



04.11.2013

Kaj/1

## § 1148

### Länsi-Pasilan toimistotonttien myynti Otavamedia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Länsi-Pasila, tontit 17073/3 ja 17078/1)

HEL 2013-010744 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Otavamedia Oy:lle 17. kaupunginosan (Pasila) korttelissa 17073 sijaitsevan toimistotontin 3 (Esterinportti 1, 914 m<sup>2</sup>, 4 900 k-m<sup>2</sup>) ja korttelissa 17078 sijaitsevan toimistotontin 1 (Maistraatinportti 1, 3 331 m<sup>2</sup>, 12 600 k-m<sup>2</sup>) 7 875 000 euron kauppahinnasta liitteenä 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin, ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2013 mennessä, ellei kiinteistölautakunta myönnä lisää aikaa kaupan tekemiselle.

2

Kiinteistölautakunnalla on tarvittaessa oikeus tehdä kauppakirjaluonnokseen vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta

#### Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Otavamedia Oy:lle 17. kaupunginosan (Pasila) korttelissa 17073 sijaitsevan toimistotontin 3 (Esterinportti 1, 914 m<sup>2</sup>, 4 900 k-m<sup>2</sup>) ja korttelissa 17078 sijaitsevan toimistotontin 1 (Maistraatinportti 1, 3 331



04.11.2013

Kaj/1

m<sup>2</sup>, 12 600 k-m<sup>2</sup>) 7 875 000 euron kauppahinnasta liitteenä 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin, ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2013 mennessä, ellei kiinteistölautakunta myönnä lisää aikaa kaupan tekemiselle.

2

Kiinteistölautakunnalla on tarvittaessa oikeus tehdä kauppakirjaluonnokseen vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

## Esittelijä

### Ostotarjous

Otavamedia Oy, joka hallitsee vuokrasopimusten nojalla Pasilan toimistotontteja 17073/3 ja 17078/1, on tarjoutunut ostamaan tontit.

### Asemakaavatiedot ja toteutus

Tontti 17073/3 kuuluu asemakaavan muutoksen nro 8659 mukaan toimistorakennusten korttelialueeseen (KT). Tontin pinta-ala on 914 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 900 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa toteutunutta rakennusoikeutta. Kaavan mukaan tontille rakennettavan rakennuksen saa ulottaa Esterinportin katualueelle ulokkeen rakennusalalle.

Tontti 17078/1 kuuluu asemakaavan muutoksen nro 7850 mukaan liikerakennusten korttelialueeseen (AL). Tontin pinta-ala on 3 331 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 12 600 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa toteutunutta rakennusoikeutta.

### Maanvuokrasopimukset

Myytävät tontit on vuokrattu ostajalle maanvuokrasopimuksin.

Tontin 17073/3 vuokrasuhde on alkanut vuoden 1983 syksyllä ja on voimassa vuoden 2040 loppuun. Vuokrasopimukseen liittyy tonttien 17073/3 ja 17073/2 välinen rasitesopimus.

Tontin 17078/1 vuokrasuhde on alkanut alkuvuodesta 1985 ja on samoin voimassa vuoden 2040 loppuun.

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisen on tullut liittyä osakkaaksi alueelliseen pysäköintiyhtiöön ja tehdä yhtiön kanssa lautakunnan hyväksymän mallin mukainen pysäköintisopimus autopaikkojen rakentamisesta ja hoidosta. Tontin vuokraoikeutta luovutettaessa pysäköintiyhtiön osakkeet on samalla siirrettävä luovutuksensaajalle.



Tontin omistusoikeutta vuokralaiselle luovutettaessa pysäköintiyhtiön osakkuus on vastaavasti syytä säilyttää ostajalla. Pysäköintisopimus päivitetään siksi ennen tonttien omistusoikeuden luovutusta vastaamaan osakkaan muuttunutta asemaa tonttien vuokraoikeuden haltijasta omistajaksi.

Tontteihin 17073/3 ja 17078/1 liittyvät maanvuokrasopimuksissa mainitut oikeudet ja velvollisuudet, jotka liittyvät rakennusten katualueille ulottuviin osiin, mainitaan kauppakirjassa.

#### Maanvuokra ja tontin hinnoittelu

Tontit on vuokrattu elinkustannusindeksiin sidotuista vuosivuokrista, joiden määrä tällä hetkellä on noin 330 000 euroa vuodessa. Vuokra vastaa tonttien pääoma-arvoa 7 595 000 euroa ja kerrosneliömetrihintaa 434 euroa. Koska vuokrahinta on indeksisidonnaisuudestaan huolimatta jäänyt jälkeen tonttimaan hintakehityksestä, tontin myyntihinta tulee määrittää ajankohdan hintatasoon. Tässä tapauksessa hyväksyttävänä hinnoitteluperusteena voidaan pitää yksikköhintaa noin 450 euroa/k-m<sup>2</sup>, mikä johtaa 7,9 milj. euron kauppahintaan.

#### Kaupan perustelut

Kauppa on taloudellisilta ehdoiltaan kaupungin kannalta hyväksyttävä ja myyntikohde on kaupungin hyväksymien myyntiperiaatteiden mukainen. Talousarviossa vuodelle 2013 on asetettu kiinteän omaisuuden myyntitavoitteeksi 85 milj. euroa, josta on tähän mennessä toteutunut 20 milj. euroa. Esitetty kauppa tukee osaltaan tavoitteen saavuttamista.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta

#### Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

#### Tiedoksi

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



04.11.2013

Kaj/1

---

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 10.10.2013 § 514

HEL 2013-010744 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G4 S3, Esterinportti 1 ja Maistraatinportti 1

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Otavamedia Oy:lle (Y-tunnus 0196807-2) 17. kaupunginosan (Pasila) korttelissa 17073 sijaitsevan toimistotontin 3 (Esterinportti 1, 914 m<sup>2</sup> ja 4 900 k-m<sup>2</sup>) ja korttelissa 17078 sijaitsevan toimistotontin 1 (Maistraatinportti 1, 3 331 m<sup>2</sup> ja 12 600 k-m<sup>2</sup>) 7 875 000 euron kauppahinnasta liitteenä nro 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin siten, että kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2013 mennessä, ellei kiinteistölautakunta myönnä lisäaikaa kaupan tekemiselle.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

**Lisätiedot**

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi