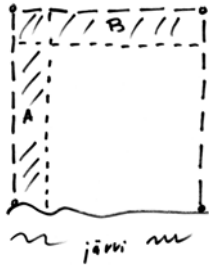


KESKUSTELUA

Mitä yhteistä on Galilein epäilyillä ja maanmittarien epäilyillä tasahinnoittelun kohtuullisuudesta rantatontin osan korvauserusteena?



KUN GALILEI tasan 400 vuotta sitten tiiraili rakentamallaan kaukoputkella Jupiterin läheisten tähtien jaksoittaista ilmestymistä ja katoamista sen reunoilla, hän epäili niiden kiertävän Jupiterin eikä auringon ympäri. Moni maanmittari on epäillyt tontinosien tasahinnoittelun eli tontin käyvän neliöhinnan soveltuvan huonosti kaikenlaisiin lunastustehtäviin. Herättääkseen aiheesta keskustelua **Sakari Nikander** on lehtemme numerossa 4/2009 esittänyt mielenkiintoisen arviointitehtävän. Tehtävänä oli korvauksen arviointi kahdelle 10×100 m:n kokoiselle suikalelle hehtaarin kokoisesta kaavoittamattomasta rantatontista, lunastustoimittuksessa paikallista tarvetta varten. Toinen suikale lunastettaisiin rannasta katsoen tontin sivusta, toinen takaosasta.

Ongelma on keskustelun arvoinen. Ratkaisu riippuu kuitenkin sellaisista seikoista, joita tehtävässä ei ole mainittu. Mutta jos tiedossa on rantatontin käypä hinta ennen lunastusta ja sama sen jälkeen, niin erotus jää lunastuskorvaukseksi. Jos lunastuksen jälkeisen rantatontin käypään hintaan lisätään tavalla tai toisella arvioitu lunastuskorvaus, summan pitäisi täsmätä alkuperäisen tontin arvoon.

Suuntaa antavia johtopäätöksiä voi itse kukin tehdä käyttämällä oletettujen

rantatonttien käyvän hinnan arviointiin selittäjärakenteeltaan sopivaa ekonometrista hintamallia (ks. esim. *Maanmittaus* n:o 1/2010). Erään hintamallin mukaan rantaviivan pituuden lyheneminen (muiden keskeisten hintatekijöiden pysyessä vakiona) 100 metristä 90:een alentaisi tontin käypää neliöhintaa 2 %:lla. Toisen hintamallin mukaan rantatontin painopisteen siirtyminen 50 metristä 45:een vesirajasta (muiden keskeisten tekijöiden pysyessä vakiona) nostaisi tontin käypää neliöhintaa 3 %:lla. Jos näiden selittäjien korrelaatiot pinta-alan suhteen olisivat vähäiset, tontin sivupalan lunastamisen jälkeen jäännöstontin käypä hinta olisi $0,9 \times 0,98 = 0,882$ eli 88 % koko rantatontin käyvästä hinnasta. Tontin takaosan lunastamisen jälkeen jäännöstontin käypä hinta olisi $0,9 \times 1,03 = 0,927$ eli 93 % rantatontin käyvästä hinnasta. Korvaustarvetta pienentäisi tontin käyvän neliöhinnan kasvu kahdella prosenttiyksiköllä lunastuksen jälkeisen tontin ollessa 90 % alkuperäisen rantatontin alasta. Lunastuskorvaus sivupalasta olisi siis 10 % rantatontin käyvästä hinnasta ja takaosasta 5 % rantatontin käyvästä hinnasta. Mahdolliset vahingonkorvaukset ja jäännöstonttiin kohdistuvat haittakorvaukset lisäksi.

Laskelma merkitsisi sitä, että tontin takaosan neliötä kohti lasketuksi vaihtoarvoksi tulisi 50 % rantatontin käyvästä neliöhinnasta ja sivupalan 100 % rantatontin käyvästä neliöhinnasta. Syntykö hintasopimus osapuolten kesken suunnilleen tältä pohjalta?

Aulis Tenkanen
tekn.toht.
aulis@tenkanen.net

NIMITYKSIÄ

WSP Finland Oy
on käynnistänyt koko
Suomen kattavan
mittaus- ja kartoitustoiminnan



Pasi Kråknäs, Tauno Suominen ja Tuukka Sanaksenaho.

MITTAUSYKSIKKÖÖN Järvenpäähän on nimitetty DI **Pasi Kråknäs** yksikön päälliköksi. Mittausyksikön johtavaksi asiantuntijaksi on nimitetty DI **Tauno Suominen** ja mittauspäälliköksi maanmittausinsinööri **Tuukka Sanaksenaho**.

Asiantuntijoiksi on nimitetty DI **Tommi Turkka**, maanmittausteknikko **Petri Huotari**, maanmittausteknikko **Kjell Tuominen** ja maanmittausteknikko **Jarmo Mikkola**. Mittausyksikön mittausvastaviksi on nimitetty kartoittaja **Jari Lindroth** ja ins. **Ari Lappalainen**. Mittaajiksi mittausyksikköön on nimitetty **Timo Nykänen**, **Jari Partanen** ja **Jarmo Immonen**.

Maanmittausinsinööri **Jukka Haikara** on nimitetty asiantuntijaksi mittausyksikköön Jyväskylään.

Maanmittausteknikko **Arto Hukka** on nimitetty asiantuntijaksi mittausyksikköön Ouluun.

TAPAHTUMAT

Paikkatietomarkkinat
2.–3.11.2010
Messukeskus, Helsinki.



Tiesitkö

- että Maankäytön web-sivustossa ovat luettavissa artikkelikohtaiset PDF-tiedostot kaikista vuoden 2000 jälkeen ilmestyneistä jutuista?
- että voit hakea artikkeleita esim. kirjoittajan, otsikon, avainsanan ja vapaan sanahaun perusteella?

Käy tutustumassa:

www.maankaytto.fi/arkisto/sisallysluettelot.php