

Isokylän alueelta tonttien 529-119-0008-0004 ja 529-119-0009-0001 luovuttaminen huutokaupan perusteella

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 281
706/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi ja maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Naantalin kaupunginhallitus päätti 13.6.2022 § 191 asettaa myytäväksi avoimella huuto-kaupalla Huutokaupat.com-palvelussa Isokylän kaupunginosan tontit 529-119-0008-0004 ja 529-119-0009-0001. Huutokaupan ehdoissa kaupunki pidätti ehdottoman oikeuden hyväksyä tai hylätä korkeimman esitetyn tarjouksen. Huutokaupan luonteesta johtuen kohteet voitiin laittaa ainoastaan myyntiin, mutta muutoin noudatettiin kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja mm. rakentamisvelvollisuuden osalta.

Tontit olivat huutokaupattavana siten, että tontin 529-119-0008-0004 huutokauppa-aika oli 16.8.-17.9.2022 ja tontin 529-119-0009-0001 huutokauppa-aika 15.8.-16.9.2022. Kohteille järjestettiin avoin esittelytilaisuus 13.9., minkä lisäksi kohteita esiteltiin pyynnöstä 24.8. Esittelyissä kävi yhteensä kuusi henkilöä.

Tarjousaikojen päättymisen jälkeen Tekniset palvelut järjesti 19.9. Huutokaupat.comin edustajan kanssa palaverin, jossa valmisteltiin ehdotusta korkeimpien tonttikohtaisten tarjousten hyväksymiseksi tai hylkäämiseksi.

Huutokaupan tulokset sekä tarjoajien kanssa käydyt neuvottelut

Tonttikohtaiset tulokset ovat seuraavat:

Tontti 529-119-0009-0001:

- Kohdetta katsottu 8.609 kertaa.
- Kohteen lisäsi seurantalistalleen 133 henkilöä.
- Kohteesta esitti tarjouksia 15 tarjoajaa.
- Tarjoajat kohdentuivat Turun, Pääkaupunkiseudun ja Seinäjoen alueille.
- Kohteesta esitettiin tarjouksia yhteensä 157 kappaletta.
- Korkein tarjous 77.000 euroa.

Todettiin, että korkeimman tarjouksen esittänyt taho ei täytä huutokauppaan etukäteen asetettuja sitovia ehtoja, koska tarjoajalle on luovutettu kaupungin puolesta tontti kuluvaan vuoden 2022 aikana. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tämän vuoksi kyseisen tarjoajan esittämät tarjoukset on hylättävä. Korkein hyväksyttävä tarjous oli näin ollen toiseksi korkein esitetty tarjous 75.383 euroa.

Kaupunki oli yhteydessä toiseksi korkeimman tarjouksen esittäneeseen tahoon, joka kuitenkin päätti vetäytyä, minkä jälkeen yhteyttä otettiin kohteesta kolmanneksi korkeimman tarjouksen, 73.298 euroa, jättäneeseen tahoon, joka niin ikään vetäytyi. Kaupunki oli vielä

yhteydessä kohteesta neljänneksi korkeimman tarjouksen, 65.320 euroa, jättäneeseen tahoon, jonka kanssa aloitettiin neuvottelut.

Tontti 529-119-0008-0004:

- Kohdetta katsottu 4.107 kertaa.
- Kohteen lisäsi seurantalistalleen 95 henkilöä.
- Kohteesta esitti tarjouksia 11 tarjoajaa
- Kohteesta esitettiin tarjouksia yhteensä 46 kappaletta.
- Tarjoajat kohdentuivat Turun ja Pääkaupunkiseudun alueille.
- Korkein tarjous 43.000 euroa.

Todettiin, että tontista 529-119-0008-0004 esitetty korkein tarjous, 43.000 euroa, oli odotuksia alhaisempi, ja on kaupungille varattuun oikeuteen perustuen hylättävä. Samassa yhteydessä mahdollisten hintaneuvottelujen käyminen tarjoajan kanssa todettiin perustelluksi.

Tontista 529-119-0009-0001 neljänneksi korkeimman tarjouksen ja tontista 529-119-0008-0004 korkeimman tarjouksen jättäneen todettiin olevan yksi ja sama taho. Neuvotteluiden myötä kyseinen tarjoaja päätti vahvistaa tontista 529-119-0009-0001 esittämänsä tarjouksen, 65.320 €. Neuvottelut edellä mainittujen, kohteista tarjouksia eri sijoin esittäneiden tahojen kanssa käytiin Huutokaupat.comin edustajan kanssa käydyn palaverin jälkeen viikon 38 aikana. Tarjouksen esittäjät kontaktoitiin puhelimitse.

Huutokaupan hintatasosta

Suoritetussa hintatarkastelussa tarkasteltiin sekä toteutuneita kauppahintoja mm. asuntomessualueella ja sen pohjoispuolella että yksityisen tonttitarjonnan pyyntihintoja Santalantien kaava-alueella. 1.7.-31.8. järjestetyssä Asuntomessualueen pohjoispuolelle sijoittuvien tonttien tarjouskilpailussa AO-tonttien keskimääräiseksi luovutusarvoksi muodostui n. 279 €/k-m². Tarkasteltaessa yksityisten lähialueelta vuosina 2020-2022 luovuttamien vastaavien tonttien kauppahintoja, saadaan keskimääräiseksi arvoksi n. 331 €/k-m². Huomioiden lisäksi kaupungin Asuntomessualueella myymät tontit, saadaan luovutusarvoksi n. 306 €/k-m². Vertailukaupoista laskettu keskimääräinen luovutusarvo asettuu mainituilla tarkasteluilla välille 69.750 – 82.750 euroa. Yksityisten omistajien tällä hetkellä julkisesti Etuovi.com-palvelussa kauppaamien lähialueen vastaavien tonttien keskimääräinen pyyntihinta on n. 106.500 euroa.

Huutohintojen suhde tonttien käypään arvoon, johtopäätökset

Hintatarkastelun perusteella Tekniset palvelut katsoo, että tontista 529-119-0009-0001 esitetty korkein vahvistettu tarjous, 65.320 € (n. 261 €/k-m²), on hyväksyttävissä, sillä hinta on lähellä alueen käypää hintatasoa. Edelleen todettiin, että tonttiin 529-119-0008-0004 ei kohdistunut hyväksyttävissä olevia, tontin käypää arvoa vastaavia tarjouksia, joten ko. kohde tullaan asettamaan uudelleen myyntiin tuonnempana.

Liitteenä tontin 529-119-0009-0001 kauppakirjaluonnos liitekarttoineen

Liite 1, KH 3.10.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki hyväksyy Huutokaupat.com-palvelussa Naantalin kaupungin Isokylän kaupunginosan korttelin 9 tontista 1 (Kt. 529-119-0009-0001) esitetyn korkeimman kelpoisen ja vahvistetun tarjouksen, 65.320 euroa.

- Naantalin kaupunki hylkää Huutokaupat.com-palvelussa tontista 529-119-0008-0004 esitetyn korkeimman tarjouksen 43.000 €. Tekniset palvelut oikeutetaan valmistelemaan kohteen asettamista uudelleen luovutettavaksi.

Luovutusmenettely sekä luovutuksen ehdot ja ajankohta tarkentuvat tuonnempana.

- Tontti 529-119-0009-0001 luovutetaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla luovutusehdoilla Henri Laineelle. Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti tontin kauppakirja allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen päätös saa lainvoiman. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään luovutuskirjaan vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Huutokaupat.com-palvelun edustajan kanssa on sovittu, että tarkistettu päätöspöytäkirja toimitetaan kyseen olevalle edustajalle, joka huolehtii pöytäkirjaotteen edelleen jakelusta kaikille huutokaupoissa tarjouksia jättäneille tahoille.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.