

Ehdotus kunnanhallitukselle 27.2.2017, oheismateriaali

Abrasinmäen korttelin 231 tontin nro 1 kauppahintatarkastelu

Asentajantien korttelin 231 yritystontit (kaavamerkintä KTY, toimitilarakennusten korttelialue)

Kunnan v. 2004 myymä tontti osoitteessa Asentajantie 5 on luovutettu rakentamattomana edelleen v. 2011 hintaan 60 e per kerrosneliömetri (k-m²).

Kunta on v. 2012 myynyt osoitteessa Asentajantie 3 tontinosan hintaan 142,86 e/k-m².

Kiilakallion yritystontit (kaavamerkintä KTY)

Kiilakalliossa yritystontteja myydään kunnanvaltuustossa 14.3.2016 hyväksytyillä luovutusperusteilla hintaan 85 e/k-m².

Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2015

Maanmittauslaitoksen julkaiseman Kiinteistöjen kauppahintatilaston 2015 mukaan on Uudellamaalla luovutettu rakentamattomia liike- ja toimistokiinteistöjä (kaavamerkintä K) mediaanihintaan 85 e/k-m² ja teollisuuskiinteistöjä mediaanihintaan 33 e/k-m². Keskiluku eli mediaani kuvaa usein jakauman tyypillistä arvoa luotettavammin kuin keskiarvo, koska yksittäiset hintatasosta selvästi poikkeavat kaupat voivat nostaa tai laskea keskiarvoa.

Johtopäätökset

Laponte Oy on tehnyt ostotarjouksen Asentajantie 7:n yritystontista hintaan 105,53 e/k-m².

Tontti on sijainniltaan melko hyvin liikenteellisesti saavutettavissa Munkinmäen alueella Asentajantien päässä. Maaperäolosuhteet heikkenevät maaston laskiessa pohjoiseen/koilliseen kohti uomaa. Kairaustietojen mukaan tontin perustamisolosuhteet eivät ole kovin hyvät. Maaperäkartan mukaan maaperä on savikkoa. Haastavat perustamisolosuhteet vaikeuttavat tontin käyttöä ja kasvattavat pohjarakentamisen kustannuksia.

Em. hintatarkasteluun perustuen ja tontin perustamisolosuhteet huomioiden tarjottu hinta vastaa käypää arvoa ja on hyväksyttävissä. Kyseistä tonttia kohtaan ei ole myöskään osoitettu muuta kiinnostusta viimeisen 6 kk aikana.