

## **Puuston arviointi tilan hinnoittelussa ja hinnan muodostus tilakokonaisuutta silmälläpitäen.**

Veli-Kustavi Klemetti.

### *Puuston arviointi tilan hinnoittelussa.*

Pyrittäessä määrittelemään maatilatalouden tuotantoyksikön maatilalan hintaa on sen eri osien arvo selvitettävä. Näistä omaisuuden osista puusto on eräs huomattavimpia. Puuston arvon määrittämisen pohjana on luotettava selvitys sen rakenteesta ja näiden rakennneosien kuutiomäärästä sekä hinnasta. Kuten tiedämme on puuston rakenteen ja määrän selvittämiseksi olemassa useita erilaisia arvioimismenetelmiä. Asutuslaissa jaetaan puusto kahteen pääryhmään arvopuihin ja niitä pienempään puustoon. Arvopuiksi katsotaan lain mukaan kaikki ne puut, joiden läpimitta 6 metrin korkeudella maasta mitaten on kuoren päältä 18 cm tai sitä enemmän, muun puuston muodostaessa ns. pienen metsän.

Ennen varsinaiseen arviointiin ryhtymistä olisi metsässä suoritettulla tarkastuksella pyrittävä saamaan metsästä yleiskuva sen seikan selvittämiseksi, voidaanko ja missä määrin valtiolle metsänhoidollisesti pidätettäviä arvopuita leimata ja mistä tilan tarpeisiin tarvittavat rakennuspuut merkitään. Tilalle jäävät arvopuut samoin kuin rakennuspuutkin luetaan ja mitataan yksin puin siten kuin siitä annetuissa ohjeissa on mainittu.

Arvopuita pienemmän puuston arviointi tapahtuu ohjeiden mukaan linjoittaisella ympyräkoela-arviolla. Tällöin olisi myös pyrittävä selvittämään, mikä osa pienestä puustosta voidaan heti hakata. Tämän seikan selvittämiseksi on tarpeen tietää mitenkä tilallinen saa muodostettavana olevaa tilaa metsän osalta käyttää. Heti hakattavissa olevaksi puustoksi voidaan yleensä arvioida viljelyskelpoisella maalla oleva puusto. Tällöin olisi kuitenkin otettava huomioon se seikka, että tehtävän viljelys- ja raivaussopimuksen mukaan velvoitetaan asukas raivaamaan neljän ensimmäisen koevuoden aikana 0.25 ha ja viidennen koevuoden aikana 0.50 ha uutta peltoa. Kun asukas samanaikaisesti joutuu rakentamaan tilan asutavaan kuntoon, ei suurempaa raivausvelvoitetta kohtuudella voida asettaa. Näin ollen tulee siis viljelykselle koevuosiaikana raivatuksi n. 1.5 ha maata. Tästä on kuitenkin usein huomattava osa suoviljelystä. Näiltä alueilta kertyvän puuston asukas joka tapauksessa joutuu ensitilassa hakkaamaan. Varsinaiselta metsämaalta tapahtuvia hakkuita harkittaessa on otettava huomioon se seikka, että asukas saa asutustoimenpiteiden nykyisten turvaamissäännösten mukaan käyttää metsäänsä kestävästi maatilatalouden puitteissa. Kun käytännössä on asutustiloilta todettu metsänmyyntien tapahtuvan keskimäärin joka kolmas vuosi, merkitsisi se sitä, että kerralla voitaisiin myydä yleensä noin 2—3 vuoden tuottoa vastaava

puumäärä. Edellä esitetyn perusteella pystyy jokainen ammattimies kussakin yksityistapauksessa arvioimaan sen puumäärän, minkä asukas voimassa olevat säännökset huomioon ottaen tilalta todellisuudessa heti voi myydä ja vertaamaan sitä metsänhoidollisesti heti hakattavissa olevaksi saamaansa määrään. Heti myytäväksi tarkoitetuksi pienpuustoksi ei kuitenkaan tulisi lukea enempää puuta kuin, että jäljelle jäävä puusto riittää jatkuvasti tuottamaan toimituksessa arvioidun tilalla vuosittain tarvittavan puumäärän.

Ns. muuhun pieneen metsään luetaan kaikki muu arvopuita pienempi metsä, jota ei voida edellä esitetyn perusteiden heti hakattavaksi katsoa. Tämä puuston osa muodostaakin normaalitapauksissa kotitarvepuun pääosan.

Asutuslain mukaisten tilojen hinnoittelussa sovellettavat periaatteet on lausuttu lain 41 §:ssä. Niiden mukaan on valtion maata asutustarkoituksiin käytettäessä siitä suoritettava hinta, minkä järkevä ostaja maksaisi siitä, jotta sitä voitaisiin kannattavasti käyttää siihen tarkoitukseen, mihin se luovutetaan käytettäväksi. Tässä em. pykälän ensimmäisessä momentissa on lausuttu julki periaate, jota on noudatettava tilakokonaisuutta vastaavaa hintaa harkittaessa. Samalla sisältyy siihen se näkökohta, että tilan hinta määrätään maansaajan kannalta katsoen.

Pykälän muissa momenteissa on mainittu puuston hinnoituksessa noudatettavat periaatteet. Rakennuspuiden osalta on määrätty, että ne hinnoitetaan puolelta alimmasta käsikauppahinnasta, mikä oli paikkakunnalla voimassa puiden ottoaikana.

Arvopuista on määrätty maksettavaksi käypä hinta. Näin em. puuston osille määrätty hinta on yhdistettävä alueen luovutushintaan.

Rakennuspuiden hinta on niin selvästi määrätty, että se ei aiheuttane tulkintavaikeuksia. Pykälän tarkoitus kuitenkin ilmeisesti on, ettei käsikauppahinta voi olla missään tapauksessa käypää hintaa korkeampi, koska puhutaan alimmasta käsikauppahinnasta.

Tilalle jäävien arvopuiden hinnaksi on määrätty käypä hinta, ei siis hakkuuarvo. Se, että käypä hinta ja hakkuuarvo eivät aina ole samaitettavissa lienee jokaiselle ammattimiehelle selvä asia. Hakkuuarvo ja käypä hinta ovat samat vain siinä tapauksessa, että puut saadaan heti hakata ja että puiden ostaja suorittaa leimaus- ym. kulut ja että hakkuusta ei johdu mitään metsänhoidollisia jälkitoimenpiteitä. Kun valtiolle on pidätetty ne arvopuut, jotka voidaan metsänhoidollisesti myyntiä varten leimata, voidaan tilalle jäävät arvopuut tämän sekä metsän käyttöä rajoittavat säännökset huomioon ottaen realisoida vain pitkän ajan kuluessa. Edelleen on otettava huomioon, että ne valtion metsät, joista asutustiloja yleensä muodostetaan ovat useissa tapauksissa vanhoja, kasvunsa lopettaneita metsiä. Tästä johtuen tilalle jäävien arvopuiden hakkuista melkein poikkeuksetta seuraa metsänhoidollisia jälkitoimenpiteitä, joihin tarvittavat varat pidätetään myynnissä saatavasta kantorahasta. Asutustilojen piteiden turvaamissäännöksistä johtuen joutuvat asukkaat poikkeuksetta käyttämään ammattimiestä myytävien puiden leimauksessa sekä usein myös kaupanteossa. Kun ostajat eivät nykyisin enää suorita näitä kuluja joutuu asukas ottamaan tarvittavat varat kuten edelläkin kantorahasta.

Tilalle jäävien arvopuiden käypää arvoa harkittaessa on siis muistettava, että puita ei voida heti myydä, vaan tulee myynti tapahtumaan

pitkän ajan kuluessa ja että asukas joutuu suorittamaan myynnissä saata-  
vasta kantorahasta leimaus- ym. mahdolliset myynnistä johtuvat kustan-  
nukset sekä hakkuiden melkein poikkeuksetta edellyttämät metsänhoidol-  
listen jälkitoimenpiteiden aiheuttamat kustannukset. Edellä esitetystä  
johtuen tilalle jäävien arvopuiden käypä hinta vain harvoin voi olla sama  
kuin niiden hinnoittelujankohdan kantohinta.

Edellä esitetyt seikat on myös otettava huomioon heti myytävissä  
olevan pienen metsän kohtuullista käypää hakkuarvoa määrättäessä,  
jolloin luonnollisestikaan hakkuun myöhäisemmäksi siirtyminen ei vai-  
kuta, koska tämä puuston osa on harkittu voitavan heti myydä.

Maatalousministeriön 17. 12. 1947 antamissa hinnoitteluhjeissa mää-  
rätään, että ns. muun pienen metsän arvon voidaan katsoa sisältyvän  
yleensä maapohjan arvoon, jos kuitenkin em. puuston osalla on katsottava  
olevan erikoista arvoa, on sille erikseen määrättävä kohtuulliseksi kat-  
sottava hinta.

Muun pienen metsän hinnan huomioon ottamista harkittaessa on kiin-  
nitettävä huomio paitsi sen kokonaisarvoon, myös teollisuuspuun osuuteen  
siinä sekä teollisuuspuun määrään kasvullista metsähehtaaria kohden.  
Muuta kuin teollisuuspuuta ei, harvoja poikkeuksia lukuunottamatta, ole  
syytä ottaa huomioon. Myös on kiinnitettävä huomiota siihen, onko muun  
pienen metsän määrässä kasv. metsähehtaaria kohden laskien esim. samalla  
alueella olevien eri tilojen kesken suuria eroavaisuuksia, jolloin tilojen  
hintojen saamiseksi keskenään paremmin suhteelliseksi voi olla tarpeen  
ottaa osa muun pienen metsän arvosta hinnoittelussa huomioon.

Taimikoille ei määrätä erikseen hintaa em. maatalousministeriön oh-  
jeiden mukaan.

#### *Hinnan muodostus tilakokonaisuutta silmälläpitäen.*

Hinnan muodostusta tilakokonaisuutta silmälläpitäen tarkasteltaessa  
on muistettava, mitä siitä on AL 41 §:ssä mainittu. Kuten edellä on puus-  
ton arvoa arvioitaessa lähdetty siitä, mikä se on tilansaajan kannalta  
katsottuna, on myös tilakokonaisuuden hintaa tarkasteltava tältä kannalta  
ja vielä otettava huomioon, että hinta voidaan määrätä vain sellaiseksi,  
minkä järjevä ostaja maksaisi alueesta siihen tarkoitukseen käytettynä,  
mihin se on luovutettu.

Ajateltaessa sitä, mihin tarkoitukseen maata asutuslain mukaan luov-  
utetaan, tapahtuu luovutus yleensä viljelys-tilan, asuntotilan tai lisämaan  
perustamista varten. Kahdessa ensimmäisessä tapauksessa on useimmiten  
kysymys uuden talousyksikön muodostamisesta, kun taasen lisämaa liite-  
tään jo ennestään olevaan yksikköön. Uuden yksikön perustamisessa tule-  
vat kysymykseen rakennus- ja raivaustyöt. Tietyt suoritetaan yleensä  
valtion toimesta valtion varoilla. Kukin näistä tulee aiheuttamaan kus-  
tannuksia, jotka alueensaaja ottaa huomioon sitä hintaa harkitessaan,  
jonka hän katsoo voivansa tilan alueeksi tulevasta maasta sille lain perus-  
teella jätettävine puustoineen maksaa, jotta aluetta kannattavasti voi-  
taisiin jatkuvasti käyttää maatilatalouden harjoittamiseen. Em. kustan-  
nukset on myös tilan hinta-arviota tehtäessä muistettava, koska ilman  
näitä kustannuksia ei alue muodostu maatilatalouden tuotantoyksiköksi.  
Kussakin yksityistapauksessa ovat ko. kustannukset arvioitavissa.

Lähdettäessä muodostetulle uuden tilan alueelle sille kuuluvine puus-  
toineen ja muine mahdollisine etuuksineen tilakokonaisuutta vastaavaa  
hintaa määräämään, on muistettava, ettei tilakokonaisuutta vastaavan  
hinnan määräämiseksi omaisuuden eri osien arvosta tehtävä alennus koske  
rakennus- ja arvopuita, joiden hinta on laissa erikseen määrätty, ja että  
yllä mainitut rakennus- ja raivauskustannukset tullaan niiden lopullisesti  
selvitettyä liittämään lyhentämättöminä tilasta valtiolle perittävään myynti-  
hintaan edellyttäen, että valtio on ne rahoittanut. Vaikka valtio ei olisi-  
kaan niitä rahoittanut, on asukas kuitenkin itse uhrannut varoja näihin  
töihin, jotka hän edellä esitetyn mukaan tilan kokonaishintaa arvioidessaan  
ottaa huomioon.

Alennukseen, joka tehdään tilakokonaisuutta vastaavan hinnan mää-  
räämiseksi, vaikuttavat yleensä tilan sijainti tuotteiden markkinoimis-  
paikkoihin nähden, tuotteiden menekkiolot markkinoimispaikalla sekä  
kulkuyhteydet ko. paikoille. Kun näiden vaikutuksen arvioiminen voi  
tuottaa vaikeuksia, olisi hyvä, jos arviomismiehellä olisi tietoja paikka-  
kunnalla tilakaupoissa tehdyistä vastaavista alennuksista. On kuitenkin  
huomattava, että ne eivät ole sellaisinaan sovellettavissa, koska useimmiten  
on kysymyksessä valmiiksi rakennettujen ja raivattujen tilojen kaupat,  
joissa ko. alennus on tehty kaikkien omaisuuden osien yhteenlasketusta  
arvosta. Myöskään ei pelkästään metsäalueiksi myytyjen alueiden kaupoissa  
tehdyt alennukset ole sellaisinaan käyttökelpoisia vertauskohtia. Ellei  
tällaisia tietoja ole saatavissa tai niitä on perin niukasti, on lähinnä käy-  
tettävä harkintaa. Tämän harkinnan helpottamiseksi voitaneen todeta,  
että valtion vapailta markkinoilta asutustarkoituksiin ostamien tilojen  
kaupoista pidetyn tilaston mukaan ko. alennus koko maassa on keski-  
määrin ollut 30.9 %. Valtio on tällöin kilpaillut muiden ostajien, mm.  
puutavarayhtiöiden kanssa kaupoista ilman mitään etuusto-oikeutta. Em.  
keskiarvoluku ei tietysti sellaisenaan kelpaa käytettäväksi, koska tilastoon  
sisältyy valmiiksi rakennetuista ja raivatuista tiloista tehtyjä kauppia.  
Tämän lisäksi on muistettava, että valtion maille perustetut tilat yleensä  
sijaitsevat em. keskiarvon edellyttämää sijaintia syrjäisemmällä paikoilla.  
Tilakoko on tilaston mukaan vaikuttanut siten, että suuremmilla tiloilla  
on alennus ollut suurempi ja pienemmällä tiloilla pienempi. Tämän mu-  
kaisesti voitaisiin viljelys-tiloilla harkita suurempaa alennusta kuin asunto-  
tiloilla. Koska lisämaat yleensä liitetään muilta osin valmiiseen yksikköön,  
voitaneen niiden hinnoituksessa yleensä käyttää pienempää alennusta.

Edellä esitetystä on pyritty valottamaan niitä seikkoja, jotka tulevat  
arviointia ja hinnoitusta sekä tilakokonaisuutta vastaavaa hintaa mää-  
rättäessä työn suorittajan eteen. Kuten olemme huomanneet, on asia  
siksi monisäikeinen ja niin monista yksityiskohdista riippuvainen, että  
mitään yleisiä kaikkiin tapauksiin sopivia ohjeita on vaikea antaa. Siksi  
tarvitaan tehtäviä suoritettaessa runsaasti harkintaa ja asioihin syventy-  
mistä, jotta lopputuloksena olisi lain edellyttämä järjevä ostajan hinta.