

Teollisuushallin myynti, Teollisuuskatu 16

Kaupunginhallitus 17.04.2023 § 121
285/02.07.00/2023

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus on kevytbetonirakenteinen teollisuusrakennus, joka on rakennettu 1968 ja laajennus on vuodelta 1979. Lämmitysmuotona öljykäyttöinen ilmakekuslämmitys. Rakennuksen erityispiirre on sen matala korkeus, jolloin sen soveltuvuus erilaisiin tuotannollisiin käyttötarkoituksiin on rajallinen. Rakennuksen pinta-ala on 1 000 m² ja tontin suuruus on suuruusluokkana 6 800 m². Rakennusoikeus on 2 000 m².

Rakennuksessa on tehty kuntokartoitus viimeksi 2017, jolloin havaittiin paikallisia kosteusvaurioita alapohja- ja seinärakenteissa sekä katossa. Kokonaisuutena halli on kestävä rakenteiltaan.

Vuonna 2008 rakennusta muokattiin ja korjattiin leipomotoimintaan sopivaksi budjetin ollessa 450 000 €. Korjausten määrä on ollut elinkaareessa rajallinen ja korjausvelan arvo määritetään käynnissä olevan kuntokartoituksen avulla osana myyntiprosessia.

Rakennukseen on kiinteästi asennettu tuotantolaitteita, jotka ovat vuokraajan omaisuutta.

Rakennuksen jälleenhankintahinta on suuruusluokkana 1,8 M€, tekninen arvo 0,97 M€ ja kuntoluokka 52 %.

Rakennuksen kirjanpitoarvo on suuruusluokkana 192 000 € ja tontin vastaava arvo noin 4 600 €, jolloin kokonaisuuden kirjanpitoarvoksi muodostuu suuruusluokka 197 000 €.

Hallin tarve ei täytä kaupungin ydintoiminnan tunnusmerkkejä, jolloin osana rakennusmassan tehostamista myynti on perusteltua.

Myyntin toteuttamiseksi on erilaisia vaihtoehtoja.

Uusi omistajataho on esittänyt 2 vuoden vuokrasopimusta nykyisillä vuokraehdoilla ja sen jälkeen osto-optiota. Järjestely mahdollistaa myös vuokravelan maksun suuruusluokkana 90 000 €.

Toinen vaihtoehto on yleinen tarjousperusteinen myynti. Myytävä kokonaisuus koostuu tontista, liittymistä ja rakennuksesta. Myynti voidaan suorittaa myös tontin jäädessä kaupungin omistukseen. Ammattimaisten toimijoiden hinta-arviolausuntojen, 2 kpl, perusteella muodostetaan hyväksyttävä hinta.

Kiinteistö voidaan myös realisoida kohdistettuna myyntinä, jolloin hinnan on täytettävä molempien hinta-arvioiden taso.

Kiinteistöjen markkinatilanne on rauhallinen ja hinnat ovat olleet laskevia viime vuoden aikana. Investointien määrä on vastaavasti laskenut ja rahoituksen hinta noussut. Tässä viitekehyksessä on perusteltua suuntautua laajapohjaiseen

myyntiin ja vastaavasti käyttää tarvittaessa mahdollisuutta kohdistettuun realisointiin arviolausuntojen mukaisesti.

Vuokraajalle kohdistettu haastehakemus seuraamuksineen kestää määrätyn ajan, mikä haittaa myynnin toteuttamista.

Oheismateriaali

Pohjapiirustus
Kaavaote 45-11-4-2
Asemapiirustus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että teollisuushallirakennus, Teollisuuskatu 16, realisoidaan ensisijaisesti tontteineen ja liittymineen nopealla aikataululla. Myynti suoritetaan joko tarjousperusteisesti yleisenä toimintana tai kohdistettuna myyntinä hinta-arviolausuntojen mukaisesti.

Myynti aktivoidaan käräjäoikeuden häätöpäätöksen jälkeen.

Päätös

Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja muutti päätösehdotuksen seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää, että teollisuushallirakennus, Teollisuuskatu 16, realisoidaan ensisijaisesti tontteineen ja liittymineen nopealla aikataululla. Myynti suoritetaan joko tarjousperusteisesti yleisenä toimintana tai kohdistettuna myyntinä hinta-arviolausuntojen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus olla yksimielinen kaupunginjohtajan muutetusta päätösehdotuksesta. Kaupunginhallitus oli tästä yksimielinen. Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl oli kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan. Hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Jakelu

Taluspäällikkö, tekninen päällikkö, kaupunginjohtaja
