

Yhteistyösopimuksen kirjaus:

7.1. Aviapolis sopimus 2001 huomioidaan sopimuskorvauksissa osa-alueella 1 ja 2.

Arvonnousua laskettaessa osayleiskaavan 2001 mukaisen rakennusoikeuden nykyinen käypä arvo hyvitetään. Hyvitettävän rakennusoikeuden käyttötarkoituksena ja määränä käytetään Lentoasemantien (Aviapoliksen) osayleiskaavan nro 050600 selostuksen karttakaaviossa esitettyjä osa-alueiden mukaisia kerrosaloja. Ote Lentoasemantien osayleiskaavan nro 050600 selostuksesta eli karttakaavio on esitetty liitteessä 3.

Arvonnousu lasketaan kaavalla:

Maa-alueen arvo kaavamuutoksen jälkeen - maa-alueen arvo ennen kaavamuutosta - rakennusten purkukulut

Maa-alueen arvo ennen kaavamuutosta arvioidaan OYK 2001 mukaisen rakennusoikeuden määrällä arviointihetken yksikköhinnalla.

Yksikköhintana käytetään arviointihetken mukaista kohtuullista käypää arvoa, joka perustuu ulkopuolisen arvioijan arvioon sekä alueella toteutuneisin kauppoihin.

Esimerkkinä osa-alueella 1 oleva KT/T kortteli.

Maa-alueen arvo ennen kaavamuutosta:

* Toimistorakennusten ja/tai teollisuus- ja varistorakennusten aluetta

* 1,8 ha, e= 0,9

* $16230 \text{ k-m}^2 * 320 \text{ €/k-m}^2 = 5\,193\,600 \text{ €}$

Maa-alueen arvo kaavamuutoksen jälkeen:

* Asuinkerrostalojen korttelialuetta (hypoteettinen kaavaratkaisu)

* 1,8 ha, e= 1,2

* $21\,600 \text{ k-m}^2 * 580 \text{ €/k-m}^2 = 12\,528\,000 \text{ €}$

Arvonnousu: $12\,528\,000 \text{ €} - 5\,193\,600 \text{ €} = 7\,334\,400 \text{ €}$

(ilman OYK 2001 mukaista hyvitystä arvonnousu olisi 12 528 000 €)

