

Simo Hannelius

Metsäomaisuuden arviointi kaipaa standardointia

Omaisuu den arvostus on ratkaistavissa tutkimuksen keinoin

Metsäomaisuuden kiinteistöarvioinnissa on kaksi hankalasti selvitettävää kysymystä. Toinen niistä on vertailuaineiston saatavuus, mikä koskee muidenkin kiinteistötyyppien arviointia. Metsätilojen käytännön arvioinneissa tietojen kerääminen vertailukauppoista on työlästä, aikaa vievää ja kallista, vaikka Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri tarjoaakin siihen hyvän lähtökohdan. Toinen ongelma on tuottoarvometelmässä sovellettavissa oleva diskonttauskorko. Kumpaankin ongelmaan on löydettävissä ratkaisu kansainvälisistä kiinteistöarvioinnin standardeista ja kauppahintatutkimuksista. Markkinahinnat ovat kiinteistöarvioinnin tärkein lähtökohta ja niistä tulisi johtaa myös metsäomaisuuden kiinteistöarvioinnin standardi.

Miksi summa-arvo yliarvioi?

Suomalaisen metsäomaisuuden kiinteistöarvioinnin perinne on ollut saksalaisessa metsänarvonlaskennassa riippumatta siitä, mihin arviointia on tarvittu. Sen laskentakaavana on käytetty Faustmannin (1849) mallia. Arviointitehtävä tulisi kuitenkin rajata sen mukaan, mikä on tavoitearvo. Jos tavoitelaa todennäköistä luovutushintaa, kauppa-arvomenetelmää ja vertailukauppojen analyysiä ei voida sivuuttaa. Jos taas kyse on hallinnollisesti sovittavasta

arvioinnista tai korvauksen määrittämisestä, silloin voidaan turvautua laskennalliseen tuottoarvomene- telmään ja sen sovelluksiin.

Summa-arvomenetelmä koostuu kiinteistön kaikkien metsiköiden ja niiden omaisuusosille lasketuista arvoista. Omaisuusosia ovat paljaan maan arvo, taimikon arvo, nuoren kasvatusmetsän odotusarvo- lisä ja puuston hakkuuarvo. Omaisuusosien arvoja erikseen ja niiden summaa on käytetty arviointien lähtökohtina toimeksiannon tarkoituksesta riippumatta. Laskennallisia arvoja on käytetty hallinnollistyyppisissä tilanteissa sellaisenaan. Markkina- arvoon tähtäävässä arvioinnissa on sovellettu tukku- tai tilakokonaisuusalennukseksi nimettyä alennus- tarvetta. Sitä on kutsuttu myös kokonaisarvon kor- jaukseksi. Miten se on kulloinkin arvioitu, on perus- tunut arviomiehen subjektiiviseen harkintaan, koke- mukseen ja terveeseen järkeen.

Maanmittauslaitoksen ja Metlan yhteistutkimuk- sissa on selvitetty metsätilojen kauppahintojen ja summa-arvomenetelmän omaisuusosien ja koko- naisarvon välisiä suhteita. Tilojen metsävaratunnuk- set on mitattu maastoinventoinnein kaupantekohet- ken tilanteessa ja niille on laskettu summa-arvot omaisuusosien perusteella. Maanmittauslaitoksessa on laskettu vuoden 1995 tilakauppa-aineistosta kor- jauskertoimet, joilla summa-arvomenetelmän omai- suusosa-arvoista päästään kauppa-arvoihin (Malmi 2001).

Etelä-Suomesta kerätty kauppahinta-aineisto (n = 250) jaettiin kolmeen luokkaan puuston kehitys-

Taulukko 1. Omaisuusosa-arvoille on laskettu korjauskertoimet, jotta summa-arvo-menetelmällä voidaan arvioida markkinahinta. Regressioyhtälöt on pakotettu origon kautta. Kauppahintatutkimuksen vertailuaineistona ovat Oulun lääniin rajoittuvan Etelä-Suomen vähintään 10 hehtaarin edustavat metsätilakaupat (Malmi 2001).

Puustoisuusluokka	Hintamalli	Selitysaste, %
Taimikkovaltaisuus (n=66)	$Y = 0,62 \cdot P\ddot{A} + KA \cdot 0,46 + TM \cdot 0,51$	72
Kasvatusmetsävaltaisuus (n=86)	$Y = 0,59 \cdot P\ddot{A} + KA \cdot 0,54 + TM \cdot 0,44$	71
Päättehakkuuvaltaisuus (n=106)	$Y = 0,51 \cdot P\ddot{A} + KA \cdot 0,62 + TM \cdot 0,15$	73

Selitykset:
 Y = Kauppahinta, mk
 PÄ = Päättehakkuukäisen puuston hakkuuarvo, mk
 KA = Kasvatusmetsän hakkuuarvo, mk
 TM = Taimikon ja paljaan maan odotusarvo, mk

Taulukko 2. Alueittaiset yhtälöt summa-arvon soveltamiseksi markkinahinnan arviointiin. Mallit perustuvat edellisen taulukon tavoin vuonna 1995 tehtyjen tilakauppojen tutkimusaineistoon (Airaksinen 1998).

Suuralue	Lääni (vanhan läänijaon mukaan)	Hintamalli	Selitysaste, %
Alue 1 (n=74)	Uusimaa, Turku ja Pori, Häme	$Y = 56\,930 + 0,40 \cdot SA$	66
Alue 2 (n=48)	Mikkeli ja Kymi	$Y = 9\,110 + 0,45 \cdot SA$	81
Alue 3 (n=46)	Kuopio ja Pohjois-Karjala	$Y = 16\,290 + 0,44 \cdot SA$	79
Alue 4 (n=82)	Keski-Suomi ja Vaasa	$Y = 2\,510 + 0,54 \cdot SA$	82
Alue 5 (n=89)	Oulu ja Lappi	$Y = 2\,250 + 0,45 \cdot SA$	77

Selitykset:
 Y = Kauppahinta, mk
 SA = Summa-arvo, mk

luokkaosuuden mukaan. Taimikkovaltaisiin (n=66) luettiin kohteet, joissa tilan pinta-alasta vähintään 40 % oli pieniä tai varttuneita taimikoita (puuston keskiläpimitta alle 8 cm). Kasvatusmetsävaltaisiksi (n=86) katsottiin sellaiset tilat, pinta-alasta vähintään 40 % oli nuoria kasvatusmetsiköitä (puuston keskiläpimitta 8–16 cm). Päättehakkuuvaltaisiin (n=106) luettiin ne kohteet, joissa pinta-alasta oli

vähintään 35 % varttuneita (keskiläpimitta yli 16 cm) ja päättehakkuukäisiä metsiköitä. Huomattakoon, että edellinen havaintojen luokittelu ei ole täysin toisiaan poissulkeva. Tästä aiheutui, että 8 tilaa kuului tarkastelussa samanaikaisesti kahteen luokkaan.

Jos markkinahinnat muodostuisivat likimain summa-arvoiksi, edellisten mallien kertoimien pitäisi

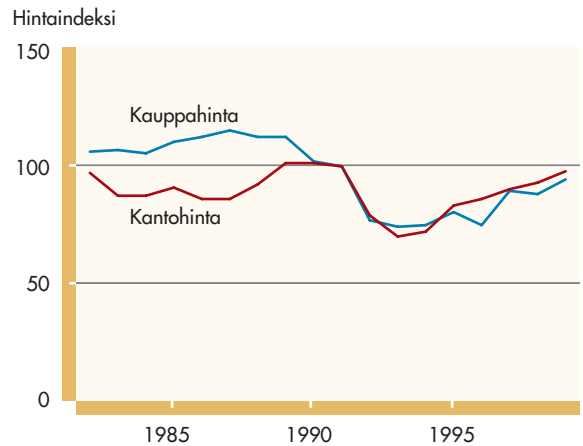
olla lähellä yhtä. Yhteenvedona voi todeta sen, että summa-arvosta tulisi ottaa pois likimain toinen puoli. Edellä analysoidut summa-arvomenetelmän omaisuusosa-arvot on laskettu 2–4 prosenttien korkokannoilla. Mitä pitempi on metsikön ohjekiertoaika, sitä alhaisempaa laskentakorkoa on käytetty (Oksanen-Peltola 1997). Metsätiloihin sijoittaneiden tuottovaatimus on selvästi korkeampi kuin millä koroilla summa-arvomenetelmän omaisuusosa-arvot on laskettu.

Puuntuotantoa harjoitetaan faustmannilaisittain jaksollisesti, jolloin paljas maa ensin metsitetään. Metsiköstä arvioidaan saatavan yhden kiertoaajan kuluessa sekä harvennushakkuutuloja ja päätehakkuutulo, minkä jälkeen paljas maa jälleen metsitetään. Kiertoaajan tulojen ja menojen oletetaan toistuvan samankaltaisina teoriassa ikuisuuteen. Metsikön kiertoaajan alussa aiheutuvien kustannusten ja lopussa saatavien päätehakkuutulojen välinen aika-etaisyys on suuruusluokkaa sata vuotta. Tässä kontekstissä diskonttokoron käytön sovellusalue jää pakosti kapeaksi ja sen taso alhaiseksi. Vastaavasti alhaisen diskonttauskoron käyttö Faustmannin kaavassa johtaa epärealistisen korkeisiin omaisuusosien arvoihin.

Metsäomaisuuden arvostaminen sosiaalisen kestävyyden näkökulmasta

Sosiaalinen kestävyys metsätaloudessa merkitsee uudistuvan luonnonvaran käyttöä siten, että yksityinen metsänomistus on kannattavaa ja omistaja saa siitä ainakin pääosan toimeentulostaan puunmyynti- ja/tai työtuloina. Elinkelpoisuus on yksi sosiaalista kestävyyttä kuvaava tunnus. Kannattava metsätalous tukee myös asutuksen pysyvyyttä haja-asutusalueilla. Metsäomaisuuden arvostuksella on vaikutuksensa sosiaaliseen kestävyteen. Jos metsänomistus arvostetaan kovin alhaisen diskonttokoron mukaan, menettely johtaa yliarvostukseen ja elinkelpoisuuden heikkenemiseen.

Metsälainsäädäntö on tukenut pitkäjänteistä puuntuotantoa ja yksityishenkilöitä sen harjoittajina. Siellä missä sijoitukset metsätalouteen ovat olleet yksityisille heikosti kannattavia eivätkä ole niihin houkutelleet, yhteiskunta on luonut taloudellisia kannusteita. Niitä ovat olleet metsänparannuslain



Kuva 1. Yli 2 hehtaarin kokoisten edustavien metsätilojen kauppahintojen ja raakapuun kantohintojen hintaindeksit vuosina 1983–1999. Kummankin hintasarjan hintaindeksi vuonna 1990 oli 100.

mukaiset erilaiset tuet ja nykyisin Kemeran taloudellinen tuki.

Maanhankintaa ohjanneessa lainsäädännössä (Maanhankintaoikeuslaki 1978) niin ikään pyrittiin turvaamaan tilojen elinkelpoisuus asettamalla paikalliset viljelijät etusijalle ostajina tarjolle tuleviin metsätiloihin. Maanhankintaoikeuslaista luovuttiin asteittain 1990-luvulla ja laki kumottiin lopullisesti 1998 alusta lähtien.

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoista voi koota aikasarjan metsätilakauppojen määrästä ja reaalihinnoista. Tiedot edustavista yli 2 hehtaarin kaupoista on koottu vuositilastoon vuodesta 1982 lähtien. Kauppahintoja voi niin ikään verrata raakapuun kantohinnan kehitykseen. Tässä suhteessa on mielenkiintoista verrata kauppojen lukumäärää ja hintatasoa 1980-luvulla ja 1990-luvulla keskenään. Tilakauppojen määrä lähes kaksinkertaistui 1990-luvulla, mutta hintataso aleni samanaikaisesti reaalisesti noin 30 %:lla. 1980-luvulla tiloista maksettiin myös suhteessa raakapuun kantohintatasoon enemmän kuin 1990-luvulla.

Olen pohtinut selitystä metsätilojen suhteellisen korkeisiin hintoihin 1980-luvulla. Niitä pitivät korkeina arvioni mukaan silloisen maataloushallinnon lakiin perustuva tiukka tilakaupan ohjaus, kiinteistökauppoja tukeva edullinen luototus ja summa-ar-

vomenetelmän käyttö tila-arvioiden laadinnassa. Arviointimenetelmän soveltaminen vaikutti epäedullisesti sosiaaliseen kestävyYTEEN niille, jotka ostivat metsätilan harjoittaakseen sillä puuntuotantoa. 1980-luvun voimakas inflaatio ja kohonneet kantohinnat pelastivat kuitenkin monet ylihintaan ostetut metsätilat konkurssiin ajautumisen uhalta. Hintojen laskun 1990-luvun alussa aloitti lama, joka käänsi kaikkien kiinteistöjen hintakehityksen suunnan. Sääntelyn purku ja markkinatalous ovat tehneet hyvää metsäkiinteistöjen markkinoille.

Edelleen on ilmeistä, että summa-arvomenetelmän arvostusperiaatteet – vuonna 2000 uudistetussa arviointiohjeessa käytetyt 1,8–3,7 prosenttien korot – pitävät yllä korkeampaa hintatasoa kuin mitä markkina osoittaa. Markkina ei yksinkertaisesti hyväksy alhaisiin korkoihin perustuvaa hinnoittelua. Jos usean osakkaan perintötilanteessa metsäomaisuus arvioidaan summa-arvomenetelmällä ja jatkaja maksaa summa-arvon, tilan metsätaloudesta ei tule pitkäjänteistä ja sosiaalisesti kestäväää.

Tilan pinta-alan jakauma tasaisesti eri puuston ikäluokkiin eli ns. normaalimetsälö on käsitykseni mukaan suositeltavin vaihtoehto sukuomaisuutena hoidettavalle metsätilalle. Se turvaa jatkuvuuden eikä tilan arvo kokonaisuutena nouse kohtuuttomaksi, jos osa omaisuudesta joudutaan ”ostamaan” perintötilanteessa.

Standardi metsäomaisuuden arviointiin

Metsäomaisuuden kiinteistöarvioinnin tarpeet jatkautuvat kovin monenkokoisiin alueisiin aina metsäteollisuusyhtiöiden jopa miljoonista hehtaareista (Pohjoismaiden suurten metsäyhtiöiden myyntitarjoukset vuonna 2001) aina perheiden ja sukujen omistamiin muutamien hehtaarien pinta-aloihin. Varsinaisesti metsätilojen markkinat muodostuvat yksityisomistuksesta, jolloin kohteiden koko on kymmenissä tai enintään sadoissa hehtaareissa. Metsään kohdistuvia pienialaisia arviointitarpeita tulee usein esiin maankäyttötavan muuttuessa; kun metsää kasvava alue tarvitaan yleiseen tarpeeseen esim. tieksi tai sähkölinjaksi.

Suomen arviointikäytäntö kaipaa selkiennyttä ja suuntaa siihen on etsittävä markkina-arvoista. Laskettuja arvoja voidaan soveltaa vain niissä tapa-

uksissa, missä markkina-arvostuksia ei synny eikä niitä voi käyttää arvioinnin perusteena. Asiakkaan kannalta joudutaan helposti näkemyseroon, kun on luovuttaja ja saaja tai riitatilanne. Luovuttajan edun mukaista on tällöin vedota summa-arvoihin, kun taas kohteen saaja turvautuu kauppahintatietoihin. Terminologiaa on täsmennettävä, menetelmiä etsittävä kiinteistöarvioinnin yleisistä sovelluksista kansainvälisessä käytännössä.

Kiinteistöarvioinnin kansainväliset standardit ovat vakiintumassa. Kansainvälinen standardointi IVS (International Valuation Standard) on muotoutunut lähinnä amerikkalaisen ja englantilaisen tradition pohjalta. IVS 2001 on kyseisen standardin toinen versio ja kolmatta ollaan (2001) viimeistelemässä. Sitä lähellä oleva eurooppalainen standardi EVS 2000 (European Valuation Standard) on edellisen kaltainen ja se on otettu käyttöön jo Saksassa. EVS ottaa huomioon EU:n direktiivit, mutta antaa tiettyjä vapausasteita kansallisille sovelluksille. EVS:n taustavoimana ja tekijänä on eri maiden kiinteistöarviointijärjestöjen yhteisö TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). On todennäköistä, että IVS vakiinnuttaa asemansa yleisesti hyväksytyksi kansainväliseksi standardiksi (Viitanen 2000).

Kiinteistöarvioinnin standardoinnin tavoitteena on vakiinnuttaa alan peruskäsitteiden sisältö, arviointimenetelmien käyttöä ja soveltamista, ohjeistaa arviointikäytäntöä ja lisätä arviointien luotettavuutta ja läpinäkyvyyttä. Standardi luo yleisesti hyväksyttävät eettiset periaatteet arviointikäytännölle ja asettaa niiden laatijoille pätevyysvaatimukset.

EVS 2000 ei sisällä ohjeistusta siitä, mitä metsäomaisuuden arvioinnin tulisi sisältää, ei terminologiaa eikä suositusta menetelmien soveltamiseksi. Puute on haaste Pohjoismaiden kiinteistöarvioinnin asiantuntijoille, joiden tulisi laatia yhdessä maidensa metsäalan muiden organisaatioiden kanssa yleisesti hyväksyttävä menetelmä; kiinteistöarvioinnin standardi metsäomaisuutta varten.

Metsäomaisuuden arviointi koskee metsää kasvavia tai siihen soveltuvia maita, joille saadaan paras ja korkein taloudellinen hyöty puuntuotannosta (highest and best use in wood production). Arviointimenetelmä johdetaan puuntuotannollisista arvoista. Se soveltuu parhaiten puuta tuottaviin Pohjoismaihin, Baltian maihin, Puolaan, Tsekkiiin ja Itä-

valtaan. Menetelmän käyttökelpoisuus heikkenee tiheästi asuttujen Keski-Euroopan maiden vuoristoalueilla, missä omistaminen sinällään, metsästyks ja muut virkistysarvot nousevat puuntuotannollisia arvoja suuremmiksi.

Arviointi perustuu pääosin metsävaratunnuksiin. Metsistä mitattavat tunnuksat, mittausten menetelmät ja niiden perusteella laadittavat suunnitelmat ovat vakiintuneet kansallisissa metsävarainventoinneissa, metsätalouden järjestelyssä ja tilakohtaisessa metsäsuunnittelussa. Kasvu perustuu ilmastotunnuksiin, maan luontaiseen viljavuuteen (boniteetti), topografiaan, ojituksen ja muuhun maanparannukseen. Metsän tuotos ja tulonodotukset saadaan arvioitua vallitsevien puulajien, niiden laadun, iän ja kasvatusmenetelmien ja raaka-aineelle markkinoilla muodostuvan hinnan perusteella. Puunkorjuun olosuhteet vaikuttavat myös myytävissä olevan puuston arvoon. Metsänhoidon menetelmin varmistetaan se, että saadaan perustettua korkealaatuista ja arvokasta puuta kasvava metsä. Metsän uudistamisen menetelmät niistä aiheutuvine kustannuksineen vaihtelevat puuston luontaisesta uudistumisesta aina maataloudessa käytettäviin muokattujen alueiden istutuksiin ja taimien suojauksiin. Metsätaloutta ja maankäyttömuotojen muuttamista puuntuotantoon tuetaan eri maissa valtion varoin, mitkä tekijät on nekin otettava huomioon standardissa.

Metsällä on lisäksi monikäyttöisiä arvoja, joista metsästyksistä lienee eniten arvostettu ja sille on monissa maissa vakiintunut vuokra. Metsästykseseen soveltuvilla alueilla puuntuotanto voi jäädä toisarvoiseen asemaan. Monikäyttöisiä arvoja ovat lisäksi maiseman, biodiversiteetin, biosfäärin, raakaveden yms. suojelu.

Kauppa-arvomenetelmä standardin laatimisen ja arvioinnin lähtökohdaksi

Metsäomaisuuden arviointi tulee ensisijassa perustaa markkinoilla maksettuihin kauppahintoihin ja niissä havaittuihin yleisiin arvostuksiin. Arviointimenetelminä tulevat kyseeseen sekä kauppa-arvo että tuottoarvomenetelmä. Kustannusarvomenetelmällä on käyttöä lähinnä vain tiettyjen puunkasvatustalustoille aiheutuvien vahinkojen ja korvausten arvioinnissa; ei kokonaisten metsää kasvavien

alueiden arvioinnissa.

Kauppa-arvomenetelmän käytön edellytyksenä on edustavan vertailuaineiston saatavuus. Menetelmä on sovellettavissa, kun kauppahintatutkimuksin on selvitetty hintatekijät ja miten ne vaikuttavat markkina-arvoihin. Metsävaratunnuksat, kuten puuston keskitilavuus ja sen hakkuuarvo, ovat arvotekijöistä tärkeimpiä.

Markkina-arvo on kansainvälisen arviointistandardin mukaan se arvioitu hinta, jolla kiinteistö vaihtaisi omistajaa arviointiajankohtana, ostajan ja myyjän toimiessa vapaaehtoisesti, riippumattomassa kaupantekotilaisuudessa, asianmukaisen markkinoinnin seurauksena, sekä olosuhteet ja kohteen tunteen, asianmukaisesti ja ilman pakkoa. Markkina-arvo arvioidaan kohteen parhaan mahdollisen (highest and best use) tai todennäköisimmän käytön -periaatteen mukaisesti käyttämällä hyväksi markkinatietoja.

Tuottoarvomenetelmää on sovellettu meillä suomalaisen metsänarvonlaskennan tradition synnystä lähtien eniten. Sen tuloksilla ei kuitenkaan ole ollut riittävää yhteyttä – vertailukohtaa – markkinoilla maksettuihin kauppahintoihin. Metsäomaisuuden arviointimenetelmä tulisi perustaa sekä tuottoarvomenetelmään että sen tulosten vertaamiseen markkinahintoihin ns. asiantuntijajärjestelmänä (Hannellius 2000, s. 99). Tutkimuksellisesti näiden yhtenivominen on mielenkiintoinen haaste käytäntöön soveltuvaksi arviointimenetelmäksi.

Tuottoarvomenetelmään soveltuva laskentakorko etsitään markkinahintojen perusteella kansainvälisen standardin mukaan. Siinä sovellettava korko tai korot, joita käytetään tulevaisuuden kustannusten tai tuottojen nykyarvon laskemiseksi, johdetaan markkinoilta, rahastojen sisäisistä kustannuksista tai muista tuottotavoitteista, jotka perustuvat estimoituihin arvoon tai markkina-arvoon.

Hallinnollisia ja sovinnaisia arvoja ovat esim. varallisuusverotuksen verotusarvo, sähkö- ja puhelin-yhtiöiden maanomistajien etujärjestön kanssa sopimat korvaukset ja vakuutusyhtiöiden tarjoamat korvaukset metsävahingoissa.

Kauppahinta-aineistojen perusteella tehtyjen laskelmien mukaan mitä nuorempaa puusto on ja mitä pitempi on odotusaika, sitä alhaisempaa korkomallia tulisi käyttää diskonttauslaskelmissa. Laskentakorko sovitetaan markkinahintoihin, mistä menettelystä

Taulukko 3. Etelä-Suomen vuoden 1995 metsätila-kauppojen keskihinnat ja sijoituksille lasketut sisäiset korot puuston tilavuusluokittain (Hannelius 2000).

Puuston tilavuusluokka, m ³ /ha	Kauppoja, kpl	Hinta, mk/ha	Sisäinen korko,%
Alle 40	40	4161	5,7
41–80	68	6115	8,5
81–120	73	8368	8,1
121–160	36	12236	8,4
161–200	18	15507	10,6
Yli 200	15	20518	13,1

ruotsalaiset käyttävät termiä ”marknadsanpassning” kehittämänsä arviointiohjelmiston yhteydessä (BM-win). Myös meillä paljaan maan arvojen laskennassa on osin käytetty vastaavaa menetelyä.

Esimerkkinä tuottoarvomenetelmän ja markkinahintojen yhteennivomisesta ovat taulukossa 3 esitetyt tulokset. Tulonodotukset on arvioitu käyttämällä hyväksi tavoitehakkuulaskelman menetelmää erikseen eri puustotilavuuden omaaville tiloille. Investointilaskelman tuloksena saadua selvillä, millä diskonttokorolla tulonodotusten nykyarvo on yhtä suuri kuin maksettu kauppahinta.

Kun tavoitehakkuulaskelmia on laadittu tuottoarvomenetelmän soveltamiseksi, pätevästi tulo yhdeltä kiertoaajalta on sisällytetty laskelmaan. Ellei näin meneteltäisi, tärkein osa tulonmuodostuksesta jäisi pois. Kiinteistöarviointiin tähtäävissä laskelmissa, kuten ei tämänkään työn tuloksissa, ei otettu huomioon verotuksen vaikutusta.

Etelä-Suomen taimikkovaltaisille tiloille laskettu sisäinen korko oli 5,7 %. Tilan keskimääräisen puuston ollessa 40–160 m³/ha, sijoituksesta voi odottaa runsaan 8 %:n reaalituottoa. Kun puustotilavuus lisääntyy, kannattavuus parani edelleen. Mitä puustoisempi metsätila, sitä edullisempi se oli sijoituksena. Puustoiseen tilaan sijoittamisen kannattavuus perustuu siihen, että hakkuutuloja on saatavissa jo lähitulevaisuudessa tai edullisimmassa tapauksessa heti tilakaupan jälkeen. Kun puuston tilavuus oli noin 200 m³/ha, 15 000–25 000 markan hehtaarihinoilla oli mahdollista tehdä noin 10 prosentin tuoton antava sijoitus.

Arviomiehelle pätevyysvaatimukset standardissa

Arviomiehelle asetettavat pätevyysvaatimukset sisältyvät myös kansainvälisiin standardeihin. Arvioijalla täytyy olla tieto ja kokemus suorittaa tehtävä tehokkaasti suhteessa hyväksytyihin vaatimuksiin. Vain määritelmän täyttävät arvioijat saavat ottaa kansainvälisen standardin mukaisen tehtävän suorittaakseen.

Arvioinnin perusteet ovat kehittyneet klassisesta taloustieteestä; metsän osalta keskeinen teoria on aiemmin käsitellyssä Faustmannin kaavassa. Kiinteistöarviointi kuuluu metsänarvioinnin ja metsätalouden liiketieteen raja-alueelle. Metsäalalla kiinteistöarviointi on sisällytetty perinteisesti metsätalouden liiketieteeseen.

Laskelmat perustuvat pääomamarkkinoiden täydellisyteen, jolloin muun muassa oletetaan, että markkinoilla ei ole välityskustannuksia eikä veroja, kaikilla sijoittajilla on ilmaiseksi käytettävissä riittävästi informaatiota, korkokanta muodostuu aidosti markkinakysynnästä ja tarjonnasta ja siitä, että sijoittajat toimivat rationaalisesti. Mikään näistä ei ole yhtä suhteessa reaali maailmasta tekemiini havaintoihin (Hannelius 1997). Laskentakoron etsiminen riskittömistä sijoituskohteista (valtion obligaatiot) ja sen soveltaminen metsänarvonlaskentaan johtaa korkeampaan arvoon kuin mitä sijoittajat ovat valmiita maksamaan. Korkonäkemyks on ristiriidassa kansainvälisen kiinteistöarvioinnin standardin kanssa.

Taksaattori ei nojaa laskelmiaan oletuksiin, vaan perustaa ne empiiriseen todellisuuteen. Hän seuraa mitä metsätiloista on keskimäärin maksettu edustavissa kaupoissa ja yhdistää tuottoarvolaskelmien tulokset markkina-arvoihin. Taksaattori tuntee metsän kasvun, josta voi mitata odotusajan pituuden ja päätellä ja arvioida tulonodotusten suuruudet. Kiistelty korkokanta saa implisiittisen ratkaisun tuottoarvolaskelman oheistuloksena maksetun kauppahinnan ja tulonodotusten suuruuden perusteilla.

Paljonko maksaisi siitä, että saa hakata tulevaisuudessa tietyn metsikön? Se on metsäkiinteistöön sijoittavan ongelma. Taitava taksaattori osaa konsulttina ennustaa tulevan hakkuuarvon suuruuden ja ajankohdan, jolloin voi tehdä puukaupan.

Kirjallisuutta

- Airaksinen, M. 1998. Metsän hinta Suomessa 1995. Maanmittauslaitoksen julkaisu 61. Helsinki. 35 s.
- Hanneliuss, S. 1997. Metsäsijoittajan muutokuva. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 673. 55 s.
- 2000. Kiinteistöarviointimenetelmät ja niiden soveltaminen metsäomaisuuden arviointiin. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 762. 101 s.
- Malmi, I. 2001. Metsäkiinteistön omaisuusosien arviointi. Maanmittauslaitos, kehittämiskeskus. 35 s.
- Oksanen-Peltola, L. 1997. Metsän arvon määrittäminen. Teoksessa: Tapion Taskukirja 23. uudistettu painos. Metsälehti kustannus. Jyväskylä. s. 437–449.
- Viitanen, K. 2000. Kiinteistöarvioinnin kansainvälinen standardointi ja auktorisointi. Maankäyttö 1. s. 31.

■ MMM Simo Hanneliuss, Metla, Vantaan tutkimuskeskus
Sähköposti simo.hanneliuss@metla.fi