

## 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. 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 Katajanokalla sijaitseva 2 918 m<sup>2</sup> suuruinen tontti (91-8-186-5). Kiinteistöllä sijaitsee kaksi bruttoalaltaan yhteensä noin 13 540 m<sup>2</sup> suuruista rakennusta.

Kohteen maaperää ei ole tutkittu Senaatti-kiinteistöjen toimesta, eikä maaperän pilaantumista todettu.

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.

Kohdetta on markkinoitu julkisesti. Julkisessa tarjouskilpailussa kohteesta saatiin yhteensä kuusi tarjousta. Saatujen tarjousten ja niiden jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut NREP / NSF IV Fin NewCo 28 Oy. Tarjous on yhteensä 12,1 milj. euroa. Tämä myyntiesitys perustuu edellä kuvattuun parhaaseen tarjoukseen.

CBRE Finland Oy:n 4.12.2020 tekemässä arvioreportissa kohteen markkina-arvoksi arvioitiin 12,6 milj. euroa. Arvioreportin mukaan arvion tarkkuus on suuruusluokka +/- 20% eli kohteen arvo olisi noin 10,08-15,12 milj. euroa.

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

NREP / NSF IV Fin NewCo 28 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 kohteen luovutuslain (973/2004) 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaisena, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 24.8.2021.

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

Kohde sijaitsee etuostolaissa (469/2019) tarkoitetulla suojavyöhykkeellä. Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt etuostolain 4 §:n mukaisesti ennakkotietoa etuosto-oikeuden käyttämisestä puolustusministeriöltä. Puolustusministeriö on ilmoittanut, että se ei esitä valtion etuosto-oikeuden käyttöä kiinteistöön.

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.