

Kaupungin omistuksessa olevien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2017

114/02.05.00/2014

YLK 17.01.2017 § 4

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 10.2.2016 (§ 19) hyväksyä vuodelle 2016 kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinnaksi 1123 euroa/k-m². Vuonna 2015 ohjehinta oli 1202 €/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 arvoton.

Vuodelle 2017 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2015 ja 2016 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2015 ja 2016 kaupoista on **oheismateriaalina**.

Vuonna 2015 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1093 €/k-m² (hintavaihtelu 836-1500 €/k-m²) ja vuonna 2016 tehtiin 18 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 865 €/k-m² (hintavaihtelu 498-1200 €/k-m²). Yhteensä 27:n vuosina 2015-2016 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 941 €/k-m² ja mediaaniksi 875 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2014-2015 keskihinta 1116 €/k-m² ja mediaani 1103 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat selkeästi laskeneet ja laskua on tapahtunut erityisesti vuonna 2016.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen perustuen esitetään vuoden 2017 ohjehinnaksi 941 €/k-m² eli vuosien 2015-2016 keskihintaa.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2017 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 941 €/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.

.....

Jäsen Limnell ehdotti, että tonttien hinnoitteluperusteet säilytetään vuoden 2016 tasolla. Ehdotus sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Lautakunta ehdottaa KH:lle että tonttien hinnoitteluperusteet säilytetään vuoden 2016 tasolla (1123 euroa k-m²).