Valtionhallinnon kehittämisosasto
Tero Meltti

Valtion omistaman kiinteistövarallisuuden myynti

1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 16.12.2021 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa linjataan, että valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin. Luopuminen mahdollistaa osaltaan kohteiden tarkoituksenmukaisemman käytön ja siten tukee niiden ylläpitoa ja säilymistä.

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.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Helsingin kaupungissa osoitteessa Maurinkatu 1/Liisankatu 1 sijaitseva noin 2 000 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 91-1-20-9. Kyseessä on aiemmin Sotamuseon käytössä olleen korttelin suunniteltu uudisrakennusosa. Kohteelle on vireillä asemakaavan muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyssä maankäytönsuunnitelmassa rakennusoikeutta myytävälle alueelle on tulossa noin 3 000 kerroneliömetriä. Rakennusoikeuden tarkka määrä vahvistuu myöhemmin hyväksyttävässä asemakaavassa.

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.

Julkisessa tarjouskilpailussa kohteesta saatiin yhteensä seitsemän tarjousta. Julkisessa markkinoinnissa saatujen tarjousten ja niiden jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut Wihanto Oy omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden taikka määräämänsä, Senaatti-kiinteistöjen hyväksymän tahon lukuun. Voittanut tarjous on yhteensä 3 300 euroa/kerrosneliömetri ja edellyttää, että myytävälle kohteelle kaavoitetaan vähintään 2 500 kerrosneliömetriä asuinkerrostalojen rakennusoikeutta.

Alueen maankäytön suunnittelussa lähtökohtana on tällä hetkellä edellä kuvattu noin 3 000 kerrosneliömetrin suuruinen rakennusoikeus, jolloin kohteen myyntihinnaksi tulisi 9,9 milj. euroa.

Koska asemakaavassa vahvistettava rakennusoikeus voi tarkentua suunnitellusta, asia esitetään ratkaistavaksi valtioneuvostossa, jolla on toimivaltuus hyväksyä valtion kiinteistövarallisuuden luovutukset niiden arvon ollessa vähintään 10 milj. euroa. Esityksenä on, että valtioneuvosto hyväksyy kiinteistökaupan myyntihinnalla vähintään 7,59 milj. euroa. Esitetty vähimmäishinta muodostuu 3 300 euroa/kerrosneliömetri hinnasta ja minimissään 2 300 kerrosneliömetrin rakennusoikeudesta.

Kohteesta on teetetty myös ulkopuolisen arvioitsijan laatima käyvän arvon määritys (Catella Property Oy 23.9.2020). Esityksen mukainen kauppahinta perustuen 3 300 euroa/kerrosneliömetriä ei alita ulkopuolisen arvioitsijan esittämää käyvän arvon määrittelyä.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Wihanto Oy:n tarjousta 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 parasta tarjousta on pidettävä vähintään lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (ns. luovutuslaki) (973/2004) 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 16.6.2022.

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt tässä myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta 12 §:n lausunnot.

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 kiinteistö-varallisuutta 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.