

## Tontin hinnan määrittäminen kirkonkylän asemakaavan korttelissa 18

Yhdkultk 20.05.2025 § 53  
61/02.05.00.00/2023

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija | <p>maankäyttöinsinööri Ulla-Maija Karjalainen p. 044 4970 301</p> <p>Muhoksen kunnan Kirkonkylän asemakaavan kortteliin 18 muodostuu asemakaavan muutoksella yksi uusi tontti. Tontit nro 2 ja 3 ovat rakentamattomia. Tonttien hinta täytyy määritellä uudestaan muutoksen vuoksi.</p> <p>Tontit sijaitsevat Töllintien varrella. Kortteli 18 on merkitty asemakaavassa merkinnällä AK = Asuinkerrostalojen korttelialue. Tonttien tarkka pinta-ala ei ole vielä tiedossa, hinnan määrittäminen perustuu rakennusoikeuden määrään tontilla. Rakennusoikeus tontilla nro 2 on 2200 krs-m<sup>2</sup> ja tontilla nro 3 on 1200 krs-m<sup>2</sup>.</p> <p>Tonttien sijainti ja vireillä oleva kaavatilanne käyvät ilmi kartasta, joka jaetaan liitteenä. Markkina-arvon määrittämistä varten on tilattu puolueeton auktorisoitu kiinteistöarviointi valtiontukisäädösten takia, vs. maankäyttöinsinööri Miika Laurilan toimesta vuonna 2022. Arviointi on luottamuksellinen eikä sitä saa julkaista ilman arvioitsijan lupaa. Hinnan määrittäminenä käytetään valtuuston 19.12.2022 töllintielle määriteltä myyntihintaa.</p> <p>Vuonna 2022 laadittu puolueeton arviokirja koski alkuperäistä tonttia ennen asemakaavan muutosta. Arviossa määriteltiin koko tontin markkina-arvo, joka muunnettiin yksikkö hinnaksi rakennusoikeuden (€/k-m<sup>2</sup>) perusteella. Nyt muodostuvien tonttien hinnat on määriteltä tämän yksikkö hinnan pohjalta.</p> <p>Muhoksen kunnan Kirkonkylän alueella yleisesti käyttämä tonttien myyntihinta on 60 euroa/kr-m<sup>2</sup> ja on tehdyt tehdyt kiinteistöarvion mukainen.</p> <p>Kiinteistöjen myyntihinnasta päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan.</p> |
| Esittelijä   | teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Päätösesitys | <p>Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Korttelissa 18 tontin nro 2 myyntihinta on 60 euroa /rakennusoikeusneliö</li><li>2.Korttelissa 18 tontin nro 3 myyntihinta on 60 euroa /rakennusoikeusneliö</li><li>3.Tontit on mahdollista luovuttaa myös vuokraamalla ja tonttien vuosivuokra on 6 % kauppahinnasta.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Käsittely    | Toimialajohtaja teki muutetun esityksen ja esitti,että asia jätetään pöydälle kunnes kaava on lainvoimainen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Päätös       | Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan muutetun esityksen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |