

Tontinosan lunastus ja tontin lohkominen

Kohde

Tontin 853-51-72-11 muodostaminen tontista 853-51-8-4 ja osasta yhteistä vesialuetta 853-471-876-1

Aika ja paikka

Tiistaina 28. syyskuuta 2021; Maanmittauslaitoksen Turun palvelupiste, kokoushuone Signaali.

Toimitusinsinööri

Seppo Sadeharju

Läsnäolijat

Julia ja Valle-Oskar Mäkelä, toimituksen hakijat

Ilkka Uusi-Uola, Turun kaupungin edustajana mm. tilan 853-471-2-3 Moikoinen omistajana

1. Toimituksen vireilletulo ja aloittaminen

Julia Mäkelä ja Valle-Oskar Mäkelä ovat ostaneet 23.6.2021 päivätyllä kauppakirjalla tontin 853-51-8-4. Kaupan perusteella ostajat he saaneet tonttiin lainhuudon 23.7.2021. Ostajat ovat hakeneet Turun kaupungille osoittamallaan hakemuksella tontin 853-51-72-11 muodostamista lohkomalla ostamastaan tontista sekä tontinosan lunastuksella yhteiseen vesialueeseen 853-471-876-1 kuuluvasta alueesta.

Toimituksen aloittamisesta on tiedotettu kutsukirjeillä, jotka on lähetetty 3.9.2021 hakijoille, lunastuksen kohteena olevan yhteisen vesialueen osakkaille, rajanaapureille ja Turun kaupungille.

Kukaan ei kysyttäessä moittinut toimituksen tiedottamista, vaatinut uskottujen miesten käyttämistä, eikä esittänyt estemuistutusta toimitusinsinööriä tai estettä toimitusta kohtaan.

2. Tontinosan lunastaminen

Päätöksen perustelut

Kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukaan tontin muodostamiseksi tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin sisältyvää aluetta. Lain 64 §:n mukaan jos asemakaavaan soveltuva tontti voidaan muodostaa tilusvaihdolla, on alueen lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksetta, vaikka 58 §:n 2 momentissa pakolliselle tilusvaihdolle säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista.

Toimitusalueella on 22.1.2007 voimaan tullut asemakaava (tunnus 7/2005). Tonttijako on hyväksytty 22.1.2007 ja sen tullut voimaan 17.3.2007 (tunnus 51:105).

Hakijat omistavat tontin 853-51-8-4, joka muodostaa valtaosan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesta tontista 853-51-72-11. Hakijoiden omistamalla tontilla ei ole muodostettavaan tonttiin kuuluvan alueen lisäksi muita tiluksia, joten toimitusta ei voida suorittaa tilusvaihtona. Lunastamisen edellytykset ovat olemassa.

Päätös

Julia Mäkelällä ja Valle-Oskar Mäkelällä on oikeus lunastaa 435 m²:n suuruinen alue yhteisestä vesialueesta 853-471-876-1.

Lunastettava alue on osoitettu yksityiskohtaisesti toimituskartassa.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 62 § ja 64 §

3. Maastotyöt, kiinteistörajat

Tarvittavat mittaukset ja maastoon merkinnät on tehty etukäteen.

Vanhat kiinteistörajat ovat selvät, joten rajankäyntejä ei ole tarpeen toimittaa.

Uusia kiinteistörajoja osoittamaan on maastoon sijoitettu putkipyykki n:o 42.

4. Kiinteistöjaotuksen muutos

Päätös

Kiinteistöjaotuksen muutoksen perusteena on asemakaava (7/2005) ja tonttijako (51:105).

Lohkomisella ja tontinosan lunastuksella muodostetaan **tontti 853-51-72-11** seuraavasti:

Rekisteriyksiköstä	Pinta-ala (m ²)
853-51-8-4	2156
853-471-876-1	435
Yhteensä	2591

Yhteisestä vesialueesta 853-471-876-1 liitetään muodostettavaan tonttiin osa. Kiinteistöön siirretty alue vapautuu vastaamasta luovuttaviin kiinteistöihin kohdistuvista panttisaamisista sekä muista näihin verrattavista rasituksista, joista luovuttavat kiinteistöt vastaavat. Oikeudet, joista vastaanottava kiinteistö vastaa, laajenevat koskemaan myös siirrettyä aluetta.

Muodostettu tontti jää kantakiinteistöiksi. Tontti 853-51-8-4 lakkaa, kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin.

Tontilla 853-51-8-4 ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Muodostuva tontti 853-51-72-11 ei saa osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 20.1 §, 65 §

5. Kiinteistörasitteet, kiinnitykset

Tonttiin 853-51-8-4 ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita.

Tontin 853-51-8-4 kiinnitykset siirtyvät kohdistumaan tonttiin 853-51-72-11.

6. Korvaukset

Lainsäädäntö

Kiinteistönmuodostamislain 200 §:n nojalla omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan, arvioidaan kaupp-arvon perusteella (kaupp-arvomenetelmä). Mikäli kaupp-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella (kustannusarvomenetelmä). Haitasta tai vahingosta suoritettavaa korvausta arvioitaessa otetaan huomioon kaikki taloudelliset menetykset. Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnan mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana.

Arvioitavan kohteen kuvaus

Toimituksessa muodostetaan asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukainen tontti, joka kuuluu asemakaavassa osoitettuun AO- eli erillispientalojen korttelialueeseen. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa 250 k-m²:n suuruisen erillispientalon. Lisäksi saa rakentaa asuinrakennuksesta erillään sijaitsevat autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen, kerrosaloiltaan enintään 50 m² ja 50 m².

Toimituskokouksen yhteydessä ei katsottu tarpeelliseksi pitää maastokatselmusta. Toimitusinsinööri on tutustunut kohteeseen ennen toimituskokousta.

Muodostettava tontti sijaitsee meren rannalla Hirvensalossa Moikoisten pohjoisrannan asemakaava-alueella Honkaistenrannassa. Merinäköymä avautuu pohjoiseen yli Pitkäsalmen. Topografialtaan tontti on melko jyrkästi merelle päin viettävää maastoa, tontin rakennusala sijaitsee tontin korkealla osalla lähellä katua. Ranta on alavampaa, lunastettava alue on osittain kunnostettu venevalkama- ja virkistyskäyttöön, pieneltä osin se on vesialuetta. Tontilla sijaitsee omakotirakennus ja talousrakennuksia, jotka ovat heikkokuntoisia. Tonttiin kuuluu rantaa noin 33 metriä.

Tontin sijainti on asuinpientalojen rakennuspaikkojen markkinoita ajatellen erittäin kiinnostava ja keskeinen. Meren rannalla lähellä kaupungin keskustaa sijaitsevien tonttien tarjonta on vähäistä, kysyntää on suhdanteista riippumatta aina tarjontaa enemmän.

Hintaselvitykset

Tonttien ja tontinosien kaupat

Toimitusinsinööri on selvittänyt Turun kaupungin alueella 1.1.2010 jälkeen tehdyt kiinteistö- ja määräalakaupat, joiden kohde on kiinteistönluovutusilmoituksen perusteella täyttännyt seuraavat ehdot:

- käyttötarkoitus asuinrakennuspaikka
- asemakaava voimassa
- rakentamaton tai vain arvottomia rakennuksia
- rajoittuu meren rantaan
- ei sukulaisten välinen luovutus

Edellä mainituilla hakuehdoilla saatavassa aineistossa on kohteita, jotka on karsittu epäedustavina pois. Näitä ovat yksi vuokraoikeuden luovutus, yksi rantaan rajoittumaton kohde, kaksi tontin lisäalueen kauppaa, yksi sukulaisluovutus sekä yksi luovutus, joka käsittää sekä rantaan rajoittuvia, että rantaa rajoittumattomia kohteita

Edustaviksi on edellä mainituilla hakuehdoilla tulkittu seuraavat kaupat:

- Syyskuussa 2010 Kaistarniemessä on myyty noin 2600 m²:n rekisteritontti 356 000 eurolla. Rakennusoikeutta on 250 k-m². Yksikköhinta oli 137 euroa/m² eli 1424 euroa/k-m².

- Helmikuussa 2014 myytiin Pikisaassa 1195 m²:n suuruinen tontti, jolla on rakennusoikeutta 310 k-m², hintaan 655.200 euroa. Sama tontti oli aikaisemmin vuonna 2007 kaksi kertaa kaupan kohteena, hinta silloin 410.000 euroa ja 630.000 euroa. Noissa kaupoissa tontin pinta-alaksi on ilmoitettu 1.916 m², joka on myös tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan. Viimeksi tehdyssä kaupassa saattaa näin ollen olla pinta-alavirhe.
- Lähellä nyt muodostettavaa tonttia, noin 200 metriä siitä itään osoitteessa Saapaskallio 14, myytiin rantaan noin 20 metrin matkalta rajoittuva rakentamaton tontti huhtikuussa 2017. Tontin pinta-ala on 1718 m² ja sillä on rakennusoikeutta 300 k-m². Kauppahinta oli 350 000 euroa eli 203 euroa/m² ja 1167 euroa/k-m². Tontilla ei ole erillistä talousrakennusoikeutta. Naapuritontin vesi- ja viemärijohtorasite kulkee tontin läpi.
- Toukokuussa 2019 myytiin rakentamaton 4970 m²:n suuruinen tontti Kaistarniemestä Pitkäsalmen rannalta hintaan 900.000 euroa. Tontilla on rakennusoikeutta 994 km². Kauppahinta oli siten 181 euroa/m² ja 905 euroa/k-m². Tontilla on rantaviivaa noin 60 metriä.
- Nyt toimituksen kohteena oleva tontti myytiin kesäkuussa 2021 hintaan 545.000 euroa. Kaupan osapuolten mukaan rakennuksilla ei ole oleellista arvoa. Maksettu hinta vastaa 253 euron m²-hintaa ja 2180 euroa k-m²-hintaa

Aikaisemmat toimitukset

Nyt käsiteltävä olevan kohteen läheisyydessä on tehty joitakin tontinosan lunastuksia. Ne on lyhyesti kuvattu seuraavassa:

- Kesäkuussa 2018 tehtiin tontinosan lunastus (toimitus n:o 2017-122) Moikoisten pohjoisrannan asemakaava-alueella Honkaistenrannassa nyt muodostettavan tontin naapurissa. Lunastushinta määrättiin KKO:n viimeisimmän lunastushintaa koskevan ennakkopäätöksen ohjaamana; lähtien siitä, että tontin kaikki osat ovat yhtä arvokkaita, mutta ottaen huomioon se, että tontilla oli hyväkuntoinen asuinrakennus, minkä vuoksi tontin kaavanmukaisen käyttötarkoituksen toteuttaminen ei olisi vaatinut lunastusta vielä pitkään aikaan. Toimituksessa tontin neliöhinnaksi määritettiin 157 €/m² ja lunastuskorvaukseksi 60 % tästä eli 95 €/m².
- Vuonna 2018 tehtiin kolme tontinosan lunastusta (toimitukset n:ot 2017-164, 2018-106 ja 2018-134) Pitkäsalmen rannalla vajaan kilometrin päässä käsittelyssä olevan kohteen kaakkoispuolella. Lunastuksissa otettiin huomioon kahdessa tapauksessa uudehko, hyväkuntoinen rakennuskanta sekä tämän lisäksi lunastettavan vesialueen poikkeuksellinen suuruus (toisessa tapauksessa vesialueesta lunastettiin 2.201 m² mikä oli 47,4 % tontin pinta-alasta ja toisessa tapauksessa 869 m², mikä oli noin 20 % tontin pinta-alasta). Suurten pinta-alojen katsottiin olevan seurausta asemakaavamuutoksesta, jonka tarkoitus ei ollut vaikuttaa oleellisesti tontin rakennusoikeuteen, vaan järjestää rannan käyttö tarkoituksenmukaisesti. Sen vuoksi katsottiin, että lunastushintaa on laskettava rakennuskannan vaikutuksen lisäksi myös lunastuksen kohteen suuren pinta-alan takia. Toisessa em. tapauksista tontin arvoksi määritettiin 118,50 euroa/m² ja lunastushinnaksi noin 40 % tästä eli 47 euroa/m²; toisessa tapauksessa vastaavat luvut olivat 124 euroa/m² ja 53 euroa/m² (n. 43 % tontin m²-hinnasta). Kolmannessa toimituksessa lunastushintaa alentavana tekijänä todettiin vain lunastettavan vesialueen suuruus; 830 m², joka oli noin 15 % muodostuvan tontin pinta-alasta. Tontin arvoksi määriteltiin 74 €/m² ja lunastushinnaksi 59 €/m² (80 % tontin m²-hinnasta).

Honkaistenrannassa on tehty lisäksi muutamia lunastuksia yli kymmenen vuotta sitten:

- Korttelin 72 tontteihin 6 ja 7 lunastettiin 511 m² ja 524 m² yhteistä vesialuetta 15.6.2007 lopetetussa toimituksessa. Lunastushinnoiksi määrättiin 58 euroa/m² ja 64 euroa/m².
- Korttelin 72 tonttiin 10 lunastettiin 364 m² yhteistä vesialuetta 15.8.2007 lopetetussa toimituksessa. Lunastushinnaksi määrättiin 71 euroa/m².
- Korttelin 68 tontteihin 12 ja 13 lunastettiin 668 m² ja 231 m² yhteistä vesialuetta 25.9.2008 lopetetussa toimituksessa. Lunastuskorvaus määrättiin erikseen erilaatuisille alueille; vesialueesta määrättiin korvausta molempien tonttien osalta 4,50 euroa/m² ja vesijättömaasta tontin 12 osalta 39 euroa/m² ja tontin 13 osalta 71 euroa m². Keskimääräiseksi lunastushinnaksi muodostui tontin 12 osalta 26 euroa/m² ja tontin 13 osalta noin 30 euroa /m².

Edellä mainituissa lunastuksissa korvausperusteena kaikissa kohteissa oli kauppahintamenetelmällä määritetystä tontin käyvästä hinnasta laskettu yksikköhinta (euroa/m²). Lunastettavien alueiden laatutekijät oli otettu melko voimakkaasti huomioon, koska vesijättömaiden kunnostamisen katsottiin aiheuttavan huomattavia kustannuksia. Tonttiin lunastetun vesialueen lunastushinta oli määritetty erillisenä vesialueiden kauppahintojen kautta.

Korvausten arviointi

Lähtökohta

Toimitus- ja oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että sitovan tonttijaon mukaisen tontin jokainen neliometri on samanarvoinen sekä keskenään että koko tontin keskimääräiseen neliöhintaan verrattuna (ns. tontinosien tasahinta- tai samanarvoisuusperiaate). Korkein oikeus on selostanut ajattelutavan taustaa ennakkopäätöksen KKO:2011:47 perusteluissa seuraavasti:

[– –] tontinosan lunastusta koskevassa toimituskäytännössä tontin eri osien on katsottu pääsääntöisesti olevan yksikköhinnaltaan samanarvoisia riippumatta siitä, sijoittuuko lunastettava tontinosa rakennusalueelle vai tontin muuhun alueeseen. Tämä lähtökohta perustuu siihen, että kaavan mukainen tontti on kokonaisuus, jonka arvo jakautuu tasaisesti koko sen alueelle. Tämän periaatteen taustalla on myös ajatus siitä, että tontilla olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää tontin kaikkien osien hankintaa, sillä tonttia ei saa merkitä kiinteistörekisteriin eikä sille myöntää rakennuslupaa, elleivät kaikki tontin osat kuulu samalle omistajalle. Myös kiinteistöjen arvon määrittäminen koskevassa kirjallisuudessa on muun muassa tontinosan lunastusta silmällä pitäen pidetty sanotunlaista tontinosien yksikköhintojen samanarvoisuutta lähtökohtana, josta kuitenkin voidaan erityistapauksissa poiketa.

Ennakkopäätökseen johtaneessa toimituksessa oli kysymys tilanteesta, jossa asemakaavaa oli muutettu osoittamalla aikaisemman asemakaavan mukaiseen tonttiin kuuluvaksi 109 m²:n suuruinen täyttö- ja vesialue. Asemakaavan muutoksella ei puututtu tontin rakennusoikeuden määrään, joka oli molemmissa tapauksissa 503 k-m². Tontilla sijaitti purettavaksi aiottu asuintalo. Tontinosan lunastuksena lunastettu alue oli noin 2–4 metrin levyinen nauha, joka käsitti noin puolet tontin rantaviivasta. Alueesta kaksi kolmasosaa oli vesialuetta ja yksi kolmasosa pääasiassa täyttämällä syntyneitä maa-alueita. Lunastettavan alueen pinta-ala oli noin 5 prosenttia muodostettavan tontin pinta-alasta.

Asianosaisten tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää samanlaisten asioiden ratkaisemista keskenään samoilla perusteilla. Tonttiin kuuluvan vesialueen lunastuskorvaus on ollut pitkään kiinteistöarvioinnin ja -oikeuden tuntijoiden vilkkaan keskustelun kohteena. Yleensä jokaista saman tontin osaa on edellä selostetulla tavalla pidetty keskenään samanarvoisena. Yhtenä mahdollisena poikkeamisperusteena esitettiin aiemmin muun muassa tilanne, jossa lunastettava alue on vesialuetta. Asiasta ei kuitenkaan ollut Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä eikä muutakaan laajaa, yhtenäistä oikeuskäytäntöä. Kysymys vesialueen lunastuskorvauksesta on siten ollut pitkään oikeudellisesti ja kiinteistöarviointiopillisesti epäselvä. Asia on voitu perustellusti ratkaista useammalla eri tavalla.

Korkein oikeus on 23.6.2011 antanut edellä mainitun, vesialueen lunastuskorvausta koskevan ennakkopäätöksen KKO:2011:47. Korkein oikeus on mm. kiinteistötoimituksissa ylintä tuomiovaltaa käyttävä tuomioistuin. Sen yhtenä keskeisenä tehtävänä on antaa julkaistavia ennakkopäätöksiä asioissa, joissa se on tärkeää oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi tai lainsoveltamisen kannalta muissa vastaavissa tapauksissa. Ennakkopäätöksiä katsotaan yleisesti olevan velvoittavia oikeuslähteitä. Tuomioistuimen tai viranomaisen on noudatettava niissä annettuja linjauksia silloinkin, kun se pitää niitä virheellisinä. Tähän ei vaikuta sekään, että ennakkopäätöksen noudattaminen saattaa johtaa aikaisemmista toimituksista merkittävästi poikkeavaan korvaustasoon.

Korvausvaatimukset ja muut asianosaisten lausumat

Toimituksen hakija piti edellä esitettyä Korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä tähän tilanteeseen soveltumattomana. Lunastettavan alueen hinnan määrittely m²-hinnan kautta ei ole oikeudenmukaista, koska lunastettava alue ei lisää tontin rakennusoikeutta eikä tuo muutakaan lisäarvoa. Sen vuoksi tontin jokainen neliö ei voi olla samanarvoinen. Tontin omistajalla on lisäksi mahdollisuus hyödyntää tontilla olevia rakennuksia siten, ettei rakennuslupia nyt tarvita, joten tontin muodostaminen ei ole tässä vaiheessa pakollista. Siten lunastus voitaisiin siirtää pitkällekin tulevaisuuteen ja näin välttää lunastuskorvauksen maksaminen tässä yhteydessä. Toimituksen hakijan mukaan kohtuullinen korvaus olisi sama n. 20.000 euron kokonaiskorvaus, jonka naapuritontin omistaja on maksanut omassa lunastuksessaan. Tilanne nyt käsittelyssä olevan tontin osalta on lähes identtinen naapuritonttiin verrattuna; suurempi pinta-ala ei lisää tontin arvoa, koska sillä ei ole merkitystä rakentamisoikeuden tai tontin muun toteuttamisen kannalta.

Kaupungin edustaja piti korvauksen määrittämisessä oikeana samaa menettelytapaa, jota viime vuosina on käytetty vastaavissa lunastuksissa. Tämä tarkoittaa sitä, että lunastushinta määrätään syntyvän tontin markkina-arvon kautta ja mahdollisesti ottaen huomioon tekijät, joiden voidaan perustellusti katsoa alentavan lunastushintaa.

KKO:n ennakkopäätöksen soveltaminen tässä toimituksessa

Edellä selostetun KKO:n ennakkopäätöksen perusteella tontinosan lunastuskorvaus on johdettava muodostettavan tontin käyvästä arvosta. Se edellyttää sitä, että lunastuksen kautta syntyvän tontin arvo arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä ja saatu arvo jaetaan tasan tontin kaikille neliöille. Lunastuskorvaus on johdettava näin saadusta m²-hinnasta.

Nyt käsiteltävä oleva tontinosan lunastus muistuttaa monella tavalla ennakkopäätöstä. Kyseessä on asuntotontti, johon lunastetaan yhteistä vesialuetta. Lunastettava alue on osittain täytettyä maata, osittain vesialuetta. Kuitenkin nyt käsittelyssä olevaan tilanteeseen liittyy joitakin seikkoja, joka erottavat sen ennakkopäätöksestä. Tapauksessa KKO:2011:47 muodostettavalla tontilla sijaitisi huonokuntoinen rakennus, joka oli tarkoitus purkaa. Kiinteistö oli siten käytännössä käyttökelvoton ilman lunastamista ja sitä seuraavaa mahdollisuutta saada rakennuslupa. Nyt käsiteltävässä tapauksessa hakijoiden omistamalla tontilla on asumiskäytössä olleet asemakaavan mukaiset rakennukset, joiden remontointi ainakin jossain mittakaavassa olisi mahdollista ilman lunastustakin. Näin ollen tonttia olisi voitu ainakin pääosin käyttää suhteellisen haitattomasti ja tehokkaasti tonttia muodostamattakin. Kuitenkin on todettava, että rakennusten huonokuntoisuuden takia asuintilojen remontointi nykyajan vaatimuksia ja toisaalta kaavamääräyksiä vastaaviksi saattaisi ilman rakennuslupaa olla epävarmaa.

Lisäksi tämän toimituksen tapaus eroaa ennakkotapauksesta siten, että lunastettava pinta-ala muodostaa noin 17 % muodostuvan tontin pinta-alasta, kun ennakkopäätöksen tapauksessa vastaava osuus oli noin 5 %.

Muilla tontin osan omistajilla tai kaupungilla ei tällaisissa tilanteissa ole käytännössä intressiä vaatia lunastusta itselleen, eikä lunastettava tontin osa ole käytännössä myytävissä vapailla markkinoilla.

Edellä mainittujen syiden takia tontin pääosan omistajat olisivat halutessaan voineet lykätä lunastusta parhaaksi katsomaansa ajankohtaan. Tällaisen ajankohtaan voisi määrätä esim. suhdannetilanne, jossa lunastushinta muodostuisi mahdollisimman alhaiseksi. Joka tapauksessa lunastuksen lykkääminen niin pitkälle kuin se tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta on mahdollista tuo hyötyä lunastushinnan maksamisen lykkääntymisen muodossa.

Näiden eroavaisuuksien vuoksi KKO:n ennakkopäätöksen KKO:2011:47 tarkoittama menettely, jossa lunastushinta on sama kuin muodostuvan tontin markkina-arvosta laskettu m²-hintaa, ei johtaisi lunastajan kannalta kohtuulliseen lopputulokseen. Siksi mainittu ennakkopäätös ei tässä tapauksessa edellytä määräämään korvausta muodostuvan tontin keskimääräisen yksikköhinnan mukaisesti, vaan lunastuksen merkitys tontin käyttökelpoisuuden kannalta on otettava huomioon korvausta alentavana tekijänä. Lunastajan ja luovuttajan kannalta kohtuullisen korvaustason määrittäminen jää tältä osin pitkälti harkinnanvaraiseksi.

Kohteenkorvauksen arviointi

Toimitusinsinöörin näkemyksen mukaan tässä toimituksessa muodostettava tontti edustaa kiinteistömarkkinoiden ja hintatekijöidensä näkökulmasta edellä kohdassa "Hintaselvitykset" kuvattuihin vertailukauppoihin nähden vähintään hyvää keskitasoa. Vertailukauppoja on suhteellisen vähän ja niissä maksettujen kauppahintojen vaihtelu on melko suurta. Suuri vaihtelu on tyypillistä markkinoilla, joissa tarjontaa on vähän ja kohteet uniikkeja.

Edustavin vertailukohde edellä mainituista vertailukaupoista on kohteen lähellä osoitteessa Saapaskallio 14 myyty rantatontti, jossa pinta-alan ja rakennusoikeuden yksikköhinnat olivat 203 euroa/m² ja 1167 euroa/k-m². Saapaskallion tontti on pinta-alaltaan pienempi, mutta sillä on enemmän rakennusoikeutta. Maanmittauslaitoksen julkaisun "Korjauskertoimet asunto- ja

loma-asuntotontin arvioinnissa” (Maanmittauslaitoksen selvityksiä 2/2010) taulukoissa 9 ja 10 (kallis alue) on selvitetty tonttitehokkuuden vaikutusta tontin yksikköhintaan ja tonttitehokkuuden vaikutusta tontin rakennusoikeuden yksikköhintaan. Näiden perusteella Saapaskallion tontin vertailuhintoja pitäisi korjata suhteessa tämän toimituksen kohteeseen siten, että neliöhintaa korjataan alaspäin noin 20 % ja rakennusoikeuden hintaa korjataan ylöspäin noin 35 %. Näillä korjauksilla kohteen yksikköhinnoiksi muodostuisi pinta-alan osalta noin 162 euroa/m² ja rakennusoikeuden osalta noin 1575 euroa/k-m². Tällöin laskien tässä toimituksessa muodostettavan tontin arvoksi saataisiin 400.000–420.000 euroa. Tämä edustaa myös vertailuaineiston mediaanihavaintoa.

Toimituksen kohteena olevasta tontista maksettua kauppahintaa 545.000 euroa voidaan edellä esitetyn perusteella pitää vastaavanlaisten tonttien markkina-arvoa korkeampana, joten sitä ei yksinään pidä käyttää lunastuskorvauksen perusteena.

Toimitusinsinööri arvioi muodostuvan tontin 853-51-72-11 käyväksi arvoksi noin 400.000-420.000 euroa. Toimitusinsinööri harkitsee lunastettavan alueen arvon olevan suuruusluokaltaan 60 % muodostettavan tontin hinnasta. Tämän perusteella lunastuskorvaukseksi tulisi 95 euroa/m².

Toimituksen hakija piti esitettyä arviota liian korkeana ja kehotti Turun kaupunkia tyytymään alhaisempaan korvaukseen. Kaupungin edustaja ilmoitti kaupungin puolesta olevansa valmis tyytymään korvaukseen 90 euroa/m². Koko osakaskunnan puolesta hän ei voi sopimusta tehdä.

Toimitusinsinööri totesi, että Turun kaupungin omistusosuus lunastuksen kohteesta on yli 96 %. Suuren omistusosuuden myötä voidaan kaupungilla katsoa olevan sopimuskompetenssi korvauksen suhteen. Tämän perusteella **toimitusinsinööri päätti lunastuskorvaukseksi 90 euroa/m² eli yhteensä 39.150 euroa.**

Haitan- ja vahingonkorvaukset

Lunastaminen ei aiheuta haittoja tai vahinkoja, joista tulisi maksaa erikseen korvausta.

Päätös

Toimituksessa määrätään edellä selostettu lunastuskorvaus.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 200 §

7. Korvauksen maksaminen

Päätös

Julia Mäkelän ja Valle-Oskar Mäkelän on maksettava 39.150 euron korvaus yhteisen vesialueen 853-471-876-1 osakaskunnalle.

Korvaus ositellaan yhteisen alueen osakkaille osuuslukujen mukaisessa suhteessa. Kiinteistönmuodostamislain 206a§:n nojalla korvausta, joka korvauksensaajaa kohden jää alle kymmenen euron, ei tarvitse maksaa.

Turun kaupungin edustaja ilmoitti kaupungin ostaneen kahden kiinteistön osuudet yhteiseen alueeseen. Toimitusinsinööri totesi kauppojen tapahtuneen ja lainhuutohakemusten olevan niiden osalta vireillä. Tilan Jarmola 853-471-126 ja tontin 853-59-7-1 osuudet maksetaan tämän perusteella Turun kaupungille.

Korvaukset on maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien eli viimeistään 28.12.2021 ilman korkoa. Tämän jälkeen maksamatta olevalle korvaukselle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

Muodostettu tontti on panttina maksamattomasta korvauksesta ja sille suoritettavasta korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään. Pantista tehdään merkintä kiinnitysrekisteriin.

Mikäli maksuvelvolliset esitettävät toimitusinsinöörille luotettavan selvityksen (kuittijäljennös tai verkkopankin kuvakaappaus) korvauksen suorittamisesta, poistetaan merkintä sen perusteella kiinnitysrekisteristä.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 203–206 §, yhteisaluelaki 31a §

8. Omistusoikeus ja lainhuudatus

Omistusoikeus siirtyy ja lunastettavan alueen saa ottaa haltuun, kun toimitus on saanut lainvoiman.

Saannolle ei tarvitse hakea erikseen lainhuutoa. Lainhuudon kohdistaminen syntyvälle tontille hoidetaan viran puolesta ilman hakemusta, kun tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Lunastajien velvollisuudeksi jää lunastuskorvaukseen liittyvän varainsiirtoveron (4 % lunastushinnasta) suorittaminen sekä varainsiirtoveroon liittyvän ilmoituksen tekeminen verohallinnolle. Määräaika tähän on kuusi kuukautta toimituksen rekisteröinnistä lukien.

9. Toimituskustannukset

Päätös

Julia Mäkelä ja Valle-Oskar Mäkelä maksavat toimituskustannukset.

Maanmittauslaitos velkoo toimituksesta aiheutuneet kustannukset toimitusmääräyksen antajalta Turun kaupungilta, joka velkoo ne edelleen maksuvelvollisilta. Muodostettu tontti on panttina toimituskustannuksista maakaaren 20 luvussa säädetyllä tavalla.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 209 § 1 momentti

10. Toimituksen lopettaminen ja muutoksenhaku

Toimitusinsinööri lopetti toimituksen. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta liitteenä olevan valitusosoituksen mukaisesti. **Valitusaika päättyy perjantaina 29.10.2021.**

Toimituspöytäkirja lähetetään asianosaiselle 14 päivän kuluessa. Lopulliset toimitusasiakirjat lähetetään valitusajan päätyttyä kiinteistörekisterin pitäjälle.

Toimitusinsinööri Seppo Sadeharju