



26.11.2014

Kaj/6

§ 364

Försäljning av tomten 23677/9 (Majstad, Tavastvägen 109 - 111, köpcentret Arabia)

HEL 2014-012592 T 10 01 01 01

Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomten nr 9 i kvarteret nr 23677 i 23 stadsdelen (Majstad) till Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109–111 på följande villkor:

1

Köpesumman är tio miljoner sexhundra tusen (10 600 000) euro.

2

Köpesumman betalas i två poster. Fem miljoner trehundra tusen (5 300 000) euro betalas när köpeavtalet undertecknas och återstoden, fem miljoner trehundra tusen (5 300 000) euro, senast ett (1) år efter den dag köpeavtalet undertecknats.

3

Köparen är skyldig att ge Helsingfors stad en av staden godkänd säkerhet för den andra delen av köpesumman.

4

I övrigt gäller villkoren i utkastet till köpeavtal i bilaga 1 och av fastighetsnämnden eventuellt föreskriva tilläggsvillkor.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt bemyndiga fastighetsnämnden att anteckna att det långfristiga arrendeavtalet för tomten 23677/9 går ut när köpeavtalet för tomten undertecknas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta 10698



26.11.2014

Kaj/6

Utdrag

Utdrag

Kiinteistölautakunta

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Den tomt där köpcentret Arabia ligger föreslås bli såld till den nuvarande arrendetagaren. Citycon Finland Oy, som äger arrendetagaren, har preliminärt bjudit 10,6 mn euro för tomten. Köpesumman betalas i två poster. Priset motsvarar ca 560 euro/m² vy.

Tomten har byggrätt för 19 000 m² vy. Där finns en köpcentersbyggnad som är i köparens ägo.

Affären är motiverad från stadens synpunkt och bidrar till att målet för försäljning av fast egendom, 100 mn euro, nås.

Föredragandens motiveringar

Anbud och köp

Citycon Finland Oy, som äger Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109–111, erbjuder sig att köpa den tomt där köpcentret Arabia ligger för 10,6 mn euro på villkor att bolaget får betala halva köpesumman (5,3 mn euro) när köpeavtalet undertecknas och återstoden (5,3 mn euro) ett år efter den dag köpeavtalet undertecknats och på villkor att tomten inte belastas av några andra avtal eller skyldigheter som kan ha en sänkande inverkan på värdet.

Anbudet baserar sig på förhandlingar mellan fastighetskontorets tomtavdelning och köparen och är därför godtagbart. Det är meningen att det slutliga köpeavtalet ska undertecknas före utgången av år 2014.

Köpare

Citycon Finland Oy äger Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109–111, som nu arrenderar tomten. Citycon Finland Oy är i sin tur ett dotterbolag helt och hållet i Citycon Oyj:s ägo. Citycon Oyj är en publikt noterad fastighetsägare, -utvecklare och -ledare som äger och driver egna köpcenter och affärsplatser.

Uppgifter om detaljplanen och tomten



Tomten 23677/9 är enligt den gällande detaljplanen kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader och ickemiljöförstörande industri- och lagerbyggnader (KTY-1). Källaren och de två nedersta våningarna får inrymma affärslokaler. Två dagligvarubutiker på högst 2 000 m² vy får förläggas till kvartersområdet.

Tomten omfattar 14 262 m² och har byggrätt för 19 000 m² vy. Fastighetskontorets tomtavdelning har fått en utredning enligt vilken där finns affärs-, butiks- och kontorslokaler på 18 433 m² vy.

En kopia av detaljplanen utgör bilaga 2.

Nuvarande arrendeavtal och köpoption

Tomten 23677/9 är utarrenderad till Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109–111 för ett köpcenter. Arrendetiden är 1.11.2000–31.12.2050. Årsarrendet uppgår år 2014 till ca 445 000 euro.

Enligt ett villkor i arrendeavtalet har arrendetagaren rätt att köpa tomten av staden förutsatt att det planerade köpcentret har blivit byggt och är i drift. Tomtpriset bestäms utifrån det gängse priset och ska uppgå till minst samma belopp som årsarrendet vid överlåtelse tillfället kapitaliserat enligt 5 % och justerat så att det kapitaliserade värdet multipliceras med förhållandet mellan den i detaljplanen tillåtna byggrätten och den utnyttjade byggrätten.

Anbudspriset överstiger det pris som krävs i villkoret om köpoption i arrendeavtalet och motsvarar det gängse priset för affärstomter i området.

Motivering

Anbudet från Citycon Finland Oy är godtagbart för staden. Den föreslagna köpesumman motsvarar ca 560 euro/m² vy. Den tomt där köpcentret Arabia ligger säljs på basis av en köpoption i arrendeavtalet, och det ligger också i stadens intresse att affären genomförs. Affären bidrar till att budgetmålet för försäljning av fast egendom år 2014, 100 mn euro, nås.

Förslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



26.11.2014

Kaj/6

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta 10698

Utdrag

Utdrag
Kiinteistölautakunta

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.11.2014 § 1159

HEL 2014-012592 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23677 tontin nro 9 Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111:lle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kuusisataatuhatta (10 600 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kahdessa osassa. Viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa maksetaan, kun kauppakirja allekirjoitetaan, ja loput kauppahinnasta, viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa, maksetaan viimeistään yhden (1) vuoden päästä kauppakirjan allekirjoittamispäivästä.

3

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi Helsingin kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.



26.11.2014

Kaj/6

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisia sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan merkitsemään tonttiin 23677/9 kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 30.10.2014 § 524

HEL 2014-012592 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 89/677 498, Hämeentie 109–111

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23677 tontti 9 (osoite Hämeentie 109-111, kiinteistötunnus 91-23-677-9) Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111:lle (Y-tunnus 0756127-3) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kuusisataatuhatta (10 600 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kahdessa osassa. Viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa maksetaan, kun kauppakirja allekirjoitetaan, ja loput kauppahinnasta, viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa, maksetaan viimeistään yhden (1) vuoden päästä kauppakirjan allekirjoittamispäivästä.

3



26.11.2014

Kaj/6

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi Helsingin kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 2 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginhallitukselle esitettiin, että kiinteistölautakunta oikeutetaan merkitsemään tontin 23677/9 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 19764, laskutustunnus L1123-3V) päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi