

## Tilan ja määräalan myynti osoitteessa Porvoonkatu 17, Vanha teollisuusalue

KH 08.05.2023 § 143  
1008/10.00.02/2022

Valmistelija

Elinvoimankehittäjä Petri Paimander, puh. 040 673 0225

Kaupunginhallitus hyväksyi päätöksellään 20.6.2022 § 170 Loviisan kaupungin Antinkylän kaupunginosasta niin sanotulta Vanhalta Teollisuusalueelta tilan Koivula, kiinteistötunnus 434-401-8-2, kiinteistörekisterin mukaiselta pinta-alaltaan 450 m<sup>2</sup> ja määräalan kiinteistöstä Fogdas, kiinteistötunnus 434-401-6-69, pinta-alaltaan noin 2 240 m<sup>2</sup> myynnin Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9:lle.

Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9 on kuitenkin vetäytynyt kyseisestä kaupasta (sähköposti 17.1.2023) ja ostaja on esittänyt kiinnostuksensa kyseisen tilan ja määräalan ostoon samoilla ehdoilla, jotka kaupunginhallitus aiemmassa päätöksessään on hyväksynyt.

- 1) tila Koivula, kiinteistötunnus 434-401-8-2, kiinteistörekisterin mukaiselta pinta-alaltaan 450 m<sup>2</sup>
- 2) määräala kiinteistöstä Fogdas, kiinteistötunnus 434-401-6-69, pinta-alaltaan noin 2 170 m<sup>2</sup>.

Määräalalla on voimassa 19.2.1988 hyväksytty asemakaava. Kaavassa määräala on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T) tehokkuusluvulla e=0,40 ja enimmäiskerros-luvulla II. Asemakaava on arvioitu kyseessä olevien määräalojen osalta ajanmukaiseksi. Määräalakartta liitteenä.

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

Arviokirjassa on vanhan teollisuusalueen teollisuus- ja varastohallitonttien hintatasojen vaihteluväliksi arvioitu 7–12 €/m<sup>2</sup>. Kohteena olevista määräaloista Porvoontien varressa sijaitseva alueet on katsottu alueen maksimiarvon mukaisiksi (=  $1,0857 \times 12 \text{ €/m}^2 = 13,03 \text{ €/m}^2$ ).

Tilan ja määräalan yhteenlasketuksi arvoksi muodostuu täten  $2\,620 \text{ m}^2 \times 13,03 \text{ €/m}^2 = 33\,878,00$  euroa.

Määräalalla 2 sijaitsee kuitenkin kuusi purkukuntoista rakennusta (ulkovarasto, palovaurioitunut omakotitalo, autotalli, leikkimökki, puuvaja, ulkokäymälä), joiden purkamisesta on saatu kaksi tarjousta sekä yhden purkamiskohteen koon osalta vertailukelpoinen aiempi tarjous (liitteenä). Keväällä 2022 edullisin tarjous kohteen purkutöistä oli 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 öljyntyntyttä maata, sovittiin alkuperäisissä neuvotteluissa lisäalennuksesta 1 858,70 euroa. Kuntalaisten yhdenvertaisuuden mukaisesti tämä lisäalennus sisällytetään myös ostajan kanssa tehtävään kauppaan. Alennuksen myötä ostaja ottaa vastuun mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten poistosta ja jatkokäsittelystä.

Esitetyksi kauppahinnaksi muodostuu täten 9 779,90 euroa.

Liite nro 1.  
Kauppakirja  
Kauppakirjan liitekartta

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom
Ehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki myy tilan Koivula, pinta-ala 450 m <sup>2</sup> ja määräalan tilasta Fogdas, pinta-ala noin 2 170 m <sup>2</sup> yhteishintaan 9 779,90 euroa ja valtuuttaa kaupunkisuunnitteluosaston päällikön allekirjoittamaan kyseessä olevan kauppakirjan. Kauppakirjaan voidaan tehdä teknisiä korjauksia.
Päätös	Päätös ehdotuksen mukainen.