

## Bianca-hallikiinteistön yhtiöittäminen ja osastointi sekä osakkeiden hintojen määrittäminen

Teknltk 01.02.2024 § 9  
21/02.07.00/2024

Alavieskan kunnan kuntastrategian 2022-2025 mukaan kunnan yksi missio on olla yrittäjämyönteinen kunta ja tavoite on tuottaa vuokratiloja yrittäjille. Kunta omistaa Puurakenteentie 3:ssa Bianca-hallikiinteistön (Rno 009-401-21-137), josta on jo aikaisempina vuosina myyty kaksi hallia pois kunnan omistuksesta. Toisesta em. hallista muodostettiin KOY Alavieskan Puurakenteentie 3C -yhtiö, jonka osastoista kunta omistaa n. 19 %.

Bianca-kiinteistöllä on vielä kunnan omistama halli- ja toimistotilaa käsittävä rakennus, joka on rakennettu alkujaan 1974. Rakennusta on laajennettu vuosina 2007 ja 2008 rakentamalla mm. nykyaikaiset toimistotilat. Rakennuksen sisätilat on osastoitu eri kokoihin osastoihin viimeisen 6 vuoden aikana, jotta niiden vuokraaminen olisi käytännöllisempää. Osastoitujen tilojen sähköjä ei ole mittaroitu osastokohtaisesti, joten ne tulisi tehdä yhtiöittämisen yhteydessä. Uusia osastoivia väliseiniä ei tarvitse tehdä nyt esitettävään osastointiin kovinkaan montaa ja uusia ovia osastoihin tulisi yksi nosto-ovi. Oheismateriaalina on esitys osastoidusta pohjapiirustuksesta sekä kiinteistökartta.

Eri osastoilla on erilaiset käyttötarkoitukset ja niissä vaihtelee myös lvi-tekninen varustus ja eri osastoihin on tehty viime vuosien aikana osaston arvoon vaikuttavia kunnostuksia ja investointeja. Jotta rakennus saataisiin hyödynnettyä yritystoimintaa palvelevaksi, tulisi perustaa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolle kunta myy kiinteistön tontteineen, liittymineen sekä rakennuksineen. Kunta sijoittaisi yhtiöön vierasta pääomaa lainoittamalla ko. kiinteistökaupan ja osastointia varten vaadittavaksi tulevat investoinnit. Kiinteistöosakeyhtiön nimi voisi olla esim. KOY Alavieskan Bianca. Kunta omistaa aluksi kaikki osakkeet, mutta ne pyritään myymään yrittäjille mahdollisimman pian.

Alkuperäisen kiinteistön rakennusten ja tonttien arvoksi ulkopuolinen kiinteistövälittäjä on arvioinut vuonna 2016 1 200 000 €. Tämän jälkeen kiinteistöstä on myyty kylmä tienvarsihalli (myyntihinta 28 500 €) ja lämmin tienvarsihalli (200 000 €), joten jäljelle jäävän nykyisen kiinteistön arvo olisi 971 500 €. Rakennuksen kirjanpitoarvo on tällä hetkellä 738 636,75 € liittymineen ja tontin kirjanpitoarvo on 12 080,75 €. Eli kiinteistön tasearvo tontteineen, liittymineen ja rakennuksineen on 750 717,50 €. Oheismateriaalina arviokirja vuodelta 2016.

Osastoiden arvot on määritetty niiden rakentamisajankohdan, korjausinvestointien, käyttötavan ja varustelun mukaisesti eri hintaisiksi. Mm. toimistotilat on määritelty m<sup>2</sup>-hinnaltaan arvoikkaimmiksi ja halliosasto 6:ssa ja halliosasto 9:ssä on mm. vesipisteet ja viemäröinnit jo valmiina. Periaatteena on, että yhtiön

perustamisen ja kiinteistökaupan jälkeen vuonna 2025 tehdään n. 80 000 euron arvoiset investoinnit ja osastot laitetaan myyntiin. Yhtiölle täytyy myös hankkia isännöitsijä, jota varten kunta pyytää tarjoukset vähintään kahdelta eri isännöitsijältä. Rakennuksen luovutushinta olisi oheismateriaalina olevan laskelman mukaan tontteineen, liittymineen ja rakennuksineen 750 717,50 €. Kunta myöntäisi yhtiölle 830 717,50 euron lainan.

Esittelijä	Kunnaninsinööri Tuomas Häggman
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy esityksen mukaisesti Bianca-hallikiinteistön yhtiöittämisen sekä esittää asian kunnanhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi
Päätös	Hyväksyttiin.