

Arviolausunto

Arvioinnin tarkoitus ja lähtötilanne

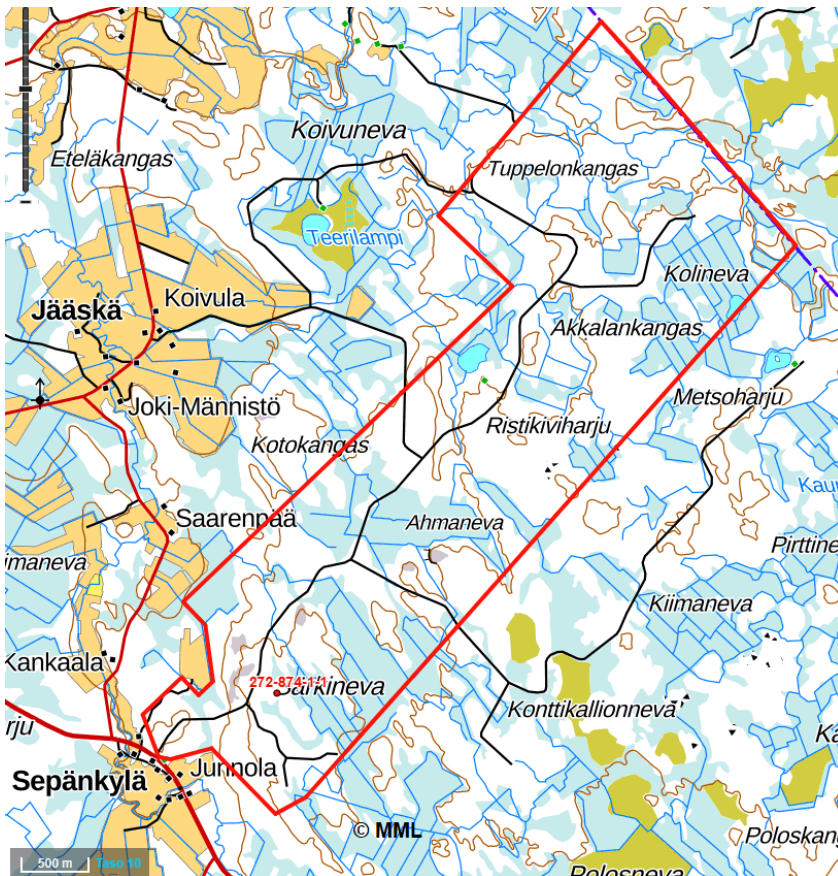
Arviolausunto on tehty myyntiä varten koskien tilan 272-419-8-34 Kälviän Rantalan Yhteismetsän osuuksien käypää arvoa.

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 Rantalan Yhteismetsään

a) Arvioinnin kohteen kuvaaminen

Kälviän Rantalan Yhteismetsä 272-874-1-1 on pinta-alaltaan kiinteistörekisterin mukaan 1065,5 ha. Yhteismetsä sijaitsee Kokkolan Ullavan Sepäkylässä Akkalankankaan metsätien molemmiin puolin alla olevan kartan mukaisesti. Puuston määrä on tuoreen metsäsuunnitelman mukaan noin 103.000 m³ eli keskimäärin 98 m³/ha. Ja puuston kasvu vuonna 2025 noin 2,8 m³/ha/v eli noin 3.000 m³ vuodessa. Osakkaita yhteismetsässä on noin 73. Hakkuusuunnite on ollut kaudelle 2015-2025 2500 m³/v ja tulevalle kaudelle 2026-2035 esitetään lukua 3000 m³/v.



Myytävänä olevan tilan 272-419-8-34 Kälviän Rantalan Yhteismetsän osuusluku **0,018025/0,974118**, joka vastaa noin **1,85 %:n** osuutta koko yhteismetsästä.

Kiinteistörekisterin mukaisesta **1 065,5 ha** kokonaisalasta tämä merkitsee pinta-alavastaavuutena noin **19,7 ha**.

Osuuden omistaminen tarjoaa näin mahdollisuuden tasaisesti jakautuvaan tuottoon ja vaikuttamiseen yhteismetsän hallinnossa ilman omaa operatiivista metsänhoitotyötä; tulot kertyvät keskitetysti hakkuista ja mahdollisista muista tuloista (mm. vuokrat).

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 keskimääristä yksityismetsää paljon suurempi pinta-ala tekee yksityiskohtaisesta "metsäarviosta" (summa-arvosta) vähemmän tarkoituksenmukaisen, kun taas tuottoarvomenetelmä heijastaa suoraan omistajalle realisoituvaa ja verotuksessa jo verotettua eli verovapaata jakokelpoista jatkuvaa kassavirtaa. Omistajien suuri määrä korostaa sitä, että vain tuottoarvo on relevantti arviointimenetelmä osuuden arvottamiseen, sillä osuuden käypä kauppa-arvo markkinoilla ei muodostu koko yhteismetsän summa-arvomenetelmän tuottaman käyvän arvon osuusluvun mukaisesta tilan arvo-osasta.

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 tulvaisuuden 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. metsästysoikeudet sekä odotukset mahdollisista tuulivoiman vuokratuotoista). Käytännöllinen menettely on siten: ensisijainen arvo on tuottoarvomenetelmästä, jota täydennetään markkinahavainnoilla toteutuneista vastaavista osuuksien kaupoista.

c) Arviointi

Arviointi aloitettiin selvittämällä viimevuosien ylijäämien käyttö, jotta pystyttäisiin hahmottamaan tulevaisuudessa saatavien tuottojen nykyarvoa. Yhteismetsän hoitokunnalta saadun tiedon mukaan 2020- luvun toteutunut ja vuosille 2025 ja 2026 ennakoitu jakosumma on keskiarvona 70 000 € vuodessa ja hakkuusuunnite 2015-2025 2500 m³/v ja 2026-2035 3000 m³/v. Jakokäytännön perusteella osuus on oikeuttanut rahavirtaan keskimäärin n. 1295 €/v. Se on omistajalleen verovapaata tuloa jaettavasta ylijäämästä, yhteismetsän maksaman veron jälkeen. Tämä "jakoraha" sisältää sekä metsätalouden että muut tuotot (esim. metsästyslupa-tuotot ja vuokratulot) ja huomioi myös kaikki kulut, koska ne vähennetään ennen jakoa.

Mikäli tämä keskimääräinen vuosituotto 1295 € jatkuisi samansuuruisena ikuisesti, laskennallinen tuottoarvo metsätaloudessa usein käytetyllä 3 %:n tuottovaatimuksella on noin 43000 € ja verottajan ohjeen mukaisella 5 %:n tuottovaatimuksella noin 25900 €. Markkinoilla toteutuneet kauppahinnat ovat olleet usein näiden arvojen välissä.

Muiden arvojen arvostaminen rahana on haasteellista. Yhteismetsä tuottaa metsätaloudellisten arvojen lisäksi myös muita arvoja. Osakkaalla ja hänen perheenjäsenellä on metsästysoikeus yhteismetsän alueella sen mukaan kuin hoitokunta tarkemmin päättää.

Rantalan yhteismetsän alueella on tuulipuistosuunnitelmia, mitkä voivat johtaa jako-osuuden merkittävään nousuun tulevan (eli 2026-2035) 10-vuotiskauden loppupuolella. Rasitustodistuksen mukaan tuulivoimaa varten vuokrasopimus on tehty 2022 ja on voimassa 2057 vuoden loppuun asti 909,53 ha:n alueella vuokralaisena Neoen Renewables Finland Oy, 2945811-1. Kaavoitus on aloitettu noin 3500 ha:n alueelle Akkalankankaalla. Yhtä voimalaa kohti bruttovuokratuotto olisi yli 30.000 €/vuosi, joten jos tuulipuisto toteutuisi, niin yhteismetsän jakoraha nousisi arviolta 9-10 myllyn osalta jopa 6 kertaiseksi. Riskit ja epävarmuudet johtavat kuitenkin siihen, että tätä ei pidä arviossa pääomittaa vielä. Luvitus ja kaava ovat kesken. YVA/kaava, mahdolliset valitukset ja Natura-/luontoselvitykset voivat viivästyttää tai rajoittaa turbiinimääriä. Sähköliityntä on epävarma, sillä siirtoverkon (Fingrid) liityntäkapasiteetti ja aikataulu on kriittinen monen tuulipuiston kilpaillessa keskenään. Lopullinen sijoittuminenkin on epävarma. Kaava-alue on laajempi kuin yhteismetsän maa-ala, joten vasta turbiinien todellinen määrä yhteismetsän maalla ratkaisee vuokratuoton. Mahdollinen kaupallinen tuotanto voi olla useita vuosia myöhemmin kun em. tekijät on ratkaistu ja löydetty tuotetun sähkön ostajataho.

Osuuden pienuus huomioon ottaen ja painottaen viimevuosien toteutuneita kauppa-arvoja arviolausuntona katson, että **Kälviän Rantalan Yhteismetsän osuuden 0,018025 / 0,974118 (tila 272-419-8-34) käypä arvo on nyt 40.000 €** vastaten laskennallista 2030 €/ha olevaa

hintaa. Tuulivoimahanke voi toki tuoda optionaalista lisäarvoa (vuokratuotot aikaisintaan 2030-luvulla), mutta koska luvitus ja kaavat eivät ole valmiita, en sisällytä niistä erillistä preemiota käypään arvoon.

d) Tuloksen luotettavuuden arviointia

Verottaja perintö- ja lahjaverotuksen ohjeistuksen mukainen 5 %:iin perustuva tuottoarvo-perusteinen lähestymistapa keskimääräiselle jakosummalle 1295 €/v antaa realistisen kuvan Kälviän Rantalan Yhteismetsän taloudellisesta käyvästä arvosta nykytilanteessa ollen 25900 €. Toisaalta käytännön kauppatilanteessa yhteismetsäosuuksista on jo maksettu tuottoarvoon nähden yksittäisissä kaupoissa liki 3 %:n tuottovaatimuksen osoittamaa kauppahintaa. On ilmeistä, että tuulivuokraodotusta on jo diskontattu toteutuneisiin kauppahintoihin.

Yhteismetsä itse laskee spv-tilanteissa osuuden arvon kertomalla kokonaislukuna ilmaistu osuusluku luvulla 1,5 eli tässä $1,5 \cdot 18025 \text{ €} = 27038 \text{ €}$.

Tässä arviossa saatu käypä arvo 40.000 € tunnistaa 2020-luvulla toteutuneen verovapaan jakorahan 1295 €/v, mutta tunnustaa myös toteutuneet kauppahinnat, mitkä jo ovat ottaneet varovasti huomioon 2026-2035 ennakoidun jako-osuuden kasvun sekä hakkuusuunnitteen kasvusta johtuen että myös suunnitelmakauden lopun mahdollisista alkavista tuulivuokrista.

Kokkolassa 28.11.2025 Manu Purola,
LKV, mh