

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2018

114/02.05.00/2014

YLKV 16.01.2018 § 6

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

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

KH päätti 25.1.2017 (§ 19) hyväksyä vuodelle 2017 ohjehinnaksi 1123 euroa/k-m² säilyttäen ohjehinnan samana kuin vuonna 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. 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 arvo-ton.

Vuodelle 2018 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2016 ja 2017 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2016 ja 2017 kaupoista on **oheismateriaalina**.

Vuonna 2016 tehtiin 18 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 865 €/k-m² (hintavaihtelu 498-1200 €/k-m²) ja mediaani 837 €/k-m². Vuonna 2017 tehtiin 17 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1059 €/k-m² (hintavaihtelu 707-2196 €/k-m²) ja mediaani 943 €/k-m². Yhteensä 35:n vuosina 2016-2017 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 959 €/k-m² ja mediaaniksi 838 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskautteen (v. 2015-2016 keskihinta 941 €/k-m² ja mediaani 875 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat pysyneet samalla tasolla vuosittaisista vaihteluista huolimatta.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen perustuen esitetään vuoden 2018 ohjehinnaksi 959 €/k-m² eli vuosien 2016-2017 keskihintaa.

Muutoin hinnoitteluperusteita esitetään tarkistettavaksi siten, että a) ohjehintaa käytetään tontteja uudelleen vuokrattaessa eli tapauksissa, joissa tontti on jo ollut vuokralla ja vuokrasopimus päättyy, kun taas mahdollisten kokonaan uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen sekä b) ohjehintaa käytetään myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mikäli vuokrasopimuksessa on myyntihinnasta erikseen sovittu, kuten on tehty Bredanniitynkujan pientalotonttien kohdalla, noudatetaan vuokrasopimusta.

YTJ:

Valioakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2018 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 959 €/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 kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Puheenjohtaja esitti, että kaupungin omistuksessa oleva pientalotonttien ohjehinta säilytetään vuoden 2017 tasolla eli 1123 €/k-m². Esitys sai valioakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2018 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 kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.