



13.06.2018

Ärende/12

§ 179

Godkännande av ett avtal om en fastighetsaffär (Folkskolegatan 3)

HEL 2018-004932 T 10 01 01 01

Beslut

A

Stadsfullmäktige beslutade sälja tomten 3 i kvarteret 162 i 4 stadsdelen i Helsingfors stad och byggnaden på tomten (Folkskolegatan 3, fastighetsbeteckning 91-4-162-3) till ett bolag som CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF bildar eller förordnar, på följande villkor:

1.

Köpesumman är nitton miljoner femhundra tusen (19 500 000) euro.

2.

Köpesumman betalas i en post.

3.

Köpebrevet undertecknas när försäljningsbeslutet har vunnit laga kraft. Ett hyresavtal och servitutsavtal undertecknas samtidigt.

4.

I övrigt gäller villkoren i köpebrevet. Ett utkast till köpebrev finns som bilaga 1.

B

Stadsfullmäktige berättigade tomtchefen i stadsmiljösektorn att vid behov göra smärre tekniska rättelser och preciseringar i köpebrevet och gav tomtchefen eller den som tomtchefen bestämmer fullmakt att underteckna köpebrevet med bilagor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos Kansakoulukatu 3
- 2 Asemakaava



13.06.2018

Ärende/12

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Köparen

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Före detta fastighetskontoret ordnade en konkurrensutsättning om objektet sommaren 2015. Den ledde inte till önskat resultat. Eftersom det alljämt ansågs vara behövligt att sälja objektet, bestämdes det hösten 2017 att en köpare till objektet ska sökas genom förhandlat förfarande. Enheten fastighetsutveckling i stadsmiljösektorn har förhandlat med CapMan Real Estate Oy, som företräder fonden CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF (nedan köparen), om köp av byggnaden och tomten för 19 500 000 euro. Köparen har gett ett bindande köpeanbud 26.4.2018.

De som för närvarande huvudsakligen använder byggnaden är stadsmiljösektorns tjänster allmän planering av markanvändningen och detaljplanläggning, som i framtiden flyttar till det nya stadsmiljöhus som är under byggnad vid Verkstadsgatan 8. Köparen har för avsikt att bygga om och bevara det befintliga kontorshuset på tomten vid Folkskolegatan.

Fastighetsaffären är motiverad från stadens synpunkt, eftersom byggnaden, som är i nödortfittigt skick, får en ny livscykel och nya användare till följd av försäljningen. Affären bidrar samtidigt till den beräknade försäljningen av fast egendom för 120 miljoner euro och svarar mot stadsstyrelsens uppmaning 16.12.2013, § 1360, att sälja byggnaderna och tomterna i de tekniska förvaltningarnas bruk.

Föredragandens motiveringar

Tidsplan för projektet

Köparen har som mål att inleda ombyggnaden i slutet av år 2020 när staden inte längre använder huset.

Köparen utverkar de tillstånd som behövs för att utföra ombyggnaden. Tjänsterna allmän planering av markanvändningen och detaljplanlägg-



13.06.2018

Ärende/12

ning kan tidigast i juni 2020 flytta in i det planerade stadsmiljöhuset i Fiskehamnen.

Uppgifter om köparen

Fonden CapMan Nordic Real Estate II (CMNRE II) är CapMan Real Estates andra nordiska fond som koncentrerar sig på aktivt värdeskapande. Fonden har ett kapital på sammanlagt 425 miljoner euro från nordiska, europeiska och amerikanska institutionella placerare och dess placeringskapacitet inklusive lånefinansiering är över en miljard euro. Fonden CMNRE II placerar i huvudsak i kontors-, affärs- och bostadsfastigheter belägna i de nordiska tillväxtcentrumen. Till CapMan Real Estates nordiska team hör över 30 proffs i fastighetsbranschen i Helsingfors, Stockholm och Köpenhamn. CapMan Real Estate förvaltar för närvarande medel på 1,7 miljarder euro och dess första fond bildades år 2005.

Gällande detaljplan och tomtuppgifter

För tomten gäller detaljplanen nr 10948, som godkändes 17.4.2001 och vann laga kraft 1.6.2001. Byggnaden är i detaljplanen upptagen i ett kvartersområde för kontorsbyggnader (beteckningen KT).

På tomten, som omfattar 2 334 m², finns ett kontorshus på ca 7 237 m² vy med en uthyrbar lägenhetsyta på drygt 6 500 m².

En kopia av detaljplanen utgör bilaga 2.

Köpesumma och hyresbelopp

Förhandlingsresultatet för affären motsvarar ca 2 979 euro/m² effektiv yta. En utomstående sakkunnig har beräknat objektets värde och gett ett värderingsinstrument. Köpesumman motsvarar fastighetens marknadsvärde.

Det är meningen att byggnaden i anslutning till försäljningen ska hyras för stadsmiljösektorns bruk för en övergångstid från dagen för köpslutet till 30.6.2020 för en månadshyra på åttioentusen tvåhundraftio (81 250) euro (+ moms). Den totala hyran för objektet blir omkring 97 000–102 000 euro (+ moms) i månaden. Här ingår utöver kapitalkostnaden årligt underhåll, fastighetsskatt och fastighetsförsäkring, vilka utgör ca 14,82–15,52 euro/m² i månaden (+ moms) räknat enligt den uthyrda ytan. Genomsnittshyran i nya hyresavtal för kontorslokaler i Kampen är 20–25 euro/m² i månaden (+ moms). Enligt hyresavtalet uppgår hyran för tilläggs månader efter 1.7.2020 till 133 995 euro (+ moms), vartill kommer årligt underhåll, fastighetsskatt och fastighetsförsäkring. Hyresavtalet finns i bilagematerialet.



Till slut

Stadsstyrelsen uppmanade 16.12.2013, § 1360, dåvarande fastighetskontoret att vidta åtgärder för att byggnaderna och tomterna i de tekniska förvaltningarnas bruk ska kunna utnyttjas genom att de utvecklas och realiserar så effektivt som möjligt. Att sälja fastigheten måste anses vara motiverat från stadens synpunkt och ligga i stadens intresse. Affären bidrar till den i 2018 års budget beräknade försäljningen av fast egendom och byggnader för 120 miljoner euro.

Värderingsutlåtandet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratörskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdesets sekreterare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos Kansakoulukatu 3
- 2 Asemakaava

Bilagematerial

- 1 Vuokrasopimusluonnos Kansakoulukatu 3

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Köparen

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 395

HEL 2018-004932 T 10 01 01 01



13.06.2018

Ärende/12

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää myydä Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa korttelin 162 tontin 3 ja sillä sijaitsevan rakennuksen osoitteessa Kansakoulukatu 3 (kiinteistötunnus 91-4-162-3) CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF:lle/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 ehtoja. Kauppakirjaluonnos on liitteenä 1.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön tekemään edellä mainittuun kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia ja valtuuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan liitteineen.

Käsittely

04.06.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että perusteluosan toiseksi viimeisen kappaleen viimeinen virke kuuluu seuraavasti: "Kauppa toteuttaa osaltaan vuoden 2018 talousarviossa mainittua 120 miljoonan euron kiinteän omaisuuden ja rakennusten myyntiarviota."

Vastaava korjaus tehdään myös tiivistelmään.



13.06.2018

Ärende/12

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 277

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



13.06.2018

Ärende/12

1.7.2020 jälkeen kohteen vuokraamista enintään 4 kuukauden ajaksi. Vuokrasopimus on liitteenä nro 2. Kohteen kokonaisvuokraksi muodostuu 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 kauppakirjan ja huoneenvuokrasopimuksen liitteineen.

Yhteenveto

Kiinteistövirasto on järjestänyt kohteen osalla kilpailutuskierroksen kesällä 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 tekni- virastojen käytössä olevat rakennukset ja tontit.

Käsittely

29.05.2018 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

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

Mika Välipirtin vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.



13.06.2018

Ärende/12

15.05.2018 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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