



Kiinteistön 92-94-19-26 ostaminen Hakunilassa / EMP-Invest Oy / AK

VD/522/10.00.01.00/2023

AK/TH/AVP/TJ/HK

Esitetään tehtäväksi kiinteistön kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa EMP-Invest Oy:ltä tontin 92-94-19-26 Hakunilan keskustasta. Kauppahinta on 800 000 euroa.

Taustaa ja perusteluja

EMP-Invest Oy omistaa Hakunilassa tontin 92-94-19-26. Tontin pinta-ala on 871 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1990 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus, joka on rakennettu pilareiden päälle siten, että rakennuksen alla katutasossa on pysäköintipaikkoja 30 kpl. Rakennuksen kerrosala on 748 k-m². Rakennuksessa on kaksi liiketilaa, joista suuremman pinta-ala on 609 m² ja pienemmän 82 m². Rakennus on tällä hetkellä tyhjillään. Viimeksi suuremmassa tilassa on toiminut Posti ja pienemmässä valokuvausliike.

Tontti on 18.1.2023 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa 002453 osoitettu valtaosaltaan katualueeksi ja vähäisemmältä osin autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle Hakunilantiellä ja Kyytitiellä. Mikäli ratikkaa ei päätetä rakentaa, vahvistaa tontin hankinta joka tapauksessa merkittävällä tavalla kaupungin omistusta erittäin keskeisellä sijainnilla yleiskaavan osoittamalla kaupunkikeskustan alueella.

Kaupan kohde ja hinnoittelu

Kaupan kohteena on em. tontti rakennuksineen. Tontti oli aiemmassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), mutta rakennusta varten oli osoitettu rakennusala, jolle sai sijoittaa 750 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen.

Yleisten alueiden, kuten tässä tapauksessa voimassa olevan asemakaavan katualueen, arviointikäytäntö ovat hyvin vakiintunutta; myös lunastustoimituksissa ja maaoikeudessa. Alue tulee arvioida sen käyttötarkoituksen mukaan, joka sillä oli edellisessä asemakaavassa. Tällä pyritään ns. lunastavan yrityksen vaikutuksen eliminointiin alueen arvonmuodostuksesta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31.1 §:n mukaisesti.

Vantaan kaupunki ja EMP-Invest Oy päätyivät pitkien ja tuloksettomien kauppaneuvotteluiden jälkeen tilaamaan kohteesta kiinteistöarvion molempien osapuolten hyväksymältä arvioitsijalta. Arvioitsijaksi valittiin Catella Property Oy. Catella päätyi arviossaan siihen, että kohteen markkina-arvo on 800 000 euroa. Arvion tarkkuuttaa parantaa se, että samaan lopputulemaan päästiin arvioimalla kohdetta sekä tuotto- että markkinalähestymistavoilla. Vantaan kaupungin asiantuntijoiden mukaan arvio vastaa kohteen käypää arvoa, ja myös EMP-Invest Oy on ilmoittanut hyväksyvänsä arvion esittämän arvon kauppahinnaksi.

Toimivalta



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 27 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa kiinteistön 92-94-19-26 EMP-Invest Oy:ltä 800 000 euron kauppahinnalla ja muutoin tavanomaisin kauppaehtoin ja
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- karttaliite (kaupan kohde)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145
kiinteistötalousasiantuntija Heini Korpela, puh. 040 681 3845
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)