

REALIA
MANAGEMENT



**Myydään toimitilakiinteistökokonaisuus
n. 3.474 kem², oma tontti 5.084 m²**

Sennaatti

Sepänkatu 1, 70100 Kuopio

Sijainti

Kuopio

Sepänkatu 1, 70100 Kuopio

Kiinteistö sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä palveluita Väinölänniemen työssä.

REALIA
MANAGEMENT



Tietoja kiinteistöstä

Kiinteistön osoite: Sepänkatu 1, 70100 Kuopio
 Kiinteistötunnus: 297-1-32-3

Omistus Oma tontti 5.084 m²

Rakennusoikeus 3.610 kem²

Käytetty rakennusoikeus 3.474 kem²

Asemakaava YH – Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

	Bruttoala	Kerrosala	Huoneistoala
Virastotalo I	1.600,8 m ²	1.654,0 m ²	1.338,2 m ²
Virastotalo II	1.058,4 m ²	935,0 m ²	735,7 m ²
Virastotalo III	406,6 m ²	461,0 m ²	355,0 m ²
Virastotalo IV	381,1 m ²	180,0 m ²	194,0 m ²
Siivous- ja varastorakennus	291,9 m ²	244,0 m ²	208,1 m ²

Rakennus 1

Osoite	Sepänkatu 1, 70100 Kuopio	
Pinta-ala	n. 1.654 kem ²	
Rakennusvuosi	1896	
Peruskorjaus	Rappaus 1980-luvulla Viemäriverkostojen peruskorjaus 1995 Kaukolämmön alajakokeskuksen sekä lämmityspiirien laitteiden uusiminen 2005 Ilmanvaihdon ja jäähdytystekniikan uusiminen 2006 Rakennusautomaation alakeskusten ja valvomon uusiminen 2007 Väli- ja yläpohjien sekä vesikaton peruskorjaus, sähkökeskusten, valaisimien ja valaistusryhmäjohtojen uusiminen 2013	
Tilajako	1. krs Toimistotilaa Keittiö 5 x WC Osittainen kellarikerros varasto- ja arkistotilaa, ullakolla iv-kone	2. krs Toimistotilaa Kokoustilaa 2 x WC
Rakennusmater. Tekniikka	Tiili ja puu, harjakatto peltikatteella Kaukolämpö Koneellinen tulo-/poistoilma osittaisella lämmöntalteenotolla Osittain koneellinen jäähdytys, tilakohtainen säätö osassa tiloja	



Pohjakuva Virastotalo I, 1. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)

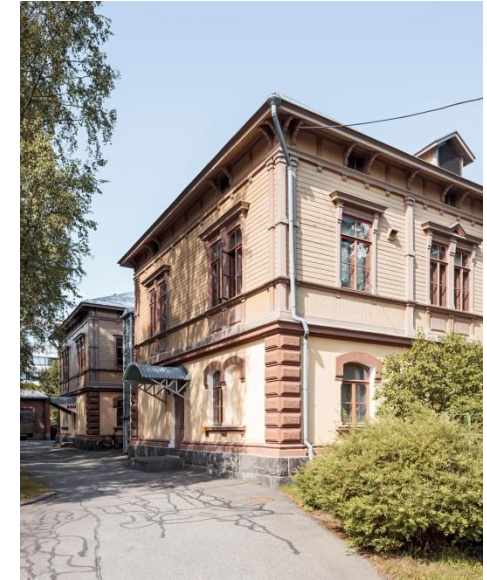


Pohjakuva Virastotalo I, 2. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)

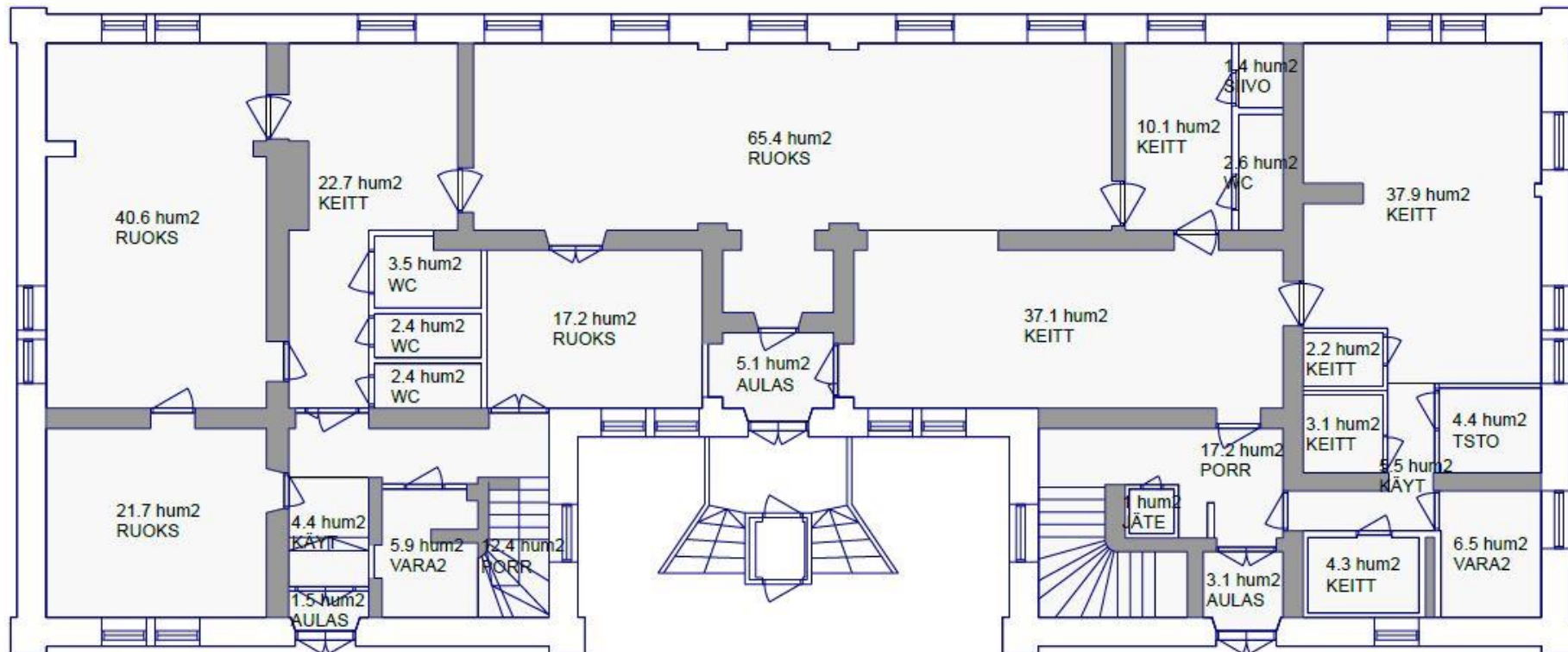


Rakennus 2

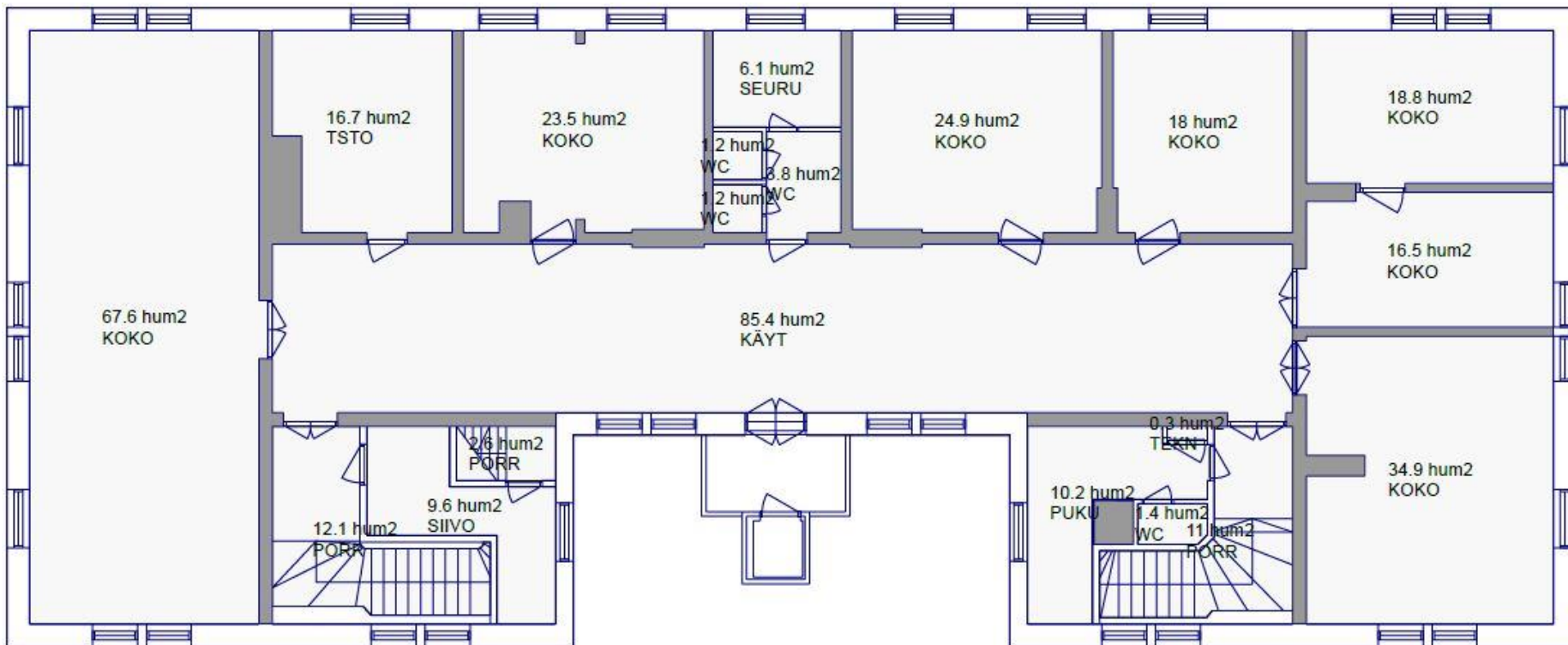
Osoite	Sepänkatu 1, 70100 Kuopio
Pinta-ala	n. 935 kem ²
Rakennusvuosi	1896
Peruskorjaus	Rappaus 1980-luvulla Viemäriverkostojen peruskorjaus 1995 Kaukolämmön alajakokeskuksen sekä lämmityspiirien laitteiden uusiminen 2005 Ilmanvaihtolaitteiden uusiminen 1995 Rakennusautomaation alakeskusten ja valvomon uusiminen 2007 Sähkökeskusten uusiminen 1990-luvulla
Tilajako	1. krs Lounasravintola, 4 x WC, varastotilaa ja kokoustilaa
2. krs	Toimistotilaa, sosiaalitilat 4 x WC, teknistä tilaa
ullakko	Iv-kone
kellari	Teknistä tilaa
Rakennusmater.	Tiili ja puu, harjakatto peltikatteella
Tekniikka	Kaukolämpö Koneellinen tulo-/poistoilma osittaisella lämmöntalteenotolla Osittain koneellinen jäähdytys, tilakohtainen säätö osassa tiloja



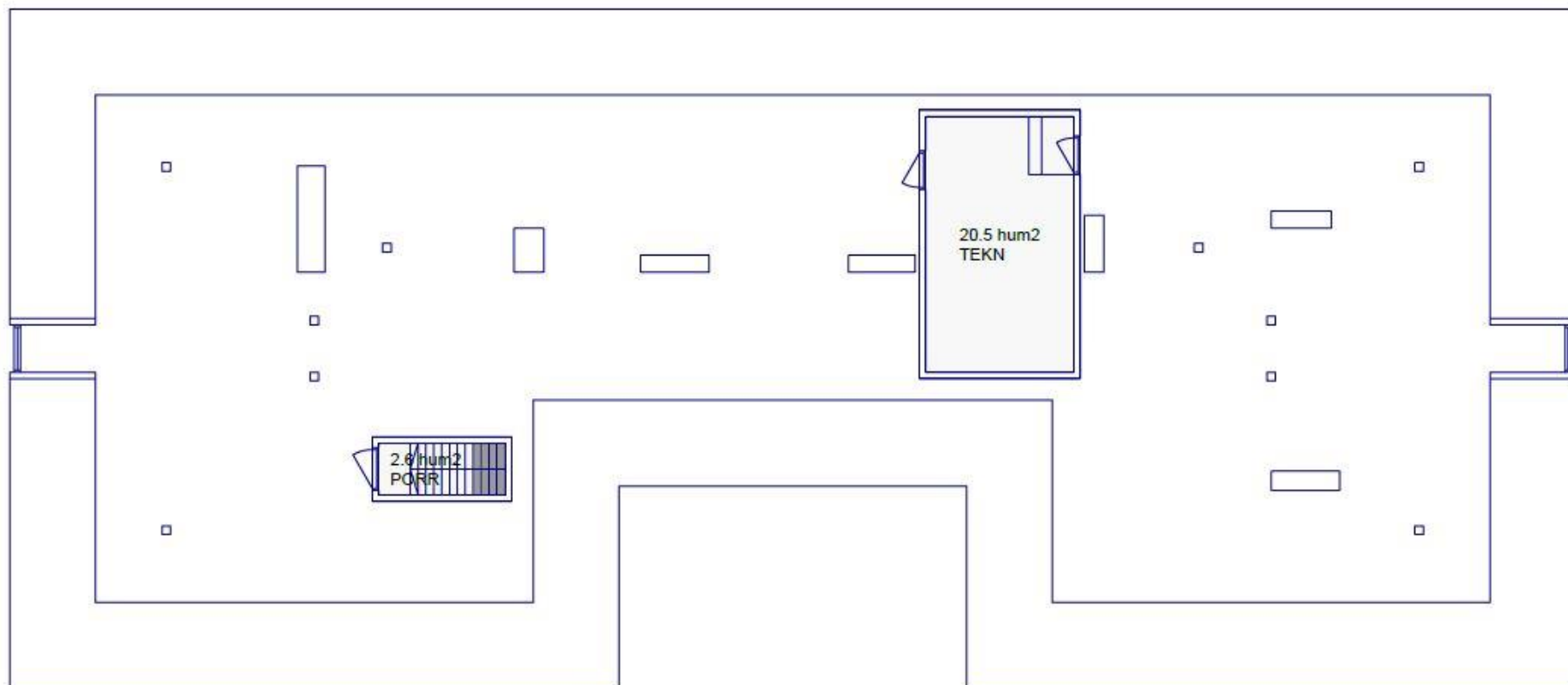
Pohjakuva Virastotalo II, 1. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



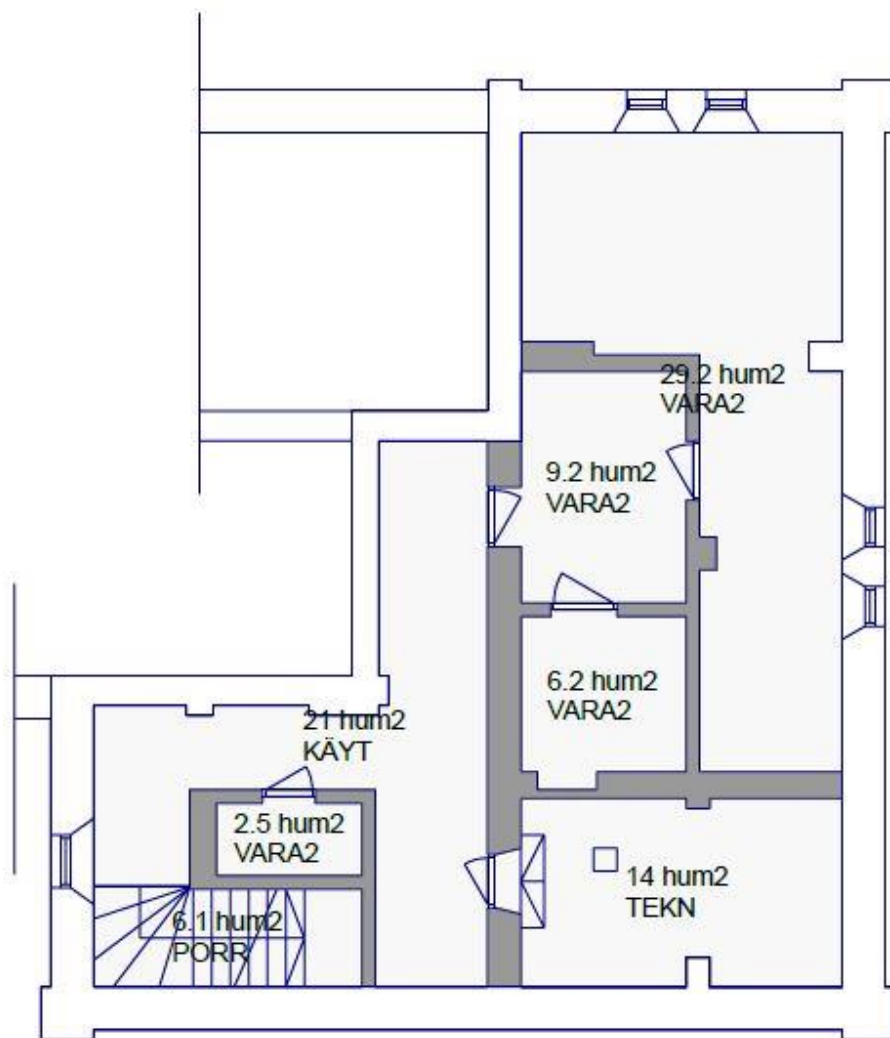
Pohjakuva Virastotalo II, 2. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



Pohjakuva Virastotalo II, ullakko (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



Pohjakuva Virastotalo II, kellarikrs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



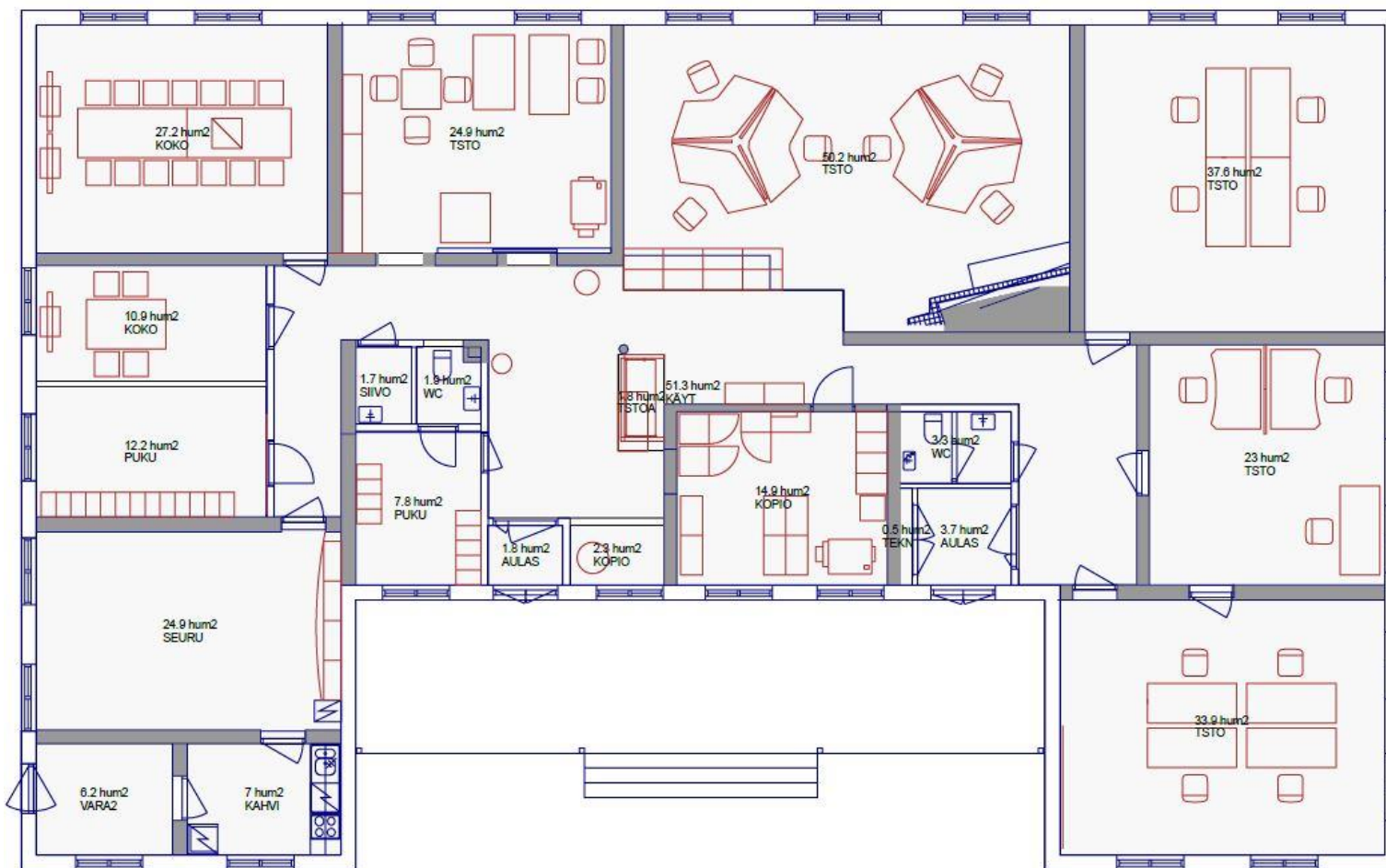
Rakennus 3

Osoite	Sepänkatu 1, 70100 Kuopio
Pinta-ala	n. 461 kem ²
Rakennusvuosi	1850
Peruskorjaus	Viemäriverkostojen peruskorjaus 1995 Kaukolämmön alajakokeskuksen sekä lämmityspiirien laitteiden uusiminen 2005 Rakennusautomaation alakeskusten ja valvomon uusiminen 2007 Alapohjan peruskorjaus 2000-luvulla
Tilajako 1. krs	Toimistotilaa Kokoustilaa Varastotilaa Sosiaalitilat 2 x WC
kellari	Varastotilaa
Rakennusmater.	Puu, harjakatto peltikatteella
Tekniikka	Kaukolämpö Koneellinen tulo-/poistoilma osittaisella lämmöntalteenotolla Osittain koneellinen jäähdytys, tilakohtainen säätö osassa tiloja

REALIA
MANAGEMENT



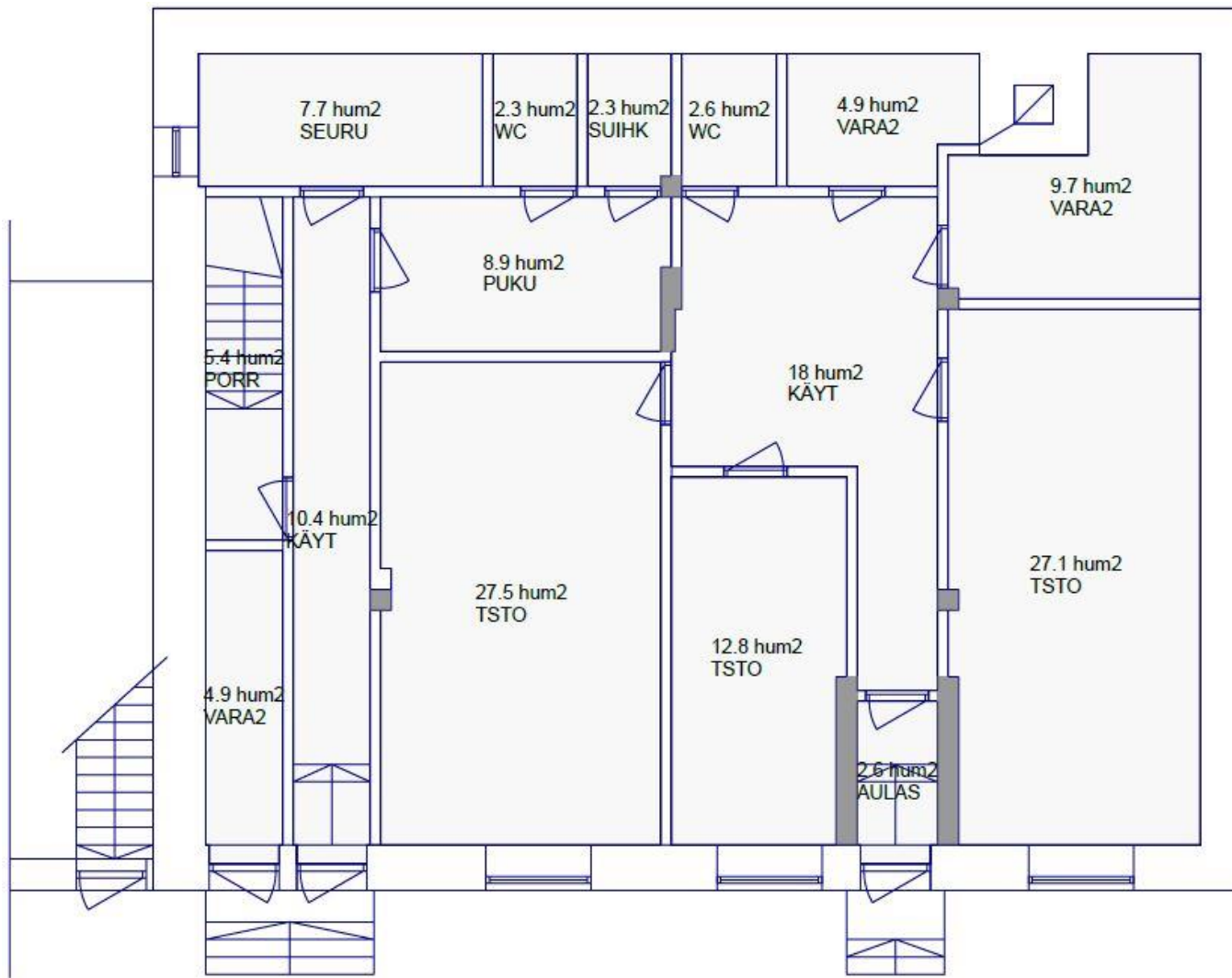
Pohjakuva Virastotalo III, 1. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



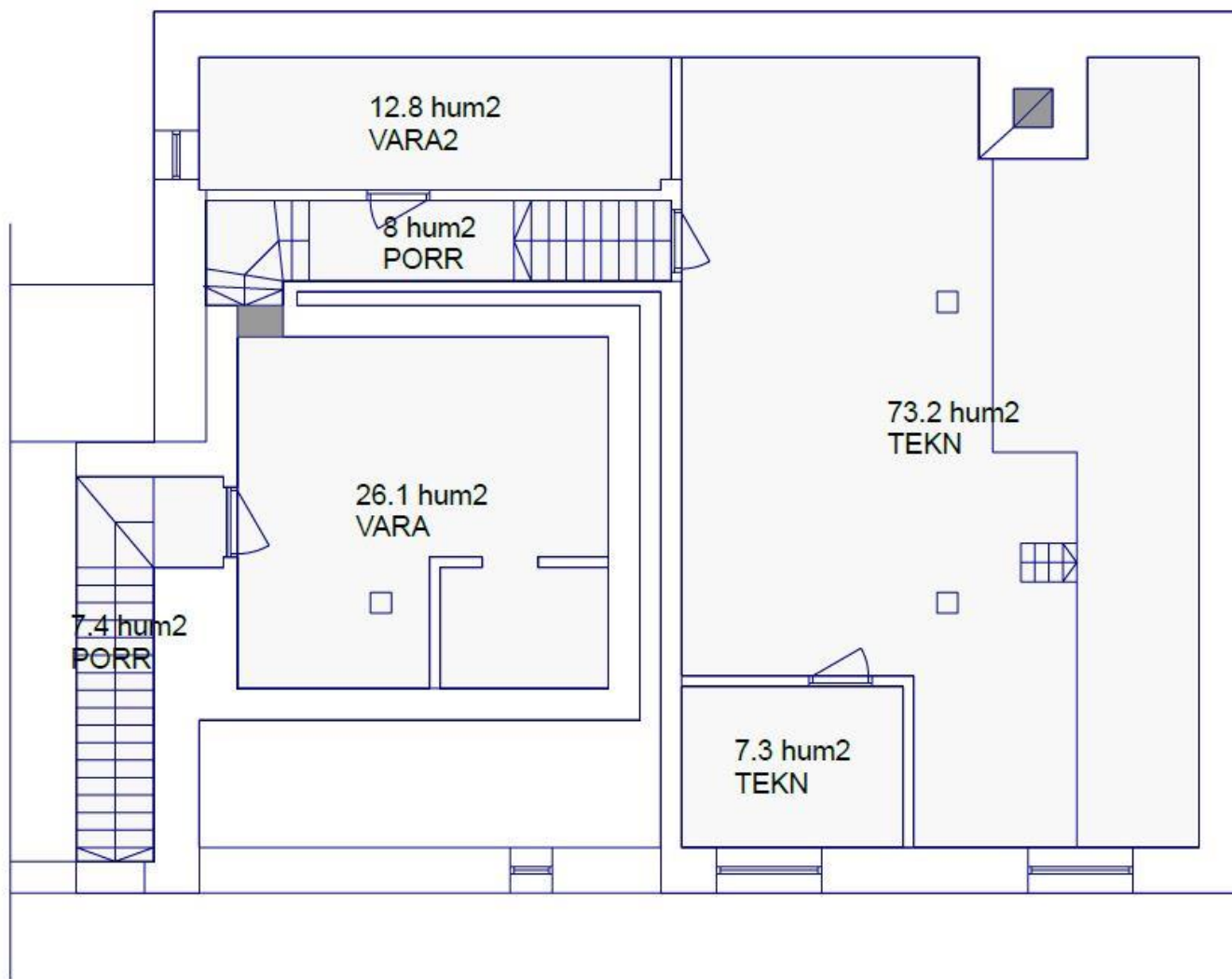
Rakennus 4

Osoite	Sepänkatu 1, 70100 Kuopio
Pinta-ala	n. 180 kem ²
Rakennusvuosi	1952
Peruskorjaus	Rappauspinnat 1980-luvulla Viemäriverkostojen peruskorjaus 1995 Ilmanvaihtolaitteiden uusiminen 1995 Kaukolämmön alajakokeskuksen sekä lämmityspiirien laitteiden uusiminen 2005 Rakennusautomaation alakeskusten ja valvomon uusiminen 2007 Kokoustilojen valaistuksen ja ryhmäjohtojen uusiminen 10-20 vuotta sitten
Tilajako 1. krs	Toimistotilaa, Sosiaalitilat Varastoja 2 x WC
kellari	Varastotilaa Teknistä tilaa
Rakennusmater.	Tiili, pulpettikatto peltikatteella
Tekniikka	Kaukolämpö Koneellinen tulo-/poistoilma osittaisella lämmöntalteenotolla

Pohjakuva Virastotalo IV, 1. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



Pohjakuva Virastotalo IV, kellarikrs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



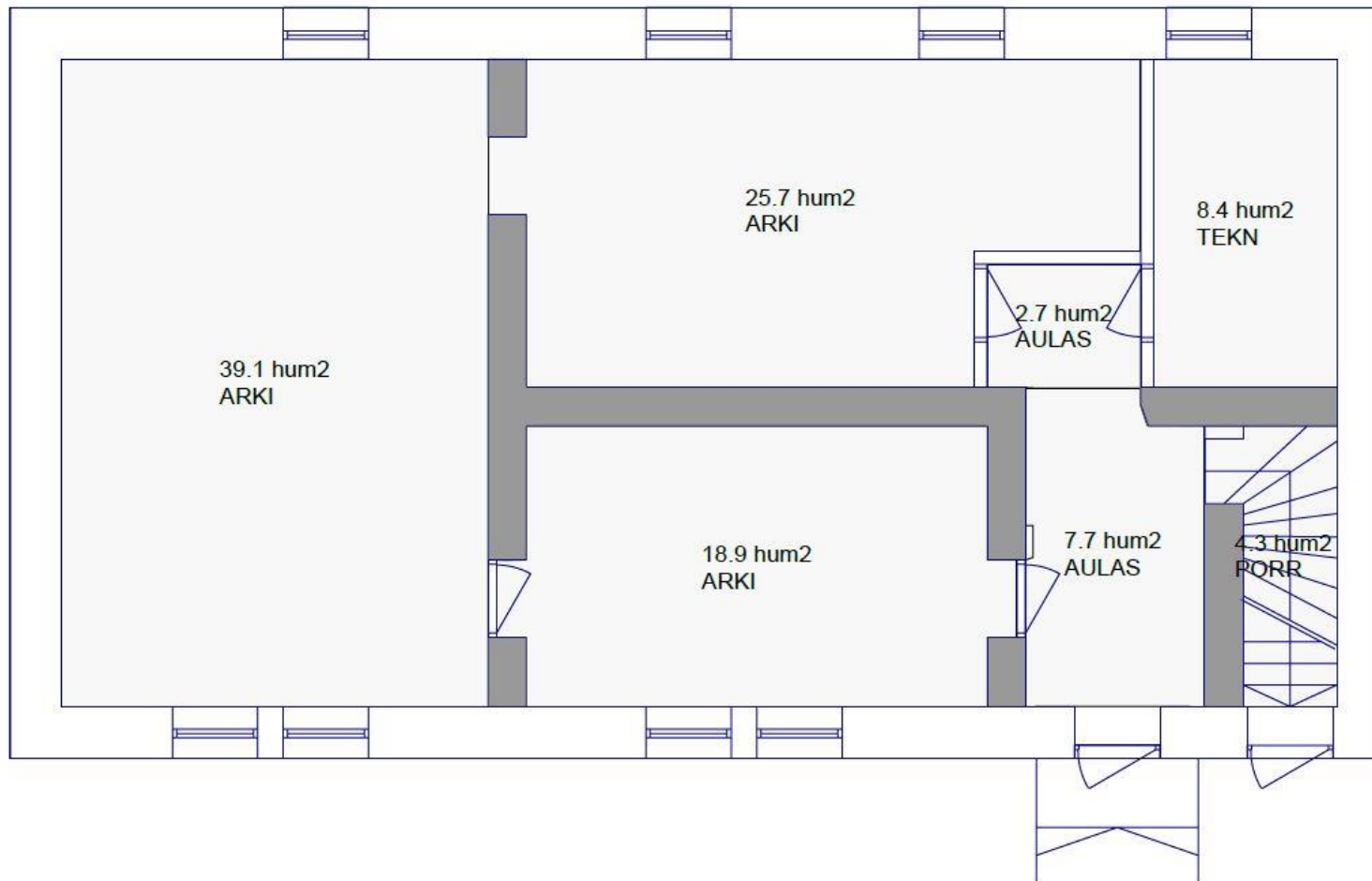
Siivous- ja varastorakennus



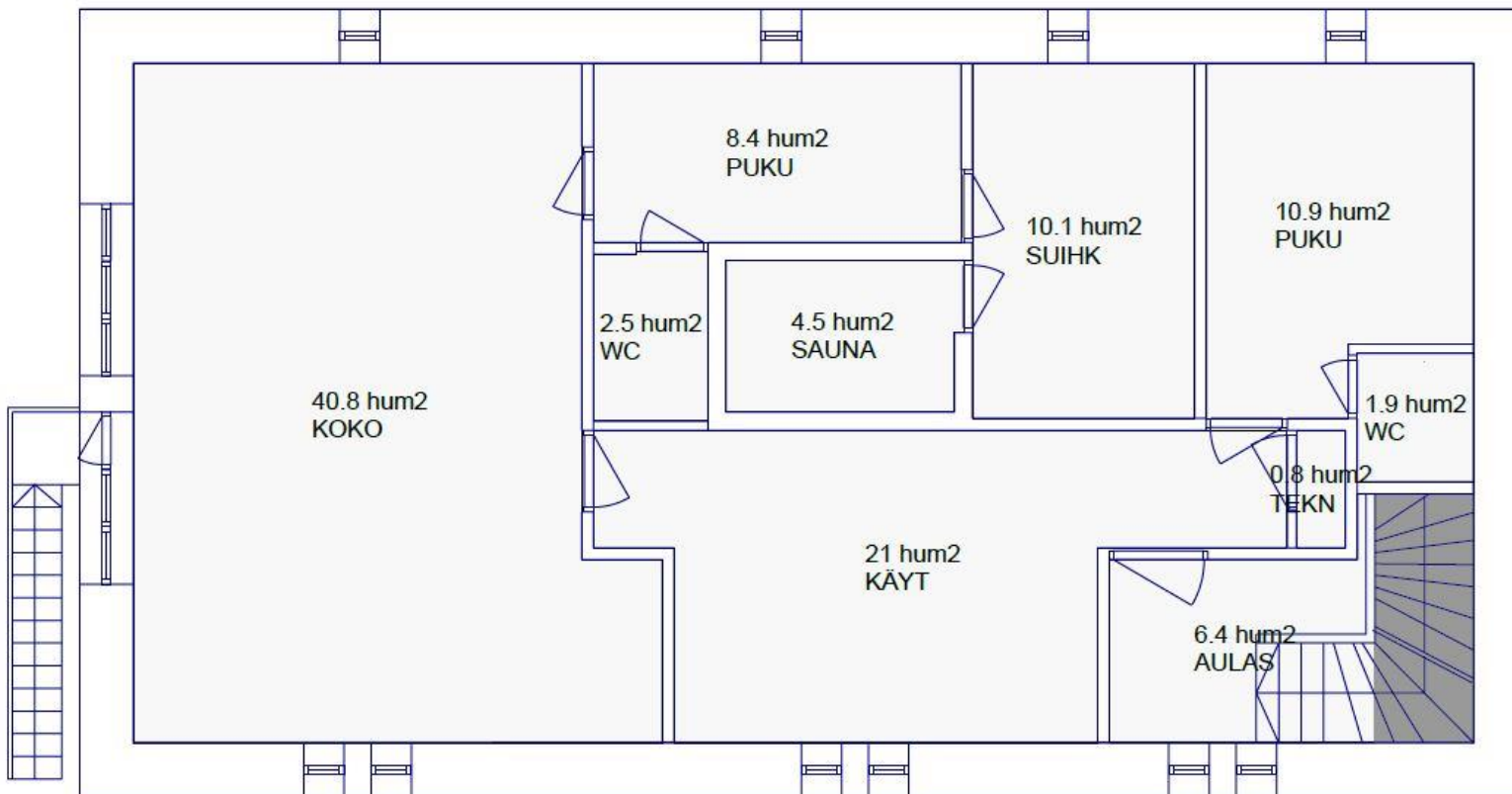
Osoite	Sepänkatu 1, 70100 Kuopio
Pinta-ala	n. 244 kem ²
Rakennusvuosi	1896
Peruskorjaus	Rappauspinnat 1980-luvulla Viemäriverkostojen peruskorjaus 1995 Ilmanvaihtolaitteiden uusiminen 1995 Kaukolämmön alajakokeskuksen sekä lämmityspiirien laitteiden uusiminen 2005 Rakennusautomaation alakeskusten ja valvomon uusiminen 2007 Kokoustilojen sähkökeskuksen uusiminen 1995 Kiukaan ja ohjauskeskuksen uusiminen 2016
Tilajako 1. krs 2. krs	Arkisto- ja teknistä tilaa Kokoustilaa Sauna, suihku- ja pukeutumistilat ja 2 x WC
Rakennusmater.	Tiili, harjakatto peltikatteella
Tekniikka	Kaukolämpö Koneellinen tulo-/poistoilma



Pohjakuva siivous- ja varastorak. 1. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



Pohjakuva siivous- ja varastorak. 2. krs (ohjeellinen, ei mittakaavassa)



VUOKRAUSTOIMINNAN TULOS				
101032 Kuopio, Sepänkatu 1 virastotalot				
	TOT 2014	TOT 2015	TOT 2016	BUD 2017
	EUR	EUR	EUR	EUR
VUOKRAKATE				
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vuokrat	263 683	261 952	261 984	264 472
Käyttökorvaukset	10 536	10 380	10 380	10 380
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Käyttö ja huolto	-22 285	-22 098	-24 669	-26 600
Ulkoalueiden hoito	-224	-1 393	-268	-2 000
Siivous	-2 197	-2 197	-2 197	-2 200
Lämmitys	-35 651	-32 081	-30 130	-30 500
Vesi ja jätevesi	-1 575	-1 282	-1 806	-1 800
Sähkö	-19 619	-20 595	-17 699	-18 000
Jätehuolto	-3 897	-3 399	-4 006	-3 900
Kiinteistövero yht.	-15 213	-15 311	-15 406	-15 308
Muut hoitokulut	-3 786	-585		-1 500
Tulos	169 772	173 390	176 182	173 044

Poistettu: Yleiskulut, vahinko-
vakuutukset, korjaukset,
poistot, rahoituskulut

Pohjois-Savon liitto on vuokrannut rakennuksen 1, 1.380 m², toistaiseksi 6 kk:n irtisanomisajalla.

Sopimus päättyy aikaisintaan 31.5.2021. Tietotaito Group Suomi Oy on vuokrannut rakennuksesta 2 350 m² toistaiseksi 6 kk:n irtisanomisajalla olevalla vuokrasopimuksella.

Myyjän omassa käytössä olevien tilojen osalta neuvotellaan mahdollinen vuokrasopimus erikseen ja se on huomioitava tuottolaskelmassa.

Valokuvia





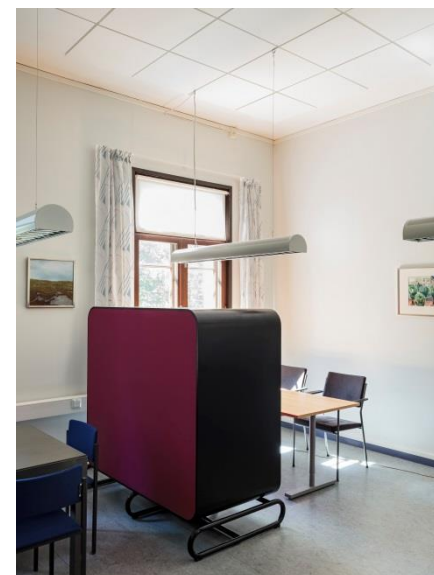
REALIA
MANAGEMENT













Myyjä	<p>Realia Management Oy toimii myyjän neuvonantajana.</p> <p><u>Katselmukset ja tarkentavat kohdetiedot järjestetään Realia Management Oy:n kautta. Omistajaa ja vuokralaisia ei saa suoraan lähestyä katselmuksiin tai kohteen myyntiin liittyvissä asioissa.</u></p> <p>Tämä esite on luottamuksellinen eikä sitä saa osaksikaan kopioida tai muuten luovuttaa muille ilman Realia Management Oy:n lupaa. Edellä olevat tiedot on saatu yksinomaan toimeksiantajalta sekä julkisista lähteistä. Realia Management Oy tai kukaan sen palveluksessa oleva henkilö ei vastaa siitä, että tiedot kaikilta osin olisivat virheettömiä. Tiedot tulee tarkistaa ennen kauppaa ja ainoastaan kauppakirjassa tai siihen mahdollisesti liittyvissä asiakirjoissa olevat tiedot ovat sitovia.</p>
Hinta	<p>Senaatti-kiinteistöt myy kohteen tarjousten perusteella, varaa oikeuden pyytää niihin tarkennuksia sekä hyväksyä ja hylätä tarjoukset.</p>
Tarjousten jättö	<p>Kirjalliset tarjoukset on toimitettava 31.8.2017 klo 14 mennessä sähköpostitse osoitteeseen senaatti@senaatti.fi</p>
Lisätietoja	<p>Realia Management Oy Vuorikatu 26 A 2. krs 70100 Kuopio Raimo Hallman Puh. 0400 461232 raimo.hallman@realia.fi</p>
Liitteet	<p>Rakennushistoriaselvitys 10.4.2015 Rakennushistoriaselvitys 10.4.2015 rakennuskohtaiset selvitykset Kuntokatselmusraportti 11.11.2016 Energiatodistus Ympäristöselvitys 11.11.2016 Ympäristöministeriön suojelupäätös 5.9.1994 Ympäristöministeriön kiinteistönluovutuslausunto 1.8.2014 Kiinteistörekisteriote Lainhuutotodistus Rasitustodistus</p>