

Arviolausunto

Arvioinnin tarkoitus ja lähtötilanne

Arviolausunto on tehty myyntiä varten koskien tilan 272-419-8-34 Kälviän Hirsimetsän Yhteismetsän osuuksien käypää arvoa.

Käyvällä arvolla tarkoitetaan todennäköistä velatonta kauppahintaa, millä omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Osuus Kälviän Hirsimetsän Yhteismetsään

a) Arvionnin kohteen kuvaaminen

Kälviän Hirsimetsän yhteismetsä on vuonna 2003 perustettu, laaja ja monimuotoinen kokonaisuus Keski-Pohjanmaalla. Yhteismetsän kokonaispinta-ala on yli 12 000 hehtaaria, josta metsätalouden kannalta keskeistä metsämaata on noin 6 700 ha ja kitu- tai joutomaita noin 1 900 ha. Alueella on merkittäviä luonnonsuojelukohteita: yksityinen soidensuojelualue yli 2 900 ha sekä vanhojen metsien suojelualue 150 ha, jotka vahvistavat alueen luontoarvoja ja käyttörajoitteita. Yhteismetsällä on noin 880 osakastilaa, mikä kertoo omistuspohjan laajuudesta ja toiminnan vakiintuneisuudesta. Osakastilojen edustajia osallistuu noin 20-30 vuosittain kevät ja syyskokouksiin päättämään mm. ylijäämän käytöstä. Kokousten välillä asioita hoitaa syyskokouksen valitsema hoitokunta.

Arviokohteen osuuden suuruus on $0,015894 / 9,481058$ (0,1676 %) vastaten yhteismetsän noin 6600 ha metsämaasta noin 11,1 ha:n laskennallista osuutta. Yhteismetsällä on lisäksi kitu- ja joutomaata metsäsuunnitelman ja Hirsimetsän nettisivujen mukaiset määrät.

Hakkuusuunnite on nettisivun mukaan 13600 m³/v vuosina 2018-2027.

b) Arvioinnin teoreettinen perusta ja määräytymisperuste

Tuottoarvomenetelmää käytetään perinteisesti arvottamaan tulevaisuudessa säännöllisesti saatavia tuottoja. Menetelmässä kohteen arvo (todennäköinen luovutushinta) määritetään kohteesta käyttöaikana todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona. Metsätaloudessa tavoitteellinen tuottovaatimus on perinteisesti ollut noin 3 % (reaalinen), jolloin vakaa ja jatkuva jakokelpoinen rahavirta voidaan pääomitaa tuottovaatimuksella.

Verohallinnon arvostusohjeen mukaan metsämaan käyvän arvon määrittelyssä kauppa-arvomenetelmä ei yleensä voi olla lähtökohtana, koska edustavia vertailukauppoja, joista puustotiedot tunnettaisiin kohteittain, on harvoin saatavilla. Ohjeen mukaan yksityismetsissä käytetään tavanomaisesti summa-arvomenetelmää (maapohjan arvo, taimikon kustannusarvo, puuston hakkuuarvo ja odotusarvolisä, tarvittaessa kokonaisarvon korjaus).

Erityisesti laajoissa metsäkokonaisuuksissa ohje kuitenkin korostaa tuottoarvomenetelmän käyttöä. Tässä tapauksessa yhteismetsän poikkeuksellisen suuri pinta-ala ja heterogeenisyys

tekevät yksityiskohtaisesta “metsäarviosta” (summa-arvosta) vähemmän tarkoituksenmukaisen, kun taas tuottoarvomenetelmä heijastaa suoraan omistajalle realisoituvaa ja verotuksessa relevanttia verovapaata jakokelpoista kassavirtaa.

Tuottoarvomenetelmää käytettäessä kohteen arvo lasketaan kaavasta:

$$A = T / i$$

A = tuottoarvo

T = vuotuinen nettotuotto, nettotuottojen keskiarvo tai muu vastaava arvioitu nettotuotto

i = pääomitus korkokanta (tuottovaatimus)

Koska arvostusratkaisun perusteena olevilta tiedoilta vaaditaan todennettavuutta, joudutaan vuotuinen nettotuotto muun tiedon puuttuessa usein määrittämään historiatietojen perusteella. Pääomitus korkokanta kuvaa sijoitetulle pääomalle asetettavaa tuottovaatimusta. Verottajan perintö- ja lahjaverotusohje ohjaa käyttämään 5 %:n korkokantaa.

Yhteismetsäosuus on luovutettavissa oleva etuus, joka sisältää oikeuden osallistua yhteismetsän päätöksentekoon ja saada osuusluvun mukainen osuus tuotosta. Näin ollen käypä arvo johdetaan tuottoarvomenetelmällä osuusluvun suhteellisesta osuudesta koko yhteismetsän jakokelpoisesta tulovirrasta. Tulosta voidaan peilata markkinan hintahavaintoihin (kauppa-arvot), jotka yhteismetsäosuuksissa heijastavat usein myös ei-puuntuotannollisia käyttöarvoja (esim. metsästys- ja kalastusoikeudet sekä odotukset tuulivoiman vuokratuotoista ja yhteismetsän rakennusten / kämppien käyttöoikeus). Käytännöllinen menettely on siten: ensisijainen arvo on tuottoarvomenetelmästä, jota täydennetään markkinahavainnoilla toteutuneista vastaavista osuuksien kaupoista.

c) Arviointi

Arviointi aloitettiin selvittämällä Hirsimetsän kymmenen viimeisen vuoden ylijäämien käyttö. Yhteismetsän hoitokunnalta saadun tiedon mukaan jako on ollut viime vuosina keskimäärin 2,7-kertainen, mikä vastaa rahamääräisesti noin 256.500 € / vuosi. Tänä vuonna poikkeuksellisesti jako oli ns nelinkertainen jako summaltaan 380.000 €. Sen lisäksi yhteismetsä osti noin 94 ha:n metsätilan.

Yhteismetsäosuus tuottaa omistajalleen verovapaata tuloa jaettavasta ylijäämästä. Tarkasteltavalle osuusmäärälle 15894 vuotuinen tuotto on ollut keskimäärin 430 € / vuosi. Mikäli tuotto jatkuisi samansuuruisena ikuisesti, laskennallinen tuottoarvo 3 %:n tuottovaatimuksella on 14333 €. Tämä “jakoraha” sisältää sekä metsätalouden että muut tuotot (esim. metsästyslupatuotot ja vuokratulot) ja huomioi myös kaikki kulut, koska ne vähennetään ennen jakoa.

Muiden arvojen arvostaminen rahana on haasteellista. Hirsimetsä tuottaa metsätaloudellisten arvojen lisäksi myös muita arvoja. Osakkaalla ja hänen perheenjäsenellä on metsästys- ja kalastusoikeus yhteismetsän alueella sen mukaan kuin hoitokunta tarkemmin päättää. Hirsimetsällä on myös kolme ”kämpää” käytettäväksi osakkaiden toimintaan.

Keski-Pohjanmaan Metsämarkkinoinnilla on ollut toimintansa aikana usein yhteismetsäosuuksia julkisessa välitysmyyynnissä, ja kauppa-arvojen keskiarvot ovat nousseet selvästi. Vuosien 2000–

2009 keskiarvohinta oli **0,42 €/osuusluku** (osuusluku tässä ilman pilkkua eli täysin kokonaisluvuin), vuosien 2010–2019 keskiarvo **1,06 €/osuusluku**, ja vuosina 2020–2025

keskiarvo on ollut **1,46 €/osuusluku** (vaihteluväli **1,19–1,95 €/osuusluku**).

Ero jakorahaan perustuvan tuottoarvon ja viime vuosien kaupp-arvojen välillä selittyy muilla kuin yhteismetsän metsämaan ja puuston puuntuotannollisilla tekijöillä. Metsästysoikeuksista ollaan valmiita maksamaan osuuksia ostettaessa, ja markkina hinnoittelee myös odotuksia tulevista tuulivuokratuotoista, vaikka varmuutta niistä ei kauppahetkellä eikä arviointihetkelläkään ole. Yhteismetsä on lisäksi vaivaton omistusmuoto: tulo kertyy säännöllisesti nettotuottona ilman omistajan omaa panosta metsänhoitoon, metsänparannukseen tai puukauppaan. Lisäksi yhteismetsä laajenee ostamiensa metsätilojen kautta, joten pitkässä juoksussa 10-vuotiskaudesta seuraavaan ylijäämän ja siitä jakorahan voi olettaa olevan kasvussa myös puuntuotannollisin perustein.

Osuuden pienuus huomioon ottaen ja painottaen useita toteutuneita kaupp-arvoja arviolausuntona katson, että **Kälviän Hirsimetsän Yhteismetsän osuuden 0,015894 / 9,481058 (tila 272-419-8-34) käypä arvo on 24000 €,** mikä vastaa noin **1,51 €/osuusluku**. Tuulivoimahankkeet voivat tuoda optionaalista lisäarvoa (vuokratuotot aikaisintaan 2030-luvun puolivälissä), mutta koska luvitus, kaavat ja siirtoverkkoinfra eivät ole valmiita, en sisällytä niistä erillistä preemiota; pidän niitä **yläpuolisena mahdollisuutena**.

d) Tuloksen luotettavuuden arviointia

Käytännön kauppatilanteessa Kälviän Hirsimetsän Yhteismetsän osuudet ovat haluttuja. Kysyntä niistä on hyvä. Yhteismetsäosuuksista on maksettu 3 %:n tuottoarvoon nähden jopa liki kaksinkertaisia arvoja. Toteutuneissa kauppahinnoissa heijastuu tuulivuokraodotukset.

Tällaisessa eriarviointimenetelmien tulosten poikkeamatilanteessa on iso riski arviointituloksen luotettavuudelle. Varovaisuusperiaatteen takia mm verotuksessa on hyväksytty 5 % :n tuottoarvon mukainen lähestymistapa oikeammaksi kuin osin spekulatiivinen kaupp-arvomenetelmän tuottama arvo. 5 %:n tuottoarvo olisi ”vain” 8600 €.

Äänivalta kokouksissa ja metsästysoikeuksiakin menee osuuslukujen suhteessa, joten kaupp-arvoon vaikuttaa monet tekijät, joita ei voi kunnolla selittää muuta kuin kauppakohtaisesti myyjän ja ostajan sen hetkisillä intresseillä.

Yhteismetsän hoitokunta käyttää käyvän arvon laskentamenetelmänä 25 vuoden takaisinmaksuaikaa. Kymmenen vuoden keskimääräinen rahanjako on ollut 2,7 kertaa osuusluku jaettuna sadalla. Eli tässä käyvän arvon kaava olisi $25 \cdot 2,7 \cdot 158,94 = 10728 \text{ €}$. Se on enemmän kuin puolet pienempi kuin tässä arviolausunnossa saamani käypä arvo 24000 €. 3 %:n tuottoarvokin oli 14333 €. Luvut osoittavat, että metsätilamarkkinoilla Hirsimetsän omistusta arvostetaan eri lähtökohdista paljon korkeammalle kuin mitä metsätaloudellinen puuntuotantokyky tuottoarvoksi arvottaa. Hirsimetsäosuuksien hyvä vaihdanta markkinoilla puoltaa sitä, että pienempi osa käyvästä arvosta lasketaan tuottoarvosta ja isompi osa kaupp-arvosta kuten arviolausunnossa on tehty.

Kokkolassa 28.11.2025 Manu Purola,
LKV, mh