

Försäljning av industrihall, Industrigatan 16

Stadsstyrelsen 17.04.2023 § 121
285/02.07.00/2023

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Byggnaden är en industribyggnad av lättbetong som har byggts 1968. Utbyggnaden är från 1979. Uppvärmningsformen är oljedriven luftburen centralvärme. Byggnadens särdrag är dess låga takhöjd, vilket innebär att dess lämplighet för olika produktionsändamål är begränsad. Byggnaden har en yta på 1 000 m² och tomten 6 800 m². Byggrätten är 2 000 m².

Byggnadens skick kartlades senast 2017 och i samband med det uppdagades lokala fuktskador i bottenbjälklaget, väggkonstruktionerna och taket. Som helhet sett har hallen robusta konstruktioner.

År 2008 ombyggdes och renoverades byggnaden med en budget på 450 000 € så att den skulle lämpa sig för bageriverksamhet. Mängden reparationer under byggnadens livscykel har varit begränsad och beloppet av reparationskulden fastställs vid den pågående kartläggningen av byggnadens skick som en del av försäljningsprocessen.

I byggnaden finns fast installerade produktionsanordningar som tillhör hyresgästen.

Återanskaffningspriset för byggnaden är 1,8 M€, det tekniska värdet 0,97 M€ och konditionsklassen 52 %.

Byggnadens bokföringsvärde är 192 000 € och tomtens ca 4 600 €, varvid helhetens bokföringsvärde uppgår till 197 000 €.

Hallen uppfyller inte kännetecknen för stadens kärnverksamhet, vilket gör det motiverat att sälja hallen som ett led i effektiveringen av byggnadsmassan.

Det finns olika alternativ för att genomföra försäljningen.

Den nya ägaren av bolaget har föreslagit ett tvåårigt hyresavtal med nuvarande hyresvillkor och därefter en köption. Arrangemanget möjliggör också betalning av hyresskulden på 90 000 €.

Det andra alternativet är försäljning genom offentligt anbudsförfarande. Den helhet som ska säljas består av tomten, anslutningarna och byggnaden. Försäljningen kan också ske så att tomten förblir i stadens ägo. Utifrån professionella aktörers värderingsutlåtanden, 2 st., bildas ett godtagbart pris.

Fastigheten kan också realiseras genom riktad försäljning, varvid priset ska motsvara nivån på båda värderingarna.

Marknadsläget för fastigheter är lugnt och priserna har gått ner under det senaste året. Mängden investeringar har i sin tur minskat och finansieringskostnaderna har stigit. I denna referensram är det motiverat att

inrikta sig på försäljning på bred bas och vid behov utnyttja möjligheten till riktad försäljning i enlighet med värderingsutlåtandena.

Stämningsansökan mot hyresgästen med påföljder upptar en viss tid, vilket försvårar genomförandet av försäljningen.

Kompletterande material

Planritning
Planutdrag 45-11-4-2
Situationsplan

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att industrihallsbyggnaden på Industrigatan 16 i första hand med tomt och anslutningar ska realiseras i snabb takt. Försäljningen genomförs antingen genom offentligt anbudsförfarande eller genom riktad försäljning i enlighet med värderingsutlåtandena.

Försäljningen aktiveras efter ett vräkningsbeslut från tingsrätten.

Beslut

Under diskussionen ändrade stadsdirektören sitt beslutsförslag enligt följande:

Stadsstyrelsen beslutar att industrihallsbyggnaden på Industrigatan 16 i första hand med tomt och anslutningar ska realiseras i snabb takt. Försäljningen genomförs antingen genom offentligt anbudsförfarande eller genom riktad försäljning i enlighet med värderingsutlåtandena.

Stadsstyrelseordföranden frågade om stadsstyrelsen kan vara enig om stadsdirektörens ändrade beslutsförslag. Stadsstyrelsen var enig om det. Stadsstyrelsen godkände det ändrade beslutsförslaget enhälligt.

Fastighetschef Seppo Pihl närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende. Han lämnade sammanträdet innan beslut fattades.

Delgivning

Ekonomichefen, tekniska chefen
