

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2023

YLKV 17.01.2023 § 3

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-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 7.2.2022 (§ 15, [linkki](#)) hyväksyä vuodelle 2022 ohjehinnaksi 1336 euroa/k-m². Lisäksi KH päätti, että: Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi. 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. Mainittakoon, että vuosina 2020-2021 ohjehinta oli 1248 €/k-m² ja vuosina 2016-2019 ohjehinta oli 1123 €/k-m².

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 2023 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2021 ja 2022 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (yhteenvedo **oheismateriaalina**). Vuonna 2021 tehtiin 15 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1506 €/k-m² (hintavaihtelu 872-2050 €/k-m²) ja mediaani 1497 €/k-m². Vuonna 2022 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1894 €/k-m² (hintavaihtelu 1150-2825 €/k-m²) ja mediaani 1815 €/k-m². Yhteensä 24:n vuosina 2021-2022 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1652 €/k-m² ja mediaaniksi 1611 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2020-2021 keskihinta 1336 €/k-m², mediaani 1406 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat nousseet selkeästi.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2023 ohjehinnaksi vuosien 2021-2022 kauppojen keskihintaa, 1652 €/k-m². Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2023 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1652 €/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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Yhteenveto vuosien 2021 ja 2022 kaupoista