksen vieressä) on noin 1 hehtaarin alue, jonka puustoa ei ole arvioitu. Loput pinta-alasta, arviolta noin 6,4 hehtaaria on tiestön ja sähkönsiirtolinjojen alle jäävää pinta-alaa.

Kaupan kohde

Suojelualueen kartta

Kaavoitus

Bondaksen kiinteistöllä on voimassa Kymijoen länsihaarojen osayleiskaava. Bondas I on kaavoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, eli normaalin maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Länsiosan ranta-alueen osalta Bondas I on kaavoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta. Tällä alueella on metsätalouden harjoittamisessa kiinnitettävä kaavan mukaan erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen. Rantojen suojavyöhykkeet on hakkuissa jätetty ja jätettävä normaalisti, eikä niitä saa avohakata. Rantavyöhykkeeltä puiden poimiminen voi olla kuitenkin luonnon kannalta varsin perusteltua, jotta isot tukkipuut eivät

kaadu veteen. Kaatuessaan rantaviivalta puiden juuret nostavat maa-ainesta ja aiheuttavat eroosiota rantaviivaan.

[Kaavakartta ja määräykset](#)

[Kaavaselostus](#)

[Karttapalvelu, tarkempaan zoomailuun](#)

Kaavakartta ja kaavamääräykset löytyvät myös sivuston alareunasta ladattavista karttaliitteistä.

Maksut

Puntinsaarentien tiemaksu 263 euroa vuodessa.

Myyjän pidättämän määräalan (n. 0.82 hehtaaria) lohkomismaksun maksaa myyjä.

Ostaja maksaa kauppahinnan lisäksi kaupanvahvistajan palkkion 138 euroa, varainsiirtoveron 3 % kauppahinnasta ja lainhuudon haun 161 euroa. Mahdollisessa sähköisessä kiinteistökaupassa ostaja maksaa Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistövaihdannan palvelumaksun 221 euroa.

Lisätiedot

Rasitustodistuksen tiedoissa on vuonna 1981 solmittu vuokrasopimus sääntelypadosta. Vuokralainen on Oy Klåsaro Ab ja vuokraoikeus on kirjattu vuoteen 2081 asti. Vuosivuokra on 100 markkaa. Vuokra-alue ei käy tarkkaan ilmi vanhasta asiakirjasta, mutta tarkoittanee Paaskosken sääntelypadon aluetta.

[Säännöstelypatosopimus Bondas](#)

Metsästysvuokrasopimus yksityishenkilön kanssa, riistalle ja rauhoittamattomille eläimille. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja irtisanottavissa kirjallisesti vähintään 3kk ennen uuden vuokrakauden alkua. Vuokrakausi alkaa 1.4.

Lataa materiaalit

[Metsataloustiedot-Bondas.pdf](#)

KTJ-Bondas.pdf

Kartat_Bondas.pdf

Kuvat



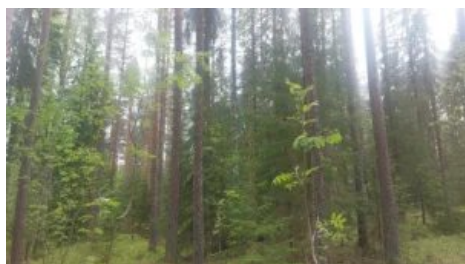
9(2)



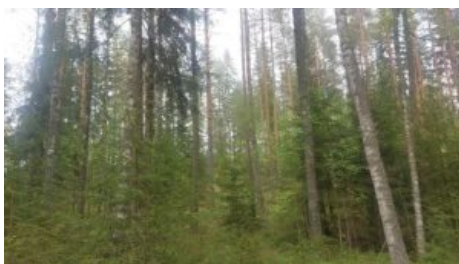
9



9 häntää



20.4



20.4(2)



42



42(3)



42(2)



42(pieni soistuma)



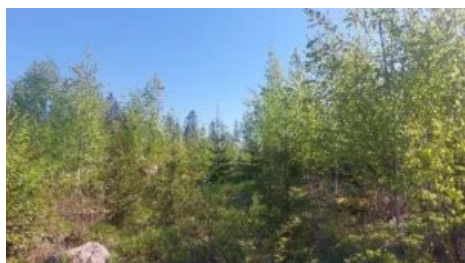
8.4



8.4(2)



88



36.2



81



38.1



40



41



41.1



41.2



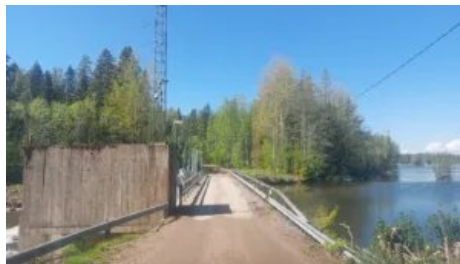
18



18.1



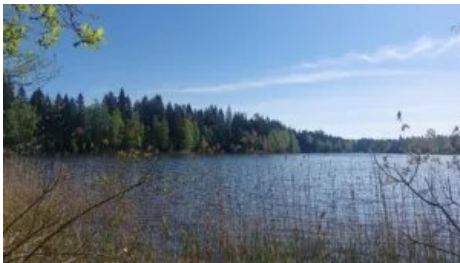
45



Paaskosken pato



Paaskosken padolta Bondakseen päin



Kymijokea kuviolta 36.5 päin. Taustalla näkyy livarinsaari.



Kymijokea ja luonnonsuojelualan saaria taustalla.



Puntinsaarentie



49



50



20.4(3)



9.1(2)



9.1 (mäntyä ja tervaleppää vanhalla pellolla)



38.2