

Tontin hinnan määrittely Kirkonkylän asemakaavan kortteli 804 ja 302

Yhdkultk 28.01.2025 § 5
61/02.05.00.00/2023

Valmistelija

Valmistelija maankäyttöinsinööri Ulla-Maija Karjalainen 044 4970 301

Tekninen toimi on tehnyt hinnanmäärittäystä maankäyttöohjelman (kvalt. 27.03.2023/ §16) periaatteiden mukaisesti Kirkkosaaren kortteleissa 804 ja 302.

Muhoksen Kirkkosaaren asemakaavan muutos ja laajennus on valmistunut ja hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2023 (§52).

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle on muodostettu kaksi liikerakennusten korttelialuetta:

Kortteli 804: Pinta-ala 1187 m², rakennusoikeus 351 kem².

Kortteli 302: Pinta-ala 3174 m², rakennusoikeus 952 kem².

Asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolista käyttöä, kuten liikerakentamista ja majoitustoimintaa. Kirkkosaaren sijainti Oulujoen varrella tekee alueesta maisemallisesti arvokkaan ja houkuttelevan.

Hinnan määrittämisessä on tarkasteltu vertailukohteita vastaavilla kaavamerkinnöillä eri puolilta Suomea. Esimerkkikohteet ja niiden hintatasot ovat vertailtu ja vertailukohteiden hintatasot on suhteutettu Muhoksen kunnan Kirkkosaaren alueen erityispiirteisiin, kuten:

Keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus.

Maisemallisesti arvokas sijainti Oulujoen rannassa.

Kaavan mahdollistama monipuolinen käyttö (liiketoiminta ja majoitus).

Suositus hinnan määrittämiselle

Esitetyt vertailukohteet, infrarakentamisen kustannukset ja Muhoksen Kirkkosaaren erityispiirteet huomioiden ehdotetaan seuraavaa hinnoittelua:

Kortteli 804:

Rakennusoikeuden arvoksi asetetaan 160 €/kem², jolloin rakennusoikeuden arvo on:

$351 \text{ kem}^2 \times 160 \text{ €/kem}^2 = 56\,160 \text{ €}$

Tontin infrakustannukset: $1187 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 = 47\,480 \text{ €}$

Yhteishinta: 103 640 €

Kortteli 302: Rakennusoikeuden arvoksi asetetaan 160 €/kem², jolloin rakennusoikeuden arvo on:

$952 \text{ kem}^2 \times 160 \text{ €/kem}^2 = 152\,320 \text{ €}$

Tontin infrakustannukset: $3174 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 = 126\,960 \text{ €}$

Yhteishinta: 279 280 €

Vuokrahinnan määrittely

tonteille määritellään muista elinkeino toteista poikkeava vuokrahinta, joka perustuu 10 %:iin tonttien yhteishinnasta vuosittain:

Kortteli 804:

Vuokrahinta: $10\% \times 103\,640\text{ €} = 10\,364\text{ €/vuosi}$

Kortteli 302:

Vuokrahinta: $10\% \times 279\,280\text{ €} = 27\,928\text{ €/vuosi}$

Perustelut

Maisemallinen arvo: Tontit sijaitsevat arvokkaalla paikalla Oulujoen rannassa, mikä nostaa niiden houkuttelevuutta.

Markkinahintojen huomioiminen: Hinnoittelu perustuu vertailukohteisiin ja on realistinen suhteessa alueen sijaintiin.

Infrarakentamisen kustannukset: Infran rakentaminen on huomioitu hinnoittelussa, jotta se ei muodosta liian suurta taakkaa ostajille.

Vuokrahinnan joustavuus: Vuokrapohjainen vaihtoehto mahdollistaa toiminnan aloittamisen ilman suurta kertaluontoista investointia.

Maankäyttöinsinöörin ehdotus:

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Kirkkosaaren asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuneet tontit hinnoitellaan seuraavasti.

Kortteli 804, myyntihinta: 103 640 € ja vuokrahinta: 10 364 €/vuosi

Kortteli 302, myyntihinta: 279 280 €, vuokrahinta: 27 928 €/vuosi

Näillä tonteilla ei noudateta muutoin kunnassa elinkeinotonteilla käytössä olevaa 80 % hyvitystä maksetuista vuokrista. Tontin myynti- ja vuokrahinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

Hinnan määrittämisen jälkeen tontit asetetaan julkiseen hakuun vähintään 7 vrk ajaksi.

Esittelijä	tekniisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta hyväksyy maankäyttöinsinöörin ehdotuksen
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan eistyksen.