

Maapohjan hinnoittelu vuokrasopimusta varten, kiinteistö 111-401-1-15, Koulukuja 1, Kirkkis-talo

khall 17.06.2024 § 153

484/10.00.02/2024

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. kiinteistön 111-401-1-15, osoitteessa Koulukuja 1, käyväksi arvoksi 182 580 €,2. josta 5% kertoimella johdettu perusvuosivuokra on 9 129 € ja3. että vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 § ja Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.5.
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>7.3.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön maapinta-ala on 2,685 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 22.4.1991 vahvistettu ja voimaan tullut asemakaava (nro 111-Rk Kk 33; kaavan arkistotunnus 88R914). Tonttijako on ohjeellinen. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YL, julkisten lähipalvelurakennusten alue. Suurin sallittu rakennusten kerroskorkeus on kolme. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,40$, eli on kiinteistöllä 10 740 k-m². Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöä rasittaa vedenottamon suoja-alue.</p> <p>Kirkkis-talohankkeessa maanvuokrana käytetään verottajan ohjeistuksen mukaisesti käypään arvoon perustuvaa maanvuokraa. Käypä arvo pyritään arvioimaan mahdollisimman hyvin, vaikka arvon määrittäminen vertailukauppojen vähyyden takia onkin haastavaa. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinnut tontin markkinahinnaksi noin 12-22 euroa rakennusoikeuskerrosneliometriä kohti. Rakennusoikeus on kiinteistöllä 10 740 k-m².</p> <p>Edellä esitetystä voidaan johtaa Kirkkis-talon tontin käyväksi arvoksi 17 €/k-m² x 10 740 k-m², yhteensä 182 580 €, josta edelleen perusvuosivuokraksi 9 129 € per vuosi. 17 €/k-m² on keskiarvo arviossa esitetystä haarukasta.</p>

Tällä päätöksellä korjattavan 27.5.2024 §129 päätöksen valmistelussa oli käytetty laskennassa toteutuvan Kirkkis-talon käytettävää rakennusoikeutta kokonaisarvon laskemiseen. Arvioitsija on vahvistanut, että arviossa tarkoitettiin käytettäväksi nimen omaan kokonaisrakennusoikeutta koko tontin arvon ja sitä kautta vuokran määritykseen.

Tiedoksianto sähköposti kiinteistösihteeri
maankäyttöinsinööri
talouspalvelupäällikkö
kiinteistöpäällikkö
rakennuttajasihteeri

khall 27.05.2024 § 129

Päätös Ehdotukset hyväksyttiin.

Esittelijä kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. kiinteistön 111-401-1-15 osoitteessa Koulukuja 1 käyväksi arvoksi Kirkkis-talon tonttina 50 532,00 €,

2. josta 5% kertoimella johdettu perusvuosivuokra on 2 526,60 € ja

3. että perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Toimivalta Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 § ja Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.5.

Valmistelija maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu
puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu 7.3.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön maapinta-ala on 2,685 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 22.4.1991 vahvistettu ja voimaan tullut asemakaava (nro 111-Rk Kk 33; kaavan arkistotunnus 88R914). Tonttijako on ohjeellinen. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YL, julkisten lähipalvelurakennusten alue. Suurin sallittu rakennusten kerroskorkeus on kolme. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,40$, eli on kiinteistöllä 10.740 k-m². Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöä rasittaa vedenottamon suoja-alue.

Kirkkis-talo -hankkeen kokonaiskerrosala 2 895 + 27,5 + 50 kerrosneliömetriä, yhteensä 2 972,5 k-m².

Kirkkis-talohankkeessa käytetään käypään arvoon perustuvaa maanvuokraa. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinnut tontin markkinahinnaksi noin 12-22 euroa rakennusoikeuskerrosneliömetriä kohti. Arviolausunto on kaupunginhallituksen CloudMeetingin aineistossa.

Edellä esitetystä voidaan johtaa Kirkkis-talon tontin käyväksi arvoksi 17 €/k-m² x 2 972,5k-m², yhteensä 50 532,50 €, josta edelleen perusvuosivuokraksi 2 526,60 €.

Tiedoksianto

sähköposti

kiinteistösihteeri
maankäyttöinsinööri
talouspalvelupäällikkö
kiinteistöpäällikkö
rakennuttajasihteeri