

---

**MAATILAN TALOUDELLISEN ARVON  
MÄÄRITTÄMINEN**



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

Visamäki, syksy 2016

*Oma Allekirjoituksesi*

Noora Saarenkanta



VISAMÄKI

Liiketalouden koulutusohjelma  
Johdon laskentatoimi ja rahoitus

---

<b>Tekijä</b>	Noora Saarenkanta	<b>Vuosi</b> 2016
<b>Työn nimi</b>	Maatilan taloudellisen arvon määrittäminen	

---

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tarkoituksena oli löytää sopiva arvonmäärittämismenetelmä maatilan arvonmääritykseen ja hyödyntää sitä toimeksiantajan tilan arvottamiseen. Työn toimeksiantaja oli eteläsuomalainen maatila, jonka omistuksessa on sekä peltoa että metsää. Työn taustalla oli maatilayrittäjän oma kiinnostus tilansa omaisuuden arvonmäärittämiseen. Tavoitteena opinnäytetyössä oli tutustua arvonmääritykseen prosessina ja siinä käytettyihin laskentamenetelmiin. Lisäksi tarkoituksena oli perehtyä maatilan omaisuuslajeihin ja erottaa ne tilallisen henkilökohtaisesta omaisuudesta. Työssä pyrkimyksenä oli vastata tutkimuskysymyksiin, kuinka maatilan taloudellinen arvo määritetään ja millaisia menetelmiä arvottamiseen on käytettävissä.

Työn teoreettista viitekehystä varten perehdyttiin arvonmääritysprosessin eri vaiheisiin ja yleisimpiin laskentamenetelmiin. Lisäksi käytiin läpi maa- ja metsätilan arvonmäärittämiseen soveltuvia menetelmiä. Teoreettisessa viitekehyksessä sovellettiin tietoja maatilan varallisuuteen luettavista omaisuuslajeista ja niiden arviointitavoista. Työssä käytettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää ja käytetty aineisto kerättiin teemahaastattelun avulla. Tilan arvonmäärityksessä hyödynnettiin useammalta vuodelta maatilan verotustietoja, vakuutuskirjaa, saatuja tietoja eri omaisuuslajeista, tietoja pelon käytöstä sekä metsästä.

Toimeksiantajan maatilan arvo määritettiin summa-arvomenetelmän avulla. Maatilan omaisuuslajeille määritettiin arvo sopivaa arvonmäärittämismenetelmää käyttäen ja erien arvot laskettiin yhteen. Saadusta arvosta tehtiin kokonaisarvon korjaus. Työn päätuloksena saatiin arvio maatilakokonaisuuden arvosta. Arvonmäärityksessä huomattiin erityisesti metsämaan arvottamisen ja korjauskertoimen valinnan haasteellisuus. Arvion luotettavuuden lisääminen vaatii yksilökohtaisia tietoja metsämaasta ja puustosta. Eräs mahdollisuus on selvittää tiedot Metsänhoitoyhdistyksen metsänomistajille tarjoamien palveluiden kautta. Näin ollen arviosta saataisiin luotattavampi ja kohdetta kuvaavampi.

**Avainsanat** arvonmääritys, arvonmääritysmallit, maatalousyritykset

**Sivut** 29 s. + liitteet 1 s.

Visamäki  
Degree Program in Business Administration

---

**Author** Noora Saarenkanta **Year** 2016

**Subject of Bachelor's thesis** Financial valuation of a farm

---

## ABSTRACT

The purpose of this thesis was to find an appropriate method to define and estimate the financial value of a farm. The client of the thesis was a farm located in Southern-Finland and the idea of the thesis came from the entrepreneur. The aim of the thesis was to find out theory of the organization's valuation process and methods which are used in that process. Also the purpose was to find out how to define the whole farm value and what kind of methods are applicable for doing so. This thesis also concentrated on making the difference between the property of the farm and the personal property of the entrepreneur.

The theoretical framework of the thesis dealt with valuation process including the analysis about an organization's business and financial statements. Also the framework focused on estimating organization's future and risk analysis. The theoretical framework covered various methods to value an organization and how to use these procedures when it comes to the valuation of the farm. The research method was qualitative including a theme interview with the entrepreneur. The material of the thesis included information on the farm's taxation, insurance policy and the fields and the forest area.

The value of the client's farm was defined using the summation approach. With the summation approach the farm's type of property was valued separately using the appropriate method and combined the values together. The main result in this thesis was the estimate of the farm's value. The conclusion of the thesis was that the valuation process included some challenges particularly concerning the forest and its value. Adding the reliability of the estimated value needs more detailed information about the forest. Further actions could include using the various services that are offered to the owner of the forest. In that way it could be possible to make more reliable estimates.

**Keywords** valuation, valuation method, agricultural entrepreneur

**Pages** 29 p. + appendices 1 p.

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	YRITYKSEN ARVONMÄÄRITYS .....	3
2.1	Yrityksen liiketoiminnan ja strategian analysointi.....	3
2.2	Tilinpäätösanalyysi.....	4
2.3	Tulevan kehityksen arviointi.....	5
2.4	Yrityksen riskit ja niiden hallinta .....	6
2.4.1	Operatiivisten riskien analysointi .....	7
2.4.2	Rahoitusriskien analysointi .....	8
2.4.3	Johdon riskinottohalukkuus.....	9
3	ARVONMÄÄRITYSMALLIT .....	10
3.1	Tuottoarvomenetelmä.....	11
3.2	Kassavirtamenetelmä .....	11
3.3	Substanssiarvomenetelmä .....	12
3.3.1	Pysyvät vastaavat.....	13
3.3.2	Vaihto-omaisuus.....	13
3.3.3	Rahoitusomaisuus ja velat .....	14
4	MAA- JA METSÄTILAN ARVON MÄÄRITTÄMINEN .....	15
4.1	Summa-arvomenetelmä.....	16
4.2	Tuottoarvomenetelmä.....	17
4.3	Kauppa-arvomenetelmä .....	19
4.4	Maatalouden varallisuus.....	20
4.4.1	Maa- ja metsätalouden irtaimisto .....	20
4.4.2	Asuinrakennus ja tuotantorakennukset.....	21
4.4.3	Maatalous- ja metsämaa .....	23
5	ESIMERKKIMAATILAN ARVON MÄÄRITTÄMINEN.....	25
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA ARVIONTI .....	28
	LÄHTEET .....	30

Liite 1 Teemahaastattelun runko

## 1 JOHDANTO

Tutkimus suomalaisten ruoka- ja maatalousasenteista osoittaa, että kotimaista ruokaa arvostetaan ja sitä pidetään turvallisena. Suomalaisen ruoantuotannon aseman halutaan pysyvän turvattuna tulevaisuudessa ja asenteet taloustukia kohtaan ovat muuttuneet ymmärtäväisemmiksi. Tutkimuksen mukaan tukien katsotaan olevan tärkeitä yrittäjien toimeentulon kannalta. Valtaosa tutkimukseen vastanneista on sitä mieltä, että tukien tulisi Euroopan unionin alueella riippua yhä enemmän ympäristönsuojelusta. (Ajatuspaja e2, Maaseudun sivistysliitto & MTK 2014, 6.)

Suomalaisten maatalous- ja puutarhayritysten lukumäärä on vähentymässä. Vuonna 2015 tiloja oli yhteensä 50 999 ja niiden lukumäärä oli pudonnut edellisestä vuodesta kolme prosenttia. Vuodesta 2010 lähtien noin 8 500 tilaa on lopettanut toimintansa. (Luonnonvarakeskus 2016a.) Maatilojen lukumäärän vähentyminen vaikuttaa myös päätuotantosuuntiin; eläintilojen määrän vähentyessä kasvinviljelytilojen lukumäärä lisääntyy. Samalla peltojen vuokraus yleistyy, kun lopettavien tilojen pellot siirtyvät toimintaansa jatkaville tiloille. Tilojen määrän vähentyminen vaikuttaa myös maaseudun työllistävään vaikutukseen ja työvoiman määrään vähentävästi. (Luonnonvarakeskus 2015, 7–8.)

Luonnonvarakeskus (2016b) ennustaa maatilojen keskimääräisen yrittäjätulon painuvan vuonna 2016 alle 10 000 euroon kattaen vain 20 prosenttia tavoitteena olleista korvauksista yrittäjien työlle ja yritykseen sijoitetulle omalle pääomalle. Yrittäjätulolla tarkoitetaan tuloa, joka jää kokonaistulosta yrittäjän työpalkaksi ja oman pääoman koroksi. Maatilojen kannattavuus heikkenee niin viljanviljelyssä, lypsykarjatiloihin kuin sika- ja siipikarjatiloihin. Vuonna 2015 lähes kaikkien maataloustuotteiden tuottajahinnat putosivat ja samanlainen kehityssuunta jatkunee vuonna 2016. Luonnonvarakeskuksen ennusteen mukaan keskimääräiset tuotantokustannukset kasvavat noin kaksi prosenttia vuodesta 2015.

Useat suomalaiset maatilat ovat ajautuneet maksuvalmiusongelmiin muun muassa tuottajahintojen laskun ja tukimaksatusten lykkääntymisten vuoksi (MTK 2015). Suomessa noudatetaan EU:n yhteistä maatalouspolitiikkaa, jolla ensisijaisesti pyritään parantamaan maatalouden tuottavuutta ja takaamaan viljelijöille kohtuullinen toimeentulo. Vuonna 2013 alkaneella maatalouspolitiikan uudistuksella tavoitellaan parempaa maatalousalan kilpailukykyä, edistetään kestävästä viljelyä ja innovointia sekä pyritään tukemaan maaseutualueiden työllisyyttä ja talouskasvua. (Euroopan unioni 2014.) Tulevaisuudessa maatalousyrittäjät kohtaavat monia haasteita pitääkseen tilansa elinvoimaisena, minkä johdosta se on monipuolinen tutkimuskohde.

Tässä opinnäytetyössä käsitellään erästä maatilaa ja keskitytään sen taloudellisen arvon määrittämiseen. Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia maatilaa liikeyrityksenä ja tarkastella sitä taloudellisen arvon näkökulmasta. Työn teoreettinen viitekehys tarkastelee yrityksen arvonmäärittämisprosessia, käsitellen liiketoiminnan ja strategian analyysia, tilinpäätösanalyysia sekä

yrityksen erilaisten riskien vaikutusta arvonmääritykseen. Lisäksi teoreettinen viitekehys käsittelee arvonmäärityksessä käytettyjä menetelmiä ja esittelee maa- ja metsätilan arvon määrittämistä sekä maatilan eri omaisuuslajien arvottamista. Työn tavoitteena on tarkastella maatilaa liikeyrityksenä, löytää maatilakokonaisuudelle sopiva arvonmääritysmenetelmä sekä erottaa maatilan ja yksityishenkilön omaisuus toisistaan. Opinnäytetyön tarkoituksena on vastata seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- mitä vaiheita arvonmääritysprosessiin kuuluu
- millaisia laskentamenetelmiä arvonmäärityksessä käytetään
- kuinka maatilakokonaisuuden arvo määritetään.

Työn empiirisessä osassa määritetään esimerkkimaatilan arvo käyttäen siihen soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää. Työn tarkoituksena on antaa yrittäjälle arvio tilansa arvosta, jota yrittäjän on mahdollista hyödyntää tilansa koskevassa päätöksenteossa. Työn toimeksiantajana on Etelä-Suomessa sijaitseva maatila, jonka omistuksessa on 30,5 hehtaaria peltoa ja 30,5 hehtaaria metsää. Tutkimuksessa käytetään kvalitatiivista tutkimusmenetelmää ja tarvittava aineisto kerätään teemahaastattelun avulla. Opinnäytetyössä perehdytään tilan omaisuuslajeihin ja pyritään arvottamaan ne teoreettisessa viitekehyksessä esiteltyjen laskentamallien avulla.

## 2 YRITYKSEN ARVONMÄÄRITYS

Taloudellisten analyysien kohteista yrityksen arvonmäärittäminen on yksi keskeisimmistä. Luotettava arvonmäärittäminen toimii tukena ja perustana yrityksen omistajille yritykseen liittyvässä päätöksenteossa. Arvonmäärittämisessä pyritään arvioimaan yrityksen tuleva taloudellinen menestyminen. Ennakointi voi perustua sekä yrityksen sisäisiin omiin arvioihin ja ennusteisiin että ulkopuoliseen tietoon yrityksestä. Arvonmäärittämisprosessissa ja sen luotettavuuden arvioinnissa tärkeää on informaation avoimuus ja läpinäkyvyys. (Katramo, Laurila, Matinlauri, Niemelä, Svennas & Wilkman 2013, 71–73.)

Yrityksen toimintaympäristön analyysi kuuluu oleellisesti arvonmäärittämisprosessiin eikä sen vaikutusta voida mitätöidä. Kokonaisvaltaiseen ja kattavaan analyysiin vaaditaan riittävä tietämys toimialasta ja yrityksen asemasta markkinoilla. Tämän lisäksi on analysoitava yrityksen strategiaa, sillä sen onnistuneella toteuttamisella on yhteys yrityksen pitkän aikavälin menestymiseen. Arvonmäärittämisprosessiin kuuluu myös tilinpäätösanalyysi, jolla huomioidaan yrityksen historiallinen kehitys ja nykyinen tilanne. Toteutuneita tilinpäätöstietoja voidaan käyttää apuna tulevan kehityksen hahmottamisessa. Tavoitteena erilaisten analyysien hyödyntämisessä on parantaa ennusteiden luotettavuutta ja saada mahdollisimman oikea kuva yrityksen arvosta. (Katramo ym. 2013, 75.)

Yrityksen arvonmuodostumiseen vaikuttavat erityisesti tehdyt päätökset liittyen investointeihin, rahoitukseen ja operatiiviseen toimintaan. Rahoituspäätöksillä yritys voi pyrkiä vaikuttamaan pääoman kustannuksiinsa, vaikka niihin vaikuttavat myös rahoitusmarkkinoilla toimivien sijoittajien arviot yritykseen sisältyvistä riskeistä ja tuotto-odotuksista. Operatiivisilla päätöksillä pyritään saamaan koko organisaatio toteuttamaan yrityksen strategiaa. Operatiivista toimintaa koskevat päätökset ovat osa investointipäätöksiä, joita tehtäessä arvioidaan investointien kannattavuutta. Kannattavan investoinnin odotettu tuotto ylittää pääoman kustannukset. (Katramo ym. 2013, 77–79.)

### 2.1 Yrityksen liiketoiminnan ja strategian analysointi

Avain arvonmäärittämisprosessiin on yrityksen syvässä ymmärtämisessä, mikä vaatii yrityksen liiketoiminnan ja strategian analysointia. Näin on mahdollista varmistua tulevaisuuden ennusteista ja pyrkiä löytämään ne tekijät, joista liiketoiminnan kehitys on riippuvaista. Mitä pidemmälle tulevaisuuteen arvioinnin tähtäin asetetaan, sitä vaikeampaa ennustaminen on. Pitkän aikavälin kehitykseen vaikuttavat vahvasti yrityksen strategia sekä sen toteuttamisen taso, joten niiden analysointi on prosessissa tärkeässä asemassa. (Katramo ym. 2013, 79–80.)

Vilkkumaan (2010, 90–91) mukaan yrityksen strategisen suunnitelman sisällön arviointiin sisältyy erilaisten osa-alueiden analysointia. Toiminta-ajatus, visio ja arvot muodostavat yrityksen elämäntehtävän ja niiden ana-

lysointi kuuluu prosessin ensimmäiseen vaiheeseen. Tarkoituksena on tarkastella näiden osa-alueiden sisältöä ja pyrkiä selvittämään, kuinka elämäntehtävän jalkauttaminen on organisaatiossa toteutunut. Samoin tarkastellaan yrityksen valitsemaa strategiaa liiketoiminta-alueita sekä yrityksen toimintaan vaikuttavia sisäisiä ja ulkoisia tekijöitä. Sisäisten tekijöiden osalta tutkitaan valittujen liiketoiminta-alueiden toimintaedellytyksiä, asiakkaita ja kilpailijoita. Ulkoisista tekijöistä tarkastellaan yrityksen toimintaympäristön poliittisia, taloudellisia, sosiaalisia, teknologisia ja ekologisia tekijöitä. Näin voidaan pyrkiä tunnistamaan yrityksen tulevaisuuden toimintaedellytyksiä, sillä niillä on vaikutusta arvoa määritettäessä.

Yrityksen liiketoiminnan analyysissä pyritään määrittämään yrityksen perusstrategia, sen toteuttamisen taso ja strategian kautta kerätystä tiedosta oppiminen ja sen hyödyntäminen. Tärkeää on huomioida, mitä strategialla halutaan saavuttaa ja millaisia toimintasuunnitelmia yrityksessä on tehty näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Toimintasuunnitelmat sisältävät käytännön toimenpiteitä strategian toteuttamiseksi ja sen jalkauttamiseksi organisaatioon. Suunnitelmia analysoimalla pyritään selvittämään, miten näitä toimia seurataan ja kuinka niistä saatua tietoa hyödynnetään liiketoiminnassa. (Vilkkumaa 2011, 92.)

Strategian ja liiketoiminnan analysoinnin lisäksi tulee huomioida yrityksen ja sen johdon kyvykkyys toteuttaa liiketoimintamallia. Johdon kyvykkyysarvioinnin lisäksi pyritään tunnistamaan yrityksen avainmenestystekijöitä ja liiketoimintaan kuuluvia riskejä. (Seppänen 2011, 24.) Yrityksen strategian muodostumisessa ja toteuttamisessa on huomioitava niin yrityskulttuuri kuin yrityksen toimintakyky. Ensin mainittu sisältää yrityksen perusfilosofian eli johdon ja muiden henkilöiden uskomukset ja näkemykset yrityksestä ja sitä ympäröivästä maailmasta. Jälkimäinen puolestaan sisältää fyysiset tuotantovälineet, aineettoman pääoman ja yleisen ilmapiirin aina vuorovaikutuksen tasosta tunnetasapainoon. (Vilkkumaa 2011, 92.)

Yrityksen operatiivisia toimia, rahoitusta sekä investointeja koskevien päätösten tulkinta vaatii analyysin tekijältä ymmärrystä yrityksen liiketoimintamallista ja toimintaympäristöstä. Arvonmääritys vaatii myös avainmenestystekijöiden tunnistamista ja yritystoimintaan liittyvien riskien analysointia. Toimialan tutkimisessa voidaan hyödyntää yrityksen omaa määritelmää toimialastaan ja omista kilpailijoistaan huomioiden yrityksen tarjoamat tuotteet ja palvelut, asiakassegmentit sekä maantieteelliset toiminta- ja markkina-alueet. Makrotaloudelliset koko toimialaa koskevat avaintrendit kuten suhdannevaihtelut, sosioekonomiset kuluttajakäyttäytymiseen vaikuttavat tapahtumat, teknologian kehittyminen sekä toimialaan vaikuttavien säännösten ja lakien vaikutus tulevat myös esille toimialaa analysoitaessa. (Seppänen 2011, 23–27.)

## 2.2 Tilinpäätösanalyysi

Tilinpäätösanalyysin avulla luodaan käsitys yrityksen menneestä kannattavuudesta, maksuvalmiudesta sekä vakavaraisuudesta. Laskettujen tunnuslukujen perusteella ei kuitenkaan voida tehdä varmoja päätelmiä yrityksen



tulevasta kehityksestä, vaan tulevaisuuden mahdollisuudet ja riskit tulee arvioida omina kokonaisuuksinaan. (Vilkkumaa 2010, 102.) Tilinpäätösanalyysillä voidaan seurata ja tutkia tapahtumia, joiden kautta yritys on päätenyt tilinpäätöshetken tilanteeseen. Arvonmäärityksen kannalta tärkeää on tutkia ja tunnistaa yrityksen ominaisuuksia ja tekijöitä, joiden avulla voidaan pyrkiä ennakoimaan yrityksen tulevaisuutta. (Katramo ym. 2013, 83–84.) Tilinpäätösanalyysin perustana ovat viralliset tilinpäätöstiedot, liitteet sekä muu saatavilla oleva informaatio. Tavoitteena on eri vuosien tilinpäätöstietojen sekä eri yritysten vertailukelpoisuus, mikä edellyttää tuloslaskelman ja taseen oikaisemista. (Yritystutkimus ry 2011, 7.)

Tilinpäätösanalyysin avulla voidaan arvioida yrityksen taloudellista asemaa, menestystä sekä yritysjohton kykyä hoitaa yritystä luoden pohjaa päätöksenteolle sekä arvonmääritykselle. Tilinpäätöstietojen käytössä osana analyysia on haasteita, sillä tilinpäätöstietoja ei välttämättä ole laadittu yhdenmukaisella tavalla. Näin ne eivät välttämättä ole vertailukelpoisia keskenään. Lisäksi laskentatoimen harkinnanvaraisuus ja epätasällisuus voivat vääristää informaatioarvoa. Tilinpäätöksen perustana olevat johdon arviot voivat olla virheellisiä, puutteellisia tai tarkoituksenmukaisesti vääristettyjä. (Ikäheimo, Laitinen, Laitinen, Puttonen 2011, 51–55.)

Tuloslaskelman oikaisuilla tavoitellaan oikeaa ja vertailukelpoista kuvaa liiketoiminnan volyyymistä ja kannattavuudesta. Taseen oikaisuilla pyritään vertailukelpoiseen kuvaan yrityksen taloudellisesta asemasta tilinpäätöshetkellä. (Yritystutkimus ry 2011, 17–31.) Yrityksen tuloksensuunnitteluun liittyy kirjanpidollinen, verotuksellinen ja operatiivinen tulos. Kaikille näille löytyy oma tavoitetasonsa, joka pyritään yrityksessä saavuttamaan erilaisilla tuloksen suunnittelukeinoilla. Siinä missä kirjanpidolliseen tulokseen vaikuttaa kirjanpitolaki, verotukselliseen tulokseen vaikuttaa elinkeinoverolaki tai maatalouden tuloverolaki. Operatiivisen tuloksen avulla yrityksen johto pyrkii arvioimaan todellista tulosta ja yrityksen rahoituksellista asemaa. (Katramo ym. 2013, 84.)

### 2.3 Tulevan kehityksen arviointi

Yrityksen arvoa määriteltäessä esiin nousee kysymys siitä, miten hyvin on mahdollista arvioida yrityksen liiketoiminnan ja sen tuottaman taloudellisen tuloksen kehittymistä. Usein yrityksen hinta perustuu taloudelliseen hyötyyn, jonka yritys tulevaisuudessa tulee arvioiden mukaan tuottamaan. Tällöin yrityksen tuottamaa taloudellista tulosta voidaan pitää hinnan määrittävimpänä tekijänä. Näin menetellään, mikäli liiketoimintaa on tarkoitus jatkaa jossakin muodossa. Yrityksen hinnan on mahdollista myös perustua muihin lähtökohtiin, kuten yrityksen omaisuuteen ja varallisuusarvoon. Näissä tapauksissa yrityksen omaisuus on tarkoitus realisoida osittain tai kokonaan. (Vilkkumaa 2010, 103.)

Yrityksen arvonmäärittämisen luotettavuus ja sen arviointi riippuvat analyysin tekijän roolista ja suhteesta yritykseen, eli onko arvioija yrityksen sisäinen vai ulkoinen tutkija. Sisäisen tutkijan tapauksessa analyysin perustana voidaan käyttää strategista suunnitelmaa ja sen analyysia. Näin ollen

strategisessa pohdinnassa asetettuja pitkän aikavälin tavoitteita voidaan käyttää tulevien vuosien tavoitetulosta määrittäessä. Huolella tehty strateginen suunnitelma ja siihen liitetyt tavoitteet ovat hyvä perusta hinnan määrittämiseen. Ongelmia voi esiintyä, jos tavoitteet on asetettu huolimattomasti tai liian lyhyelle aikajänteelle. Tulevaisuuden arvioinnin epävarmuutta voidaan pyrkiä vähentämään erilaisilla skenaarioilla, eli vaihtoehtoisilla pohdinnoilla yrityksen taloudellisen tuloksen kehittymisestä. (Vilkkumaa 2010, 103–104.)

Ulkoisen määrittäjän asema on erilainen, sillä usein yrityksen strateginen suunnitelma ja sen taustalla vaikuttavat oletusarvot eivät ole ulkopuolisten käytävissä. Tällöin voidaan joutua turvautumaan yleisempään arvioon kehityksestä toimialalla, kansantaloudessa, tuotteissa, palveluissa ja toimintaympäristöön vaikuttavissa tekijöissä. Samalla voidaan hyödyntää yrityksen menneisyyttä kuvaavaa tilinpäätösanalyysia ja sen avulla pyrkiä löytämään tulevien vuosien tulokseen vaikuttavia tekijöitä. (Vilkkumaa 2010, 105.) Erilaiset skenaariot syventävät näkemystä yrityksen arvosta ja lisäävät arvioiden uskottavuutta. Tämä on erityisen tärkeää, mikäli yrityksen tulevaisuuteen liittyy suurta epävarmuutta tai siihen vaikuttaa voimakkaasti yksi tai useampi tekijä. (Katramo ym. 2013, 97.)

### 2.4 Yrityksen riskit ja niiden hallinta

Yrityksen toimintaan liittyvien olennaisten riskien analysointi kuuluu yrityksen hinnan määrittämiseen. Samalla perehdytään siihen, kuinka näihin riskeihin suhtaudutaan ja millaisin keinoin niiltä on mahdollista suojautua. Riskien kartoittamisella pyritään selvittämään yrityksen riskien kohteet ja niiden esiintymistiheys, riskien vakavuus ja niiden toteutumisen mahdolliset seuraukset. Riskianalyysillä selvitetään myös millaisia riskien hallintamenetelmiä ja suojautumiskeinoja yrityksellä on. (Vilkkumaa 2010, 107–108.)

Vähäriskisen yrityksen taloudellinen kehitys on helposti ennakoitavissa. Samalla se tuottaa vähintään odotetun pääomatuoton verran ja kykenee hoitamaan velvoitteensa täysimääräisinä eräpäivään mennessä. Riskien analysointi koostuu kolmesta tekijästä: operatiivisista riskeistä, rahoitukseen liittyvistä riskeistä sekä johdon riskinottohalukkuudesta. Kokonaisriskiin sisältyvä operatiivinen riski liittyy kykyyn tuottaa ennakoitavaa sekä riittävän positiivista nettokassavirtaa kulujen huomioimisen jälkeen. Rahoitusriski puolestaan liittyy yrityksen kykyyn selviytyä velkarahoituksensa maksuista. (Seppänen 2011, 133–134.)

Vilkkumaa (2010, 108–109) mukaan riskejä voidaan tarkastella suhteuttamalla ne liiketoimintaan vaikuttaviin tekijöihin. Henkilöihin liittyvät riskit ovat sidoksissa toimijaan ja niiden jakaminen tai siirtäminen on usein mahdotonta. Henkilöstöriskien mahdollisuus on suuri yrityksissä, joissa ihmisiin sitoutunut henkinen pääoma ja osaaminen ovat avainasemassa liiketoiminnassa. Omaisuusriskit liittyvät tuotanto-omaisuuteen ja ovat riippuvaisia omaisuuden määrästä ja sen tärkeydestä yritystoiminnassa. Läheisesti omaisuusriskeihin liittyvät keskeytysriskit, joita voi aiheutua muun muassa

omaisuusesineiden rikkoutumisesta. Tietoriskit ovat läsnä liiketoiminnassa, mikäli käytössä on tietojärjestelmiä ja erilaisia ohjelmistoja.

Liiketoimintaan liittyy vastuita, joihin sitoutuminen synnyttää riskejä. Näihin tilanteisiin liittyy vastuu- ja sopimusriskejä, mikäli yritys ei kykene noudattamaan solmimiaan sopimuksia. Yritykset, jotka toteuttavat liiketoimintaansa osana jotakin verkostoa, ovat puolestaan alttiita verkostoriskeille. Verkostossa osana olevien jäsenten toiminta vaikuttaa kaikkiin muihin verkoston jäseniin ja luo riskejä. Riskit riippuvat yrityksen toimialasta, kokoluokasta ja toimintaympäristöstä ja niiden vaikutus riskien luokitteluun on merkittävä. (Vilkkumaa 2010, 108–109.)

### 2.4.1 Operatiivisten riskien analysointi

Seppäsen (2011, 136–137) mukaan operatiivisten riskien selvittämisessä kiinnitetään huomiota yrityksen kykyyn tuottaa odotuksenmukaista kassavirtaa liiketoiminnallaan. Operatiivisen riskin ollessa korkea on todennäköistä, ettei yritys saavuta sen sijoitetun pääoman tuottotasoa tai kykene suoriutumaan liiketoimintansa ja rahoituksensa mukanaan tuomista velvoitteista. Operatiivista riskiä voidaan tilinpäätöstietojen avulla analysoida keskittymällä kasvuun, kannattavuuteen sekä investointeihin. Nämä tekijät ovat tiiviisti yhteydessä toisiinsa muodostaen yrityksen liiketoiminnan perustan.

Sekä yrityksen liiketoiminnan negatiivinen kehittyminen että nopea kasvuvauhti aiheuttavat operatiivisia riskejä. Alhainen kasvu liitetään usein laskevilla toimialoilla toimiviin tai markkinaosuuttaan menettäviin yrityksiin. Maksuvalmiuden heikentyessä riskeinä ovat likviditeettiongelmat, jolloin myyntitulot eivät riitä kattamaan liiketoiminnan ja rahoituksen aiheuttamia velvollisuuksia. Toisaalta myös nopea kasvu voi aiheuttaa operatiivisia riskejä, kun yrityksen tekemät investoinnit käyttöomaisuuteen sitovat pääomia niiden alkaessa tuottaa vasta myöhemmin. Tällöin liiketoiminnan tuotot eivät kykene kattamaan liiketoiminnasta sekä rahoituksesta johtuvia kassasta maksuja. (Seppänen 2011, 137–138.)

Tilinpäätösinformaatiosta erityisesti liikevaihdon kehittymistä voidaan käyttää kasvuun liittyvien riskien analysoinnissa. Kehityssuunnan ollessa laskeva tulee huomio kiinnittää yrityksen kustannusrakenteeseen ja kustannusten muodostumiseen. Samalla tulee selvittää yrityksen sopeutuminen muutokseen sekä varmistaa resurssien tehokas käyttö. Optimaalisessa tilanteessa kustannusten ja investointien määrä sekä liikevaihdon kehitys ovat tasapainossa. Tällöin riskejä arvioitaessa huomioidaan liiketoiminnan kustannuserät, liikevaihdon muutos ja varallisuuserien kasvu. (Seppänen 2011, 137–138.)

Yrityksen operatiivisiin riskeihin liittyvät myös kannattavuus ja siinä tapahtuvat muutokset. Kannattavan yrityksen liiketoiminnasta syntyvä kassavirta riittää kattamaan operatiivisten kulujen jälkeen myös rahoituksen ja verotuksen aiheuttamat maksut suhdannevaihteluista huolimatta. Yrityksen kustannusrakenne muuttuvine ja kiinteine kustannuksineen vaikuttaa osaltaan

operatiivisiin riskeihin. Kiinteiden kulujen suuri osuus kustannuksista johtaa todennäköisimmin maksuvalmiusongelmiin yrityksen myyntitulojen laskiessa verrattuna yrityksiin, joiden kulurakenteeseen kuuluu enemmän muuttuvia kustannuksia. Kiinteiden kulujen sopeuttaminen muuttuviin myyntituloihin on huomattavasti hitaampaa kuin muuttuvien kustannusten. (Seppänen 2011, 140.)

Käyttöomaisuus- ja käyttöpääomainvestointeihin liittyvien riskien luonteen arvioinnissa tulee huomioida investoinnin kyky synnyttää tulosta. Samoin tulee arvioida investoinnin likvidisyys, eli kuinka helposti se on muutettavissa kassavirraksi ja käytettävissä mahdollisista maksuvalmiusongelmista selviytymiseen. Investoinnin kyky säilyttää arvonsa tuo mukanaan analyysiin investoinnin tulevaisuudessa mahdollisesti tuottamat kassavirrat sekä mahdolliset arvonalenemiset, mitkä molemmat vaikuttavat rahoitusrakenteeseen. (Seppänen 2011, 142.)

Yleensä aineellisten käyttöomaisuusinvestointien kyky tuottaa tuloa ja säilyttää arvonsa ovat helpommin ennustettavissa verrattuna aineettomiin käyttöomaisuusinvestointeihin. Samoin likviditeettiriski on aineellisilla investoinneilla pienempi jälkimarkkinoidensa ansiosta. Investointien aikajänteellä on myös vaikutusta niiden riskisyyteen. Pitkäaikaisten investointien pääoman kiertonopeus on alhaisempi ja kyky tuottaa sidotulle pääomalle heikompi kuin lyhytaikaisilla investoinneilla. Kuitenkin operatiivisen toiminnan riskit liittyvät suurelta osin yrityksen toimialaan vaihdellen suuresti siitä riippuen, joten yrityksen vaikuttamismahdollisuudet niihin ovat usein vähäiset. (Seppänen 2011, 142–144.)

### 2.4.2 Rahoitusriskien analysointi

Yrityksen velkaantumistason, velkojen hoitokatteiden sekä likviditeetin analysoinnin avulla voidaan käsitellä erilaisia rahoitusriskejä. Yrityksen rahoitusriskin katsotaan olevan korkea, kun velkaantumisen taso on korkealla ja toisaalta velkojen hoitokate sekä likviditeetti matalalla. Korkealla rahoitusriskillä on myös vaikutusta operatiiviseen toimintaan kaventaen mahdollisuuksia joustaa tilanteen niin vaatiessa. Rahoitusriskin ollessa korkea operatiivisten riskien toteutuminen voi johtaa epäonnistumiseen velkojen hoidossa. Operatiivisella riskillä, eli epävarmuudella tasaisen ja riittävän kassavirran luomisessa, määritetään samalla myös rahoitusriskin siedettävä taso. Näiden välillä on yhteys, sillä velkarahoituksen maksut hoidetaan kassavirralla. (Seppänen 2011, 145–146.)

Pääomarakennetta tarkastelemalla voidaan mitata yrityksen vakavaraisuutta ja kykyä selviytyä korollisista veloistaan. Mitä vähemmän yrityksen rahoituksessa on korollista velkaa, sitä pienempi on riski maksujen laiminlyöntiin kassavirrassa tapahtuvien muutosten takia. Vahva oma pääoma suojaa velkojia tilanteessa, jossa yrityksen varat joudutaan myymään velkojen maksamiseksi. Hoitokate on eräs keino kuvata yrityksen maksuvalmiutta, sillä se kuvaa kassavirran riittävyttä kattamaan korollisista veloista johtuvat kassasta maksut. (Seppänen 2011, 146–148.)

Yrityksen likvideetti puolestaan kuvaa lyhytaikaisten varojen riittävyyttä kattamaan lyhytaikaiset velat olettaen, ettei liiketoiminnasta synny uusia maksuja. Yrityksen likvidit varat riittävät kattamaan lyhytaikaiset velat sitä paremmin, mitä korkeampia tunnuslukujen saamat arvot ovat. Hyvä likvideetti antaa yritykselle rahoituksellista joustavuutta ja auttaa suojautumaan heilahteluilta liiketoiminnan tuloksessa. (Seppänen 2011, 149.)

Kuten operatiivisten riskien tapauksessa, myös rahoitusriskeihin vaikuttaa suuresti yrityksen toimiala. Yrityksen vakavaraisuuden ja likvideetin kohutuullinen taso määräytyy yleensä toimialan keskimääräisen tason perusteella ja siihen ovat vaikuttamassa myös yrityksen operatiiviset riskit. Toimialasta riippumattomia tekijöitä rahoitusriskien muodostumisessa ovat yrityksen pääomarakenne, likvideetti, kyky tuottaa tuottoa kulujen kattamiseen sekä velan käyttö toiminnassa ja investointien rahoituksessa. (Seppänen 2011, 152.)

### 2.4.3 Johdon riskinottohalukkuus

Yritysjohdon riskinsietotasolla ja riskinottohalukkuudella on vaikutusta yrityksen operatiivisiin ja rahoituksellisiin riskeihin. Johdon riskinottohalukkuus ja yrityksen riskisyys ovat sidoksissa toisiinsa riippumatta siitä, onko yrityksen riskisyys toimialallaan keskimääräistä korkeampi tai matalampi. Riskinottohalukkuutta ja riskinottokykyä voidaan tarkastella analysoimalla yrityksessä tehtyjä operatiivisia ja rahoituksellisia päätöksiä pitkällä aikavälillä ja näiden päätösten seurauksia. (Seppänen 2011, 153.)

Yritysjohdon tulisi riskikohteiden tunnistamisen lisäksi pohtia niiden esiintymistiheyttä, todennäköisyyttä sekä seurauksia. Usein riskin toteutumisen aiheuttaman vahingon suuruuden kasvaessa tapahtuman todennäköisyyden nähdään pienenevän. Yritysjohdon suorittama syvälinen riskianalyysi luo paremmat mahdollisuudet yrityksen arvonmäärittämiselle ja parantaa arvion luotettavuutta. (Vilkkumaa 2010, 109–110.)

Vilkkumaan (2010, 111–114) mukaan riskienhallintaprosessilla torjutaan mahdollisia riskejä ja minimoidaan niiden aiheuttamia taloudellisia kuluja sekä muita seurauksia. Prosessiin sisältyy tulevan toiminnan arviointia ja riskien ennakoimista, joiden perusteella voidaan tehdä päätöksiä liittyen riskeihin suhtautumiseen, ehkäisemiseen ja muuhun hallintaan. Riskien hallintamenetelmiä voivat olla riskin poistaminen sekä sen pienentäminen, jolloin joko vältetään riskialtista toimintaa tai pyritään pienentämään riskien tapahtumisen esiintymistiheyttä, vahingon määrää tai näitä molempia. Mahdollisia keinoja ovat myös riskin pitäminen, siirtäminen tai vakuuttaminen. Riskien pitäminen omalla vastuullaan vaatii riskianalyysin perusteella tehtyjä ratkaisuja siitä, mitkä riskit seurauksineen yritys kestää. Riskin siirtäminen tapahtuu yleensä sopimuksin, joilla riski saadaan siirrettyä yritykseltä pois.

### 3 ARVONMÄÄRITYSMALLIT

Yrityksen arvo on riippuvainen yrityksestä itsestään, sitä ympäröivästä maailmasta, mahdollisesta ostajasta ja lukemattomista näihin tekijöihin liittyvistä asioista. Arvonmäärittämiselle on useita, mutta käytännössä pienten ja keskisuurten yritysten arvo määritetään kahdella tavalla: tuottoarvolla tai yrityksen velattomalla omaisuudella eli substanssiarvolla. (Suomen yrittäjät 2014.) Kaikissa arvonmäärittämisen menetelmissä on tärkeää ymmärtää määrittäjän rooli prosessissa, sillä analyysintekijän ennako-oletukset sekä asema yrityksessä vaikuttavat lopputulokseen (Vilkkumaa 2010, 115). Mallit ovat pääsääntöisesti nykyarvomalleja, joissa rahavirrat diskontataan tarkasteluhetkeen saaden eri aikoina syntyvät rahavirrat samanarvoisiksi. Rahan aika-arvo huomioidaan diskonttauskorolla, josta käytetään myös termiä tuottovaatimus tai pääoman kustannus. (Katramo ym. 2013, 127.)

Vilkkumaan (2010, 115–118) mukaan analyysin tekijä vaikuttaa arvonmäärittämisprosessiin monella tavalla. Ensinnäkin hänen asemansa prosessissa on merkittävä tekijä, sillä ostajalla ja myyjällä on erilainen näkemys yrityksen arvosta. Samaten käytettävissä olevan tiedon laatu ja määrä voivat vaihdella suuresti. Usein yrityksen ulkopuolinen henkilö on huonommassa asemassa sisäpuoliseen henkilöön verrattuna. Ihmisestä riippuvat henkilökohtaiset ominaisuudet, kuten asenne tulevaisuutta kohtaan tai riskinottohalukkuus, voivat osaltaan vaikuttaa arvonmäärittämisen lopputulokseen. Käytössä oleva aika antaa puitteet analyysille ja usein mahdollisuudet tehdä riittävän oikea hinta-arvio kasvavat käytettävissä olevan ajan pidentyessä.

Yleinen taloudellinen tilanne ja yhteiskunnassa vallitsevat näkemykset vaikuttavat arvonmäärittämiseen. Pitkään kestäneessä noususuhdanteessa näkemys yrityksestä voi olla vääristyneen positiivinen, jolloin matalasuhdanteen olemassaolo vaikutuksineen yritystoimintaan unohdetaan. Arvonmäärittämisessä on pyrittävä arvioimaan tulevia vuosia itsenäisinä kokonaisuuksina eikä nykytilanteen jatkumona. Yrityksen arvoon vaikuttavat myös synergiaedut, joita voi syntyä yritysten toimintojen yhdistyessä. Synergiaedut voivat liittyä erilaisiin tekijöihin, kuten laajempaan verkostoon, toimittajasuhteisiin tai henkilöstön osaamiseen. Arvonmäärittämisessä subjektiivisuus ei aina toteudu, vaan prosessiin voi liittyä erilaisia tunnesiteitä omistajuudesta pitkään uraan yrityksessä. Tällaiset asiat voivat estää tarkastelemasta yritystä subjektiivisesti, mikä voi vaikuttaa yrityksen realistiseen hinta-arvioon. (Vilkkumaa 2010, 116–117.)

Rantasen (2012, 78) mukaan arvonmäärittämisen perustelu sekä jako erilaisiin omaisuuden arvostuseriin on pystyttävä tekemään riippumatta käytetystä menetelmästä. Eri arvostuserissä erotellaan yrityksen goodwill, koneet ja kalusto, kiinteistöt, vaihto-omaisuus, rahoitusomaisuus sekä muu omaisuus. Yrityksen arvo ja perusta kauppahinnan muodostumiselle löytyvät näistä omaisuuseristä. Goodwill on osa yrityksen kokonaisarvosta, joka ei näy taseessa ja on harvoin käsin kosketeltavaa. Sitä syntyy yrityksen tuloksesta ja sen suuruus voidaan määrittellä vähentämällä tuottoarvosta kaikki muut omaisuuserät paitsi velat.

### 3.1 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmän ydinajatuksena on selvittää yrityksen tuotto, siihen kuluva aika ja tuoton varmuus. Samalla keskitytään tarkastelemaan yrityksen tuottoa kulujen jälkeen. Menetelmässä on huomioitava kohdeyrityksestä riippuvainen normaali ja riittävä kulurakenne toteutuneen yrityskaupan jälkeen, mikä edellyttää tuloslaskelman kuluerien analysointia. Tuottoarvomenetelmän käyttö edellyttää tilinpäätöstietojen analysoinnin lisäksi yrityksen toimintaedellytysten sekä ympäristön huomioimista riittävän tuloksen sekä normaalin kustannusrakenteen selvittämiseksi. (Rantanen 2012, 80–83.)

Yrityksen tuotto-arvo on arvo, joka muodostuu sen toiminnan seurauksena. Tuotto-odotusten ja niiden nykyarvojen laskeminen edellyttää niin tuotto-odotusten määrän ja ajoittumisen sekä laskentakorkokannan määrittämistä. Tuotto-odotukset ja niiden ajoittumisten määrittäminen perustuvat yleensä budjettiin. Laskentakorkokannan valintaan vaikuttavat vaihtoehdot sijoituskohteet sekä yrityksen toimintaan liittyvät riskit. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

Tuottoarvo on subjektiivinen arvo ja sen suuruus riippuu tarkastelunäkökulmasta, sillä yrityksen myyjän ja ostajan tuotto-odotukset voivat olla hyvin erilaiset keskenään. Tuottoarvolaskelma on eräs yrityskauppaa koskevien investointilaskelmien keskeisempiä osia, missä kassavirtoja ja niiden ajoittumista pyritään arviomaan laadittujen budjettiennusteiden aikaväleille. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

### 3.2 Kassavirtamenetelmä

Kassavirta-arvonmäärittämisessä selvitetään yritystoiminnan tuottamat vapaat kassavirrat. Vapaa kassavirta tarkoittaa vuosittain tuotettua rahamäärää tai ylijäämää, josta on maksettu verot eikä sitä tarvita yrityksen pyörittämiseen. (Rantanen 2012, 84.) Vapaan kassavirran keskeisimmät erät esitellään kuviossa 1.

Liikevoitto		
+ Osuus osakkuusyhtiöstä		} Liiketoiminnan kassavirta
- Operatiiviset verot		
= Operatiivinen kassavirta		← Verottajan osuus kassavirrasta
+ Poistot		← Ei-kassavirtavaikuttainen kulukirjaus
= Bruttokassavirta		
-/(+) Muutos käyttöpääomassa		← Kasvusta/muusta johtuva käyttöpääoman muutos
- Bruttoinvestoinnit		← Investointien kassastamaksut
= Vapaa operatiivinen kassavirta		
+/- Muut erät (verojen jälkeen)		← Ennusteperiodilla usein nolla
= Vapaa kassavirta		

KUVIO 1 Vapaan kassavirran keskeisimmät erät (Katramo ym. 2013, 132).

Kuviosta 1 nähdään, että operatiivisesta kassavirrasta ei vähennetä esimerkiksi käyttöomaisuusinvestointien jaksotuksia eli poistoja. Operatiivinen kassavirta muodostuu liiketoiminnan tuotoista vähennettynä käyttöpääoma- ja käyttöomaisuusinvestointien maksuilla. (Katramo ym. 2013, 129.)

Mallin käyttämisestä arvonmäärityksessä perustellaan sillä, etteivät tilinpäätöksiin sisältyvät mahdolliset harkinnanvaraisuudet vaikuta kassavirtoihin. Kassavirtamalli huomioi vain kassassa tapahtuvat liikkeet. Näin ollen erilaiset tilikauden tulokseen vaikuttavat tulojen ja menojen jaksottamiset, tuloksenjärjestelykeinot sekä erilaiset tilinpäätöskäytännöt eivät vaikuta saatuun arvoon. Koko yrityksen arvonmäärittämiseen käytetään yrityksen odotettujen vapaiden kassavirtojen diskonttaamista nykyhetken pääoman keskimääräisillä kustannuksilla. (Katramo ym. 2013, 129.)

### 3.3 Substanssiarvomenetelmä

Substanssiarvolla tarkoitetaan yrityksen omaa velattoman varallisuuden määrää ja usein se mielletään yrityksen minimihinnaksi (Yrittäjät 2014). Substanssiarvoa käytetään usein rinnakkain tuottoarvomallin kanssa vertailuarvona yrityksen arvon määrittämisessä. Tämän lisäksi vertailua käytetään yrityksen rahoituksen järjestämisessä, sillä yrityskaupan rahoituksen näkökulmasta substanssiarvolla on tärkeä asema. (Rantanen 2012, 87.)

Laskentamallin lähtökohtana on yrityksen varojen ja velkojen erillinen arvostaminen taseessa (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17). Virallisessa taseessa näkyvät omaisuuserät ovat verotuksellisia arvoja, joten substanssiarvon laskeminen vaatii oikaisuja. Omaisuuserien käyvät arvot tulee selvittää ja muuttaa eri aikoina hankitut erät nykyhetken arvoonsa. (Yrittäjät 2014.)

Haasteena menetelmän käytössä ovat taseen laajuus- ja arvostusongelmat, kuten taseeseen mahdollisesti aktivoituneet erät ilman itsenäistä varallisuusarvoa. Tällaisia eräitä voivat olla taseeseen merkityt muut pitkävaikutteiset menot. Toisaalta yritys on voinut liiketoiminnallaan luoda erikseen luovutettavaa arvoa, jota taseessa ei ole esitetty. Käypien arvojen määrittämisessä voidaan hyödyntää niin tasetta kuin siihen liittyviä erittelyjä, kuten tilinpäätöksen liitetietoja. Näin saadaan laskettua arvo taseen eri erille. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.) Taulukossa 1 esitetään tuottoarvon ja substanssiarvon välistä suhdetta.

TAULUKKO 1 Substanssiarvon ja tuottoarvon suhde (Rantanen 2012, 91).

Arvojen suuruusjärjestys	Myyvän kokonaisuuden hinta enintään
Tuottoarvo > Substanssiarvo	Tuottoarvo + siirtyvä ylimääräinen omaisuus – siirtyvät velat
Tuottoarvon < Substanssiarvo	Substanssiarvo

Kuten taulukosta 1 nähdään, yrityksen tuottoarvon ylittäessä substanssiarvon myytävän omaisuuden arvo on tuottoarvon ja mahdollisen ylimääräisen



omaisuuden summa huomioiden siirtyvät velat. Mikäli substanssiarvo ylittää tuottoarvon, kokonaisuuden arvo on substanssiarvo sisältäen kaiken ylimääräisen omaisuuden. (Rantanen 2012, 91.)

### 3.3.1 Pysyvät vastaavat

Tilinpäätöksessä pysyvät vastaavat jaetaan kolmeen pääryhmään: aineettomiin hyödykkeisiin, aineellisiin hyödykkeisiin ja sijoituksiin. Substanssiarvon määrittämisen kannalta tärkeää on jako yleiskäyttöisiin ja erityiskäyttöisiin pysyviin vastaaviin. Yleiskäyttöistä käyttöomaisuutta voidaan hyödyntää yrityskäytöstä riippumatta, kun taas erityiskäyttöinen käyttöomaisuus on sidottua tietynlaiseen tuotantoprosessiin. Tällaista erityiskäyttöistä omaisuutta voivat olla muun muassa erikoiskoneet tai tiettyä prosessia varten rakennetut teollisuushallit. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

Toinen tärkeä jakoperuste on jako erikseen luovutettavissa oleviin pysyviin vastaaviin ja vain osana jotakin yrityskokonaisuutta realisoitaviin vastaaviin. Erikseen realisoitaville pysyville vastaaville voidaan pyrkiä etsimään markkinahinta tai neuvotteluiden kautta löytää todennäköinen luovutushinta. Yrityskokonaisuuden osana realisoitavien pysyvien vastaavien hinnan määrittäminen edellyttää tapauskohtaista arviointia. Puhtaassa substanssiarvolaskennassa tällaisen erän arvo on yleensä nolla. Jos erälle lähdetään määrittämään hintaa, siirrytään tuottoarvolaskelman puolelle. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

Perustana substanssiarvon määrittämisessä on odotettavissa oleva realisointitulo. Jos myynti ja rahojen saaminen vievät paljon aikaa, käytetään laskelmissa odotettavissa olevan maksun nykyarvoa. Substanssiarvolaskennassa ei voida suoraan käyttää tilinpäätöksestä saatavia arvoja, sillä tilinpäätökseen merkitty raha-arvo perustuu hankintamenoon ja voi sisältää erilaisia arvostamismenetelmiä. Substanssimenetelmän laskelmat perustuvat pysyvien vastaavien osalta hyödykkeiden arvostamiseen erillisinä kokonaisuuksina. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

### 3.3.2 Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuuteen kuuluvat sellaisinaan tai jalostettuina myytäviksi tarkoitetut hyödykkeet, jotka sekä kirjanpidossa että verotuksessa on arvoitettu alimman arvon periaatteen mukaan. Tämä pienin arvonlisäveroton arvo on joko alkuperäinen hankintameno, tilinpäätöksen ajankohdan todennäköinen jälleenhankintameno tai todennäköinen luovutushinta. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

Varasto tulee inventoida ja arvostaa hyödykkeittäin, jolloin jonkin hyödyke-erän arvon kohoamisen perusteella ei voida jättää huomiotta toisen erän arvon alentumista. Näin ollen varastoa ei voida esittää tilinpäätöksessä todennäköistä luovutushintaa korkeampaan arvoon, jolloin tilinpäätös taseerittelyineen tarjoavat perustan vaihto-omaisuuden substanssiarvon selvittämiseen. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

Varaston arvon mahdolliset nousut tai alenemiset tulisi myös huomioida, jossa apuna voidaan käyttää inventaariota. Näin saadaan määritettyä varaston rahamääräinen arvo ja selvitettyä mahdolliset arvonalentumiset sekä arvonnousut. Käytännössä alimman arvon periaatetta ei aina noudateta ja epäkuranttius jätetään laskelmissa huomiotta, mikä tarkoittaa hankintamenon alittavia jälleenhankintahintoja tai myyntihintoja. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

### 3.3.3 Rahoitusomaisuus ja velat

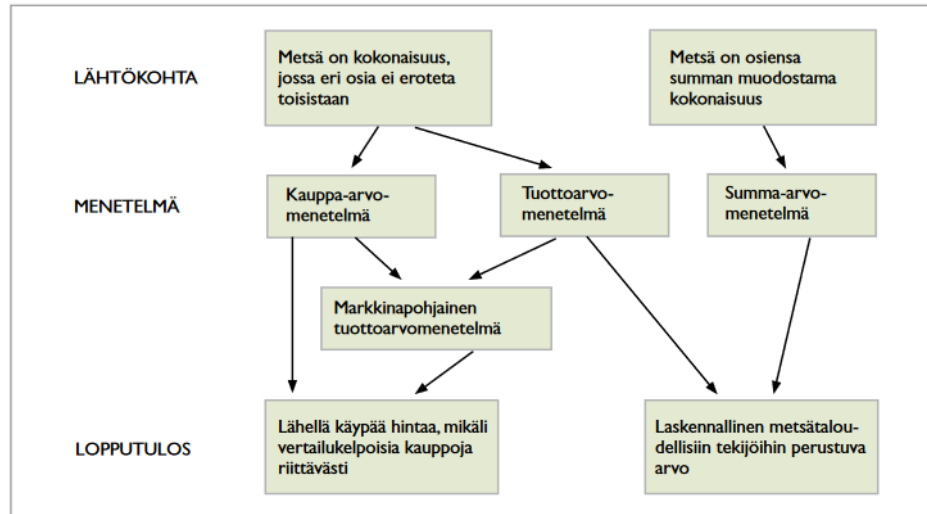
Rahoitusomaisuus ja velat koostuvat rahoista, pankkisaamisista, myynti- ja lainasaatavista, ennakkomaksuista, siirtosaamisesta sekä muista rahoitusvaroista. Rahat ja pankkisaamiset arvostetaan nimellisarvoonsa, mikäli niihin ei sisälly poikkeavia sidonnaisuusaikoja tai käyttörajoituksia. Jos näitä sidonnaisuuksia tai rajoituksia esiintyy, erien arvostaminen voi tapahtua poikkeavasti. Myyntisaamisten todellinen arvo saattaa poiketa niiden nimellisarvosta, jota usein käytetään kirjanpidossa. Myyntisaamisten arvostusongelmat voidaan substanssiarvoa määrittäessä ratkaista arvioimalla jokainen saaminen erikseen. Lainasaamisten tapauksessa tilanne on samanlainen ja niitä voidaan käsitellä kuten myyntisaamisia. Ennakkomaksujen arvostamisessa arvioidaan sekä toimittajien varmuutta että tilatun kohteen erillisarvoa ottaen huomioon saamisten mahdolliset luottotappioriskit ja tilauksissa niiden realisoitavuus. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

Substanssiarvon määrittämissä tulee huomioida, miten velat saadaan selville tilinpäätösinformaatiosta. Velat voidaan jakaa taseessa näkyviin velkoihin ja liitetiedoista ilmeneviin velkoihin. Taseessa olevat velat arvostetaan tilinpäätöksessä näkyvään nimellisarvoonsa ja niihin mahdollisesti liittyvät ehdot huomioidaan erillisarvostuksessa. Tällöin velan arvo on tulevien velanhoitomaksujen nykyarvo diskontattuna tarkastelijan asettamalla tuottovaatimuksella. Liitetiedoista löytyvät velat ja vastuut arvostetaan vastuukohtaisesti niistä todennäköisesti seuraavien kassatapahtumien nykyarvoon. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

Yrityksellä voi myös olla velkoja, joita ei tilinpäätöksestä nähdä. Nämä voidaan jättää arvonnäärityksessä huomioimatta, mikäli niitä pidetään normaalina liiketoiminnan riskiin kuuluvana tulevaisuudessa toteutuvana kassamenona. Erän poisjättäminen voi myös liittyä yleiseen periaatteeseen, kuten varauksiin sisältyvän verovelan tapauksessa. Verovelka on se veromäärä, joka tulee yrityksen maksettavaksi liiketoiminnan lopettamisen yhteydessä. Epävarmuutta veron määrään voi tuoda muun muassa verotarkastukset tai verovalitukset, mitkä voivat muuttaa tilinpäätöksen mukaan laskevien verojen määrää. (Leppiniemi & Lounasmeri 2000-, luku 17.)

## 4 MAA- JA METSÄTILAN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Kiinteistöarvioinnin tarkoituksena on määrittää maa- ja vesialueen, niillä olevan omaisuuden ja niihin kohdistuvien oikeuksien taloudellinen arvo tai arvovaikutus. Yleisesti käytettyjä arviointimenetelmiä ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä sekä kustannusarvomenetelmä. Metsätilojen arviointiin käytetään useimmiten summa-arvomenetelmää, joka on eräs tuottoarvomenetelmän sovellus. (Airaksinen, Hannelius, Honkanen, Lähti & Väänänen 2011.) Kuviossa 2 esitellään menetelmiä metsän arvointiin ja arvon määrittämiseen.



KUVIO 2 Metsän arviointimenetelmät (Airaksinen ym. 2011, 12).

Kuten kuvioista 2 nähdään, menetelmät ovat lähtökohdiltaan ja lopputuloksiltaan erilaisia. Kauppa-arvomenetelmä perustuu toteutuneiden vertailukelpoisten metsätilakauppojen hintatason arviointiin. Tuottoarvo- ja summa-arvomenetelmässä määritetään laskennalliseen tuottoon perustuva metsän metsätaloudellinen arvo. Eri menetelmät tukevat toisiaan ja on perusteltua käyttää useampaa menetelmää rinnakkain, jolloin voidaan vertailla eri menetelmillä saatuja arvoja. (Airaksinen ym. 2011, 12.)

Metsätilan hintaan vaikuttavat monet tekijät ja arvonmäärittäminen on aina tapauskohtainen. Huomioonottavia seikkoja ovat muun muassa kantohintojen kehittyminen, puuston keskitilavuus, välittömät ja lähiajan odotettavissa olevat puunmyynnin nettotulot, kasvupaikkatekijät sekä verotus. Arvio metsätilan käyvästä arvosta perustuu puuntuotannollisiin arvoihin ja se voidaan laskea summa-arvomenetelmällä. Metsätilojen hinnoissa suhteessa puuntuotannollisiin arvoihin esiintyy vaihtelua riippuen alueellisista kysyntä- ja tarjontatilanteista. Käypään arvoon vaikuttavat paikallinen markkinatilanne, kohteeseen liittyvät muut arvot ja oikeudet, tiestö sekä rahoitusmarkkinoiden tilanne. Näiden tekijöiden lisäksi metsän ja kiinteistön sijainnilla on merkittävä vaikutus hinnan määrittämisessä. (Metsätilat.fi n.d.)

Ongelmia metsätilan taloudellisen arvon määrittämiseen tuo sen haastavuus. Metsänkasvatuksen pitkä aikajänne ja laskelmissa käytettävien lähtö-

tietojen, mallien sekä taloudellisten muuttujien epävarmuus tuovat mukanaan haasteita. Metsätalouden kannattavuuslaskennassa käytetyn metsätaloudellisen tuottoarvon ja kiinteistöarvioinnin lähtökohtana olevan markkinat huomioivan tuottoarvokäsitteen välillä ja tulkinnassa voi esiintyä haasteita. Näistä ongelmakohdista johtuen arvonmäärityksen käytäntöjä ei ole standardisoitu. (Holopainen & Viitanen 2009.)

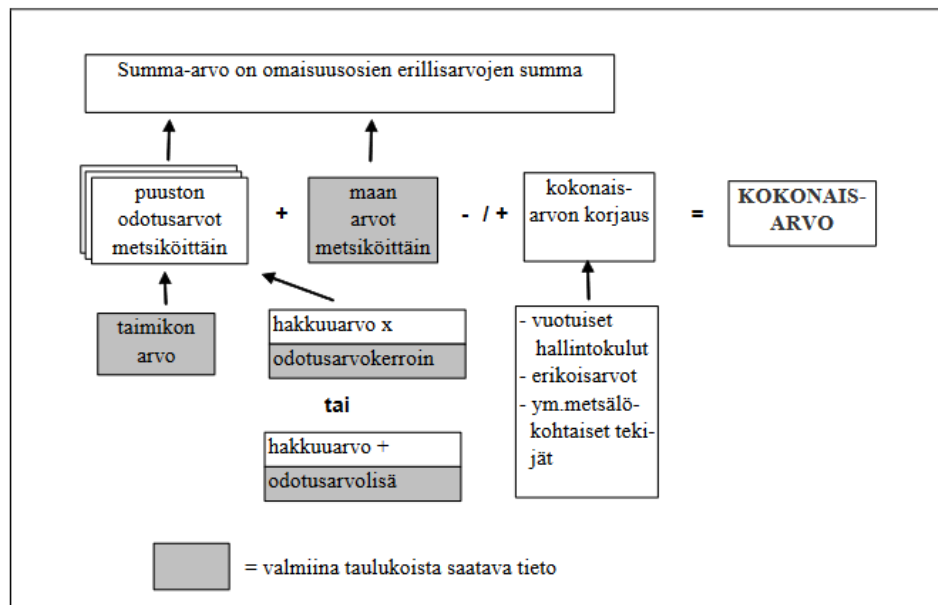
Metsätilan arviointimenetelmissä käytetään metsikkötason nettonykyarvolaskentaa, johon sisältyy epävarmuus mahdollisista virheistä metsien inventoinneissa sekä kasvuennusteissa. Metsätaloudellisen tuottoarvon ja nettonykyarvon ennustamiseen tarvitaan tietoa metsän nykyisestä tilasta ja metsästä aiheutuvista tuloista ja menoista tulevaisuudessa. (Mäkinen & Holopainen 2009.)

Holopaisen ja Viitanen (2009, 135) mukaan kansainvälisten arviointistandardien lähtökohtana voidaan pitää markkinoiden huomioimista kiinteistöjen arvioinnissa, mikä on yleinen lähtökohta metsäkiinteistöjä arvioitaessa. Arvonmääritysmenetelmät jaetaan kahteen perusrhyhmään: markkinaperusteisiin ja muihin kuin markkinaperusteisiin menetelmiin. Markkinaperusteisissa menetelmissä käytetyt tekijät johdetaan markkinoilta ja niitä käytetään yleisesti kiinteän omaisuuden arviointiin. Muihin kuin markkinaperusteisiin menetelmiin liittyy usein muita tarkoituksia kuin markkina-arvon saavuttaminen vaikka käytetyt menetelmät voivat olla samoja kuin markkinaperusteisissa laskelmissa. Tällaista menetelmää voidaan hyödyntää kiinteistön kauppaan sisältyessä erikoisarvoja, jotka voivat nostaa hinnan korkeammaksi kuin todellinen markkina-arvo.

### 4.1 Summa-arvomenetelmä

Käytettävistä arvonmääritysmenetelmistä yleisin on summa-arvomenetelmä. Tällöin metsätilan arvo määritetään metsikkökuvioittain maapohjan arvon, taimikoiden arvon, puuston hakkuuarvon sekä mahdollisten odotusarvojen summana. Hakkuuarvona käytetään alueellisia useamman vuoden puutavaran keskihintoja ja muut arvot saadaan alueittaisista taulukoista. Lisäksi tilakohtaisesti tehdään kokonaisarvon korjaus, jolla huomioidaan tilan metsien erityispiirteet sekä yleiset hoito- ja hallintomenot. (Suomen Metsäkeskus 2016.)

Summa-arvomenetelmässä metsäkiinteistön arvo saadaan metsämaan sekä puuston nykyarvon ja tulevaisuuden odotusarvon summana. Ongelmia ja haasteita menetelmän käyttöön tuo tilakohtaisen kokonaisarvon korjauskerroimen määrittäminen. Kokonaisarvon korjauksen tarkoituksena on korjata saatua summa-arvon osien yhteenlaskettua summaa vastaamaan metsäkiinteistön todellista markkina-arvoa. (Holopainen & Viitanen 2009, 137.) Summa-arvomenetelmän vaiheet ja osa-alueet esitellään kuviossa 3.



KUVIO 3 Metsän summa-arvon laskeminen (Airaksinen 2008, 34).

Kuviosta 3 nähdään, että menetelmässä maapohjan arvo metsiköittäin, taimikon arvo ja odotusarvot puuston arvoille määritetään aputaulukoiden avulla. Aputaulukot ovat laskennallisia arvoja, jotka perustuvat kasvupaikalla puustosta odotettaviin nettotuloihin. Metsän erillisten omaisuusosien arvojen määrittämiseen tarvitaan tietoja metsän kehittymisestä ja hakuiden ajankohdista sekä voimakkuuksista. Nämä tiedot ovat puuston kehitysnusteita eli tuotossarjoja, joita summa-arvomenetelmässä hyödynnetään metsätalouden pitkän aikavälin suunnittelulaskelmissa maan eri osa-alueille. (Airaksinen 2008, 32.) Erillisarvot lasketaan metsiköittäin maapohjalle, taimikoille, kasvatusmetsien puustolle sekä uudistuskypsien metsien puustolle (Airaksinen ym. 2011, 13).

Menetelmän käyttö edellyttää valmiita taulukkotietoja, jotka lasketaan puulajien tuotsmallien tutkimustiedon pohjalta. Tämän lisäksi hyödynnetään tietoja kantohinnoista ja kustannustiedoista, jolloin on mahdollista laskea valmiit taulukkoarvot menetelmän kolmelle eri omaisuusosalle: paljaan maan arvoille metsätyypeittäin, taimikoiden arvoille pääpuulajeittain ja metsätyypeittäin sekä nuorille kasvatusmetsille odotusarvolisät. Näiden osien lisäksi määritettyyn arvoon luetaan kuuluvan varttuneen puuston hakkuuarvo sellaisenaan, kuin se on laskettavissa. Erillisille osille laskettujen arvojen yhteenlasku tuottaa tulokseksi tilakohtaisen summa-arvon, josta vähennetään vuotuiset metsäkohtaiset hallintokulut, metsäverot, metsänhoitomaksut sekä metsävakuutukset. (Airaksinen 2008, 34–35.)

#### 4.2 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmässä metsätilan arvo määritetään odotettavissa olevien tuottojen perusteella. Menetelmässä huomioidaan metsämaan sekä puuston kaikkien tulevaisuudessa odotettavissa olevien tulojen ja menojen nykyarvojen erotus. Käytännössä tulot ja menot ovat harvoin toistuvia ja usein eri-

suuruisia, jolloin ne arvioidaan erillisinä erinä ja pyritään saamaan toteutuneita eriä vastaaviksi. Tuottoarvomenetelmässä erät diskontataan valitulla korkokannalla nykyhetkeen ja metsän kaikkien tulevaisuudessa odotettavien tulojen nykyarvosta vähennetään menojen nykyarvo. Tuloksena saadaan nettotulojen nykyarvo eli tuottoarvo. (Airaksinen ym. 2011, 13.)

Arvioitavan kohteen mahdollinen jäännösarvo huomioidaan diskonttaamalla se nykyhetkeen ja lisäämällä saatuun tuottoarvoon. Eräs tuottoarvomenetelmän haasteista on määrittää tuottovaatimusta ja kohteen riskisyyttä kuvaava korkokanta. Monet tekijät vaikuttavat tuottovaatimuksen suuruuteen, kuten yrityksen riskisyys, inflaation taso ja vaihtoehtoisten sijoitusmuotojen tuotot. (Maanmittauslaitos 2016a.) Laskentakoron vaikutus tuottoarvomenetelmällä suoritettuun arvonmääritykseen on huomattava. Tästä syystä laskelmissa suositellaan käytettäväksi korkoa, joka saadaan vastaavanlaisista sijoituksista pitkällä aikavälillä. (Maanmittauslaitos 2016b.)

Tuottoarvomenetelmälle on ominaista maan ja puuston arviointi kokonaisuutena. Lisäksi prosessiin kuuluu puuston kasvun, kehityksen ja tulevien toimenpiteiden ennustaminen. Tulot ja menot arvioidaan päättymättöminä, yleensä alle sata vuotta kestävinä, sarjoina diskontaten ne nykyhetkeen. Yhtenä edellytyksenä menetelmän käyttämiselle on arvioitavalle alueelle laaditut metsäsuunnitelmat, joista käyvät ilmi tuottoarvolaskelmissa hyödynnetyt nykyiset metsävaratiedot. (Airaksinen ym. 2011, 14.)

Laskelmissa käytetyt hinnat ja kustannukset saadaan suhdannetasoitetuista hintatilastoista. Menetelmän käyttö edellyttää, että arvioitavaa metsäaluetta on hoidettu kestävyysperiaatteen mukaisesti. Tällöin aikaan suhteutettuna hakkuut ovat tasaiset ja metsä ikärakenteeltaan tasainen. Laskelmissa käytetty korkokanta vaikuttaa saatuun arvoon, joten sen valintaan on kiinnitettävä huomioita. Mikäli laskelmissa käytetään metsäkiinteistömarkkinoilta johdettua korkokantaa, tuottoarvo vastaa arvioitavan kohteen todennäköistä markkinahintaa ilman kokonaisarvon korjausta. (Airaksinen ym. 2011, 14.)

Metsäalueen tuottoarvo voidaan laskea seuraavasti:

$$\sum_{i=1}^{\infty} \sum_{j=1}^{\infty} P_{ij} \times \left( \frac{1}{(1+r)^n} \right), \text{ missä}$$

$P_{ij}$  = metsikön  $i$  ajanhetkellä  $j$  syntynyt nettotulo

$\frac{1}{(1+r)^n}$  = diskonttaustekijä

$r$  = laskentakorkokanta

$n$  = nettotulon tapahtumahetki vuosina

Laskentamalli antaa luotettavimman kuvan eri-ikäisten metsäluokkien pinta-alaosuuksien ollessa likimain yhtä suurina ja vuotuisissa tuloissa ja menoissa esiintyvien vaihteluiden ollessa vähäisiä. Tuottoarvon laskeminen edellyttää tiettyjä tietoja metsästä yhdeltä kiertoajalta. Näitä laskelmissa käytettyjä tietoja ovat metsän hakkuiden määrä ja niiden ajoittuminen, hakkuiden puutavaralajirakenne, kantohinnat lajeittain, metsänhoitotöiden

määrät sekä niiden ajoittuminen ja kustannukset, hallintomenot ja laskenta-korkokanta. Yleensä tuottoarvolaskelmissa käytetään samoja kantohintoja ja metsänhoitotöiden kustannuksia koko laskenta-ajalle, sillä muutoksia on vaikea ennustaa vuosikymmenten päähän. Yksikköhintoina ja kustannuk-sina käytetään pitkän aikavälin toteutuneita hintojen keskiarvoja, joilla mi-nimoidaan suhdannevaihteluiden vaikutus. (Airaksinen ym. 2011, 14.)

#### 4.3 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmä perustuu toteutuneiden metsätilakauppojen ja nii-den hintatason arviointiin (Airaksinen ym. 2011, 12). Kohteen arvo määri-tetään vertailukelpoisissa metsäkaupoissa maksettujen hintojen perusteella ja menetelmässä pyritään selvittämään kyseisen kohteen kauppahinta va-pailla markkinoilla. Maanmittauslaitos ylläpitää kauppahintarekisteriä, jo-hon kerätään kohteista maksettuja kauppahintoja. Ongelmia kauppa-arvo-menetelmän käyttöön arvonmäärittämisessä tuo vertailukelpoisten kauppojen vähäinen määrä, mikä hankaloittaa vertailun tekemistä. (Tianen 2014.)

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistöjen kauppahintarekisteri sisältää tietoja kiinteistöjen luovutuksista. Rekisteriä voidaan hyödyntää kiinteistö-ten arvon määrittämisessä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnitte-lussa, luotonannossa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä. Rekiste-riin merkitään kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella tietoja luovutus-ten kohteista, niiden kauppahinnoista sekä luovuttajista että luovutuksen saajista. (Maanmittauslaitos n.d.) Taulukossa 2 esitetään yksinomaan viljel-tyä maata sisältävät yli kahden hehtaarin kiinteistökaupat maakunnittain.

TAULUKKO 2 Viljeltyä maata sisältävät kiinteistökaupat maakunnittain vuonna 2015 (Maanmittauslaitos 2016c).

maakunta <i>landskap</i>	luku- määrä <i>antal</i>	pinta-alan keskiarvo <i>areal- medelvärde</i>	mediaani <i>median</i>	keskiarvo <i>medelvärde</i>	keskihajonta <i>standard- avvikelse</i>	mediaanin muutos 2014 <i>ändring av median</i>
	kpl	ha	€/ha	€/ha	€/ha	
Uusimaa	18	7,1	10 000	10 527	2 441	
Varsinais-Suomi	49	9,0	12 195	11 498	4 208	-4 %
Satakunta	45	7,0	11 765	10 591	3 364	18 %
Kanta-Häme	21	10,7	10 000	10 638	3 406	3 %
Pirkanmaa	23	11,6	8 500	7 885	3 801	-6 %
Päijät-Häme	13	6,3	8 678	8 977	3 600	
Kymenlaakso	26	8,9	6 935	7 429	2 499	-1 %
Etelä-Karjala	16	9,4	5 162	5 544	1 435	
Etelä-Savo	13	7,3	4 128	4 820	2 598	
Pohjois-Savo	32	6,9	4 489	5 171	2 057	-10 %
Pohjois-Karjala	21	8,6	3 555	4 293	2 097	5 %
Keski-Suomi	14	9,1	3 806	4 214	1 675	
Etelä-Pohjanmaa	108	5,5	9 408	9 913	4 720	-6 %
Pohjanmaa	44	4,9	11 238	11 251	4 240	-6 %
Keski-Pohjanmaa	12	5,0	6 199	5 895	3 523	
Pohjois-Pohjanmaa	75	11,3	6 480	7 028	3 579	10 %
Kainuu	6	34,4	2 164	2 071	1 095	
Lappi	10	18,2	1 969	2 189	1 298	
Ahvenanmaa	2	-	-	-	-	
<b>Koko maa - Hela landet</b>	<b>548</b>	<b>8,4</b>	<b>8 257</b>	<b>8 439</b>	<b>4 395</b>	
muutos <i>ändring</i> 2014	-18 %		-1 %	-1 %		

Kuten taulukosta 2 nähdään, pellon hinta on pysytellyt samana parin viime vuoden ajan. Koko maassa hintojen keskiarvo vuonna 2015 oli 8 439 euroa

hehtaarilta. Korkeimmat keskiarvohinnat olivat Varsinais-Suomessa, jossa hinta oli 11 498 euroa hehtaarilta. Maanmittauslaitoksen tilaston mukaan metsätilojen hintataso vuonna 2015 on pysytellyt samalla tasolla vuoteen 2014 verrattuna. Metsähehtaarin keskihinta koko maassa oli vuonna 2015 noin 2 730 euroa. Erot keskimääräisissä hehtaarihinnoissa maakuntien välillä selittyvät suurelta osin kohteiden erilaisilla ominaisuuksilla. (Maanmittauslaitos 2016c.)

### 4.4 Maatalouden varallisuus

Maatilakokonaisuuden arvo määritetään yleensä eri varallisuuslajien kautta. Omaisuuslajit arvostetaan erikseen hyödyntämällä parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää, jonka jälkeen erien arvot lasketaan yhteen kokonaisuuden arvon selvittämiseksi. Maatilakokonaisuuden käypä hinta on tavallisesti alhaisempi kuin erikseen luovutettavien osien käyvät hinnat, joten summa-arvomenetelmässä tehdään usein tilakokonaisuusalennus. Perintö- ja lahjaverotuksessa tätä alennusta ei tehdä yhteisarvosta vaan se huomioidaan jo yksittäisten varallisuuslajien määrittämisessä. (Verohallinto 2016a 21.)

Maatalouden nettovarallisuuteen luetaan vain maatalouteen kuuluvat varat eikä maataloudenharjoittajan yksityistalouteen kuuluvia varoja oteta huomioon. Maatalouden varoihin kuuluvat maatalousmaa, maatalouden rakennuspaikka, tuotantorakennukset, koneet, kalusto sekä maatalouteen liittyvät osakkeet ja osuudet. Viimeksi mainitut kuuluvat varoihin vain, jos niillä on olennaista merkitystä harjoitettavan maataloustoiminnan kannalta. Rakennuksen tai muun hyödykkeen katsotaan palvelevan pääasiallisesti maataloutta edistäviä tarkoituksia, mikäli yli puolet siitä on maatalouden käytössä. (Verohallinto 2016b.)

#### 4.4.1 Maa- ja metsätalouden irtaimisto

Maa- ja metsätalouden irtaimistoon kuuluvat koneet, kalusto ja laitteet arvostetaan käypään arvoonsa, mutta niiden menojäännösarvo harvoin vastaa käypää arvoa. Maataloustoiminnalle tärkeiden koneiden arvostaminen edellyttää koneen merkin, vuosimallin, tyypin ja hankintahinnan selvittämistä. Joissain tapauksissa yksityiskohtainen selvitys ei ole tarpeellista, sillä konekanta osana maatalousvarallisuutta voidaan arvostaa menojäännösarvon perusteella. Tällöin arvoa tulee korjata lisäämällä siihen mahdolliset tasausvaraukset, investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettynä. (Verohallinto 2016a, 21.)

Maatalouden kotieläinten arvo voidaan määrittää eläimen hankintahinnan tai vertailuluovutusten perusteella. Jos ei ole tarkoituksenmukaista selvittää yksityiskohtaisesti kotieläinten arvoja, voidaan käyttää maa- ja metsätalousministeriön asetuksella vahvistettuja eläinvahinkojen korvaamiseen käytettyjä arvoja. Maataloudessa varastoituna olevien lannoitteiden, rehujen, sie-



menten ja viljan käypänä arvona voidaan pitää 80 prosenttia niiden hankintahinnasta. Mikäli varastossa on maataloustuotteita, niiden yksikköhintoina voidaan käyttää 80 prosenttia tuottajahinnoista. (Verohallinto 2016a, 22.)

Maataloustuotantoon ja sen sääntelyyn liittyy erilaisia tuki- ja tuotanto-oikeuksia, joista osa on erikseen luovutettavissa. Maatilan arvonmäärittämisessä otetaan huomioon siirtokelpoisten oikeuksien arvo, kuten perustukioikeus. Perustukioikeus voidaan siirtää maatilan tai pellon luovutuksen yhteydessä tai tietyin rajoituksin erikseen. Edellytyksenä tuen saamiselle on tukikelpoisen maatalousmaan hallintaoikeus sekä tukioikeus. Tuen pääosa muodostuu tasaosasta ja sen lisäksi tuotantosuunnasta riippuvista lisäosista. Niiden osuus asteittain pienenee vuoteen 2019 mennessä jolloin tuki myönnetään pelkästään tasatukena. Tuen käyvästä arvosta ei ole kauppoihin perustuvia tilastotietoja, vaan tuki sisältyy yleensä pellon kauppahintatilastoissa pellon kauppahintaan. Perintö- ja lahjaverotuksessa arvoksi katsotaan tasatuen vuotuinen määrä hehtaaria kohden täysinä euroina. Mikäli kauppa käydään käyvin arvoihin, tukioikeuden osuus kauppahinnasta saattaa poiketa tasatuen vuotuisesta määrästä. Tästä syystä tulisi esittää selvitys kauppahinnan jaon perusteista, eli pellon ja tukioikeuden käyvistä arvoista. (Verohallinto 2016a, 22–23.)

### 4.4.2 Asuinrakennus ja tuotantorakennukset

Useimmiten rakennukset arvioidaan kustannusarvomenetelmällä, mutta on myös mahdollista hyödyntää kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmiä. Kustannusarvomenetelmässä rakennukselle määritetään ensin jälleenhankinta-arvo eli uudishinta keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella. Tämä arvo kuvaa rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen. Arvosta vähennetään rakennuksen iästä ja kulumisesta aiheutuva arvon aleneminen eli poisto. Erotuksena saadaan kustannusarvomenetelmällä määritetty rakennuksen nykyarvo ja nykyhintaa. Arvoa tarkistetaan arvotekijöillä, jolloin päädytään rakennuksen omaisuusosa-arvoon. Näin tarkistetaan vastaako nykyarvo kiinteistön kauppahintatilastoissa yleensä muodostuvaa arvoa ja selvitetään rakennuksen arvon osuus koko kiinteistön arvosta. Samalla huomioidaan rakennuksen yksilölliset tekijät, kuten sijainti, arvostus- ja hintataso sekä muut vaikeasti mitattavissa olevat tekijät. (Verohallinto 2016a, 17–18.)

Mikäli kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, kiinteistöjen arvottaminen tapahtuu yleensä rakennuspaikkaa ja rakennusta koskevan yhteisarvon perusteella. Taulukossa 3 esitetään Verohallinnon antamia Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoihin perustuvia ohjeellisia neliömetriarvoja, joita voidaan soveltaa arvonmäärittämisessä.

TAULUKKO 3 Rakennuksen arvon laskeminen rakennusvuoden ja kokonaispinta-alan mukaan (Verohallinto 2016a, 19).

Rakennusvuosi	Euroa/m <sup>2</sup>
ennen vuotta 1980	900
1980–1989	1100
1990–1999	1300
2000–2009	1400
2010–	1600

Kuten taulukosta 3 nähdään, rakennuksen arvo voidaan laskea rakennusvuoden sekä pinta-alan perusteella. Tapauskohtaisesti taulukon 3 arvoja voidaan korottaa tai alentaa enintään neljäkymmentä prosenttia. (Verohallinto 2016a, 19.)

Maatilan asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan arvostaminen suoritetaan tapauskohtaisesti, koska vertailukelpoisia luovutuksia ei yleensä ole saatavilla. Haja-asutusalueella hintaan vaikuttavat muun muassa yleinen hintakehitys, rakennuspaikan pinta-ala, tiluslaji, etäisyys yleiseltä tieltä ja oman kunnan taajamasta, sijaintikunnan asukasmäärä, sijainti pääkeskuksiin nähden, valtakunnallinen sijainti sekä kunnan maapolitiikka. Haja-asutusalueen hintatasosta tehdyt selvitykset perustuvat kauppa-arvomenetelmään ja niitä voidaan käyttää perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisen perustana. Näin voidaan toimia kaikkien tonttityyppien kohdalla ja yksilölliset tekijät huomioiden arvoa voidaan tarkistaa joko nostaen tai laskien. (Verohallinto 2016a, 14.)

Tuotantorakennusten arvonmääritys vaatii niiden ominaisuustietojen yksilöllistä selvittämistä. Uusien rakennusten osalta rakennuskustannukset ovat perustana arvonmääritykselle, jolloin niitä voidaan korjata kustannusarvomenetelmän mukaisesti. Mikäli näitä kustannustietoja ei ole saatavilla, voidaan arvostamisprosessin perustana käyttää rakennusten menojäännösarvoja. Tällöin rakentamisen tai peruskorjauksen kohteena olleiden rakennusten arvon korottavana tekijänä on huomioitava niiden hankintamenon kattamiseen viimeisten kolmen vuoden aikana käytetyt tasausvaraukset sekä epäsuorasti tuloutetut rakennusavustukset sekä vakuutuskorvaukset. (Verohallinto 2016a, 23–24.)

Vapaa-ajan rakennukset poikkeavat käytännössä huomattavasti toisistaan niin rakennusteknisen laadun kuin varustelutasonsa osalta. Uuden vapaa-ajan rakennuksen voidaan usein katsoa vastaavan tavanomaisen asuinrakennuksen rakennusteknistä tasoa ja varustelua. (Verohallinto 2016a, 20.) Mikäli kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmääritysmenetelmän mukaan, voidaan hyödyntää taulukossa 4 esitettyjä arvoja.

TAULUKKO 4 Vapaa-ajan rakennusten arvostaminen rakennusvuoden ja pinta-alan mukaan (Verohallinto 2016a, 19).

Rakennusvuosi	Euroa/m <sup>2</sup>
ennen vuotta 1980	550
1980–1989	600
1990–1999	700
2000–2009	900
2010–	1000

Kuten taulukosta 4 nähdään, vapaa-ajan rakennusten arvo on mahdollista määrittää rakennusvuoden ja pinta-alan perusteella. Taulukon 4 mukaisia arvoja voidaan soveltaa tavanomaisen, noin 40–80 neliömetrin kokoisen ja tavanomaisesti varustellun vapaa-ajan rakennuksen arvostamiseen. (Verohallinto 2016a, 20.)

#### 4.4.3 Maatalous- ja metsämaa

Maatalousmaan arvonmäärityksessä pellon alueellisella sijainnilla on suuri merkitys. Samoin peltokohtaiset tekijät ja pellon sidonnaisuus viljelmään, jota se on osa tai johon se on tarkoitus liittää, vaikuttavat maatalousmaan arvoon. Sukupolvenvaihdoksissa kauppahintataso poikkeaa vapailla markkinoilla vallitsevasta hintatasosta. Vapailla markkinoilla tapahtuvat maatalousmaan kaupat ovat usein lisämaakauppoja, joissa hinta yleensä ylittää tilakokonaisuuden osana arvostetun pellon hinnan. Tavallisesti arvonmäärityksessä käytetään kauppaa-arvomenetelmää, jolloin on huomioitava vertailukelpoisten luovutusten hintojen kuvaavan nimenomaan lisämaa-alueista maksettua kauppahintaa. Mikäli arvostuksen kohteena olevasta peltoalasta on saatavilla tietoa vapailla markkinoilla tehdystä kauppahinnasta, otetaan se lähtökohdaksi käyvän arvon määrittämisessä. (Verohallinto 2016a, 24.)

Ensisijaisesti pellon arvo määritetään kauppahintatiedon tai vertailukelpoisten kauppajen perusteella. Jos näitä tietoja ei ole saatavilla, voidaan hyödyntää Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatietoja. Yleensä näihin tietoihin sisältyvät tilatukioikeudet tai niistä johdetut maakuntakohtaiset keskiarvot. Maatila koskevassa arvonmäärityksessä tulee pienentävänä tekijänä ottaa huomioon pellon osuus osana tilakokonaisuutta. Mikäli pelto on salaojitettu, voidaan arvonmäärityksen perustana käyttää salaojituksen kustannuksia. (Verohallinto 2016a, 24.)

Metsämaan arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- puuston määrä, laatu ja lajijakauma kokonaisuutena
- heti hakattavissa olevan puun määrä ja toisaalta taimikkojen suhteellinen osuus
- odotusarvo jatkossa saatavissa olevasta puun myyntitulosta
- alueen metsänhoidollinen tila ja maapohjan laatu
- metsän sijaintiin liittyvät tekijät, kuten ilmasto ja kulkuyhteydet
- metsän moninaiskäyttömahdollisuudet
- maankäyttöä koskevat rajoitukset. (Verohallinto 2016a, 25.)

Metsämaan osalta kaupp-arvomenetelmää ei yleensä käytetä arvonmäärityksen lähtökohtana, sillä vertailukelpoisia puutiedot kohteittain sisältäviä luovutuksia on vähän. Tästä syystä kauppahintatilastoista saatuja keskimääräisiä hehtaarihintoja tulisi käyttää arvonmäärityksen perustana vain, mikäli muita selvityksiä ei ole käytettävissä. Yleensä käytetty arvonmääritysmenetelmä yksityismetsän osalta on tuotto- ja kustannusarvomenetelmän yhdistelmä summa-arvomenetelmä. Tällöin lasketaan yhteen metsän erilaiset omaisuusosat: laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo, taimikon kustannusarvo, puuston hakkuuarvo sekä mahdollinen odotusarvolisä. Yhteisarvoa korjataan kokonaisarvon korjauksella, jolla huomioidaan arvioidavana olevan kohteen epätarkkuus, erityispiirteet sekä yleiset hallintomenot. (Verohallinto 2016a, 25–26.)

## 5 ESIMERKKIMAATILAN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Opinnäytetyön empiirinen osa toteutettiin teemahaastatteluna, jonka avulla käytetty aineisto kerättiin. Haastattelu toteutettiin sähköpostin välityksellä. Tilan arvonmäärittämisessä hyödynnettiin tilan verotustietoja, eriteltyjä lainoja sekä tietoja pellon käytöstä. Tämän lisäksi käytössä oli tilan vakuutuskirja, jossa eriteltiin tarkemmin tilan omaisuuslajeja rakennuksista koneisiin ja kalustoon. Verotustiedot kerättiin kolmelta vuodelta ja tiedot pellonkäytön kehittymisestä neljältä vuodelta.

Tutkimuksen ja arvonmäärittäksen kohteena toimi Etelä-Suomessa sijaitseva maatila, jonka omistuksessa on sekä peltoa että metsää. Verotustietojen mukaan maatilalla on omaa peltoa 30,5 hehtaaria ja vuokramaat mukaan lukien 48 hehtaaria. Metsämaata tilan omistuksessa puolestaan on 30,5 hehtaaria. Vuonna 2016 tilalla viljeltiin yksivuotista kuivaheinä-säilörehua ja tuorerehua yhteensä 25,93 hehtaaria ja tämän lisäksi monivuotista kuivaheinä- ja säilörehua ja tuorerehua yhteensä 12,87 hehtaaria. Loput maista pidettiin erilaisina kesantoina. (Maatilyrittäjä, sähköpostihaastattelu 25.11.2016.)

Esimerkkimaatilan omaisuuslajit huomioitiin erillisinä erinä, joista jokaiselle määritettiin arvo sopivaa arvonmäärittämenetelmää käyttäen. Näiden omaisuuslajien arvot sekä erien yhteenlaskettu summa käyvät ilmi taulukosta 5.

TAULUKKO 5 Esimerkkimaatilan omaisuuserien arvot ja yhteenlaskettu maatilakokonaisuuden arvo

Omaisuserä	Käypä arvo
Maatalousmaa	293 959,00 €
Metsämaa	153 659,00 €
Asuinrakennus, 202 m <sup>2</sup>	181 800,00 €
Vapaa-ajan rakennukset	19 250,00 €
Tuotantorakennukset	5 000,00 €
Koneet ja kalusto	12 030,00 €
Tilatukioikeus	3 705,75 €
<b>Yhteensä</b>	<b>669 403,75 €</b>
Kokonaisarvon korjaus, %	30 %
Kokonaisarvon korjaus, €	200 821,13 €
<b>Maatilakokonaisuuden arvo</b>	<b>468 582,63 €</b>

Kuten taulukosta 5 nähdään, maatilan omaisuuslajit huomioitiin erillisinä erinä ja erotettiin yksityishenkilön omaisuudesta. Erien arvot laskettiin yhteen ja tulosta korjattiin kokonaisarvon korjauskertoimella vastaamaan markkina-arvoaan. Opinnäytetyössä määritetyt omaisuuslajien arvot sekä yhteenlaskettu maatilakokonaisuuden arvo ovat suuntaa antavia arvioita, mikä tulee huomioida niiden tulkinnassa ja johtopäätöksien tekemisessä.

Maatalousmaan eli pellon käypä arvo määritettiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin vertailukelpoisten kauppojen perusteella. Pellon arvonmäärityksessä käytettiin Maanmittauslaitoksen maa- ja metsätaloustieteistöjen hehtaarihintoja sisältäviä tilastoja vuodelta 2015. Tilan sijaintimaakunnan yli kymmenen hehtaarin viljeltyä maata sisältävien kauppojen keskiarvon mukaan pellon arvoksi saatiin 293 959 euroa, kun omaa peltoa tilalla on 30,5 hehtaaria.

Metsätalousmaan arvon määrittämiseen käytettiin Maanmittauslaitoksen tilastoa yli kymmenen hehtaarin metsämaata sisältävien kauppojen keskiarvohintaa metsän sijaintimaakunnalta. Metsämaata tilalla on 30,5 hehtaaria, jolloin sen arvoksi saatiin 153 659 euroa. Yleensä kauppa-arvomenetelmää ei käytetä metsän arvonmäärittämisessä, sillä edustavia vertailukelpoisia luovutuksia yksityiskohtaisine puustotietoineen on harvoin käytettävissä (Verohallinto 2016a, 27).

Tilan asuinrakennus on rakennettu vuonna 1936, jonka jälkeen sitä on peruskorjattu kolmeen kertaan. Viimeisin peruskorjaus on tehty vuonna 2013. Päärakennus on kaksikerroksinen ja sen kokonaispinta-ala on 157 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennukseen kuuluu lämmintä varastotilaa 45 m<sup>2</sup>. (Maatilyrittäjä, sähköpostihaastattelu 25.11.2016.) Tilan asuinrakennuksen arvo määritettiin taulukossa 3 esitettyjen neliöhintojen mukaan, jolloin käyväksi arvoksi saatiin tämän mallin mukaan 181 000 euroa.

Rakennuksen yksilölliset ominaisuudet voivat vaikuttaa arvoon korottavasti tai laskevasti, mikä on syytä huomioida arvioitaessa tuloksen luotettavuutta. Tilan asuinrakennuksen etäisyys maakunnan pääkeskuksesta on noin kahdenkymmenen kilometrin luokkaa. Pääkeskus sijaitsee valtakunnallisesti keskeisellä paikalla. Samoin yleisellä kiinteistöjen hintakehityksellä on vaikutusta kiinteistön arvoon. Suomen virallisen tilaston (2016) mukaan vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2016 toisella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 0,5 prosenttia edellisvuodesta. Muualla kuin pääkaupunkiseudulla omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 1 507 euroa.

Päärakennuksen lisäksi tilalla on vapaa-ajan rakennuksina loma-asuntorakennus sekä saunarakennus, joiden pinta-alat ovat 35 m<sup>2</sup> ja 20 m<sup>2</sup> (Maatilyrittäjä, sähköpostihaastattelu 25.11.2016). Loma-asuntorakennuksen arvostamiseen käytettiin taulukon 4 mukaisia vapaa-ajan rakennusten rakennusvuoteen ja pinta-alaan perustuvia valmiita taulukkoarvoja, jolloin loma-asunnon arvoksi saatiin 19 250 euroa.

Tilan tuotantorakennuksiin kuuluu useita rakennuksia. Vuonna 2009 valmistuneen kylmän laakasiilovaraston pinta-ala on 92 neliometriä ja tilan puu- ja konevarastona toimivan rakennuksen 65 neliometriä. Tämän lisäksi tilalla on suurempi konehalli, jonka pinta-ala on 166 m<sup>2</sup> ja puimuritalli. Viljankuivaamiseen tilalla käytetään lämminilmakuivaamo, jonka kuivaamokapasiteetti on 136 hl. Lämmintä korjaamotilaa tilalta löytyy 60 neliometriä, minkä lisäksi tilalla on kylmää varastotilaa sekä varistorakennuksia. Pumppu- ja sähkökeskus sijaitsee varistorakennuksena toimivassa vanhassa navetassa. (Maatilyrittäjä, sähköpostihaastattelu 25.11.2016.) Aktiivista tuotannollista toimintaa harjoittavien maatilojen tuotantorakennusten

arvoksi tulisi menojäännösarvon pienuudesta huolimatta katsoa yleensä vähintään 5 000–10 000 euroa (Verohallinto 2016a, 24). Näin ollen tilan tuotantorakennusten arvoksi katsottiin 5 000 euroa.

Maa- ja metsätalouden irtaimistoon, koneisiin ja kalustoon kuuluu neljä traktoria sekä leikkuupuimuri, kyntöauroja sekä peräkärriä (Maatilayrittäjä, sähköpostihaastattelu 25.11.2016). Koneet ja kalusto käsiteltiin osana maatilavarallisuutta, jolloin niiden arvo määritettiin menojäännösarvon avulla. Menojäännös vuoden 2015 lopussa oli 12 030 euroa.

Siirtokelpoisten tukien osuus otettiin esimerkkimaatilan tapauksessa huomioon käyttämällä perintö- ja lahjaverotuksessa esitettyä tasatuen vuotuista määrää hehtaaria kohden täysinä euroina. Tila kuuluu AB-tukialueeseen, jolloin vuonna 2016 tuen määrä oli 121,5 euroa tukikelpoiselta hehtaarilta. Näin ollen tasatuen arvoksi saatiin 3 076 euroa. Tukioikeuden arvona käytetään tasatuen määrää silloin, kun maatalousmaan arvonmäärityksessä käytetään keskiarvohintoja (Verohallinto 2016a).

Arvioiden oikeellisuutta arvioitaessa on otettava huomioon, että maatilakokonaisuuden käypä hinta on tavallisesti alhaisempi kuin erikseen luovutettavien osien hinnat (Verohallinto 2016a). Summa-arvomenetelmässä kokonaisarvon korjauksella huomioidaan tilan ja metsän erityispiirteet sekä yleiset hoito- ja hallintomenot. Verottaja on tila-arvioinnissaan hyväksynyt korkeintaan kolmenkymmenen prosentin suuruisen kokonaisarvon korjauksen ilman erityisperusteita. Mikäli käytetään tätä suurempaa korjausta, tulee se perustella erikseen. (Suomen Metsäkeskus 2016.)

Käytännössä kokonaisarvon korjaus on ollut 15–50 %:n luokkaa laskennallisesta maan ja puuston arvojen summasta. Keskimäärin kokonaisarvon korjaus on 40–50 prosenttia, kun laskennassa käytetyissä summa-arvoissa ei ole mukana odotusarvolisää. (Airaksinen ym. 2011.) Tutkimuksessa päätettiin käyttämään kokonaisarvon korjauksena 30 %, sillä se oli suurin verottajan hyväksymä. Lisäksi valittu korjauskerroin sijoittuu edellä mainitulle välille, mikä tukee sen käyttöä laskelmissa.

Maatilakokonaisuuden arvo määritettiin summa-arvomenetelmällä, jossa omaisuuserille määritettiin erilliset arvot. Näiden omaisuuserien arvot laskettiin yhteen ja saatua tulosta korjattiin kokonaisarvon korjauskertoimella. Näin maatilakokonaisuuden käyväksi arvoksi saatiin 468 582 euroa.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA ARVIONTI

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutustua arvonmäärittämiseen prosessina ja löytää maa- ja metsätilan arvottamiseen soveltuva menetelmä. Työssä päädyttiin käyttämään summa-arvomenetelmää, joka on maa- ja metsätilan arvonmäärittämisessä eräs yleisemmin käytetyistä menetelmistä. Opinnäytetyössä maatilakokonaisuuden omaisuuslajit arvostettiin erillisinä erinä ja laskettiin yhteen. Saatua arvoa korjattiin kokonaisarvon korjauskertoimella. Työssä saatiin huomioitua toimeksiantajan toive keskittyä taseen eri eriin ja niiden arvoon, minkä summa-arvomenetelmän käyttö mahdollisti. Opinnäytetyön päätuloksena on summa-arvomenetelmällä laskettu arvio toimeksiantajan tilan kokonaisarvosta. Saadut arvot ovat arvioita ja niistä tehtävät johtopäätökset on syytä tehdä noudattaen varovaisuuden periaatteita.

Opinnäytetyössä huomattiin, kuinka monivaiheinen prosessi yrityksen arvonmäärittäminen on. Maa- ja metsätilan arvo koostuu monesta tekijästä, joista tarvitaan paljon tietoa luotettavan arvion saavuttamiseen. Tässä opinnäytetyössä päädyttiin monessa tapauksessa hyödyntämään valmiita taulukkoarvoja, sillä käytössä ei ollut riittävää informaatiota ensisijaisen arvonmäärittämenetelmän käyttämiseen. Näin toimittiin tilan metsämaan kohdalla, jolloin arvonmäärittämisessä käytettiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin keskiarvohintoja käydyistä metsäkaupoista. Kauppa-arvomenetelmä ei yleensä ole soveltuvin metsämaan arvonmäärittämiseen, sillä vertailukelpoisia kauppoja on vähän. Lisäksi metsän arvoon vaikuttavat yksilölliset piirteet jäivät näin huomioimatta.

Opinnäytetyössä määritetyn arvion luotavuuden analysoinnissa tulee myös ottaa huomioon summa-arvomenetelmässä käytetty kokonaisarvon korjaus, jolle ei ole määritelty yleisiä standardiarvoja. Korjauskerroin on aina tapauskohtainen ja arvioitavasta kohteesta riippuvainen, joten työssä päädyttiin käyttämään verottajan hyväksymää maksimiarvoa. Kokonaisarvon korjauskertoimen määrittämisestä pidetään summa-arvomenetelmän merkittävimpänä ongelmana ja usein määrittely tapahtuu subjektiivisesti arvioijan kokemukseen perustuen (Holopainen & Viitanen 2009). Opinnäytetyön tekijällä itsellään ei ole metsän arvioinnista kertynyttä kokemusta, joten korjauskertoimen määrittäminen oli haasteellista.

Rakennusten arvostamiseen useimmiten käytetyn kustannusarvomenetelmän sijaan opinnäytetyössä päädyttiin käyttämään rakennuspaikan ja rakennuksen yhteistä arvoa. Näin toimittiin niin asuinrakennuksen kuin vapaa-ajanrakennusten arvon määrittämisessä. Tuotantorakennusten arvoksi katsottiin vähimmäismäärä, joka perintö- ja lahjaverotuksessa mainitaan.

Opinnäytetyössä määritetyn arvion luotavuuden ja täsmällisyyden parantaminen vaatii yksilökohtaisempia tietoja erityisesti metsämaasta. Tietojen keräämiseen maatilayrittäjän on mahdollista hyödyntää esimerkiksi Metsänhoitoyhdistyksen metsänomistajille tarjoamia palveluja, kuten tila-arviota. Tila-arvio perustuu pääsääntöisesti maastomittauksiin ja maastosta kerättyihin tietoihin metsästä. Tila-arviossa huomioidaan maapohja, taimikot, puuston määrä puutavaralajeittain sekä hakkuumahdollisuudet. (Metsänhoitoyhdistykset 2016.) Näitä tietoja ei arvonmäärittämisessä tehtäessä ollut käytettävissä, mikä osaltaan vaikuttaa saadun arvion luotavuuteen.



## Maatilan taloudellisen arvon määrittäminen

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli määrittää toimeksiantajan maatilan arvo ja tämä tavoite työssä saavutettiin. Saatua arviota maatilakokonaisuuden arvosta maatilayrittäjän on mahdollista hyödyntää tulevaisuudessa tilaansa koskevan päätöksenteon tukena.

## LÄHTEET

Airaksinen, M. 2008. Summa-arvomenetelmä metsän markkina-arvon määrittämisessä. Väitöskirja. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 108. Viitattu 31.10.2016.

<http://lib.tkk.fi/Diss/2008/isbn9789512292677/isbn9789512292677.pdf>

Airaksinen, M., Hannelius, S., Honkanen, M., Läätö, M. & Väänänen, J. 2011. Metsän hinta Suomessa 2006–2007. Maanmittauksen julkaisusarja nro 111. Helsinki: Maanmittauslaitos, kehittämiskeskus. Viitattu 3.10.2016.

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MMLmet-san%20hinta%20Suomessa\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MMLmet-san%20hinta%20Suomessa_0.pdf)

Ajatuspaja e2, Maaseudun Sivistysliitto & MTK. 2014. Tutkimus suomalaisten ruoka- ja maatalousasenteista. Viitattu 13.10.2016. <http://e2.fi/wp-content/uploads/2014/09/RAPORTTI-FINAL-LR-2014.pdf>

Euroopan unioni. 2014. Maatalous. Eurooppa ja viljelijät kumppaneina. Va-lokeilassa Euroopan unionin politiikka- julkaisuja.

Holopainen, M. & Viitanen, K. 2009. Käsitteistä ja epävarmuudesta metsäkiinteistöjen taloudellisen arvon määrittämisessä. Metsätieteen aikakauskirja 2/2009. Viitattu 31.10.2016. <http://www.metla.fi/aikakauskirja/full/ff09/ff092135.pdf>

Ikäheimo, S., Laitinen, E., Laitinen, T. & Puttonen, V. 2011. Laskentatoimi ja rahoitus. Vaasa: Vaasan Yritysinformaatio Oy.

Katramo, M., Laurila, J., Matinlauri, I., Niemelä, J., Svennas, K. & Wilkman, N. 2013. Yrityskauppa. Helsinki: Talentum Media Oy.

Leppiniemi, J. & Lounasmeri, S. 2000- (jatkuva julkaisu). Yritysrahoitus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Luonnonvarakeskus. 2016a. Maatalous- ja puutarhayritysten määrä vähe-nee ja tilakoko kasvaa. Viitattu 13.10.2016. <https://www.luke.fi/uutiset/maatalous-ja-puutarhayritysten-maara-vahenee-ja-tilakoko-kasvaa/>

Luonnonvarakeskus. 2016b. Maataloudessa toinen perättäinen laiha vuosi. Viitattu 13.10.2016. <https://www.luke.fi/uutiset/maataloudessa-toinen-perattainen-laiha-vuosi/>

Luonnonvarakeskus. 2015. Ruoka- ja luonnonvaratilastojen e-vuosikirja 2015. Viitattu 13.10.2016. [http://stat.luke.fi/sites/default/files/ruokajaluonnonvaratilastot\\_evuosikirja\\_0.pdf](http://stat.luke.fi/sites/default/files/ruokajaluonnonvaratilastot_evuosikirja_0.pdf)

Maanmittauslaitos. 2016a. Tuottoarvomenetelmä. Viitattu 1.11.2016. <http://ak.maanmittauslaitos.fi/2016/node/404>

Maanmittauslaitos. 2016b. Laskentakoron valinta. Viitattu 1.11.2016. <http://ak.maanmittauslaitos.fi/2016/node/170>

Maanmittauslaitos. 2016c. Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2015. Viitattu 2.11.2016. [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen\\_kauppahintatilasto\\_2015\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2015_0.pdf)

Maanmittauslaitos n.d. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri. Viitattu 2.11.2016. <http://www.maanmittauslaitos.fi/ammattilaisille/kiinteistotiedot/kiinteistojen-kauppahintarekisteri/lisatietoa-kiinteistojen-kauppahintarekisterista>

Metsänhoitoyhdistykset. 2016. Tila-arvio. Viitattu 10.12.2016. <http://www.mhy.fi/muut-palvelut/tila-arvio>

Metsätilat.fi (n.d.) Metsän hinta. Viitattu 31.10.2016. <http://www.metsatilat.fi/ohjeita-kiinteistokauppaan/metsan-hinta>

MTK. 2015. Maatalouden kannattavuus. Viitattu 13.10.2016. [https://www.mtk.fi/maatalous/maatalouden\\_kannattavuus/fi\\_FI/maatalouden\\_kannattavuus/](https://www.mtk.fi/maatalous/maatalouden_kannattavuus/fi_FI/maatalouden_kannattavuus/)

Mäkinen, A. & Holopainen, M. 2009. Menetelmiä metsikön nettonykyarvolaskentaan liittyvän epävarmuuden hallintaan. Metsätieteen aikakauskirja 4/2009. Viitattu 31.10.2016. <http://www.metla.fi/aikakauskirja/full/ff09/ff094386.pdf>

Rantanen, J. 2012. Arvonmääritys yrityskaupassa. Helsinki: Suomen yrittäjien Sypoint Oy.

Seppänen, H. 2011. Yrityksen analysointi ja tilinpäätös. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Suomen Metsäkeskus. 2016. Metsätilan arvon määrittäminen. Viitattu 31.10.2016. <http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.WBb5OsnKsSV>

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2016. Kiinteistöjen hinnat 2. vuosineljännes. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 2.12.2016. [http://www.stat.fi/til/kihi/2016/02/kihi\\_2016\\_02\\_2016-09-05\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/kihi/2016/02/kihi_2016_02_2016-09-05_tie_001_fi.html)

Suomen yrittäjät. 2014. Arvonmääritys. Viitattu 14.10.2016. <https://www.yrittajat.fi/satakunnan-yrittajat/kokemaen-yrittajat-ei-kaytossa/a/yrittajan-abc/omistajan-ja-sukupolvenvaihdos/arvonmaaritys-316987>

Tianen, J. 2014. Metsätilan arvon määrittäminen. Metsäkeskuksen Perhemetsä 3G- hankkeen materiaaleja. Viitattu 2.11.2016. <http://www.metsakeskus.fi/perhemetsa-3g-hankkeen-materiaalit#.WBnXj8nKsSW>

Verohallinto. 2016a. Varojen arvostaminen perintö ja lahjaverotuksessa 1.1.2016 lukien.

Verohallinto. 2016b. Maatalouden nettovarallisuus tuloverotuksessa. Viitattu 1.11.2016. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatalouden\\_nettovarallisuus\\_tuloverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatalouden_nettovarallisuus_tuloverotus)

Vilkkumaa, M. 2011. Yrityksen menestyksen mittarit – tunnusluvut, yrityksen hinnan määrittäminen & tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Yrityskirjat Oy.

Yritystutkimus ry. 2011. Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi. 9. korjattu laitos. Helsinki: Gaudeamus.

#### HAASTATTELUT

Maatilayrittäjä. 2016. Sähköpostihaastattelu 25.11.2016

## TEEMAHAASTATTELUN RUNKO

### Teema 1 Maa- ja metsämaa

- Pellon hehtaarimäärä ja viljely
- Metsän hehtaarimäärä
- Metsän yksilökohtaiset tiedot
- Metsikön varalle tehdyt suunnitelmat

### Teema 2 Maatilan omaisuus

- Koneet, kalusto ja laitteet
- Mahdolliset maataloustuotteiden varastot
- Asuinrakennus ja tuotantorakennukset