



23.10.2018

Asia/11

§ 512

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; yhtiömuotoisen kiinteistön ostaminen Oulunkylässä

HEL 2018-009516 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ***** -nimisen asunto-osakeyhtiön osakekannan ostamista yhtiön liitteenä nro 1 ilmeneviltä osakkeenomistajilta yhteensä 5 019 000 euron velattomasta yhteiskauppahinnasta liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

Lisäksi lautakunta esittää, että tonttipäällikkö tai hänen valtuuttamansa oikeutetaan kaupungin puolesta tekemään tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia huoneistokohtaisiin kauppakirjoihin sekä allekirjoittamaan ne.

Tiivistelmä

Kaupan kohteena oleva yhtiö hallitsee vuokralaisena kaupungin osoitteessa ***** sijaitsevaa tonttia ja omistaa sillä sijaitsevan kolmikerroksisen asuinkerrostalon. Teknisesti kauppa toteutetaan huoneistokohtaisina osakekauppoina kunkin huoneiston omistajan kanssa.

Keskeinen sijainti ***** mahdollistaa osaltaan Oulunkylän uudistetavan keskustan aloituskorttelin kehittämisen. Ostettavan kerrostalon purkaminen avaa mahdollisuuksia ***** alueen hallintaan saamisen ohella merkittävästi parantaa kaavaillun hankkeen maankäytöllisiä ja teknistaloudellisia toteuttamisedellytyksiä. Kauppa edistää myös Raide-Jokerin valtionavun asuntorakentamisedon toteuttamista. Oulunkylä-Maunulan osuus siitä on noin 4 000 uutta asuntoa vuoteen 2030 mennessä.



Huoneistojen kauppahinnat vastaavat niiden markkina-arvoa. Myyjien hallintaoikeus vastaa ehdoiltaan Östersundomissa pitkään noudatettua, kaupungin maanhankintaa edistävää käytäntöä. Hallinta-aika vastaa kaavoitus- ja suunnitteluprosessin arvioitua kestoaa.

Esittelijän perustelut

Yhtiön kiinteistö

Yhtiö hallitsee vuokralaisena ***** kaupungin vuokratonttia ***** Sijaintikartat ovat liitteessä nro 3. Yhtiön maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Maanvuokrasopimuksen mukaan yhtiöllä on etuoikeus jatkaa vuokrasopimusta, jos tontti vuokra-ajan päättyessä edelleen vuokrataan asuntotarkoituksiin. Ellei kaupunki tuolloin tarjoa tonttia vuokralle asuntotarkoituksiin, kaupungin on lunastettava yhtiön rakennus. Lunastushinta on 60 % rakennuksen (teknisestä nyky)arvosta.

Yhtiö omistaa tontille ***** kolmikerroksisen asuinkerrostalon. Talossa on 18 asuntoa (1 230 htm²) ja 8 autotallia (160 nettom²). Asuntojen huoneistot ovat kooltaan 40-90 htm². Rakennus ja sen asunnot ovat keskimäärin hyvin tyydyttävässä kunnossa. Autotallit ovat askeettiset. Yhtiön putkiremonttihanke keskeytettiin kaupungin kanssa käytävien neuvottelujen vuoksi.

Yhtiön talous ja osakkaat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista lainaa. Asuntojen hoitovastike on 2,9 €/htm²/kk, josta tontinvuokran osuus on 0,4 €/htm²/kk. Yhtiöllä on ***** osakasta/osakasryhmää. Lähes kaikki asunnot ja autotallit ovat osakkaiden omassa tai heidän lähipiirinsä käytössä.

Hinnoitteluperusteet ja kädyt neuvottelut

Ottaen huomioon maanvuokrasopimuksen jatkamiseen liittyvä etuoikeusehto, tontin alueelle kaavailtu asuntopainotteinen asunto- ja liikekokonaisuus sekä se, että kyse on osakkaiden kodeista, hinnoittelun lähtökohdaksi otettiin skenaario, jossa maanvuokrasopimusta olisi jatkettu 50 vuodella samoin ehdoin kuin vuonna 2020 päättyvien maanvuokrasopimusten osalta. Siirtymäajan jälkeen tontin vuosivuokra nousisi tällöin nykyisestä 6 000 eurosta 30 000 euroon.

Yhtiön ja sen omistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy esityksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Kokonaiskauppahinta 5 019 000 euroa vastaa asuntojen osalta keskimäärin noin 3 900 €/htm² ja autotallien osalta 27 000 euroa/autotalli. Keskimäärin hyvin tyydyttävässä kunnossa olevien, ***** huoneistojen ***** sijainti nosta-



vat huoneistojen arvoa. Odotettavissa oleva putkiremontti puolestaan laskee arvoa.

Neuvottelujen tueksi on tilattu kaksi ulkopuolista arviokirjaa, jotka ovat esillä kokouksessa. Neuvottelutulos vastaa korkeampaan arvoon päätyttyä arviokirjaa.

Myyjät pidättävät huoneistonsa hallintaoikeuden enintään 31.12.2025 asti. Kaupunki voi kuitenkin tarvittaessa päättää hallintaoikeuden 1.1.2024 alkaen. Hallintaoikeus vastaa ehdoiltaan Östersundomissa pitkään noudatettua, kaupungin maanhankintaa edistävää käytäntöä. Hallinta-aika vastaa kaavoitus- ja suunnitteluprosessin arvioitua kestoa.

Kokonaiskauppahintaa voidaan huoneistojen sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää hyväksyttävänä ja markkina-arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kauppa edistää uuden tehokkaan keskustakorttelin kehittämistä Oulunkylään, jonka arvostusta asuinalueena muun muassa on nostanut tiheä junayhteys ja Raide-Jokerin tuoma poikittainen raideliikenneyhteys. Voimakas asuntokysyntä on jo poikunut Oulunkylään useita kerrostalovaltaisia täydennysrakentamishankkeita, jotka ennakoivat merkittävästi lisääntyvää liike- ja palvelutilojen tarvetta.

Valtio on asettanut Raide-Jokerin rakentamisen valtionavun ehdoksi mittavan uudisasuntotuotannon toteuttamisen Raide-Jokerin vaikutusalueella vuoteen 2030 mennessä. Helsingin osuus on noin 15 000 asuntoa. Oulunkylän-Maunulan alueelle on jyvitetty noin 4 000 asuntoa, josta kaavailtuun keskustakortteliin on mahdollista sijoittaa noin 5 %.

Kaavaillun keskustakorttelin sijainti ***** on erinomainen niin liiketilojen kuin asuntojen kannalta.

***** mikä tontin kaupungin hallintaan saamisen ohella merkittävästi lisää kaavaillun hankkeen maankäytöllisiä mahdollisuuksia ja teknistaloudellisia edellytyksiä.

Esitetty kauppa tukee siten kaupunkistrategian asuntotuotanto-, työpaikka- ja palvelutavoitteita.

Rahoitus

Kauppahinta ja sen 2 %:n suuruinen varainsiirtovero maksetaan talousarviokohdan 8 01 01 määrärahasta (Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi). Määrärahan riittävyys on tarkistettu.



23.10.2018

Toimivalta

Hallintosäännön kohdan 8.2.3 ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 685) tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankinnasta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyjäluettelo
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Kartat

Oheismateriaali

- 1 Maanvuokrasopimus 8546
- 2 Yhtiöjärjestys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus/ Nelskylä
Kaupunkiympäristö