



Maa- ja metsätilojen tekninen arviointi –koulutus

Mikko Yli-Kuivila, Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki



Pankin tehtävä:

- ”Pankeilla on keskeinen tehtävä **rahoituksen välityksessä rahoitusmarkkinoilla ja koko kansantaloudessa**. Ne myöntävät luottoja ja vastaanottavat talletuksia sekä huolehtivat asiakkaiden sijoituksista ja varallisuuden hoitamisesta.”
- Perustuu luottamukseen
 - Oli aiemmin kultakanta (alkoi 1816 UK, 1878 FIN)
 - ~ kultaa yhtä paljon kuin rahaa liikkeellä
 - luovuttu 1970-luvulta alkaen
 - Bretton Woods -järjestelmä, **1944**, **sopimukseen pohjautuva kv. rahajärjestelmä**

Pankin tehtävä:

- Hallinnoi asiakkaiden varoja
 - tilit
- Tarjoaa rahoitusta
 - Lainat, luottokortit
- Pitää yllä maksujärjestelmää, välittää maksuja
 - Maksupäätteet, nostoautomaatit
 - Luottokorttijärjestelmät
 - Maksuliike kotimaassa, ulkomaille, pankkien välillä jne.
- ”vastuullisesti ja kohtuullisella riskillä”

Pankin näkemys: mihin arviointeja tarvitaan?

- Pankki **turvaa saamisiaan** erilaisilla vakuuksilla
- Vakuuksien arvioinnilla pyritään löytämään vakuuskohteelle **oikea arvo**
- Arvioinnilla keskeinen merkitys oikean arvon määrittämisessä
- Keskeinen periaate pankissa:
 - **Ulkopuolinen näkemys, erillään luottoprosessista**

Pankin näkemys: mihin arviointeja tarvitaan?

- Loppuosa esityksestä lyhyesti:
 - Mikä vaikuttaa
 - Miten toimitaan
 - Vakuuslajeista
 - Mikä oleellista
 - Mikä vaikuttaa arvoon
 - Mikä merkitys teknisellä arviolla voi olla pankille

Mikä vaikuttaa Pankin ja toimihenkilön toimintaan:

- Sääntely
 - EKP ja Finanssivalvonta
- Pankkiryhmä
 - Linjaukset
 - Riskipolitiikka
 - lainarajat
 - Riskin otto ylipäätään
 - Vakuuspolitiikka
 - Laatu, määrä

Mikä vaikuttaa Pankin ja toimihenkilön toimintaan:

- Pankin omat ohjeet ja linjaukset
 - Linjaukset
 - Riskipolitiikka
 - lainarajat
 - Riskin otto ylipäättään
 - Vakuuspolitiikka
 - Laatu, määrä

Vakuuksien termeistä lyhyesti:

- Kiinteistökiinnityksen haku, Maanmittauslaitokselta (MML)
- Yrityskiinnitys, Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)
- Kiinnitys käytettävissä kun myönnetty (MML, PRH)
 - haltijavelkakirja
- Panttaus, mahdollista kun on panttikirja olemassa (ja sillä on Pankille arvoa)
 - Yleispanttaus
 - Eriyispanttaus

Vakuuksista:

- Vakuuslajeja, väljästi tulikiten
 - Pelto
 - Metsä
 - Talo, asunto-osake, vapaa-ajan asunto
 - Osakkeet tms.
 - Yrityskiinnitys
 - Takaukset
 - Valtion takaus
 - Finnvera
 - EIB/EIR (?)
- Mikä on oleellista
 - **Arvoa** pankille
 - **Vaihtelu** tulee ottaa huomioon, mistä johtuu

Vakuuksista: arvoa pankille

- Mistä johtuu vaihtelu: sijainti, sijainti, sijainti
 - Peltö
 - Pinta-ala, maalaji, ojitus, realisoitavuus, etäisyydet
 - Metsä
 - Pohja, kehitysaste, tiestö, realisoitavuus, etäisyys ei isossa roolissa
 - Talo, asunto-osake, vapaa-ajan asunto
 - Sijainti, sijainti, sijainti
 - Koko, ikä, rakennusmateriaalit, kunto
 - Saavutettavuus

Vakuuksista: arvoa pankille

- Yrityskiinnitys
 - Pankille hankala, helposti realisoitavissa
 - Mitä kuuluu yrityskiinnityksen piiriin
 - Irtain omaisuus, mm. maataloustuet
 - Tase-erien, koneluetteloiden kautta (?) (maatila vs. muu yritys)
 - Tasetta ei ole käytettävissä tavallisista tiloista (pl. Yhtiömuotoiset)
 - Teknisen arviokirjan hyödyntäminen
 - Taseen rakentaminen tilalle

Vakuuksista: vakuuden arvostaminen

- Käypäarvo
 - **"todennäköinen myyntihinta, jonka kohteesta saisi vapailla markkinoilla"**
- Tekninen arvo
 - **"uudishinnasta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisesta johtuva arvon eli hinnan aleneminen"**
- Vakuusarvo
 - prosenttia käyvästä arvosta

Vakuusarvo:

- Prosenttia Käyvästä arvosta
 - Käyvällä arvolla voi olla yläraja
 - Peltö, metsä
- Riippuu: pankkiryhmästä, pankista, tilanteesta (epävarmuus pienentää)
 - Peltö 50-60%
 - Metsä 50-60%
 - Talo tai asunto 60-80%
 - Osakkeet tms. Max 50%
 - Yrityskiinnitys 0 – 50%
 - Takaukset
 - Valtion takaus 0-100%
 - Finnvera 0-80%
 - EIB/EIR ?

Mikä muu voi vaikuttaa vakuusarvoon:

- Tuotantosopimuksen saatavuus/siirrettävyys
 - Valion sopimusjärjestelmä
 - Lihatalo, saako tuotantosopimusta, kuka saa jos saa
- Toimiala
 - Turkistuotanto

Muutama esimerkki: mitä voisi olla käypä arvo?

- Talo
 - Maakuntakeskuksen uudella asuinalueella
 - vs
 - Saman maakunnan pienen pitäjän taajamasta, etäisyys 15 km taajamaan
- Rakennuskustannus sama, 320.000e (~ tekninen arvo)
 - Käypäarvo maakuntakeskus: 380.000
 - 15km taajamasta: 210.000

Muutama esimerkki: mitä voisi olla käypä arvo?

- Kohtuu uusi kasvattamo vs vanha saneerattu kasvattamo
 - Saako tuotantosopimusta?
 - Kohtuu uusi: ei liikaa kiinnostuneita → 60% teknisestä arvosta, onko mitään muuta keinoa haarukoida oikeaa hintaa ?
 - Saneerattu: ei tarjouksia, kukaan ei uskalla ottaa riskiä
 - Vakuusarvo 50% toteutuneesta kauppahinnasta ja toisessa 0e
- Peltoa kauppa, 20 ha
 - Ostokiima alue: 15.000 e/ha
 - Kasvukeskukseen matkaa alle 30 min, hyvä työllisyystilanne
 - 8.000 e/ha
 - Vakuusarvot vastaavasti 9.000e (60%) ja 3.500 (50% ja max 7.000e/ha)

Muutama esimerkki: mitä voisi olla käypä arvo?

- Metsäpalsta, 12ha, arviokirja puustosta
 - Alue A: $1, \times 0$ x arviokirjan arvo
 - Alue B: $0, \times$ x arviokirjan arvo
 - Vakuusarvo metsän puuston kautta, pohjan kautta?
- Metsä on haasteellinen vakuuskohde pankille!
 - On arvoa, huomattavakin
 - Onko puustoa
 - Ei mahdollista kiinnittää puuston myyntiä
- Yhteismetsäosuus
 - Erittäin hankala vakuusmielessä

Kovenantti eli sopimusvakuus

- Käyttö Suomessa
 - Kuinka laajaa on käyttö Suomessa
 - Investoinneissa voisi olla merkitystä, vakuusvajeet usein suuria
 - Enenevässä määrin tulossa käyttöön (?)