

## KOKONAISARVON KORJAUSKERTOIMISTA

**Maankäyttö-lehden edellisessä numerossa 3/2002 diplomi-insinööri ja kiinteistöarvioija Jyrki Halomo Suomen Yrityspalvelu Oy:stä arvostelee allekirjoittaneen pilottitutkimusta *Asuinpientalon teknisen nykyarvon ja kauppa-arvon suhde Nurmijärven kunnassa*. Halomo toteaa, että Myhrbergin tutkimuksessa ei ole otettu kantaa kokonaisarvon korjaukseen tai sen suuruuteen.**

Kiinteistöarviointisanaston mukaan (s. 42) kokonaisarvon korjauksella tarkistetaan omaisuusosittain arvioidun käyttöyksikön arvo vastaamaan sen jakamatonta kokonaisarvoa. Samalla sanastossa viitataan *erillisarvomenetelmään*, jolla käyttöyksikkö arvioidaan sen eri omaisuusosien erillisarvojen ja kokonaisarvon korjauksen avulla. Samoin viitataan *summa-arvomenetelmään*, joka perustuu kohteen osien arvojen summaan, jota tarkistetaan vastaamaan kohteen kokonaisarvoa (vrt. kokonaisarvon korjaus). Edelleen sanastossa viitataan *tukku-alennukseen*, jolla tarkoitetaan yksikköhinnan alentamista, kun kaupan kohde on suuri ja käsittää vähittäin myytäväksi sopivia tai tarkoitettuja osia (vrt. kokonaisarvon korjaus).

Kiinteistöjen arviointikäsikirjan mukaan (s. 289) kokonaisarvon korjaukseksi kutsutaan rakennuksen nykyarvon ja omaisuusosa-arvon suhdetta.

VTT:n tiedotteessa 1669 (Halomo-Koskenvesa 1995 s. 102) kokonaisarvon korjaukseksi esitetään taajamien ulkopuolella 0,9–1,0, taajamaissa 1,0–1,1 ja pääkaupunkiseudulla 1,0–1,2. Samalla kuitenkin todetaan, että asuinpientalokiinteistön kauppa-arvon ja summa-arvon suhteen ja suhteeseen vaikuttavien tekijöiden luotettava selvittäminen jää vastaisten tutkimusten varaan.

Pilottitutkimuksessani varoin tietoisesti ottamasta esille mielestäni hyvin epämääräistä kokonaisarvon korjausta edes käsitteenä tai arvioimasta korjauskertoimen suuruutta. Kiinteistötoimituksissa olen voinut käytännössä todeta kokonaisarvon korjauskertoimelle – jota on kutsuttu myös omaisuusosakertoimeksi

– annetun arvoja välillä 0,2–1,5. Halkomisissa on ykköstä pienemmillä omaisuusosakertoimilla pyritty toteuttamaan Kiinteistömuodostamislain 81.2 §:n säännöstä. Tämän mukaan rakennuksen lunastushinta on määrättävä sen arvon perusteella, joka rakennuksella on lunastajan käyttöyksikön osana. Monestihan rakennukset ovat uudelle omistajalle ylimitoitettuja, etenkin tilanteessa, jossa ne on jouduttu antamaan kaikki vain yhdelle jako-osakkaista.

Pilottitutkimuksessa oli mahdotonta asettua asuinpientalokiinteistön ostajien asemaan ja pyrkiä arvioimaan, suuriako olivat olleet heidän mahdollisesti käyttämänsä kokonaisarvon korjauskertoimet. Tutkimukseni tarkoitus oli lähinnä kiinnittää huomiota asuinpientalojen kauppa-arvojen ja teknisten nykyarvojen suuriin eroihin. Erot tuskin kokonaan selittyvät ykköstä suurempien kokonaisarvon korjauskertoimien käytöllä asuinpientalokiinteistöjen kaupoissa.

**Olavi Myhrberg**  
emeritusprofessori

## ERÄÄN VIRANTÄYTÖN ANATOMIAA

**Maankäytön numerossa 1/2002 professori Juhani Kakkuri arvosteli muistelmiani varsin suopeasti. Samalla hän kuitenkin kiinnitti huomiota kohtaan, joka erikoisuutensa takia ansaitsee oman kertomuksensa. Kysymyksessä on geodesian professorin viran täyttö vuonna 1975.**

Hakijoina olivat tekniikan tohtori **Matti Martikainen** ja apulaisprofessori **Martti Tikka**. Kolmas hakija, tekniikan lisensiaatti **Hilpas Lyytikäinen**, oli peruuttanut hakemuksensa.

Teknillinen korkeakoulu antoi asiantuntijoiden lausunnoille perusteet ilmoittamalla opettajaneuvoston päätöksensä viran opetuslaksiksi ”käytännöllisen geo-

desian eli tiedot geodeettisista kojeista, tasolla suoritettavat geodesian mittaus- ja laskentamenetelmät, korkeuden mittausten sekä lisäksi topografiseen ja teemaattiseen kartografiaan kuuluvia kysymyksiä”. Toisena sitovana ohjeena oli asetuksen 19 §, jonka mukaan vaaditaan ”taito ja kyky, mitä arvosteltaessa on otettava huomioon hänen viran opetuslaksalta julkaisemansa tieteelliset tutkimukset, suoritettu luova työ, tutkinnot, opettajakyky sekä käytännöllinen perehtyminen viran alaan...”

Asiantuntijoiksi olivat kutsuttuina professori **Hirvonen** ja toisena minut. Kolmantena oli professori **Halonen**, mutta hän kuoli ehtimättä antaa lausuntoa. Lausunnossaan professori Hirvonen asettui Tikan kannalle ja minä Martikaisen.

Asia eteni kuten näkyy opettajaneuvoston pöytäkirjasta. Ennakolta oli asetettu työryhmä silloisen osastonjohtajan, professori **Kivisen** johdolla. Työryhmään kuuluivat lisäksi professorit **Perilä** ja **Jaatinen**. Työryhmä ei kuitenkaan saavuttanut yksimielisyyttä ja siksi kukin esitti kantansa erikseen.

Pöytäkirjan mukaan professori Jaatinen esitti seuraavaa: ”Kuten Kivinen sanoi, hakupapereihin emme voineet nojautua vaan ainoastaan näihin lausuntoihin. Kun lukee nämä lausunnot, niin huomaa, että ne menevät tavallaan ristiin. Silloin, ainakin minä jouduin harkitsemaan, kumman lausunto vaikuttaa asiallisemmalla. Härmälän lausunto, lie neekö se sitten paremmin kirjoitettu, oli vakuuttavampi ja asetuin työryhmässä ollessani sen kannalle. Olin silloin sitä mieltä, että ensimmäiselle sijalle pitäisi esittää Martikainen.”

Professori **Halme** puolestaan sanoi seuraavaa: ”Vuosi sitten, ennen kuin tulin virkavapaaksi, minua pyydettiin myös mukaan työryhmään, mutta jostakin syystä en ole viime aikoina tässä ollut mukana sen toiminnassa. Kuitenkin ajattelin hieman selvittää asiaa niiden suhteiden avulla, mitä minulla on geodeettiseen laitokseen ja tiedustella joiltakin laitoksen edustajilta, lähinnä geodeettisen laitoksen johtajalta **Kukkamäeltä** ja hänen apulaisiltaan käsitystä näistä hakijoista ja siitä kuinka näihin ristiriitaisiin lausuntoihin olisi suhtauduttava. Heillä ei ollut tilaisuutta kovin perusteellisesti tutustua eikä selvittää tätä asiaa, mutta näyttää siltä, että sikä-