

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2022

YLKV 18.01.2022 § 4

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 25.1.2021 (§ 16) hyväksyä vuodelle 2021 ohjehinnaksi 1248 euroa/k-m<sup>2</sup>. Todettakoon, että vuonna 2020 ohjehinta oli 1248 €/k-m<sup>2</sup> ja 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 2022 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2020 ja 2021 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (**yhteenveto oheismateriaalina**). 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>. Vuonna 2021 tehtiin 15 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1506 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 872-2050 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 1497 €/k-m<sup>2</sup>. Yhteensä 29:n vuosina 2020-2021 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1336 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaaniksi 1406 €/k-m<sup>2</sup>. Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2019-2020 keskihinta 1213 €/k-m<sup>2</sup>, mediaani 1203 €/k-m<sup>2</sup>) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat nousseet selkeästi.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2022 ohjehinnaksi vuosien 2020-2021 kauppojen keskihintaa, 1336 €/k-m<sup>2</sup>. Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2022 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1336 €/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.

Oheismateriaali:

Yhteenveto vuosien 2020 ja 2021 kaupoista