



2.10.2015

Mäntyharjun kunta
PL 76, Asematie 3
52701 MÄNTYHARJU

Esitys luonnonsuojelualueen perustamiseksi, vastaus vastatarjoukseen

METSO-ohjelmaa toteutetaan kiinteistö- ja määräalakaupalla. Kaupoissa kohteista maksetaan käypä hinta, eli sama hinta kuin niistä vapailla markkinoilla maksetaan. Vapailla markkinoilla ostaja miettii sijoituksensa kannattavuutta: mitkä ovat hakkuutot, mitä menee veroihin ja mitkä ovat kustannukset. Rauhoitusmenettelyssä menetellään samoin, muutoin päädyttäisiin siihen, että rauhoituskorvaus on suurempi kuin kyseisen alueen käypä kauppahinta.

Metsän hinnan määrittämiseen yleisesti käytettävään summa-arvomenetelmään kuuluu oleellisesti kokonaisarvonkorjaus. Summa-arvo on aina suurempi kuin alueen käypä hinta (todennäköinen kauppahinta vapailla markkinoilla). Vähennykseen vaikuttavia hoito- ja hallintokuluja ovat: metsänhoitomaksu ja metsävuokrat sekä tilan hallinnasta ja ammattiavun käytöstä aiheutuvat kulut. Metsän arvon määrittämiseen liittyvissä oppaissa ja tutkimusjulkaisuissa hoito- ja hallintokulujen osuuden on yleensä katsottu olevan 15 - 25 % summa-arvosta. Heti realisoitavissa olevan puuston osalta kokonaisarvonkorjauksen tulee kattaa metsikön laskennalliset välittömät uudistamiskulut.

Arviointiohjeen (Maanmittauslaitos/ Markku Airaksinen) mukaan kokonaisarvoa alentavia ja mahdollisesti kokonaisarvon korjausta suurentavia tekijöitä ovat:

- Kaupantekoon liittyvät kustannukset (+varainsiirtovero 4 %)
- Omistukseen liittyvät kustannukset (yleiset hallintokustannukset ja verot 15-25 %)
- Sijoituksen riski (muuttuvat lait ja muut normit, raakapuumarkkinat, luonnontuhot)
- Metsänhoito ja uudistamisrastit (investointitarve)
- Puuston huono laatu (huono tuotantokoneisto)
- Puuntuotantoa alentavat tekijät (soistuneisuus, kivisyys)
- Odotusarvoina määritettyjen puustojen suuri osuus (riski)

Kokonaisarvoa korottavia ja kokonaisarvon korjausta pienentäviä tekijöitä ovat:

- Suuret välittömät hakkuumahdollisuudet (puuston realisoitavuuden mukaan; alhainen riski)
- Uudistuskypsien metsiköiden suuri osuus kiinteistön pinta-alasta (alhainen riski)
- Erikoisarvot (ranta-, tonttiarvo, maa-ainesten ottomahdollisuus yms.)
- Erityisoikeudet (yhteismetsäosuus, oikeus yhteisiin vesialueisiin yms.)
- Erityislisät (esim. metsäautotie)
- Metsän moninaiskäyttömahdollisuudet

Mäntyharjun kunta esittää vastatarjouksessaan muutosta korvausarvion kokonaisarvon korjausprosentteihin. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus suosittuu kokonaisarvon korjausten pieniin muutoksiin ja esittää kokonaisarvon korjausprosentteiksi:

- | | |
|--|------|
| 1. Nuolinko RN:o 10:25, määräala 5,00 ha | 28 % |
| 2. Vävy mies RN:o 9:21, määräala 17,4 ha | 24 % |

Maanomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu on arvioinnissa varmistettava yhtenäisellä hinnoittelumenetelmällä ja menetelmän oikealla soveltamisella. METSO-ohjelman korvausarviointia on tehty käytössä olevalla arviointimenetelmällä useita vuosia. Etelä-Savossa on maanomistajien kanssa neuvoteltu ja sovittu METSO -korvauksista ja kaupoista v. 2008 – syyskuu 2015 yht. 2640 ha/224 kpl. Yläesitettyihin kokonaisarvon korjausprosentteihin on päädytty perustellusti ja linjan mukaisesti.

Edellä esitettyjen muutosten myötä alueen puuston korvausarvoksi on oheisen korvausarvion mukaisesti arvioitu 131 325 euroa. Kunnille voidaan maksaa luonnonsuojelualueen perustamisesta osittaiskorvausta, joka on enintään 50 % alueen käyvästä metsätalousarvosta. Mäntyharjun kunnalle esitetään maksettavaksi korvauksena rauhoitusmääräyksistä aiheutuvista taloudellisista menetyksistä yhteensä 65 700 €. Korvaus vaatii ympäristöministeriön hyväksynnän.



Tiina Hämäläinen
Metsänhoitaja
Etelä-Savon ELY-keskus

KORVAUSARVIO

2.10.2015

Luonnonsuojelulain 24 §:n mukainen puuston korvausarvio
luonnonsuojelualueen perustamiseksi

Kunta: Mäntyharju (507)
Kylä: Partsimaa (424)
Tila: Nuolinki RN:o 10:25, määräala
Omistaja: Mäntyharjun kunta
Pinta-ala: 5,00 ha

Puusto

Puustotiedot perustuvat Metsänhoitoyhdistys Mänty-Saimaan tekemään, 16.11.2012 päivättyyn metsäsuunnitelmaan. Puustoon on lisätty kolmen vuoden kasvu. Puun hintana on käytetty Kymi-Savo-alueella ajanjaksolla 1.8.2012-31.7.2015 toteutunutta pystykauppojen keskimääräistä kantohintaa (Luonnonvarakeskuksen hintatilastot).

Puutavaralaji	m3	€/m3	yht.€
Mäntytukki	551	56,21	30 967
Koivutukki	42	43,19	1 834
Mäntykuitu	242	15,63	3 783
Koivukuitu	113	15,49	1 743
Yhteensä	948		38 327

Yhteenvedo	yht.€
Taimikko	0
Puusto	38 327
Yhteensä	38 327

Kokonaisarvon korjaus 28 % 10 732

Alueen metsätaloudellinen arvo yhteensä 27 595 €

Kokonaisarvonkorjaukseen vaikuttavat:

- yleiset hoito- ja hallintokulut
- + hakkuumahdollisuudet
- puunkorjuun ulkopuolelle jätettävää ranta- ja maisemapuustoa
- korjuuteknisesti vaikeita rinteitä
- vaikeahko saavutettavuus

Kunta: **Mäntyharju (507)**
 Kylä: **Lyytikälä (417)**
 Tila: **Vävy mies RN:o 9:21, määräala**
 Omistaja: **Mäntyharjun kunta**
 Pinta-ala: **17,4 ha**

Taimikot

Taimikon tiedot perustuvat Metsänhoitoyhdistys Mänty-Saimaan tekemään, 16.11.2012 päivättyyn metsäsuunnitelmaan. Taimikkoon on lisätty kolmen vuoden kasvu. Taimikon hintana on käytetty Metsähallituksen hinnoitteluohjeen mukaisia hintoja. Ylispuut sisältyvät korvattavaan puustoon.

	p-ala/ha	€/ha	yht.€
VT, Y1, 20 v, kuusi+mänty+lehtipuu pituus 6 m, tiheys 100 %	3,40	1 600	5 440
Yhteensä	3,40		5 440

Puusto

Puustotiedot perustuvat Metsänhoitoyhdistys Mänty-Saimaan tekemään, 16.11.2012 päivättyyn metsäsuunnitelmaan. Puustoon on lisätty kolmen vuoden kasvu. Puun hintana on käytetty Kymi-Savo-alueella ajanjaksolla 1.8.2012-31.7.2015 toteutunutta pystykauppojen keskimääräistä kantohintaa (Luonnonvarakeskuksen hintatilastot).

Puutavaralaji	m3	€/m3	yht.€
Mäntytukki	1419	56,21	79740
Kuusitukki	425	55,52	23573
Koivutukki	184	43,19	7961
Haapatukki	11	30,00	329
Mäntykuitu	549	15,63	8574
Kuusikuitu	438	17,37	7604
Koivukuitu	171	15,49	2651
Lehtikuitu	61	10,00	614
Yhteensä	3257		131047

Yhteenveto		yht.€
Taimikko		5440
Puusto		131047
Yhteensä		136487

Kokonaisarvon korjaus	24 %	32757
-----------------------	------	-------

Alueen metsätaloudellinen arvo yhteensä	103730 €
--	-----------------

Kokonaisarvonkorjaukseen vaikuttavat:

- yleiset hoito- ja hallintokulut
- + hakkuumahdollisuudet
- puunkorjuun ulkopuolelle jätettävää ranta- ja maisemapuustoa
- korjuuteknisesti vaikeita rinteitä
- retkeily- ja ulkoilukäyttö

Tilojen Nuolinkki RN:o 10:25 ja Vävymies RN:o 9:21 suojeltavien
alueiden metsätaloudellinen arvo yhteensä

131 325 €


Tiina Hämäläinen
Metsänhoitaja