

Määräalojen myynti, Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9

KH 20.06.2022 § 170
1008/10.00.02/2022

Valmistelija

Elinvoimankehittäjä Petri Paimander, puh. 040 673 0225

Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9 on esittänyt kiinnostuksensa laajentaa nykyisiä kiinteistöjään kolmella määräalalla ja katsoo lisätilan olevan hyödyksi Fantuzzi Noell Baltic Oy:n raskaan kaluston korjaamotoiminnan kehittämiseksi. Soveltuvaksi myyntialueeksi on katsottu seuraavat määräalat Loviisan kaupungin Uudenkaupungin kaupunginosan vanhalta teollisuusalueelta:

- 1) Määräala 1, tila Koivula, kiinteistötunnus 434-401-8-2, kiinteistörekisterin mukaiselta pinta-alaltaan 450 m².
- 2) Määräala 2 kiinteistöstä Fogdas, kiinteistötunnus 434-401-6-69, pinta-alaltaan noin 2 240 m².
- 3) Määräala 3 kiinteistöstä Fogdas, kiinteistötunnus 434-401-6-69, pinta-alaltaan noin 3 330 m².

Määräaloilla on voimassa 19.2.1988 hyväksytty asemakaava. Kaavassa määräalat on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) tehokkuusluvulla e=0,40 ja enimmäiskerrosluvulla II. Asemakaava on arvioitu kyseessä olevien määräalojen osalta ajanmukaiseksi. Määräalakartta liitteenä.

Elinvoimankehittäjä on neuvotellut määräalueiden kaupasta ostajan kanssa. Myyntihinnoittelun pohjana on käytetty Newsec Valuation Oy:n 4.9.2014 laatimaa arviokirjaa Loviisan kaupungin yritysalueiden hintatasoista suhteutettuna elinkustannusindeksiin välillä syyskuu 2014 – helmikuu 2022. Indeksikorotus on $119,0 / 109,6 = 1,0857$.

Arviokirjassa on vanhan teollisuusalueen teollisuus- ja varastohallitonttien hintatasojen vaihteluväliksi arvioitu 7–12 euroa/m². Kohteena olevista määräaloista Porvoonkadun varressa sijaitsevat määräalat 1 ja 2 on katsottu alueen maksimiarvon mukaisiksi ($= 1,0857 \times 12 \text{ euroa /m}^2 = 13,03 \text{ euroa /m}^2$). Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9:n nykyisen kiinteistön takana ja muuta reittiä tavoittamattomissa oleva määräala 3 puolestaan alimman hinta-arvion mukaiseksi ($= 1,0857 \times 7 \text{ euroa/m}^2 = 7,60 \text{ euroa /m}^2$).

Määräalojen yhteenlasketuksi arvoksi muodostuu täten $2\,690 \text{ m}^2 \times 13,03 \text{ euroa/m}^2 + 3\,330 \text{ m}^2 \times 7,60 \text{ euroa/m}^2 = 60\,358,70 \text{ euroa}$.

Määräalalla 2 sijaitsee kuitenkin kuusi purkukuntoista rakennusta (ulkovarasto, palovaurioitunut omakotitalo, autotalli, leikkimökki, puuvaja, ulkokäymälä), joiden purkamisesta on saatu kaksi tarjousta sekä yksi purkamiskohteen koon osalta vertailukelpoinen aiempi tarjous (liitteenä). Edullisin tarjous kohteen purkutöistä on 22 500 euroa.

Koska ostajalle asetetaan kauppakirjassa sopimussakollinen purkuvelvoite kyseisten rakennusten osalta, kauppahintaa ehdotetaan alennettavaksi

kyseisen purkutarjouksen arvolla 22 500 euroa. Tämä on myös sopimussakon suuruus.

Purkutyöstä saatu tarjous ei sisällä mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten poistoa, ja tältä osin kaupunki myyjänä ei myöskään ole toteuttanut maa-ainesselvitystä. Koska määräalalla sijaitseva omakotitalo on tuhoutunut tulipalossa ja määräalalla sijaitsee autotallirakennus, jonka kohdalla on mahdollisesti öljyyntynyttä maata, on neuvotteluissa lisäksi sovittu 1 858,70 euron lisäalennuksesta. Tämän alennuksen myötä ostaja ottaa vastuun mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten poistosta ja jatkokäsittelystä.

Esitetyksi kauppahinnaksi muodostuu täten 36 000 euroa.

Liite nro 10.
Kauppakirja
Kauppakirjan liitekartta
Purkutyötarjoukset

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom
Ehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki myy yllä mainitut 450 m ² :n, 2 240 m ² :n ja 3 330 m ² :n määräalat yhteishintaan 36 000 euroa ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kyseessä olevan kauppakirjan. Kauppakirjaan voidaan tehdä teknisiä korjauksia.
Päätös	Nuorisovaltuuston edustaja Ville Yrjölä ilmoitti esteellisyydestä (peruste: isä Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9 hallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Päätös ehdotuksen mukainen.