

Tietoja kiinteistöjen arviointiin

Mitä tietoja on saatavissa?

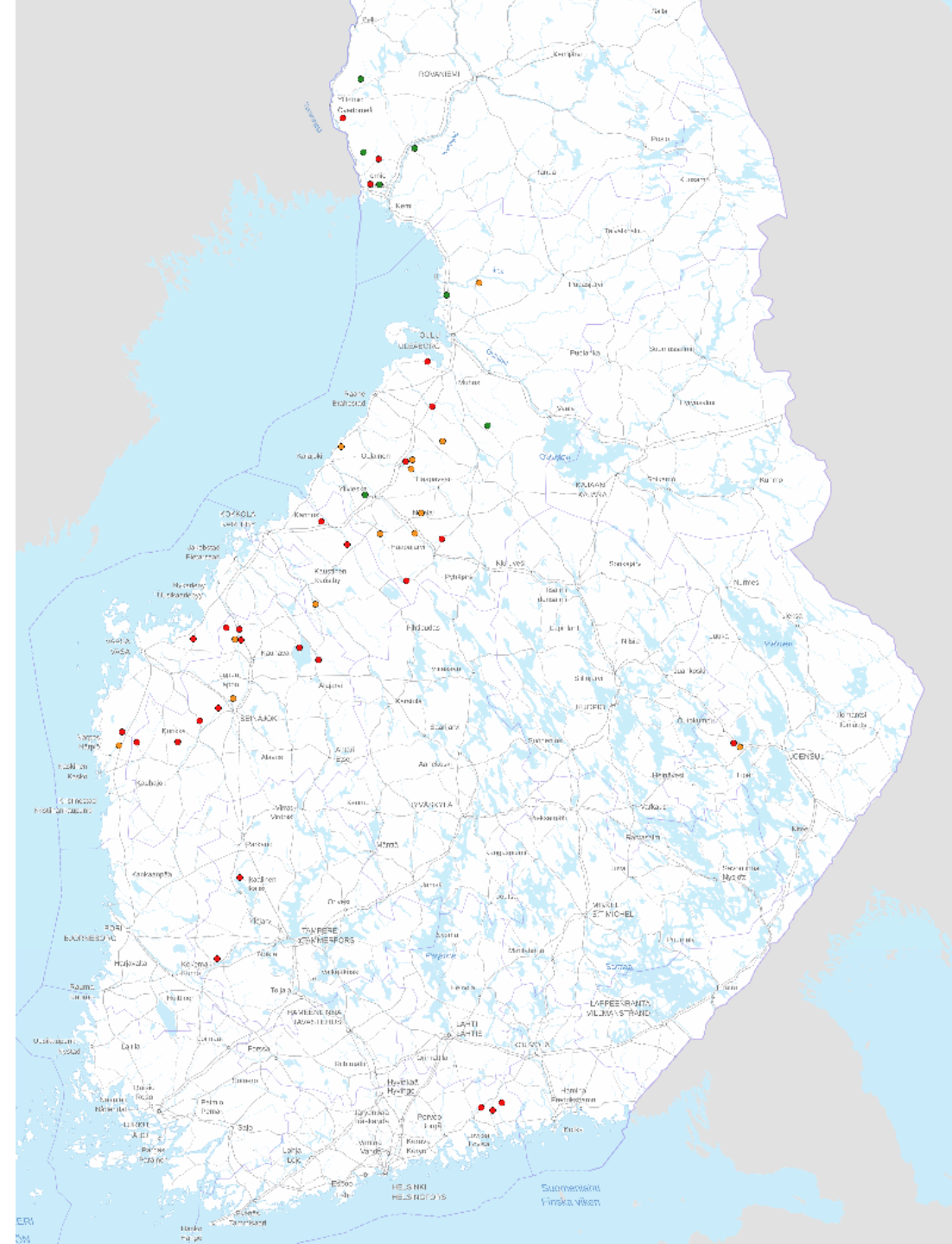
Juha Patana, Palvelupäällikkö

Kiinteistörakenteen kehittämispalvelut, Maanmittauslaitos

AKA maa – ja metsätalouskiinteistöt

Tilusjärjestelytilanne

- Tilusjärjestelyedellytyksiä selvitetään
 - 19 alueella
 - 40 000 hehtaarilla
- Tilusjärjestelyjä toteutuksessa
 - 32 kpl
 - 44 000 hehtaaria
- Vuodessa tehdään noin 9000 hehtaaria.
 - Pellot 7500
 - Metsät 1500
- Tavoiteaika toteutukselle on 3-5 vuotta.



Yhteismetsät

Vuosittain perustetaan 30 – 40 uutta yhteismetsää

Yhteismetsien vuosittainen pinta-alan kasvu on noin 20.000 -25.000 hehtaaria

Vuoden 2022 alussa

- **yhteismetsien kokonaispinta-ala oli noin 740 000 yhteismetsiä oli 568 kpl**
- **yhteismetsien omistuksessa oli erillisiä tiloja lähes 65.000 ha**

Esityksen sisältö

- Arviointi- ja korvaustiedot tietovaranto
- Arviointitutkimukset ja -ohjeet
- Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ)
 - Kiinteistörekisteri
 - Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri
 - Yksityistierekisteri
- Kiinteistöjen kauppahintarekisteri
- Väestötietojärjestelmän rakennustiedot (DVV)
- Kiinteistötietopalvelu
- Tilastotietoa kiinteistökaupoista

Arviointi- ja korvaustiedot tietovaranto

Arviointi- ja korvaustiedot tietovaranto, Maanmittauslaitos

- Kiinteistötoimituksista aiheutuvien maa- ja metsätaloushaittojen sekä kasvillisuuden korvaussuosituksia <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2022>

Tietovarannon tietoja voi vapaasti käyttää.

Lähde (MML/Arviointi- ja korvaustiedot 2022) on mainittava.

Arviointi- ja korvaustiedot tietovaranto

- Ohjetta ei kannata käyttää perehtymättä ohjearvojen perusteisiin. Ohjeen tekstiosasta olisi hyödyllistä yrittää selvittää:
 - millaisiin tapauksiin taulukot on tehty,
 - mitä oletuksia on tehty, voiko taulukon lukuja oman tapauksen erilaisuuden vuoksi jotenkin muuttaa,
 - millaisista muuttujista korvaukset riippuvat,
 - minkä ajankohdan hintoihin korvaukset perustuvat.
- Tekstistä ei aina selviä, mihin ja minkä ajankohdan tutkimuksiin menetelmä ja luvut perustuvat eli miten taulukoiden lukuihin on päädytty.
 - todennäköisesti kuitenkin perustuvat viimeisimpään käytössä olevaan!

Arviointitutkimukset ja -ohjeet

- Pellon arvo, Risto Peltola ym. 2006
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Nro_102_pellon_arvo.pdf
- Factors affecting farmland prices in Finland, Perttu Pyykkönen 2006
<https://www.ptt.fi/media/liitteet/julk19.pdf>
- Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo. Esa Ärölä 2015
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/yhteismetsan_ja_yhteismetsaosuuden_arvo.pdf
- Metsän hinta Suomessa 2015 -2016. Esa Ärölä ym. 2019
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/11/Metsan_hinta_Suomessa_2015-2016.pdf

Arviointitutkimukset ja -ohjeet

- Kiinteistöarvioinnin perusteet, verkkokirja. Kauko Viitanen, Pekka Piispanen 2021 <https://kiinteistomedia.fi/tuote/kiinteistoarvioinnin-perusteet-verkkokirja>
- Kansainväliset arviointistandardit (IVS) löytyvät Suomen kiinteistöarviointiyhdistyksen sivuilta <https://www.skayry.fi/yhdistys/>

Arviointitutkimukset ja -ohjeet

- Tutkimuksen iäkkyys ei aina merkitse vanhentuneisuutta.
 - Parikymmentä vuotta vanhassa tutkimuksessa selvitykset arvonmuodostuksesta, arviointitavasta ja arvioinnin perusteista sekä mahdollisesti myös kohteen markkinoista ovat yleensä käyttökelpoisia ja arvioinnissa noudatettavia.
 - Vanhojen tutkimusten tulokset ja hintamallit usein kaipaisivat päivitystä.

Arviointitutkimukset ja -ohjeet

- Maanmittauslaitoksen julkaisuista voi lisäksi nostaa esille seuraavat, joissa on käyttökelpoisia ohjeita ja tuloksia arvioitaviin kohteisiin.
 - Loma-asuntojen ja loma-asuntotonttien markkinat ja hinta-indeksit Suomessa. Risto Peltola ym. 2014
 - Kaupunkimaan hintasuhteet. Risto Peltola 2011
 - Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa. Risto Peltola ym. 2010.
- Eri kohteiden hinnanmuodostusta on selvitetty mm. seuraavissa yli 10 v vanhoissa tutkimuksissa:
 - Raakamaan hinta. Risto Peltola ym. 2009
 - Asuntotontin hinta. Risto Peltola ym. 2007
 - Yleisen rakennuksen tontin arvo. Risto Peltola ym. 2007
 - Haja-asuntotontin kauppa-arvo. Risto Peltola ym. 2005

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ)

Maanmittauslaitos hallinnoi ja ylläpitää Kiinteistötietojärjestelmää ja vastaa sen tietopalvelusta.

Kiinteistötietojärjestelmä käsittää:

- kiinteistörekisterin
- lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin
- yksityistierekisterin

Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteri sisältää kiinteistöjen sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan sekä ominaisuustiedot, joita ovat:

- perustiedot (kuten kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala ja arkistoviite)
- kiinteistön sijainti ja rajat kartalla
- kiinteistön muodostumistiedot
- erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
- osuudet yhteisiin alueisiin (esim. vesialueisiin)
- Osuus yhteismetsään
- tietoja kiinteistöjä koskevista käyttöoikeuksista ja –rajoituksista (rasitteet, tieoikeudet)
- Kaavat ja rakennuskiellot

Kiinteistörekisterin tiedot päivittyvät yön aikana. Rekisteröidyt maanmittaustoimitukset näkyvät käyttäjälle seuraavana päivänä.

Kiinteistörekisterin otteet ja tulosteet

Kiinteistörekisterin tietoja saat erilaisina otteina ja tulosteina:

- kiinteistörekisteriote rekisteriyksiköstä
- kiinteistörekisteriote määräalasta tai erillisenä luovutetusta yhteisalueosuudesta
- kiinteistörekisterin karttaote
- ote Kiinteistötietojärjestelmästä, käyttöoikeusyksikkö (esim. yksityistie).

Kiinteistörekisterin laatu

- Kiinteistörekisterin pitkä historia vaikuttaa siihen, että
 - rekisterissä on puutteita ja epätasaisuuksia. Esim. pinta-alatiedot voivat olla epätarkkoja ja rasitemerkinnöissä on puutteita.
 - Puutteita voidaan selvittää etsimällä tietoja toimitusten asiakirjoista.
- Maanmittauslaitos ja kiinteistörekisteriä pitävät kunnat parantavat jatkuvasti tietojen laatua.
 - Nykyisin esim. muutetaan vanhoja rasitemerkintöjä sijainnillisiksi käyttöoikeusyksiköiksi.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen perusrekisteri, joka sisältää:

- kiinteistön omistajatiedot (lainhuudot)
- kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset
- erityiset oikeudet (esim. vuokraoikeudet ja hallinnanjakosopimukset)
- Tiedon esisopimuksista

Tieto kirjaamisasiaa koskevasta hakemuksesta merkitään rekisteriin hakemuksen saapumispäivän aikana. Se on tärkeää, **koska ajankohtaan on sidottu merkittäviä oikeusvaikutuksia.**

Muistutustietoina rekisteriin tehdään merkintöjä kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, kuten erilaisista vallintarajoituksista ja ulosmittauksesta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään saantotiedot eli kiinteistön omistajavaihdokseen liittyviä tietoja.

Merkinnät tehdään kaupanvahvistajan, pesänjakajan tai ulosottomiehen ilmoituksen tai kiinteistövaihdannan verkkopalvelusta saadun tiedon perusteella.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja saa lainhuuto-, rasitus- ja vuokraoikeustodistuksina.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkisesti luotettava rekisteri. Se tarkoittaa sitä, että vilpittömässä mielessä toimivalla henkilöllä on oikeus luottaa rekisteriin merkittyjen tietojen oikeellisuuteen.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kaikkien tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä.

Yksityistierekisteri

- Yksityistiet ovat yksityisten maanomistajien ja muiden tieosakkaiden ylläpitämiä teitä.
- Yksityistierekisteriin merkitään sellaiset yksityiset tiet, joille on perustettu **tiekunta**.
- Rekisteristä selviää muun muassa tiekunnan nimi, tien tunnus ja yhteyshenkilön tiedot (mikäli tiedossa) sekä ne kiinteistöt, joiden alueella tie kulkee.
- Yksityistiet ovat rekisterissä käyttöoikeusyksikköinä. Niiden sijainti näkyy kiinteistörekisterikartalla.
- Yksityistien toimitsijan tai hoitokunnan tehtävänä on ilmoittaa yhteystiedot merkittäväksi yksityistierekisteriin.

Kiinteistöjen kauppahintarekisteri

Kauppahintarekisterin tiedot perustuvat kaupanvahvistajien ilmoituksiin ja sähköisen kiinteistönvaihdanta palvelun kautta saatuihin tietoihin. Kauppahintarekisteristä tietoja on saatavilla vuodesta 1985 alkaen.

Kauppahintarekisterin tietoja ovat esimerkiksi:

- kaupan tai luovutuksen kohde (kiinteistötunnus, käyttötarkoitus, kaavoitustilanne)
- luovutuksen laatu (kauppa, vaihto, lahja, esisopimus jne.)
- luovuttaja ja luovutuksen saaja
- kauppahinta.

Rekisterin tarkoituksena on palvella kiinteistön arvon määrittämistä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, luoton annossa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä.

Rekisterin tietoja saa kiinteistötietopalvelun kautta

Väestötietojärjestelmän rakennustiedot

Rakennustietoja ylläpitää Digi- ja väestötietovirasto yhteistyössä kuntien kanssa. Tietojen käyttö vaatii Digi- ja väestötietoviraston myöntämän luvan.

Rakennustiedot esitetään kartalla pisteinä. Rakennuksen ominaisuustietoja ovat esimerkiksi:

- rakennustunnus
- rakennuksen käyttötarkoitus
- valmistumisvuosi
- rakennuksen osoite.

Tiedot päivittyvät Kiinteistötietopalveluun kerran viikossa.

Kiinteistötietopalvelu

- Kiinteistötietopalvelussa voi selata valtakunnallisen kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) tietoja.
- Palvelussa voi myös hakea tietoja kiinteistökaupoista, rakennuksista sekä kiintopisteistä.
- Lisäksi palvelussa on Maanmittauslaitoksen taustakartat, maastokartat ja ilmakuvat.

Kiinteistötietopalvelun käyttöönotto edellyttää sopimusta sekä KTJ-lain ([453/2002](#), [1189/2011](#)) mukaista lupaa.

Kiinteistötietopalvelu

Käyttölupa kiinteistötietopalveluun voidaan myöntää, mikäli tietoja tarvitaan:

- yhdyskuntasuunnittelua,
- kiinteistönvälitystä,
- luoton myöntämistä tai valvontaa tai
- muuta näihin verrattavaa kiinteistöihin liittyvää tarkoitusta varten.

Suuri osa viranomaisista saa palvelun käyttöönsä ilman lupamenettelyä.

Väestötietojärjestelmän rakennustietojen käyttö edellyttää Digi- ja väestötietoviraston myöntämää lupaa.

Käyttöoikeutta haetaan Maanmittauslaitokselta

https://www.maanmittauslaitos.fi/lomakkeet/sopimus_kiinteistotietopalvelun_kaytosta

Kiinteistötietopalvelu

Kiinteistötietopalvelu (ohjeet, kirjautuminen, hinnasto, sopimusehdot)

<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistotietopalvelu>

Kiinteistötietopalvelun esittelyvideo

<https://mml.videosync.fi/ktp>

Tilastotietoa kiinteistökaupoista

Maanmittauslaitos tuottaa tilastoja toiminnastaan ja keräämistään aineistoista.

Kauppahintatilastoja voi hyödyntää kahdella tavalla:

- verkkosivuston taulukoita selailemalla tai
- rajapintapalvelun kautta datana.
- Verkkosivustolla on vuositilastot vuodesta 1990 lähtien.
- Kuluvalta vuodelta on reaaliaikainen tilasto kuukausittain summautuvana.

Kiinteistökauppojen tilastopalvelu (REST) on rajapintapalvelu, joka on tarkoitettu ammattimaisille tilastojen käyttäjille, kuten kiinteistövälittäjille tai toimittajille.

Palvelu on avoin ja maksuton eikä edellytä rekisteröitymistä.

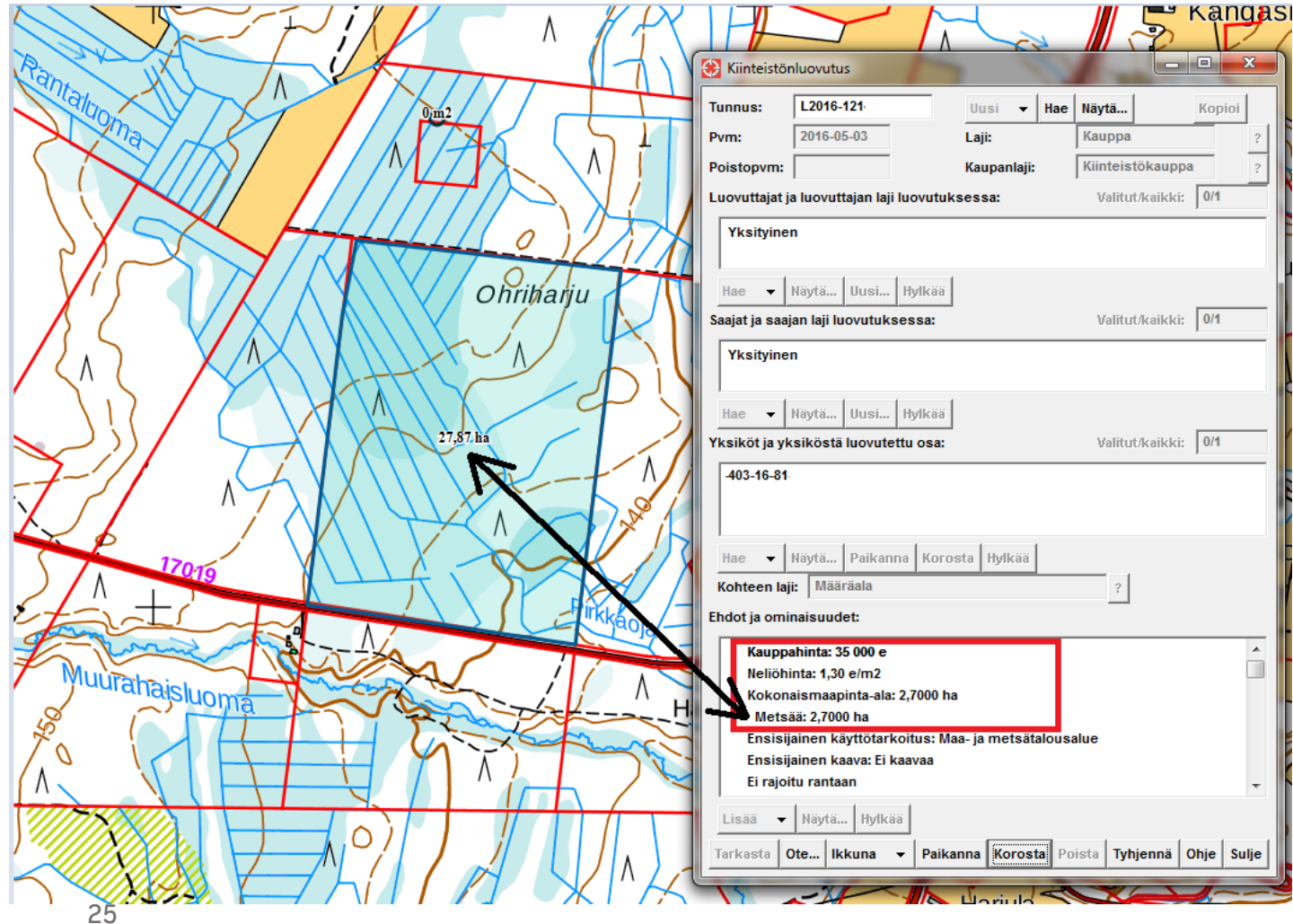
Tilastotietoa kiinteistökaupoista

Tilastot tuotetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä automaattisesti.

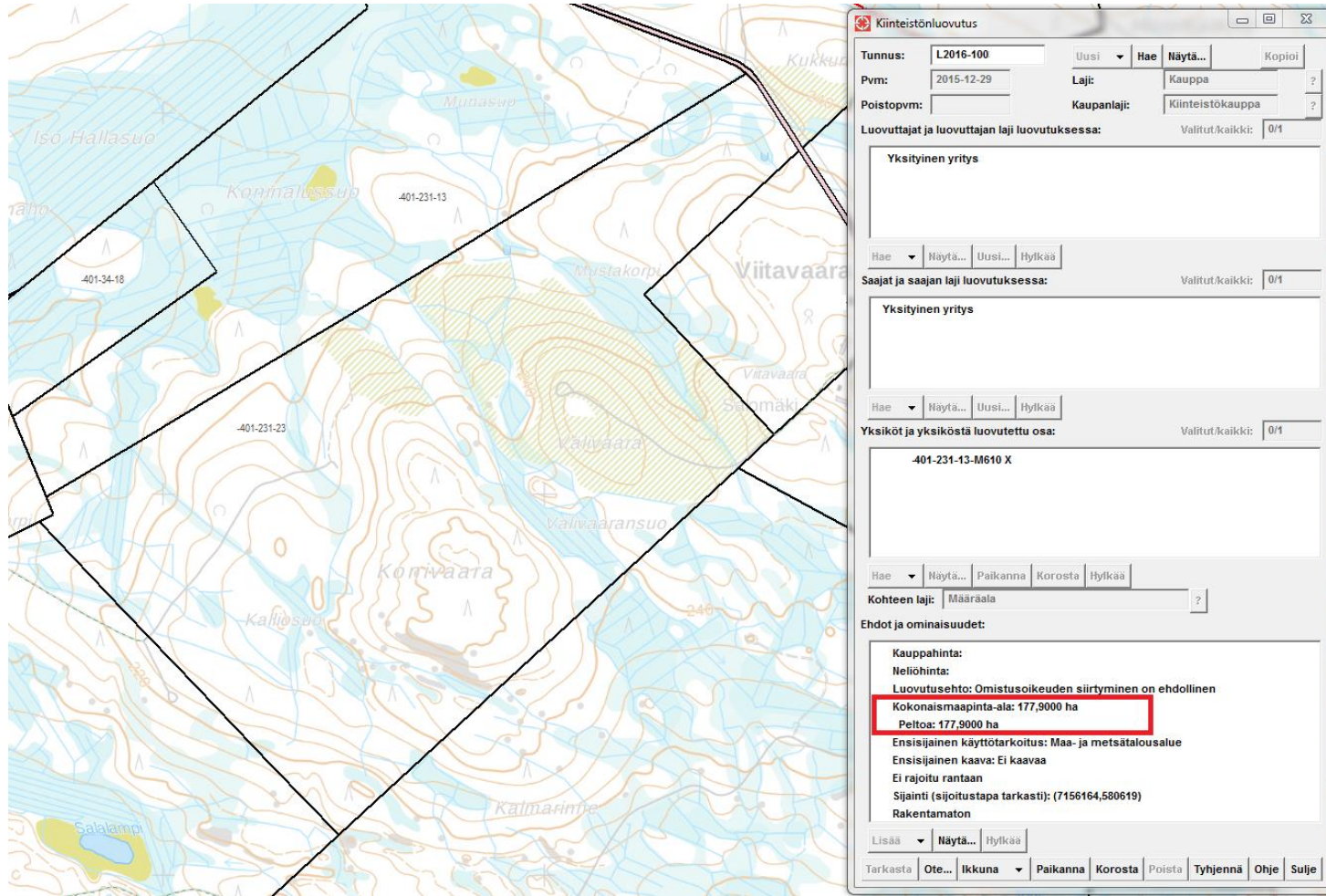
- Laskentaan valitaan mukaan vain edustavat kaupat.
- Rekisterin tiedot perustuvat kaupanvahvistajien ilmoituksiin.
- Kauppahintarekisteri on julkinen, ja se sisältää tiedot kaikista kiinteistönluovutuksista Suomessa vuodesta 1985 lähtien.

Kauppahintatilastot <https://khr.maanmittauslaitos.fi/>

Kaupanvahvistaja on tilastoinnin keskiössä



Kaupanhahvistä on tilastoinnin keskiössä



Kaupanhahvistaja on tilastoinnin keskiössä

- Suurin osa tiedoista on oikein, mutta hyödyntäminen vaatii tarkistuksia epäilyttävissä tapauksissa ...
- Esimerkki:
- Metsänhintatutkimusta varten poimittiin Kiinteistöjen kauppahintarekisteristä **1043** kpl yli 10 ha:n metsäkauppaa.
- Kaupoista hylättiin virheellisten tietojen perusteella **17** kpl:
 - Kauppa ei ollut tehty metsätaloustarkoituksessa vaan taustalla oli merkittävää arvoa esimerkiksi tuulivoiman tuotannossa, peltona tai turvetuotannossa (12),
 - Kiinteistönluovutusilmoitus ei pitänyt paikkaansa vaan kauppa sisälsi rakennusmaata ja/tai arvokkaita rakennuksia (3) ja
 - Tilaan kuului osuus yhteismetsään (2).

Tilastotietoa kiinteistökaupoista

4. Maa- ja metsätalouskiinteistöt

- 4.1 Yksinomaan viljeltyä maata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, yli 2 ha
- 4.2 Yksinomaan viljeltyä maata sisältävät kiinteistöt pinta-alan mukaan
 - 4.2.1 Yksinomaan viljeltyä maata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, 2 - 5 ha
 - 4.2.2 Yksinomaan viljeltyä maata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, 5 - 10 ha
 - 4.2.3 Yksinomaan viljeltyä maata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, yli 10 ha

Tilastotietoa kiinteistökaupoista

Rajausehdot, Pelto:

- Käyttötarkoitus: maa- ja metsätalous
- **Peltoa** on oltava vähintään 95 % kokonaispinta-alasta
- Kokonaispinta-ala vähintään 2 ha
- 1 000 €/ha < kauppahinta < 26 000 €/ha
- Ei kaavaa, maakuntakaava, seutukaava tai yleiskaava
- Vain kaupat, ei esisopimuksia
- Koko kiinteistön tai määräalan kauppa
- Ei ole sukulaisten välinen eikä omistusjärjestely
- Kaupassa ei ole pidätetty määräalaa, eläke- tms. oikeutta
- Ei rakennuksia (voi olla arvottomia rakennuksia)
- Voi sisältää maataloustukea (Tällöin arvo on merkitty irtaimistoksi, tarkastellaan kuitenkin kaupan kokonaishintaa)

Tilastotietoa kiinteistökaupoista

4. Maa- ja metsätalouskiinteistöt

- 4.3 Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, yli 2 ha
- 4.4 Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt pinta-alan mukaan
 - 4.4.1 Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt pinta-alan mukaan / rakentamattomat, 2 - 5 ha
 - 4.4.2 Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt pinta-alan mukaan / rakentamattomat, 5 - 10 ha
 - 4.4.3 Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt pinta-alan mukaan / rakentamattomat, yli 10 ha

Tilastotietoa kiinteistökaupoista

Rajausehdot, Metsä:

- Käyttötarkoitus: maa- ja metsätalous
- **Metsää** on oltava vähintään 95 % kokonaispinta-alasta
- Kokonaispinta-ala vähintään 2 ha
- 600 €/ha < kauppahinta < 15 000 €/ha
- P-P, Kainuu ja Lappi: 250 €/ha < kauppahinta < 15 000 €/ha
- Ei kaavaa, maakuntakaava, seutukaava tai yleiskaava
- Vain kaupat, ei esisopimuksia
- Koko kiinteistön tai määräalan kauppa
- Ei ole sukulaisten välinen eikä omistusjärjestely
- Kaupassa ei ole pidätetty määräalaa, eläke- tms. oikeutta
- Ei rakennuksia (voi olla arvottomia rakennuksia)

Kiinteistötietopalvelu

Kiinteistötietopalvelun esittelyvideo

<https://mml.videosync.fi/ktp>



Kiitos