

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2021

YLKV 19.01.2021 § 6

35/02.05.00.00/2021

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 27.1.2020 (§ 16) hyväksyä vuodelle 2020 ohjehinnaksi 1248 euroa/k-m<sup>2</sup>. Todettakoon, että vuosina 2019-2016 ohjehinta oli 1123 €/k-m<sup>2</sup>. 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 2021 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2019 ja 2020 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (**yhteenveto oheismateriaalina**). 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>. Vuonna 2020 tehtiin 14 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1154 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 616-1600 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 1253 €/k-m<sup>2</sup>. Yhteensä 25:n vuosina 2019-2020 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1213 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaaniksi 1203 €/k-m<sup>2</sup>. Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2018-2019 keskihinta 1248 €/k-m<sup>2</sup>, mediaani 1110 €/k-m<sup>2</sup>) verrattuna keskihinta on laskenut hieman ja mediaani noussut jonkin verran.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2021 ohjehinnaksi vuosien 2019-2020 kauppojen keskihintaa, 1213 €/k-m<sup>2</sup>. Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2021 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1213 €/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.

.....

Puheenjohtaja Berg esitti varapuheenjohtaja Wahlstedtin kannattamana, että kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta säilytetään vuoden 2020 tasolla eli 1248 €/k-m<sup>2</sup>. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin muutoksella, että kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta säilytetään vuoden 2020 tasolla eli 1248 €/k-m<sup>2</sup>.

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI: Yhteenveto vuosien 2019 ja 2020 kaupoista