

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 7
§ 19

19.01.2016
10.02.2016

Kaupungin omistuksessa olevien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2016

114/02.05.00/2014

YLK 19.01.2016 § 7

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 09 5056 253
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä vuokrattaessa kaupungin pientalotontteja ja myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 26.1.2015 (§ 22) hyväksyä vuodelle 2015 kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinnaksi 1202 euroa/k-m². Vuonna 2014 ohjehinta oli 1361 €/k-m². Lisäksi KH päätti, että hinnoitteluperustetta ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteen noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi, ja sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa ylös- tai alaspäin. Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena. Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Hinnoittelun perustana on käytetty käypää hintaa kiinteistömarkkinoilla. Pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittely on yleensä pohjautunut kahtena edellisenä vuotena tehdyissä vertailukelpoisissa kiinteistönkaupoissa maksettuihin hintoihin. Vertailukelpoinen kiinteistönkauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoeton.

Vuodelle 2016 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2014 ja 2015 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2014 ja 2015 kaupoista on **ohjeismateriaalina**.

Vuonna 2014 tehtiin 6 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1168 €/k-m² (hintavaihtelu 886-1500 €/k-m²) ja vuonna 2015 tehtiin 8 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1077 €/k-m² (hintavaihtelu 836-1500 €/k-m²). Yhteensä 14:n vuosina 2014-2015 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1116 €/k-m² ja mediaaniksi 1103 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2013-2014 keskihinta 1202 €/k-m² ja mediaani 1143 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat laskeneet hieman.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen perustuen esitetään vuoden 2016 ohjehinnaksi 1116 €/k-m² eli vuosien 2014-2015 keskihintaa.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2016 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1116 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin tontteja vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 10.02.2016 § 19

Vuoden 2015 vertailukelpoisia kauppvoja on täydennetty joulukuussa 2015 tehdyn rakentamattoman rakennuspaikan kaupalla, joka tuli valmistelijan tietoon vasta yhdyskuntalautakunnan kokouksen jälkeen. Päivitetty yhteenveto vuosien 2014 ja 2015 kaupoista on **oheismateriaalina**.

Vuonna 2015 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1093 €/k-m² (hintavaihtelu 836–1500 €/k-m²). Yhteensä 15:n vuosina 2014-2015 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1123 €/k-m² ja mediaaniksi 1107 €/k-m².

Tämän perusteella esitetään vuoden 2016 ohjehinnaksi 1123 €/k-m².

KJ:

Kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2016 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1123 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin tontteja vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan

- kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.