



## § 179

### Kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen hyväksyminen (Kansakoulunkatu 3)

HEL 2018-004932 T 10 01 01 01

#### Päätös

A

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



## Liitteet

- 1 Kaupunkikirjaluonnos Kansakoulukatu 3
- 2 Asemakaava

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Aikaisempi kiinteistövirasto on järjestänyt kohteesta kilpailutuskierroksen kesällä 2015. Kierros ei tuottanut toivottua tulosta. Koska kohteen myyntiä pidettiin edelleen tarpeellisena, päätettiin syksyllä 2017 hakea kohteelle ostajaa kohdennetulla neuvottelumenettelyllä. Kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöjen kehittäminen -yksikkö on neuvotellut CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF rahastoa (jatkossa ostaja) edustavan CapMan Real Estate Oy:n kanssa rakennuksen ja tontin kaupasta hintaan 19 500 000 euroa. Ostaja on esittänyt sitovan ostoparjouksen 26.4.2018.

Rakennuksen pääkäyttäjät ovat tällä hetkellä kaupunkiympäristön toimialan maankäytön yleissuunnittelu- ja asemakaavoituspalvelut, jotka siirtyvät tulevaisuudessa nyt rakenteilla olevaan uuteen kaupunkiympäristötaloon Työpajankatu 8:aan. Ostajan tarkoituksena on Kansakoulunkadun tontilla sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen peruskorjaus ja säilyttäminen.

Kiinteistökauppa on kaupungin kannalta perusteltu, sillä myynnin seurauksena välttävissä kunnossa oleva rakennus saa uuden elinkaaren ja uudet käyttäjät. Samalla kauppa toteuttaa osaltaan 120 miljoonan euron kiinteän omaisuuden ja rakennusten myyntiarviota sekä kaupunginhallituksen 16.12.2013 § 1360 antamaa kehotusta myydä teknisten virastojen käytössä olevat rakennukset ja tontit.

## Esittelijän perustelut

Hankkeen aikataulu



Ostajan tavoitteena on käynnistää rakennuksen peruskorjaaminen loppuvuodesta 2020 sen jälkeen kun rakennus on vapautunut kaupungin käytöstä.

Ostaja hakee peruskorjauksen toteutusta varten tarvittavat luvat. Maankäytön yleissuunnittelu- ja asemakaavapalvelut pääsevät muuttamaan tulevaan kaupunkiympäristötaloon Kalasatamaan aikaisintaan vuoden 2020 kesäkuussa.

#### Tietoja ostajasta

CapMan Nordic Real Estate II- rahasto (CMNRE II) on CapMan Real Estaten toinen pohjoismainen aktiiviseen arvонуontiin keskittyvä rahasto. Rahastolla on yhteensä 425 miljoonaa 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 sen ensimmäinen rahasto perustettiin vuonna 2005.

#### Voimassa oleva asemakaava ja tontin tiedot

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10948, joka on hyväksytty 17.4.2001 ja tullut lainvoimaiseksi 1.6.2001. Rakennus on merkitty asemakaavaan toimistorakennusten korttelialueelle (KT merkintä).

Tontin pinta-ala on 2 334 m<sup>2</sup> ja sille on rakennettu noin 7 372 k-em<sup>2</sup> kokoinen toimistorakennus, jonka vuokrattava huoneistoala on runsaat 6 500 m<sup>2</sup>.

Kopio asemakaavasta on liitteenä 2.

#### Kauppahinta ja vuokran määrä

Kaupan neuvottelutulos vastaa noin 2 979 euroa/hyöty m<sup>2</sup>. Kohteen arvosta on hankittu ulkopuolisen asiantuntijan arviokirja. Kauppahinta vastaa kiinteistön markkina-arvoa.

Rakennus on tarkoitus vuokrata myynnin yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan käyttöön ylimenokaudeksi kaupanteosta 30.6.2020 asti kuukausihintaan kahdeksankymmentäyksituhatta kaksisataaviisikymmentä (81 250) euroa (+ alv). Kohteen kokonaisvuokraksi muodostuu noin 97 000 – 102 000 euroa (+ alv) kuukaudessa sisältäen pääomakulun lisäksi vuosittaisen ylläpidon, kiinteistöveron sekä kiinteistövuokruksen, jotka laskettuna vuokratulle alalle on noin 14,82 - 15,52 eu-



roa/m<sup>2</sup>/kk (+ alv). Kampin alueen uusien toimistovuokrasopimusten keskivuokra on 20 - 25 euroa/m<sup>2</sup>/kk (+ alv). Vuokrasopimuksen mukaan 1.7.2020 jälkeen lisävuokrakuukausien hinta on 133 995 € (+ alv) lisättyä vuosittainen ylläpito, kiinteistövero ja kiinteistövakuutus. Vuokrasopimus on oheismateriaalissa.

## Lopuksi

Kaupunginhallitus kehotti päätöksellään 16.12.2013 § 1360 aikaisempaa kiinteistövirastoa ryhtymään toimiin, jotta teknisten virastojen käytössä olevat rakennukset ja tontit saadaan hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla ne mahdollisimman tehokkaasti. Kiinteistön myyntiä on pidettävä kaupungin kannalta perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena. Kauppa toteuttaa osaltaan vuoden 2018 talousarviossa mainittua 120 miljoonan euron kiinteän omaisuuden ja rakennusten myyntiarviota.

Arviolausunto on salassa pidettäviä asiakirja (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

## Esittelijä

Kaupunginhallitus

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Kansakoulukatu 3
- 2 Asemakaava

## Oheismateriaali

- 1 Vuokrasopimusluonnos Kansakoulukatu 3

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 395

HEL 2018-004932 T 10 01 01 01

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.

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

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



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 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/m<sup>2</sup>/kk (+ alv). Kampin alueen uusien toimistovuokrasopimusten keskivuokra on 20 - 25 euroa/m<sup>2</sup>/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 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

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



13.06.2018

Asia/12

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.

15.05.2018 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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