



Muistio

13.3.2024

VN/8164/2024
VN/8164/2024-VM-2

Valtioneuvoston päätös valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta

1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 16.12.2021 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa linjataan, että valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin.

Strategian mukaan luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista sen kehittämismahdollisuudet on selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä. Senaatti-kiinteistöt-liikelaitos voi kehittää kiinteistöjä vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen kehittämiseen. Oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002, jäljempänä *luovutuslaki*) 4 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Helsingin keskustassa osoitteessa Eteläesplanadi 16 sijaitseva kiinteistö (kiinteistötunnus 91-3-49-4), missä 1 505 m² suuruisella tontilla sijaitsee bruttoalaltaan noin 5 800 m² suuruinen rakennus. Rakennus on suojeltu valtioneuvoston 18.9.1980 tekemällä päätöksellä valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/65, sittemmin 480/65) nojalla. Kohteen maaperää ei ole tutkittu Senaatti-kiinteistöjen toimesta eikä maaperän pilaantumista ole todettu.

Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päättynyt eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön.

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Myyntiprosessissa on noudatettu valtion kiinteistöstrategian edellyttämällä tavalla avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä. Kiinteistöstä järjestettiin julkinen tarjouskilpailu keväällä 2023, jossa kohde oli myynnissä sellaisenaan. Kohteesta saatiin yhteensä 13 tarjousta. Julkisessa markkinoinnissa saatujen tarjousten ja niiden jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut FIMO Property Oy tai NFF Nordic AB omaan tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun tai muu NFF Nordic AB:n määräämä Senaatti-kiinteistöjen hyväksymä taho.

Kohteesta on teetetty myös ulkopuolisen arvioitsijan laatima käyvän arvon määrittely. Arviokirjan (4.5.2023, CBRE Finland Oy) mukainen käypä arvo oli noin 21,3 milj. euroa, arvion vaihteluvälin ollessa $\pm 15\%$ eli 18,1-24,5 milj. euroa. Nyt esitettävä näkemys myyntihinnasta ei alita ulkopuolisen arvioitsijan esittämää käyvän arvon määrittelyä.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 28
00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

Tarjousmenettelyssä saatua parasta tarjousta on pidettävä vähintään luovutuslain 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyn myyntiesityksen ja hyväksynyt kaupan 23.11.2023.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

FIMO Property Oy:n sekä NFF Nordic AB:n tekemiä tarjouksia voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päättynyt.

Tarjousta on pidettävä vähintään luovutuslain 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 23.11.2023.

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset luovutuslain 12 §:n mukaiset lausunnot. Museovirasto on todennut lausuntonaan (12.10.2022), että kyseisen kiinteistövarallisuuden luovutukselle ei ole luovutuslain 4 §:ssä tarkoitettua erittäin huomattavasta luonnonsuojelullisesta tai kulttuurihistoriallisesta merkityksestä tai muinaisjäännösten rauhoittamisesta johtuvaa estettä.

Myyntihinta ei ylitä luovutuslaissa mainittua 30 milj. euron enimmäismäärää, eikä luovutettavilla kohteilla ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojelullisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kyseisellä kiinteistöllä ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Esittelijän näkemyksen mukaan kohteesta luopumiselle ei ole laissa säädettyä estettä.

5. Toimivalta

Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava.

Luovutuslain 6 §:n 1 - 3 momenttien mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö päättää kuitenkin lainkohdan mukaan hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 10 milj. euroa. Mainittu koskee myös valtion liikelaitoksia niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta.

Valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002 N:o TM 0201) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa kohdan 2.5.5 mukaan valtion omaisuuden luovuttamista tai vuokraamista koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 000 000 euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

6. Päätösehdotus

Edellä mainituin perustein esitetään, että valtioneuvosto tekisi asiassa liitteessä 2 ehdotetun mukaisen päätöksen.