

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2019

114/02.05.00/2014

YLKV 15.01.2019 § 4

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mahdollisten uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 29.1.2018 (§ 8) hyväksyä vuodelle 2018 ohjehinnaksi 1123 euroa/k-m² säilyttäen ohjehinnan samana kuin vuosina 2017 ja 2016. 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 ja pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittelyssä on huomioitu kahtena edellisenä vuotena tehdyt vertailukelpoiset kiinteistökaupat. Vertailukelpoinen kiinteistökauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoton.

Vuodelle 2019 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2017 ja 2018 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2017 ja 2018 kaupoista on **oheismateriaalina**.

Vuonna 2017 tehtiin 17 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1059 €/k-m² (hintavaihtelu 707-2196 €/k-m²) ja mediaani 943 €/k-m². Vuonna 2018 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1199 €/k-m² (hintavaihtelu 857-3043 €/k-m²) ja mediaani 1031 €/k-m². Yhteensä 26:n vuosina 2017-2018 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1108 €/k-m² ja mediaaniksi 960 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskautteen (v. 2016-2017 keskihinta 959 €/k-m², mediaani 838 €/k-m²) verrattuna

keskihinta ja mediaani ovat nousseet jonkin verran, mutta ovat alhaisempia kuin vuoden 2018 ohjehinta.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen ja edellisvuosien ohjehinta huomioiden esitetään myös vuoden 2019 ohjehinnaksi 1123 €/k-m². Muiltakin osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2019 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1123 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.
- 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 kauppan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.