

SENAATTI MYY:

VERNISSAKATU 4



TOIMISTOKOHDE HUIPPUSIJAINNILLA TIKKURILASSA

ECORUM

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto	3
2. Sijainti	5
3. Kiinteistö	8
4. Taloudellinen selvitys	13
5. Myyntiprosessi	16
Yhteystiedot	20
Liiteluettelo	21





KAUPAN KOHDE

Senaatti-kiinteistöt myy kiinteistön osoitteessa Vernissakatu 4, Vantaa (kiinteistörekisteritunnus 92-62-32-1) ja 114 pysäköintioikeuteen oikeuttavaa osaketta Tikkurilan Asemakeskus Oy:sta (jäljempänä yhteisesti ”Kohde”).

Kohde sijaitsee Vantaalla, Tikkurilan aseman välittömässä läheisyydessä. Kohteeseen kuuluu oma tontti ja 7-kerroksinen toimistorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on noin 6 684 m².

Kohteen omistaa Suomen valtio ja Senaatti-kiinteistöt toimii omistajan hallinnollisena edustajana. Senaatti-kiinteistöt on Valtiovarainministeriön alainen liikelaitos ja vastaa keskitetysti valtion omistaman rakennetun omaisuuden myynnistä.

Ecorum Oy toimii myyntiprojektissa Senaatti-kiinteistöjen kaupallisena neuvonantajana.

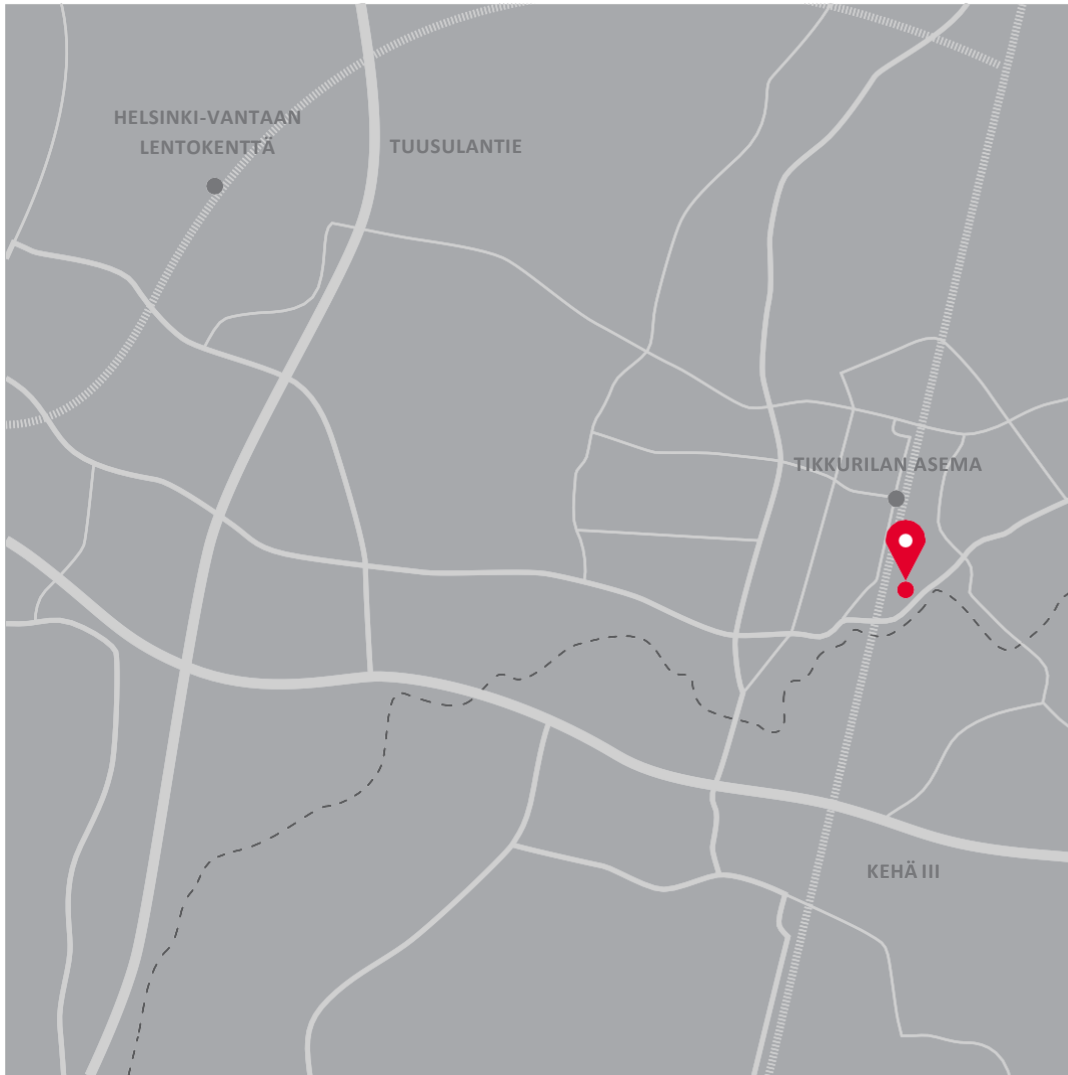
SIIJOITUSMAHDOLLISUUDEN PÄÄKOHDAT

- Keskeinen sijainti Vantaan Tikkurilassa aseman välittömässä läheisyydessä
- Toimivat kulkuyhteydet julkisella liikenteellä ja henkilöautolla
- Tikkurilan alueella on kasvavaa toimistotilakysyntää
- Monikäyttöinen rakennuksen runko, joka soveltuu mm. hotellikäyttöön



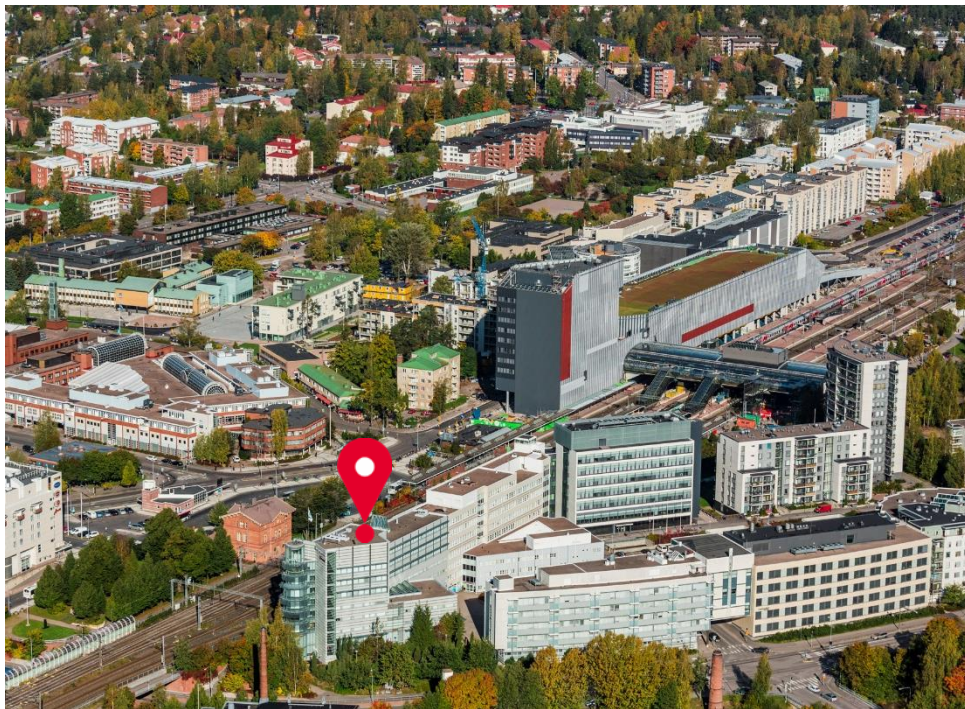
2 SUAINTI





VERNISSAKATU 4

SIJAITSEE VANTAAN
TIKKURILASSA, JOSTA
ON SUORA YHTEYS
HELSINKI-VANTAAN
LENTOKENTÄLLE
JA HELSINGIN
KESKUSTAAAN.



Kiinteistö sijaitsee Vantaan kaupungissa Jokiniemen kaupunginosassa. Kohteen lähiympäristössä sijaitsevat mm. Tikkurilan asema, kauppakeskus ja toimistokeskittymä Dixi, kauppakeskus Tikkuri, Tiedekeskus Heureka sekä hotelli ja asuinkerrostaloja.

Kohteen sijainti on Vantaalla keskeinen ja näkyvä. Kohteen saavutettavuus on erittäin hyvä sekä julkisilla liikennevälineillä että autolla. Kohteesta on myös lyhyt matka Helsinki-Vantaan lentokentälle.

3. KIINTEISTÖ



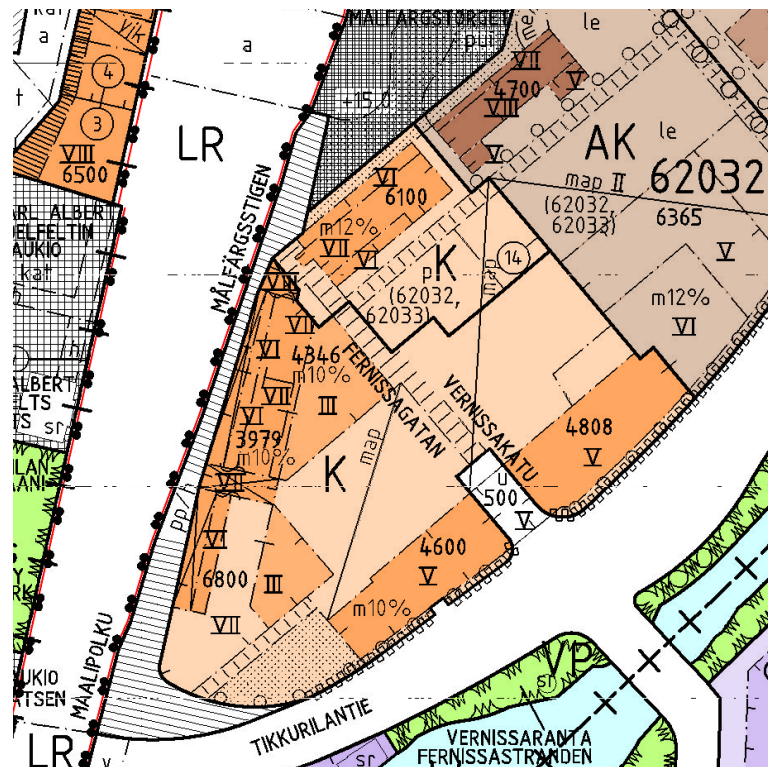
3.1 TONTTI JA KAAVOITUS

Kohde sijaitsee 3 114 m² tontilla.

Tontilla on 2.8.2000 voimaan tullut asemakaava. Tontti on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä K. Tontin rakennusoikeus on 6 800 m².

Rakennusoikeuden estämättä voidaan kellarikerrokseen rakentaa koulutus-, arkisto, virkistys-, näyttely- ja muita harrastustiloja. Edellä mainittujen tilojen lisäksi saa rakentaa keittiö- ja ruokailutiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismäärä on korkeintaan 250 m². Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä voidaan ullakolle rakentaa sauna tms. tiloja.

Asemakaavaote ja kaavamääräykset ovat tämän muiston liitteenä 2



3.2 RAKENNUS JA PYSÄKÖINTI

Tontilla sijaitsee toimistorakennus, joka on valmistunut vuonna 1991. Toimistorakennuksessa on 7 maanpäällistä kerrosta, kellarikerros ja ullakko. Rakennuksen vuokrattava-ala on noin 6 684 m².

Rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan ja lämmitysjärjestelmänä on kaukolämpö. Rakennuksessa on koneellinen tulo/poistoilma lämmön talteenotolla ja osassa tiloista on koneellinen jäähdytys. Rakennus on betonielementtirakenteinen ja tasakattoinen.

Kohteeseen kuuluu 7 yksinomaisessa hallinnassa ja 107 yhteiskäytössä olevaa pysäköintioikeutta.

Yleiset	
Osoite	Vernissakatu 4, Vantaa
Kiinteistötunnus	92-62-32-1
Tontti	
Koko, m ²	3 114
Rakennusoikeus, m ²	6 800
Käytetty	6 751
Käyttämätön	49
Tontin omistus	Oma tontti
Kaavamerkintä	K
Rakennustiedot	
Rakennusvuosi	1991
Käyttö	Toimisto
Kerrosten määrä	7 + ullakko
Vuokrattava-ala, m ²	6 684
Pysäköinti	114
Tekninen yhteenveto	
Runko	Teräs ja betoni
Julkisivu	Klinkkeri ja lasi
Katto	Tasakatto, bitumikermikate,
Lämmitys	Kaukolämpö
Lämmönjako	Vesipatterijärjestelmä
Jäähdytys	Koneellinen jäähdytys osassa tiloissa
Vesi ja jätevesi	Kunnallinen vesijohto ja viemärinti
Vesijohtojärjestelmä	Kupari

3.3 TOIMITILAT

Kellarikerroksessa on ruokala, suurtalouskeittiö sekä varasto-, teknistä- ja sosiaalitilaa. Ensimmäisessä kerroksessa on aulatilat sekä toimistotiloja.

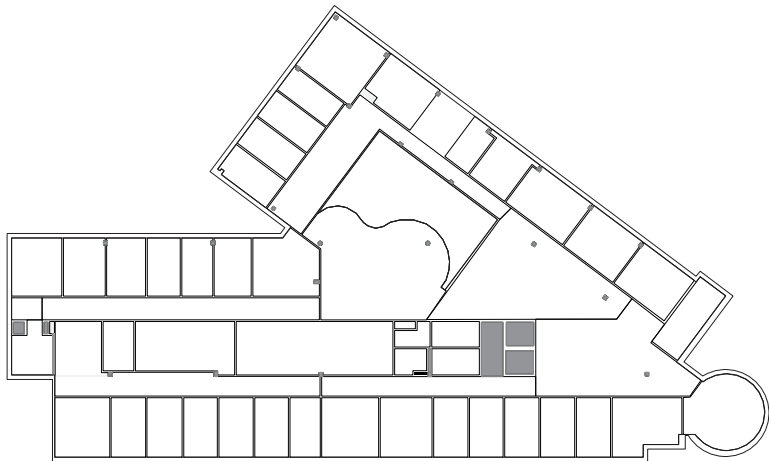
Kerrokset 2–6 ovat toimistokerroksia. Toimistohuoneet on toteutettu ikkunaseinille ja keskellä on arkisto-, varasto-, teknistä- ja sosiaalitilaa. Seitsemännessä kerroksessa on toimistohuoneiden lisäksi saunaosasto. Saunaosaston yhteydessä on ulkoterassi. Ullakkokerroksessa on teknistä tilaa. Aulan kohdalla on kaksi hissiä, jotka palvelevat kaikkia kerroksia.

Kerros	Vuokrattava ala (m ²)
1.Kerros	843
2.Kerros	980
3.Kerros	978
4.Kerros	801
5.Kerros	787
6.Kerros	772
7.Kerros	624
Kellari*	900
Yhteensä	6 684

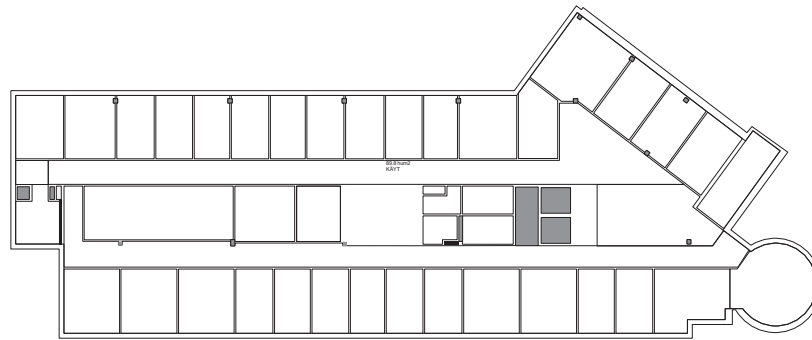
* Ei sisällä autohallia (693,1 m²) ja autotallia (53,5 m²)

HAVAINNE TOIMISTOKERROKSISTA

2. Kerros



5. Kerros



Pohja- ja leikkauskuvat ovat tämän muistion liitteenä 1

4. TALOUDELLINEN SELVITYS



4.1 YLLÄPITO

Toteutuneet ylläpitokulut vuonna 2016 olivat 297 199 EUR (ALV 0%). Ylläpitokulut eivät sisällä omistajan hallinnointikuluja.

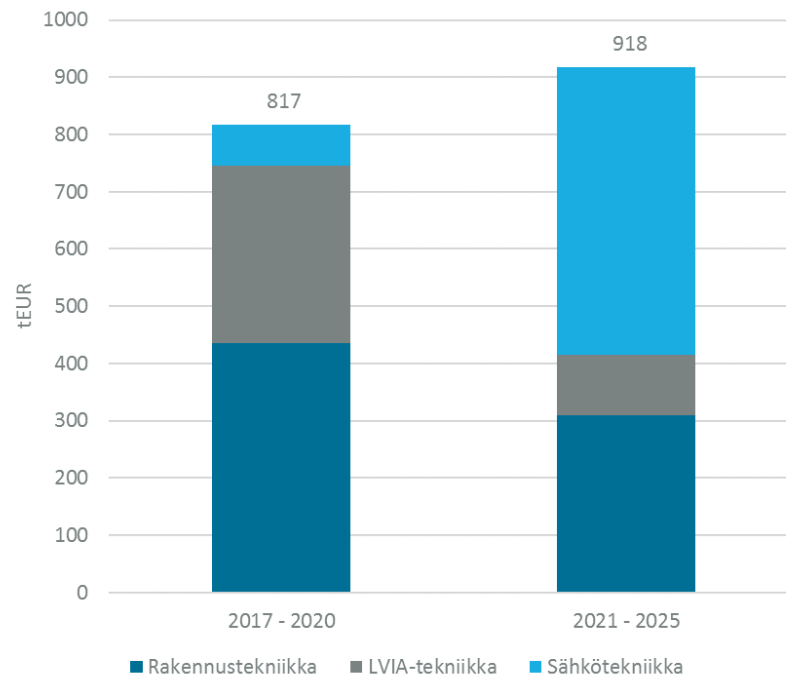
Lisäksi Tikkurilan Asemakeskus Oy:n osakkeiden omistuksesta koitui vuonna 2016 kustannuksia yhteensä 16 334,84 EUR maksettuina vastikkeina.

Hoitokulut 2016*	EUR	EUR/kk/m ²
Hallinto	0	0,00
Käyttö ja huolto	-49 412	-0,58
Ulkoalueiden hoito	-1 559	-0,02
Siivous	-9 434	-0,11
Lämmitys	-49 619	-0,59
Vesi ja jätevesi	-6 580	-0,08
Sähkö	-64 662	-0,76
Jätehuolto	-15 576	-0,18
Vuokrat	-21 616	-0,26
Kiinteistövero	-77 890	-0,92
Korjaukset	0	0,00
Muut hoitokulut	-851	-0,01
Yhteensä	-297 199	-3,51

* Ei sisällä: Yleiskulut, vahinkovakuutukset, korjaukset

4.2 KORJAUSTARVE

Ramboll Finland Oy on tuottanut Kohteesta teknisen kuntoarvion. Korjauskustannuksiksi on arvioitu vuosille 2017-2025 yhteensä noin 1,735 MEUR.



Tekninen kuntokartoitus on tämän muistion liitteenä 3

5. MYYNTIPROSESSI



INDIKATIIVISET TARJOUKSET

Kohteen myymiseksi käydään kaksivaiheinen tarjouskilpailu. Kirjalliset indikatiiviset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 4.12.2017 klo 12.00 mennessä Senaatti-kiinteistöille sähköpostilla senaatti@senaatti.fi tai postitse:

Senaatti-kiinteistöt / Kirjaamo
PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)
00531 HELSINKI

Sähköpostiin tai kuoreen merkintä ”Vantaa - Vernissakatu 4”

Tarjouksen toivotaan sisältävän Kohteen arvon ja arvolaskennan perusoletukset, ostajan identiteetin ja mahdollisen due diligence –tarkastuksen vaatimukset.



MUUT MYYNTIPROSESSIIN LIITTYVÄT ASIAT

Potentiaaliset ostajat ovat vastuussa kaikista omista kustannuksistaan sisältäen neuvonantajinsa kustannukset. Ostaja on vastuussa myös varainsiirtoverosta.

Tätä dokumenttia ja sen sisältämää informaatiota tulee käsitellä luottamuksellisena. Informaatio on pyritty esittämään mahdollisimman oikeana, mutta Senaatti-kiinteistöt tai Ecorum eivät kannu vastuita mahdollisista virheistä tai epätarkkuuksista eivätkä anna mitään vakuutuksia tässä dokumentissa esitetyn tiedon oikeellisuudesta.

Informaatio ei sido Senaatti-kiinteistöjä millään tavoin eikä velvoita sitä myymään kohdetta. Kiinnostuneita tahoja kehoitetaan tekemään omat tarkastuksensa.

Senaatti

ECORUM



AIKATAULU

	Lokakuu		Marraskuu					Joulukuu				Tammikuu				Helmikuu
	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5
VAIHE 1																
myynti alkaa, markkinointimateriaalin jako	•															
Kohdekäynnit	•	•	•	•	•	•	•	•								
indikatiivisten tarjousten jättöaika	•	•	•	•	•	•	•	•								
toisen kierroksen osapuolten valinta									•							
VAIHE 2	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5
ostajan Due Diligence									•	•	•	•	•	•	•	
Ostajan valinta															•	
KAUPPAKIRJANEUVOTTELUT	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5
kauppakirjaneuvottelut												•	•	•	•	
kauppakirjan allekirjoitus																•

Senaatti-kiinteistöjen hallitus päättää kaikista kiinteistökaupoista 5 miljoonaan euroon saakka. Sen jälkeen toimivalta siirtyy maan hallitukselle ja yli 10 milj. euron kaupoista päättää eduskunta.

Senaatti

LISÄTIEDOT

Myyntipäällikkö Esko Posti
esko.posti@ecorum.fi, 050 401 4325

LISÄTIEDOT

Myyntipäällikkö Kari Kervinen
kari.kervinen@senaatti.fi, 050 388 9426

LIITELUETTELO

Liite 1. Pohja- ja leikkauskuvat

Liite 2. Asemakaavaote ja kaavamääräykset

Liite 3. Tekninen kuntokartoitus

Liitteet on mahdollista ladata osoitteesta

<http://goo.gl/Hkm6UP> tai pyytää ne projektin yhteyshenkilöiltä

