



§ 277

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan tekemiseksi osoitteessa Kansakoulukatu 3 sijaitsevaa rakennuksesta ja tontista 162/3 sekä tilojen vuokraamisesta kaupungin käyttöön

HEL 2018-004932 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 162 tontin 3 ja sillä sijaitsevan rakennuksen myymistä osoitteessa Kansakoulukatu 3, kiinteistötunnus 91-4-162-3, CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF/ perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun seuraavin ehdoin:

1.

Kauppahinta on yhdeksäntoistamiljoonaa viisisataatuhatta (19 500 000) euroa.

2.

Kauppahinta maksetaan yhdessä erässä.

3.

Kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman. Vuokrasopimus ja rasitesopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.

4.

Muilta osin noudatetaan kauppakirjan (liite nro 1) ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki vuokraa käyttöönsä osoitteessa Kansakoulukatu 3 sijaitsevan rakennuksen ylimenokaudeksi kaupanteosta 30.6.2020 asti kuukausihintaan kahdeksankymmentäyksituhatta kaksisataaviisikymmentä (81 250,00) euroa (+ alv.). Vuokralainen vastaa rakennuksen ylläpidosta vuokrasopimuksessa mainitulla tavalla ja lisäksi vastaa hallinta-ajaltaan kohteen kiinteistöverosta. Vuokralaisella on oikeus jatkaa 1.7.2020 jälkeen kohteen vuokraamista enintään 4 kuukauden ajaksi. Vuokrasopimus on liitteenä nro 2. Kohteen kokonaisvuokraksi muodos-



tuu noin 97 000 – 102 000 euroa (+ alv.) sisältäen pääomakulun lisäksi vuosittaisen ylläpidon, kiinteistöveron sekä kiinteistövakuutuksen, jotka laskettuna vuokratulle alalle on noin 14,82 – 15,52 euroa/m²/kk (+ alv.). Kampin alueen uusien toimistovuokrasopimusten keskivuokra on 20 - 25 euroa/m²/kk (+ alv.). 1.7.2020 jälkeen lisävuokrakuukausien hinta on 133 995,00 €/kk (+ alv.).

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa tonttipäällikön tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia ja valtuuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun kaupunkikirjan ja huoneenvuokrasopimuksen liitteineen.

Yhteenveto

Kiinteistövirasto on järjestänyt kohteen osalla kilpailutuskierroksen keuhällä 2015. Kierros ei tuottanut haluttua tulosta. Syksyllä 2017 päätettiin kohdennetulla neuvottelumenettelyllä hakea kohteelle ostaja. kiinteistöjen kehittäminen -yksikkö on neuvotellut CapManin edustaman rahaston kanssa rakennuksen ja tontin myymisestä yhteishintaan 19 500 000 euroa. CapManin edustama rahasto on esittänyt sitovan tarjouksen 26.4.2018.

Rakennuksen pääkäyttäjät ovat maankäytön yleissuunnittelu ja asema-kaavoitus -palvelut, jotka siirtyvät työn alla olevaan kaupunkiympäristötaloon Työpajankatu 8:aan. Tontilla sijaitseva nykyinen toimistorakennus on tarkoitus peruskorjata ja säilyttää.

Kiinteistökauppa on kaupungin kannalta perusteltu, sillä sen seurauksena välttävissä kunnossa oleva rakennus saa uuden elinkaaren ja uudet käyttäjät. Samalla kauppa toteuttaa osaltaan 135 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitteen saavuttamista sekä kaupunginhallituksen 16.12.2013 (1360 §) antamaa kehotusta myydä teknisten virastojen käytössä olevat rakennukset ja tontit.

Käsittely

Vastaehdotus:

Mika Välipirtti: Muutetaan sopimuksen ehtoja seuraavasti: Tontinluovutus myynnin sijaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Mika Välipirtin vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



29.05.2018

Lisätiedot

Risto Heikkinen, Projektipäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkikirjaluonnos Kansakoulukatu 3
- 2 Vuokrasopimusluonnos Kansakoulukatu 3
- 3 Asemakaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen aikataulu

Ostaja hakee tarvittavat luvat peruskorjauksen toteutusta varten. Maankäytön yleissuunnittelu ja asemakaava yksikkö pääsevät muuttamaan aikaisintaan kesäkuussa 2020 Kalasatamaan osoitteeseen Työpajankatu 8.

Ostajan tavoitteena on käynnistää nykyisen rakennuksen peruskorjaaminen loppuvuodesta 2020.

Tietoja ostajasta

CapMan Nordic Real Estate II- rahasto (CMNRE II) on CapManin toinen pohjoismainen aktiiviseen arvонуontiin keskittyvä rahasto. Rahastolla on yhteensä 425 milj. euroa pääomaa pohjoismaisilta, eurooppalaisilta ja yhdysvaltalaisilta institutionaalisilta sijoittajilta ja sen sijoituskapasiteetti lainarahoitus mukaan luettuna on yli miljardi euroa. CMNRE II – rahasto sijoittaa pääasiassa pohjoismaisiin kasvukeskuksissa sijaitseviin toimisto-, liike- ja asuinkiinteistöihin. CapMan Real Estaten pohjoismaiseen tiimiin kuuluu yli 30 kiinteistöalan ammattilaista Helsingissä, Tukholmassa ja Kööpenhaminassa. CapMan Real Estate hallinnoi tällä hetkellä 1,7 miljardin euron varoja ja ensimmäinen rahasto perustettiin vuonna 2005.

CapMan on johtava pohjoismainen sijoitus- ja erikoistunut varainhoitoyhtiö ja sen palveluksessa on noin 110 pääomasijoittamisen ammattilaista. CapManin hallinnoitavien pääomien määrä on yhteensä noin 2,3 miljardia euroa.

Asemakaava tiedot



29.05.2018

Asemakaava tontilla 091-4-162-3 on voimassa oleva asemakaava nro 10948, joka on vahvistettu pvm 17.4.2001. Rakennus on toimistorakennusten korttelialuetta (KT merkintä).

Tontin 162-3 pinta-ala on 2.334 m² ja sille on rakennettu noin 7.372 kem² kokoinen toimistorakennus, jonka vuokrattava huoneistoala on runsaat 6.500 m².

Kopio asemakaavasta on liitteenä 3.

Maankäytön yleissuunnittelun ja asemakaavoituksen uudet tilat

Kaavoitusyksiköt muuttavat aikaisintaan kesäkuussa 2020 uudisrakennukseen Kalasatamaan osoitteeseen Työpajankatu 8.

Perustelut

Kaupunginhallitus kehotti kiinteistövirastoa (nykyisin osa Kaupunkiympäristö toimialaa) 16.12.2013 (1360 §) ryhtymään toimiin, jotta teknisten virastojen käytössä nykyisin olevat rakennukset ja tontit saadaan hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla ne mahdollisimman tehokkaasti.

Neuvottelutulos vastaa noin 2 979 euroa/hyöty m². Kohteen arvosta on hankittu ulkopuolisen asiantuntijan arviokirja. Neuvottelutulos vastaa kiinteistön markkina-arvoa.

Esittelijä pitää kiinteistön myymistä kaupungin edun mukaisena. Kauppa toteuttaisi osaltaan asetettua 135 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Risto Heikkinen, Projektipäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkikirjaluonnos Kansakoulukatu 3
- 2 Vuokrasopimusluonnos Kansakoulukatu 3
- 3 Asemakaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.05.2018

Asia/20

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.05.2018 § 240