



METSÄTILA (MYYJÄ PIDÄTTÄÄ MÄÄRÄALAN)

## Metsä-Kaapela

### 758-411-21-28

Sodankylä

KOHDENUMERO: 260620403

Hintapyyntö

**185 000,00 €**

Pinta-ala

**n. 134,77 ha**

Ainespuun määrä

**6 700 m<sup>3</sup>**

Tarjoa viimeistään

**17.5.2026 23:59**

Tätä kohdetta välittää

**Seppo Kyllönen**

Kiinteistönvälittäjä, LKV, kaupanvahvistaja, vastaava hoitaja

0503876076

seppo.kyllonen@metsatilat.fi

Pohjois-Suomen Metsämarkkinat LKV

## Hyvin hoidettu noin 134,77 ha metsätila Keski-Lapista Sodankylän Orajärvestä.

Hyvässä arvokasvuvaiheessa oleva metsätila, jossa metsämaasta valtaosa varttunutta ja nuorta kasvatusmetsää. Eli tulevaisuudessa puuston määrä, erityisesti tukkipuun määrä tulee lisääntymään. Lisäksi hyvin taimikoita. Metsät ovat hyvin hoidettuja ja metsäsuunnitelman mukaan tulevien vuosien metsänhoitotarpeet myös vähäisiä.

Routuslammen rannalla (kuviolla 67) on mukavalla paikalla vuonna 2004 valmistunut noin 16 m<sup>2</sup> metsänhoitotukikohta. Lisäksi vuonna 1997 valmistunut noin 15 m<sup>2</sup> saunarakennus ja puuvaja. Rakennukset ovat vanhoja eikä niitä ole valmistumisen jälkeen kunnostettu. Siksi ne myydään purkukuntoisina eikä niille ole laskettu arvoa. Esimerkiksi päärakennuksessa katto vuotaa jostakin kohtaa, koska sisäkatto ja lattia ovat yhdestä kohtaa märtä.

Rakennuksissa on ollut aggregaatti, jolla on saatu sähkö. Aggregaatti on viety pois, mutta johdot ovat paikoillaan. Niiden toimivuudesta ei ole tietoa. Vesi on tuotu mukana tai otettu lammesta. Rakennuksissa oleva arvoton irtaimisto sisältyy kauppaan.

Myyjä pidättää tilasta noin 1,3 ha määräalan. Määräala sisältää "Martinvaaran palstan" pohjoiskulman, sekä erillisen peltopalstan Orajärven kylältä. Lisäksi tilasta on myyty noin 2,1 ha määräala Routuslammen rannalta. Määräalat on merkitty karttoihin. Myyjä maksaa pidättämänsä määräalan lohkomiskulut. 2024 syksyllä päivitetystä metsäarviossa, sekä tämän myyntiesitteen puustontiedoissa on mukana myyjän pidättämä määräala, sekä myyty määräala. Metsäarviosta puuttuu kuitenkin viime kesän puuston kasvu.

## Kiinteistön tiedot

## Metsä-Kaapela

<b>Kiinteistön nimi</b>	Metsä-Kaapela
<b>Kiinteistötunnus</b>	758-411-21-28
<b>Osoite</b>	Orajärventie, 99600, Sodankylä
<b>Kiinteistötyyppi</b>	Metsätila
<b>Kiinteistötyypin tarkennus</b>	Myyjä pidättää määräalan

## MAAPOHJA

<b>Oma</b>	Kyllä
<b>Pinta-ala</b>	n. 134,77 ha
<b>Lisätiedot pinta-alasta</b>	Kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala 138,17 ha - myyjän pidättämä määräala noin 1,3 ha - myyty määräala noin 2,1 ha = 134,77 ha

## VESIALUE

<b>Omaa rantaviivaa</b>	Kyllä 350 m, lampi. Routuslampi
-------------------------	------------------------------------

## KAAVOITUS JA MUUT TIEDOT

<b>Yleiskaava</b>	Kyllä
Kaavan kuvaus	Orajärven osayleiskaava osittain Martinvaaran palstan alueella. Palstan alueella kaavamerkintä M eli Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen, jolloin rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla 2 ha.  Katso tarkemmin kaavakartta ja kaavamääräykset.
Web-osoite kaavaan	<a href="https://www.sodankyla.fi/wp-content/uploads/2022/07/orajarvenyleiskaava.pdf">https://www.sodankyla.fi/wp-content/uploads/2022/07/orajarvenyleiskaava.pdf</a>
<b>Rakennuslupa</b>	Kyllä
<b>Rakennuspaikkojen määrä, laatu ja rakennusoikeus</b>	Myyjän mukaan rakennusluvut ovat olemassa ja loppukatselmuksot suoritettu.

## LIITTYMÄT

<b>Tie perille</b>	Kyllä Orajärventie ja Kemijärventie ovat yleisiä teitä. Routuslammen palstalle tulee kiinteistörekisteriotteen mukainen tieoikeus.
--------------------	---

## KUSTANNUKSET

<b>Lisätiedot tiehoidosta</b>	Ei säännöllisiä tiemaksuja, maksamattomia maksuja eikä kunnostushankkeita ole tiedossa.
<b>Muut kustannukset</b>	Myyjään mukaan kiinteistövero ei ole.

## RASITUKSET, RASITTEET JA OIKEUDET

<b>Kiinnitykset/rasitukset</b>	Ei ole.
<b>Rasitteet</b>	Kiinteistörekisteriotteen mukaiset. Kiinteistörekisteriotteen mukainen venevalkamaoikeus Orajärven rannalla säilyy myyjän pidättämälle määrälalle.
<b>Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin</b>	Määräalat saavat maapinta-alansa suhteessa osuudet emäkiinteistölle kuuluviin yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

## YMPÄRISTÖ JA MAAPERÄ

<b>Metsälain 10 §:n kohteita tiedossa</b>	Kyllä Metsäarvion mukaan metsikkökuvioilla 6, 8 ja 11 sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, joka rajoittaa käyttö- ja hoitotoimenpiteitä kuvioilla ja niiden välittömässä läheisyydessä.
<b>Metsästyvuokrasopimus</b>	Kyllä Orajärven hirviseurue

## METSÄTUHOT

<b>Myrsky- tai hyönteistuhot, sienitaudit tai muut metsätuhot</b>	Kyllä Lumen katkomia puita ainakin Martinvaaran palstan laella. Ei kuitenkaan paljon.
---	--

# Rakennukset

## Metsä-Kaapela

### MUUT RAKENNUKSET

#### **Metsätaloutta palveleva rakennus**

Routuslammen rannalla noin 16 m<sup>2</sup> metsänhoitotukikohta, joka on valmistunut vuonna 2004. Lisäksi vuonna 1997 valmistunut noin 15 m<sup>2</sup> saunarakennus ja puuvaja. Rakennukset ovat vanhoja eikä niitä ole valmistumisen jälkeen kunnostettu. Siksi ne myydään purkukuntoisina eikä niille ole laskettu arvoa. Esimerkiksi päärakennuksessa katto vuotaa jostakin kohtaa, koska sisäkatto ja lattia ovat yhdestä kohtaa märät.

Rakennuksissa on ollut aggregaatti, jolla on saatu sähköt. Aggregaatti on viety pois, mutta johdot ovat paikoillaan. Niiden toimivuudesta ei ole tietoa.

Vesi on tuotu mukana tai otettu lammesta.

Rakennuksissa oleva arvoton irtaimisto sisältyy kauppaan.

## Metsävaratiedot: Metsä-Kaapela

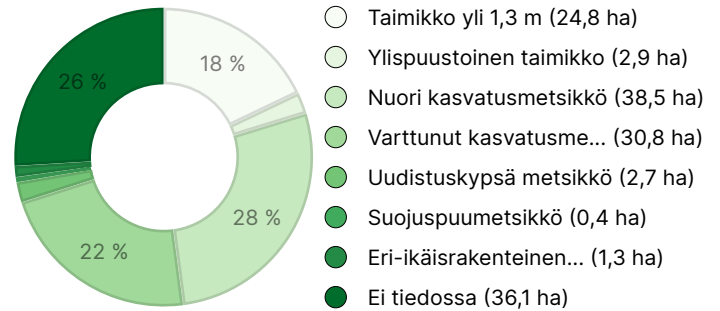
### AINESPUUN MÄÄRÄ

Pääpuulaji	Määrä
Mänty (kuitupuu)	4 171 m <sup>3</sup>
Mänty (tukkipuu)	620 m <sup>3</sup>
Kuusi (kuitupuu)	601 m <sup>3</sup>
Kuusi (tukkipuu)	133 m <sup>3</sup>
Hieskoivu (kuitupuu)	1 126 m <sup>3</sup>
Haapa (kuitupuu)	7 m <sup>3</sup>
Harmaaleppä (kuitupuu)	1 m <sup>3</sup>
Lehtipuu (kuitupuu)	41 m <sup>3</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>6 700 m<sup>3</sup></b>

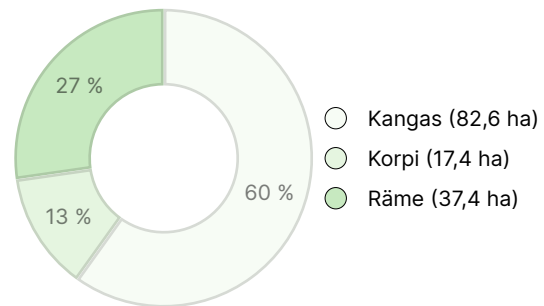
### MAAPOHJAN MÄÄRÄ

Maapohja	Pinta-ala
Metsämaa	101,4 ha
Kitumaa	26,2 ha
Joutomaa	9,9 ha
<b>Yhteensä</b>	<b>137,5 ha</b>

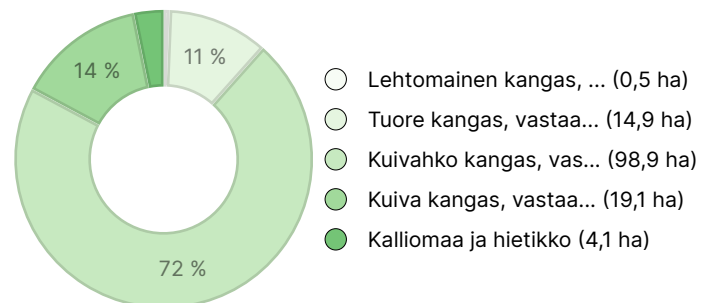
### KEHITYSLUOKKAJAKAUMA



### KASVUPAIKKAJAKAUMA



### KASVUPAIKAN RAVINTEISUUSJAKAUMA



## Ladattavat aineistot

Ladattavat aineistot löytyvät osoitteesta <https://www.metsatilat.fi/osta/260620403>

### Metsä-Kaapela

 **Kaavakartta**  
Kaavakartta ja määräykset.pdf

 **Kiinteistörekisteriote**  
758-411-21-28\_KO\_1773838088941.pdf

 **Metsäarvio**  
Metsäarvio Metsä-Kaapela.pdf

 **Kiinteistön kartta**  
758-411-21-28\_ATKT\_177383810925.pdf

## Hintatiedot

### Kohteen hinta

Kohteen hintapyyntö on 185 000 €, tarjous voi olla enemmän tai vähemmän.

### Ostajalle tulevat maksut

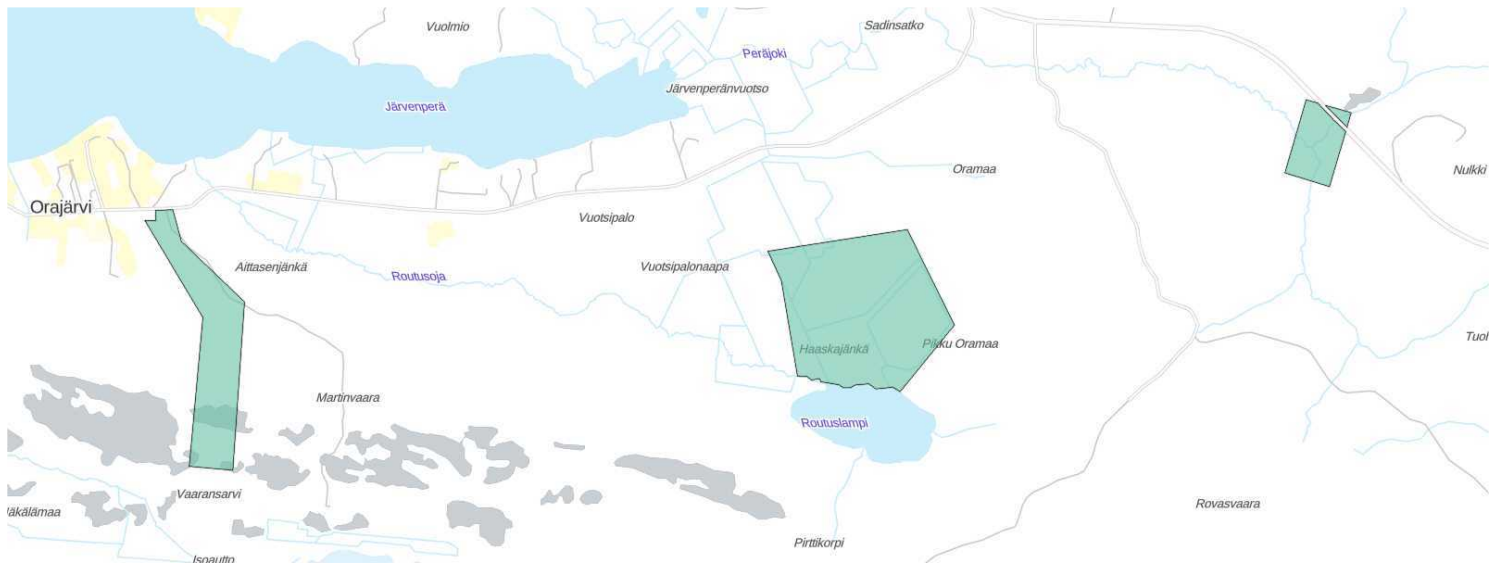
Ostaja maksaa kauppahinnan lisäksi kaupanvahvistajan palkkion 143 euroa, varainsiirtoveron 3% kauppahinnasta ja lainhuudon haun 172 euroa. Mahdollisessa sähköisessä kiinteistökaupassa ostaja maksaa Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistövaihdamman palvelumaksun 236 euroa.

Myyjä maksaa pidättämänsä määräalan lohkomiskulut.

### Aikaraja kaupanteolle

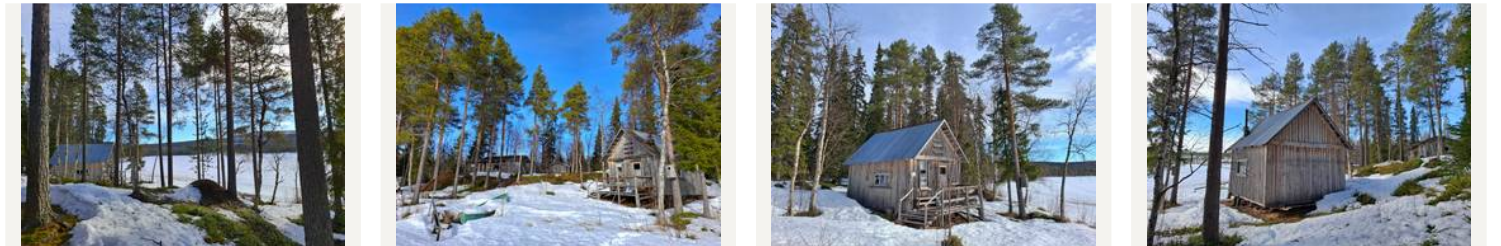
Ostaja sitoutuu myyjän myyntiehdon mukaisesti siihen, että kiinteistökauppa tulee tehdä 6 viikon kuluessa hyväksytystä ostotarjouksesta. Jos kiinteistökaupan solmiminen kuitenkin viivästyy ostajan pankista johtuvasta syystä enemmän kuin 8 viikkoa, on myyjällä oikeus peräytyä korvauksetta kaupasta. Katso myös tarjousmenettelyn säännöt (<https://www.metsatilat.fi/tarjousmenettelyn-saannot>).

## Kartta



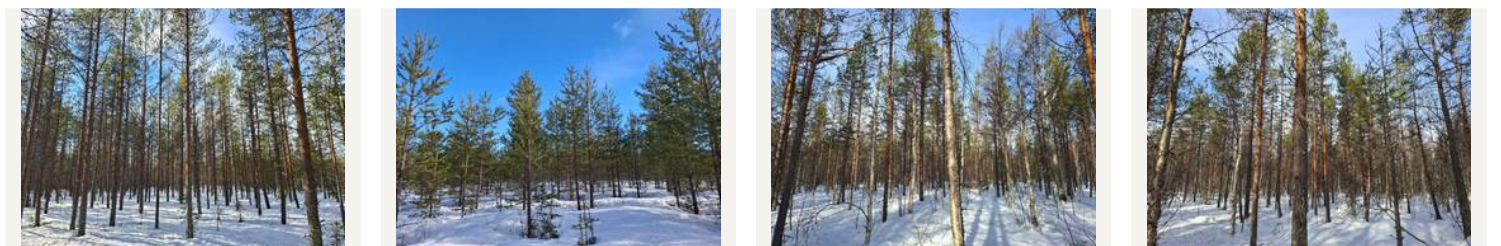
## Kuvat

### Metsä-Kaapela



Kuvio 67

Kuvio 41



Kuvio 41

Kuvio 50

Kuvio 56

Kuvio 56



Kuvio 21



Kuvio 21



Kuvio 21



Kuvio 21