

Asianro 998/10.00.02.00/2021

§ 332**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttien hinnoittelu, tontit 3-301-2, 3-302-1, 3-332-7, 3-335-1, 3-336-1, 3-337-4 ja 3-362-1**

Mittausteknikko Markku Mäkinen ja maankäyttöjohtaja Outi Pekkala
28.9.2021:

Entisen Torikeskuksen ja Kruunuaukion alueilla olevien seitsemän taloyhtiön vuokrasopimukset ovat päättymässä parin vuoden kuluttua. Tonttien vuokralaisina on tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöt Herastuomari, Käräjäaukio, Raision Keskuslähiö, Laamanni, Konstaapelintorppa, Lautamiehenkuja ja Vallesmanninpuustelli. Tontit 3-301-2, 3-302-1, 3-335-1, 3-336-1, 3-337-4 ja 3-362-1 ovat kaikki asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-4 ja AK⁴). Tontti 3-332-7 on asemakaavan mukaisella Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-15). Vuokrasopimusten uusimiseksi tonteille tulee hyväksyä hinnoittelu.

Nyt voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on ehto, että vuokranantajan tulee kaksi vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle uuden vuokrasopimuksen ehdot.

Asutokäytössä olevien tonttien vuokra-ajat ovat erittäin pitkiä. Aikanaan tehdyt vuokrasopimukset ovat sisältäneet muodossa tai toisessa jonkinlaisen indeksitarkistuksen (lähinnä elinkustannusindeksi), jonka on oletettu pitävän vuokrataso elinkustannusten tasomuutosten mukaisina. Viidessäkymmenessä vuodessa maan arvo kasvukeskuksissa on kuitenkin yli kymmenkertaistunut ja pelkällä indeksillä korotetut vuokrat ovat jääneet kauas markkinoilla vallitsevasta maan markkina-arvosta. Viidenkymmenen vuoden välein tapahtuva vuokran tason korjaaminen markkinahintaiseksi johtaa väistämättä suureen vuokran korotukseen. Toisaalta vanhan vuokrasopimuksen perusteella tontin haltija on saanut nauttia useita kymmeniä vuosia huomattavasti markkinahintaa halvemmasta vuokratasosta.

Vuokrasopimusten päättyessä uuden vuokrahinnan tulee perustua maan markkina-arvoon. Maan hinnan markkina-arvo on määritetty vertailemalla maan hintaa naapurikuntiin sekä tutkimalla laajasti toteutuneita maa- ja asuntokauppoja. Vertailun on tehnyt ulkopuolinen asiantuntija (Newsec Valuation Oy). Kyseessä olevalla alueella asuinkerrostalotontin kerrosneliön markkina-arvoksi on määritetty hintahaarukka 140 - 170 – 200 €/kerrosneliömetri riippuen tontin sijainnista ja käytöstä. Liiketontin kerrosneliön markkina-arvoa ei keskusta-alueelle ole vertailussa erikseen määritetty. Vertailuna voisi mainita Keon alueen kerrostalotonttien hinnoittelun muutama vuosi sitten, jolloin asuinkerrosneliön hinnoitteluksi määriteltiin 150 €/k-m² ja liikekerrosneliön 190 €/k-m² sekä Kisakylän alueen kerrostalotontit, jotka on hinnoiteltu hintaan 130 €/k-m². Nyt käsiteltävinä olevien tonttien markkina-arvo voisi näin sijoittua samalle tasolle kuin Keon alueen tontit, eli asuinkerrosneliön osalta 150

€/k-m² ja liikekerrosneliön osalta 190 €/k-m². Näiden hinnoitteluiden mukaan laskettu uusi vuosivuokra astuisi voimaan uuden vuokrasopimuksen alkamisesta lukien. Tällä hinnoittelulla tonttien vuosivuokra nousisi keskimäärin noin kuusinkertaiseksi nykyiseen vuokraan verrattuna.

- Oheismateriaali
- 6 Hinnoiteltavat tontit
 - 7 Laskelma uusista vuosivuokrista

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että

- tonttien 3-301-2, 3-302-1, 3-335-1, 3-336-1, 3-337-4 ja 3-362-1 hinnoitteluksi hyväksytään 150 €/k-m² ja vuokratprosentiksi 5 %
- tontin 3-332-7 hinnoitteluksi hyväksytään asuinkerrosneliön osalta 150 €/k-m² ja liikekerrosneliön osalta 190 €/k-m² ja vuokratprosentiksi 5 %
- em. tonttien uuteen hinnoitteluun perustuva uusi korotettu perusvuokra/ vuosivuokra astuu voimaan uuden vuokrasopimuksen alkamisesta lukien

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Outi Pekkala, Maankäyttö- ja asumispalvelut
Markku Mäkinen, Maankäyttö- ja asumispalvelut

