

PELLON ARVOSTA LIPERIN KUNNASSA VUOSINA 1956—1960

VILJO RYYNÄNEN

Helsingin yliopiston maanviljelystalouden laitos

Saapunut 13. 11. 1961

Liperin kunta sijaitsee Pohjois-Karjalan läänissä 0—45 km Joensuun kaupungin rajasta länteen. Pitäjän halki kulkee Joensuu—Pieksämäki rautatie ja Joensuu—Outokumpu—Kuopio maantie sekä Joensuu—Liperi—Savonlinna maantie. Liperin pitäjään kuuluu runsaasti vesistöjä. Sen kokonaispinta-alasta on noin 30 % veden peittämää. Suurimpia järviä ovat Pyhäselkä, Orivesi ja Viinijärvi. Monien järvien ja lampien sekä vaihtelevan maastonsa vuoksi pitäjä on suurelta osalta luonnonkaunista seutua.

Peltoa on noin 16 % koko maa-alasta. Hieta ja hiesusavi ovat yleisimmät peltojen maalajit. Turvemaita on vähän. MÄKI (5) on tutkimuksessaan todennut, että Liperin pitäjän pelloista on noin 80 % täysin kivettämiä ja vain 7 % hyvin kivisiä. Peltoalueet ovat lähellä vesistöjä ja verrattain yhtenäisiä. Monet suuret lähellä olevat järvet tekevät ilmaston verraten suotuisaksi kasvinviljelylle. Niinpä esimerkiksi hallojen tuhot ovat olleet lieviä ja pitäjän parhaimmilla viljelyalueilla harvinaisia.

Seuraavassa käsitellään kauppahintojen sekä tuotantokustannusten perusteella määritettyä pellon arvoa Liperin kunnassa. Lisäksi verrataan saatuja tuloksia eräisiin muunnetun maatalousmaan kirjanpitoarvoihin.

Pellon arvo kauppahintojen perusteella

Tutkimusaineisto. Liperin pitäjän Liperin kylän alueelta on koottu vapaaehtoisissa kaupoissa maksettuja maatilojen ja rakentamattomien peltoalueiden hintoja. Sukulaisten keskeisiä kauppoja, pakkomyyntejä tai näihin verrattavia ei sisälly aineistoon. Kaupan kohteista maksettu hinta on saatu kaupanvahvistajan päiväkirjasta. Myös pinta-aloja koskevat tiedot on alustavasti otettu samasta asiakirjasta, mutta ne on tarkistettu veroluokituskortistosta ja -kartoilta, joista asiakirjoista on saatu myös maatalousmaan pistearvot ja verohehtaarin määrät. Liperin

kunnassa on vuonna 1955 otettu käytäntöön uusi veroluokitus, joten sekä pinta-
alat että maatalousmaan suhteellinen hyvyys ovat melkoisella luotettavuudella
tiedossa.

Jokaiseen myytyyn maatalaan tai rakentamattomaan alueeseen on kirjoittaja
käynyt henkilökohtaisesti tutustumassa, arvioinut samalla rakennukset ja tark-
kaillut metsän puustoa sekä niitä seikkoja, jotka huomattavimmalla tavalla vai-
kuttavat objektin arvoon, mutta joita ei ole huomioitu veroluokituksessa.

Tutkimusaineistoon kuuluu 18 kauppaa. Pienellä yhtenäisellä maatalous-
alueella ja lyhyen ajanjakson aikana tapahtuu niukasti mautilojen ja peltoalueiden
kauppoja. Jos ajanjaksoa olisi pidennetty, olisi inflatio vaikuttanut jo merkittä-
vällä tavalla tulokseen. Maatilakauppoja on kyllä Liperin kylän alueella mainit-
tuna ajanjaksona tehty monta kertaa enemmän kuin tutkimukseen mukaan otetut
tapaukset, mutta varsin huomattava osa niistä oli sukulaisten välisiä kauppoja.
Useaan vieraiden henkilöiden keskiseen kauppaan sisältyi sellaisia rasitteita (eläke,
oikeus pelloista saatuun tuotokseen tai oikeus viljellä osaa pelloista myyjän kuole-
maan saakka ym.), joiden arviointi yksityistapauksissa on vaikeaa. Eräissä kau-
poissa oli taas metsää niin paljon, että varsinaisen maatalouden osuus kauppahin-
nasta olisi ollut hyvin vaikea erottaa.

Kaupan kohteena olleista mautiloista ja rakentamattomista peltoalueista kuu-
lui 13 kirkonkylän viljelyalueeseen, joka ulottuu 3—5 km säteellä kirkonkylän
keskustasta. Kirkonkylä ympäristöineen on sekä ilmastonsa että maalajiensa puo-
lesta pitäjän suotuisinta maatalousaluetta. Loput viisi kaupan kohdetta sijaitsivat
6—12 km kirkonkylästä olevalla viljelyalueella, jolle on tyypillistä edellisestä sel-
västi karumpi maaperä, hieman hajanaisempi asutus ja pienempi viljelmäkoko.
Vallitsevana maalajina tällä alueella on karkea hieta, kun taas kirkonkylä ympäris-
töineen on suurelta osalta hiesusavea.

Viljelykunto myydyillä mautiloilla oli heikko. Tähän lienee vaikuttanut entis-
ten omistajien vähäiset mahdollisuudet harjoittaa maanviljelyä. Kolme entisistä
omistajista ilmoitti, etteivät he vanhuuden vuoksi enää jaksaneet hoitaa maati-
laansa, kaksi oli sairauden, yksi alaikäisyyden vuoksi holhouksen alla. Yhden myy-
dyistä mautiloista omisti perikunta, jonka osakkaista kukaan ei ollut halukas sitä
viljelemään.

Myydyt lisäalueet olivat tilussuhteiltaan hyviä. Yhdeksästä lisäalueesta viisi
sijaitsi lähempänä kuin 0.5 km talouskeskuksesta, johon ne liitettiin, kolmen etäi-
syyss oli 0.5—1.0 km ja yhden noin 7 km. Lisäalueet sijaitsivat kolmea lukuunotta-
matta hyvän maantien varrella. Peltokuviot olivat säännöllisiä suorakaiteen muo-
toisia eikä niillä esiintynyt mainittavasti kiviä. Lisäalueiden viljelykunto oli keskin-
kertainen tai sitä parempi. Lisäalueista 5 oli samasta mautilasta, jonka omistaja ei
ollut halukas jatkamaan maanviljelyä, kolme oli myyty siksi, että ne sijaitsivat
liian kaukana talouskeskuksesta ja kolme sen vuoksi, että omistaja oli saanut ne
perintönä, mutta ei katsonut asialliseksi ryhtyä rakentamattomaa aluetta vilje-
lemään.

Tilussuhteet on arvioitu asteikon 1—3 mukaan, jossa 1 on heikko, 2 tyydyttävä
ja 3 hyvä. Ympäristö on arvioitu niinikään asteikolla 1—3, jossa 1 on heikoin.
Ympäristötekijään on luettu luonnonkauneus sekä pihan piirissä koristepuiden,

Taulukko 1. Kaupan kohteena olleiden maatilojen ja rakentamattomien peltoalueiden eräitä ominaisuuksia.

Table 1. *Certain properties of the farms and unbuil field areas involved in the transaction.*

Tilan No <i>No. of farm</i>	Maankäyttölajit <i>Land utilization types</i>			Etäisyys km <i>Distance (km) from</i>						Tilussuhteet 1-3 <i>Farm layout 1-3</i>	Ympäristö 1-3 <i>Environment 1-3</i>
	Maatalous- maata vero-ha <i>Agricultural land, tax-ha</i>	Metsämaata ha <i>Forest land, ha</i>	Tie- ja tonttimaata ha <i>Road and building site land, ha</i>	Rautatieasema <i>Railway station</i>	Maantie <i>Road</i>	Maitolaituri <i>Milk collection point</i>	Kauppa <i>Shop</i>	Kirkonkylä <i>Main village</i>	Järvi <i>Lake</i>		
1	6.60	—	—	18	0.2	—	4.0	4	0.3	2	1
2	7.64	24.81	0.38	7	0.4	0.4	2.5	8	5	1.5	1
3	17.76	31.78	0.50	24	2.0	0.6	2.5	8	3	2	1
4	2.40	—	—	19	0.4	—	1.0	4	1	2	1
5	3.60	—	—	19	0.3	—	1.0	4	0.4	3	2
6	6.96	—	—	18	0.2	—	2.0	3.5	0.3	3	3
7	12.00	—	—	17	0.2	—	2.5	3	0.2	3	3
8	11.24	—	—	17	0.2	—	2.0	2.5	0.4	3	3
9	12.32	58.17	0.33	5	0.1	0.1	1.0	9	5	1.5	1
10	7.08	—	0.05	10	0.6	—	2.0	4	0.3	1.5	2
11	3.83	3.50	—	11	0.3	—	3.0	3	0.7	2	1
12	3.30	—	—	4	0.5	—	2.0	10	4	2	1
13	9.90	22.44	0.71	4	0.7	0.7	1.5	10	2.5	1.5	1
14	5.81	9.79	0.30	11	0.2	0.1	3.5	3	0.2	2	3
15	42.87	—	1.00	12	0.1	0.1	3.0	3	0.3	3	3
16	10.20	12.43	0.20	16	1.0	1.0	1.3	5	4	1.5	1
17	7.43	3.92	—	18	0.3	—	1.0	1	0.6	2	2
18	0.48	—	—	4	1.0	—	2.0	10	4	2	2
Keskim. <i>Average</i>	8.53	9.25	0.19								

pensaiden, kukkien, nurmikoiden ja rakennusten keskinäisen sijoittelun avulla saatu viihtyisyys. Tarkemmat tiedot tilussuhteista ja eräistä muista seikoista on esitetty taulukossa 1. Niittyjä ja laitumia kuului kaupan kohteena olleisiin maatiloihin 7.9 % verohehtaareitten kokonaismäärästä. Suhteellisesti eniten näitä oli tiloilla 9, 11, 15, 17 ja 18. Niityt ja laitumet olivat hyvätuottoisia ja niitä käytettiin nautakarjan ja hevosten laitumina.

Maatalousmaan muuntaminen verohehtaareiksi

Peltomaa on ilmoitettu verohehtaareina, joiden määrä on laskettu kuten maatalouskiinteistöjen verojyvityksestä ja luokituksesta annetuissa ohjeissa (10) esitetään. Näiden mukaan muuntaminen tapahtuu siten, että tiluskuvion hehtaareina laskettu pinta-ala kerrotaan verojyvityksessä sille annetun pistearvon sadasosalla. Siis yksi hehtaari 100 pisteen arvoista peltoa on yksi verohehtaari. Luonnon-

niitylle annettua pistearvoa on ensin alennettava 50 %:lla ja luonnonlaitumelle annettua pistearvoa 70 %:lla, minkä jälkeen niiden pinta-alat muunnetaan verohehtaareiksi.

Ilmoittamalla peltoala verohehtaareina saadaan yhtenäinen perusta eri maatilojen ja rakentamattomien alueiden hinnan vertaamiseksi keskenään. Esim. maatila A:n kaupassa myydään 10.00 ha I luokan (esim. 130 pisteen) peltoa, joka maksaa 120 000 mk/ha, ja maatila B:n kaupassa 10.00 ha III luokan (esim. 70 pisteen) peltoa joka maksaa 85 000 mk/ha. Laskemalla pelto verohehtaareiksi saadaan A:lle 13.00 ja B:lle 7.00 verohehtaaria. Verohehtaarin hinta tapauksessa A olisi 92 300 mk ja tapauksessa B 114 300 mk. Ellei muuntamista verohehtaareiksi suoritettaisi, olisi vertailu vaikeaa. Kun uudessa veroluokituksessa on pyritty pellon (tai luonnonniityn ja laitumen) pistearvojen perusteella ilmaisemaan kunkin peltokuvion tuottokyky, voidaan pistearvoja ajatella käytettäväksi myös verrattaessa eri peltokuvioitten tai lähellä olevien eri maatilojen peltosten arvoja toisiinsa.

Käytettäessä paikkakunnan keskimääräistä pellon hintaa esim. pakkolunastustapauksissa korvauksia maksettaessa on sängen kohtuullista, että pellon hyvyys otetaan huomioon. Tällöin rakentamattomasta pellostä maksettavaa korvausta voitaisiin ajatella muutettavaksi samassa suhteessa kuin pellon pistearvo muuttuu.

Myyty, rakentamaton peltoalue on saattanut sijaita entiseen talouskeskukseen nähden hyvin epäedullisesti ja saada tästä johtuen veroluokituksessa runsaasti miinus pisteitä. Jos myytävä pelto kuitenkin sijaitsee ympäristöönsä nähden niin, että se voidaan muihin maataloihin liittää lisämaaksi ilman maninittua etäisyys-haittaa, on etäisyydestä annetut miinus pisteet jätetty huomioon ottamatta.

Kauppahinnan jakaminen eri omaisuusryhmien kesken

Seitsemään tutkittuun kauppaan kuului pelkkää peltoa ja yhteen sekä peltoa että luonnonniittyä. Kun luonnonniitty tässä yhteydessä on ilmoitettu verohehtaareina, saadaan yllä esitetyissä tapauksissa verohehtaarin hinta suoraan jakamalla kauppahinta verohehtaareitten luvulla.

Kymmeneen kauppaan kuului pellon, luonnonniityn ja laitumen lisäksi metsää ja rakennuksia. Kun näissäkin tapauksissa oli pyrkimyksenä saada selville, mitä pellostä maksettiin, oli kauppahinta jaettava eri omaisuusryhmien kesken. Jako on suoritettu siten, että kukin omaisuusryhmä on arvioitu erikseen myöhemmin esitettävällä tavalla. Arviot on laskettu yhteen ja kauppahinta jaettu omaisuusryhmien arvojen summalla. Näin saadulla osamäärällä on sitten kerrottu pellon, rakennusten ja metsän arvioitu arvo. Tulo osoittaa, mikä osa kauppahinnasta kuuluu kullekin omaisuusryhmälle.

Maatalousmaa on arvioitu ottamalla II luokan pellon arvoksi 100 000 mk. Tämä on valittu paikkakunnalla vallitsevan käsityksen perusteella, jonka mukaan keskinkertaisen paljaan pellon arvo olisi noin 100 000 mk/ha. Ensimmäisen luokan pellon arvoa on korotettu 30 %:lla ja kolmannen luokan pellon arvoa vastaavasti alennettu 30 %:lla. Niityn arvoksi on otettu keskimäärin 50 % pellon arvosta ja laitumen arvoksi 30 % pellon arvosta.

Rakennuksille on arvioitu niiden nykyarvo laskemalla rakennusten kuutio-tilavuus ja kertomalla saatu kuutiomäärä ohjehinnoilla ottaen samalla huomioon rakennusten poikkeavuus AROLAN (2) esittämästä »normaalirakennuksesta» sekä kulumisesta aiheutunut arvon aleneminen. Kuutiohintana on käytetty AROLAN e.m. kirjoituksessa antamia ohjehintoja, joihin on tehty rakennuskustannusindeksin mukainen korjaus (10 %). Rakennukset olivat yhtä asuinrakennusta lukuunottamatta 30—100 vuotta vanhoja.

Metsät tutkituilla maatiloilla kuuluivat pääasiassa toiseen luokkaan. Puusto oli vähäinen. Puuston muodosti heikkolaatuinen koivu ja leppä. Kuusta ja mäntyä oli hyvin niukasti. Kun myytyjen tilojen metsät kuuluvat suurelta osalta vanhaan kaskialueeseen, jota myöhemmin on laidunnettu, on niille kehittynyt varsin yhtenäinen lehtipuuvaltainen puusto. Metsän arvoksi on otettu kunkin maatilan metsän verotusarvo. Vain maatilan n:o 14 metsän arvoa on korotettu verotusarvon yläpuolelle sen kohtalaisen runsaan puuston ansiosta. Kunkin maatilan maatalousmaan rakennusten ja metsän arvioitu arvo, kauppahinta ja kauppahinnan ja arvioidun arvon suhde esitetään taulukossa 2.

Taulukko 2. Kaupan kohteena olleiden maatilojen ja rakentamattomien peltoalueiden arvioitu arvo, kauppahinta ja verohehtaarin hinta.

Table 2. The appraised value of farms and unbuilt field areas involved in the transaction, sale price and price per tax-hectare.

Tilan No No. of farm	Arvioitu arvo 1000 mk Appraised value, 1000 marks				Kauppa- hinta 1000 mk Sale price 1000 marks	Kauppahin- nan suhde arvioituun arvoon Ratio sale price to appraised value	Veroha:n hinta 1000 mk Price of tax- hectare, 1000 marks	Veroha:n hinta raken- nuksineen 1000 mk Price of tax- hectare with buildings 1000 marks
	Rakennukset Buildings	Metsä Forest	Maatalous- maa Agricultural land	Yhteensä Total				
1	—	—	—	—	1100	—	162	—
2	1250	507	777	2534	2400	0.947	96	252
3	2700	720	1706	5126	3700	0.722	69	182
4	—	—	—	—	360	—	150	—
5	—	—	—	—	600	—	166	—
6	—	—	—	—	1000	—	144	—
7	—	—	—	—	1700	—	142	—
8	—	—	—	—	1800	—	160	—
9	1190	1333	1230	3753	4000	1.066	128	209
10	50	—	665	715	817	1.143	108	—
11	—	90	383	473	390	0.825	82	—
12	—	—	—	—	300	—	91	—
13	1310	435	990	2735	2500	0.914	92	213
14	260	650	589	1499	1800	1.201	122	177
15	4715	—	4276	8991	6600	0.734	73	154
16	605	235	1023	1863	1500	0.805	81	129
17	—	90	752	842	1700	2.019	207	—
18	—	—	—	—	65	—	135	—

Pellon hinta rakennuksineen

Pellon hinta rakennuksineen on laskettu verohehtaaria kohden. Tulokset on esitetty erikseen asuin- ja talousrakennuksin varustettua ja vain talousrakennuksin varustettua verohehtaaria kohden. Tulokset käyvät ilmi taulukosta 3. Vertailun vuoksi on taulukkoon otettu a.o. maatilojen verotusarvot vuoden 1960 verotuksen mukaan sekä Sisä-Suomen kirjanpitoiltojen I ja II tilasuuruusluokan vastaavat arvot muunnettua peltohehtaaria kohden kirjanpito vuonna 1958/59 (9).

Taulukko 3. Verohehtaarin arvo tutkimuksen ja verotuksen mukaan Liperin pitäjässä sekä muunnetun peltoha:n arvo kirjanpitoarvion mukaan Sisä-Suomessa.

Table 3. The value of the tax-hectare in the commune of Liperi according to the investigation and to taxation assessment, and the value of the converted field hectare according to book-keeping estimates in Central Finland.

Arvioimismenetelmä <i>Method of valuation</i>	Verohehtaarin arvo 1000 mk <i>Value of tax-hectare, 1000 marks</i>				
	Koko maatilat <i>The farm as a whole</i>			Rakentamattomat peltoalueet <i>Unbuilt field areas</i>	Keskimääräinen verohehtaarin arvo ilman rakennuksia <i>Average value of field hectare excluding buildings</i>
	Rakennettu verohehtaari <i>Built-up field hectare</i>	Verohehtaari talousrakennuksineen <i>Field hectare with farm buildings</i>	Verohehtaari ilman rakennuksia <i>Field hectare excluding buildings</i>		
Kauppa-arvo <i>Sale price</i>	173	134	83	147	119
Verotusarvo <i>Taxable value</i>	66	—	23	—	—
Kirjanpitoarvo ¹ I lk — Class I <i>Book-keeping value I lk — Class I</i>	300	198	58	—	—
Kirjanpitoarvo II lk — Class II <i>Book-keeping value II lk — Class II</i>	220	155	57	—	—

¹ Muunnettu peltohehtaari
Converted field hectare

Kauppa-arvion mukaan rakennetun peltohehtaarin arvo oli 162 % korkeampi kuin verotusarvion mukaan. LARSSONIN (4) suorittama tutkimus osoittaa, että Kalmarin ja Östergötlandin lääneissä Ruotsissa vuosina 1947—1949 rakennetun peltohehtaarin kauppa-arvo oli 79 % korkeampi kuin verotusarvo. Meillä vastaavia tutkimuksia ei liene suoritettu. Kun tämän tutkimuksen aineisto on pieni, ei sen perusteella saatua tulosta voida yleistää. Sitä paitsi tutkituilla maataloilla rakennukset olivat niin vanhoja, ettei niiden osoittama rakennusten arvo peltohehtaaria kohden vastaa rakennusten keskiarvoa kaikilla maataloilla. Kaupan kohteena olleilla maataloilla oli peltoa, niittyä ja laidunta keskimäärin 15.21 verohehtaaria eli suunnilleen sama määrä kuin II tilasuuruusluokassa oli Sisä-Suomen kirjanpitoiltoilla muunnettua maatalousmaata, jota oli 15.91 ha (9). Näiden kirjanpitoiltojen rakennetun peltohehtaarin kirjanpitoarvo oli 1.27 kertaa niin korkea kuin pellon ja raken-

nusten hinta verohehtaaria kohden tutkituissa kaupoissa. Kauppa-arvion ja kirjanpitoarvion välinen ero saattaisi johtua yksinomaan siitä, että arvioitavat objektit sijaitsevat eri paikkakunnilla, mutta eroon vaikuttanee myös rakennusomaisuuden alhainen arvo myydyillä maatiloilla. Kun rakennusomaisuuden kirjanpitoarvo oli II:ssa tilasuuruusluokassa 1958/59 163 000 mk muunnettua hehtaaria kohden, oli tutkittujen maatilojen rakennusten arvioitu arvo vain 113 000 mk/verohehtaari. Kaupoissa maksetuista maatilojen hinnoista tuli rakennusten osalle keskimäärin 90 000 mk/verohehtaari.

Ensimmäisen luokan peltomaa on verotusta varten annettujen ohjeiden mukaan laskettava 1.30 verohehtaariksi. Kertomalla maatilan kauppojen perusteella saatu rakennetun verohehtaarin arvo 173 000 mk luvulla 1.30 saadaan rakennetun I luokan peltohehtaarin arvoksi 225 000 mk.

AALTO (1) mainitsee voimajohtoalueiksi lunastetusta I luokan pellostä maksetun Keski-Pohjanmaan karuimmissa pienviljelysvaltaisissa kunnissa 180 000 mk/ha, Etelä-Pohjanmaan itäisissä kunnissa 200 000 mk/ha ja eräissä Etelä-Pohjanmaan kunnissa, jotka kuuluvat maakunnan hyviin viljelysseutuihin, 300.000 mk/ha. AALTO ei mainitse esittävätkö hänen mainitsemansa luvut rakennettua vai rakentamatonta peltohehtaaria. Kun korvauksia maksettaessa on ollut tapana, ettei korvata erikseen tyhjäksi jääviä rakennuksia, lienee myös AALLON mainitsemissa tapauksissa kysymyksessä rakennetusta peltohehtaarista maksettu hinta.

Tämän tutkimuksen mukaan rakennetusta I luokan peltohehtaarista on maksettu lähes sama hinta kuin AALLON mainitsemissa tapauksissa. Jos rakennukset olisivat olleet keskinkertaiset, olisi rakennetun pellon hinta ilmeisesti noussut vielä korkeammaksi. Vertailua AALLON mainitsemien maanhintojen kanssa suoritettaessa on otettava huomioon, että ne edustavat »kalleinta käypää hintaa». Laissa kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta 8 §:ssä säädetään, että omistajalle suoritettava korvaus kiinteästä omaisuudesta on määrättävä kiinteistön kalleimman käyvän hinnan mukaan (8). Sen vuoksi vapaaehtoisissa kaupoissa maksettu keskimääräinen maan hinta, kun otetaan lisäksi huomioon, että kaupan kohteet olivat kirjoittajan mukaan paikkakunnan keskitason alapuolella, on alhaisempi kuin pakkolunastustapauksissa maksettava hinta.

Maan hinta eri paikkakunnilla vaihtelee. VIROLAINEN (6, p. 143—144) on tutkimuksessaan merkinnyt maan arvoa 100:lla sen maanviljelysseuran alueella, jolla maan arvo oli korkein. Kahden maanviljelysseuran alueella hän sai maan arvoksi alle 50 % tästä, kuuden maanviljelysseuran alueella 50—70 %, seitsemän maanviljelysseuran alueella 70—90 % ja neljän alueella 90—100 %. Yhden paikkakunnan hintatilaston perusteella ei voitane päätellä, mikä on maan arvo jollakin toisella, tutkitusta alueesta kaukana olevalla paikkakunnalla. Maan arvoon vaikuttavat niin monet seikat, että kunkin paikkakunnan taso täytynee määritellä erikseen.

Pienillä maatiloilla rakennusten arvo peltohehtaaria kohden on suurempi kuin suurilla. Sisä-Suomen alueen kirjanpitotilojen I suuruusluokassa oli rakennusten arvo vuonna 1958/59 243 000 mk/ha. Jos tämä lisätään tutkimuksessa saatuun I luokan pellon arvoon, tulee ensimmäisen luokan rakennetun pellon arvoksi 7—8 peltohehtaarin tiloilla 351 000 mk. Kun suoritetaan rakennetun peltohehtaarin

vertailuja, olisi välttämätöntä tietää, kuinka suurista maataloista on kysymys. Rakennetun peltohehtaarin arvo muuttuu oleellisesti tilan koon muuttuessa kuten mm. KOKKONEN (3) ja LARSSON (4) ovat osoittaneet.

Vähentämällä asuinrakennuksen osuus rakennetun peltohehtaarin arvosta saadaan talousrakennuksin varustetun peltohehtaarin arvo. Asuinrakennusten osuus kaikkien rakennusten arvosta oli tutkituilla tiloilla 42 %. Kirjanpitotiloilla se on viime vuosina ollut 38—45 %. Vaihtelu eri tilasuuruusluokkien kesken on ollut vähäinen (9). Talousrakennuksin varustetun verohehtaarin arvoksi tuli tutkimuksen mukaan 134 000 mk ja I luokan pellon arvoksi talousrakennuksineen 174 000 mk/ha.

Pellon hinta

Pellon hinta kokonaisten maatalojen kaupoissa oli keskimäärin 83 000 mk/verohehtaari (taulukko 3), joka on 3.61 kertaa niin korkea kuin verotusarvo ja 1.45 kertaa niin korkea kuin muunnetun peltohehtaarin kirjanpitoarvo Sisä-Suomessa kirjanpito vuosina 1958/59. Verohehtaari ja muunnettu peltohehtaari eivät ole kuitenkaan täysin rinnastettavissa, joskaan ero suurehkoa aineistoa tarkasteltaessa ei muodostune suureksi.

Rakentamattomien peltoalueiden kaupoissa on pellostä maksettu 147 000 mk verohehtaaria kohden. Pellon hinta näissä kaupoissa on ollut 78 % korkeampi kuin pellon hinta kokonaisten maatalojen kaupoissa. Osan tästä suuresta erosta selittää se, että lisämaan tarve paikkakunnalla on suuri. Yli 2.00 ha viljelmien keskipitovuoden 1959 maatalouslaskennan mukaan oli Liperin pitäjässä 8.42 ha peltoa. Kun metsää ja sivuansiotöitä on pitäjässä vähän, on pyrkimys laajentaa peltoalaa voimakas. Pienillä viljelmillä rakennuksia, kalustoa ja työvoimaa ei sanottavasti tarvitse lisätä vaikka peltoa lisätäänkin. Siksi pienen viljelmän omistaja katsoo kannattavaksi toimenpiteeksi ostaa maata lähes rakennetun peltohehtaarin hinnalla. Itseasiassa kysymyksessä onkin rakennetun ja kalustetun pellon osto. Rakennukset ja kalusto on jo aiemmin hankittu viljelmälle ja maan osto suoritetaan jälkikäteen. LARSSON (4) sanoo: »Jos rakennettu maa maksaa 2 500 kr/ha ei pidetä kohtuuttomana maksaa 2 000 kr/ha rakentamattomasta lisämaasta». Suoritettu tutkimus osoitti, että lisämaasta oli maksettu 85 % paikkakunnan rakennetun pellon hinnasta.

Viljelmäkoon vaikutus yksikköhintaan

Alla olevassa asetelmassa esitetään pellostä maksettu hinta kokonaisten maatalojen kaupoissa suhdelukuina. Alle 10.00 verohehtaarin maataloilla verohehtaaria maksettu keskimääräistä hintaa on merkitty 100:lla. Vertailun vuoksi on viereiseen sarakkeeseen otettu pellon suhteellinen arvo KOKKOSEN (3) tutkimuksen mukaan.

Maan suhteellinen hinta

Tämän tutkimuksen mukaan		KOKKOSEN mukaan	
Peltoa vero-hehtaaria	Suhdeluku	Peltoa ha	Suhdeluku
7.78	100	8.00	100
13.42	90	15.00	88
42.87	71	40.00	76

Havaintojen luku tässä tutkimuksessa on vähäinen. Sekä käsilläoleva että KOKKOSEN tutkimus osoittavat kuitenkin sangen suurta yhdenmukaisuutta.

Rakentamattomien peltoalueiden kaupoissa maksettu hinta verohehtaaria kohden jakaantui seuraavasti:

Peltoa vero-hehtaaria	Hinta mk	Suhdeluku
alle 5.00	125 000	100
5.00—10.00	155 000	124
yli 10.00	151 000	121

Tulos on edelliseen verrattuna päinvastainen. Tähän lienee osittain vaikuttanut se, että alle 5.00 hehtaarin alueista, joita oli neljä, kolmelle tieyhteys oli huomattavasti heikompi kuin muille peltoalueille.

Pellon arvo tuotantokustannusten perusteella

Viljelykelpoisen maan arvo on yleensä alhaisempi kuin pellon arvo. VIROLAINEN (6) on esittänyt, että viljelykelpoisen maan arvo oli siirtoväen pika-asutuslain toimeenpanon yhteydessä muodostetuilla tiloilla 17 % pellon arvosta. Lisäarvo, jonka viljelykelpoinen alue saa peltona, johtuu suurelta osalta raivauskustannuksista, mutta myös perusviemäri- ja tieverkoston rakentaminen sekä peruslannoitus- ja kalkitus kohottavat sen arvoa.

Pohjois-Karjalan maanviljelysseuran antamien tietojen mukaan pellon raivauskustannukset Liperin pitäjän alueella vuonna 1960 oli arvioitu peltohehtaaria kohden 93 000 markaksi. Arvio käsitti 105 ha raivattavaa maata. Jos oletetaan, että peruslannoitukseen on käytetty 4 000 kg kalkkia, 800 kg hienofosfaattia ja 400 kg kalisuolaa ja osuus perusviemäri- ja tieverkostosta jätetään kokonaan pois, saadaan peltohehtaarin arvoksi alla olevan laskelman mukaan 137 000 mk.

Pellon raivauskustannukset		93 000 mk
Peruslannoitus ja kalkitus (pyörästetty)		27 000 »
Kalkki	4000 × 2:50 mk	10 000 mk
Hienofosf.	800 × 12:00 mk	9 600 »
Kalisuola	400 × 18:00 mk	7 200 »
Viljelykelpoisen maan arvo 17 % pellostä ¹		17 000 »
		<hr/> 137 000 mk

Viljelykelpoisen maan arvo tulee näin laskien kirjoittajan käsityksen mukaan liian alhaiseksi. Toimiessaan kuuden vuoden aikana Liperin pitäjässä maatalousneuvojana kirjoittaja joutui tekemään noin tuhat pellonraivaussuunnitelmaa. Useissa tapauksissa viljelykelpoinen maa oli ostettu ja sen arvo vaihteli 30 000—50 000 mk/ha välillä. Myös raivauskustannukset ha kohden saattavat olla esitettyä suuremmat. Kun raivauspalkkio ei kohoa, laskettiinpa raivauskustannukset kuinka

¹ Keskiluokan pellon arvoksi otettu 100 000 mk/ha.

paljon tahansa yli 70 000 mk/ha, esiintyy ilmeisesti tietoista pyrkimystä tehdä vaikeasti raivattavien alueiden kustannusarvio alle todellisten raivauskustannusten.

Peltoteistä ja perusviemäreistä johtuvat kustannukset eivät sisälly pellon raivauskustannuksiin. Kuitenkin nämä aiheuttavat huomattavia kustannuksia ennenkuin peltoa voidaan järkiperaisesti hoitaa. Jos edellä olevaan laskelmaan lisätään noin 20 000 mk/ha tie- ja perusviemärikustannuksiin, päädytään 157 000 mk hehtaarihintaan. Tämä on suunnilleen sama kuin edellä esitetty rakentamattomien peltoalueiden kauppojen perusteella laskettu verohehtaarin arvo.

Tämä esimerkki osoittaa vain hyvin karkeasti millaiseksi pellon arvo voisi muodostua, jos perustana käytettäisiin tuotantokustannuksia. Pellon arvo tuotantokustannusten mukaan arvioituna saattaa nousta korkeammaksi kuin rakentamattoman pellon hinta paikkakunnalla. Siitä huolimatta pellon raivaus voi olla yksityistaloudellisesti edullista. Peltoa raivattaessa voidaan näet käyttää viljelmällä olevaa työvoimaa hyväksi juuri silloin, kun viljelmällä ei ole muuta työtä ja tyytyä tällöin raivauskustannuslaskelmissa käytettyä työtunnin hintaa alempaan korvaukseen. Yksityistaloudessa on lisäksi otettava kustannuksia vähentävänä tekijänä huomioon valtion maksama uudisraivauspalkkio. Se on ollut viime vuosina 5.01—10.00 peltohehtaarin viljelmillä ja raivauskustannusten ollessa edellä mainitun suuruiset 28 000 mk/ha ja 10.01—15.00 peltohehtaarin viljelmillä 21 000 mk/ha. Palkkiota ovat saaneet vain ne, joiden verotettavat tulot ovat olleet alle säädetyn enimmäisarjan ja peltoala raivauksen kanssa alle 15.00 ha (7).

L o p p u p ä ä t e l m ä t

Kaupan kohteena olleisiin maataloihin kuului peltoa ja niittyä 15.21 verohehtaaria. Pellon arvoksi asuin- ja talousrakennuksineen tuli kauppahintojen mukaan 173 000 mk verohehtaaria kohden. Pellon arvoksi talousrakennuksineen (ilman asuinrakennusta) tuli 134 000 mk/verohehtaari ja paljaan pellon arvoksi 83 000 mk/verohehtaari. Vastaavat arvot laskettuna I luokan peltoa kohden olisivat: 225 000 mk/ha, 174 000 mk/ha ja 108 000 mk/ha.

Rakentamattomien alueiden kauppahintojen perusteella laskettu pellon arvo oli 147 000 mk/verohehtaari ja I luokan peltoa kohden laskettuna se olisi 191 000 mk/peltohehtaari. Rakentamattomien alueiden kaupoissa pellostä oli maksettu 85 % rakennetun pellon hinnasta paikkakunnalla.

Tuotantokustannusten mukaan pellon arvo oli 157 000 mk peltohehtaaria kohden, mikä on enemmän kuin lisämaasta paikkakunnalla verohehtaaria kohden maksettu hinta. Tuotantokustannuslaskelmassa käytetty viljelykelpoisen maan arvo, tie- ja viemärikustannusten sekä peruskalkitus- ja lannoituskustannusten osuus vaatisi kuitenkin yksityiskohtaisemman selvityksen, ennenkuin tuotantokustannuslaskelmien perusteita voitaisiin pitää luotettavina.

KIRJALLISUUTTA:

- (1) AALTO, V. 1960. Maan luovuttamisesta teialueeksi johtuvien korvausten määrittämisessä huomioon otettavia seikkoja. Maanmittaus 35 : 6—14.
- (2) AROLA, J. 1957. Rakennusten arvioimisesta. Miten rakennan 1957 : 79—89.
- (3) KOKKONEN, P. 1940. Maan »käypä hinta» Nurmijärven kunnassa vuosina 1934—38. Maatal.tiet. aikak. 12 : 98—141.
- (4) LARSSON, G. 1952. Undersökning rörande saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden. Kungl. landbr.akad. tidskr. 91 : 330—350.
- (5) MÄKI, A. 1950. Viljelysmaiden kivisyydestä Suomessa v. 1950. Maatal.seur.keskusl. karujen maiden valiok.julk. 1 : 1—12.
- (6) VIROLAINEN, J. 1950. Maatalousmaan arvioimisesta ja arvosta Suomessa 1934—1938. Maatal. tiet.aikak. 72 : 1—283.
- (7) Asetus uudis- ja kivenraivauspalkkioista No 333/1955.
- (8) Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen. Annettu 14 pv:nä heinäkuuta 1898.
- (9) Maataloushallituksen maanviljelystalouslaitoksen tutkimustoimiston tiedonantomoniste No 6—8. 1959—1961.
- (10) Ohjeet maatalouskiinteistöjen verojyvitystä ja -luokitusta varten. Valtiovarainministeriön veroasiainosaston julk. 92.

SUMMARY:

THE VALUE OF FIELD IN THE COMMUNE OF LIPERI IN 1956—1960

VILJO RYNNÄNEN

Department of Agricultural Economics, University of Helsinki

The commune of Liperi is in East Finland, 0—45 km west of Joensuu. A railway and two heavily-trafficked roads run across the area. About 30 per cent of the total area is water. Field area accounts for 16 per cent of the total area. Many large lakes make the climate of the area, despite its northern location, relatively favourable for plant cultivation.

The value of field was determined on the basis of sales and production costs estimates.

The bases for the sales estimate are the prices paid in free transaction (not compulsory sale or transactions between relations). The investigation material comprised transactions on 7 farms and 11 unbuilt field areas. Table 1 shows some properties of the farms examined. The arable land and meadow areas are expressed in terms of tax-hectares. The tax-hectare is a unit employed in the tax assessment of agricultural land. It corresponds roughly to one hectare of medium quality field.

The price of field in the total price of the farm was established by personal visits to the farms sold, and on the spot appraisal of the arable land, meadow, forest and the buildings. The selling price was divided by the appraised value of the holding, and the appraised value of arable land and meadow was multiplied by the quotient thus obtained. The result gave the price paid for arable land and meadow. The results for each item of the transaction are given in Table 2.

The value of field including all buildings, farm buildings (excluding residential housing), and without buildings, calculated per tax-hectare, is shown in Table 3. The table also shows the sum paid for field areas without buildings.

Calculated on the basis of production costs, the value of field in the area of Liperi commune was 157 000 marks/hectare. This figure is 10 000 marks/hectare more than the price paid in transactions involving unbuilt areas.