

Mikael Palola

Maatilan arvon määrittäminen

Ostajan näkökulma

Opinnäytetyö

Kevät 2012

Maa- ja metsätalouden yksikkö, Ilmajoki

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Maatalouden tuotantotalous



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Maa- ja metsätalouden yksikkö, Ilmajoki

Koulutusohjelma: Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Maatalouden tuotantotalous

Tekijä: Mikael Palola

Työn nimi: Maatilan arvon määrittäminen

Ohjaaja: Erkki Laitila ja Jyrki Rajakorpi

Vuosi: 2012 Sivumäärä: 59 Liitteiden lukumäärä: 1

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, kuinka kokonaisen maatilan arvonmääritys tehdään ja mitä menetelmiä siihen on käytettävissä. Näkökulmana oli tilaa ulkopuoliselta taholta ostavan näkökulma. Tutkimuksessa laadittiin kirjallisuuden avulla arvonmääritysmalli. Mallia testattiin haastatteleamalla kolmea maatila- ja kiinteistökaupan asiantuntijaa.

Maatilan arvonmääritysmenetelmiä voivat olla tuottoarvomenetelmä, kustannusarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja summa-arvomenetelmä. Arvonmääritysmallissa arviointi tehdään omaisuusosittain summa-arvomenetelmällä, jolloin käytössä on useampi arvonmääritysmenetelmä. Mallissa maatilan omaisuusosat jaotellaan kiinteistöön ja irtaimistoon. Irtaimisto eli varastot, kotieläimet, koneet ja kalusto arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä. Myös maatalousmaa sekä metsä ja rakennusmaa arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä. Rakennukset ja sadonvara arvioidaan kustannusarvomenetelmällä. Saatujen omaisuusosien summaan tehdään kokonaisarvonkorjaus ja näin saadaan tilan käypä arvo.

Haastattelujen mukaan kokonaisen maatilan arviointi omaisuusosittain etenee suunnilleen esitetyn mallin mukaisesti. Menetelmänä käytetään niin sanottua summa-arvomenetelmää, jossa omaisuusosat arvioidaan erikseen käyttäen eri arvonmääritysmenetelmiä ja lopuksi saadusta summasta tehdään kokonaisarvonkorjaus. Kokonaisarvonkorjauksen käyttö oli tutkimuksen mukaan välttämätöntä, jotta lopullinen kauppasumma olisi realistinen ostajan kannalta.

Tutkimuksessa nousi esille, että kokonaista maatilaa arvioitaessa suositeltavampaa olisi tehdä arviointi tuottoarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmässä arviointi perustuu tilan toiminnasta saatavaan tuottoon.

Maatilan arvonmääritykseen ei kuitenkaan ole yhtä oikeaa menetelmää, lopullinen näkemys tilan arvosta muodostuu aina ostajan ja myyjän välisestä arviosta.

Avainsanat: arvonmääritys, maatila

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Agriculture and Forestry, Ilmajoki

Degree programme: Agriculture and Rural Enterprises

Specialisation: Farm Management and Production Economics

Author/s: Mikael Palola

Title of thesis: Valuation of farm

Supervisor(s): Erkki Laitila & Jyrki Rajakorpi

Year: 2012 Number of pages: 59 Number of appendices: 1

The aim of the study was to find out how the entire value of a farm is determined, and what methods are available. The View point was from that of an outside party wanting to purchase the farm. The study was prepared using literature and a valuation model. The model was tested by interviewing three farm trade and real estate professionals.

The farm valuation methods employed are: the value method, the cost value method, the transaction value method and the sum of all the different valuations. The model evaluation is carried out in part using the property-value method, in which case you have more than one valuation method used. According to the model the farm property is broken down into parts: moveable and immovable property. Movable property is such things like stores, animals, machinery and equipment; the value of which is estimated using the transaction value method. Also, agricultural land, forest and building land is estimated using the transaction value method. Buildings and the harvest in the field is estimated using the cost value method. And to this sum of the total value, there is added a adjustment value to arrive at a final total value. Then we can get a fair evaluation of how much the farm is worth.

According to the interviews, a complete assessment of a farm property, in part, proceeds roughly according to the model. The method used is the sum of the valuations, in which parts of the property will be assessed separately, using different valuation methods and, finally, the total value calculated is then adjusted. The adjusted total value used was found to be necessary, so that the final purchase price would be realistic from the buyer's point of view.

The study showed that the whole farm assessment would be preferable to an assessment using the productive value method. The income method of assessment is based on the state of operation and the farm's rate of return. The valuation of a farm is not carried out using just one correct method, but the final vision of the farm's value is somewhere between the buyer's and the seller's assessment.

Keywords: valuation, farm

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ	4
Kuvio- ja taulukkoluetelo.....	6
1 JOHDANTO.....	7
1.1 Tausta ja tavoite.....	7
1.2 Viitekehys	8
2 YRITYKSEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN.....	10
2.1 Arvonmäärityksen lähtökohdat	13
2.1.1 Tuottoarvo.....	14
2.1.2 Substanssiarvo (käypä arvo).....	15
2.1.3 Ongelmia ja näkökohtia arvonmäärityksessä	16
3 MAATILAN ARVON MÄÄRITTÄMINEN	18
3.1 Maatilan arvioimismenetelmiä	19
3.1.1 Kauppa-arvomenetelmä.....	20
3.1.2 Tuottoarvomenetelmä	22
3.1.3 Kustannusarvomenetelmä.....	24
3.1.4 Summa-arvomenetelmä	25
3.2 Eri omaisuusosien arvonmääritys.....	26
3.2.1 Kiinteistö	26
3.2.2 Irtaimisto	34
3.2.3 Liikearvo	35
3.3 Kokonaisen maatilan arviointi.....	35
3.4 Maatilan arvoon vaikuttavat tuet ja yhteiskunnan rajoitteet.....	38
3.5 Yhteenveto arvonmäärityksestä	41
4 HAASTATTELUTUTKIMUS MALLIN TESTAAMISEKSI	44
4.1 Tutkimuksen tarkoitus	44
4.2 Tutkimusmenetelmä.....	44
5 TUTKIMUSAINEISTON ANALYSOINTI JA TULOKSET	46
5.1 Haastateltujen asiantuntijoiden taustatiedot	46

5.2 Aineiston analysointi	46
5.2.1 Omaisuusosien hinnoittelukäytäntö	47
5.2.2 Arvonmäärittäminen menetelmät	48
5.2.3 Omaisuusosien hinnoittelu	49
5.2.4 Kokonaisarvonkorjaus	53
6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA TULOSTEN ARVIOINTI	55
LÄHTEET	57
LIITTEET	60

Kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. Opinnäytetyön viitekehys.	9
Kuvio 2. Yrityksen arvon määrittämisen päävaiheet (Kallunki & Niemelä 2004, 24).11	
Kuvio 3. Arvonmäärittämenetelmien yhtäläisyys.	19
Kuvio 4. Eri arvojen suhde toisiinsa esitettynä käsitejärjestelmän avulla (Ylätalo 2006, 16).	20
Kuvio 5. Rakennuksen arviointi kustannusarvomenetelmällä, arvioinnin vaiheet (Saari 1992, 289).	32
Kuvio 6. Summa-arvomenetelmä.	37
Kuvio 7. Eri omaisuusosien arvonmäärittäminen.	41

1 JOHDANTO

1.1 Tausta ja tavoite

Maatilan arvon muodostuminen on vähän tutkittu aihe. Kokonaisista maataloista vieraiden välillä käydään harvoin kauppaa. Maatilat vaihtavat omistajaa pääasiassa sukupolvenvaihdoksen kautta, jolloin tilaa arvioitaessa arvostusperiaatteet ovat toisenlaiset ja lopullinen kauppahinta on usein huomattavasti pienempi kuin tilan todellinen arvo. Ulkopuolelle myytävissä maataloissa myyjällä on usein näkemyksenä, että tilan arvo on vähintään eri omaisuusosien markkinahintojen summa. Tästä muodostuu lähes mahdoton yhtälö. Kauppasummasta tulisi niin suuri, että tilan tuotoilla kauppahinnan takaisinmaksu on lähes mahdotonta, ja näin tilan pyörittäminen ei ole taloudellisesti järkevää. Ulkopuolelta maatilaa ostettaessa tilan arvoksi on siis saatava summa, joka sopisi sekä ostajalle että myyjälle.

Maatilan osto muutoin kuin sukupolvenvaihdoksen kautta on harvinaista vielä Suomessa. Oletettavasti tämä tulee kuitenkin lisääntymään, koska tilalle ei välttämättä löydy jatkajaa omasta perheestä. Voi myös olla, että tila halutaan myydä ulkopuoliselle taholle paremman kauppahinnan toivossa tai jos tilan omistaja on perheetön.

Elämäntyöstään luopuvalla yrittäjällä on vaihtoehtona joko tilan toiminnan luovuttaminen sopivalle jatkajalle, myyminen ulkopuoliselle tai tilan toiminnan lopettaminen. Useimmiten tilanpitäjällä on toiveena, että tilan toiminta jatkuisi, mieluiten sukupolvenvaihdoksen kautta. Maatilat ovat pääsääntöisesti perheyrittäjiä, joissa jatkajaa etsitään omasta perhepiiristä tai muista lähisukulaisista.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään aluksi yleiseen yrityksen arvonmääritykseen, jonka kautta edetään maatilan arvonmääritykseen ja sen teoriaan. Maatilan arvonmääritystä tutkitaan muiden kuin sukupolvenvaihdoskauppojen näkökulmasta. Näkökulmana työssä pyritään pitämään ostajan näkökulmaa, eli miten tilan arvo muodostuu ostajalle merkityksellisestä näkökulmasta. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, kuinka tilan arvo muodostuu ja mitä asioita tulee huomioida kokonaisen tilan arvioinnissa.

Tutkimuksessa laaditaan arvonmääritysmalli, jonka pohjalta maatilán arviointi voisi edetä. Mallin pohjalta tehdään sitten asiantuntijahaastattelut, joissa selvitetään, eteneekö arvonmääritys mallin mukaisella tavalla. Työn tarkoitus on vastata kysymykseen:

- Kuinka maatilán arvo määräytyy suorassa markkinahintaisessa kaupassa ostajan näkökulmasta?

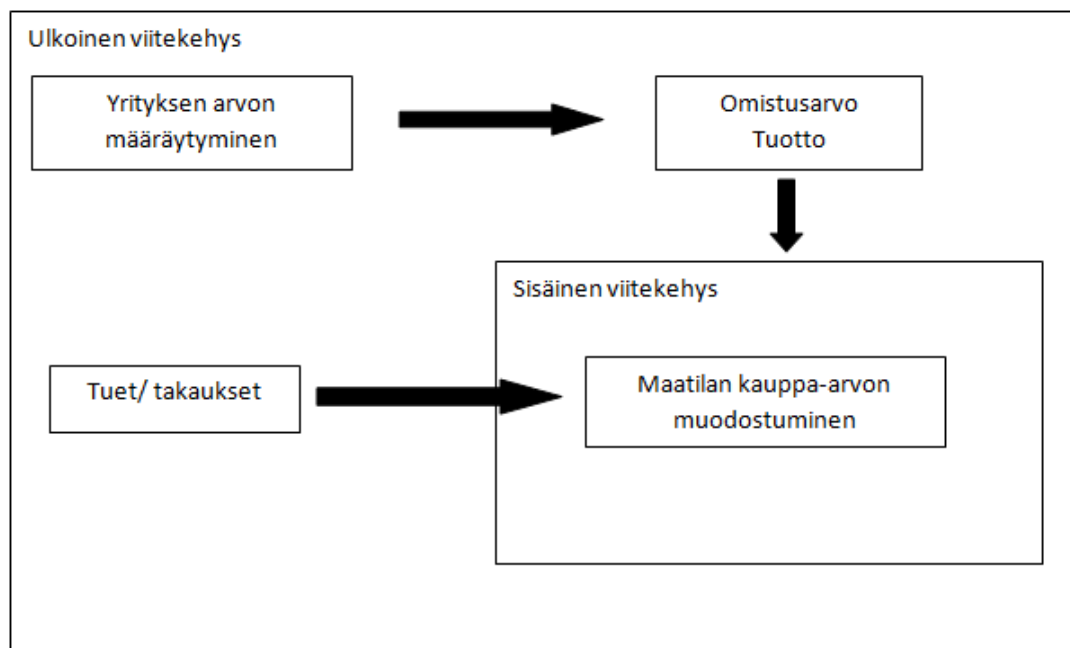
1.2 Viitekehys

Tutkimuksen ulkoinen viitekehys muodostuu yrityksen arvon määräytymisestä ja arvonmäärityksen perusteista eli omistusravosta ja tuotosta. Normaalissa yritystoiminnassa yrityksen arvonmääritykseen on olemassa valmiit menetelmät ja käytännöt. Tämän päivän yritystoiminnassa toiminta on nopeaa ja ratkaisut on kyettävä tekemään lyhyellä aikavälillä. Yritys voi vaihtaa omistajaa useastikin toiminnan aikana, myös liiketoiminta ja toimintastrategia muuttuvat yrityksen elinkaaren aikana. Yrityksen yksi päätavoitteista on tuottaa voittoa omistajilleen. Tuottoon perustuva toiminta on siis arkipäivää yrityksille. Yrityskauppaa tehtäessä on luonnollista lähteä haarukoimaan yrityksen markkina-arvoa yrityksen tuoton kautta. Omistusravon merkitys korostuu, jos yrityksen liiketoimintaan kuuluu paljon kiinteää omaisuutta ja tuotantokoneistoa. Omistusravon merkitys korostuu myös, jos yritykseen liittyy paljon tunnearvoa. Yrityksen arvon määrittämiseen on kehitetty useita arvonmääritysmenetelmiä. Yrityksmaailmassa omistusravoon liittyvänä arvonmääritysmenetelmänä käytetään lähinnä substanssiarvoa, tuottoa kuvaavana menetelmänä käytetyin menetelmä on tuottoarvomenetelmä.

Tutkimuksen sisäinen viitekehys rakentuu maatilán arvon muodostumisesta, tukiin ja takauksiin liittyvistä käytännöistä sekä tilán arvosta. Maatiloista käydään huomattavasti vähemmän kauppaa kuin muista yrityksistä. Maatilat vaihtavat usein omistajaa perheen sisäisellä sukupolvenvaihdoksella, ja tila luovutetaan useimmiten lahjaluontoisena kauppana tai pelkkänä lahjana. Maatiloista käydään vähän kauppaa vapailla markkinoilla. Tämän uskotaan kuitenkin lisääntyvän, koska yhteiskunnan toimenpiteet ja rakennekehitys ajavat maatiloja toimimaan entistä enemmän liiketoiminnallisín perustein. Tämä lisää joillekin halukkuutta luopua

maataloudesta kokonaan. Ihmisten arvomaailma on myös muuttunut, enää ei ole selvää, että jatkaja löytyy perhepiiristä.

Maatilalla arvon muodostuminen perustuu yleensä omistusarvoon. Tila on sekä työpaikka että koti. Maatilaan liittyy usein myös tunnearvoa, se on voinut olla esimerkiksi usean sukupolven samalla suvulla. Pelkällä omistusarvolla ajateltuna tilan arvo nousee monesti niin korkeaksi, että sen ostaminen liiketoiminnan kannalta ei ole mielekästä. Toimivasta maatilasta muodostuu tuottoa niin kuin muustakin yritystoiminnasta. Maatilan arvoa voi hakea myös sen kautta. Tämä menetelmä mahdollistaisi kannattavan tilakaupan ulkopuolisen tahon kanssa. Tukien ja takausten merkitys tilan arvoon on aika vähäistä, vaikka maatalous on muuten hyvin sidoksissa tukiin. Tukijärjestelmän ja takauksen miettiminen tulee ajankohtaiseksi vasta sitten, kun suunnitellaan tilakaupan rahoitusta. Rahoituksen kannalta olisi suotavaa, että lopullinen tilan arvo olisi lähellä tilasta arvioitua vakuusarvoa. Tällöin ei tarvitsisi miettiä mahdollisia muita vakuuskohteita. Kuviossa 1 on esitetty opinnäytetyön viitekehys.



Kuvio 1. Opinnäytetyön viitekehys.

2 YRITYKSEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Yrityksen arvon määrittäminen on usein yritysmaailmassa tarpeen, kun ollaan esimerkiksi myymässä tai ostamassa yritystä. Yrityksen arvon määrittäystä ja yrityksen arvoa miettivät myös rahoittajat, sijoittajat, yritysten verotusarvoja määrittävät verottajat, tilintarkastajat, omistajien etua valvovat yritysjohtajat ja omien osakkeiden ostoa harkitsevat yritykset. Nykyisin yrityksen arvo pyritään määrittämään sen taloudellisen tilan perusteella. Yrityksen arvoa arvioidaan yleensä tämän hetken perusteella, mutta ennen kaikkea tulevaisuuden menestyksen perusteella. (Kallunki & Niemelä 2004, 7, 11.)

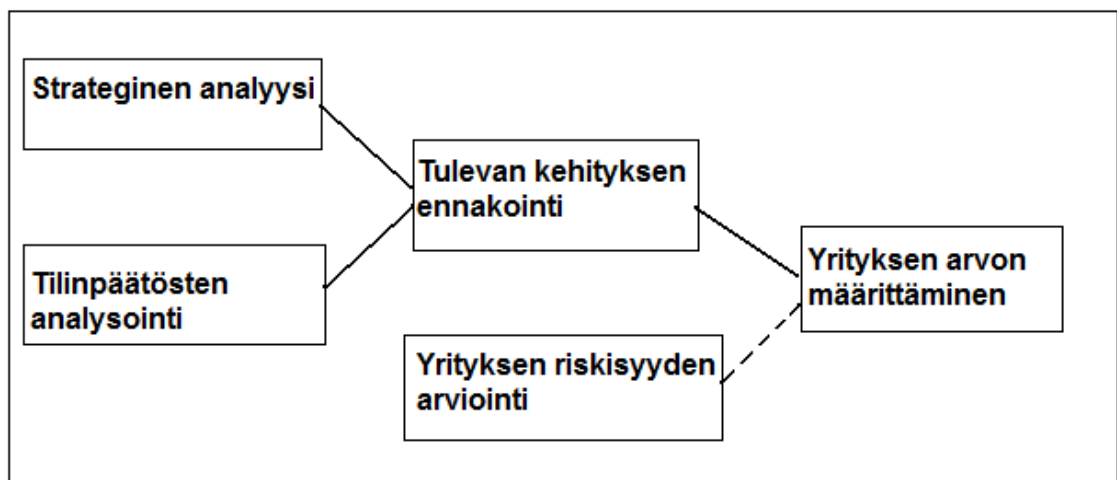
Arvonmäärittäminen tarkoittaa yrityskaupan yhteydessä tarjota näkemys kaupan olevan yrityksen arvosta, kuitenkin yrityksen lopullinen hinta on enemmän neuvottelukysymys. Arvonmäärittäminen on yleensä subjektiivista. Analysoinnissa tehdään paljon oletuksia, jotka ovat käytettävissä olevaan informaatioon ja aikaan sidottuja. Tämän vuoksi arvonmäärittäminen vaatii tietoa yrityksestä ja ympäristöstä. (Knüpfer & Puttonen 2004, 233.)

Luopuva yrittäjä pyrkii muokkaamaan yrityksensä hintaa luovutustavan mukaan. Jos kyseessä on sukupolvenvaihdos, hintaa pyritään muokkaamaan mahdollisimman alas. Jos vaihtoehtoisesti myydään vapaille markkinoille, hintaa pyritään nostamaan mahdollisimman ylös. Myyjän olisi kuitenkin osattava hahmottaa kokonaisuus; tärkeintä on yrityksen elinkelpoisuus ja jatkamismahdollisuus, ei niinkään yrityksen lopullinen hinta. (Yrityksen arvonmäärittäminen, [viitattu 3.10.2011].)

Yrityskauppatilanteessa myyjä ja ostaja arvioivat kohteena olevan yrityksen eri liiketoimien arvon ja tätä kautta koko yrityksen arvon. Usein kyseessä on koko elämäntyön myynti, joten tämä on tärkeää varsinkin perheyhtiöille. Yrityskauppa kiinnostaa aina myös muita tahoja; verottaja ja kilpailevat yritykset ovat kiinnostuneita kaupasta. Jos kaupan kohteena ei ole julkisesti noteerattu yritys, molemmille osapuolille on tärkeää käyttää sellaista hintaa, joka on mahdollisimman lähellä yrityksen todellista hintaa. Jos ostaja maksaa yrityksestä liikaa, tämä aiheuttaa ongelmia ostajalle sekä mahdollisesti ostetun yrityksen liiketoiminnoille. Arvonmäärittäminen tulisi olla avoin ja läpinäkyvä, jotta siitä voidaan varmistaa ostajalle yrityskaupan arvoa lisäävä vaikutus. (Kallunki & Niemelä 2004, 20–22.) Pääsääntöisesti

erityisesti pienien yrittäjävetoisten yritysten tapauksissa ei ole mitään selkeää hyllyhintaa olemassa, enemmänkin hinta muodostuu pyyntihintojen ja hintatarjousten kohdatessa (Yrityksen arvonmääritys, [viitattu 3.10.2011]).

Yrityksen arvoon vaikuttaa itse yritys, mutta myös ympärillä olevan yhteiskunnan kehitys. Jotta saadaan kokonaisvaltainen analyysi yrityksestä, tarvitaan riittävä tieto toimialasta sekä yrityksen markkina-asemasta (strateginen analyysi). Yrityksen nykyisen tilanteen ja historiallisen kehityksen analysointi tilinpäätöksiä hyödyntäen on keskeistä arvon määrittämisessä (tilinpäätöksen analysointi). Arvon määrittämisessä tulevan kehityksen ennakointi on välttämätöntä, koska usein merkittävä osa yrityksen arvosta muodostuu tulevaisuuden odotuksista (kuvio 2). (Kallunki & Niemelä 2004, 23–24.)



Kuvio 2. Yrityksen arvon määrittämisen päävaiheet (Kallunki & Niemelä 2004, 24).

Strategista analyysia voidaan kutsua myös liiketoiminnan analyysiksi. Sen tavoitteena on selvittää yrityksen taloudellisen menestymisen tekijät, esimerkiksi yrityksen markkina-asema, markkinoiden koko ja arvioitu kasvu. Strategisen analyysin avulla selviää, mitkä tekijät määräävät yrityksen kassavirtoja ja voittoja. Analyysissa huomioidaan myös yrityksen keskeiset riskitekijät.

Strateginen analyysi voidaan jakaa ulkoiseen ja sisäiseen analyysiin. Ulkoisen analyysin avulla tarkastellaan toimialan, kilpailijoiden, taloudellisen ja teknologisen kehityksen ja muiden ulkopuolisten tekijöiden vaikutusta yrityksen arvoon ja menestymiseen. Ulkopuolisen analyysin kohteena ovat tekijät, joihin yritys ei voi vai-

kuttaa mutta joihin sen on sopeuduttava. Ulkoisessa analyysissä voidaan käsitellä mm. toimiala-analyysi, kilpailija-analyysi ja maailman- ja kansantalouden analyysi.

Yrityksen sisäisen analyysin avulla selvitetään, mitkä seikat vaikuttavat yrityksen tuotteisiin, hinnoitteluun, osaamiseen, tuotantoprosessiin ja henkilöstöön, jotka vaikuttavat yrityksen menestymiseen ja tätä kautta yrityksen arvoon. Yrityksen sisäisessä analyysissä voidaan analysoida mm. liikeideaa ja sen toimivuutta, tuotteiden kilpailukykyä, investointien kannattavuutta ja rahoituksen tilannetta. (Kallunki & Niemelä 2004, 24–30.)

Strategisen analyysin jälkeen siirrytään tilinpäätösanalyysiin. Tilinpäätöstietoja analysoimalla arvioidaan yrityksen rahoitus- ja varallisuusasema sekä kannattavuus. Tilinpäätökset on oikaistava vastaamaan yrityksen todellista tilaa, jotta ne ovat vertailukelpoisia. (Kallunki & Niemelä 2004, 30–31.)

Tulevaisuuden arvioinnilla on erittäin suuri merkitys yrityksen arvonmäärityksessä, koska tärkeänä lähtökohtana on yrityksen odotettu taloudellinen menestyminen. Tulevaisuuden arviointi saattaa perustua yrityksen omiin ennusteisiin ja arvioihin esimerkiksi tulevasta tuloskehityksestä, myynnistä ja rahoituksesta. Useimmiten arvonmääritys joudutaan tekemään kuitenkin ulkopuolisella tiedolla. Ulkopuolista tietoa saa mm. tilinpäätöksistä, toimiala-analyyseistä, vuosikertomuksen muusta informaatiosta, kansantalouden ennusteista ja muista lähteistä. Analyysin laatijan sekä analyysiä tarvitsevan tulee tietää käytetyt oletukset ja näihin vaikuttaneet seikat. Tämä on avuksi jos halutaan verrata ennusteita toteutuneisiin lukuihin. Tärkeää tulevaisuuden ennakkoinnissa on käytetyn tiedon läpinäkyvyys ja avoimuus. (Kallunki & Niemelä 2004, 31–32.)

Yrityksen arvoa voidaan määrittää laskemalla omaisuuden arvo tilinpäätöksistä tai omaisuuden todennäköiseen markkinahintaan perustuen. Tämä lähestymistapa on kuitenkin ongelmallinen, koska tilinpäätöksen kautta saadut omaisuusarvot perustuvat kirjanpidollisiin arvoihin eivätkä näin välttämättä kuvaa omaisuuden todellista arvoa. Omaisuuden arvon määrittämisessä ei myös huomioida yrityksen liiketoiminnan tulevien voittojen arvoa, vaan keskitytään tämän hetken arvon määrittämiseen. Monilla yrityksillä tulevaisuuden odotukset ovat kuitenkin arvoa lisäävä tekijä.

Yrityksen arvo voidaan määrittää myös arvioimalla sijoitetun pääoman taloudellinen arvo. Tämä menetelmä ottaa huomioon arviot yrityksen menestymisestä tulevaisuudessa. Arvioimalla tulevan tuloskehityksen vaikutus voidaan määrittää yrityksen arvo, joka perustuu liiketoiminnon odotettuun kannattavuuteen ja yritykseen sijoitetun pääoman tuottoon. Näitä menetelmiä apuna käyttäen saadaan summa, joka kuvaa yrityksen todellista arvoa. (Kallunki & Niemelä 2004, 32–34.)

2.1 Arvonmäärityksen lähtökohdat

Pitkällä aikavälillä yrityksestä maksettava kauppahinta tulisi saada takaisin yrityksen tuottamalla tuotoilla. Yrityksen arvon laskeminen voi perustua toteutuneisiin ja ennakoituihin tilinpäätöksiin. Arvonmäärityksen kohteena voi olla joko koko osakekannan arvo tai liiketoiminnan arvo. Ostettaessa koko osakekanta siirtyy kaikki ostetun yhtiön riskit uudelle yrittäjälle. Jos kyseessä on vain liiketoiminnon osto, mukana ei seuraa velkoja eikä velvoitteita tai vastuita. (Aho, [viitattu 4.10.2011].)

Jos arvon laskennassa käytössä on vain toteutuneita tilinpäätöksiä, kyseessä on tällöin niin sanottu historiallinen arvonmääritys. Se tehdään 3–5 edeltävän vuoden tilinpäätösten pohjalta. Historiallinen arvonmääritys ostajan kannalta ei ole yleensä riittävä peruste yrityksestä maksettavalle kauppahinnalle. Ostajan ja myyjän tulisi aina yhdessä miettiä lähivuosien tilinpäätökset tarkasti ja vasta niiden avulla määrittää yrityksen arvo. Tällainen tulevien vuosien ennakointi on hinnan määrittämisessä tärkein ja haastavin osa. (Aho, [viitattu 4.10.2011].)

Pelkällä tuloslaskelmaennusteella saadaan selville ainoastaan yrityksen tuottoarvo. Substanssiarvon ja kassavirtojen mukaan arvojen laskeminen edellyttää myös taseen muodostumisen ennakointia.

Yrityksen arvon laskentamenetelmät luokitellaan laskentojen pohjalla käytetyiden tietojen laadun mukaan, tällöin perusteena voi olla kassavirrat, tuotot, vertailuhinnat tai substanssit. Näistä tuottoihin perustuvat menetelmät ovat eniten käytettyjä. Luultavasti vanhin ja erittäin hyvin liiketoiminnan arvoa kuvaava malli on 3 x käytökate. Eniten käytetty menetelmä yrityksen arvon määrittämiseen on P/E-kertoimeen (Price/Earnings) perustuva osakekannan arvon laskeminen. P/E-

kertoimet vaihtelevat toimialojen ja kasvunäkymien mukaan. (Aho, [viitattu 4.10.2011].)

Arvioimalla tulevien vuosien nettotulokset ja laskemalla niille nykyarvon päästään tarkempaan lopputulokseen. Kyseisen nykyarvon suuruuteen vaikuttaa paljon diskonttauksessa käytetty korkokanta. Laskentakoron mallina käytetään yleensä summaa turvallisen sijoituksen tuotto + toimialan riskilisä. Turvallisen sijoituksen tuotoksi katsotaan keskimäärin 6 %. Toimialan riskilisä vaihtelee 1–6 %:n välillä toimialasta riippuen. (Aho, [viitattu 4.10.2011].) Yrityksen arvonmäärittäykseen on olemassa monia eri menetelmiä. Pienten ja keskisuurten yritysten arvo määritellään yleensä kahdella tavalla; yrityksen tuottoarvolla tai substanssiarvolla. (Arvonmäärittäminen 2008.)

2.2 Tuottoarvo

Kassavirtapohjainen arvonmäärittäminen tarkoittaa yksinkertaisesti yrityksen tulevaisuudessa saatavien tuottojen arvon laskemista. Tuottoarvo tarkoittaa siis sitä arvoa, jonka yritys voi omilla tuotoillaan maksaa takaisin tietyssä ajanjaksona. (Yrityksen arvonmäärittäminen, [viitattu 3.10.2011].) Tuottoarvo perustuu siihen, paljonko yrityksen uuden omistajan myötä pystyy lähivuosina tuottamaan. Tarvitaan realistinen tulosenuste, jossa esimerkiksi seuraavan viiden vuoden tuotot lasketaan yhteen. Tästä saatu summa kuvaa yrityksen arvoa tuottoarvomenetelmällä. Yrityksen toimiala, itse yritys, rahoitus jne., määrittävät kuinka pitkältä ajanjaksolta tuotot lasketaan yhteen ja minkä suuruisia ne ovat. (Arvonmäärittäminen 2008.)

Laskennassa tilinpäätöksiä analysoidaan taaksepäin ja arvioidaan tulevaisuuteen. Ennustaminen on kuitenkin vaikeaa, koska tulevaisuus on paljon kiinni yrityksen nykytilasta ja ennen kaikkea uudesta yrittäjästä. Nyrkkisääntönä pidetään usein sitä, että yrityksen kauppahinta pitäisi pystyä maksamaan takaisin noin 2–5 vuoden tuotoilla yrityksen riskipitoisuudesta ja yleisistä tulevaisuudennäkymistä riippuen. (Yrityksen arvonmäärittäminen, [viitattu 3.10.2011].) Suurin osa yrityskaupoista tehdään 2–4 vuoden takaisinmaksuajalla, mutta myös 5–6 vuoden takaisinmaksuajalla jonkin verran. Jos takaisinmaksu-aika on pidempi, rahoitusta on vaikea saada, toki poikkeuksia on jonkin verran. (Arvonmäärittäminen 2008.)

Käytännössä yrityksen ostaja ei tarjoa ostettavasta yrityksestä enempää rahaa kuin mitä yritys tulee muutamassa vuodessa tuottamaan uudet investoinnit ja työmäärän huomioiden. Luopuvan yrittäjän on tarpeen miettiä, näkyykö elämäntyön laatu suurena lukuna tilillä vai esimerkiksi toiminnan jatkumisena uuden yrittäjän voimin. (Yrityksen arvonmääritys, [viitattu 3.10.2011].) Mikäli uusi yrittäjä kykenee jatkamaan liikaa velkaantumatta vuosia eteenpäin, kauppahinta on kaikin puolin järkevä.

Tuottoarvo pohjautuu menneiden vuosien ja erityisesti uusimpiin tuloslaskelmiin. Laskelmiin on tehtävä korjauksia, jotta saadaan mahdollisimman oikea tulos tuleviin tulosennusteisiin. Viralliset laskelmat eivät anna käsitystä yrityksen rahantekokyvystä, vaan ne on tarkoitettu lähinnä verottajalle. Oikaisut saattavat huonontaa tai parantaa virallista tulosta, mutta ne on tehtävä kuitenkin. Arvonmäärityksessä tuloslaskelmassa painotetaan yleisimmin oikaistua käyttökatetta. Tällöin poistot jäävät huomioimatta. (Arvonmääritys 2008).

2.3 Substanssiarvo (käypä arvo)

Vaikka nimi substanssiarvo kuulostaa hienolta ja vaikealta, on se kuitenkin helppompi ja yksinkertaisempi verratessa tuottoarvoon (Arvonmääritys 2008). Joissain tilanteissa substanssiarvoa kutsutaan yrityksen vasara-arvoksi, josta muodostuu yritykselle pohjahinta (Yrityksen arvonmääritys, [viitattu 3.10.2011]).

Substanssiarvo tarkoittaa yrityksen taseesta laskettua nettoarvoa. Velat ja varat arvostetaan käypiin arvoihin ja vähennetään toisistaan. Taseen vastaavaa puolelta täytyy arvioida, mikä on sijoitusten, käyttöomaisuuden ja vaihto-omaisuuden oikea ja todellinen myyntihinta. Substanssiarvo kuvaa siis yrityksen omaisuuden arvoa, mutta siihen ei sisälly mitään näkemystä omaisuudella toteutettavasta liiketoiminnan arvosta. (Yrityksen arvonmääritys, [viitattu 3.10.2011].) Helpoiten substanssiarvon saa laskettua vähentämällä taseen loppusummasta kaikki yrityksen velat.

Lyhyesti kuvattuna substanssiarvo kuvaa yrityksessä olevaa omaa velattoman varallisuuden määrää. Yrityskauppatilanne on käytännössä yleensä monimutkaisempi. Virallisessa taseessa näkyvät omaisuuden arvot ovat verotuksellisia arvoja,

joten ne usein kuvaavat ensisijaisesti verottajan tiedontarpeita. Tämä vaatii oikeuksia, joten on selvitettävä myytävän omaisuuden käypä arvo. Tarvitaan laitteiden, tilojen, tavaroiden ja sijoitusten todelliset markkina-arvot. (Arvonmääritys 2008.)

Käypä arvo kuvaa sitä, minkä arvoinen 10 vuotta sitten ostettu laite on tällä hetkellä. Kiinteistö voi olla taseen mukaan 50 000 euron arvoinen, mutta todellisuudessa sen käypä markkina-arvo on 500 000 euroa. Useimmiten toimivan yrityksen tuottoarvo on suurempi kuin substanssiarvo. Jos kuitenkin tilanne on sellainen, että substanssiarvo ylittää tuottoarvon, eikä yrityskaupasta voida jättää mitään pois, ollaan hankalassa tilanteessa. Tämä tarkoittaa usein käytännössä sitä, että kauppa ei kyetä tekemään, koska kauppahinta on liian suuri. (Arvonmääritys 2008.) Substanssiarvon ollessa pienempi kuin tuottoarvo se johtuu usein niin sanotusta synergiailmiöstä. Synergiailmiöllä tarkoitetaan, että liiketoiminnan toimiva kokonaisuus on arvokkaampi kuin sen erillisten osien summa. (Leppiniemi 1999, 21.)

Substanssiarvo lasketaan aina yrityskauppatilanteessa, koska sitä tarvitaan vero-seurausten laskennassa ja kauppasopimuksessa. Koska ostaja on yleensä ostamassa yrityksen tuottokykyä, substanssi on harvoin sama kuin lopullinen kauppahinta. (Aho, [viitattu 4.10.2011].)

2.4 Ongelmia ja näkökohtia arvonmäärityksessä

Omistaja voi myydä yrityksensä vain kerran, ja kyseessä on usein iso kauppa. Tämän vuoksi ostajan tulee aina epäillä ja vähintään varautua siihen, että myyjältä saatu informaatio on myyjän tavoitteiden mukaisessa muodossa. Myyjä kertoo positiivisia asioita, jotka nostattavat hintaa, ja ostaja yrittää nähdä negatiivisia asioita, jotta hinta laskisi. Totuuskin saattaa johtaa harhaan, jos koko totuutta ei kerrota. Arvonmäärityksessä yleinen virhe on ottaa kustannuksia mukaan kahteen kertaan. Tuottoja saattaa myös tulla kahteen kertaan mukaan. Esimerkiksi innokas ostaja tarjoutuu maksamaan substanssiarvon ja tuottoarvon summan. Yleisesti myyjä voi vaatia lisähintaa sellaisista seikoista, kuten tuotemerkestä, osaamisesta ja hyvistä asiakassuhteista. Nämä sisältyvät jo liiketoiminnan arvoon siltä osin, mitä ne vaikuttavat yrityksen tulokseen. Näistä seikoista ei kannata maksaa mi-

tään, jos ne eivät vaikuta yrityksen tulokseen. Yrityksen arvo saattaa juridisista syistä olla laskennallista arvoa paljon pienempi, joten osapuolten vastuut tulee tarkoin selvittää ennen kauppakirjan allekirjoitusta. (Aho, [viitattu 4.10.2011].)

Verosuunnittelu molempien osapuolten eduksi kannattaa tehdä vasta, kun kauppahinnasta on päästy yhteisymmärrykseen. Verotuksellisesti edullinen tapa tehdä yrityskauppoja on osakevaihto. Myytävän yrityksen hinta on viimekädessä ostajan ja myyjän yhteisesti päättämä arvo. Tähän vaikuttavat myös yleinen yritysmarkkinatilanne ja myyjän ja ostajan neuvotteluasema. (Aho, [viitattu 4.10.2011].)

3 MAATILAN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

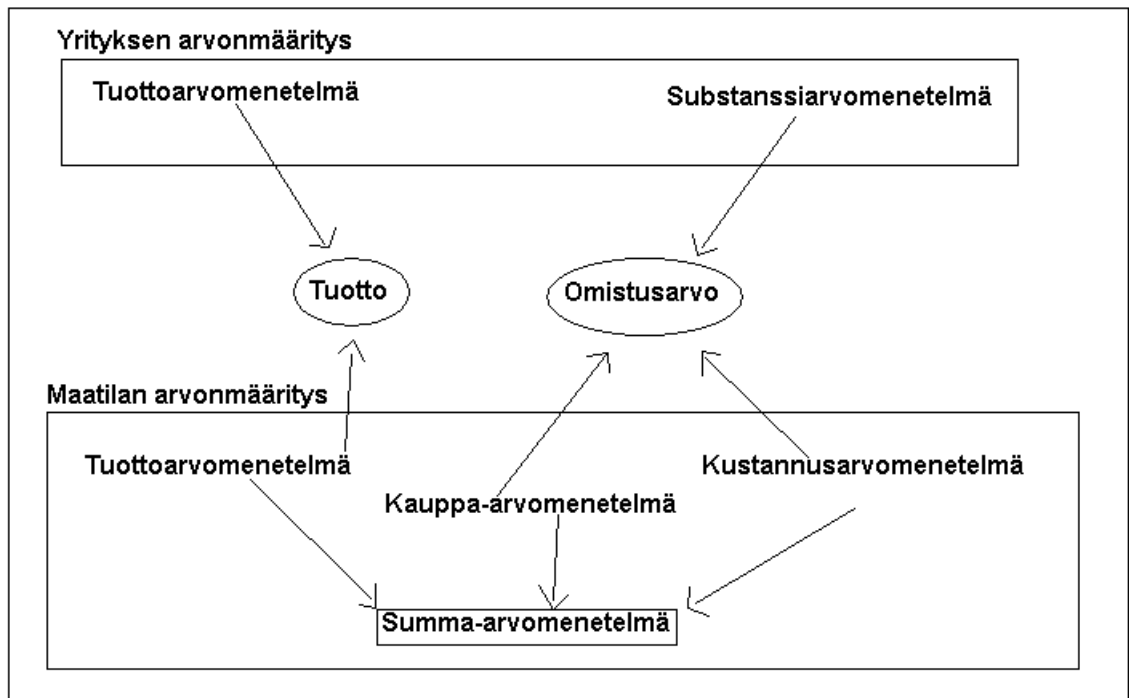
Yritystoiminnassa on yleensä mahdollisuus menestyä, kun päätökset voidaan tehdä faktoilla ja rationaalisesti taloudellisilla tekijöillä perustellen. Maataloudessa näin ei aina ole. Taloudellisten seikkojen ohella tilan päätöksiin vaikuttavat tunne- ja arvoperusteet. Sukutiloilla on usein perinteitä, jotka rajoittavat päätöksiä ja voivat aiheuttaa paineita. Maaseudulla arvostetaan paljon asioiden pysyvyyttä, joten tutuista tavoista poikkeaminen aiheuttaa ihmetystä. Ympäristön mielipiteet saattavat vaikuttaa päätöksiin. (Kuja-Lipasti 2011, 22.) Maatalous on usein nykyäänkin vielä enemmän elämäntapa kuin suurta voittoa tavoitteleva yritys. Tällöin arvonnäyttö voi olla haasteellinen, koska tunne- ja arvomaailmasta johtuvat näkökohdat saattavat nostaa huomattavasti eri omaisuusosien arvoa.

Maatiloja myydään vapailla markkinoilla erittäin vähän. Tilakauppojen vähälukuisuuden ja tilajoukon heterogeenisyyden vuoksi maatilojen hinnoista ei saada tarkkaa kuvaa. Näin maatilojen keskimääräiset hinnat antavat ainoastaan suuntaa antavan näkemyksen alueen ja vastaavan kokoluokan tilojen hinnoista. Jokainen tehty tilakauppa on sovitettava erityispiirteet ja kauppatilanne huomioiden vallitsevaan hintatasoon. Tiloja tai tilan osia saatetaan varsinkin kaupunkialueella myydä tonttimaaksi tai virkistyskäyttöön ja muualla lisämaaksi muille tiloille tai metsitettäväksi. Tällaiset kaupat eivät kuvaa hintatasoa, jolla tila voidaan ostaa maatalouden harjoittamiseen. (Ylätalo ym. 2004, 35–36.)

Arviolausunnossa määritelty markkina-arvo eli todennäköinen kauppahinta tarkoittaa hintaa, joka normaalein kauppaehtoin oletetaan saavan keskimääräiseltä ostajalta ja kun kohde on ollut kohtuullisen ajan tarjolla normaaleilla vapailla markkinoilla. Eli arviolausunnoissa määritetty arvo ei kuvaa kohteesta maksettavaa enimmäis- tai vähimmäishintaa. Keskimääräisellä ostajalla tarkoitetaan niin sanottua riippumatonta ostajaa, jolla ei ole ostamiseen erityistä intressiä, ja joka ei kuulu myyjän lähipiiriin. (Kasso 2011, 237.)

3.1 Maatilan arvioimismenetelmiä

Normaalissa yritystoiminnassa pienten ja keskisuurten yritysten arvonmääritykseen hyödynnetään yleisimmin tuottoarvo- ja substanssiarvomenetelmää. Maatilan arvonmääritykseen on olemassa myös omia arvonmääritysmenetelmiä. Näitä ovat kustannusarvo-, tuottoarvo- ja kauppa-arvomenetelmä (Kuvio 3).



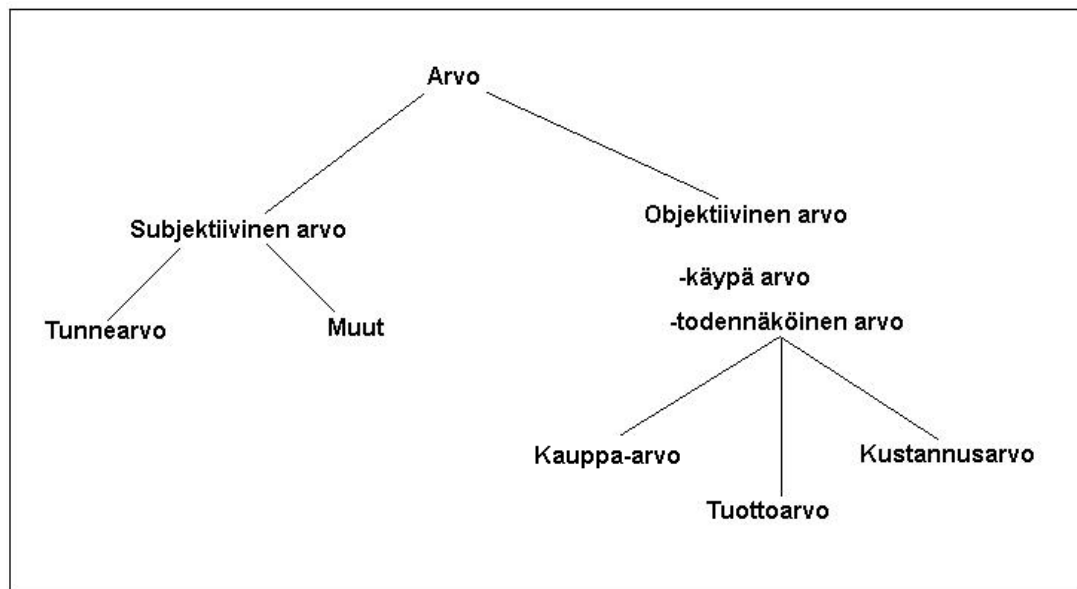
Kuvio 3. Arvonmääritysmenetelmien yhtäläisyys.

Kohteesta saatavaan tuottoon perustuvia menetelmiä ovat molemmat tuottoarvomenetelmät. Omistusarvoon perustuvia menetelmiä ovat substanssiarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja periaatteessa myös kustannusarvomenetelmä.

Arviointimenetelmä kuvaa menettelytapaa, joilla kohteen tuotto, arvo tai kustannus määritetään. Tuottoarvomenetelmällä kohteen arvo määritetään tuottoajan todennäköisen vuosituoton pääomitettuna arvona. Kauppa-arvomenetelmässä arviointimenetelmä perustuu arvioitavan kohteen kanssa samantapaisiin kohteisiin ja niistä maksettuihin kauppahintoihin. Kustannusarvomenetelmä on arviointimenetelmä, joka perustuu todennäköisiin/todellisiin ja tarkoituksenmukaisiin rakennus- tai muihin tuotantokustannuksiin sekä tuotteen käytettävyyteen. Menetelmässä huomioidaan myös yleensä kohteen kunnosta ja iästä johtuva arvonalennus. (Myhrberg

1992, 131.) Usein käytännössä on tarpeen hyödyntää useampaa menetelmää samanaikaisesti (Kasso 2011, 237). Tällöin kyseessä on ns. summa- arvomenetelmä.

Maatilan arvonmäärittämistä voidaan lähestyä usealla eri tavalla (kuvio 4). Subjektiivinen arvo voi perustua sekä tunnearvoihin että taloudellisiin arvoihin, subjektiivinen arvo on myös arvo kohteesta kiinnostuneen subjektin kannalta. Objektiiivinen arvo ei ole sidottu tiettyyn arvioimismenetelmään, se kuvaa myös yleisesti arvos- tettuihin kohteen ominaisuuksiin perustuvaa arvoa arviointihetkellä. (Ylätalo 2006, 16.)



Kuvio 4. Eri arvojen suhde toisiinsa esitettynä käsitejärjestelmän avulla (Ylätalo 2006, 16).

3.1.1 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmä perustuu vapaille markkinoilla maksettuihin hintoihin. Se on arviointimenetelmä, jolla verrataan arvioitavan kohteen kaltaisten kohteiden kauppahintoja (Ylätalo 2006, 24). Kyseessä on siis eräänlainen vertailumenetelmä, jossa kohteen arvo johdetaan lähistöllä sijaitsevien, samankaltaisten kohteiden kauppahinnoista (Myhrberg 1992, 133). Kauppa-arvomenetelmässä on tärkeää

muistaa, että arvioinnissa huomioidaan vain vapaiden markkinoiden kaupat. Pienten tilakauppojen arvossa tontin arvo saattaa olla usein suuri ja pellon arvon määrittäminen on tulkinnanvaraista. Ylätalon (2006, 24) mielestä kauppa-arvomenetelmä on lähes ainoa menetelmä, kun ollaan määrittämässä kokonaisen tilan arvoa.

Maatilan arvon määrittelyssä käytetään yleensä eniten kauppa-arvomenetelmää. Kiinteistöjen arviointiin se on suosituin menetelmä myös täällä Suomessakin (Myhrberg 1992, 133). Kauppa-arvomenetelmää käytettäessä on huomioitava sekä arvioitavan että vertailtavan kohteen ominaisuuksia hintavertailussa. Ennen vertailua kannattaa varmistaa, että kohteet ovat tarpeeksi samanlaisia ja näin vertailukelpoisia. (Ylätalo 2006, 26.)

Vertailua tehdessä on Myhrbergin (1992, 133–134) mukaan huomioitava mm. seuraavanlaisia seikkoja:

- samankaltainen sijainti
- sama laatu
- kauppojen ajallinen yhteensopivuus
- normaali markkinatilanne
- pidätetyt oikeudet (esim. asumisoikeus).

Ylätalon ym. (2004,34) mukaan kauppa-arvo määräytyy paikkakunnan keskimäärien kauppahintojen mukaan. Määrityksessä on myös huomioitava kohteen poikkeavuudet muista vertailtavista kohteista. Sellaisia kohteita, joissa hintaan on vaikuttanut sukulaisuus, pakko tai muu poikkeavuus, ei huomioida laskennassa. Kauppahintojen tulee olla siis vapaasti määräytyneitä. (Ylätalo ym. 2004, 34.)

Kauppa-arvomenetelmässä arvioidaan joko omaisuusosien arvo erikseen tai sovelletaan ns. vähennysmenetelmää, jossa kokonaishinnasta vähennetään muut osat (pl. maa) ja saadaan maan hinta (Ylätalo 2006, 24).

(Myhrbergin (1992, 135) mielestä kauppa-arvomenetelmä voidaan jakaa pienempiin ryhmiin lähinnä sillä perusteella, montako vertailukauppaa on käytettävissä:

- Edustaviin yksittäishavaintoihin perustuva menetelmä
- Kokemusperäinen menetelmä
- Matemaattiset monimuuttujamenetelmät.

Edustavissa yksittäishavaintomenetelmissä on käytettävissä vain yksittäisiä vertailukauppoja. Tämä menetelmä voi olla epäluotettava, vaikkakin siihen on joskus pakko turvautua. Kahden tai muutaman ihmisen välisen sopimuksen tarjoama laajuus on liian pieni kuvaamaan käyvän hinnan muodostumista. Menetelmän käyttöä tulisi välttää yrityksen arvonmäärityksen perustana. (Myhrberg 1992, 136.)

Kokemusperäisessä menetelmässä vertailukauppoja on runsaasti käytettävissä. Näin tilastollinen luotettavuus paranee yksittäishavaintoihin verrattuna. Vertailukauppoja kerätään niin monta, että ”suurten lukujen laki” alkaa vaikuttaa. Nimi kokemusperäinen menetelmä on tullut siitä, että eri hintatekijöiden suhteellinen vaikutus määräytyy kokemusperusteisesti. (Myhrberg 1992, 136.)

Matemaattista monimuuttujamenetelmää käytetään suhteellisen vähän. Tässä menetelmässä vertailukauppojen keskiarvo korvataan hintamallilla. (Myhrberg 1992, 138.) Matemaattista monimuuttujamenetelmää voidaan käyttää kahdella tavalla: joko suoritetaan ekonometrinen tutkimus arvioitavasta kohteesta tai käytetään hyödyksi aiempaa tutkimusmateriaalia (Ylätalo 2006, 25).

3.1.2 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvo on arviointimenetelmä, jonka avulla kohteen arvo määritetään tuottoaikana saatavien vuosituottojen pääomitettuna arvona (Ylätalo 2006, 17). Tuottoarvo kuvaa yksittäisen viljelmän tai omaisuusesineen tuottamaa hyötyä yritystoiminnassa. Kohteesta tulevaisuudessa saatava nettotulojen nykyarvo on tuottoarvo. Tähän vaikuttaa diskonttauksessa käytettävä laskentakorkokanta, odotettavissa olevat nettotulot ja niiden ajallinen jakautuminen. (Ylätalo ym. 2004, 34.)

Myhbergin (1992, 153) mukaan tuottoarvoa voidaan soveltaa nykykäytön tai käytömahdollisuuden perusteella. Nykykäyttöön perustuvaa tuottoarvoa on käytetty myös ajankohtaisen tuottoarvon käsitteenä. Tulevaisuuden nettotuotto ei ole välttämättä samansuuruinen kuin tämänhetkinen omaisuuden tuotto, joten ostaja joutuu pohtimaan, kuinka suuri tulevaisuuden tuotto on, ja diskonttaamaan tulevat tuotot nykyhetkeen. (Myhrberg 1992, 153.)

Tuottoarvoon vaikuttava tekijät:

- tuoton aika
- vaihteleva tai sama tuotto
- korkokanta sen mukaan, mitä pääoman vaihtoehtoisesta käytöstä voisi saada
- tuottoon, korkokantaan ja kestoaikaan sisältyvä riski ja epävarmuus.

(Ylätalo 2006, 18.)

Yksinkertaisimmillaan tuottoarvo voidaan laskea kaavalla:

- $A = T / i$
- A = tuottoarvo
- T = vuotuinen nettotuotto, nettotuottojen keskiarvo tai muu vastaava arvioitu netto-tuotto
- i = pääomitus korkokanta (tuottovaatimus, esimerkiksi 5 prosenttia).

Tuottoarvoa laskettaessa on otettava myös aikatekijä huomioon, koska tulevaisuuden tuotot on diskontattava nykyarvoon. Jos oletetaan että sama tuotto jatkuu rajattoman ajan, voidaan edellä esitettyä kaavaa käyttää sellaisenaan. Jos tuottoa muodostuu vain tietyn määräjän, laskukaavana käytetään seuraavanlaista kaavaa:

- $A = T \times \text{pääomituskerroin}$, jossa
- T = vuotuinen tuotto
- pääomituskerroin = pääomitus korkokannan ja määrävuosien mukainen kerroin (diskonttaustekijä).

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 2–3.)

Tuoton määrittämiseen on useita keinoja. Jäännösmenetelmiin kuuluu katetuotto, maataloustulo, maatalousylijäämä ja verotettava puhdas tuotto. Vuokrahintoina käytetään kokonaisia tiloja ja peltopalstoja. Tuotantofunktiolaskelmissa menetelmänä on rajatuotto ja erotustuotto. (Ylätalo 2006, 18.)

Kestoajan valintaan vaikuttavat viljelijän ikä ja n. 30 vuoden välein tapahtuva sukupolvenvaihdos. Kestoikaolettamus on yleensä 5–20 vuotta. Laskentakorkokannan arviointi on ongelmallista, koska kiinteistön elinikäinen tuotto on kauan kestävä ja talouselämä on nopeasti muuttuvaa. Eri omaisuusryhmille on maatalouden kustannuslaskennassa käytetty perinteisesti eri korkokantoja: pitkän ajan pääomalle 3,5 %, keskipitkälle pääomalle 7 % ja lyhytaikaiselle pääomalle 9 %. Tutkimuksissa viljelysmaalle käytetään korkoprosenttia, joka vaihtelee 2–5 % välillä. (Ylätalo 2006, 23.)

Tuottoarvomenetelmän etuna pidetään sitä, että se tarjoaa menetelmän arvonnäyttämiseen silloin, kun tarvittavia vertailukauppoja ei ole ja saatavissa oleva nettotuotto kyetään suhteellisen tarkasti määrittämään (Myhrberg 1992, 156).

3.1.3 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä perustuu todellisiin tai todennäköisiin kustannuksiin, jotka kohdistuvat rakennus- tai tuotantorakennuksiin. Menetelmässä huomioidaan tavallisesti kohteen käytettävyyden, ikä, kunto ja kulumisesta johtuva arvonalennus. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 4.) Koska maasta ei ole valmistuskustannuksia, kustannusarvomenetelmää sovelletaan yleisimmin yhteiskunnan infrastruktuuriin eli rakennuksiin, rakenteisiin, kasvillisuuteen ja erilaisiin verkostoihin, joiden tuotantokustannukset voidaan määrittää. Tuotantokustannukset on helppo määrittää, jos kyseessä on uusi kohde. Käytännössä tilanne on harvoin tällainen. Rakenteet ovat kulumisen, iän ja muiden vastaavien seikkojen takia arvoltaan alempia kuin uudet rakenteet. Tällöin rakennelman jälleenhankinta-arvoon on tehtävä poisto eli tietynsuuruinen arvonalennus. Saatua arvoa kutsutaan myös tekniseksi nykyarvoksi. (Myhrberg 1992, 157, 159.) Arvoon vaikuttavat oleellisesti rakennuksen ja eri rakenneosien tekninen ikä ja odotettava uusimisajankäyttö. Kustannusarvomenetelmä ei huomioi kohteen maa-alueen arvoa (tonttia),

joten sen arvo on määritettävä esimerkiksi kaupp-arvomenetelmää hyödyntäen. (Kasso 2011, 251.)

Tuotantokustannuksia voidaan kutsua myös jälleenhankinta-arvoksi, päivänarvoksi tai uudisarvoksi. Arvioitavan kohteen tuotantokustannuksia voidaan selvittää rakenneseittain, rakenteittain tai kohteen tilakustannusmenetelmään perustuvan keskimääräisten yksikkökustannusten perusteella. (Myhrberg 1992, 157.)

Parhaiten kustannusarvomenetelmä soveltuu uusien tai uudehkojen rakennusten arviointiin, myös tuotto- tai kaupp-arvomenetelmän tueksi. Kustannusarvomenetelmän heikkous on se, että siinä ei lainkaan huomioida muita arvoon vaikuttavia seikkoja, kuten arvonnousuodotusta, tuottoa, toteutuneita kauppahintoja ja markkinatilannetta. (Kasso 2011, 251.) Ylätalon (2006, 32) mielestä kustannusarvomenetelmä ei aina osoita ihmisten arvostuksen mukaista arvoa.

3.1.4 Summa-arvomenetelmä

Kokonaisten mautilojen arvioinnissa summa-arvomenetelmä on käytetyin menetelmä. Kyseessä ei ole itsenäinen arviointimenetelmä vaan lähinnä usean arviointimenetelmän yhdistelmä. Kohteen eri omaisuusosat arvioidaan erikseen sopivia menetelmiä käyttäen, saadut omaisuuserät lasketaan yhteen, saadusta summasta tehdään ns. kokonaisarvonkorjaus ja näin saadaan kohteelle käypä hinta. Kokonaisarvon korjauksista voidaan kutsua myös tukkualennukseksi tai tilakokonaisuusalennukseksi. Käytännössä tämä alennus vaihtelee 5–30 prosentin välillä. (Heinonen 1992, 334, 336.)

Summa-arvoa voi verrata esimerkiksi auton hinnan määräytymiseen. Jos auton kaikkien osien hinnat katsotaan erikseen hinnastosta ja lasketaan yhteen, lopputuloksena on huomattavasti korkeampi hinta kuin todellinen myyntihinta. Eli kokonaisarvon korjauksen tavoite on saada teoreettinen laskelma vastaamaan todellista markkina-arvoa. (Kiviniemi 2007, 246.)

Kokonaisarvon korjauksen käyttö on perusteltua, mikäli eri omaisuusosat on arvioitu erillisarvoina. Myös jos kyseessä on suurehko kohde, kaupan rahoittaminen on vaikeampaa ja kalliimpaa kuin pienemmän kohteen, näin potentiaaliset ostajat

vähenevät ja kohteen yksikköhinta pienenee verrattuna pienempään kohteeseen. Kokonaisarvon korjaus on ongelmallista, koska tarkasti määritetyt omaisuusosat alennetaan lopuksi harkinnanvaraisesti. (Ylätalo (2006, 69–70.)

3.2 Eri omaisuusosien arvonmääritys

Maatilan arvoa määritettäessä on Ylätalon, Mäkisen ja Alanderin (2004, 34) mukaan järkevää jaotella tilan omaisuusosat kiinteistöön ja irtaimistoon. Nämä ryhmät voidaan jakaa vielä pienryhmiin seuraavasti:

Kiinteistö:

- maatalousmaa
- rakennukset
- perusparannukset
- sadonvara.

Irtaimisto:

- koneet ja kalusto
- varastot
- kotieläimistö.

Korjattu heinä ja vilja kuuluvat varasto-omaisuuteen, eli sadonvara kuuluu kiinteistöön niin kauan, kunnes se on korjattu. (Ylätalo ym. 2004, 34.)

3.2.1 Kiinteistö

Maatalousmaa. Maan eri käyttömuotoja ovat maatalousmaa, metsämaa ja rakennusmaa. Maatalousmaahan kuuluvat pelto, puutarha, niitty, laidun ja tie/tonttialueet. Maatalousmaan arvoa voidaan määrittää joko suhteellisen tai raha-arvon perusteella. Maan hintaan ja arvoon vaikuttavat useat tekijät: mm. kysyntä ja tarjontasuhteet, pellon suhteellinen hyvyys, maa ja sen erikoisominaisuudet ja teknologinen kehitys. (Ylätalo 2006, 38–39.)

Suhteellinen arvo tarkoittaa maan arvoa alueen keskilaatuiseen tai parhaaseen maahan verratessa (Ylätalo 1992, 233). Suhteelliseen arvoon vaikuttavat maalaji ja maan kuntoon liittyvät ominaisuudet, keskimääräiset satotulokset, luonnonkasvillisuus ja edellä lueteltujen tunnusmerkkien yhdistelmät. Maaperän ominaisuuksiin perustuvat arvioinnit ovat usein parempia kuin satotuloksiin perustuvat arvioinnit, koska viljelyn voimaperäisyys ei välttämättä vastaa maan tuottokykyä. (Ylätalo 2006, 38–41.) Raha-arvo puolestaan määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaan (Ylätalo 1992, 233).

Maatalousmaan arvonmäärityksessä pellon sijainnilla on suuri merkitys. Maan arvoon vaikuttavat myös peltokohtaiset tekijät ja pellon sidonnaisuus viljelmään, johon se on tarkoitus liittää tai josta se on osa. Suurin osa maatalousmaakaupoista tapahtuu sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Vapailla markkinoilla kaupat ovat yleensä lisämaakauppoja, joiden hinta ei kuvaa tilakokonaisuuden osana maksettavaa pellon hintaa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 24.) Pellon arvioinnista puhuttaessa on tehtävä selkeä ero, tarkoitetaanko pellon arvoa tilakokonaisuuden osana vai ainoastaan lisäpellon arvoa (Ylätalo 1992, 233).

Peltomaakaupoissa maa-alan arvonmääritys tapahtuu yleensä yhden ostajan ja myyjän kesken, kun esimerkiksi peltoja pitkän aikaa vuokrannut viljelijä jossain vaiheessa ostaa pellot kokonaan itselleen. Tällaisissakin kaupoissa hinnan määrittämiseen on suositeltavaa käyttää asiantuntijan apua. Esimerkiksi kunnan maa-seutusihteeriltä hankittu tieto alueen peltomaan hinnoista sekä hintaan vaikuttavista tekijöistä selventää kauppahinnan määrittämistä usein paljon. (Kiinteistön arvonmääritys ja hinnoittelu, [viitattu 17.11.2011].)

Maa on muuhun pääomaan rinnastettava tuotannontekijä, mutta siitä on tullut enemmän kulutushyödykkeen kaltainen myynnin ja oston kohde. Maalla on kuitenkin paljon erityisominaisuuksia, jotka erottavat sen tavanomaisista kulutushyödykkeistä kaupanteossa ja omistuksessa. (Virtanen 1992, 17.)

Maalla on seuraavanlaisia erityispiirteitä (vrt. Virtanen 1992, 17 ja Ylätaalo 2006, 39).

- Kaikki maa-alueet ovat ainutlaatuisia ja erilaisia.
- Maata on rajoitetusti.
- Maan kesto on ikuista.
- Maan tuottokykyä on vain rajoitetusti.
- Maamarkkinat ovat paikkakuntakohtaisia, maapohja ei ole siirrettävissä sijaintipaikaltaan.
- Maalla ei ole valmistuskustannuksia mutta kuitenkin parannuskustannuksia.
- Maa on välttämätöntä kaikelle toiminnalle eikä ole korvattavissa.
- Maamarkkinoita säädellään yhteiskunnallisin toimin.
- Maa ei pilaannu, ei vanhene eikä poistu muodista.
- Maapohjaa ei ole mahdollista täysin hävittää.
- Maan omistukseen liittyy tunnearvoja.
- Maan tarjontaan voivat vaikuttaa erityispiirteet, kuten verotus, perinnönjako ja rahantarve.

Alun perin maankäyttäjänä oli lähes ainoastaan maa- ja metsätalous. Nykyään maankäytölle voidaan erottaa useita muotoja, mm. maatalous, metsätalous, kaivostoiminta, virkistys-, vesistö-, teollisuus- ja kaupunkialueet. Maan kysyntä käyttötarkoituksen mukaan vaikuttaa maasta maksettavaan hintaan. (Ylätaalo 2006, 38–41.)

Maan hinnasta on olemassa erilaisia tilastoja. Kauppahintarekisteriä ylläpitää maanmittauslaitos. Rekisterissä näkyvät kaikki luovutukset eli perinnöt, lahjat ja kaupat. Osakeyhtiöiksi muodostettujen kiinteistöjen kauppia ei rekisterissä näy. Kauppahintarekisterin ote sisältää tiedot kaupassa olleesta maa-alueesta, sen käyttötarkoituksesta, pinta-alasta, sijainnista, myyjästä, ostajasta, rakennus- ja kaavoitustilanteesta ja kauppahinnasta. Tietoja kauppahintarekisteristä voi ostaa maanmittaustoimistoista. Kokonaisten tilojen kaupoista tai sukupolvenvaihdoksista ei kauppahintatilastosta löydy tietoa. Rekisterissä ei ole myös tietoa pellon hintaan vaikuttavista tekijöistä, kuten viljelykunnosta, maaperän laadusta tai ojitustavasta. (Ylätaalo 2006, 43–44.)

Tavallisesti maatalousmaan arvostamisessa käytetään kauppa-arvomenetelmää. Maatilakokonaisuuteen kuuluvien peltojen arviointiin voidaan käyttää lähtökohtana maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoja. Kokonaista maatilaa koskevassa arviointitilanteessa on huomioitava se, että pelto kuuluu tilakokonaisuuteen. Yleensä kauppahintatilastoissa pellon hintaan sisältyy tilatukioikeus, koska tuen saamisen edellytyksenä on maan hallinta tilatukioikeuden kanssa. Ensisijaisesti pellon arvonmääritys tehdään kauppahintatietojen tai vertailukauppojen perusteella. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 24.)

Tuottoarvon perusteena on oletettu tulevaisuuden tuotto pellostä. Pellon tuottoarvo saadaan selville, kun kaikki tulevaisuudessa maasta saatavat tuotot diskontataan arviointiajankohtaan. Näin tuottoarvo on kolmen tekijän, tuoton, sen kestoajan ja korkokannan tulos. Maan tuoton ja sen arvon laskentaan voidaan käyttää kokonaisten tilojen tai peltopalstojen vuokrahintoja, jäännösperiaatteella laskettua maan tuottoa tai tuotantofunktiolaskelmia. (Ylätalo 1992, 238–239.)

Talouskeskuksen alueelle eli tontille on määritettävä myös arvo. Tontin arvo määritetään useimmiten kauppa-arvomenetelmällä. Tontin arviointiin eniten käytetty kauppa-arvon sovellus on kokemusperäinen menetelmä. (Saari 1992, 308.) Arvioinnissa selvitetään lähtökohdaksi alueen haja-asutusrakennuspaikan käypä hintataso, yleensä (€/m²). Talouskeskusalueen arvioinnissa on huomioitava hintaa alentavana tekijänä, että tontin ala on yleensä suurempi kuin normaali haja-asutusrakennuspaikka. (Heinonen 1992, 336.)

Metsän arvoa määritettäessä hinta muodostuu lähinnä puuston arvon mukaan. Paljaalla maapohjalla ei ole suurta arvoa, ellei sille ole vaihtoehtoista käyttöä esimerkiksi tonttina. Hyvin hoidettu ja tarvittaessa kuivatettu metsä nostaa arvoa, huonosti hoidettu ja uudistamisessa laiminlyöty metsä taas laskee arvoa. (Kiviniemi 2007, 245.)

Metsän arvon muodostumiseen voivat vaikuttaa seuraavat tekijät:

- metsän sijaintiin liittyvät tekijät, kuten kulkuyhteydet ja ilmasto
- puuston määrä, lajijakauma ja laatu kokonaisuutena
- jatkossa saatavat puun myyntitulot (odotusarvo)
- alueen metsänhoidollinen tila
- taimikkojen suhteellinen osuus
- maapohjan laatu
- metsän moninaiskäyttömahdollisuudet
- hakkuukypsän puuston määrä
- maankäyttöä koskevat rajoitukset.

(Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 25.)

Metsän arvonmäärittämisessä yleisimmin apuna käytetään kauppaa-, summa- tai tuottoarvomenetelmää. Eniten käytetty menetelmä on summa-arvomenetelmä. (Kiviniemi 2007, 245.) Kauppa-arvomenetelmä ei yleensä voi olla lähtökohtana, koska sellaisia vertailukauppoja, joissa puustotiedot tunnetaan kohteittain, ei ole saatavana. Tämän vuoksi erilaisten kauppahintatilastojen hehtaarihintoja suositellaan käytettäväksi vain, jos muuta hintaselvitystä ei ole käytettävissä. Yksityismetsissä käytetään yleensä tuotto- ja kustannusarvomenetelmien yhdistelmää eli summa-arvomenetelmää. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 25.) Karkeasti kuvattuna arvio tehdään siten, että ensin metsä kuvioidaan metsätyypeittäin, sitten maapohjan arvoon lisätään metsäkuvioiden mukaan taimikon arvo, puuston odotusarvo ja hakkuuarvo. Tämän jälkeen saadusta summasta vähennetään kokonaisarvon korjaus. Kokonaisarvonkorjauksessa huomioidaan puuston laatu, mahdolliset metsänhoitorästit, taimikoiden määrä, tilakoko ja odotusarvoisen suhteellinen osuus. (Kiviniemi 2007, 245.) Metsänhoitoyhdistyksen tai metsäkeskuksen avulla tehdystä metsäsuunnitelmasta saa hyvän pohjan metsän arvonmäärittämiseen. Metsäsuunnitelmasta ilmenee metsikkökuvioittain puuston arvo. Metsäkeskuksen kautta on mahdollista saada koko metsäkiinteistön arvonmäärittäminen.

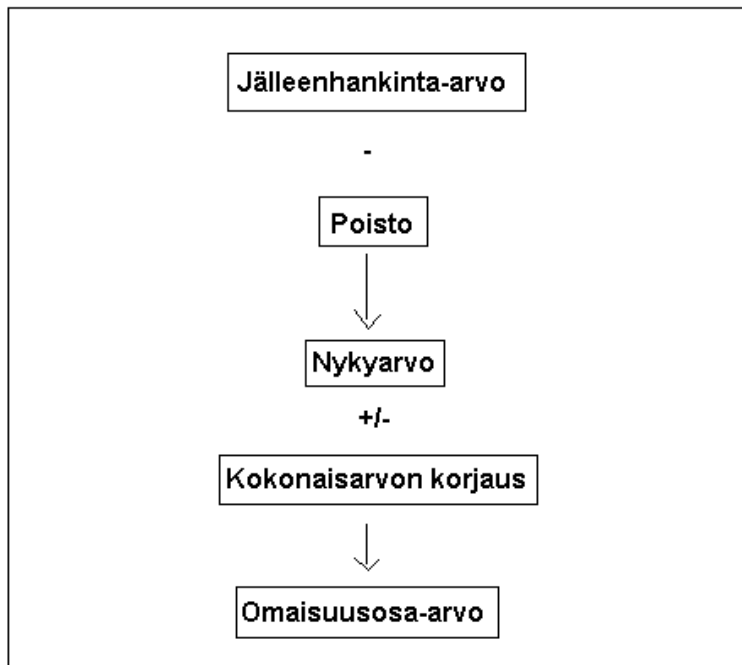
Rakennukset. Rakennusten arviointi on vaikeampaa kuin maatalousmaan arviointi. Vertailupohjaa saadaan, kun selvitetään vastaavanlaisten uusien rakennusten rakentamiskustannuksia. Tuotantorakennuksiin käytetty rahamäärä voidaan selvit-

tää myös vanhojen verotietojen pohjalta. On huomioitava että varsinkin kotieläinrakennukset kuluvat yllättävän nopeasti, joten uushankinta- tai rakennuskustannusarvoon on tehtävä huomattava alennus arvoa määritettäessä. Hyväkuntoisenkin rakennuksen kauppahintaan on tehtävä huomattava alennus, koska rakennuksen sijainti ja muu mahdollinen käyttö rajoittavat sen myyntimahdollisuutta. (Kuja-Lipasti 2011, 22–23.)

Rakennusten arvioinnissa on huomioitava mm. seuraavia seikkoja (vrt. Ylätalo 2006, 60).

- Talouskeskuksen sijainti esimerkiksi asutuskeskuksiin nähden.
- Rakennusten käyttökelpoisuus suunniteltuun käyttöön.
- Rakennusten peruskorjaukset, eli miten peruskorjaus vaikuttaa rakennuksen ikään.
- Kustannukset käsitellään yleensä ilman arvonnisäveroa.
- Hintoihin on tehtävä tarvittaessa indeksikorjaus.
- Rakentamiskustannukset vaihtelevat alueellisesti.

Kuja-Lipastin (2011, 23) mielestä vaikeimmin hinnoiteltava kohde on talouskeskuksen yhteydessä sijaitseva asuinrakennus. Talo on usein suurikokoinen ja peruskorjattu hyväkuntoiseksi. Käyttöarvo ja verotusarvo saattavat olla korkeita, mutta asuinrakennuksen sijainti rajoittaa myyntimahdollisuutta. Hinta-arviota asuinrakennuksesta ei voida tehdä lähellekään vapailla markkinoilla oleviin omakotitalojen hintoihin. (Kuja-Lipasti 2011, 23.) Useimmiten rakennusten arvo määritetään kustannusarvomenetelmällä (kuvio 5). (Saari 1992, 289–290.)



Kuvio 5. Rakennuksen arviointi kustannusarvomenetelmällä, arvioinnin vaiheet (Saari 1992, 289).

Aluksi menetelmässä määritetään jälleenhankintakustannukset, eli kuinka paljon maksaisi samanlaisen rakennuksen rakentaminen nykyaikaisilla menetelmillä ja materiaaleilla. Sitten määritetään kulumisesta, iästä ja epääjanmukaisuudesta aiheutuva poisto ja lopuksi vähennetään jälleenhankinta-arvosta poisto, jolloin saadaan rakennuksen nykyarvo. Tarvittaessa rakennuksen erillisarvoon voi tehdä kokonaisarvon korjauksen, jotta se vastaa rakennuksen arvoa käyttöyksikön osana. (Saari 1992, 289–290.)

Kauppa- ja tuottoarvomenetelmää voidaan myös käyttää rakennusten arvioinnissa. Kauppa-arvomenetelmän käyttöä vaikeuttaa se, että menetelmän edellyttämiä vertailukauppoja ei yleensä löydy riittävästi. Tuottoarvomenetelmän käyttöä rakennusten arvioinnissa vaikeuttaa suuri epävarmuustekijöiden määrä tuoton määrittämisessä. Parhaiten tuottoarvoa voi hyödyntää toimitilakiinteistön arvostamisessa. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 17.) Jos kohteesta voidaan arvioida vuosittainen vuokratuotto, tuottoarvomenetelmä voi olla käyttökelpoinen (Ylätaalo 2006, 57).

Ylätalon (2006, 58) mukaan maatalousrakennusten arvioinnissa käytetään yleensä apuna Maatilahallituksen rakentamisohteita MRO A2 ja MRO E1 sekä Maa- ja metsätalousministeriön rakentamismääräysten ja ohjeiden osaa MMM-RMO E2. Muiden rakennusten arvioinnin tukena voi käyttää esimerkiksi Rakennusten kustannusarviointi ohjetta, VTT -tiedote 1669. (Ylätalo 2006, 58.)

Perusparannukset. Perusparannuksia ovat omaisuusosat, joita on vuosittain ylläpidettävä ja tietyn väliajoin uusittava. Sillat, salaojat, tiet, aidat ja laitumien erikoislaitteet kuuluvat perusparannuksiin. Perusparannusten arviointimenetelmänä voi olla tuottoarvo, hankinta-arvo tai jälleenhankinta-arvosta johdettu nykyarvo. Arviointimenetelmänä voi olla myös ostoarvo eli hintaero salaojittamattoman ja salaojitettun pellon välillä. Tuottoarvon avulla laskettaessa kokonaistuoton lisäyksestä vähennetään perusparannusten vuotuiset kustannukset ja lisätään avo-ojituksen kustannukset ja työkustannusten säästö. Perusparannuksesta aiheutuvia kustannuksia ovat korko, poisto ja kunnossapito, 0,5–1 % jälleenhankinta-arvosta. (Ylätalo 2006, 45–46.)

Tavallista sarkaojitusta ei luokitella perusparannuksiin; avo-ojitus sisältyy normaaliin pellon arvoon. Puutteelliset avo-ojat johtavat arvon alenemiseen. Tarpeelliset valtaojat eivät myös kuulu perusparannuksiin. Jos valtaojissa on puutteita, vähennetään kaivamiskustannukset ja kunnossapidon vuotuiset kustannukset. (Ylätalo 2006, 45–46.) Heinosen (1992, 335) mukaan käytännön arviointityössä perusparannuksia ei hinnoitella yleensä erikseen, vaan ne huomioidaan maan arvioinnin yhteydessä maan hintaan vaikuttavina tekijöinä.

Sadonvara. Sadonvara on peltoon tulevan sadon hyväksi tehtyjen uhrausten arvo. Sadonvaraan sisältyy myös kalkitus ja peruslannoitus. Sadonvarasta aiheutuvia vuotuisia kustannuksia ovat korko ja vakuutus. Sadonvaran arvioinnissa vaihtoehtoina on menekkiarvo, hankinta-arvo tai hankintakustannukset pl. korko. Menekkiarvoa käytetään yleensä maatilojen kaupoissa tai vaihdoissa, jos kasvava sato seuraa mukana. Menekkiarvoa käytetään lisäksi pakkolunastuksissa, vahinkojen arvioinneissa tai viljelystilien tekemisessä. Perussadonvaraan luokitellaan kyntö, peruslannoitus- ja kalkitus. Perussadonvaraan kuuluvat myös heinällä ensimmäinen, toinen ja kolmas sato sekä syysviljat. Myytävään alueeseen kuuluu yleensä vähintään perussadonvara. (Ylätalo 2006, 48.)

Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta on mahdollista saada arviointi ja korvaustietoa sadonvaran arvioinnin tueksi. Satojen ja satovahinkojen arviointiin voidaan käyttää subjektiivista tai objektiivista arviointia. Subjektiivinen sadon arviointi perustuu kasvustojen silmämääräiseen havainnointiin, ja sitä käytetään satovahinkojen arvioinnissa sekä ennakkosatoarviointeihin. Objektiivinen sadon arviointi perustuu pieniltä koealoilta otettujen satonäytteiden punnitsemiseen. Menetelmä sisältää kasvaneen sadon ja korjuutappion arvioimisen. (Ylätalo 2006, 49–51.) Kokonaisen maatilán arviota tehtäessä voidaan sopia, kuuluuko kaupantekohetken sato myyjälle vai ostajalle, jos kaupantekohetki ajoittuu kasvukaudelle. (Heinonen 1992, 335.)

3.2.2 Irtaimisto

Irtaimiston ja muun omaisuuden arvon saa helposti selvitettyä tehtyjen kauppahintojen avulla (Kuja-Lipasti 2011, 22).

Koneet ja kalusto. Koneiden ja kaluston arvoa voidaan määrittää arvioimalla vastaavanlaisen koneen jälleenhankinta-arvo. Tästä arvosta tehdään kulumisen ja iän mukainen poisto. Arvoa määritettäessä on huomioitava myös koneiden ja kaluston kunto ja käyttökelpoisuus. (Ylätalo 2006, 66.)

Käytännössä koneet, kalusto ja laitteet arvostetaan niiden senhetkiseen käypään arvoon. Menojäännösarvo kuvaa harvoin käypää arvoa. Tilalla olevien merkittävimpien koneiden arviointi edellyttää niiden vuosimallin, merkin, tyypin ja hankintahinnan selvitystä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 20.)

Varasto. Varastoissa olevan materiaalin arvoa voidaan määrittää vaihto-, tuotantokustannus- tai jalostusarvon perusteella. Varastojen arvioinnissa on huomioitava, että varastoinnissa tapahtuu varastotappioita, joita ovat mittatappio ja säilytystappio. Säilörehulla ja heinällä on yleensä suurimmat varastotappiot. (Ylätalo 2006, 66.)

Perintö- ja lahjaveron arvostusperusteiden mukaan maatilalla olevien rehujen, lannoitteiden, viljan ja siementen yms. käypänä arvona voidaan pitää 80 prosenttia näiden hankintahinnasta. Varastoitujen maataloustuotteiden yksikköhintoina käytetään yleensä 80 prosenttia näiden tuottajahinnasta. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 21.)

Kotieläimistö. Maatilan tuotantoeläinten arvo määritetään enimmäkseen hankintahinnan tai vertailuluovutuksen avulla. Eläimestä saatavaa teurashintaa voidaan harvoin pitää maatilan eläinten käypänä arvona lukuun ottamatta lihantuotannon eläimiä. (Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa 2011, 24.) Ylätalon (2006, 66) mielestä eläinten arvoa voidaan määrittää tuotantokustannusten tai osto- ja myyntihintojen mukaan, tuottoarvoa käytetään harvoin eläinten arvonmäärittämisessä.

3.2.3 Liikearvo

Kuja-Lipastin (2011, 23) mukaan maatilalla on myös liikearvoa. Jos tilalla on tuotanto täydessä toiminnassa, tulot alkavat juosta uudelle yrittäjälle heti tilakaupan jälkeen, koska uuden omistajan ei tarvitse odottaa tuotannon käynnistämistä. Näin toimivasta tuotannosta muodostuu oma arvonsa, liikearvo, joka pitäisi kyetä myös hinnoittelemaan. Liikearvo perustuu suurelta osin viljelijän ammattitaitoon, joten tilan ostaja saattaa haluta muuttaa tuotantoa. Ostaja saattaa nähdä olemassa olevan tuotantosuunnan kannattavuuden heikompana kuin myyjä. Varsinkin kotieläintuotannossa tuotanto on pääsääntöisesti sopimustuotantoa. Tällöin esimerkiksi meijerin tai teurastamon kanssa oleva tuotantosopimus saattaa raueta tilakaupan yhteydessä. (Kuja-Lipasti 2011, 23.)

3.3 Kokonaisen maatilan arviointi

Arvioitaessa kokonaista maatilaa arvio poikkeaa jonkin verran muista kiinteistöarvioista. Ostaja on hankkimassa itselleen ja perheelleen työpaikkaa, mutta myös asuinympäristöä ja kotia. Tällöin ostopäätökseen vaikuttavat muutkin seikat kuin

liiketaloudellinen kannattavuus ja taloudelliset tekijät. Kokonaisen maatilán arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat:

- ilmasto
- maan hedelmällisyys
- menekki ja hintasuhteet
- seudun kauneus
- sijainti, ympäristön teknillinen ja taloudellinen kehittyneisyys.
- tilán koko
- tilusten sijainti
- tilakohtaiset ilmastotekijät
- maan laatu ja viljelyskunto
- tilán sijainti paikkakunnan liikekeskukseen nähden
- perusparannukset
- rakennukset ja rakenteelliset laitteet
- metsä ja sen laatu sekä metsäala
- kiinteistöön kuuluva tekniikka, kuten vesi- ja viemärijohdot, kaivo, sähkö, puhelin, sillat, avoviemärit ja aidat
- luonnonkauneus
- ympäristöolot (naapurit).

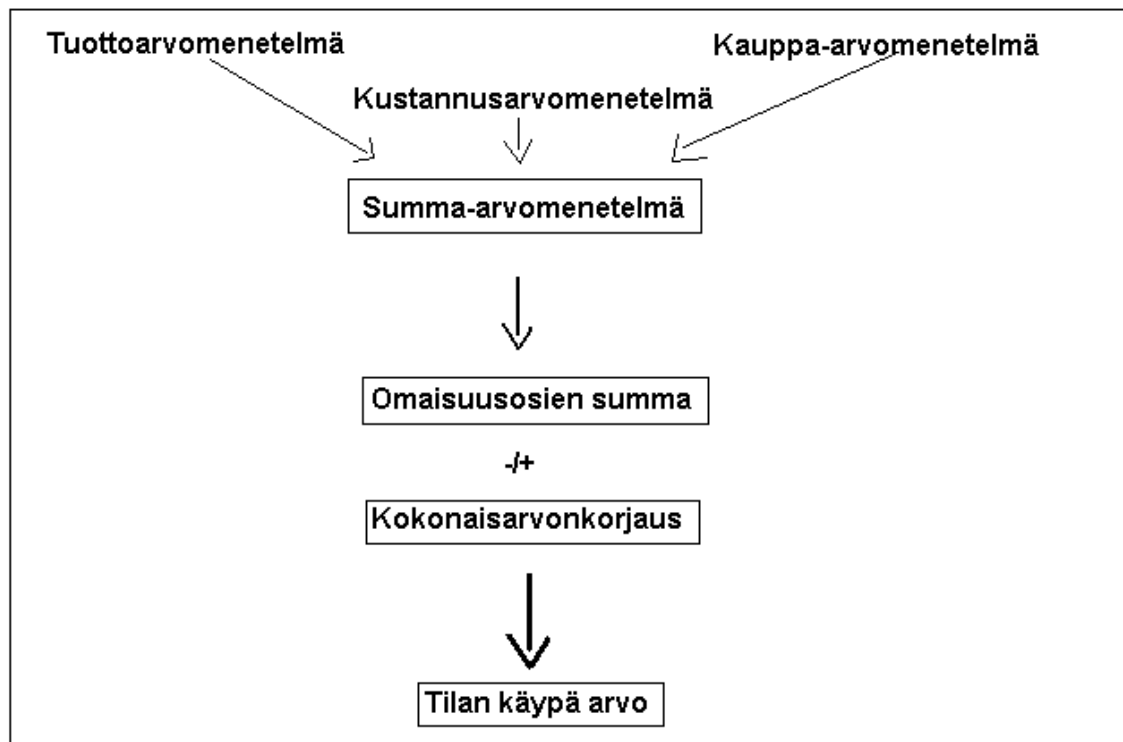
Oheisessa luettelossa on useita tekijöitä, joita ei voi johtaa tilán tuottoarvosta. Itse maatilán arvoon vaikuttavat eniten tilán tuotantomahdollisuudet. Tilán tuottoarvoon vaikuttaa olennaisesti, kuinka täysimääräisenä tilán luontaiset tuotantomahdollisuudet voi hyödyntää. Tämä korostuu erityisesti rakennusten arvostuksessa. Hyväkin tuotantorakennus on varastorakennuksen arvoinen, jos tilalla ei ole kotieläin-tuotantoon lupaa. (Heinonen 1992, 329.)

Maatilán käypää arvoa voidaan määrittää tuotto-, kauppa- tai summa-arvomenetelmällä.

Tuottoarvomenetelmän käyttö on melko vähäistä tuoton määrittämiseen, kestoon ja laskentakorkokannan määrittämiseen liittyvien seikkojen vuoksi (Ylätaalo 2006, 68). Tuottoarvon laskemisessa on määritettävä kolme tekijää: nettotuotto, tuottoaika ja laskentakorkokanta. Maataloudessa vuotuisen puhtaan tuoton määrittäminen on haasteellista esimerkiksi vuosittaisten sääolosuhteiden takia. Tuotto tulisi-kin määrittää useamman vuoden keskiarvon perusteella. Maksuvalmiuslaskelman avulla tehtävä tarkastelu on yleistynyt. Menetelmällä lasketaan, kykeneekö ostaja maksamaan koituvat lainojen hoitokulut tilan tuotoilla. (Heinonen 1992, 333.)

Kauppa-arvomenetelmän ongelmana on, että vertailukauppojen määrä on vähäinen. Lisäksi vertailtavat tilat eroavat yleensä toisistaan kokonsa ja muiden ominaisuuksien puolesta. Kokonaisen tilan arvioinnissa kauppa-arvomenetelmässä tulee huomioida, että ei virheellisesti käytetä lisämaakauppojen yksikköhintoja arvomäärittämiseen. (Heinonen 1992, 334.)

Summa-arvomenetelmä on yleisin menetelmä kokonaisen tilan arvioinnissa. (Kuvio 6).



Kuvio 6. Summa-arvomenetelmä.

Menetelmä on ymmärrettävä ja havainnollinen. Eri omaisuusosat arvioidaan erikseen sopivaa menetelmää hyödyntäen. Yleensä pellon hinta arvioidaan kauppavomenetelmällä käyttäen lisämaakauppojen kauppahintoja. Tämä on huomioitava, kun tehdään kokonaisarvonkorjaus. Rakennusten arvo määritetään kustannusarvomenetelmää käyttäen. Perusparannukset huomioidaan maan hintaan vaikuttavina tekijöinä. Näillä menetelmillä saadut omaisuusosien summat lasketaan yhteen ja tästä summasta tehdään kokonaisarvonkorjaus. (Ylätalo 2006, 68.)

Kokonaisarvon arvonalennusprosenttia kasvattavia seikkoja ovat:

- heikko markkinatilanne
- tilan syrjäinen sijainti
- tilan suuri koko
- tilan suuri peltoala
- huonosti hoidetut metsät
- metsän puuston vähyys
- hajanainen tilusrakenne, pellot kaukana talouskeskusta
- kiinteistörasitteet
- rakennusten epäkäytännöllisyys
- suunnitellut suojele- ja tierakennushankkeet
- omaisuusosat, joita ei voi erikseen luovuttaa
- vähäiset erityisarvot, mm, luonnonkauneus, rannat, tonttiarvo.

(Ylätalo 2006, 69.)

Maatilan omaisuusosien summa ylittää lähes aina maatilan käyvän arvon. Tämän vuoksi saadusta summasta on tehtävä kokonaisarvonkorjaus. (Heinonen 1992, 336.) Ylätalon (2006, 69) mielestä käytännön arvioinnissa kokonaisen tilan arvioinnissa kokonaisarvonkorjaus liikkuu 20–25 prosentin välillä.

3.4 Maatilan arvoon vaikuttavat tuet ja yhteiskunnan rajoitteet

Suomessa maatilojen kauppa on käytännössä vapaata, tilan voi myydä tai ostaa kuka tahansa ja kauppahinnan voi vapaasti sopia keskenään (Heinonen 1992, 330). Yhteiskunta ja eri tahot asettavat kuitenkin tiettyjä rajoitteita tilan ostoon.

Maanviljelijäksi ei voi ryhtyä kuka tahansa, koska esimerkiksi viljelijöiden tukijärjestelmä vaatii tietyt kriteerit viljelijältä ja tilalta. Tällä hetkellä EU:n kautta tulee suurin osa tuista ja ohjaustoimenpiteistä maatalouteen. Mahdolliset investointituet ovat joko EU-osarahoitteisia tai kansallisesti rahoitettuja tukia. Kun pohditaan tukien merkitystä maatalon arvon määräytymiselle, on huomioitava että näihin sisältyvät ehdot voivat muuttua ajan kuluessa.

Tilan ostamiseen on mahdollista saada nuoren viljelijän aloitustukea. Tuen saamisen edellytyksenä on, että hakija on alle 40-vuotias ja kyseessä on ensimmäisen maatalon hankinta. Aiempi maatalouden yrittäjätulo ei saa olla yli 10 000 euroa. Tilan kannattavuus on esitettävä elinkeinosuunnitelman avulla. (Alkuvoimaa aloitustuesta 2010.) Nuoren viljelijän aloitustukea haettaessa hakijalla on oltava vähintään kolmen vuoden kokemus maataloudesta sekä yritystoiminnan kannalta tarkoituksenmukainen, vähintään 30 opintopisteen tai 20 opintoviikon koulutus. Vaadittu ammattivaatimus tulee täyttää 36 kuukauden kuluessa aloitustuen myöntämisestä. Elinkeinosuunnitelmassa on esitettävä, kuinka vaatimus täytetään. (Aloitustuen hakija ja maatala, [Viitattu 14.10.2011].)

Maatala voi perinteisen peltoviljelyn tai kotieläintalouden lisäksi harjoittaa myös puutarha- ja kasvihuoneviljelyä, mehiläistaloutta, hevosten kasvatusta tai turkistarhausta. Maatala saa olla myös vuokratilja. Tällöin vuokra-ajan on oltava vähintään 10 vuotta. Tilan koko ei ole ratkaiseva tekijä, kannattavuus määritetään maatalouden yrittäjätulon perusteella. Tilalla on oltava tuotannon mukaisesti peltoa ja tuotantorakennuksia. Metsää ja asuinrakennusta ei vaadita. (Aloitustuen hakija ja maatala, [Viitattu 14.10.2011].)

Aloitustuen määrä riippuu tilalta saatavasta yrittäjätulosta. Vuonna 2012 täyteen 35 000 euron avustukseen ja 20 000 euron lainan korkotukeen vaadittiin 17 000 euron yrittäjätulo. Alennettuun aloitustukeen maatalouden yrittäjätulo oli oltava vähintään 10 000 euroa, jolloin avustusta voidaan myöntää 5 000 euroa ja lainan korkotukea enintään 20 000 euroa. (vrt. Alkuvoimaa aloitustuesta 2010.)

Elinkeinosuunnitelman laadintaan on mahdollista hakea tukea. Maksettavan tuen määrä on enintään 90 prosenttia laatimiskustannuksista, enintään kuitenkin 540 euroa. Elinkeinosuunnitelman voi tehdä vain hyväksytty tekijä. (Maatalouden elinkeinosuunnitelma ja tuki sen laadintaan 2011.)

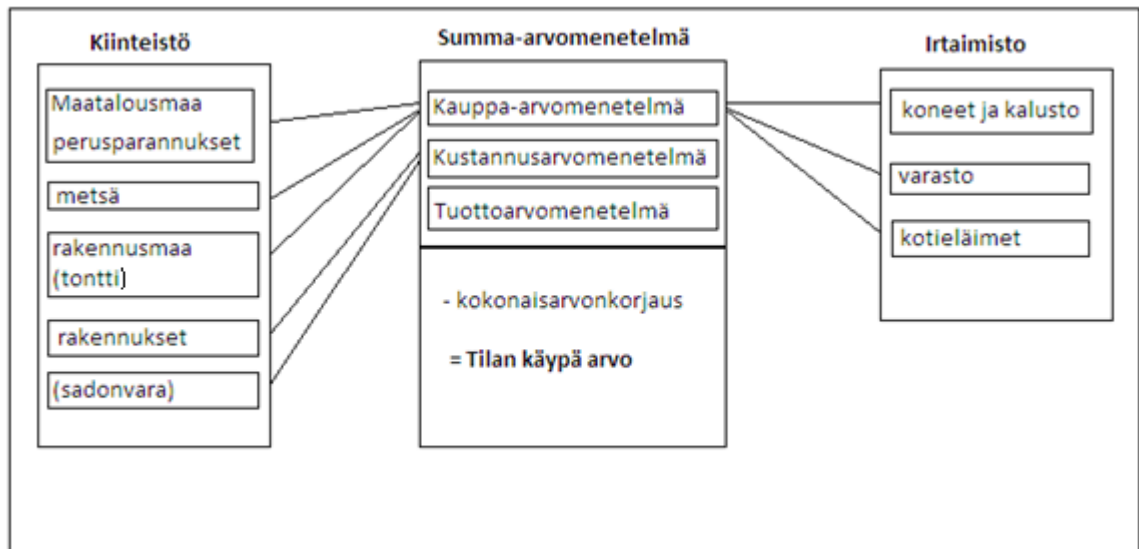
Rakennetun maatalouskiinteistön hankintaan on mahdollista saada myös tukea. Kohteena voi tällöin olla esimerkiksi tuotantorakennus maapohjineen. Tukikelpoiksi kustannuksiksi hyväksytään lähinnä kustannuksia, jotka johtuvat tuotantorakennuksen ja siihen kuuluvan maapohjan, rakenteen ja rakennelman hankinnasta. Asuinrakennuksen tai metsän hankintaan tukea ei saa. (Tukikohteet vuonna 2011, 2011.) Jos aloittava viljelijä hakee ja saa nuoren viljelijän aloitustukea tilanpidon aloittamiseen, ei hän voi tällöin enää hakea tukea rakennetun maatalouskiinteistön hankintaan (Ojala 2011).

Tukien vaikutus maatalon arvon määräytymisessä on yleensä vähäistä. Kuitenkin jos olemassa oleva tukijärjestelmä tarjoaa aloittavalle viljelijälle huomattavaa rahallista tukea, tämä voi nostaa tilan kauppahintaa.

Maatalon hankintaan tarvitaan lähes aina vierasta pääomaa, koska tilan hankinta vaatii paljon pääomaa suhteessa saatavaan tuottoon. Sijoitetun rahan palautumisen takaisin uusiin sijoitustarpeisiin pankki turvaa vakuuksien avulla. Maatalon arvoon vakuutena vaikuttavat esimerkiksi tilan sijainti, peltojen kunto ja sijainti, rakennusten kunto, koneiden ja kaluston jälleenmyyntihinnat, tuotantorakennuksen vaihtoehtoinen käyttömuoto ja jälleenmyyntihinta. (Maatalon rahoituksen suunnittelu.) Ostettavan tilan kiinnitysmahdollisuudet eivät yleensä riitä lainan vakuudeksi, joten ostajalta on löydettävä muutakin vakuuskelpoista omaisuutta. Maatalon ostettaessa vakuuksien puute muodostuu usein esteeksi. (Kuja-Lipasti 2011, 23.) Ostajan kannattaa arvonmääritystä tehtäessä selvittää tilan vakuusarvo ja hyödyntää sitä arvonmääritykseen, ettei tällaista ongelmaa syntyisi.

3.5 Yhteenveto arvonmäärityksestä

Maatilan omaisuus jaotellaan karkeasti kiinteistöön ja irtaimistoon. Eri omaisuusosat jakautuvat näiden ryhmien kesken. Kokonaisen maatilan arvonmääritys tehdään yleisimmin niin sanottua summa-arvomenetelmää hyödyntäen. Summa-arvomenetelmässä hyödynnetään kauppaa-, kustannus- ja tuottoarvomenetelmää. (kuvio 7.)



Kuvio 7. Eri omaisuusosien arvonmääritys.

Maatalousmaan eli peltojen arvo määritetään kauppa-arvomenetelmällä. Peltojen arvo määräytyy alueella tehtyjen maakauppojen perusteella. Vertailuhinnaksi haetaan mahdollisimman samanlaisia ja samalla alueella hiljattain tehtyjä kauppia. On huomioitava että peltoa on myyty nimenomaan viljelykäyttöön. Suurella todennäköisyydellä vertailtavat kaupat ovat ns. lisämaakauppoja, joten tämä on huomioitava, kun lopuksi tehdään kokonaisarvonkorjaus koko kauppahintaan. Kokonaisen maatilan arvonmäärityksessä perusparannukset ajatellaan yleensä kuuluvan maatalousmaan arvoon. Pellon arvoon sisältyvät myös tukioikeudet. Pellossa oleva sato jää yleensä myyjälle. Jos sadonvara kuuluu kaupassa ostajalle, voidaan sen arvonmääritys tehdä kustannusarvomenetelmää käyttäen. Tällöin arvioidaan, paljonko myyjä on uhrannut rahaa sadonvaraan. Suurena apuna tässä ovat maanmittauslaitoksen määrittämät arviointi- ja korvaustiedot, niin sanotut jyvityshinnat.

Metsän arvonmäärittämisessä apuna käytetään lähes poikkeuksetta metsäkeskuksen kautta tilattua koko metsäkiinteistön arvonmäärittäystä. Arvonmäärittämisessä voidaan hyödyntää myös metsäkeskuksen tai metsänhoitoyhdistyksen tekemä metsäsuunnitelma, josta ilmenee puuston arvo metsikkökuvioittain. Jos metsän arvonmäärittämiseen ei ole mahdollista saada asiantuntijan laatimaa arviota, voidaan arvonmäärittäminen tehdä kauppa-arvomenetelmää hyödyntäen. Tällöin haetaan mahdollisimman samankaltaisia vertailukauppoja kuin kohteen metsät, ja niiden avulla määritetään metsän arvo.

Rakennusmaan eli tilan tontin arvo on helpoin määrittää kauppa-arvomenetelmällä. Vertailuhinnaksi selvitetään alueen haja-asutusrakennuspaikan käypä hintataso. Arvonmäärittämisessä on huomioitava tontin koko ja laatu käyttö-tarkoitukseen huomioiden.

Rakennusten arvoa määritettäessä käyttökelpoisin menetelmä on kustannusarvomenetelmä. Tällöin määritetään jälleenhankintakustannukset, eli kuinka paljon tulisi maksamaan samanlaisen rakennuksen rakentaminen nykyaikaisella menetelmällä. Sen jälkeen arvioidaan kulumisesta, iästä ja epäajanmukaisuudesta aiheutuva poisto. Kun vähennetään poisto jälleenhankinta-arvosta, saadaan rakennuksen nykyarvo. Kokonaisarvonlaskennasta mietittäessä on huomioitava kohteen käyttökelpoisuus suunniteltuun käyttötarkoitukseen. Apuna voidaan käyttää esimerkiksi Finanssialan keskusliiton teettämää Rakennuksen hinnan arviointiohjetta. Maatilarakennusten kustannusten määrittämiseen voidaan käyttää myös Maa- ja metsätalousministeriön laatimaa maatalousrakennusten rakennuskustannukset -opasta/-laskuria. Rakennusten arvoa voidaan määrittää joissain tapauksissa myös vertailukauppojen pohjalta. Tällöin yleensä ongelmaksi muodostuu se, ettei vastaavia vertailukauppoja löydy, koska maatilan rakennuksista käydään harvoin kauppaa.

Koneiden ja kaluston arvonmäärittäminen on helpoin tehdä kauppa-arvomenetelmällä. Samanlaisista kohteista etsitään vertailukauppahintoja, joihin kohteen arvoa verrataan. Vertailukauppoja haettaessa on huomioitava kohteen samanlaisuus ja laatu. Apua koneiden ja kaluston arvoa määritettäessä tarjoavat myös Internetin tarjoamat kauppapaikat, joista löytyy paljon myytäviä koneita.

Varastossa olevan materiaalin arvo on järkevin selvittää samalla tavalla. Varastossa olevan viljan tms. rehun hinnan voi määrittää sen hetken kauppahintojen mukaan. Kotieläinten arvo määräytyy lähinnä vertailukauppojen mukaan. Jos tilalla on teuraseläimiä, niiden arvo määräytyy sen hetken teurashintojen mukaan.

Kun on saatu eri omaisuusosille arvo, ne lasketaan yhteen ja saadaan omaisuusosien summa. Tästä tehdään kokonaisarvon korjaus. Arvonlennusprosentti voi vaihdella 5–30 prosentin välillä. Jos tilalla on paljon liikearvoa, se huomioidaan arvonlennusprosentissa. Kun omaisuusosien summasta vähennetään arvonlennus, saadaan arvioijan käsityksen mukainen tilan käypä arvo. On selvää, että lopullinen kauppahinta määräytyy myyjän ja ostajan välisessä neuvottelussa.

4 HAASTATTELUTUTKIMUS MALLIN TESTAAMISEKSI

4.1 Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksen tarkoituksena oli testata teoriaosuuden pohjalta tehtyä mallia, maatilalan arvon maaräytymistä ostajan näkökulmasta. Mallin avulla tehtiin asiantuntija-haastattelut, minkä jälkeen tutkittiin, eteneekö arvonmääritys mallissa esitetyllä tavalla.

4.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus voi olla teoreettista kirjoituspöytä tutkimusta jossa hyödynnetään valmista tietomateriaalia tai havainnoivaa eli empiiristä tutkimusta. Empiirisessä tutkimuksessa voidaan kokeilla, toteutuuko jokin teoriasta johdettu oletamus käytännössä. Tutkimusongelmana saattaa olla myös käyttäytymisen tai ilmiön syyn löytäminen tai ratkaisun selvittäminen, kuinka jokin asia pitäisi toteuttaa. (Heikkilä 2008, 13.) Tässä tutkimuksessa rakennettiin kirjallisuuden pohjalta maatalan arvonmääritysmalli, jonka oikeellisuutta testattiin haastatteleamalla asiantuntijoita.

Tutkimusmenetelmäksi valittiin kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusmenetelmä. Sen tarkoitus on vastata kysymyksiin miksi, miten ja millainen. Tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen. Menetelmän avulla pyritään ymmärtämään tutkimuksen kohdetta. (Heikkilä 2008, 16–17.)

Perinteisesti haastattelut on jaettu kysymysten valmiuden ja sitovuuden mukaan strukturoituihin ja strukturoimattomiin haastatteluihin. Strukturoitujen ääripäässä voi olla lomakehaastattelu valmiine kysymyksineen ja vastausvaihtoehtoineen, jotka esitetään kaikille samassa järjestyksessä ja samanlaisina. (Ruusuvuori & Tiittula 2005, 11.) Tähän tutkimukseen valittiin teemahaastattelu. Menetelmä on lomakehaastattelun ja strukturoimattoman (avoimen) haastattelun välimuoto. Teemahaastattelu kohdennetaan tiettyihin teemoihin, joiden pohjalta keskustellaan. Teemahaastattelu on puolistrukturoitu menetelmä, koska siinä haastattelun aihepiirit, teema-alueet, ovat kaikille samat. Teemahaastattelussa ei ole lomake-

haastattelulle luonteenomaista tarkkaa kysymysten muotoa ja järjestystä, mutta silti se ei ole yhtä vapaamuotoinen kuin syvähaastattelu. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 47–48.)

Tutkimuksessa haastateltiin kolmea asiantuntijaa, jotka ovat olleet pitkän aikaa urallaan tekemisissä arvonmäärityksen kanssa. Haastateltavat henkilöt olivat Pohjois-Pohjanmaan ja Etelä-Pohjanmaan alueelta.

Asiantuntijat löytyivät haastateltavaksi Internetin ja olemassa olevien verkostojen kautta. Kaikki haastattelupyynnöt tehtiin puhelimitse. Haastatteluajankohdat sovittiin kunkin haastateltavan aikataulujen mukaisesti.

Ennen haastattelua tehtiin teemahaastattelurunko ja haastattelun yhteydessä esitettävä arvonmääritysmalli. Malli oli siis lähteiden pohjalta tehty oletamus, miten maatilán arvonmääritys voitaisiin tehdä. Haastattelussa selvitettiin aluksi hieman haastateltavan taustaa, sitten esitettiin lähteiden pohjalta tehty malli ja tämän pohjalta esitettiin varsinaiset haastattelukysymykset. Varsinaisia haastattelukysymyksiä oli viisi, lisäksi kysymysten yhteydessä käsiteltiin haastattelurungon mukaisia teemoja. Haastattelurunko (Liite 1) tehtiin esitetyn mallin pohjalta. Haastattelut nauhoitettiin digitaalisella sanelukoneella ja kirjoitettiin auki tekstimuotoon haastattelujen jälkeen. Haastattelut kestivät keskimäärin 35 minuuttia.

5 TUTKIMUSAINEISTON ANALYSOINTI JA TULOKSET

5.1 Haastateltujen asiantuntijoiden taustatiedot

Kaikki haastateltavat henkilöt olivat arvonmäärityksen asiantuntijoita. Jokaisella henkilöllä oli valmiudet kiinteistöjen arvonmääritykseen. Yksi haastatelluista asiantuntijoista oli erikoistunut pelkästään maatilojen kiinteistökauppaan ja omistajanvaihdoksiin.

Haastateltava A toimii maatilojen sukupolvenvaihdosasiantuntijana. Hän on tehnyt viimeiset seitsemän vuotta pelkästään kiinteistökauppoja, ja hänellä on kaupanvahvistajan oikeudet. Koulutukseltaan hän on agrobiologi ja hän on valmistunut vuonna 1973. Hänellä on kokemusta arvonmäärityksestä ja kiinteistökaupoista yli kolmenkymmenen vuoden ajalta.

Haastateltava B on kiinteistövälitysyhtiön paikallisjohtaja. Kokemusta kiinteistövälitysalalta hänellä on yli kolmekymmentä vuotta. Hän on julkinen kaupanvahvistaja sekä auktorisoitu kiinteistöarvioija. Koulutukseltaan hän on merkonomi. Hänellä on maatilakaupoista jonkin verran kokemusta, vaikkakin hänen työnkuvaansa kuuluu enimmäkseen yleinen kiinteistökauppa.

Haastateltava C toimii pankin palveluksessa maatila-asiakkaista vastaavana johtajana toiminta-alueena Pohjois-Pohjanmaa ja Kainuu. Hän on pitkän linjan pankkiammattilainen. Kokemusta pankkialalta ja kiinteistökaupoista hänellä on jo yli kolmekymmentä vuotta. Maatilojen arvonmäärityksestä hänellä on parhaiten kokemusta vakuusarvonäkökuulmasta.

5.2 Aineiston analysointi

Aineisto analysoitiin litteroitujen haastattelujen avulla. Haastatteluista poimittiin erilleen ne asiat, jotka liittyivät jotenkin tutkimusongelmaan. Tämän jälkeen kerätty aineisto luokiteltiin neljään osaan. Osien jaottelussa apuna käytettiin tehtyä arvonmääritysmallia.

5.2.1 Omaisuuosien hinnoittelukäytäntö

”No kyllä se tietysti on, jotta kun sitä lähdetähän kaavailemaan ja haarukoimaan että mikä se tilan arvo on, niin kyllä se tietysti tätä kautta niinku ruvetahan kasaa-mahan.”

Kaikkien haastateltujen mielestä kokonaisen maatilán arvoa lähdetään määrittämään yleensä suunnilleen esitetyn mallin mukaisesti (kuvio 7). Suurimpana ongelmana kokonaisen maatilán arvonmäärittämisessä koettiin, että vieraiden välisiä kauppvoja tehdään vähän, joten vertailtavia referenssejä ei tahdo löytää. Yksi haastatelluista totesi, että hänen kohdallaan maatilojen myynti on ollut enemmänkin pirstomista, eli omaisuusosat on myyty erilleen, pellot lisämaaksi lähialueen viljelijöille ja pihapiiri asuin/harrastekäyttöön. Toinen haastatelluista totesi, että muu omaisuusosa saadaan yleensä realisoitua, mutta tilán rakennukset tahtovat jäädä useimmiten myyjälle.

Yhden haastateltavan mielestä myytäviä tiloja on olemassa, ja niitä tulee markkinoille. Ostajan löytäminen tällaiseen on hänen mukaan suurempi ongelma. Ostajalta vaaditaan tietyt edellytykset, jotta hän kykenee jatkamaan viljelyä. Lisäksi kauppahinta on saatava ostajan kannalta järkeväksi, jotta tilán toiminta olisi liiketaloudellisesti kannattavaa.

Arvonmäärittäminen perustuu joko niin sanottuun omistuservoon tai tuottoon. Haastatteluiden mukaan summa-arvomenetelmä nojaa enemmän kohteen omistuservoon. Kohde arvioidaan omaisuusosa kerrallaan eri menetelmiä hyödyntäen ja lopuksi tehdään kokonaisarvonkorjaus, jotta lopullinen arvo saadaan realistiseksi. Summa-arvomenetelmän käyttöä koko tilán arvioinnissa tuki haastattelujen pohjalta se, että pelkillä vertailukaupoilla arvon määrittäminen on yleensä mahdotonta, koska tilán lähialueelta ei saada kattavaa koko tilojen vertailukauppa-aineistoa. Pelkän tuottoarvomenetelmän ongelmana pidettiin tuoton määrittämisen vaikeutta.

Kahden haastateltavan mielestä maatilán arvonmäärittämisessä pitäisi kuitenkin painottaa enemmän tuottoarvoa. Molemmat asiantuntijat olivat sitä mieltä, että menetelmää ei kuitenkaan vielä paljon käytetä, mutta olisi suositeltavaa käyttää sitä.

”Näinhän se niinku mennee, ja tietysti, ehkä mun mielestä ehkä tuolla maatalouden puolella enempi vois tuonne tuottoarvomenetelmään mennä niinku enemmänki käyttämään... Sieltä kautta se arvo pitäis niinku lähteä määrittää sille.”

Erään asiantuntijan mukaan tilan sijaintiin pitäisi kiinnittää enemmän huomiota arvoa määritettäessä. Hänen mukaan kohteen sijainnilla on arvon muodostumisessa olennainen merkitys. *”... ensin tullee sijainti, sitten tullee sijainti ja sitte tullee sijainti. Mut se on faktaa, vaikka se on vitsiki tässä.”* Hänen mukaan sijainnin merkitys korostuu siksi, että tilan arvo muodostuu suurelta osin maatalousmaan kautta. Alueellisesti pellon hinnat voivat vaihdella erittäin paljon.

5.2.2 Arvonmäärittäminen

Mallissa käytetyt arvonmäärittäminen olivat haastateltavien mielestä käytössä olevia menetelmiä. Eräs asiantuntijoista piti pelkkää kauppa-arvomenetelmää ensisijaisena menetelmänä, jolla hän lähtisi tilan arvoa määrittämään. Kuitenkin hän totesi, että *”Kauppa-arvomenetelmä on se ensisijainen millä ollaan liikkeellä. Mutta jos siihen ei löydy vertailevaa kauppapohjaa, tai sitte se on maatilapuolella, samoin se on tuolla teollisuushalleissa se otanta niin pieni, että se saattaa antaa niinkun vääristävän kuvan, ni sillon koitetaan mennä tuottoarvomenetelmään.”* Kauppa-arvomenetelmän käyttö olisi siis järkevää, jos käytössä olisi kokonaisten tilojen vertailukauppoja.

Eräs haastatelluista kritisoi kustannusarvomenetelmän käyttöä rakennusten arvioinnissa. Hänen näkemyksenä oli, että kustannusarvo on enemmänkin sellainen rakennustekninen arvo eikä ole kauppatilanteessa paras menetelmä. *”Sillähan ei oo mitään merkitystä mitä se on maksanu, vaan mitä sää saat siitä. Sillonhan se jos sä pystyt tuottaa sen edullisemmin ja saat paremman hinnan, sä voit. Tai jos sä oot tyrskiny siinä rakentamisessa, tai oot tehny semmosen tuotteen joka ei mee kaupan, ni se kauppa-arvohan on pienempi.”* Kustannusarvomenetelmän käyttöä rakennusten arvioinnissa puoltaa kuitenkin se, että vertailukauppoja maatalouden rakennuksista ei juuri ole. Tuottoarvon käyttöä rakennusten arvioinnissa taas rajoittaa rakennusten tuoton määrittäminen, koska maatalouden rakennuksilla ei ole muotoutuneita käytäntöjä tuotosta kuten muussa kiinteistökaupassa.

Kaikki haastatellut asiantuntijat olivat sitä mieltä, että kokonaisen tilan arvoa määrittäessä paras menetelmä ostajan kannalta olisi kuitenkin tuottoarvomenetelmä. Eräs haastatelluista kuvasi osuvasti tuottoarvomenetelmän perustetta ”*Kyllähän se niinku varmahan kokonaasuutena loppujenlopuksi on suunnattoman tärkeä niinkun se tuottoarvo, jonku tyyppiseen tuottoarvomenetelmään perustuva hinnoittelu, elikkä just se että mitä se, mitä siitä tilasta ihan vain niinku liiketaloudellises mieles kannattaa maksaa. Koska yrityskauppahan se on, eikä mikään elämäntapa jota ostetaan. Nii ja tuota se on sitä faktaa sitte joka niinku monta kertaa romuttaa ne hienot, näihin teoreettisiin malleihin perustuvat, omaisuusosittain tapahtuneen arvonmäärityksen.*”

Kun ollaan ostamassa kokonaista toimivaa maatilaa ammattikäyttöön, järkevimmäksi vaihtoehdoksi nousee tuottoarvomenetelmän käyttö. Siinä tilan arvo muodostuu järkevän liiketoiminnan mukaisesti, eli tilan arvo muodostuu sen hetken tai oletetun tulevaisuuden tuoton mukaan. Tuottoarvomenetelmällä haarukoitu arvio tilan arvosta on usein lähellä rahoittajankin näkemystä ja näin tukee mahdollisesti tarvittavaa rahoitusta. ”*Ja kun se toisaalta sitten esimerkiksi tuota niin jonku nuoren viljelijän aloitustuen tai rahoituspaketin saamisen kannalta, niin nimenomaan se elinkeinosuunnitelma ja likvi joka siellä pitää olla, kannattavuuslaskelma ni, sehän lähtöö ja hakoo nimenomaan tätä puolta et siinä pitää tulla toteen näytettyä että se on järkevällä tasolla se hinta.*”

5.2.3 Omaisuusosien hinnoittelu

Maatalousmaa. Maatilan arvonmäärityksessä oleellisimman ja usein summaltaan suurimman omaisuusosan maatalousmaan arvonmääritys tapahtuu esitetyn mallin ja asiantuntijahaastatteluiden mukaan kauppa-arvomenetelmällä. Peltomaalle on suhteellisen helppo löytää vertailukauppoja. Eräs haastatelluista asiantuntijoista sanoi hyödyntävänsä pellon arvonmääritykseen ELY-keskuksen pitämää kunta-kohtaista tilastoa maan hinnoista. Haastatteluiden pohjalta havaintona oli, että vertailukaupat ovat yleensä lisämaakauppoja, joten kokonaista tilaa arvioitaessa tämä on huomioitava, kun tehdään kokonaisarvonkorjausta.

Haastatelluista kaksi piti peltojen tukioikeuksia merkittävänä osana maatalousmaan arvoa, koska tukioikeuksilla on suuri merkitys koko maatalouteen. *”Sano-taan nyt esimerkiksi et jos myydään peltoa jossa tilatuki puuttuu, ni varmahan se on sellainen 20–30 prosenttia äkkiä hinnasta pois”* *”sehän tänä päivänä on käy-tännössä sillalailla, että jos puhutaan pellostä, ni sitä peltoa missä ei oo tukioikeuksia, ni ei semmosella juuri kauppa sitte tehdä.”*

Rakennusmaasta eli tilan tontista heräsi haastatteluissa paljon keskustelua. Eräs haastateltavista huomautti, että *”Ku sä oot kirjottanu että helpoin määrittää kauppa-arvomenetelmällä. Onkse sittenkää loppujen lopuksi heleppo saada niitä vertailukauppoja.”* Asiantuntijoiden mielestä tontin arvonmääritys on haasteellinen, koska haja-asutusalueelta ei helposti vertailtavia referenssejä löydy. Yleinen käsitys tilan tontin arvonmäärityksestä oli, että sillä ei ole suurta osuutta lopullisessa tilan arvossa. Yleisenä näkemyksenä oli, että tontilla ei voi olla normaalia haja-asutusalueen alueen tonttihintaa, koska siinä on jo toimiva maatila päällä rasitteineen. *”(Käytettäessä kauppa-arvoa) jos sää niin teet, ni sää kyllä pätkäset sen ylähintaan mun mielestä, koska siinä on rasitteet päällä.”*

Perusparannukset. Haastattelujen mukaan perusparannukset katsotaan yleensä maatalousmaahan kuuluvaksi, kuten esitetyssä mallissa oli. Asiantuntijoiden näkemys oli, että teoriassa esimerkiksi salaojitettu pelto arvostetaan korkeammalle, mutta käytännön kilpailutilanteessa ero salaojitetun ja avo-ojapellon välillä on yllättävän pieni. Eräs haastateltavista totesikin, että *”siinä se kysynnän ja tarjonnan laki ainaki meillä räppäsee paljo enemmän mitä se salaojakustannus on.”* Yksi asiantuntijoista totesi, että salaojitettu pelto olisi pyrittävä arvostamaan korkeammalle, koska pelto on yleensä silloin paremmassa kunnossa kuin avo-ojapelto.

Metsä. Haastatelluilla asiantuntijoilla oli samantapainen näkemys metsän arvon määritykseen kuin esitetyssä mallissa, eli metsäalan ammattilaisten käyttö metsän arvonmäärityksessä on tärkeää. Yksi haastateltavista huomautti, että *”Ku sanot että lähes poikkeuksetta metsäkeskuksen kautta tilattu metsäkiinteistön arvonmääritys, niin huomattavasti yleisempää mun mielestä on että sen mettän arvioin-nin suoritta metsänhoitoyhdistys tai sitten joku muu alan toimija.”* Metsäkeskus tekee lähinnä metsäsuunnitelmia, ja muut alalla toimijat esimerkiksi metsänhoi-

toyhdistykset tekevät näiden metsäsuunnitelma-aineistojen pohjalta metsäkiinteistön arvonmäärittämiä.

Yleisenä ilmiönä haastatteluissa ilmeni, että metsän arvo pohjautuu hyvin pitkälle sen puuston arvoon. Eräs asiantuntijoista totesi, että jos ei ole käytettävissä metsänhoitoyhdistyksen tai metsäkeskuksen arviota puustosta eikä ole kuin alueen hehtaarit tiedossa, hätätapauksessa voi käyttää keskimääräisiä tilastoista saatavia hehtaarihintoja. *”Niin se on sitte tonni toista, jos kahtoo tuolta jostain tilastosta mitä tälläki alueella on.”*

Eräs haastatelluista asiantuntijoista kertoi hyvän neuvon metsän arvon määrittämiseen. *”Mettän arvo on puuston senhetkinen arvo ja siitä kannattaa just sen verran kulloinkin maksaa.”*

Rakennukset. Mallissa esitetty rakennusten arvonmäärittäminen oli asiantuntijoiden mukaan pääosin oikein. Haastateltavat kokivat kuitenkin maatalouden rakennusten arvioinnin vaikeaksi tehtäväksi. Kauppa-arvomenetelmän käyttö rakennuksiin olisi haastateltujen mukaan yksinkertaista, mutta ongelmaksi muodostuu se, että vertailukauppoja on vähän. Tämän takia yleisiä markkina-arvoja tai jälkimarkkinahintoja ei maatalouden rakennuksilla yleensä ole.

Eräs haastatelluista koki, että mallissa esitetty kustannusarvomenetelmä antaa väärän kuvan rakennusten arvomuodostuksesta. Hänen mielestään parempi menetelmä olisi tuottoarvomenetelmä. Haastateltu totesi, että *”Sehän on tuotantorakennus, olkoon se sikala tai lehmä- tai mullikarjanavetta, ni sehän on ongelmajätettä jos se ei oo käytössä.”*

Kaikki tutkimukseen haastatellut asiantuntijat kokivat ongelmalliseksi tyhjilleen jääneiden tuotantorakennusten arvioinnin. *”Sillonhan tilanne muuttuu niinku total, jos ne on esimerkiksi tyhjillään olevia tuotantorakennuksia. Sillon se on sitte lähinnä se varastorakennuksen arvo, ja onko se käyttökelepoonen sitte mitä siihen voi.. niin se kyllä monta kertaa sitte sen vanhemman tuotantorakennuksen joka on vähä sokkeloinen ja matala sun muut ni, eihän sillä arvoa paljo voi niinku, koska sillä sitä vaihtoehtoista käyttöä tahdo löytää millää.”*

Asuinrakennuksen sijainnilla koettiin olevan suuri merkitys arvon määräytymiselle. Jos asuinrakennus sijaitsee samassa pihassa kuin tuotantorakennukset, se vaikuttaa alentavasti arvonmuodostukseen. Yksi haastatelluista totesi, että *”Se asuinrakennuksen arvo tippuu, vaikka teet kuin hienon talon siihen sikalan viereen, se ei oo sulla realisoitavissa ku yhtenä pakettina.”* Toisen asiantuntijan mielestä tilanteessa jossa on pakko myydä asuinrakennus, tuotantorakennukset todennäköisesti menevät kylkiäisenä, koska tuotantorakennuksista ei ole olemassa mitään virallisia jälkimarkkinahintoja.

Sadonvara. Sadonvaran merkitys maatilán arvoon oli haastattelujen mukaan erittäin vähäinen. Eräs haastateltava totesi, että esimerkiksi sukupolvenvaihdoskaupoissa sadonvara jätetään kokonaan huomioimatta. Yksinkertaisesti koettiin menetelmä, jossa pellossa oleva sato jää myyjälle. Eräs haastatelluista totesi, että *”No tietysti jos todella isosta tilasta olis kysymys ja tehdään kesäsyvännä kauppaa niin sille saatetaan jonkunäköinen huomion arvo sitte antaa, mutta kyllä se vähäistä on.”*

Koneet ja kalusto. Koneiden ja kaluston arvonmääritys menee haastattelujen mukaan juuri niin kuin esitettyssä mallissa on esitetty. Arvonmääritysmenetelmänä on mallissa esitetty kauppaa-arvomenetelmä. Haastattelujen mukaan koettiin, että vertailukauppoja on koneille ja kalustolle helppo löytää. *”Joo niille on varmaa hyvästi tietoo saatavissa, näitä myyntipaikkoja on, mistä voi kattoo mitä jostaki pyydetää ja niistä tietyt marginaalit pois, ni niistä pääsee aika lähelle.”*

Erään haastatellun mielestä lopullisessa kauppatilanteessa saatetaan verotuksellisista syistä kauppakirjaan merkitä koneiden hinnaksi koneiden jäljellä oleva menojäännös, jos sitä sattuu olemaan vielä jäljellä.

Varasto ja kotieläimet. Varaston ja kotieläinten arvonmääritys tehdään myös asiantuntijoiden mielestä pääosin esitetyn mallin mukaan. Kotieläintilojen arvonmääritys oli haastateltavien mielestä harvinaista, koska kotieläintiloista harvoin tehdään kauppaa. Erään asiantuntijan mukaan eläinten vertailukauppahintoja voisi saada meijereiden eläinvälityksestä tai esimerkiksi maitoneuvojan kautta. Eräs haastatelluista totesi myös että *”Niin kyl ne lähinnä sit on jonkunäkösee teurasarvoon var-*

maa hinnoteltu siinä yhteydes. Tai sitte näihin verottajan käypiin arvoihin. Vähä tilanteesta riippuen jotta mitä eläinlajeja siellä nyt on.”

Varaston merkitystä kauppahintaan ei koettu kovin tärkeäksi. Lähinnä jos kyseessä on karjatila, silloin erilaisia rehuja saattaa olla paljon varastoituna. Rehujen hinnan arviosta eräs asiantuntia totesi, että *”Kyllä sen arvo varmaa vaihtelee, tietenki mikä on kaupparehua, ostettua rehua ja sitä on tietty kilomäärä siiloissa, ni sillehän löytyy joku hinta. Se tuorerehuvarasto, ni sen arvo on tietenki aina..mä luulen että se on semmonen tasoituserä tuossa kaupanteossa. Kyllä sille varmaan hintaa laitetaan, mutta se sitte vaa siinä sovittaa että joo ne tulee mukana.”*

5.2.4 Kokonaisarvonkorjaus

Kaikkien haastateltujen mielestä kokonaisarvonkorjausta käytetään kokonaisen tilan arvioinnissa, erityisesti kun arvioimismenetelmänä on summaarvomenetelmä. Kokonaisarvonkorjausprosentin määrittäminen koettiin haasteelliseksi. Eräs asiantuntijoista totesi, että sen määrittäminen perustuu hyvin pitkälti arviomiehen tuntumaan kohteesta. Hänen mielestään esimerkiksi sijainti, tilan tuotantokoneisto ja tilan todellinen tuottoarvo vaikuttavat kokonaisarvonkorjauksen määrään.

Haastateltujen asiantuntijoiden mielestä kokonaisarvon korjausprosentti voi liikkua mallissa esitetyn 5–30 % välillä. Kuitenkin ilmeni, että kokonaisen tilan arvioinnissa erittäin harvoin mennään alle 15 %:n. Haastattelujen pohjalta yleisenä näkemyksenä oli, että kokonaisarvon korjausprosentti liikkuu enemmänkin 20–30 %:n välillä. *”Joo, mää käytän aika paljo kahtakymmentä, kahtakymmentä viittäki käytän nuissa arvioissa, niinku sitä kokonaishinta alentumaa. Ja sitte jos siihen panna vielä rattorit, setorit päälle ni se varmaa nousee vielä siitä ylöspäin.”*

Mallissa esitettyä liikearvon vaikutusta maatilán arvoon ei haastattelujen mukaan nähty tärkeänä tekijänä. Liikearvon voi kuitenkin tarvittaessa huomioida kokonaisarvonkorjauksen yhteydessä. Erään haastateltavan mielestä maatilalla liikearvo perustuu usein lähinnä yrittäjän ammattitaitoon ja erityisosaamiseen. *”Mun mielestä maatilalla sillä on harvemmin kovin suurta merkitystä, että jonku muun yrityksen*

ympärillä se asia voi olla niinku huomattavasti merkittävämpi". Huomioitavana seikkana ilmeni, että jos tilalla on esimerkiksi hyvät siirtokelpoiset tuotantosopimukset, tällöin sille voidaan laskea jotakin liikearvoa.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA TULOSTEN ARVIOINTI

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, kuinka kokonaisen maatilán arvo muodostuu kauppatilanteessa, lähinnä ostajan näkökulmasta katsottuna. Opinnäytetyön tutkimustyyppinä käytettiin teemahaastattelua. Teemahaastattelun pohjana käytettiin arvonmäärittäsmallia, joka oli lähteiden pohjalta muodostettu. Tutkimuksessa testattiin mallin oikeellisuutta. Haastateltaviksi henkilöiksi pyrittiin saamaan asiantuntijoita, jotka edustavat eri tahoja ja joilla on käytännön kokemusta maatilán arvon määrittämisestä.

Haastattelujen mukaan kokonaista maatilaa arvioitaessa arvonmäärittäys etenee pääosin laaditun mallin (kuvio 7) mukaisesti, kun tila arvioidaan omaisuusosittain. Mallissa oli esitetty omaisuusosittain etenevä arvonmäärittäys, jossa eri omaisuusosille käytetään sopivinta arviointimenetelmää ja saadut arviot lasketaan yhteen. Saatuun summaan tehdään kokonaisarvonkorjaus, jotta saadaan realistinen käypä arvo tilalle. Omaisuusosittain arvioitaessa tilán arvo kasvaa usein suureksi, joten kokonaisarvonkorjausta on välttämätöntä käyttää. Asiantuntijoiden näkemyksenä oli, että kun arvioon sisältyy koko tilán tuotanto koneistoinen, arvonalennusprosentti voi olla jopa 30 %:n luokkaa. Eri omaisuusosien arviointi etenee pääosin mallin mukaan. Asiantuntijat kuitenkin painottivat, että esimerkiksi tilán tontin arvo ei voi olla sama kuin alueen muu rakennusmaa, koska tontilla tuotantorakennukset muodostavat rasiitteen. Tyhjillään olevat tuotantorakennukset nähtiin ongelmana, koska vaihtoehtoiset käyttömuodot ovat vähäisiä. Asiantuntijoiden mukaan joitain omaisuusosia voidaan pitää lopullisessa kauppatilanteessa mahdollisina tasoituserinä. Tällaisia ovat esimerkiksi varastoissa oleva rehu tai tilán tontti.

Koko tilán arvioiminen kauppa-arvomenetelmällä koettiin haastattelujen mukaan mahdolliseksi. Ongelmaksi kuitenkin koettiin tarvittavan referenssiaineiston vähäisyys. Vertailukauppahintoihin perustuvan arvioinnin huonoksi puoleksi koettiin, että tilat ovat usein toisistaan poikkeavia ja sijaitsevat eri alueella. Kustannusarvomenetelmän käyttö koettiin järkeväksi lähinnä rakennusten arvioinnissa, jos niihin ei muuta arviomenetelmää voida käyttää.

Asiantuntijoiden näkemyksen mukaan toimivin arviointimenetelmä olisi tuottoarvomenetelmä. Tällöin tilan eri omaisuusosia ei huomioitaisi erikseen, vaan tilan arvoa lähdetäisiin hakemaan tilalta saatavan tuoton kautta. Haastateltujen mukaan tuottoarvomenetelmää ei vielä hyödynnetä tarpeeksi maatalouden kiinteistökaupoissa. Muun yritystoiminnan kiinteistönvälityksessä tuottoarvon käyttö on yleistä, koska siellä on jo muodostunut yleinen hintataso ja käytännöt. Tuottoarvomenetelmällä saatu tilan arvo on kuitenkin yleensä pienempi kuin muilla menetelmillä saatu arvo, joten tämä vaikuttaa negatiivisesti myyjän myyntihalukkuuteen. Maataloudessa ei vielä tarpeeksi mielletä, että ollaan myymässä liiketoimintaa eikä vain elämäntapaa ja asuinpaikkaa.

Tutkimukseen ei löytynyt yhtä ainoaa oikeaa menetelmää maatalon arvon määrittämiseen. Kaikkia tutkimuksessa esitettyjä menetelmiä voidaan hyödyntää tilan arvioinnissa tapauskohtaisesti. Karkeana jaotteluna voidaan pitää, että tilan arviointi perustuu joko tilan omistuservoon tai tilalta saatavaan tuottoon, eli summaarvo kuvaa tilan omistuservoa ja tuottoarvolla haetaan tilan tuottoa. Haastattelujen pohjalta voidaan olettaa, että pankkien näkökulmana tilan arvosta on vakuuksin realisoitavissa oleva arvo.

Jatkotutkimuskohteena tutkimuksesta nousee tuottoarvomenetelmän käyttö kokonaisen maatalon arvioinnissa. Tuottoarvomenetelmän hyödyntämiseen apua löytyisi luultavasti muun yritystoiminnan kiinteistönvälityksestä. Ulkomailla vieraiden väliset tilakaupat ovat yleisempiä kuin meillä Suomessa. Jatkotutkimuskohteena arvonmäärittäminen muissa maissa saattaisivat tuoda uutta tietoa myös oman maamme arviointikäytäntöjen kehittämiseen. Mielenkiintoisen näkökulman aiheeseen toisi myös jatkotutkimus, jossa tutkittaisiin eri kauppatilanteiden arvonmuodostusta ja vertailuhintojen muodostumisperiaatteita. Työssä voitaisiin myös esimerkiksi tutkia, olisiko myyjälle tilan myynti omaisuusosat pirstomalla kannattavampaa kuin kokonaisen tilan myynti liiketoimintoinen.

LÄHTEET

- Aho, P. Ei päiväystä. Yrityksen arvonmääritys. [Verkkajulkaisu]. SBB. [Viitattu 22.9.2011]. Saatavana: <http://www.sbb.fi/TPArtikkelitArvo.pdf>
- Alkuvoimaa aloitustuesta. 2010. [Verkkajulkaisu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu 14.10.2011]. Saatavana: http://www.mavi.fi/attachments/mavi/maaseudunrahoitus/5ApaWWVgc/Aloitustuiki_2010_FARMARI.pdf
- Aloitustuen hakija ja maatila. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Osuuspankki. [Viitattu 14.10.2011]. Saatavana: <https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/maatalousyrittajan-palvelut/sukupolvenvaihdos-maatilalla/aloitustuen-hakija?id=75920&srcpl=8>
- Arvonmääritys. 2008. [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen yrittäjät. [Viitattu 3.10.2011]. Saatavana: <http://www.yrittajat.fi/fi-FI/minustakoyrittaja/omistajan-ja-sukupolvenvaihdos/arvonmaaritys/>
- Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. 7. uud. painos. Helsinki: Edita Prima.
- Heinonen, S. 1992. Maatilan arviointi. Teoksessa: Saari, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 329–344.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistokustannus.
- Kallunki, J-P. & Niemelä, J. 2004. Uusi yrityksen arvonmääritys. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2011. Kiinteistön välitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.
- Kiinteistön arvonmääritys ja hinnoittelu. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Farmit. [Viitattu 17.11.2011]. Saatavana: <http://www.farmit.net/talous/investoinnit/kiinteistoekauppa/valmistelu>
- Kiviniemi, M. 2007. Omistajanvaihdos. 6. painos. Teoksessa: Rantala, S. (toim.) Metsäkoulu. Helsinki: Metsäkustannus Oy, 245–256.
- Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2004. Moderni rahoitus. 3. uud. p. Helsinki: WSOYpro.
- Kuja-Lipasti, O. 2011. Maatilan myynti on iso prosessi. Käytännön Maamies 60 (11), 22–24.
- Leppiniemi, J. 1999. Omaisuuden arvo. Helsinki: Talentum.

- Maatalouden elinkeinosuunnitelma ja tuki sen laadintaan. 15.9.2011. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu 14.10.2011]. Saatavana: <http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus/elinkeinosuunnitelmantuki.html>
- Maatilan rahoituksen suunnittelu. [PP-esitys, Op-pohjola]. Kohtala, J.
- Myhrberg, O. 1992. Arviointimenetelmät. Teoksessa: Saari, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 131–159.
- Myhrberg, O. 1992. Haja-asutuspaikkojen arviointi. Teoksessa: Saari, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 272–280.
- Mäntykoski, H. 2011. Nuorten viljelijöiden aloitustuen hakeminen. Luentomoniste. 26.1.2011. Ilmajoen Maatalousoppilaitos. Julkaisematon.
- Ojala, K. 2011. Maatalousylitarkastaja. Maaseutuvirasto. Puhelinkeskustelu 17.10.2011.
- Ruusuvuori, J. & Tiittula, L. 2005. Haastattelu: Tutkimus, tilanteet ja vuorovaikutus. Tampere: Vastapaino.
- Saari, I. 1992. Käytännön arviointityö. Teoksessa: Saari, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 161–175.
- Saari, I. 1992. Rakennusten arviointi. Teoksessa: Saari, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 289–305.
- Tukikohteet vuonna 2011. 28.1.2011. [Verkkosivu]. Seinäjoki: Maaseutuvirasto. [Viitattu 17.10.2011]. Saatavana: <http://www.mavi.fi/fi/index/maaseudunrahoitus/investointituet/tukikohteet.html>
- Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. 2011. [Verkojulkaisu]. Verohallinto. [Viitattu 28.11.2011]. Saatavana: <http://www.vero.fi/download/noname/%7B365BA781-B9EF-4AE2-8CD0-DCA8EFE80A4F%7D/6922>
- Virtanen, P. 1992. Kiinteistömarkkinoinnista. Teoksessa: Saari, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 16–24.
- Ylätalo, M. 1992. Pellon arviointi. Teoksessa: Saari, I (toim.) Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy, 231–244.
- Ylätalo, M. 2006. Omaisuuden arviointi. Opetusmoniste.
- Ylätalo, M., Mäkinen, H. & Alander, A. 2004. Maatalouden investoinnit, rahoitus ja maksuvalmius. Opetusmoniste.

Yrityksen arvonmääritys. Ei päiväystä. [Verkojulkaisu]. Helsinki: Suomen yrittäjät.
[Viitattu 3.10.2011]. Saatavana: <http://www.yrittajat.fi/File/450e4adf-ad22-4977-9325-f13f10ab9e27/Yrityksen%20arvonm%C3%A4%C3%A4ritys.pdf>

LIITTEET

LIITE 1 Teemahaastattelun runko

- **Haastateltavan tausta?**

Maatilan arvonmääritys

(Haastateltava lukee tehdyn mallin)

- Onko tällainen eri omaisuusosien hinnoittelutapa yleinen käytäntö?
 - Jos ei, niin kuinka arvonmääritys tulisi tehdä ja kuinka mallia tulisi muuttaa?
- Onko mallissa käytetyt arvonmääritysmenetelmät käytössä olevia menetelmiä?
 - Jos ei, niin mitä menetelmiä on käytössä?
- Tarvitseeko eri omaisuusosien hinnoittelumallia korjata/ muuttaa?
 - maatalousmaa
 - perusparannukset
 - metsä
 - rakennukset
 - sadonvara
 - koneet ja kalusto
 - varasto kotieläimet
- Käytetäänkö arvonmäärityksessä kokonaisarvonkorjausta (tukkualennusta)?
 - Jos käytetään, niin kuinka sitä pitäisi käytännössä käyttää?
- Heräsikö haastattelun pohjalta jotain, mitä olisi hyvä huomioida maatilan arvonmäärityksessä ja mitä muuttaisit ko. malliin vielä?