



22.1.2015

To/3

3

Tonttien myyminen Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle ja Kiint. Oy Agenttitalolle (Vartiokylä, tontit 45173/7 ja 14)

Pöydälle 08.01.2015

HEL 2014-015446 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Turunlinnantie 8 ja Turunlinnantie 10

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää myydä Kiint. Oy Agenttitalolle (Y-tunnus 0586110-9) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45173 tontin 7 (osoite Turunlinnantie 8, kiinteistötunnus 91-45-173-7) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on yksi miljoonaa kolmekymmentäkahdeksantuhatta viisisataakahdeksankymmentäkaksi (1 038 582) euroa.

2

Tontin 45173/7 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 13014, laskutustunnus L1145-15) merkitään päätymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja.

(L1145-15)

B

Kiinteistölautakunta päättää myydä Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Y-tunnus 0712236-9) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45173 tontin 14 (osoite Turunlinnantie 10, kiinteistötunnus 91-45-173-14) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on yksi miljoonaa kahdeksansataakolmetuhatta neljäsataakaksikymmentäyhdeksän (1 803 429) euroa.



22.1.2015

To/3

2

Tontin 45173/14 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 12296, laskutustunnus L1145-9) merkitään päättymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 2 olevia ehtoja.

(L1145-9)

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään Kauppakeskus Itäkeskus Itäkeskus Oy:n käytössä olevien liike- ja toimistotonttien myymistä. Ostajat ovat tehneet kauppahintojen suuret ostotarjoukset. Kauppahinnat maksettaisiin kaupantekohetkellä. Hinta on keskimäärin noin 385 euroa/k-m².

Tonttien asemakaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat 3 400 k-m² ja 3 900 k-m² ja niillä sijaitsevat ostajien omistamat liike- ja toimistorakennukset.

Kauppa on kaupungin kannalta perusteltu ja toteuttaisi osaltaan talousarvion 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

Esittelijän perustelut

Tarjous

Kiint. Oy Agenttitalo ja Kauppakeskus Itäkeskus Oy tekivät tonteista 9.12.2014 päivätyn ostotarjouksen. Tonttia 7 tarjotaan ostettavaksi 1 038 582 euron hinnalla ja tonttia 14 tarjotaan ostettavaksi 1 803 428 euron hinnalla. Tarjous on tonttiosaston ja ostajien käymien neuvotteluiden mukainen.

Kauppan muut ehdot

Kauppan muista ehdoista on neuvoteltu kaupungin ja tarjoajien kesken. Kauppan toteuttaminen edellyttää, että konsernin hollantilaisen emoyhtiön Wereldhave N.V:n hallitus on hyväksynyt kauppan. Lopullinen kauppakirja on tarkoitus laatia maaliskuun 2015 puoleen väliin mennessä. Tontteihin liittyy rasitteita, joista laaditaan tarvittaessa erilliset rasitesopimukset.

Tietoja ostajista



Ostajayhtiöt kuuluvat Wereldhave-konserniin, joka hallinnoi ja vuokraa Kauppakeskus Itistä. Konsernin emoyhtiö on Wereldhave N.V. Ostajakonserniin kuuluvat kiinteistöyhtiöt omistavat jo ennestään useita Itiksen tonteista, joten tonttien myynti selkeyttää alueen omistusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tonteilla on voimassa asemakaavan muutos nro 9851, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.1991 ja tullut voimaan 14.1.1992. Tontit kuuluvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Tontti 7 on merkitty kiinteistörekisteriin 13.8.1992. Tontin pinta-ala on 1 053 m² ja asemakaavaan merkitty rakennusoikeus 3 400 k-m². Tontille on rakennettu 3 394 k-m²:n suuruinen liike- ja toimistorakennus.

Tontti 14 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.1992. Tontin pinta-ala on 2 575 m² ja asemakaavaan merkitty rakennusoikeus 3 900 k-m². Tontille on rakennettu 3 975 k-m²:n suuruinen liike- ja toimistorakennus.

Nykyiset vuokrasopimukset

Tontti 45173/7 on vuokrattu Kiint. Oy Agenttitalolle toimistorakennusta varten ajaksi 1.3.1985 - 31.12.2040. Tontin vuosivuokra vuonna 2014 on noin 51 929 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa 305 e/k-m².

Tontti 45173/14 on vuokrattu Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle liikerakennusta varten ajaksi 1.7.1982 - 31.12.2040. Tontin vuosivuokra vuonna 2014 on noin 90 171 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa 454 e/k-m².

Perustelut

Ostotarjous on alueen liike- ja toimistotonttien hintatason mukainen ja tarjouksen ehdot kaupungin kannalta hyväksyttävät. Kauppakeskus Itäkeskus Oy omistaa naapuritontit, joten tontit muodostavat jatkossa yhden omistuskokonaisuuden. Esitetty kauppahinta on keskimäärin noin 385 euroa/k-m².

Kyseisillä tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat pääosin toimistokäytössä ja ainoastaan ensimmäisen kerroksen tiloja on ravintola- ja pankkialikäytössä. Käyttötarkoitus ja nykyinen vuokrasopimus huomioon ottaen kauppahintoja voidaan pitää käypinä.

Esittelijä pitää tonttien myymistä kaupungin edun mukaisena. Kaupat toteuttaisivat osaltaan vuodelle 2015 talousarviossa asetettua 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.



22.1.2015

To/3

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Turunlinnantie 8 tontti 7
- 2 Kauppakirjaluonnos Turunlinnantie 10 tontti 14
- 3 Ostotarjous
- 4 Asemakaava 9851
- 5 Sijaintikartta Turunlinnan

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2

Kv