

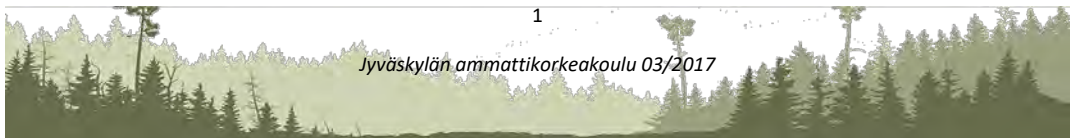


Metsätilan hankkiminen

Metsätilan arviointi

Huomioi metsätilan sijainti ¹

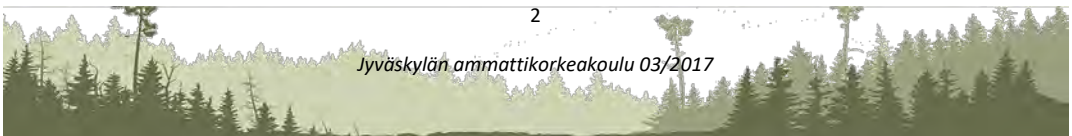
- **Puuston kasvu riippuu metsätilan maantieteellisestä sijainnista.** Suomessa, siirryttäessä etelästä pohjoiseen, puun vuotuinen tilavuuskasvu laskee. Esimerkiksi Häme-Uusimaan alueella puuston vuotuinen keskipuuskasvu on $7,4 \text{ m}^3/\text{vuosi/ha}$, kun taas Lapissa vastaava luku on $2,3 \text{ m}^3/\text{vuosi/ha}$. ² Puut kasvavat koko kasvukauden ajan. Kasvukausi alkaa silloin, kun lumi on sulanut ja viitenä peräkkäisenä päivänä lämpötila on yli viisi astetta. Puut kasvavat sitä enemmän, mitä enemmän ne saavat kasvukauden aikana lämpöä eli kuinka suuri kasvukauden lämpösumma on.
- **Sahojen ja sellutehtaiden sijainti metsätilaan nähden.** Jos puuta haluaa hakata ja myydä, on myynti helpompaa, kun puuta käyttävät laitokset ovat lähellä. Toki pieniäkin sahoja kannattaa hyödyntää, ja kuitupuuta voi yrittää myydä esimerkiksi paikallisille lämpölaitoksille ja klapiyrittäjille.
- **Oma luonnollinen kulkuympäristösi.** Jos metsätila on samoilla alueilla, missä normaalistikin kuljet, on helpompaa mennä tekemään metsänhoitotöitä ja autossa istumiseen ei mene niin paljon aikaa. Myös metsän kasvun, hoitotöiden tarpeiden, tuulenkaatojen ja tuhojen tarkkailu tulee varmemmin hoidettua, kun tilalla käymisen kynnyks on matala. Säästät myös matkakustannuksissa ja ajassa, jos metsätila on lähellä.





Metsätyypit ravinteikkaimmasta karuimpaan ¹

- **Lehto**
 - Lehdot jaetaan kosteisiin, tuoreisiin ja kuiviin lehtoihin, ja kukin näistä runsasravinteisiin ja keskiravinteisiin. Eri lehotyyppien tunnistamisella on merkitystä suunniteltaessa luonnonhoitoa ja luonnonsuojelutoimia. ²
 - Lehdossa puusto kasvaa hyvin, mutta osa lehdoista on suojeltuja, mikä vaikuttaa niiden hyödyntämiseen.
- **Lehtomainen kangas (OMT - Käenkaali-mustikkatyppi)**
 - Lehtomaisen kankaan opaskasveja ovat esimerkiksi käenkaali eli ketunleipä ja metsäliekosammal.
 - OMT-tyypin varttuneessa metsikössä kasvaa yleensä järeää kuusta, ja sekapuuna koivua.
 - Lehtomaisen kankaan puuntuottokyky on hyvä
- **Tuore kangas (MT - Mustikkatyppi)**
 - Tuoreen kankaan eli mustikkatyypin opaskasveja ovat esimerkiksi metsämaitikka ja metsäimarre.
 - Mustikkatyypillä kasvaa kaikkia puulajeja.
- **Kuivahko kangas (VT - Puolukkatyyppi)**
 - Opaskasveja tällä kasvupaikkatyypillä ovat esimerkiksi oravanmarja ja lillukka.
 - Yleisimmin kuivahkolla kankaalla kasvaa mäntyä.
- **Kuiva kangas (CT - Kanervatyppi)**
 - Kuivalla kankaalla kasvaa kanervia ja puusto on aina mäntyvaltaista.
 - Metsälauha ja maitohorsma ovat kuivan kankaan opaskasveja.
- **Karukkokangas (CT - Jäkälätyppi)**
 - Alueella kasvaa jäkäliä ja hitaasti kasvavia mäntyjä.





Lehtomaisen kankaan eli OMT-tyypin metsikköä, jossa pääpuulajina on mänty, mutta kuviolta löytyy myös kuusta ja koivua. Männulle tyypillisempiä kasvupaikkoja ovat karummat maapohjat.



Metsäimarre on mustikkatyyppin opaskasvi.





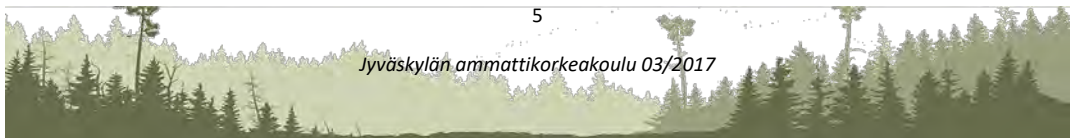
Kuivahkon kankaan eli puolukkatyyppin (VT) metsää. Puolukkatyyppillä kasvaa useimmiten mäntyä ja joskus myös kuusta.



Kehitysluokat ¹

Metsätilan arvoon vaikuttaa se, kuinka paljon siellä on minkäkin kehitysluokan metsää. Uudistuskypsän metsän arvo on suurin, sillä siellä puuston määrä on runsas ja ostaja pääsee heti tekemään uudistushakkuuta ja myymään siitä tulevaa puuta eli saa tuloja heti metsästä. Metsätilan hyvä rakenne tasaisen kustannus- ja tulovirran näkökulmasta olisi, että sieltä löytyisi kaikkien kehitysvaiheiden metsää eli taimikoita, kasvatusmetsiä ja uudistuskypsää metsää.

- **A0: Aukea.** Puuston ala tai avohakkuun jälkeen myyntikelvotonta puuta ja/tai säästöpuuta sisältävä ala. Alueen arvo on yleensä korkeintaan maapohjan arvo.
- **S0: Siemenpuumetsikkö.** Sisältää luontaiseen uudistamiseen tarkoitettuja mänty- tai koivusiemenpuuta.
- **T1: Pieni taimikko.** T1-kehitysluokan taimikon pituus on alle 1,3 metriä. Tarkista taimikosta ennen ostoa, että taimien lukumäärä hehtaarilla on hyvän metsänhoidon suositusten mukaan riittävä.
- **T2: Varttunut taimikko.** Keskiläpimitta rinnankorkeudelta on alle 8 senttimetriä tai kuusen ja männyn keskipituus on yli 1,3 metriä, mutta valtapituus alle 7 metriä ja koivulla alle 9 metriä.
- **Y1: Ylispuustoinen taimikko.** Ylispuustoisessa metsikössä kasvaa alikasvoksena kasvatuskelpoinen taimikko ja päällä ylispuuta. Taimikon kasvatuskelpoisuus pitää tarkistaa.
- **O2: Nuori kasvatusmetsikkö.** Puuston keskiläpimitta rinnankorkeudelta on 8–16 senttimetriä. Männyn ja kuusen valtapituus on yli 7 metriä ja koivulla 9 metriä.
- **O3: Varttunut kasvatusmetsikkö.** Puiden rinnankorkeusläpimitta on tässä vaiheessa yli 16 senttimetriä, mutta se ei vielä ole uudistamisvaiheessa oleva metsikkö eli ei täytä vielä suositeltuja uudistamisläpimittoja.





- **04: Uudistuskypsä metsikkö.** Puuston uudistaminen on hyödyllisempää kuin edelleen kasvattaminen. Voidaan arvioida keskiläpimitan ja -iän perusteella.
- **05: Suojuspuumetsikkö.** Kuusen luontaiseen uudistamiseen halanaroilla alueilla tähtäävä kasvatusasento, jossa taimiainesta suojataan koivu- tai kuusisuojuspuustolla.
- **06: Vajaatuottoinen metsikkö.** Metsikkö on niin kehityskelvotonta, että seuraava kannattava toimenpide on uudistaminen.

Metsikön laatu ²

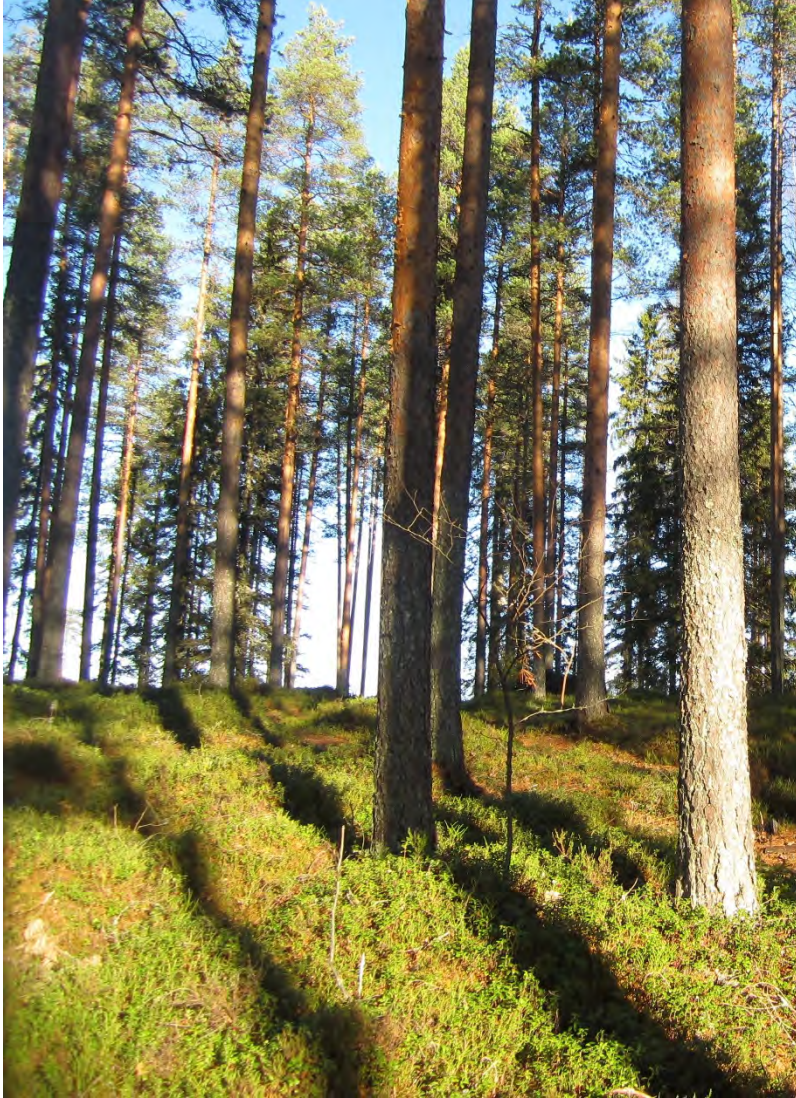
1. **Kehityskelpoinen, hyvä.** Metsää on hoidettu metsänhoitosuositusten mukaisesti ja kasvava puulaji on valittu kasvupaikan mukaan.
2. **Kehityskelpoinen, tyydyttävä: aukkoinen, harva, vähäpuustoinen.** Puuston rakenne ja tiheys ovat heikompia kuin edellisessä kohdassa, mutta metsikkö pystyy käyttämään kasvupaikan tuotoskyvyn pääosin hyväkseen.
3. **Kehityskelpoinen, tyydyttävä: ylitieheä, hoitamaton.** Metsikkö on vielä kehityskelpoinen, vaikka kasvatushakkuut tai hoitotyöt ovatkin viivästyneet.
4. **Kehityskelvoton: aukkoinen, harva, vähäpuustoinen.** Metsikössä avohakkuusta on kulunut yli 4 vuotta ilman, että kuviolle olisi istutettu taimia tai kylvetty siemeniä, tai luontaiseen uudistamiseen tähtäävästä hakkuusta on kulunut liian kauan (Etelä-Suomessa yli 10 vuotta ja Pohjois-Suomessa yli 15 vuotta) ilman, että kehityskelpoisten taimien määrä on saavuttanut vakiintumisrajan. Tähän luokkaan kuuluu myös metsikkö, jossa kasvupaikalle sopivien puulajien pohjapinta-ala tai runkoluku on alle 50 % harvennusmallien vähimmäisrunkoluvuista tai pohjapinta-alasta.





5. **Kehityskelvoton: ylitiheä, hoitamaton.** Liian suuri runkoluku tai hoitamattomuus on johtanut siihen, että puuston elinvoimaisuus on heikentynyt.
6. **Kehityskelvoton: kasvupaikalle metsänhoidollisesti sopimaton puulaji.** Kasvupaikalle on valittu sille sopimaton pääpuulaji tai se on taloudellisesti vähäarvoinen.
7. **Kehityskelvoton: yli-ikäinen.** Metsikkö on kasvunsa selvästi lopettanut, yli-ikäinen. Tähän kuuluvat Etelä-Suomessa yleensä yli 140-vuotiaat, ja Pohjois-Suomessa yli 250-vuotiaat metsiköt.
8. **Kehityskelvoton: huonokasvuinen, harsittu, jätemetsikkö.** Puustosta on poistettu latvuskerroksia tai uudistushakkuu on tehty liian varhain.
9. **Kehityskelvoton: tuhometsikkö.** Bioottisten eli eliöperäisten aiheuttajien tai abioottisten eli muiden tuhojen pahoin voittama metsikkö.



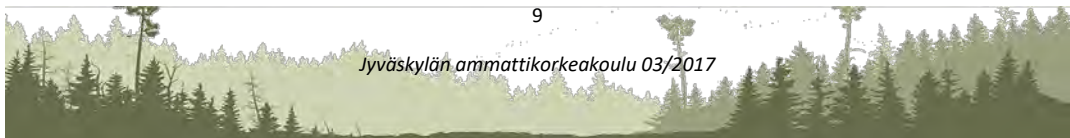


Kehityskelpoinen luokan 1 mukainen metsikkö.



Muuta huomioitavaa metsätilasta

- **Tiestö.** Hyvän tiestön varressa olevalta metsätilalta pystytään myymään puuta ympäri vuoden, kun kelirikkoaika ei ole estämässä puun kuljetusta. Puunostajat maksavat korkeampaa hintaa kelirikkoaikoina korjattavista puista. Paras sijainti metsätilalle olisi asfaltoidun alemman luokituksen kantatien varsi. Myös tilan sisäisiin metsäteihin kannattaa ostotilanteessa kiinnittää huomiota. Hakkuiden puukuljetukset sekä metsänhoitotöihin kulminen on helpompaa, jos tilan sisällä on metsäteitä näihin tarkoituksiin. Metsätiet nostavat tilan arvoa, vaikka tiedossa ei olisi-kaan hakkuita muutama vuoteen.
- **Vesistöt.** Käytännössä Suomessa talousmetsillä ei ole pulaa vedestä. Puiden kasvuun tulee tarpeeksi vettä keväällä sulavista lumista ja kesällä vesisateista, vaikka maahan ei varsinaisesti varastoituisi vettä pidemmäksi aikaa. Sen sijaan liiallinen vesi saattaa aiheuttaa ongelmia. Puiden juuristolle aiheutuu happivajetta, jos tulee tulvia tai pohjavesi nousee liian korkealle. Ojituksella voidaan korjata metsän vesitaloutta. Metsää ostettaessa kannattaa kiinnittää huomiota siihen, onko ojitus tilalla puutteellista tai ovatko ojat tukossa. Ojituksesta tulee lisää kustannuksia, jos sitä joutuu korjailemaan.
- **Metsätilan muoto.** Leimikoiden rajausta helpottaa, jos tila on suorakaiteen muotoinen ja yhdessä palstassa. Jos tila koostuu monesta eri palstasta, on rajalinjoja ja kulmia paljon, ja se vaikeuttaa leimikoiden muodostamista.
- **Kivisyys ja mäkisyys.** Metsänhoitotöiden ja hakkuiden tekemistä sekä puiden kasvua haittaa se, jos metsä on mäkestä ja kivi-koista. Loiva rinne on hyvä asia vesitalouden kannalta, sillä vesi ei jää seisomaan tällöin metsään, vaan liika vesi kulkeutuu pois.



- **Suojelukohteet ja arvokkaat luontokohteet.** Metsälaiissa on määritelty erityisen tärkeät elinympäristöt ja luonnonsuojelulaiissa on kerrottu rauhoitettavista paikoista. Tällaiset paikat rajoittavat puiden hakkuuta joko osittain tai kokonaan. Esimerkiksi puro on määritelty erityisen tärkeäksi elinympäristöksi, ja puron varrelle täytyy jättää puita niin, että puron varjostus ei muutu. Arvokkaat luontokohteet voi saada suojeluohjelmiin (esimerkiksi METSO), jolloin valtio maksaa korvausta niiden suojelusta.



Esimerkiksi luonnontilainen puro määritellään metsälain pykälässä 10 erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Hakkuuta ja metsänhoitotöitä on tehtävä niin, että puron varjostus ja näin ollen puron lajisto pysyy samana. (Kuva: Eija Partanen)

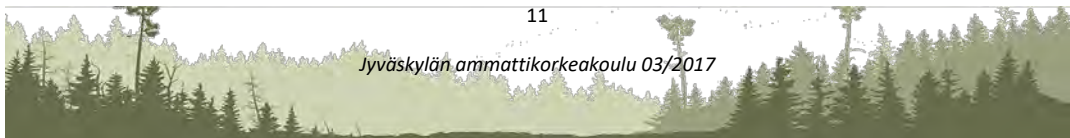




Metsän arvon määrittymenetelmät ²

Kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytetään yleensä kauppaa-arvomene-
telmää, tuottoarvomene-
telmää tai kustannusarvomene-
telmää. Sen li-
säksi metsän arvo voidaan arvioida summa-arvomene-
telmällä, ja tätä
myös laajasti tähän tarkoitukseen käytetään. Arviointimenetelmällä mää-
ritetään kohteen arvo, tuotto tai sen tuottamisesta tai käyttämisestä ai-
heutuva kustannus. Yksikään näistä ei anna ”oikeaa” arvoa, vaan enem-
mänkin suuntaa antavaa tietoa tilasta. Arvoa määriteltessä voi myös ver-
tailla eri menetelmillä saatuja tietoja keskenään.

- **Kauppaa-arvomene-
telmä.** Kauppaa-arvomene-
telmässä arvioitavaa
kohdetta verrataan samankaltaisista ja vertailukelpoisista koh-
teista maksettuihin todellisiin kauppahintoihin. Tämä menetelmä
edellyttää, että vertailukelpoisia tilakauppoja on tehty. Vertailu-
kelpoinen tilakauppa on sellainen, että sitä ei ole tehty sukulaisten
kesken, metsä on riittävän samankaltaista kuin vertailtavassa
kohteessa, molemmat kohteet sijaitsevat lähellä toisiaan ja ovat
suurin piirtein saman suuruisia ja vertailutilakauppa on suhteelli-
sen tuore. Tärkeimmät puustotunnukset pitää tietää molemmilta
tiloilta. Lisäksi vertailua tehdessä pitää tietää, onko vertailukoh-
teen kauppa sisältänyt pelkkää metsätalousmaata vai onko kau-
passa ollut mukana myös esimerkiksi peltoja tai taloja. Vertailu-
kelpoisia tiloja ei useinkaan ole, ja pitää olla kriittinen myös ver-
tailukelpoisten tilakauppojen tietoja kohtaan. Esimerkiksi markki-
natilanne saattaa vaihdella paljonkin lyhyen aikavälin sisällä. Li-
säksi selkeää ohjetta siitä, kuinka lähellä vertailtavan tilan metsä-
varatunnusten pitää olla arvioitavan tilan tietoja, ei ole.





- **Tuottoarvomenetelmä.** Tuottoarvomenetelmässä metsän arvo määritellään nettotuottojen nykyarvona eli määritellään kohteen tulevaisuuden kaikki tuotot (hakkuutulot) nykyarvona ja vähennetään siitä tulevaisuuden kaikkien kustannusten (uudistamisen, taimikonhoidon ym. kustannuksien) nykyarvo. Metsätaloudessa tuotot ja kustannukset syntyvät eri aikaan ja pitkällä aikavälillä. Aikatekijä otetaan huomioon diskonttaamalla tuotot ja kustannukset nykyhetkeen korkotekijällä. Tämä menetelmä edellyttää, että tulevaisuuden tulot ja menot ajoitetaan oikein ja niiden suuruus osataan määritellä ja että käytettävä korkotaso osataan määritellä oikein. Yleensä menetelmässä käytettävä korkotaso on 3–5 %. Tuottoarvomenetelmässä siis tarkastellaan vain yhden metsänkierron tulot ja menot.
- **Kustannusarvomenetelmä.** Tässä menetelmässä metsän arvo määritellään metsän tarkoituksenmukaisten, todellisten tai todennäköisten tuotantokustannusten perusteella. Kustannusarvoa laskettaessa otetaan huomioon kohteen iästä ja kunnosta johutuva arvonnousu tai -alennus. Tämä menetelmä sopii yksittäisten taimikoiden tai puiden arvon laskemiseen ja sopii esimerkiksi tuhotapauksien arviointiin.
- **Summa-arvomenetelmä.** Tämä tuottoarvomenetelmän sovellus on yleisimmin käytössä metsien arvoa määritellessä. Metsän arvo määritellään sen omaisuusosien erillisarvojen summana. Menetelmässä siis lasketaan erikseen arvo maapohjalle, taimikoiden puustolle, kasvatusmetsien puustolle sekä uudistuskypsien metsien puustolle. Erillisarvojen määrittämiseen käytetään valmiiksi laskettuja ohjearvoja. Lopuksi kokonaisarvoa korjataan, jotta saadaan koko tilan kokonaisarvo. Jos kokonaisarvon korjausta ei



tehdä, saadaan pääsääntöisesti liian korkeita arvoja. Kokonaisarvon korjausprosenttia suurentavat esimerkiksi metsälön hallintokulut (verot, metsänhoitomaksut yms.), puuston ja taimikoiden huono laatu, tilan epäedullinen sijainti, tilan suuri koko, huonot tieyhteydet tai metsänhoitorästit. Kokonaisarvon korjausprosenttia taas pienentävät suuret, välittömät hakkuumahdollisuudet, erikoispuutavaralajien merkittävä määrä tai metsätaloudelliset erityisarvot, kuten vesistön ranta tai maa-ainesten ottomahdollisuus.



Kokonaisarvon määrittämisessä ei ole useinkaan otettu huomioon maa-ainesten ottomahdollisuutta. (Kuva: Eija Partanen)





Ennen tilan ostoa ³

- Kannattaa tutustua
 - **Lainhuutotodistukseen**, josta selviää, kenet on viimeksi kirjattu tilan omistajaksi.
 - **Rasitustodistukseen**, josta käyvät ilmi tilaa mahdollisesti rasittavat kiinnitykset (panttikirjat) ja ulkopuoliset oikeudet (esimerkiksi vuokraoikeus, käyttö- ja hallintaoikeus). Rasitustodistuksesta selviää myös se, ettei myytävää kiinteistöä ole ulosmitattu. Jos tila on ulosmitattu, omistaja ei voi myydä sitä.
 - Tilan **karttoihin** ¹
 - Lähestymiskarttaan, joka kertoo tilan sijainnin kunnan sisällä.
 - Kuviokarttaan, jossa on tilan kaikki metsäkuviot. Kuvio on metsätaloudellisesti yhtenäinen käsittealue.
 - **Kuvioluetteloon**, jossa kerrotaan kunkin kuvion pinta-ala, maapohja, kehitysluokka, puuston määrä, puulaji ja muita metsätaloudellisesti oleellisia tietoja.
- Kannattaa tarkistaa
 - Ettei tilalla ole tekemättömiä metsänuudistamistöitä, sillä ne siirtyvät ostajan vastuulle.
 - Ettei tilalla ole keskeneräisiä metsänhakuusopimuksia.
 - Että myynti-ilmoituksessa käytetyt arvot vastaavat nykyarvoja.
- Kannattaa miettiä
 - Tilakaupan verotus sekä huomioida metsävähennysmahdollisuus puun myyntituloista seuraavina verotusvuosina.
 - Rahoitus





Metsäkaupan teko ³

- **Ostotarjous ja käsiraha.** Ostotarjous kannattaa tehdä vasta, kun on varma metsätilan ostamisesta tarjouksen mukaisilla ehdoilla. Siihen asti, kun myyjä on hyväksynyt tarjouksen, voi sen peruuttaa ilman seuraamuksia. Ostaja voi joutua korvausvastuuseen vetäytyessään kaupasta, jos myyjä on jo hyväksynyt tarjouksen. Kaupan teosta kieltäytyneen on korvattava toiselle osapuolelle kaupan tekoon liittyneet kustannukset. Ostajan vetäytyessä kaupasta, myyjän on maksettava käsiraha takaisin ostajalle, jos tämä on ehtinyt sen jo maksaa. Myyjä saa kuitenkin pidättää käsirahaista kaupan tekoon liittyneen todellisten kustannuksien osan.
- **Kauppakirjan laatiminen.** Kauppakirja on laadittava kirjallisesti. Myyjä, ostaja ja julkinen kaupanvahvistaja tulee olla läsnä yhtä aikaa kaupantekotilaisuudessa. Kaupanvahvistaja todistaa kaupan ja tekee ilmoituksen kaupasta viranomaisille.
- **Lainhuudatus.** Ostajan täytyy hakea lainhuutoa kiinteistölle kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien metsäkiinteistön sijaintipaikkakunnan maanmittaustoimistolta.
- Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelu (<https://www.kiinteistoasiat.fi/>) tarjoaa apua kaupan eri vaiheisiin





Myynti-ilmoituksia metsätiloista

- Bonvesta. <http://www.bonvesta.fi/>
- Etuovi. <http://www.etuovi.com/> → Maa- ja metsätilat
- Laatumaa. <https://www.laatumaa.fi/>
- Metsämaa. <https://www.metsalehti.fi/metsamaa/>
- Metsätilat.fi. <http://www.metsatilat.fi/>
- Oikotie. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-maatilat>
- Tornator. <http://www.tornator.fi/>

Lähteet:

1. *Metsätilan ostaminen – vihjeitä tilan etsimiseen ja arviointiin.* Artikkelit Puuntuottaja.com-verkkosivuilla. 2012. <http://www.puuntuottaja.com/metsatilan-ostaminen-vihjeita-tilan-etsimiseen-ja-arviointiin/>
2. *Tapion Taskukirja.* 2008. Toim. S. Rantala. 25. uud. painos. Metsäkustannus Oy. Hämeenlinna
3. *Metsätilakaupan opas.* 2012. Osuuspankin tekemä opas metsätilakaupan tekemiseen. <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151506952&srcpl=4>

Teksti: Niina Näriäinen & Laura Vertainen

Kuvat: Niina Näriäinen

Tämän omatoimisen ja aktiivisen metsänomistajan infokortin on koostanut Jyväskylän ammattikorkeakoulu osana NEEFO "Network for Educated European Forest Owners" -hanketta, jota on osarahoittanut EU:n Erasmus+ -ohjelma (Agreement No.2015-1-LV01-KA204-013437). Lisätietoa hankkeesta sekä lisää infokortteja löydät Internet-osoitteesta: jamk.fi/infokortit.

