

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratilojen myyntitoimeksianto
3803/00.01.02.03/2024

Aluehallitus 29.05.2024 § 113

Lisätiedot	Strategiajohtaja Ilkka Pirskanen ilkka.pirskanen@siunsote.fi Puh. 013 330 4500
Päätösehdotus	Hyvinvointialuejohtaja Leivonen Kirsi: Hallitus päättää tehdä Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratilojen myynnistä liitteenä olevan toimeksiantokirjeen mukaisen myyntitoimeksiannon BDO Oy:n kanssa. Toimeksiantokirje on salassa pidettävä (Julkl 24.1 § 20. kohta). Mahdollisesta yhtiön myynnistä päätetään erikseen, mikäli hyväksyttävissä oleva tarjous saadaan.
Päätös	Hyväksyttiin.
Selostus	<p>Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratilat omistaa asuntoja vuokraustarkoituksessa. Huoneistoja on yhteensä 111 osoitteissa Karjamäentie 2, Pyörretie 13, Äyräpääntie 2 ja Äyräpääntie 12. Asuntojen yhteenlaskettu asuntopinta-ala on 6310 m². Yhtiön liikevaihto edellisellä tilikaudella oli 834.063,66 €. Voitto ennen tilinpäätössiirtoja oli 338.146,18 €. Tehtyjen varausten muutoksen myötä tilikauden voitto oli 0 €. Yhtiön maksuvalmius on hyvä. Yhtiön omistamien asuntojen vuokrausaste alkuvuonna 2024 on ollut erittäin korkea. (Karjamäentie 2: 99 %, Pyörretie 13: 96 %, Äyräpääntie 2: 98,5 % ja Äyräpääntie 12: 100 %). Kiinteistö Oy Tikkamäen vuokratilat on sekä toiminnallisesti, että taloudellisesti hyvässä kunnossa oleva yhtiö.</p> <p>Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen toiminta- ja taloussuunnitelmassa vuodelle 2024 on budjetoitu merkittäviä tuloja saatavaksi omaisuuden myynnistä. Asuntojen omistaminen suoraan tai yhtiön kautta ei kuulu hyvinvointialueen perustehtävään. Yhtiön myymiseksi on tehty markkinakartoitusta virkatyönä usean vuoden ajan. Potentiaalisia sijoittajia / ostajatahoja on lähestytty Pohjois-Karjalassa, valtakunnallisesti ja kansainvälisesti. Kerran aikaisemmin yhtiöstä on tehty myös myyntitoimeksianto BDO Oy:lle. Aikaisemmat myyntiponnistelut eivät ole tuottaneet hinnaltaan sellaista ostotarjousta, että hyväkuntoisen kiinteistö oy:n myynti olisi ollut mielekästä.</p> <p>Valtuuston hyväksymän talousarviokirjauksen ja hiljalleen mahdollisen korkojen laskun myötä parantumassa olevan markkinatilanteen perusteella yhtiön myyntitoimeksiannon tekeminen on ajankohtaista. Toimeksiannosta on neuvoteltu yhtiön ennestään tunnevan BDO Oy:n kanssa. Edelliseen toimeksiantoon verrattuna myytävissä kohteessa on</p>

tapahtunut positiivista kehitystä, kun taloissa on tehty merkittäviä korjausinvestointeja. Lisäksi vuokratasot ovat hieman nousseet. Markkinoiden osalta energian hintaan ja yleisemmin inflaatioon liittyvät näkymät ovat vakaammat kuin pari vuotta sitten. Myyntitoimeksiannon hinta riippuu siihen käytettävästä työmäärästä, mutta on enintään 40.000 euroa (alv 0). Toimeksiantokirje on salassa pidettävä (JulkL 24.1 § 20. kohta).

Myynnin valmistelu, esim. esitteiden laadinta tulee aloittaa mahdollisimman pian, jotta varsinainen markkinoille meno voidaan suorittaa heti alkusyksystä ja mahdollinen kauppa saadaan toteutettua tämän vuoden aikana.