

SENAATTI-KIINTEISTÖT MYY:

POHJOISKAARI 34-38, HELSINKI



KEHITYSKOHDE HELSINGIN LAUTTASAARESSA

Loistava merellinen
sijainti rauhallisella
asuinalueella Helsingin
Lauttasaarella

Helsinki





SISÄLLYSLUETTELO

Johdanto	s. 5
Sijoitusmahdollisuuden pääkohdat	s. 6
Markkinakatsaus	s. 7
Sijainti	s. 8
Tontti	s. 9
Kaavoitus	s. 10
Rakennukset	s. 11
Kunto ja tehdyt korjaukset	s. 12
Kehitysmahdollisuudet	s. 13
Myyntiprosessi	s. 15
Valokuvia	s. 16
Yhteystiedot	s. 17



Tämä esite on luottamuksellinen eikä sitä saa osaksikaan kopioida tai muuten luovuttaa muille ilman Newsec Advice Oy:n lupaa. Edellä olevat tiedot on saatu yksinomaan toimeksiantajalta sekä julkisista lähteistä. Newsec Advice Oy tai kukaan sen palveluksessa oleva henkilö ei vastaa siitä, että tiedot kaikilta osin olisivat virheettömiä. Tiedot tulee tarkistaa ennen kauppaa tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja ainoastaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa ja niihin mahdollisesti liittyvissä asiakirjoissa olevat tiedot ovat sitovia.

1. JOHDANTO

Senaatti-kiinteistöt myy kiinteistön 91-31-24-5 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 5.997 m² ja sillä sijaitsevien kahden rakennuksen pinta-ala on yhteensä noin 3.162 brm². Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1952 ja 1956. Kohde sijaitsee Helsingissä, Lauttasaaren kaupunginosassa osoitteessa Pohjoiskaari 34-38.

Asemakaavan mukaan myytävä kiinteistö on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontin rakennusoikeus on 2.399 kem².

Kiinteistön omistaa Suomen valtio ja Senaatti-kiinteistöt toimii omistajan hallinnollisena edustajana.

2. SIIJOITUSMAHDOLLISUUDEN PÄÄKOHDAT

Kiinteistö

- Kaksi 1950-luvun kivitaloa merinäköaloin
- Arkkitehtonisesti kaunis kokonaisuus

Sijainti

- Rauhallinen sijainti halutun asuinalueen sydämessä puistoalueen vieressä
- Erinomaiset kulkuyhteydet julkisella liikenteellä ja henkilöautolla

Kehitysmahdollisuudet

- Nykyinen käyttäjä siirtää toimintansa kohteesta vuoden 2017 aikana
- Loistava tilaisuus kehittää kohdetta esimerkiksi hoiva- ja/tai asuinkäyttöön



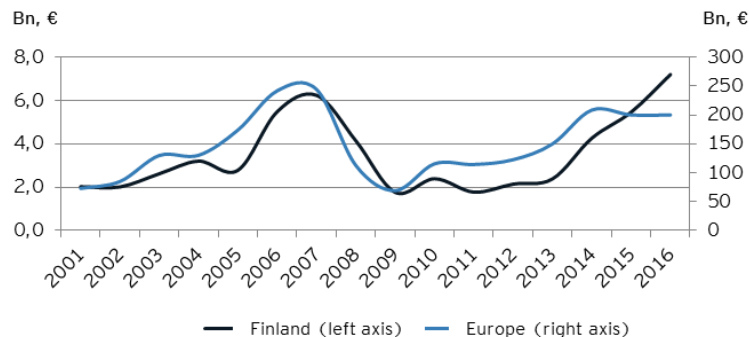
3. MARKKINAKATSAUS

Suomen kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymit ovat olleet selvässä kasvussa vuodesta 2011 lähtien ja vuonna 2016 lukemat nousivat yli vanhojen ennätysten. Vuonna 2016 transaktiovolyymi asettui Suomen kiinteistömarkkinoilla 7,5 miljardin euron tasoon. Merkillepantavaa on, että Suomen kiinteistömarkkinoiden kokonaisvolyymistä noin 38 % muodostui vuokra-asuntokiinteistöjen kaupoista. Kiinteistömarkkinoiden vilkkauteen vaikuttavat pääosin matala korkotaso, vaihtoehtojen sijoitusmahdollisuuksien rajallisuus sekä finanssipääomien kumuloituminen. Suomi nähdään vakaana markkinana, jossa saatavissa olevat tuottotasot ovat muita pohjoismaita korkeampia. Helsingin ydinkeskustassa parhaiden toimistojen tuottotaso on tällä hetkellä alle 4,5 % tasossa.

Viime vuoden suuriin kauppajärjestelyihin kuuluivat mm. Spondan hankkima Forum-kortteli, n. 576 milj. euroa, kaksi suurta asuntoportfoliokauppaa; Y-Säätiön VVO:lta hankkima yli 8.500 asunnon portfolio, n. 576 milj. euroa ja VVO:n Iccapitalilta ostama lähes 2.300 asunnon portfolio, n 400 milj. euroa. Näiden lisäksi tehtiin useita yli 1.000 asunnon portfoliokauppoja sekä lukuisia yli 100 milj. euron toimisto-, vähittäiskauppa-, logistiikka- ja hoivakiinteistöportfoliokauppoja.

Newsec ennustaa kiinteistökaupan pysyvän vilkkaana myös vuonna 2017. Alkuvuodesta tilanne oli edelleen, että sijoitusrahaa riittää ja sitä on tulossa myös meidän markkinoillemme. Alhainen korkotaso ja lainarahan saatavuus tukevat myös kiinteistöinvestointien houkuttelevuutta; sijoittajat todennäköisesti myös katsovat positiivisin silmin aiempia ennusteita parempia talousnäkymiämme.

TRANSAKTIOVOLYYMIT ENNÄTYSLUKEMISSA



Lähde: Newsec

Senaatti

NEWSEC

4. SIJAINTI

Myyntin kohde sijaitsee Lauttasaaren pohjoisosassa Pohjoiskaaren varrella. Pohjoiskaaren ja Kotkavuoren ympäristö on rauhallista ja suosittua asuinaluetta. Alueella on hyvät ulkoilumahdollisuudet ja Lauttasaaren rantoja kiertävät kävelyreitit lähtevät vierestä. Kohde sijaitsee aivan Kotkavuoren kallioiden ja lähimetsän kainalossa. Tontin rinnemäisyyden ansiosta kohteesta näkyy monin paikoin merelle ja pimeällä valaistulle Länsiväylän sillalle. Lisäksi metroasema ja kauppakeskus Lauttis ovat lyhyen kävelymatkan päässä myyntin kohteesta



Pohjoiskaari 34-38, 00200 Helsinki

ETÄISYYKSIÄ

Metro + Lauttis	600 m	8 min kävely
Bussipysäkki	450 m	5 min kävely
Terveysasema	500 m	6 min kävely



5. TONTTI

Myyntin kohteena on Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan korttelin nro 24 tontti nro 5. Topografialtaan tontti on lounaaseen nousevassa rinteessä ja sen pinta-ala on 5.997 m². Tontille on ajoyhteys sekä Pohjoiskaarelta että Koillisväylältä.

Kaupanteon yhteydessä tullaan muodostamaan rasite, jossa Suomen valtio on oikeutettuna kulkemaan Kotkavuoren alla sijaitsevaan kallioluolaan, jonka sisäänkäynti jää myytävälle kiinteistölle.

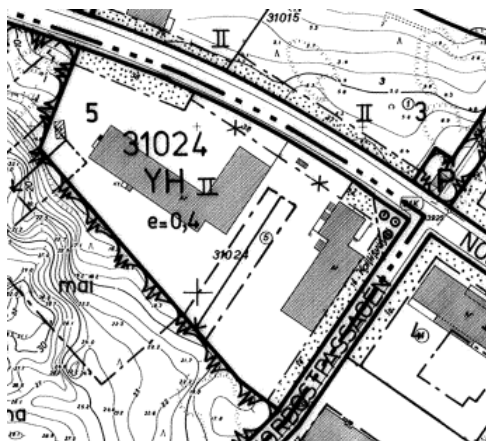
PERUSTIEDOT

Kiinteistötunnus	91-31-24-5
Tontin pinta-ala	5.997 m ²
Rekisteröity	3.3.1956
Rakennusoikeus	2.399 kem ²



6. KAAVOITUS

Asemakaava



- Vahvistettu 14.5.1980
- Hallinto- ja varastorakennusten korttelialue (YH)

Yleiskaava



Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

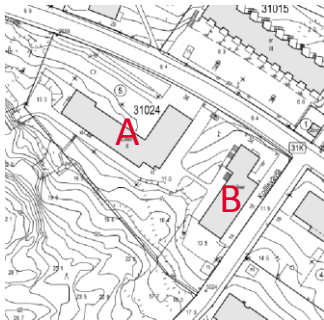
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin uuden yleiskaavan 26.10.2016
- Kohde sijaitsee alueella Kantakaupunki C2

7. RAKENNUKSET

Alun perin teollisuuden työnjohto–opiston opetus- ja majoitustiloiksi valmistuneet rakennukset valmistuivat 1952 ja 1956. Valtion käyttöön rakennukset tulivat vuonna 1983.

Suurimmat muutokset rakennuksissa on tehty 1982-1983 käyttäjän vaihtuessa, jolloin käyttötarkoitus muuttui hallintokäyttöön. Samassa yhteydessä tehtiin myös julkisivun sekä huoneisto- ja huonejaon muutoksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2.795 m². Nykyisen vuonna 1981 vahvistetun asema-kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty noin 400 kerrosneliömetrillä.



	A	B
Rakennusvuosi	1952	1956
Arkkitehti	Bertel Liljeqvist	Sam Salvesén
Kokonaisala	1.929 m ²	1.233 m ²
Kerrosala	1.742 m ²	1.052 m ²
Kerroslukumäärä	2 + kellari	2 + kellari
Hissi	Ei	Ei
Pääasiallinen rakennusaine	Betoni	Betoni
Julkisivumateriaali	Rapattu tiilijulkisivu	Rapattu tiilijulkisivu
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö	Kaukolämpö
Lämmitystapa	Vesikeskuslämmitys	Vesikeskuslämmitys
Ilmanvaihto	Koneellinen tulo- ja poistoilma LTO:lla	
Jäähdytys	Vain paikallisia jäähdytyslaitteita	

8. KUNTO JA TEHDYT KORJAUKSET

Rakennukset on peruskorjattu laajasti vuonna 1983. Merkittävimmät kohteessa toteutetut korjaustoimenpiteet ovat:

- Salaojien ja sokkelien ulkopuolisten vedeneristeiden asentaminen / uusiminen 1990-luvulla
- Kaukolämpökeskuksen asentaminen vuonna 1999
- A-talon ilmanvaihtokoneiden asentaminen vuonna 2011
- A-talon käytävävalaistuksen osittainen uusiminen 2010-luvulla
- A-talon valmistuskeittiön laitteiden osittainen uusiminen sekä keittiön valaistuksen uusiminen 2010-luvulla

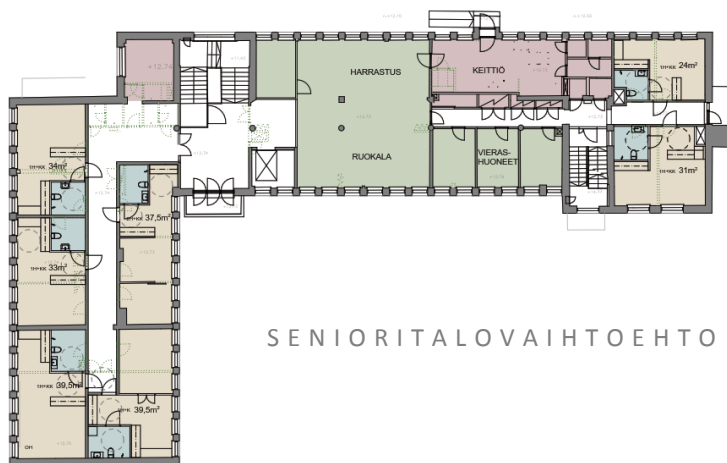
Kiinteistön rakenteet ovat pääosin alkuperäisiä 1950-luvulta ja ne ovat tyydyttävässä kunnossa. Lisätietoja kohteen kunnosta kuntoarviosta, joka löytyy kohteen tietopankista.



9. KEHITYSMAHDOLLISUUDET

Kohteesta on laadittu alustavat suuntaa antavat suunnitelmat asuin- ja hoivakäyttöön. Suunnitelmat ladattavissa tietopankissa.

A-talo

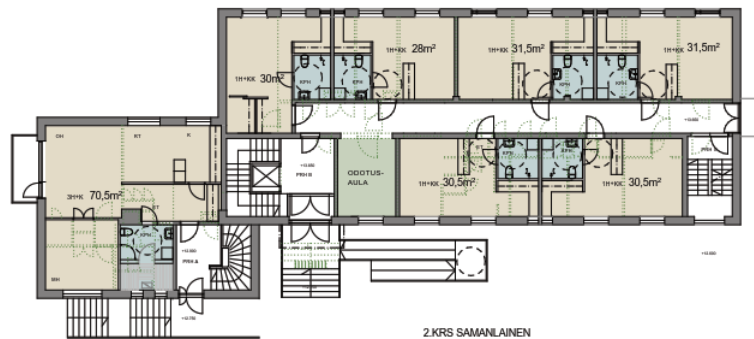


SENIORITALOVAIHTOEHTO

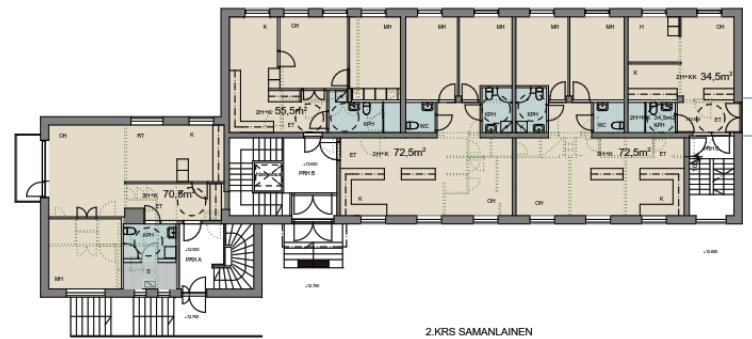


ASUINKERROSTALOVAIHTOEHTO

B-talo



SENIORITALOVAIHTOEHTO



ASUINKERROSTALOVAIHTOEHTO

10. MYYNTIPROSESSI

- Kohteesta saatavissa lisätietoa tietopankissa, mm. tarkempi myyntiesite, kuntoarvio, rakennushistoriaselvitys. Linkki tietopankkiin toimitetaan erikseen pyydettyäessä.
- Kohdekatselmukset järjestetään pyydettyäessä.
- Kohde tullaan myymään yhtenä kokonaisuutena tarjousten perusteella. Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset sekä pyytää tarkistuksia tehtyihin tarjouksiin.
- Kaavaehdollisia tarjouksia ei huomioida.
- Ostaja vastaa uuden sähköliittymän hankkimisesta.
- Ensi vaiheessa kaupasta päättää Senaatti-kiinteistöjen hallitus. Lopullisesta kaupasta päättää Senaatti-kiinteistöjen hallitus päättää kaikista kiinteistökaupoista 5 miljoonaan euroon saakka. Sen jälkeen toimivalta siirtyy maan hallitukselle ja yli 10 milj. euron kaupoista päättää eduskunta.

Tarjousten jättö

Kirjalliset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 23.11.2017 klo 12.00 mennessä sähköpostilla: senaatti@senaatti.fi tai postitse

Senaatti-kiinteistöt / Kirjaamo,
PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)
00531 Helsinki.

Sähköpostiin tai kuoreen merkki ”Pohjoiskaari 34–38 Helsinki”.



Sennatti

NEWSEC

LISÄTIEDOT & NÄYTÖT

Esa Pentikäinen
esa.pentikainen@newsec.fi
050 300 6567

Iida Kuusenaho
iida.kuusenaho@newsec.fi
050 412 3367

Thomas Vane-Tempest
thomas.vane-tempest@newsec.fi
044 772 7239