

## VALTION OMISTAMAN KIINTEISTÖVARALLISUUDEN MYYNTI

### 1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 21.12.2010 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa on linjattu, että valtiolle tarpeettomista ei-strategisista 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. Liikelaitos voi kehittää kiinteistöjä vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen kehittämiseen.

Valtion (Senaatti-kiinteistöt ja Väylävirasto) ja Helsingin kaupungin välisessä Rata-pihakortteleita koskevassa yhteistyösopimuksessa on sovittu, että ko. sopimuksessa noudatetaan Helsingin kaupungin vuosien 2013-2016 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaamaa. AM-ohjelman mukainen hallintamuotojakauma on: n. 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja, n. 40 % osaomistus- ja asumisoikeusasuntoja, nuoriso- ja opiskelija-asuntoja sekä valtion takauksella toteutettavia vuokra-asuntoja (10 ja 20 vuoden vuokra-asutuskäyttövelvoite) ja muut jatkossa ns. välimuotoon mahdollisesti lisäävät toteutusmuodot, n. 40 % sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja. Ns. välimuotoiseen asuntotuotantoon toteutettavan toteutettavasta asuntotuotannosta pääosa tulee olla Helsingin kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti mm. valtion korkotukemaa asumisoikeustuotantoa sekä opiskelija-asumistuotantoa. Sopimuksen mukaan välimuodon tuotantoon voidaan edellä mainittu huomioiden osin lukea esimerkiksi myös vapaarahoitteista opiskelija-asumistuotantoa.

### 2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Helsingin kaupungissa Keski-Pasilan Ratapihakorttelien alueella korttelissa 17110 sijaitseva noin 2 764 m<sup>2</sup> suuruinen määräala/muodostettava tontti (91-436-3-9).

Koko korttelilla on asemakaavassa rakennusoikeutta 11 000 kem<sup>2</sup>. Tämä myyntiesitys koskee yhteensä noin 5 000 kem<sup>2</sup> vapaarahoitteisen omistus- tai vuokra-asuntotuotannon rakennusoikeuden ja noin 3 000 kem<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotannon rakennusoikeuden myyntiä Avara Oy:n osoittamille ja hallinnoimille perustettaville yhtiöille.

Lisäksi A-Kruunu Oy toteuttaa kortteliin valtion korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa noin 3 000 kem<sup>2</sup>. Tästä myynnistä on tehty oma esityksensä.

Kohteen maaperää on tutkittu Golder Associates Oy:n toimesta. Kohteen maaperä on pilaantunutta ja Senaatti-kiinteistöjen vastuulla olevien puhdistuskustannusten suuruudeksi koko korttelin 17110 alueelta on arvioitu noin 60 000 – 120 000 euroa.

Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti jalostettu soveltuvilta osin myyntiä varten.

### **3. Myyntihinta ja kaupan ehdot**

Myyntiprosessissa on noudatettu avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä.

Korttelista on järjestetty tarjouskilpailu yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa vuonna 2018. Kaikki tontit myydään asuin- ja palvelurakennuspaikoiksi. Kohdetta on markkinoitu julkisesti ja kohteesta saadut tarjoukset vastaavat alueen markkinahintatasoa.

Julkisessa tarjouskilpailussa kohteesta saatiin yhteensä neljä tarjousta. Saatujen tarjousten ja niiden jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut Avara Oy perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Tarjous on yhteensä 10,03 milj. euroa.

Kokonaiskauppahinnan laskeminen perustuu sitoviin tarjouksiin (eur/kem<sup>2</sup>). Kauppahinta perustuu yhteensä noin 5 000 kem<sup>2</sup> vapaarahoitteisen omistus- tai vuokra-asuntotuotannon rakennusoikeuteen, jonka arvo on 1 526 eur/kem<sup>2</sup> ja noin 3 000 kem<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotannon rakennusoikeudesta, jonka arvo on 800 eur/kem<sup>2</sup>. Kokonaiskauppahinta täsmentyy korttelin jatkosuunnittelun aikana, kun kerrosalojen jakautuminen tarkentuu sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen määrittelemän sen hetkisen säännöstellyn vuokra-asuntorakentamisen tonttien neliöhinnan mukaan. Tämä esitys perustuu edellä kuvattuun korkeimpaan tarjoukseen.

Myyntihinta ei ylitä luovutuslain 30 miljoonan euron enimmäismäärää. Luovutettavilla kohteilla ei ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojelullisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kyseisillä kiinteistöillä ole kiinteitä muinaisjäänöksiä.

### **4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä**

Tarjousta Avara Oy:n voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävällä omaisuudella ei ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti jalostettu soveltuvilta osin myyntiä varten.

Tarjousmenettelyssä saatua korkeinta tarjousta on pidettävä luovutuslain (973/2002) 5 §:n mukaisena käypänä hintana, sillä osaan myytävästä rakennusoikeudesta kohdistuu hinnaltaan säädetyyn rakennusoikeuteen. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukainen, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion

omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 18.11.2020.

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt tässä myytäväksi esitetystä kohteesta lausuntoa luovutuslain 12 §:n mukaisesti kansallisen turvallisuuden näkökulmasta puolustusministeriöltä ja sisäministeriöstä. Puolustusministeriöltä saadun lausunnon mukaisesti kohteen luovutukselle ei ole luovutuslain 12 §:n mukaista estettä.

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.

Asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002; N:o TM 0201) mukaan luovuttamisesta tai vuokraamisesta koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 milj. euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

## **6. Päätösehdotus**

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