

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2025

YLKV 14.01.2025 § 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-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 29.1.2024 (§ 17, linkki) hyväksyä vuodelle 2024 ohjehinnaksi 1724 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 vuonna 2023 ohjehinta oli 1652 €/k-m², vuonna 2022 ohjehinta oli 1336 €/k-m² ja vuosina 2020-2021 ohjehinta oli 1248 €/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 2025 vahvistettavaa ohjehintaa varten on selvitetty vuosina 2023 ja 2024 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (yhteenvedo oheismateriaalina).

Vuonna 2023 tehtiin 5 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1416 €/k-m² (hintavaihtelu 874-1851 €/k-m²) ja mediaani 1633 €/k-m². Vuonna 2024 tehtiin 7 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1547 €/k-m² (hintavaihtelu 1346-1911 €/k-m²) ja mediaani 1429 €/k-m². Yhteensä 12:n vuosina 2023-2024 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1493 €/k-m² ja mediaaniksi 1452 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2022-2023 keskihinta 1724 €/k-m², mediaani 1738 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat laskeneet selvästi.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2025 ohjehinnaksi vuosien 2023-2024 kauppojen keskihintaa, 1493 €/k-m². Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2025 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1493 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytessä 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:

Yhteenvedo vuosien 2023 ja 2024 kaupoista

Jakelu:

Kaupunginhallitus