

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2024

YLKV 16.01.2024 § 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 6.2.2023 (§ 21, [linkki](#)) hyväksyä vuodelle 2023 ohjehinnaksi 1652 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 2022 ohjehinta oli 1336 €/k-m², 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 2024 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2022 ja 2023 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (yhteenveto **oheismateriaalina**).

Vuonna 2022 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1894 €/k-m² (hintavaihtelu 1150-2825 €/k-m²) ja mediaani 1815 €/k-m². Vuonna 2023 tehtiin 5 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1416 €/k-m² (hintavaihtelu 874-1851 €/k-m²) ja mediaani 1633 €/k-m². Yhteensä 14:n vuosina 2022-2023 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1724 €/k-m² ja mediaaniksi 1738 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2021-2022 keskihinta 1652 €/k-m², mediaani 1611 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat nousseet.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2024 ohjehinnaksi vuosien 2022-2023 kauppojen keskihintaa, 1724 €/k-m². Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2024 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1724 €/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:

Yhteenvedo vuosien 2022 ja 2023 kaupoista

Jakelu:

Kaupunginhallitus