

Liiketonttien myyntihinnoittelu

241/02.04.00/2012

KHAL § 255

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietojen antaja:

mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. (09) 4258 3729
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Asiantuntijana kokouksessa: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela

Kaupungin tonttien luovuttamisen yleiset ehdot ja hinnoittelu on vahvistettu valtuuston päätöksellä 5.9.2011 § 56. Päätöksen 7. kohdan mukaan "Liiketonttien K, KL- tai vastaavien käyttötarkoitusten mukaisten tonttien myyntihinnat määräytyvät myyntihetkellä voimassa olevan rakennusoikeuden mukaan ja joiden hinnat määritetään erikseen kuten myös asemakaava-alueiden ulkopuolisten määräalojen ja tilojen hinnat. Myyntiehdot ja -hinnan päättää tapauskohtaisesti kaupunginhallitus".

Kokonaisuutena kaupungin omistamien ja asemakaavassa vahvistettujen kaupan- ja liiketoiminnan tarpeisiin osoitettujen tonttien määrä on ollut vähäistä, lähinnä yksittäistapauksia. Näiden kaupat ovat tapahtuneet nykyisten päivittäistavaramarkettien rakentamisen yhteydessä vuosina 1998-2004. Tällöin tonttien myyntihinta on vaihdellut 60,08 - 72,33€/kerros-m² tasolla. Nykytasolle elinkustannusindeksillä korjattuina n. 76 - 83€/kerros-m².

Karkkilan alueen kiinteistöjen markkinoiden määrittämä myyntihintataso on korottunut yleistä elinkustannusindeksiä merkittävästi voimakkaammin viimeisen kymmenen vuoden aikana. Yksityisten myymien rakentamattomien liiketonttien osalta ei ole käytävissä vertailukauppahintoja, koska tämän käyttötarkoituksen mukaisia tonttikauppoja ei ole tapahtunut viimeisen kymmenen vuoden sisällä. Käytännössä kaupunki on määrittänyt tapauskohtaisesti neuvottelujen tuloksena myytyjen liiketonttien myyntihinnat.

Nykyisessä taantuvassa markkinatilanteessa on perusteltua pysyä esittämään liiketoiminnan tonttia hakevalle yritykselle nopealla aikataululla sitova €/kerros-m² -hintaa. Koska liiketoiminnalle varatut tontit ja tonttien osat, tai yleiskaavan osoittamat toiminnan mahdollistavat varaukset, sijaitsevat poikkeuksetta keskustassa pääkatujen varrella, niin niiden rakennusoikeuteen (kerros-m²) perustuva myyntihinta voinee olla keskusta-alueella sama. Vahvistettavaksi myyntihinnaksi on osoitettavissa suuruusluokkatarkasteluna 100 €/kerros-m². Kiinteä julkinen hinnoittelu, joka pe-

rustuu liiketonttien rakennusoikeuteen, kohtelee näiden tonttien tulevia ostajia sekä tonteista tehtäviä myyntipäätöksiä yhdenvertaisesti.

Taloudelliset vaikutukset
- toteutuvien liiketonttien myyntitulot

Käsittely: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö selosti asiaa kokouksessa.

Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.20.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto vahvistaa myytävien liiketonttien K, KL- tai vastaavien näiden käyttötarkoitusten mukaisten tonttien myyntihinnaksi 100 €/kerros-m². Muilta osilta noudatetaan kaupunginvaltuuston 5.9.2011 § 56 vahvistettuja tonttien luovutusehtoja.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuustoon