

Maatilarakennusten markkina-arvon määrittäminen

- Petteri Urmas, Maaseudun Notariaatti Oy
 - Kiinteistönvälittäjä (LKV)
 - Auktorisoitu kiinteistöjen arvioija
 - (maa- ja metsätalouskiinteistöjen AKA-auktorisointi)
 - Agrologi, Amk

Markkina-arvon määritelmä (IVS = international valuation standards)

- Markkina-arvo on:
 - arvioitu rahamäärä
 - jolla omaisuuserän tai vastuun | pitäisi | arvopäivänä | vaihtaa omistajaa
 - transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä
 - asianmukaisen markkinoinnin jälkeen
 - osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti, ja ilman pakkoa
- IVS määrittelee myös muita, vaihtoisia, arvon määrittelyn perustoja
 - käytännön arviointityössä harvoin käytettyjä
- Arvon lähtökohta
 - paras ja tuottavin käyttö vs. nykyinen käyttö
 - Paras ja tuottavin käyttö, joka on fyysisesti mahdollinen, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen
 - → johtaa kohteen korkeimpaan markkina-arvoon

Markkina-arvon määrittämisen lähestymistavat (1/3)

■ Tuottolähestymistapa

- Hyvin yleinen ja tavanomainen esim. toimitilakohteiden arvioinnissa
- Maatilakohteelle/rakennukselle vaikeasti sovellettavissa
 - paitsi jos maatilán jokin rakennus on vuokrattu toiselle toimijalle
- Perustuu siihen että arvioitava kohde tuottaa säännöllisen vuotuisen kassavirran (esim. vuokratut toimitilakiinteistöt, vuokra-asunnot) jonka pohjalta lasketaan kassavirran nykyarvo

Markkina-arvon määrittämisen lähestymistavat (2/3)

■ Markkinalähestymistapa

- Käyttökelpoinen ja yleisesti suositeltu lähestymistapa, kun arvioidaan mm. asuinrakennuksia/asunto-osakkeita
- Arvioitavaa kohdetta verrataan toteutuneisiin kauppoihin vertailukelpoisista kohteista
- Vertailtavien kohteiden / kauppojen pitäisi olla:
 - Fyysisesti riittävän samankaltaisia
 - Maantieteellisesti riittävän läheisellä sijainnilla
 - Ajallisesti riittävän lyhyellä aikavälillä
 - Markkinaehtoisia, ja muilta osin vertailukelpoisia
- Kiinteistökohteet aina erittäin yksilöllisiä, onko olemassa riittävää vertailuaineistoa?
- Aineiston keräys ja analysointi → johtopäätökset
 - Ensikäden tiedot
 - Markkinoilla olevat kohteet (varauksella)
 - Kiinteistörekisterin kauppahintatiedot
 - Muut julkiset tilastot
 - → Tilastolaskelma tai muu analysointi
 - Alue- ja markkinatuntemus

Markkina- lähestymistapa, käytännön esimerkki

- Arvioitava kohde: tilan päärakennus, omakotitalo, rak. 2005, 150 m², Suora sähkö/puulämmitys/ilmalämpöpumppu, sijainti pienellä paikkakunnalla, 10 km keskustaajamasta, paikallismaantien varressa
- Vertailuaineistoa hankittu:
 - Ktj – kiinteistöluovutusten haku: sama kunta, asemakaavoittamaton alue, luovutukseen sis. asuinrakennus
 - 2022 6 kpl keskiarvo 165.000 €
 - 2021 9 kpl keskiarvo 175.000 €
 - 2020 7 kpl keskiarvo 110.000 €
- Julkiset myynti-ilmoitukset
 - Postinumeroalueella myynnissä 5 kpl 2000-2010 rak. omakotitalokiinteistöjä, hintapyynnöt 145.000-265.000€
 - Hintapyynnöt ovat hintapyyntöjä, toteuma voi olla jotain muuta
- Miten paljon pystytään tekemään kohteiden laadullista vertailua, onko tarpeen laventaa vertailukriteereitä?
- Johtopäätökset, ja perusteluiden kirjaaminen arviolausuntoon

Markkina-arvon määrittämisen lähestymistavat (3/3)

■ Kustannuslähestymistapa

- Kookkaalle maatilarakennuskohteelle käytännössä loogisin lähestymistapa, ja usein ainoa konkreettinen vaihtoehto
- Aloitetaan määrittämällä rakennuksen nykyarvo (tekninen)
 - Tuotantorakennusten kohdalla tiedettävä/sovittava, missä määrin tuotantolaitteistoa sisältyy arvioon
- Tehdään harkinnanvarainen ”kokonaisarvon tarkistus”, mm. vallitseviin markkinaolosuhteisiin ja kohteen arvioituun markkinakysyntään pohjautuen
- Olennaista, että arviointi suoritetaan objektiivisesti
- Maatalouden tuotantorakennusten erityispiirteitä mm.
 - rakentamishankkeiden investointituet
 - Tuotantosopimukset
- Taulukkoarvoja käytettävissä, esim.
 - Rakentamisinvestointien yksikkökustannukset (MMM)
 - Rakennuksen hinnan arviointi (Haahtela)

Kustannus-
lähestymistapa,
käytännön esimerkki

- Arvioitava kohde: lihasikalarakennus, 1500 m², sis. Toimisto- ja sosiaalitilat 50 m², rehustamohalli 200 m², rakennuksen ikä 10v
- Rakennusinvestointien yksikkökustannusarvot:
 - Lihasikala 510 €/hum², rehun käsittelytila 350 €/hum², yhteistoiminnot 1050 €/hum²
- Laskelma

■ Sikalaosat	510 € x 1250 m ² = 637.500 €
■ Rehustamo	350 € x 200 m ² = 70.000 €
■ Toim./sos.tilat	1050 € x 50 m ² = 52.500 €
- Kaikki rakennusosat yhteensä: 760.000 €
- Poisto (ikä, kunto, jne. -15%,-114.000 €) 646.000 €
- Kokonaisarvon tarkistus??
 - Sijainti, markkina, käytännön realisointimahdollisuudet, jne.

Maatilakohteen arvioinnista yleisesti

- Maatilan arviointi olisi yleensä viisainta ja totuudenmukaisinta tehdä tilakokonaisuudesta (tilan rakennukset, pellot, metsät muodostavat yhdessä järkevän toiminnallisen kokonaisuuden)
 - Yksittäinen rakennus / rakennuskanta osa kohdekokonaisuuden arviointia
 - Joskus tarvitaan erillistäkin arviota
- 1. Karttatarkastelu - yleiskatsaus tilan ja rakennusten sijainnista
 - Paikkakunta, sijainti kunnan alueella, kulkuyhteydet valtaväylille, ym. etäisyydet
 - Rakennusten sijainti ja asettuminen tilan maa-alueilla ja toisiinsa nähden
- 2. Kohteen katselmus paikan päällä
 - Omistajalta haastateltavat tiedot
 - Muut kerättävät tiedot (mm. ktj/mml, DVV-rakennusrekisteri, mavi, kaavoitusasiat, mhy)
- 3. Analysointi, laskelmat, johtopäätökset → arviokirjan kirjoitus

Maatilan tyypillinen
rakennuskanta
(erilaiset
rakennukset
arvioinnin
näkökulmasta)

1. Asuinrakennus + välittömät piharakennukset

- Autotallit/pihavarastot
- ”Vanhan vaarin mökit”
- Puutarhasaunat/huvimajat/katokset/ym
- Pihaliiterit/aitat
- Arviointi yksittäin vai yhtenä kokonaisuutena?
- Markkinalähestymistapa / kustannuslähestymistapa

Maatilan tyypillinen
rakennuskanta
(erilaiset
rakennukset
arvioinnin
näkökulmasta)

2. Erillään sijaitsevat vapaa-ajan mökkirakennukset

- Mm. sijainti, varustelutaso, ja rakennuspaikka vaikuttavat keskeisesti
- Miten helposti erotettavissa erilliseksi vapaa-ajan kohteeksi?
- Markkinalähestymistapa usein helppo ja hyvä vaihtoehto

Maatilan tyypillinen
rakennuskanta
(erilaiset
rakennukset
arvioinnin
näkökulmasta)

3. Kotieläintuotantorakennukset

- Sikalat/navetat/pihatot/kanalahallit/jne.
 - Minkä ikäisiä/kokoisia, suoritettut peruskorjaukset, käsitys yleiskunnosta
 - Kiinteät varusteet/kalusteet
 - Rajallinen rakenteellinen muokattavuus/vaihtoehtoiset käyttömuodot
- Kiinteästi edelliset liittyvät oheisrakennukset
 - Lämpökeskukset
 - Lietesäiliöt, rehusiilostot
 - Katetut lantalat
 - Arviointi erikseen vai yhtenä kokonaisuutena?
- Kustannuslähestymistapa tyypillisesti ainoa konkreettinen arvon perusta
 - myös markkinalähestymistapa voisi olla perusteltavissa, jos kohteen sijainti on suotuista, ja jos tiedossa vertailuluovutuksia

Maatilan tyypillinen
rakennuskanta
(erilaiset
rakennukset
arvioinnin
näkökulmasta)

4. Kookkaat hallirakennukset

- Lämpimät verstashallit
- Eristämättömät ”perus” konehallit, hakevarastot, etälantalat, jne.
- Tyypillisesti voisivat olla käyttökelpoisia muillakin toimialoilla kuin maataloudessa
- Rakenteelliset ominaisuudet (rakennusaine, alapohja, sisäkorkeus, piha-alue, jne.)
- Sijainti → markkinakiinnostavuuden arviointi
- Kustannuslähestymistapa ja markkinalähestymistapa
- Muut erilaisia käyttömuotoja mahdollistavat tuotantorakennukset
 - Esim. tilateurastamot/kylmävarastot, pakkaamot, tms.

Maatilan tyypillinen
rakennuskanta
(erilaiset
rakennukset
arvioinnin
näkökulmasta)

5. "Kiinteät koneet"

- Kuivurit
- Isot siilostot
- Lämpökeskukset / varavoimakeskukset / aurinkovoimajärjestelmät
- Kenttäsahakatokset
- Kustannuslähestymistapa / joskus markkinalähestymistapa

6. "Rajatapaukset"

- Vaunukuivurit
- Pressuhallit
- Tms siirrettävät rakennelmat

7. Muut rakennukset/rakennelmat

- Vanhat peltoladot ym. iäkkäät/pienet varastot
- Polttoainesuojat
- Käyttöarvo voi ylittää teknisen arvon
- Erikseen / niputettuna?

Käytännön esimerkkejä pohdittavaksi:

- Maatilan päärakennus: hirsirunkoinen okt vuodelta 1924, peruskunnostettu läpikotaisin 10v sitten, jolloin asennettu vesikiertoinen lattialämmitys koko talon alalle, hakelämpökeskus vanhassa navetassa pihan laidalla. Asuinala 250 m², etäisyys kestopäällystetylle tielle 300 m. Kunnan keskusta 5 km.
- Kolme vuotta sitten valmistunut lämminilmakuivurirakennus, 350 hl kaappi, sijainti paikallismaantien varressa, erillinen lohkottu rakennuspaikka, oma sähköliittymä.
- 1980 rakennettu 100hl pakettikuivuri + pari vuotta nuorempi lisäsiilo, sijainti tilan päärakennuksen pihapiirissä, sähkö johdettu asuinrakennukselta. Pannu uusittu kertaalleen v. 2000. Ajoetäisyys lähimmälle naapuritilalle 2 km.

Käytännön esimerkkejä pohdittavaksi:

- Maatilan konehallina/korjaamona toimiva 20v vanha toimitilahalli. Sijainti kunnan keskustan asemakaava-alueella omalla tontillaan, kunnallistekniikka, rakennuksessa toimiva öljykattila.
- 1950-alussa tehty tiili/puurakenteinen navetta, harjakatto/alkuperäinen tiilikate, sijainti päärakennuksen pihapiirissä, välipohja poistettu, toimii uudemman navetan sivurakennuksena nuorkarjalle. Rakenteellinen yleiskunto välttävä
- 1970-luvulta peräisin oleva siporex-rakenteinen, alkuperäiskuntoinen sikalarakennus, 600 m2, kotieläintenpito maatilalla lopetettu 10v sitten, tilat siivoamatta ja karsinarakenteet/ruokintalaitteet tallella, käyttökelvoton keskuslämmitysputkisto.

Käytännön esimerkkejä pohdittavaksi:

- Omalla rakennuspaikallaan hyväkuntoisen paikallistien varressa sijaitsevat 2v sitten rakennetutja käyttöön otetut broilerkasvatushallit (2 x 2000 m²) + henkilökunnan tilat, hakelämpökeskus + hakevarastohalli. Aurinkosähköjärjestelmä, katetut lantalat. Kestopäällystetyt laajat piha-alueet.

Yhteenveto

Rakennuksen/kiinteistön markkina-arvoa määritettäessä:

1. Mieti kohteen sijainti, sijainti, sijainti
2. Päätä arvioinnin perusteet ja lähtökohdat
3. Arvioi rakennuksen fyysiset ominaisuudet - kunto/ikä/varustelu - objektiivisesti ja riittävän kriittisesti
4. Asetu ostajaosapuolen asemaan



Kiitokset!