

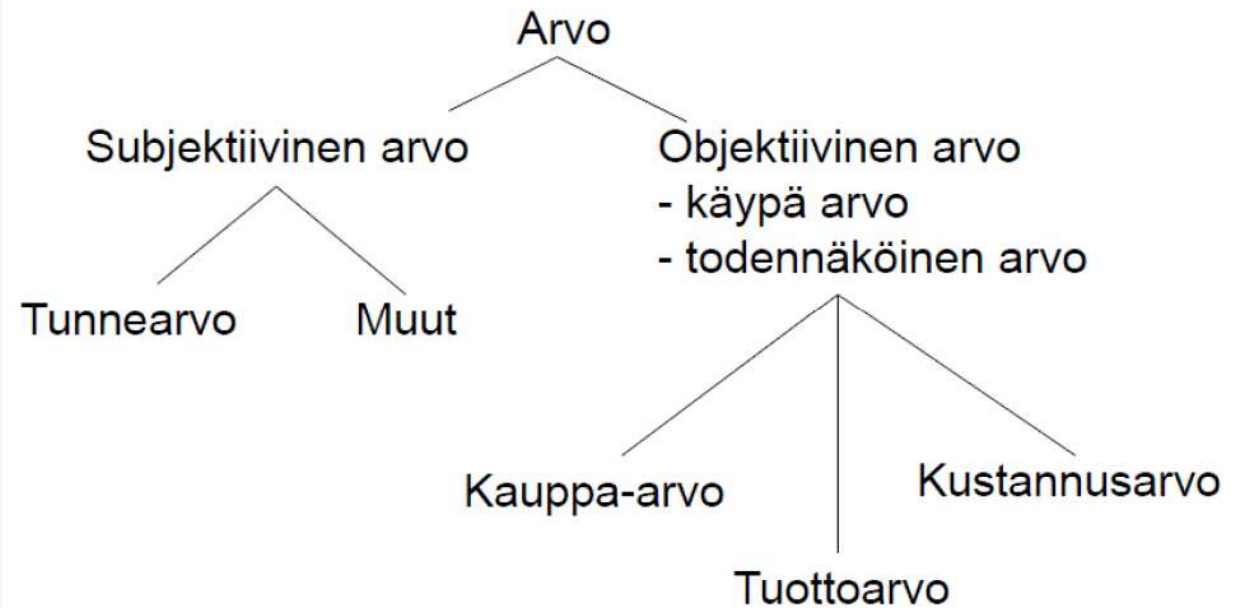


Maatilojen muu irtaimisto, varastot, kotieläimet ja niiden arvostaminen

Talousjohtamisen erityisasiantuntija

Heikki Ojala, talousagronomi

Arvostamisen periaatteet



Arvostamisen periaatteet



YHTEENVETO

- ✓ Arviointien avoimuus ja luottamuksen säilyttäminen tärkeää
- ✓ Usean eri arviointimenetelmän käyttö suotavaa
- ✓ Objektiivisimmin omaisuusosan arvo voidaan määrittää kaupp-arvojen perusteella, mikäli samankaltaisia kauppvoja on riittävästi
- ✓ Jos omaisuusosaa käytetään tuotantotoiminnassa, tuottoarvon pitäisi vastata kaupp-arvoa (lisäksi mahdollinen jäännösarvo huomioitava)
- ✓ Usein esimerkiksi rakennuksissa joudutaan tyytymään kustannuspohjaiseen arvonnääritykseen.

Irtaimen arvostus

- Korostaisin, että arvostamisessa olisi syytä käyttää vastaavien irtaimen hintatietoja, eli kaupp-arvo menetelmää.
 - > Mutta huomioon ottaen, sisältävätkö ko. hinnat kaupan katteen?
 - > Onko mahdollista markkinoilta saada hintatietoja vastaavista tuotteista?
 - > Onko tuotteelle olemassa kysyntää?
 - > Onko tuotteen myyntiin olemassa markkinapaikkaa?
- Korostaisin myös varovaisuusperiaatetta arvottamisessakin!
 - > Miten ostajat käyttäytyvät eri ostotilanteissa? (omistaja myy, kauppa myy, pesänhoitaja myy)
- Vaihteluvälin käyttö sallittua, koska lopulta toteutuva kauppahinta riippuu niin monesta eri tekijästä!

Irtaimen arvostus

- Arvostuksen käyttötarkoitusta (rahoittajalle) huomioon otettaessa, ottaisiin huomioon myös verotuksen arvoa vähentävänä tekijänä!
 - > Jos omistaja myy irtaimen ja antaa rahat velkojalle, jää omistaja vielä velkaa verottajalle.
 - > Ja toisaalta konkurssipesässäkin on pesänhoitaja, joka ottaa myyntituloista osansa.
- Tulonhankkimistoiminnassa olevan omaisuuden realisoinnista ei selviä ilman veroja, paitsi jos hankintamenoa ei ole jätetty vähentämättä verotuksessa.
 - > Ja koska MVL nimenomaisesti vaatii irtaimen osalta maksuperusteisuutta, irtaimen myynti (pl. koneet) on aina 100 % veronalaista tuloa. Josta vero on jopa 50 %...

Irtaimen arvostus

- Verotuksen, realisoinnin kulujen ja/tai kaupan katteen huomioiminen johtaa reaalisesti siihen arvoon, joka objektiivisimmin on käytettävissä vastuiden rahoittamiseen!
- Mikä kokonaisarvon korjaus toimii realistisimmin?
 - > Arvioisin, että jos arviokirjassa on koko omaisuudelle oma kokonaisarvon korjauksensa (kuten Viikissä 90-luvulla opetettiin), niin irtainosittain voi käyttää 30 %:ia (kokonaisarvon korjauksen kanssa, jos se on 30 %, on saanto vastuisiin siis $0,7 \times 0,7 = 0,49$ x kauppa-arvo
- Lakeihin perustuvia arvoja (mm. eläimet) voi käyttää, jos kauppa-arvoja ei ole.
- Kustannusarvojen käyttö on haasteellista, koska keskimäärin maataloudessa ei tuotteelle ole saatu sen kustannuksia vastaavaa hintaa!

Irtaimen arvostus

- Mistä tietolähteistä irtaimen arvoja voi hakea? Riippuu omaisuuserästä.
- Viljat, palkokasvit ym.
 - > VYR.FI
 - > Paikkakunta huomioon!



Markkinatietoa

Maailmanmarkkinahinnat

Viljataseet

- **Kotimaan hinnat**
Ostajien yhteystiedot
Ostohintatietoa

Vienti

KOTIMAAN HINNAT

Värillä merkitty hinta on joko noussut tai laskenut ostajan edelliseen hintanoteeraukseen verrattuna. Laittamalla hiiren muuttuneen päivän hinnan päälle näkyy viime viikon hinta. Klikkaamalla päivän hintaa avautuu pidemmän aikavälin hintakaavio.

Viimeisin hintapäivitys: 26.9.2022 klo 11:45

ProAgria

Vehnä				
		26.9.2022	vk 39	▼
Rehuvehnä				
		26.9.2022	vk 39	▼
Ohra				
		26.9.2022	vk 39	▲
Ostaja	Alue	€/tn	Toimitusajankohta	Termiini €/tn
A-Rehu	Hämeenlinna		tammi-helmikuu	270
	Koskenkorva		tammi-helmikuu	270
	Varkaus		tammi-helmikuu	270
Agrox	Mynämäki	260		
Anora	Koskenkorva	300	loka-joulukuu	300
Avena	eri paikkakunnat	250-262	Tulevat toimitusjaksot	250-255
	eri paikkakunnat (tuoreohra)			
Hankkija	Kirkniemi	257	loka-marraskuu	257
	Kokemäki	257	loka-marraskuu	257
	Kokemäki (tuoreohra)	254		
	Koria	257	loka-marraskuu	257
	Koria (tuoreohra)	254		

Irtaimen arvostus

Säilörehu

- Säilörehulle ei ole olemassa markkinahintoja.
- Säilörehusta voidaan MM Wisun KasviKat€-laskurin avulla saada tuotantokustannus laskettua. Vaatii lohkokohtaiset tiedot tuotantopanosten käyttömääristä, työvoiman ja konekaluston käytöstä sekä sitoutuneista pääomista:
- Vaatii kirjanpidot euroista & määristä.
- Ohran hinta vastaisi tuottoarvoa, koska 1 kg ka $\approx$ 1 ry.

Päätuotteen tuotantokustannus

	€/kg
Tuotantokustannus, Ohra - siemenvilja	0,430
Nettotuotantokustannus, kun tuet vähennetään	0,249

Mahdollisten sivutuotteiden tuotot on vähennetty pois päätuotteen tuotantokustannuksesta.

Minun Maatilani

009023929 0000000 Ojala Heikki » KasviKat€

Tuotantokustannuslaskelmat

Uusi laskelma

	ha	Netto, €/ha	
Tavanomaisen viljelyn tuotteet			
Ohra siemenvilja 2021	16,38	1,98	  
Viherlannoitusnuri	6,88	-77,36	  
Timotein siemen 2021	11,44	166,33	  
Yhteensä	34,70	40,43	

Irtaimen arvostus

Säilörehu (jatkuu...)

- Säilörehuahan liikkuu markkinoilla, mutta vakiintuneita markkinahintoja ei sillä ole. Kysyntä tarjonta epätasapainot vaikuttavat hyvin oleellisesti siihen millä hinnalla markkinoilla on säilörehua myyty. "Halvimmillaan" naapuri on saanut tuoda paalinsa ostajan pihaan ja kalleimmillaan ostaja on maksanut paalista 50 e ja rahdin kotiin.
- Vaikka tuottoarvo antaa objektiivisimman arvon, kyllä alueen kysyntä tilanne tulee arvostuksessa ottaa huomioon!

Kaupasta ostetut rehut tuotantoeläimille

- Kustannusarvoon perustuva arvostus on tässä paras.
- Kirjanpidon laskut ovat silloin paras tietolähde.

Irtaimen arvostus

Eläimet

- Maa- ja metsätalousministeriön asetuksella (834/2018) vahvistettuja eläinvahinkojen korvaamisessa käytettäviä käypiä arvoja:
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20180834>
ja sen liite 1:
<https://www.finlex.fi/data/sdliite/liite/6924.pdf>
- Tätä käyttämällä kyseessä on lakiin perustuva arvo.
- Pyytämällä asiantuntijalta (Faba, ym.) arvion voi pyytää ja sitäkin kannattaa käyttää.



Nautakarja		euroa
	Lypsylehmät	760
	Emolehmät	760
	Sonnit >2 v	1 000
	Sonnit 1–2 v	640
	Hiehot teuraaksi >2 v	570
	Hiehot uudistukseen >2 v	760
	Hiehot 1–2 v	590
	Vasikat <1 v	170
Siat		
	Karjut	540
	Emakot >8 kk	300
	Muut siat >2 kk	185
	Lihotussiat >2 kk	80
	Porsaat <2 kk	40
Siipikarja		
	Munivat kanat	2,70
	Kananpoikasat	3,40
	Broilerit	0,70
	Kalkkunat	7,50
	Muu siipikarja	2,50
Vuohet ja lampaat		
	Siitoskilit	183
	Teuraskilit	183
	Lypsykutut	312,5
	Siitospukit	375
	Teuraslampaat >1 v	139
	Teuraskaritsat <1 v	153
	Siitoskaritsat <1 v	363
	Siitosuuhet >1 v	431
	Siitospässit >1 v	556
Muflonit		
	Muflonit >1 v	2 500
	Muflonit <1 v	1 500
Hevoset		
	Hevoset >1 v	2 500
	Hevoset <1 v	1 500
	Ponit	1 500
Porot		
	Siitosvaatimet	901,93
	Teurasvaatimet	300,63

Irtaimen arvostus

Tuotantopanokset

- Kustannusarvoon perustuva arvostus on tässä paras.
- Jos tilan kirjanpito olisi oheisen tasoinen, niin olisipa helppoa... kun pääkirja riittäisi.
- Tilan kirjanpidon kuiteista vastaavat tiedot löytyy.
- Nykyisessä kustannusrallissa kannattaa myös miettiä, että soittaako maatalousmyyjältä päivän hintaa lannoitteelle? Tai katsoo maanantain MT:stä.



4211 Maatalouden lannoitteet

30.11.2021	MA 201	Yara Y3 Hiven, tn	3,50	24	-1 720,36
30.11.2021	MA 201	Yara N26 s Mn, tn	4,20	24	-1 334,65
30.11.2021	MA 201	Yara Rahti, tn	7,70	24	-169,02
Yhteensä			15,40		-3 224,03

4215 Maatalouden kalkki

8.3.2021	MA 34	Biotiitti	35,70	24	-938,91
Yhteensä			35,70		-938,91

4221 Viljakasvien siemenet

28.6.2021	MA 96	Brage siemen, kg	3 600,00	24	-1 407,63
Yhteensä			3 600,00		-1 407,63

4226 Nurmikasvien siemenet

21.6.2021	MA 89	Tryggve kantasiemen, kg	80,00	24	-443,63
Yhteensä			80,00		-443,63

4240 Maatalouden kasvinsuojeluaineet

27.4.2021	MA 56	Ariane S 5 l x 7	35,00	24	-279,30
27.4.2021	MA 56	Harmony SX 100g x 2	2,00	24	-229,00
27.4.2021	MA 56	Zaftra 5 l	5,00	24	-127,00
27.4.2021	MA 56	ZOOM 10 l x 6	60,00	24	-354,00
27.4.2021	MA 56	Multifluid 10 l x 6	60,00	24	-205,80
24.5.2021	MA 76	FARM erikoishiven 30 l x 4	120,00	24	-154,84
28.5.2021	MA 80	Moddus Evo 5 l x 2	10,00	24	-525,81
28.5.2021	MA 80	Gramitrel B 10 l x 3	30,00	24	-191,94

Irtaimen arvostus

Tuotantopanokset

- Kasvinsuojeluaineissa ja muissa kemikaaleissa huomioi onko käyttö lupaa!

Pienkalusto

- Kustannusarvoon perustuva arvostus on tässäkin paras.
- Käyttäisin lähteinä kirjanpitoa ja/tai hinnastollisia työkalukuvastoja, kuten IKH, Hankkija, Lantmännen, Kramp... **VILJELYTARVIKKEET**
- Ikä- ja kuntovähennyksen käyttö suotavaa!!!
- Todennäköisesti pienkalustoa menee nopeissa myyntiajoissa hinnalla, joka on reilusti alle käyvän arvon!

Hankkijalta tarpeelliset maatilan tarvikkeet kuten: Hehtolitravaaka, viljankosteusmittari, heinänoikeusmittari, suursäkin tyhjennysventtiili ja paljon muuta! Tilaa verkkokaupasta tai soita myyjällesi.

Viljan- ja maankäsittelytarvikkeet

ProAgria

Kuva tulossa

Siilopeite 12x15 m 220 g/m2

279,00 €/KPL

Maatilapeite

Useita vaihtoehtoja

alk. 179,00 €/KPL

- 12 %

Viljankosteusmittari C-PRO murskaava

395,00 €/KPL 449,00 €

Hehtolitravaaka

39,00 €/KPL

Irtaimen arvostus

Yhteenvetoa irtaimen arvostuksesta

- Tietolähteitä on ja niitä tulee käyttää.
- Standardoitu objektiivisuus: Aina samalla tavalla!
- Kotoisten kuin ostettujen rehujen laadun huomioiminen!
- Vaihteluvälin käyttö on suotavaa.
- Perusteltu varovaisuus periaate!

9) Ei ole olemassa mitään absoluuttisesti oikeaa arvoa, vaan ainoastaan tietyissä rajoissa ilmaistavissa oleva todennäköisin arvo.

Lähde: Myhrberg 1991

Irtaimen arvostus

Käyttäisin myös irtaimelle omaisuudelle ”kokonaisarvon korjausta”!

- Kysyntä on määräävin tekijä lyhyellä aikajänteellä! Maatilojen määrä alenee sitä tahtia, että kysyntä hiipuu (kotieläintilat -50 % 2020>2025).
- Sen avulla voi huomioida irtaimiston myynnistä syntyvän veronkin.
- Vain yritystoiminnan nettotulolla voi velkoja hoitaa!
- Olisi sama panna konkurssihakemus heti sisään, kun varat riittää vain velkoihin. Koska tilannehan on jo se, että varat menee ja yrittäjälle jää vain verovelat. Ne vain on piileviä tässä vaiheessa, mutta tosiasiallisesti niitä muodostuu heti kun irtaimia ja muita omaisuuseriä aletaan myymään.

#onnistummeyhdessä

ProAgria

Kiitos!

Lisätietoja
Heikki Ojala
puhelin 040 534 2166
heikki.ojala@proagria.fi

