

MAA-20.2331 Korvaus- ja verotusarviointi

TENTTI 29.10.2008

1. Selitä seuraavien näkökulmien huomioon ottaminen lunastuskorvausta määrättäessä:
 - a) Hyödyn kompensointi
 - b) Asunto- ja elinkeinotakuu

2. Määritä oheiseen esimerkkiin perustuen karttaan merkityn tilan ranta-alueen erikoisarvo jakotoimitusta varten. Esitä myös perustelut määrittämiselle kokonaisuudessaan ja laskelman eri vaiheille.

3. Lunastuslain korvausperusteet?.

4. Maapohjan verotusarvon määrittäminen

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 €/m² ja mediaani 17.660 €, 1,40 €/m².

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

