

Naantalin yritysalueista teetetyn selvityksen hyväksyminen käyttöön yritystonttien tontinluovutushintojen määrittämiseksi

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 15

233/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Newsec Advisory Finland Oy on Naantalin kaupungin toimeksiannosta selvittänyt ja arvioinut kaupungin yritystonttien hintatasoa. Teknisten palveluiden maankäyttöosasto on tilannut selvityksen loppuvuodesta 2022 ja selvitys on valmistunut keväällä 2023.

Selvityksessä liike- ja toimistotonttien (kaavamääräys K) rakennusoikeuden (€/k-m²) ja teollisuus-, logistiikka- ja varastotonttien (kaavamääräys T) maapohjan (€/m²) hintatasot on arvioitu alueittain ja käyttötarkoituksittain hintavaihteluvälinä. Kyse ei ole varsinaisesta kiinteistökohtaisesta arvioinnista (AKA-arvio), vaan yleisluonteisesta hintatason määrittämisestä, joka on laadittu kiinteistöjen luovutuksen ja maankäytön suunnittelun tueksi sekä tontinluovutushintojen määrittämisen taustatiedoksi. Yksittäisen kohteen markkina-arvo voi kohdekohtaisista tekijöistä riippuen poiketa huomattavastikin alueellisesta hintavaihteluvälistä. Selvitys ei siis poista tarvetta kiinteistökohtaisista arvioinneista, vaan niitä tullaan tilaamaan jatkossa edelleen, mikäli on tarvetta tai vaatimusta tarkemmalle arviolle kiinteistön tai alueen markkina-arvon selvittämiseksi.

Selvitys perustuu markkinalähestymistapaan, ja hintatasoja on selvitetty Naantalin lisäksi myös kaupunkiseudun muiden kuntien alueilta. Hintatasojen määrittelyssä on oletettu, että alueen asemakaava on lainvoimainen ja että tontit on tasattu ja ne ovat kunnallistekniikan piirissä. Hintatasoon vaikuttavina tekijöinä on huomioitu alueen saavutettavuus, katuverkko, muu kunnallistekniikka, näkyvyys kaupallisesti, alueen profiili ja imago (arvio loppukäytöstä ja sen mukaisesta hintatasosta) sekä tonttien näkyvyys pääväylille. Selvityksessä ei ole otettu huomioon maaperän mahdollista pilaantumista tai kohteen perustamiskustannuksia.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle osapuolelle ilman avointa tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Selvitystä voidaan soveltuvin osin hyödyntää myös yritystonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.

Selvitys on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle.

Oheismateriaali:

- Naantalin yritysalueet, hintatasojen määrittäminen 31.3.2023 (Salassa pidettävä § 24.1, kohta 17)

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että:

- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy tämän päätösehdotuksen oheismateriaalina olevan selvityksen hyödyntämisen taustatietona ja -aineistona yritystonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.
- Selvitystä ei ilman eri päätöstä sovelleta kaupungin jo hinnoittelemien ja avoimesti tarjolla olevien yritystonttien hinnoitteluun, joten tällä päätöksellä ei kumoakaan kaupungin eri yritysalueiden osalta jo tehtyjä hinnoittelupäätöksiä.
- Selvityksen hyödyntäminen ei poissulje taikka korvaa kiinteistökohtaisia arvioiteja (AKA-arvio), joiden teettämisen tarve harkitaan aina kiinteistön kohdekohtaiset erityispiirteet huomioiden.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.