

Peltomaan arviointi

Maa- ja metsätilojen arvioinnin tekninen koulutus
Ruokavirasto 27.9.2022



Mika Hirvijoki
Omistajanvaihdosasiantuntija
ProAgria Etelä-Suomi ry

Arvonmääritystarpeet

1. Myynti ja osto (myös sukupolvenvaihdos)
2. Lahjoitus
3. Tilusvaihto
4. Perukirja
5. Perinnönjako ja avioero-ositus
6. Vakuusarvonmääritys

Arviointimenetelmät

1. Kauppa-arvomenetelmä

- kauppahintatilasto
- kauppahintarekisteri
- haasteena alueellisesti vertailukelpoisten kauppojen pieni määrä

2. Tuottoarvomenetelmä

- käytettävän korkokannan valinta
- aikajakso miltä tuotto huomioidaan

Eri lähtökohtia arvonmäärittämiseen

- ▶ Viljelijän näkökulma

Tuottoarvo, takaisinmaksuaika

- ▶ Myyjän/luopujan näkökulma

Minkä hinnan voisin saada? markkina-arvo

- ▶ Sijoittajan näkökulma

Tuottoarvo (vuokratuotto), maan arvonnousu?

- ▶ Verotuksellinen näkökulma

Vaikutus lahja- tai perintöveroon

Esimerkki

- ▶ Pirkanmaalla kunnassa X peltohehtaarin arvo kauppavomenetelmällä määritettynä on 9.500 euroa
- ▶ Samantyyppisestä pellostä on maksettu vuosivuokraa 350 €/ha, jolloin 20 vuoden ajalta 5% korkokannalla nykyhetkeen diskontattu tuottoarvo 4.362 euroa
- ▶ Viljelijä Z saa viljelemällä 500 €/ha tuoton kiinteiden ja muuttuvien kustannusten jälkeen, jolloin 20 vuoden ajalta 5% korkokannalla nykyhetkeen diskontattu tuottoarvo 6.231 euroa.
- ▶ Viljelijä Z:n tulisi saada 763 €/ha/vuosi tuottoa kulujen jälkeen, että tuottoarvo vastaisi kauppavolla määritettyä peltohehtaarin arvoa

Arvioinnin lähtötiedot

- ▶ Peltolohkorekisteri pelto.fi
- ▶ Maanmittauslaitoksen karttapaikka ja kiinteistötietojärjestelmä (peruskartta, kiinteistörajat, ilmakekuva)
- ▶ Lainhuutotodistus sekä tarpeen mukaan rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote
- ▶ Kunnan maatalousviranomaisen (lohkotiedot, tukikelpoisuus)
- ▶ Tiedot omistajalta ja/tai viljelijältä (salaojakartta, maa-analyysit, digitoitu pinta-ala, tukikelpoisuus ilmakevat)
- ▶ Maastokäynti

Peltomaan arvoon vaikuttavat tekijät

- ▶ Sijainti (maakunta, kunta, kylä, kulkuyhteydet, potentiaaliset ostajat)
- ▶ Myytävän peltoalueen koko
- ▶ Lohkokoko ja lohkojen muoto
- ▶ Maalaji, ph
- ▶ Viljelyesteet (saarekkeet, pylväät), kivisyys
- ▶ Salaojitus
- ▶ Tukikelpoisuus (perustuki, LFA-tuki, ympäristökorvaus)
- ▶ Lohkojen hallinta (onko voimassa oleva vuokrasopimus)
- ▶ Mahdollisuus erikoiskasvien viljelyyn
- ▶ Käytön rajoitukset (esim. pohjavesialue)
- ▶ Muut käyttömahdollisuudet

Arviointi

- ▶ Valitaan arviointimenetelmä
 - Yleensä kauppa-arvomenetelmä mutta joskus tuottoarvomenetelmä kauppa-arvomenetelmän rinnalla, varsinkin pellon ostajan kannalta tärkeä
- ▶ Arvon korjaus kohteen ominaisuuksien perusteella
 - Edellä mainittujen arvoon vaikuttavien tekijöiden vaikutus kyseisen kohteen arvoon, tässä arvion tekijän ammattitaito ja kokemus korostuu erityisesti
 - Tukikelpoisuuden vaikutus helpointa huomioida tuottoarvolla: esim tukioikeus 190 €/ha puuttuu; diskontataan tukioikeuden arvo 10 vuodelta 5% korkokannalla nykyhetkeen jolloin saadaan vaikutus peltohehtaarin arvoon $7,772 \times 190 = 1477 \text{ €}$

Eri tekijöiden painoarvo arvonmäärittämisessä

	- -	-	+	++		
tukioikeus		20 %			on / ei	
korvauskelpoisuus		25 %			on / ei	
salaojat	20 %	10 %	10 %	20 %	ei ole /uudet	
lohkokoko		10 %	10 %			
lohkon muoto	20 %	10 %	10 %			
saavutettavuus		10 %	10 %			
ph		5 %	5 %		alle 6 / yli 6	
maalaji		5 %	5 %		Hs/Hht	
kivisyys		5 %				

- ▶ Oma suuntaa-antava aputaulukko arvonkorjaukseen
- ▶ Esim. peltohehtaarin arvo 9.500 euroa kauppaa-arvo menetelmällä. Pellolla huonohko salaojitus, maalaji hiesu ja lohkot hankalan muotoisia mutta saavutettavuus hyvä
- ▶ $9.500 - 950 - 425 - 1.900 + 950 = 7.175 \text{ €/ha}$

Keskeisiä ongelmia peltomaan arvioinnissa

- ▶ Tuottoarvon ja markkinahinnan välinen ero
- ▶ Arvioitavan alueen sijainnin voimakas vaikutus markkinahintaan
- ▶ Peltomaahan liittyvät muut arvot
- ▶ Toisinaan lähtötietojen puutteellisuus ja epätarkkuus

Arviokirja

- ▶ Arvioitavan kohteen kuvaus
 - Kiinteistötunnus, pinta-ala, sijainti, etäisyys kuntakeskukseen ja maakuntakeskukseen, osoite
- ▶ Omistajatiedot ja arvion tilaaja
- ▶ Arvion tarkoitus (ei välttämätön koska ei vaikuta lopputulokseen)
- ▶ Arvion perusteet
- ▶ Arvion lopputulos
- ▶ Tekijän allekirjoitus ja päiväys
- ▶ Liitteet
 - Kartta, ilmakekuva, lainhuutotodistus



Lausunto peltolohkojen arvosta

Peltomaa Rno 10:0

Lempäälä

Arviolausunto

24.8.2022

Arvion kohde

Lempäälän kunnassa sijaitsevan **Peltomaa**- nimisen tilan pellot (Rno 10:0, kiinteistötunnus 418-408-10-0) osoitteessa Peltomaantie 37, 37500 Lempäälä. Tilalta on matkaa Lempäälän keskusta noin 5 km sekä Tampereelle noin 32 km.

Tilan omistaa maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin mukaan 1/1 Peltomaa, Pekka Pellervo, s. 10.3.1935, kuollut 5.1.2021

Lausunnon pellon pinta-alana on käytetty maataloushallinnon digitoimaa peltopinta-alaa.

Lausunto perustuu markkinaselvityksiin, kiinteistöjen-arviointitoiminnan yhteydessä saatuun yleiseen hinta- ja markkinatietouteen, Lempäälän kunnan maaseutuviranomaiselta saatuihin tietoihin sekä em. tietojen pohjalta suoritettuihin laskelmiin ja tehtyihin johtopäätöksiin. Kiinteistöllä on tehty katselmus 18.8.2022.

Arviolausunnon tilaaja

Lauri Lakimies,
asianajaja, Asianajotoimisto Laki Oy
lauri@lakilaw.fi
p. 040 040 0404
Näsilinnankatu 48 D, 33100 Tampere

Lausunto peltolohkojen arvosta

Peltolohkojen digitoitu kokonaispinta-ala on 18,27 ha, josta salaojitettua 12,55 ha. Ojattomat alueet eivät ole sarkaojissa vaan pelto on siltä osin siten viettävää että välttämätöntä salaojitustarvetta ei ole. Lohkot ovat kahdessa alueessa, kolmessa peruslohkossa talouskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Maalijana on runsasmultainen hiuesavi ja lohkojen ph:t ovat hyvät (6,4-6,7). Lohkoilla ei ole merkittävää kivisyyttä tai viljelystä haittaavia saarekkeitä.

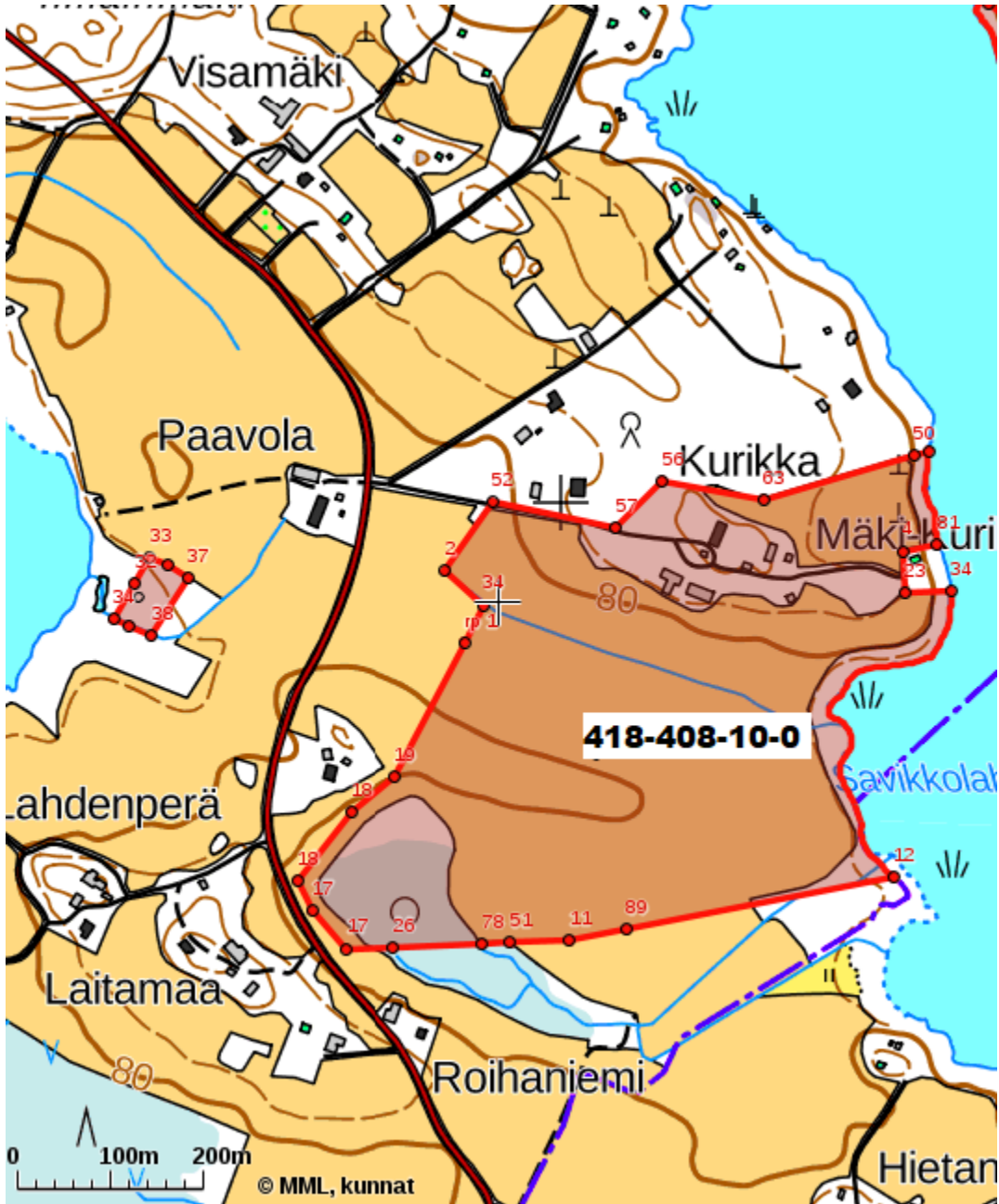
Peltolohkot ovat korvauskelpoisia ja on viljelty LFA - ja ympäristökorvaussitoumusten sekä tilatuen täydentävien ehtojen mukaisesti.

Pellon hinta-arvio. Maanmittauslaitoksen vuoden 2021 kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan Pirkanmaalla yli 10 hehtaaria peltoa sisältävien rakentamattomien peltoalueiden mediaanihinta (keskimmäisen kaupan hinta) oli 9 392 euroa/ha ja keskiarvo 8 860 euroa/ha. Vuoden 2020 vastaavat tiedot ovat: Mediaani 8 596 euroa/ha ja keskiarvo 9 663 euroa/ha. Alkuvuodesta 2022 hinnat ovat olleet nousussa edellisiin vuosiin verrattuna. Alueellisesti korkeimpia pellon hintoja on maksettu maakunnan eteläosissa ja matalampia pohjoisosassa.

Peruslohkojen muoto ja hyvä sisäinen liikenneasema vaikuttavat hehtaarikohtaista hintaa korottavasti. Toisaalta salaojitus on melko iäkäs (1960-luvulta) mutta edelleen pääosin hyvin toimiva. Edellä mainitut seikat huomioiden hinta-arvio pelloista on Kurikantien etäpuolisten lohkojen osalta 10.500 €/ha, eli **175.000 euroa** ja Kurikantien pohjoispuolella olevan rantapellon osalta 9.500 €/ha eli **15.200 euroa**. Peltoalueen arvo yhteensä pinta-alaa vastaavine tukioikeuksineen **190.200 euroa**.

Tampereella 24.8.2022

Mika Hirvijoki,
MMM agronomi, omistajanvaihdosasiantuntija
ProAgria Etelä-Suomi
p. 040-4104475
Käyntiosoite: Näsilinnankatu 48D
33101 Tampere



Kartta arvioon kuuluvista pelloista



Ilmakuva arvioon kuuluvista pelloista