

Kiinteistön 734-782-6-19 myynti huutokaupalla

Kaupunginhallitus 11.10.2021 § 100

Valmistelija

Kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, 02-7785001, mika.mannervesi@salo.fi; kiinteistöpäällikkö Janne Lehto, 02-7785116, janne.lehto@salo.fi; kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä, hanna.heikkila@salo.fi 02-7785401; tonttipalveluinsinööri Mikko Aaltonen, mikko.aaltonen@salo.fi, 02-7785402

Kaupunginvaltuuston 17.5.2010 § 76 hyväksymien periaatteiden mukaisesti Salon kaupunki on kuntaliitoksen jälkeen myynyt hieman yli 50 rakennettua kiinteistöä. Kaupunginvaltuusto on 14.12.2020 § 106 päättänyt asettaa Klippulan 734-782-6-19 rakennuksineen myytäväksi. Kiinteistöistä on pyydetty Newsec Oy:ltä hinta- arvio, jota voidaan käyttää taustatietona lähtöhintojen asettamisessa ja hyväksyttävien tarjousten arvioimisessa.

Rakennettujen kiinteistöjen myymisestä huutokaupalla on saatu hyviä kokemuksia, eritoten kohteiden ollessa hieman erikoisempia. Klippula on suunniteltu laitettavaksi myyntiin huutokauppamenettelyllä. Klippulan, jonka kiinteistötunnus on 734-782-6-19 ja pinta-ala 1,32 ha, kiinteistöllä sijaitsevat 4 majoitusrakennusta (142 m², 154 m², 75 m² ja 321 m²), 2 talousrakennusta (37 m² ja 48 m²) sekä 60 m² sauna.

Klippulasta on kaupunginhallituksen 10.12.2018 päätöksen mukaisesti selvitetty jalostusmahdollisuudet ja investointitarpeet: Kiinteistön jalostusmahdollisuudet on nyt selvitetty tarpeelliseksi katsottujen asiantuntijoiden kanssa. Kaupungilla on siten tiedossa jalostusmahdollisuudet. Kiinteistön nykyarvoa on arvioitu lisätynä odotusarvoilla ja arvioinnin tueksi on hankittu valtakunnallisen kiinteistönarvioitsijan arviolausunto. Kiinteistö on pinta-alaltaan 1,32 ha ja rantaviivaa on noin 600 m. Arvioinnissa on lähdetty tulevista kaavoitusmahdollisuuksista ja käyttöönottoajoista sekä näihin kohdistuvista riskeistä vähennettynä kaavoitus-, myynti- ja kehityskustannuksilla. Kiinteistön tämän hetkisestä arvosta on tällä perusteella selkeä käsitys.

Investointitarpeet riippuvat nykyisestä tai tulevasta käytöstä. Kiinteistön käyttäminen leirikeskuksena vaatii rakennusten peruskorjauksen. Edelleen ongelmana on käytön keskittyminen kesäaikaan. Saunaa on jonkin verran korjattu ja wc-rakennus on suhteellisen hyvässä kunnossa. Ruokala-/majoitusrakennus vaatii kokonaisvaltaisen korjauksen. Punainen ns. päärakennus on hieman paremmassa kunnossa, mutta sekin vaatii korjausta. Käyttövesi pitää sulkea talvikaudeksi. Rakennukset ovat wc:tä lukuun ottamatta tällä hetkellä vain kesäkäyttöisiä.

Kiinteistön mahdollisella kaavoituksella ei vaikuta olevan arvoa lisäävää vaikutusta erityisesti kun otetaan huomioon rakennusten ylläpitokulut kaavoitusajalta. Iso-Marsaari sen sijaan kannattaa kaavoittaa ja myydä erikseen tulevan ranta-asemakaavan mukaisina lomarakennuspaikkoina.

Kaupunki voi asettaa kohteille lähtöhinnan ja pidättää itsellään oikeuden hylätä korkein tarjous, jos kaupungin asettama tavoitehintaa ei ylity.

Huutokauppamenettelyssä tavoitellaan mahdollisimman korkeaa tavoitehinnan ylittävää kauppahintaa. Korkein tehty tarjous voidaan myös hylätä.

Huutokauppamenettelyssä myyjällä on tarjousajan umpeuduttua kaksi (2) päivää aikaa hyväksyä tai hylätä korkein saatu ostohinta. Jotta

hyväksymisprosessi saadaan vietyä vaaditussa ajassa läpi, kaupunginhallituksen tulisi valtuuttaa kaupungingeodeetin hyväksymään tai hylkäämään korkein saatu ostotarjous.

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa kiinteistön 734-782-6-19 myytäväksi edellä mainitulla tavalla huutokaupalla erikseen määrittelemällään lähtö- ja tavoitehinnalla ja valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään mainitun tavoitehinnan ylittävän korkeimman tarjouksen mukaisen myyntipäätöksen ja allekirjoittamaan luovutuskirjan.
Päätös	<p>Simo Paassilta teki seuraavan ehdotuksen: "Esitän palautettavaksi, jotta voidaan selvittää keskustelussa esiinnostettu epäily kiinteistöön kohdistuvista rasitteista ja toiseksi siksi, että voitaisiin selvittää tilojen käyttö esim. parilta vuodelta."</p> <p>Anna Härri kannatti Paassillan ehdotusta.</p> <p>Kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi yksimielisesti.</p>
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Valmistelijat
Kaupunginhallitus 27.06.2022 § 250 3919/10.00.02.00/2021	
Valmistelija	kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, puh. 02 778 5001.
	Kaupunginvaltuusto päätti 13.6.2022 § 50, että Klippulan myyntipäätös perutaan. Kohteen asettamiselle huutokaupattavaksi ei näin ollen ole enää perustetta.
Esittelijä	Vt. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunginvaltuuston päätöksen 13.6.2022 § 50 perusteella Klippulan asettamisen huutokaupattavaksi valmistelu päättyy.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Kaupungingeodeetti Kiinteistöpäällikkö Valmistelijat