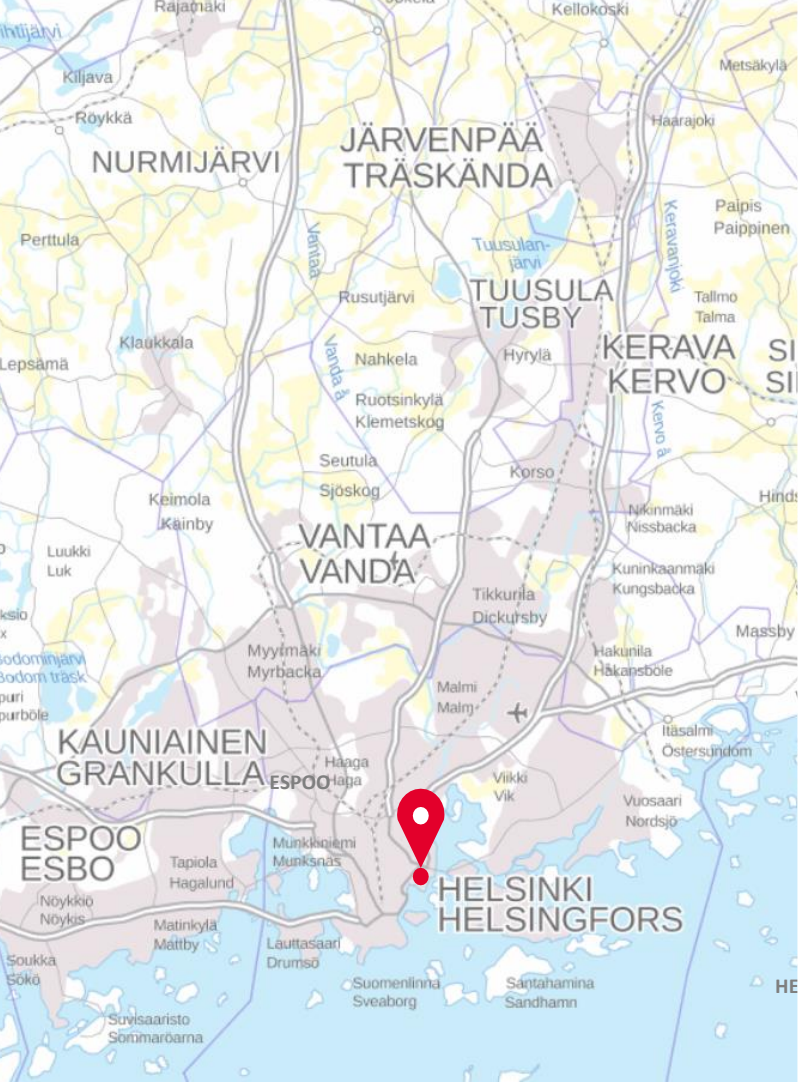


SENAATTI MYY:

# HAAPANIEMENKATU 7-9



TOIMISTOHUONEISTO B4 / OSAKKEET 20.830-30.812 YHT. 4907m<sup>2</sup>



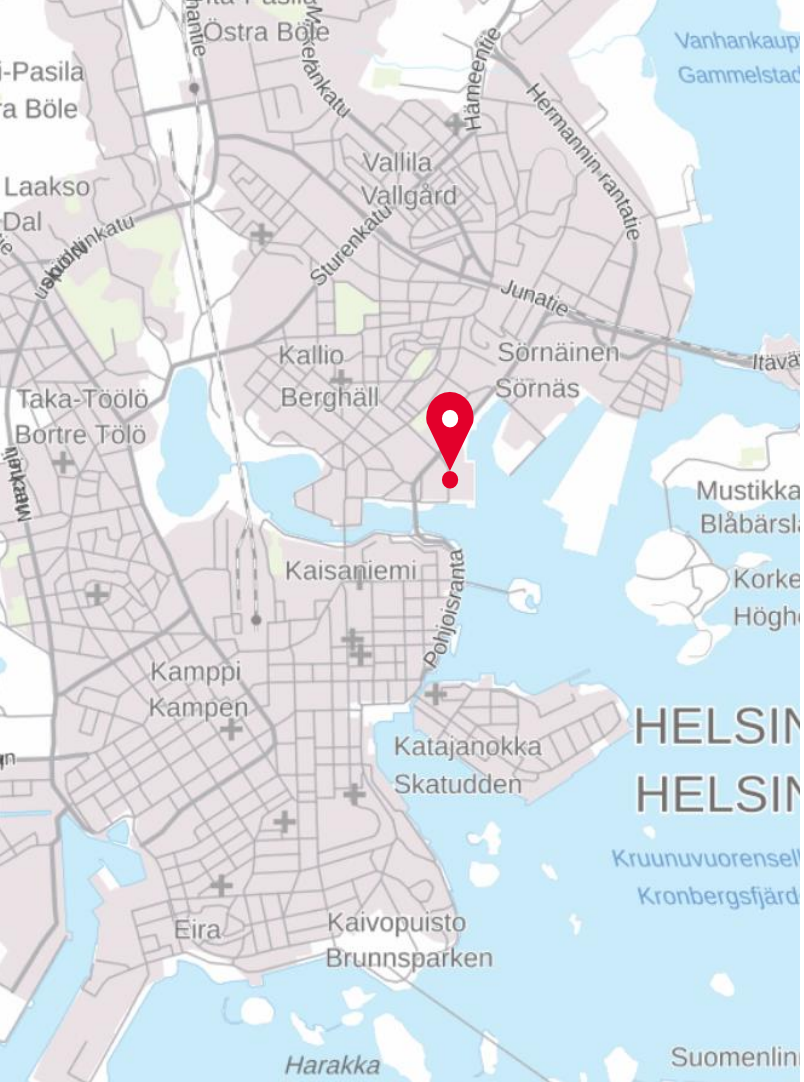
Senaatti-kiinteistöt, Haapaniemenkatu 7-9

---

## SIJAINTI

- Kohde sijaitsee Helsingin Merihaan alueella osoitteessa Haapaniemenkatu 7-9.
- Aivan kohteen vierestä kulkee bussilinja 55, joka vie Helsingin keskustaan ja Koskelan suuntaan sekä seutulinja 502, joka vie Töölön kautta Turunväylää pitkin Leppävaaraan.
- Hakaniemen metroasema, useat raitiovaunu- ja bussilinjat sijaitsevat reilun puolen kilometrin päässä kohteesta, joten julkisen liikenteen yhteyksiä voidaan pitää hyvänä.
- Palvelumielessä Merihaassa toimii K-Market Merihaka, apteekki, useampi ravintola sekä urheilukeskus Merihaan Pallohalli.

Senaatti



Senaatti-kiinteistöt, Haapaniemenkatu 7-9

---

## ALUE

- Merihaka kuuluu Sörnäisten kaupunginosaan ja se sijaitsee merenrannan sekä Hakaniemen sillan ja Sörnäisten rantatien välisellä alueella.
- Alue tunnetaan korkeista kerrostaloistaan, jotka on pääosin rakennettu vuosina 1970- ja 1980-luvuilla.
- Tunnuksenomaista alueelle on 1960-1970-lukujen kaupunkisuunnittelullinen periaate, jonka mukaan rajattomasti kasvavan yksityisautoliikenteen vuoksi jalankulkuväylät ja lasten leikkialueet tuli erottaa eri tasolle katuverkosta. Tämän vuoksi alueelle rakennettiin betoninen pihakansi, jonka alapuolella sijaitsee yli tuhat autopaikkaa.
- Alueella sijaitsi ennen Helsingin verotoimisto, joka sittemmin on muuttanut Vantaan Myyrmäkeen.

Senaatti



## KIINTEISTÖ

KIINTEISTÖTIEDOT	
Osoite	Haapaniemenkatu 7-9, Helsinki
Kiinteistötunnus	91-10-398-1
Pinta-ala	8.522 m <sup>2</sup>
Hallinta	Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7-9
Rasitteet ja oikeudet	Johtorasitteita (2 kpl) sekä autojen pysäköimispaikka-, yhteisseinä-, perustusten rakentamis-, käytävä- ja käyttörasite
Rasitukset	Velkakirjakiinnityksiä 6.771.622 € edestä

Rasitesopimus Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston kanssa, jonka mukaan Helsingin kaupungilla on pysyvä rasiteoikeus Merihaan kallioväestösuojan henkilökäynnin ja sitä palvelevan maanalaisen yhdyskäytävän sijoittamiseen yhtiön omistamalle tontille.

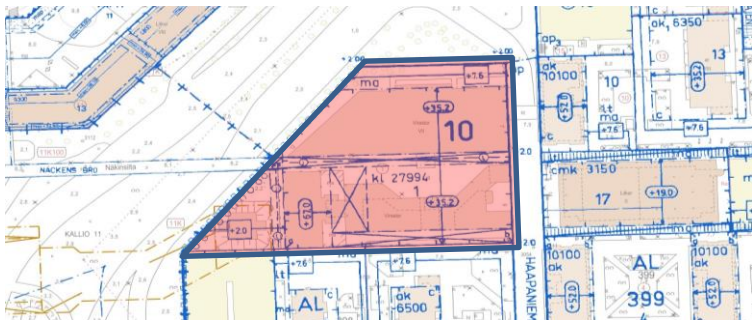


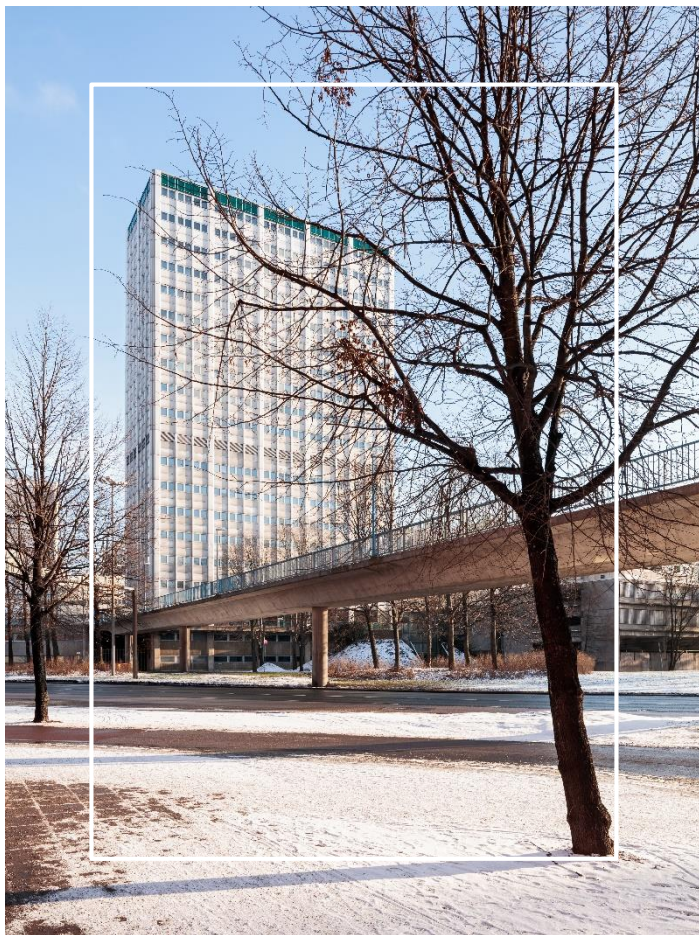
## KAAVA

KAAVATIEDOT	
Asemakaava	Tullut voimaan 28.7.1980
Kaavamerkintä	AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Rakennusoikeus	27.994 m <sup>2</sup> (kl)
Suojelumerkintä	-

Alue on rakennusalamerkinnällä osoitettu kaavassa liike- ja toimistorakennusten rakennusalueeksi. Tontilla on varattava vähintään 1 autopaikka / 350 toimistokem<sup>2</sup>. Tontin autopaikat on sijoitettava joko omalle tontille ja/tai tonteille 398/4, 5 ja 6 sekä 399/13, 15 ja 17.

Alueen pohjoisreunassa kulkee maanalainen tila (ma), johon saa sijoittaa pysäköinti-, varasto- ja teknillisiä tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. Nämä tilat saadaan sijoittaa myös istutettavan tontinosan alle. Tonttien välille ei saa rakentaa rajaseiniä. Pihatasoniin ei saa tehdä avoimia aukkoja.



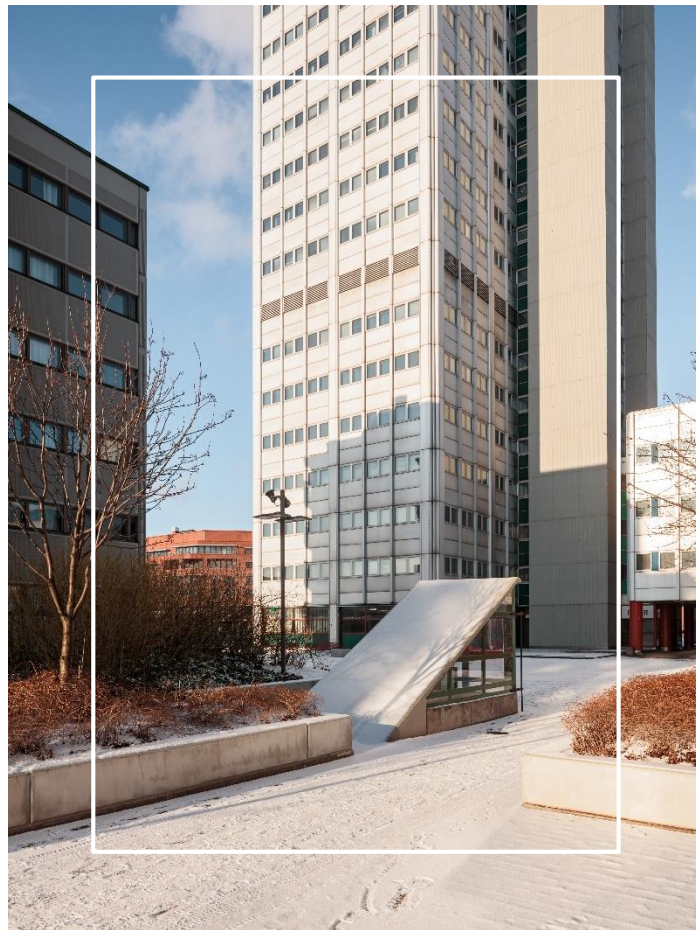


## RAKENNUS

- Rakennus on valmistunut vuonna 1976 ja kerroksia on A-talossa 7 krs, B-talossa 18 krs ja C-talossa 4 krs. Lisäksi kaikkien rakennusten alla on kaksi kellarikerrosta. Kaikkien rakennusten yhteispinta-ala on isännöitsijäntodistuksen mukaan 31.970 kem<sup>2</sup>.
- Pääasiallisena rakennusmateriaalina on käytetty betonia ja kattona huopatasakatto. Ilmanvaihto on koneellinen varustettuna jäähdytyksellä (paitsi C-talo). Lämmityksenä kaukolämpö ja hissejä on 10 kpl.
- Isännöitsijäntodistuksen (25.1.2018) mukaan B-rakennukseen on tehty mm. seuraavia peruskorjauksia: v. 2016 B-talon jäähdytyskoneen uusiminen, v. 2010 ja 2012, porrastornien julkisivusaneeraus, v. 2003 - 2005 tavarahissin korjaus, v. 2001 ruokalaremontti, v. 1997 - 1999 B- ja C-talojen saneeraus sis. mm. julkisivusaneerauksen, ikkunoiden kunnostuksen, vesikaton uusimisen, lämmön siirtimien saneerauksen, ilmanvaihdon saneerauksen ja LTO sekä jäähdytyksen toteutuksen.
- Tilinpäätösmateriaalin (31.12.2016) mukaan Kansi III-hankkeen valaistuksen säätöjä on tehty vuoden 2016. Projektiin erillisenä osiona kuuluva kattojen erikoisvalaistus päätetään keväällä 2017 tehtävien malliasennusten jälkeen. Ei muita päätettyjä korjauksia.

## RAKENNUKSEN KUNTO

- ISS Proko Oy:n tekemän B-taloa koskevan kuntoarvioraportin (25.2.2016) mukaan rakennuksen kunto on osin välttävä ja osin tyydyttävä. Ehdotettujen korjauskustannusten arvioitu kokonaismäärä on 7.340.000 euroa (alv 0 %). Tämä tarkoittaa myynnin kohteen osakkeille (n. 45,6 % B-talon osakekannasta) neliömetriperusteista kustannusta yht. 678 €/m<sup>2</sup>.
- Kustannuksiltaan merkittävin tarve on vesi- ja viemärijärjestelmän uusiminen (2,9 M€), joka on kuntoarviossa osoitettu vuodelle 2018. Kaikkien vuodelle 2018 osoitettujen töiden kokonaiskustannusarvio on 5,76 M€ sisältäen em. lisäksi muun muassa sähkötyöt (1,5 M€). Tämä tarkoittaa myynnin kohteen osakkeille neliömetriperusteista kustannusta yht. 530 €/m<sup>2</sup>.





## KIINTEISTÖ OY HAAPANIEMENKATU 7-9

- Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia n:o 1 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa n:o 398 sekä omistaa ja hallita sille rakennettua kolmea liiketaloa.
- Yhtiössä on isännöitsijätodistuksen mukaan 34 kpl toimistohuoneistoa pinta-alaltaan yhteensä 26.310,5 m<sup>2</sup>, 27 kpl ”muu” –merkinnällä osoitettua huoneistoa pinta-alaltaan yhteensä 1.733,5 m<sup>2</sup>, sekä yksi varastohuoneisto.
- Yhtiön osakkeet 1-20.000 tuottavat hallintaoikeuden 123 autopaikkaan, yhtiön osakkeet 20.001–41.815 tuottavat hallintaoikeuden 133 autopaikkaan ja osakkeet 41.816-45.360 yhteensä 13 autopaikkaan.
- Yhtiön osakkeet 20.001-41.815 (myynnin kohde käsittää osan näistä osakkeista) tuottavat yhdessä hallintaoikeuden talossa B 453 m<sup>2</sup>:n suuruiseen toimisto- ja liiketilaan ja 67 m<sup>2</sup> kellaritilaan. Ko. tilat ovat toimineet ruokalana.
- Vastikkeen peruste on osakkeiden lukumäärä. Yhtiön kunnossapito- ja peruskorjaustyöt suoritetaan talokohtaisesti ja kustannukset jaetaan ko. talon osakkeenomistajien kesken osakkeiden lukumäärän suhteessa.
- Kansirakennelma laitteineen, sekä johdot ja putket laitteineen samoin kuin talossa A oleva muuntamo-tila laitteineen ja liikuntavammaisten hissi laitteineen kunnossapidetään ja peruskorjataan yhtiökohtaisesti ja kustannukset jaetaan osakkeenomistajien kesken osakkeiden lukumäärän suhteessa.





## MYYTÄVÄ HUONEISTO/OSAKKEET

- Myytävät osakkeet edustavat B-talosta n. 45,6 % ja ne jakaantuvat kerroksittain ja käyttötarkoituksittain yhtiöjärjestyksen mukaan seuraavasti:
  - 7. krs toimisto:  $226 \text{ m}^2 + 230,5 \text{ m}^2 = 456,5 \text{ m}^2$
  - 6. krs toimisto:  $225,5 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2 = 455,5 \text{ m}^2$
  - 5. krs toimisto:  $225,5 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2 = 455,5 \text{ m}^2$
  - 4. krs toimisto:  $225,5 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2 + 549 \text{ m}^2 = 1.004,5 \text{ m}^2$
  - 3. krs toimisto:  $225,5 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2 + 581 \text{ m}^2 = 1.036,5 \text{ m}^2$
  - 2. krs toimisto:  $221,5 \text{ m}^2 + 234 \text{ m}^2 + 531 \text{ m}^2 = 1.036,5 \text{ m}^2$
  - Yläkellarin varasto:  $115 \text{ m}^2 + 54,5 \text{ m}^2 + 114,5 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$
  - Alakellarin varasto:  $113,5 \text{ m}^2 + 114,5 \text{ m}^2 = 228 \text{ m}^2$
- Toimistotilaa on siten yht.  $4.395 \text{ m}^2$  ja varastotilaa  $512 \text{ m}^2$  eli yht.  $4.907 \text{ m}^2$ .
- Toimistot ovat tyydyttävä-/välttäväkuntoista koppelkonttoria. Osassa huoneita on huonekohtainen lämmönsäätö. Jäähdytys on koko rakennuksessa.
- Varastoille on käynti tavarahissillä, joten niitä voi käyttää esim. arkistointiin. Tilat ovat ikkunattomia.
- Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeet n:ot 20.001-41.815 tuottavat hallintaoikeuden 133 autopaikkaan.

Osakkeiden nrot	Käyttötarkoitus yhtiöjärjestyksessä	Pinta-ala / m <sup>2</sup>	kr	Hoitovastike €/kk	Hoitovastike €/m <sup>2</sup>	Omistaja
20.830 - 30.812 (9.983 kpl)	Toimisto	4.957	2 - 7	43.925,2	8,7	Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt

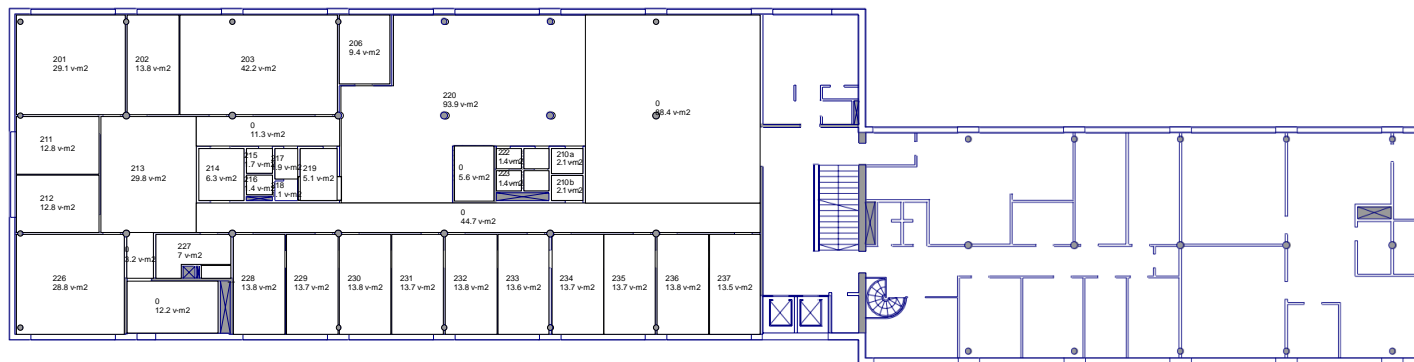
## MYYTÄVÄ HUONEISTO/OSAKKEET

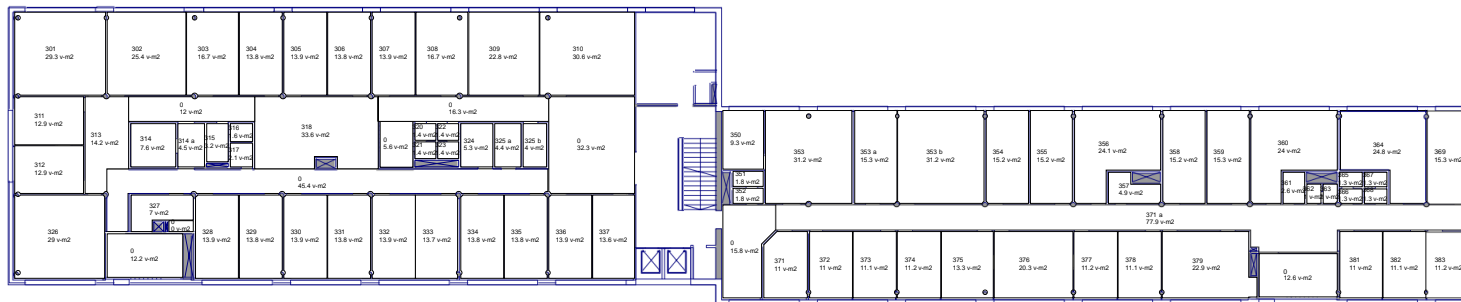
- Em. tarkoittaa isännöitsijän mukaan myytävälle huoneistolle autopaikkoja 61 kpl, jotka on kuitenkin nykyisin erillisellä sopimuksella siirretty ulkopuolisen operaattorin vastuulle. Käytännössä kyseiset paikat on B4:lle vuokrattavissa erikseen määriteltävällä hinnalla.
- Isännöitsijän mukaan nykyisen hoitovastikkeen suuruuden osalta on huomioitava, että yhtiö tasaa aiempien vuosien hoitokulujen alijäämiä nostamalla vastikkeen muutamaksi vuodeksi merkittävästi korkeammalle tasolle. Mm. vuosina 2013 - 2014 vastike on ollut 2,50 €/osake (→ 5,0 €/m<sup>2</sup>/kk) ja v. 2015 - 2016 yht. 2,00 €/osake (→ 4,0 €/m<sup>2</sup>/kk).
- Hoitokulutasoa selittää lisäksi ainakin osin yhteiskäyttöiset tilat (ruokala), josta B-talon osakkailla on erillisen yhteistyösopimuksen kautta vastuu mm. maksaa ravintolan vedestä, lämmöstä, sähköstä, päivittäisestä siivouksesta sekä vastata ruokalan laitteiston niin hankkimisesta kuin huollosta ja korjauksesta. Em. vastuu kattaa myös ruokailu-, keittiö- ja tarjoiluastioiden hankkimisen ja mm. keittiönpitäjän puhelimen luovuttamisen ja ravintolan puhelinkuluista vastaamisen. Ko. sopimus ravintolayrittäjän kanssa on voimassa toistaiseksi 3 kk irtisanomisajalla. Vuokraa peritään sopimuksen perusteella 300.000 € ylittävän liikevaihdon osalta, mutta käytännössä tätä ei ole saatu.
- Isännöitsijältä saadun tiedon mukaan B-talon 11. kerrokseen on saatu poikkeuslupa käyttää sitä hotelli- / hostellitoimintaan (Forenom).

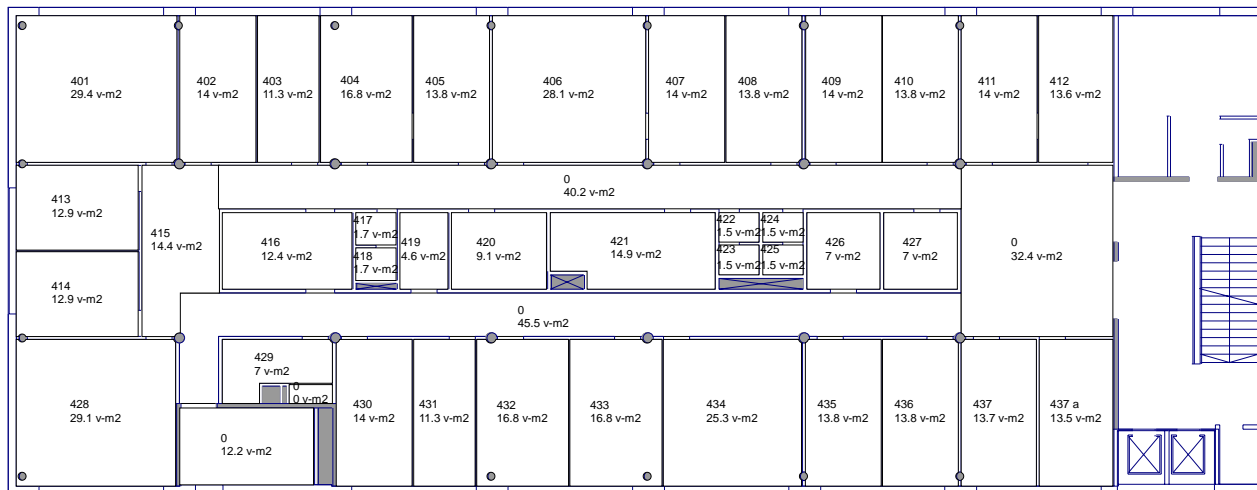
## VUOKRAUSTILANNE

- Tiloihin ei kohdistu vuokrasopimuksia ja ne myydään tyhjillään.













## HINTAPYYNTÖ JA TARJOUSTEN JÄTTÖ

Senaatti-kiinteistöt myy kohteen tarjousten perusteella, varaa oikeuden pyytää niihin tarkennuksia sekä hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Kirjalliset tarjoukset on toimitettava 3.5.2018 klo 16.00 mennessä sähköpostitse osoitteeseen [senaatti@senaatti.fi](mailto:senaatti@senaatti.fi) tai postitse

Senaatti-kiinteistöt/Kirjaamo

PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)

00531 Helsinki

Sähköpostiin tai kuoreen merkki ”Haapaniemenkatu 7-9”.



# Senaatti

## LISÄTIEDOT

Senaatti-kiinteistöt

Sirpa Rouhiainen

p.+358 50 1278

[sirpa.rouhiainen@senaatti.fi](mailto:sirpa.rouhiainen@senaatti.fi)

Catella Property Oy

Jorma Janhonen

p.+358 50 044 3790

[jorma.janhonen@catella.fi](mailto:jorma.janhonen@catella.fi)