

Kelluvien talojen korttelin (tontti 434-10-1057-5) rakennuspaikkojen vuokranhinnoittelu Kuningattarenrannassa

KH 22.05.2023 § 160
235/00.01.05/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, 0440 555 421

Johdanto

Kelluvien talojen korttelialueen hinnoittelu on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 75 § 16.9.2020. Tässä esityksessä vuokrahinnoittelua tarkastetaan.

Kelluvien talojen korttelin vuokrahinnoittelu on perustunut aiemmin siihen, että hankkeen toteuttajat rakentavat myös vaaditut kelluvat katurakenteet. Kaupunki on aiemmin sovittu, koko korttelin kattavan hankkeen peruunnuttua päättänyt rakentaa kustannuksellaan kelluvan infran.

Vuokrahinnoittelu

Alkuperäinen yhden rakennuspaikan vuosivuokra on ollut 850 euroa ilman infran kustannuksia. Infran rakennuskustannukset ovat noin 300 000 euroa. Yksittäisten kelluvien talojen rakennuspaikkojen vuosivuokra koostuisi jatkossa jyvitetystä rakennuspaikan vuokrasta ja infrakustannuksen osuudesta.

Kelluvan korttelin etelä- ja pohjoiskärjessä olevat rakennuspaikat nro 1 ja 9 hinnoitellaan korkeammaksi niiden ollessa parhaat sijainneiltaan (laajemmin avautuvat näkymät, koska molemmissa on vain yksi naapuri). Hintaaero tehdään muuttamalla vesialueen vuokran osuutta näiden tonttien osalta korkeammaksi. Infrakustannus jaetaan tasan kaikkien rakennuspaikkojen kesken. Vesialueen kokonaisvuokra on $9 * 850 = 7\,650$ euroa.

Vuokrakustannukset jyvitetään seuraavasti per rakennuspaikka:

- kaupungin rakentama infran kustannus jaetaan tasan jokaiselle yhdeksälle rakennuspaikalle: $33\,333,33$ euroa = $1\,666,67$ euroa / vuosi (20 vuoden poisto)
- vesialueen vuokraosuus, tontit 1 ja 9: vuosivuokra 15 % $7\,650$ eurosta = $1\,147,5$ euroa / vuosi
- vesialueen vuokraosuus, tontit 2–8: vuosivuokra 10 % $7\,650$ eurosta = 765 euroa / vuosi.

Näin ollen tonttien nro 1 ja 9 kokonaisvuosivuokraksi saadaan $1\,666,67 + 1\,147,5 = 2\,814$ euroa.

Tonttien nro 2–8 kokonaisvuosivuokraksi saadaan $1\,666,67 + 765 = 2\,432$ euroa.

Liite nro 4.
Kaavakarttaote

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kuningattarenrannan kelluvien talojen tontin 434-10-1057-5 vuokrahinnoittelun esittelytekstin mukaisesti.

Päätös Kaupunginjohtaja muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kokonaisvuokratulot per vuosi ovat tonteittain seuraavat

- tontti 1: 2 355 euroa
- tontit 2, 3 ja 4: 2 126 euroa
- tontit 5, 6 ja 7: 2 508 euroa
- tontti 8: 2 814 euroa
- tontti 9: 3 579 euroa

Näin ollen tonttien nro 1–9 kokonaisvuosivuokraksi saadaan 22 650 euroa.

Päätös esittelijän muutetun ehdotuksen mukainen.