

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2020

114/02.05.00/2014

YLKV 14.01.2020 § 7

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 uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mahdollisten uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m<sup>2</sup>) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 28.1.2019 (§ 16) hyväksyä vuodelle 2019 ohjehinnaksi 1123 euroa/k-m<sup>2</sup> säilyttäen ohjehinnan samana kuin vuosina 2018, 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 kiinteistönkaupat. 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 2020 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2018 ja 2019 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2018 ja 2019 kaupoista on **oheismateriaalina**.

Vuonna 2018 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1199 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 857-3043 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 1031 €/k-m<sup>2</sup>. Vuonna 2019 tehtiin 11 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1287 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 675-1850 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 1202 €/k-m<sup>2</sup>. Yhteensä 20:n vuosina 2018-2019 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1248 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaaniksi 1110 €/k-m<sup>2</sup>. Edelliseen kaksivuotiskau-

teen (v. 2017-2018 keskihinta 1108 €/k-m<sup>2</sup>, mediaani 960 €/k-m<sup>2</sup>) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat selkeästi nousseet ja keskihinta ylittää edellisvuosien ohjehinnan.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2019 ohjehinnaksi vuosien 2018-2019 kauppojen keskihintaa, 1248 €/k-m<sup>2</sup>. Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2020 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1248 €/k-m<sup>2</sup>.
- 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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.