

# MAA-20.331 Korvausarviointi

TENTTI 8.5.2007

1. Lunastuskorvauksen muodostuminen ja korvauslajit?
2. Määritä oheiseen esimerkkiin perustuen karttaan merkityn tilan ranta-alueen erikoisarvo jakotoimitusta varten. Esitä myös perustelut määrittämiselle kokonaisuudessaan ja laskelman eri vaiheille.
3. Selitä lyhyesti seuraavat kiinteistönmuodostamisoikeuden mukaisen kiinteistötoimituksen korvauspäätökseen sisältyvät asiat
  - a. korvauspäätös
  - b. korvausperuste
  - c. arvioimisperuste
  - d. arvohetki
  - e. korvauksen maksaja
  - f. korvauksen saaja
  - g. korvausten erääntyminen
  - h. vuotuinen korko
  - i. sopimus korvauksesta
  - j. edunvalvontakustannukset
4.
  - a. Hintamallien soveltaminen korvausten arvioinnissa?
  - b. Arvioi lunastettavan raakamaa-alueen käypähinta seuraavien tietojen perusteella.

Lunastettavan alueen pinta-ala 2,54 ha ja etäisyys keskustasta 4,3 km. Edustavista vertailukaupoista on laskettu seuraavat ominaisuuksien tilastolliset tunnusluvut:

	Keskiarvo	Keskihajonta
yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> )	2,61	0,19
pinta-ala (ha)	4,02	3,35
keskustaetäisyys (km)	4,55	0,46

Valtakunnallisessa raakamaan hintatutkimuksessa on noin kaksi vuotta aiemmin muodostettu ns. maakuntamalli:

$$\text{Yksikköhinta} = e^{4,94} \times \text{kuntaryhmä} \times \text{aika} \times \text{rakennettavuus} \times \text{saaja} \times \text{ala}^{-0,11} \times \text{keskustaetäisyys}^{-0,27}$$

## Esimerkki tehtävään 2.

Arvioitava tila (rasteroitu) sijaitsee Kanta-Hämeessä. Tilaan kuuluu rakentamatonta rantaviivaa n. 1,9 km, josta 2/3 on lähes rakentamiskelvotonta (ks. kartta). Kunnanvaltuuston hyväksymän oikeusvaikutuksettoman rantaosayleiskaavan mitoituksen mukaan tilalle tulisi 11 rantarakennuspaikkaa, joista yksi on jo toteutettu. Ympäristökeskuksen kanssa käydyn keskustelun mukaan realistinen yleismitoitus olisi 4 rakennuspaikkaa/rantakm, mutta varmuus saadaan vasta ranta-asemakaavalla. Rannan laatu ja luonne huomioiden alueelle voisi saada 6 uutta lupaa ranta-asemakaavalla. Poikkeusluvilla rakennuspaikkoja ei voisi toteuttaa eikä kunta ole kiinnostunut laatimaan alueelle oikeusvaikutteista rantaosakaavaa.

Kauppahintatutkimuksessa kauppahintarekisteristä löydettiin edustavia rantaan rajoittuvien rakentamattomien lomarakennuspaikkojen kauppoja 6 kpl:

2006.10.05	0,700 ha	70.000 €	ei kaavaa
2002.05.13	0,344 ha	39.000 €	kaava
2002.03.28	0,445 ha	67.275 €	kaava
2001.06.25	0,423 ha	37.001 €	kaava
2000.07.26	0,360 ha	22.285 €	ei kaavaa
2000.06.09	0,344 ha	26.910 €	kaava

Ko. järven rannalla oli tehty 4 kauppaa vuosina 1998-99, joissa hintojen keskiarvo oli ollut 18.290 €, 1,55 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 17.660 €, 1,40 €/m<sup>2</sup>.

Kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan omarantaisen lomarakennuspaikan hintakehitys vuodesta 1998-99 vuoden 2005 puoliväliin oli noin 1,9-kertainen Kanta-Hämeessä.

