

Parin vuoden takaisessa maa-
oikeuden tuomiossa Ylöjärven keskustassa sijait-
seva raakamaa arvioitiin tuoton perusteella. Kirjoittajan mielestä raakamaa
olisi pitänyt arvioida vertailukauppojen avulla.

Miten raakamaa pitäisi arvioida?

Risto Peltola

Kuva: Lentokuva Vallas Oy ©Ylöjärven kunta

Ylöjärven kunta lunasti kaksi raakamaa-alueita, jotka sijaitsevat keskeisellä paikalla kirkonkylän keskustan reuna-alueella, kirkon molemmin puolin. Toinen on puolen kilometrin päässä kirkolta pohjoiseen (Kirkonseutu 25 ha), ja toinen oli valtatie 3:n varressa (Elovainio 34 ha). Ympäristöministeriö antoi lunastusluvan v. 1999 ja maa-oikeus antoi ratkaisunsa v. 2002.

Ylöjärven kunta lienee pitkään haaveilut kirkon pohjoispuolella olevaa aluetta

uudeksi keskustaksi. Sellaista siitä ei ole tullut. Koska maata ei ole saatu käyttöön parhailta paikoilta, keskusta on hajonnut laajalle alueelle ja keskustan painopiste on siirtynyt valtatie 3:n eteläpuolelle. Näin olisi tosin saattanut käydä, vaikka Kirkonseudun alueet olisi ajoissa saatu rakentamiseen.

Etelä-Suomen Maa-oikeus katsoi tuoton olevan paras tapa arvioida keskeinen raakamaa-alue. Mielestäni maa-oikeus ei selviä tuomiostaan puhtain paperein.

Tässä artikkelissa perusteellaan, että arvioinnissa olisi pitänyt käyttää kaupparvomenetelmää, joka heijastaa kaikenlaisia odotuksia ja arvostuksia, ja jonka lunastuslaki asettaa etusijalle.

Tuomio on mielenkiintoinen myös raakamaan arvioinnin kannalta yleisemmin. Nykyään raakamaata joudutaan arvioimaan myös kehittämiskorvauksen yhtenä perusteena olevaa arvonnousua arvioitaessa, ja oikean menetelmän valinta voi olla vaikeaa.

**Ylöjärven kunta lunasti
raakamaata keskeisellä
paikalla kirkonkylässä,
josta osa näkyy kuvassa.**

Lunastuskohteiden keskeinen sijainti ilmenee kuvista 1 ja 2.

Lunastustoimikunta ja maa- ja metsätalouden ministeriö arvioivat Elovainion palstan kauppa-arvomenetelmällä. Kirkonseudun palsta arvioitiin molemmissa asteissa tuottoarvomenetelmällä, vaikka lunastuslaki asettaa kauppa-arvomenetelmän etusijalle. Ylöjärven lunastuksessa Maa- ja metsätalouden tuomio antaa aiheita monenlaisiin kysymyksiin:

1. Miksi arvioinnissa sovellettiin sekä tuottoarvo- että kauppa-arvomenetelmää?
2. Miten tuottoarvomenetelmää sovellettiin? (Kirkonseudun palsta.)
3. Miten kauppa-arvomenetelmää sovellettiin? (Elovainion palsta.)
4. Mikä on tuottoarvomenetelmän käyttökelpoisuus raakamaan arvioinnissa yleensä, esimerkiksi kehittämiskorvauksia määrättäessä?

Käytettävissäni on ollut kopio Maa- ja metsätalouden tuomiosta (ilman liitteitä) ja kiinteistöjen kauppahintarekisteristä hankittuja tietoja.

Arviointimenetelmän valinta

Lunastuspöytäkirjassa perustellaan menetelmän valinta ja kuvataan menetelmän käyttö selkeästi:

"Elovainion alue: Lunastustoimikunta katsoo, että raakamaan kauppahintatilasto on riittävän laaja ja edustava, ja sen perusteella Elovainion alueella odotusarvoisen maan hinta on noin 90 000 markkaa/ha.

Kirkonseutu: Koska raakamaan kauppahintatilastossa olevat kaupat käsittävät ydinkeskustan ulkopuolella olevia tiluksia, ei sitä voi ottaa pohjaksi Kirkonseudun odotusarvoisen maan arvon määrittämisessä. Tältä osin odotusarvoisen maanhinta on johdettava Kirkonseudun alueella tehdyistä rakentamattomien rakennuspaikkojen kaupoista.

– –

Lunastustoimikunta katsoo, että Arviointikeskuksen korvausvaatimuksessaan esittämä 160 mk/m² 1 500 m²:n suuruisesta tontista edustaa Kirkonseudun ydinalueen

käypää hintatasoa.

Kun kaavoitettaessa rakennusmaaksi tulee enintään 50 %, ja kun diskonttaus-korkona käytetään 5 % ja diskonttausai- kana 7 vuotta, saadaan näin johdettuna yksikköhinnaksi 53 mk/m². Kun lisäksi otetaan huomioon kunnallistekniset kustannukset sekä kunnan kaavoitus- monopolista johtuva riskitekijä, koska kaavoitetaan ja kuinka paljon rakennus- oikeutta lopulliseen kaavaan sisältyy, niin odotusarvoisen maanhinnaksi tulee Kirkonseudun alueella 20–30 mk/m²."

Lunastustoimikunta kytki diskonttaus- ajan pituuden ja kaavoituksesta aiheutu- van arvonnousun toisiinsa:

Lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan diskonttausajan tulee olla vä- hintään 7 vuotta. Lyhyemmän diskont- tausajan käyttäminen johtaisi lunastus- toimikunnan näkemyksen mukaan siihen, että tällöin lunastushintaan sisältyisi myös tulevasta kaavoituksesta aiheutuva arvonnousu, joka lunastuslain 31 §:n mukaan tulee jättää ottamatta huomioon. Näin johdettu hintaa edustaa koko alueen arvoa eikä siinä voida enää ottaa huomi- oon lisäksi rakentamisen ulkopuolelle jääviä alueita.

Vertailukauppojen hylkääminen

Tuottoarvomenetelmän valinta merkitsi sitä, että kaikki raakamaakaupat hylättiin vertailukauppoina.

Lisäksi maa- ja metsätalouden ministeriö ei katsonut lukuisen kunnan tekemien raakamaakauppojen olevan täysin edustavia, kun Elovainion aluetta arvioitiin käyttäen päämenetelmänä kauppa-arvomenetelmää.

Lunastustoimikunta perusteli tuot- tomenetelmää sillä, ettei tuoreita ver- tailukauppoja ole. Maa- ja metsätalouden oli samaa mieltä. Maa- ja metsätalouden yleisperusteluissa arvostellaan vertailukauppojen huonoutta seuraavasti:

"Kunta ei ole juurikaan kaavoittanut yksityisiä alueita. Nämä seikat ovat aihe- uttaneet sen, että kauppoja ei ole syntynyt rakennuskelpoisista alueista. Tällöin ei myöskään ole syntynyt viime aikoina tehdyistä kaupoista vertailukelpoisia ja tähän tilanteeseen sopivia kauppahinta- tilastoja."

Ylöjärvellä tehdään kuitenkin vuo- sittain useita kauppoja, jotka sijainnin perusteella voitaisiin luokitella raaka- maakaupoiksi, eli lähitulevaisuuden taajamarakentamiseen sopivaksi. Tämä ei ole mikään ihme, sillä Ylöjärvi kuuluu Tampereen naapurikuntana yhteen Suo- men nopeimmin kasvavista seutukunnis- ta. Kuten yleensä, vertailukaupat eivät ole

identtisiä arvioitavien kohteiden kanssa ja yksityisten maksamissa hinnoissa on melkoista hajontaa. Tärkein toimija raaka- maamarkkinoilla on ollut Ylöjärven kunta, jolla on ollut hallitseva asema raakamaan ostajana. Se on ostanut runsaasti raaka- maata vakaaseen hintaan 1,5 km päässä lunastuksen kohteena olevasta keskeisestä Kirkonseudun alueesta.

Näyttää siltä, että maa- ja metsätalouden mie- lestä kauppa-arvomenetelmä ei sovi raakamaan arviointiin Ylöjärvellä, koska kunnalla on vahva asema raakamaan ostajana. Miksi maa- ja metsätalouden ei hyväksynyt hieman syrjemmällä kunnan ja muiden ostamia raakamaakohteita vertailukau- poiksi? Maa- ja metsätalouden katsoi, että näistä kohteista maksettuja kauppahintoja ei voi muuntaa vastaamaan arviointikohteen ominaisuuksia. Maa- ja metsätalouden keskeinen perustelu kuuluu näin:

"Kunnan tarjoaminen kauppahintojen onkin katsottava "jäätynen" kunnan tar- joamalle tasolle ja kun kauppahintatilas- totkin osoittavat menneen ajan kauppojen neliöhintaa, on alueen nykyarvo kohonnut laskennallisten tekijöiden yläpuolelle."

Jos kauppa-arvomenetelmä ei sovi Ylö- järvelle, sopiiko se raakamaan arviointiin lainkaan?

Mihin arviointitarkoituksiin kauppa- arvomenetelmä ylipäätään sopii? Hyviä vertailukauppoja löytyy melko harvoista kiinteistölajeista. Vain rakentamaton pelto ja rakentamattomat pientalotontit voidaan käytännössä aina arvioida vertailukauppojen avulla. Suurin osa rakennetuista kiinteistöistä on sellaisia, joihin vertailukauppoja löytyy vähän ja jos löytyy, niiden käyttö on suuritöistä. Metsään kauppa-arvomenetelmää ei käytetä. Suuri osa asuinkerrostalo- ja teollisuustonteista suuressa osassa maata on arvioinnin kannalta melko uniikkeja, puhumattakaan kaavan vielä spesifimpään käyttöön varaamista alueista.

Lunastuslain sanamuoto asettaa kaup- pa-arvomenetelmän etusijalle muihin menetelmiin verrattuna. Lain mukaan arviointi perustuu omaisuuden tuot- toon tai kustannuksiin vain, jos käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttämene- tystä. Ojanen, Hyvönen ja Mikkola pitävät arviointimenetelmiä siinä mielessä tasa- arvoisina, että on valittava korkeimpaan korvaukseen johtava menetelmä edellyttäen, että menetelmä on luotettava ja antaa riittävän todistuksen kohteen todellisesta käyvistä arvosta. Kauppa-arvomenetel- mää pidetään kuitenkin sikäli parhaana, että se heijastaa kaikenlaisia odotuksia ja arvostuksia.

Ylöjärven Kirkonseudun palstan arvi-

oinnissa kauppa-arvomenetelmä jätettiin sivuun. Maa- ja metsätalouden perusteluista voi päätellä, että tuottoarvomenetelmän etuna oli luotettavuus ja samalla ehkä sekin, että se antaa suuremman korvauksen eli vastaa paremmin luovuttajan täyttä menetystä.

Mielestäni tuottoarvomenetelmän etuna ei ole niinkään luotettavuus vaan se, että valitsemalla sopivat parametrit sillä voidaan perustella arviomiehen muuten hyvänä pitämää lopputulosta. Seuraavat seikat tuovat esiin tuottoarvomenetelmän tällaisen petollisen joustavuuden.

Riskien hinnoittelu tuottoarvolaskelmassa

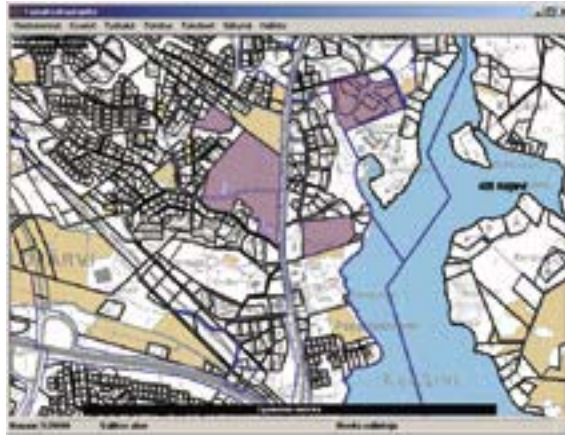
Maa- ja metsätalouden arvioi Kirkonseudun raakamaan poikkeuksellisen riskittömäksi. Maa- ja metsätalouden katsoi, että Ylöjärven lunastuksessa raakamaasta tonttimaaksi tuleva osa tulee rakennettavaksi kolmessa vuodessa, ja tonttien myyntitulo diskontataan 5 %:n korolla, joten diskonttauskertoimen on 0,86. Diskonttauskertoimen suuruus tarkoittaa, että kohteessa ei ole kaavariskiä.

Kunnalla olikin suuri intressi toteuttaa rakennushanke, jonka osa raakamaan lunastus oli, ja tietävästi rakennushanke on tällä hetkellä jo toteutettu. Juuri näistä syistä lunastusta tarvittiin. Tästä kaikesta ei kuitenkaan seuraa, että kohde olisi luovuttajan kannalta riskitön.

Kauppa-arvomenetelmässä kaavariski olisi aina alentanut vertailukauppojen hintatasoa. Raakamaan ostaja ei tiedä etukäteen kaavan tarkkaa sisältöä, eikä ostaja jätä ottamatta huomioon sitä mahdollisuutta, että kaava ei tule voimaan kunnalliseen päätöksentekoon tai valitukseen ja kaavan lainvastaisuuteen liittyvien riskien takia, tai että voimaantulo saattaa viivästyä. Maa- ja metsätalouden ratkaisu poikkeaa riskien normaalista hinnoittelusta raakamaamarkkinoilla.

Hankkeen kulujen vähentäminen tuottoarvolaskelmassa

Maa- ja metsätalouden ei selvästi kertonut, miten se on ottanut huomioon maanomistajalle aiheutuvat tonttien tuottamiseen ja myyntiin liittyvät kulut, kuten kaavan laadinta, yleisten alueiden hankinta ja toteutus, infrastruktuurimaksut ja tonttien markkinointi.



Kuva 1. Kirkonseudun alue



Kuva 2. Elovainion alue

Toisaalta maa- ja metsätalouden on hinnoitellut lunastetusta raakamaakohteesta yleiseksi alueeksi tulevan osuuden nollassa, joten kaikkia mainittuja kuluja ei ole tarpeeseen vähentää tuottoarvolaskelman kulupuolella.

Vakiintuneen käytännön mukaan kaavan yleiset alueet hinnoitellaan ennen kaavan vahvistamista vallinneen odotusarvon mukaan. Tarkoituksena on taata kohtuullinen korvaus myös sellaiselle maanomistajalle, jolle kaavassa osoitetaan vain vähän tai ei lainkaan tonttimaata. Raakamaan tuottoarvolaskelmassa yleisiä alueita tulee sekä tuotto- että kulupuolelle, joten maa- ja metsätalouden jätti ne huomioimatta. Kulupuolelle tulee kuitenkin muitakin eräitä, joita maa- ja metsätalouden ei ole huomioinut.

Kauppa-arvomenetelmän osalta on selvää, että raakamaan ostaja ottaa kaikki mainitut kulut huomioon hintatarjousta tehdessään.

Pitäisikö tehdä arvonleikkaus?

Lunastustoimikunta ja maa- ja metsätalouden olivat yksimielisiä siitä, että lunastushintaan ei pitäisi tehdä LunL 31 §:n mukaista arvonleikkausta. Valitettavasti maa- ja metsätalouden

perusteli asian epäselvästi.

Arvonleikkauksen tekemiselle luettelalla laissa ja sitä tarkentavassa ennakkopäätöksessä (KKO 1993:66) lukuisia edellytyksiä, joiden kaikkien tulee täytyä:

- lunastus tapahtuu yhdyskuntarakentamista varten
- asemakaavan laatimispäätöksen olemassaolo
- raakamaan reaalista arvonnousua on tapahtunut
- arvonnousu johtuu asemakaavoituksesta
- asemakaavoitus on yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan
- ym.

Maa- ja metsätalouden tuomiossa ei selvästi sanota, mikä arvonleikkauksen edellytyksistä ei täyty. Jos arvonnousua ei ole tapahtunut, tulisi se jotenkin osoittaa. Nollahypoteesi nimittäin on, että jos asuntojen reaali hinnat ovat nousseet, niin myös raakamaan reaali hinta on noussut, sillä raakamaan hinta on pitkällä aikavälillä aina yhteydessä asuntojen hintoihin. Koska asunnot ovat Tampereen seudulla 1990-luvulla ilmeisesti jonkin verran kallistuneet, on nollahypoteesi, että myös raakamaan reaali hinta on noussut, joka pitää kauppahinta-aineistolla kumota.

Raakamaan hintojen perusteella voitaisiin ehkä osoittaa, että arvonnousua ei ole tapahtunut. Ylöjärvellä raakamaan hinta ei ehkä olekaan noussut. Ongelmana on, että maa- ja metsätalouden pitää raakamaan hintojen tuoreitakin noteerauksia menneille ajoille ”jäätäneenä”. Sitten maa- ja metsätalouden on konstruoinut raakamaan hintavertailusta ”vapaa” arvon. Maa- ja metsätalouden velvollisuus olisi ollut kertoa tämän arvon ajallinen kehitysura ja ottaa sen perusteella kantaa mahdolliseen arvonleikkuriin.

Lunastuslain arvonleikkuri on vaikea soveltaa käytännössä. Maa- ja metsätalouden on pyrkinyt sivuuttamaan ongelman hyläten kokonaan arvonleikkurin mielestäni sekävin perustein. Tätä ratkaisua ei voi hyväksyä. Maa- ja metsätalouden tuomion tulee olla asianosaisten ennakoitavissa, myös lunastajan. Lakiin kirjoitettua säännöstä tulisi noudattaa kunnes se on muutettu.

Pitäisikö arvonleikkurille tehdä jotain?

Arvonleikkuria on vastustettu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaiseksi, koska se ”rankaisee” vain lunastuksen kohteena olevaa maanomistajaa. Arvon-

leikkuria on vastustettu myös ideologisista syistä. Sen katsotaan ehkä kuvastavan 1970-luvun säännöstelytalouden ideologiaa. 1970-luvulla pyrittiin luomaan säännösteltyjä tuotantoketjuja alhaisesta raakamaan hinnasta kunnan alle käyvän hinnan luovuttamiin tontteihin ja päätyen subventoituihin asuntojen hintoihin ja vuokriin, joihin sovellettiin jälleluovutuksen hintarajoituksia.

Arvonleikkurin käytännöllinen merkitys on saattanut jäädä vähäiseksi ja ehkä siinä mielessä jopa tarkoituksensa vastaiseksi, että osa maanomistajista ja kuntien päätöksentekijöistä tuntee vastenmielisyyttä lunastusinstituutiota kohtaan. Arvonleikkuri ei ole onnistunut tavoitteessa auttaa kuntia hankkimaan riittävästi kohtuuhintaista asuntotonttimaata. Asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumisen kannalta ratkaisevaa on se, kuinka paljon kunnat lain avulla maata hankkivat, ei niinkään se, että raakamaata olisi saatavilla alle käyvän hinnan.

Toisaalta arvonleikkurilla on ollut suuri epäsuora merkitys: se on onnistunut pitämään raakamaamarkkinat kunnan käsissä. Nykylainsäädännön vallitessa raakamaahan sijoittaminen on yksityiselle suuri riski. Kunnan vahvasta neuvotteluasemasta olisi tosin enemmän apua, jos kaikki kasvavat kunnat todella hankkisivat aktiivisesti raakamaata.

Lunastusarviointin kannalta suurin arvonleikkausta koskeva ongelma on säännöksen vaikeaselkoisuus. Raakamaan nykyisen käyvän arvon määrittäminen on jo yksin riittävän vaikeaa. Vielä paljon vaikeampaa on määrittää raakamaan historiallinen käypä arvo, ja kohdistaa leikkaus nykyisen ja historiallisen arvon erotukseen, eikä erotukseen kokonaisuudessaan, vaan yhteen erotuksen komponenttiin.

Säätäessään lunastuslain eduskunta rajoitti arvonleikkurin sisältöä asettaen samalla vaatimuksen, että tämä arvonnousu tulee jakaa yleiskaavasta johtuvaan osaan, asemakaavasta johtuvaan osaan ja yhteiskunnan yleisestä kehityksestä johtuvaan osaan. Oikeuskäytäntö on täsmentänyt, että arvonleikkurin tulee kohdistua asemakaavasta johtuvaan osaan. Epäilen, että asemakaavasta ja yleiskaavasta johtuvien osien suuruuksia on mahdoton mitata toisistaan erillään. Lisäksi näitä kaavakomponentteja ei ehkä voi edes loogisesti erottaa toisistaan. Lunastus tapahtuu aina sekä yleiskaavan että asemakaavan toteuttamiseksi riippumatta siitä, mikä on lunastusluvan muodollisena perusteena, koska kaavajärjestelmä on yksi kokonaisuus. Arvonnousu johtuu aina kaavoituksesta kokonaisuutena.

Arvonleikkuria tulisi selventää tai se tulisi kokonaan kumota. Suunnitelmia lunastuslain arvonleikkurin muuttamiseksi ei kuitenkaan ole vireillä. Viimeksi vuonna 1990 eduskunta hyväksyi lain, jolla leikkuria olisi tehostettu. Lainmuutoksen voimaantulo olisi vaatinut uuden eduskunnan apua, mitä ei saatu, ja asian annettiin unohtua, kun sitä ei lamavuosina pidetty millään tavalla tarpeellisena. Arvonleikkuri on kuitenkin edelleen voimassa, samoin sen esikuva Ruotsin lainsäädännössä.

Miksi Korkein Oikeus ei tutkinut Ylöjärven lunastuksesta tehtyä valitusta?

Ylöjärven kunta haki valituslupaa, mutta Korkein Oikeus ei myöntänyt sitä. Kunta ei ehkä osannut vedota sellaisiin heikkouksiin Maa- ja metsätalouden tuomiossa, jotka olisivat täyttäneet väärän lain soveltamisen tunnusmerkit. Olen edellä yrittänyt osoittaa sellaisia olevan olemassa.

Maa- ja metsätalouden tuomio oli äänestysratkaisu, jossa maa- ja metsätalouden lainkäyttö- ja rakennuslain mukaisia kehittämiskorvauksia koskivat kuitenkin korvaustasoa, ei niinkään päämenetelmää, johon myös lunastaja näyttää olleen tyytyväinen.

Mielestäni nimenomaan menetelmä on ollut epäluotettava. Korvaustasoon en osaa ottaa kantaa.

Mikä on tuottoarvomenetelmän käyttökelpoisuus kehittämiskorvauksia määrättäessä?

Maa- ja metsätalouden tuomio on kiinnostava raakamaan arvioinnin kannalta yleisemminkin, esimerkiksi Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia kehittämiskorvauksia määrättäessä.

MRL 12 a luvun mukaan maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Tämä velvollisuus toteutetaan ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja toissijaisesti kunnan määräämänä kehittämiskorvauksena (MRL 91 b ja c §).

Kehittämiskorvaus arvioidaan lunastuslain periaatteiden mukaan ja sen enimmäismäärä on 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Vaikka lakiteksti on kirjoitettu selvästi, tulkinallisia ongelmia avautuu lunastuslain viitoittamalla tiellä:

– Katsotaanko yleiskaavasta johtuvan

arvonnousua?

– Mitä seurauksia on, jos raakamaa arvioidaan tuottoarvomenetelmällä?

Ennakkopäätöksen (KKO 1993:66) mukaan näyttäisi siltä, että yleiskaava ei aiheuta sellaista arvonnousua, joka alentaisi maanomistajalle maksettavaksi tulevan kehittämiskorvauksen määrää.

Tuottoarvomenetelmän käyttö saattaa puolestaan johtaa yllättäviin tuloksiin. Jos kaavariski katsotaan vähäiseksi ja tonttimaan osuus on korkea siitä kaava-alueesta, josta kehittämiskorvaus lasketaan, voidaan raakamaan yksikköhinnaksi saada jopa puolet tonttimaan yksikköhinnasta. Kauppa-arvomenetelmää käytettäessä raakamaan arvo on yleensä 5–25 % tonttimaan arvosta.

Suositus raakamaan arviointimenetelmäksi

Maanmittauslaitoksen ”Raakamaan arviointiohjeessa” suositellaan raakamaan arviointia joko suoraan edustavien vertailukauppojen avulla tai raakamaan ja tonttien hintojen suhteen avulla. Jälkimmäinen menetelmä on kauppa-arvomenetelmä, jossa käytetään sekä tonttikauppoihin että raakamaakauppoihin sisältyvää informaatiota.

Raakamaan ja tonttien hintasuhte ei ole aivan vakaa, vaan riippuu jonkin verran arviointikohteen sijainnista. Hintasuhte ei ole ajallisestikaan aivan muuttumaton. Hintasuhte on kuitenkin kohtuullisen vakaa ja sen vaihtelut voidaan tarvittaessa selvittää. Koska tietoa tonttien hinnoista on tarjolla runsaasti, voidaan tonttihintojen ja hintasuhteen avulla selvittää raakamaan arvo, vaikka raakamaakauppoja olisi niukasti.

Hintasuhtemenetelmä on teoreettisesti hyvin perusteltu, koska raakamaan kysyntä on tonttimaan kysynnästä johdettua kysyntää. Se näyttää käytännöllisessä mielessä toimivalta ja vähemmän epävakaa kuin kaksi muuta päämenetelmää.

Kirjoittaja on tekniikan lisensiaatti, joka tutkii kiinteistöarviointia Maanmittauslaitoksessa. Sähköposti risto.peltola@maanmittauslaitos.fi.

Lisätietoja: Raakamaan arviointiohje (Maanmittauslaitos 2002).