



Senaatti myy:

**Alvar Aallon katu 8-10
Seinäjoki**

Toimistorakennus Seinäjoen keskustassa



Johdanto

Senaatti-kiinteistöt myy tarjouskilpailulla Seinäjoen keskustassa sijaitsevan kiinteistön rakennuksineen osoitteessa Alvar Aallon katu 8-10, Seinäjoki.

Kohde myydään sellaisenaan voimassa olevalla asemakaavalla. Asemakaavan mukaan myytävä kiinteistö on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Kohde on tällä hetkellä vuokrattu valtiokäyttäjille.

Sisällysluettelo

1. Myyntikohteen yleistiedot

2. Sijainti

3. Kiinteistö

4. Rakennus

5. Taloudelliset tiedot

6. Myyntiprosessi

7. Lisätiedot



1. Myyntikohteen yleistiedot

Osoite	Alvar Aallon katu 8-10, Seinäjoki
Kiinteistötunnus	743-1-53-1
Tontin pinta-ala	4 587m ²
Rakennusoikeus	6 200 k-m ² . Käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 122 k-m ²
Kaavamerkintä	Y (=Yleisten rakennusten korttelialue)
Rakennusvuosi	2003
Pysäköinti	Pihalla 73 kpl pysäköintipaikkaa ja kaksi paikkaa autosuojassa
Tekninen kunto	Hyvä
Omistaja	Suomen valtio



6 112
brm²

Rakennuksen pinta-ala

4 587
m²

Tontin pinta-ala

6 200
kem²

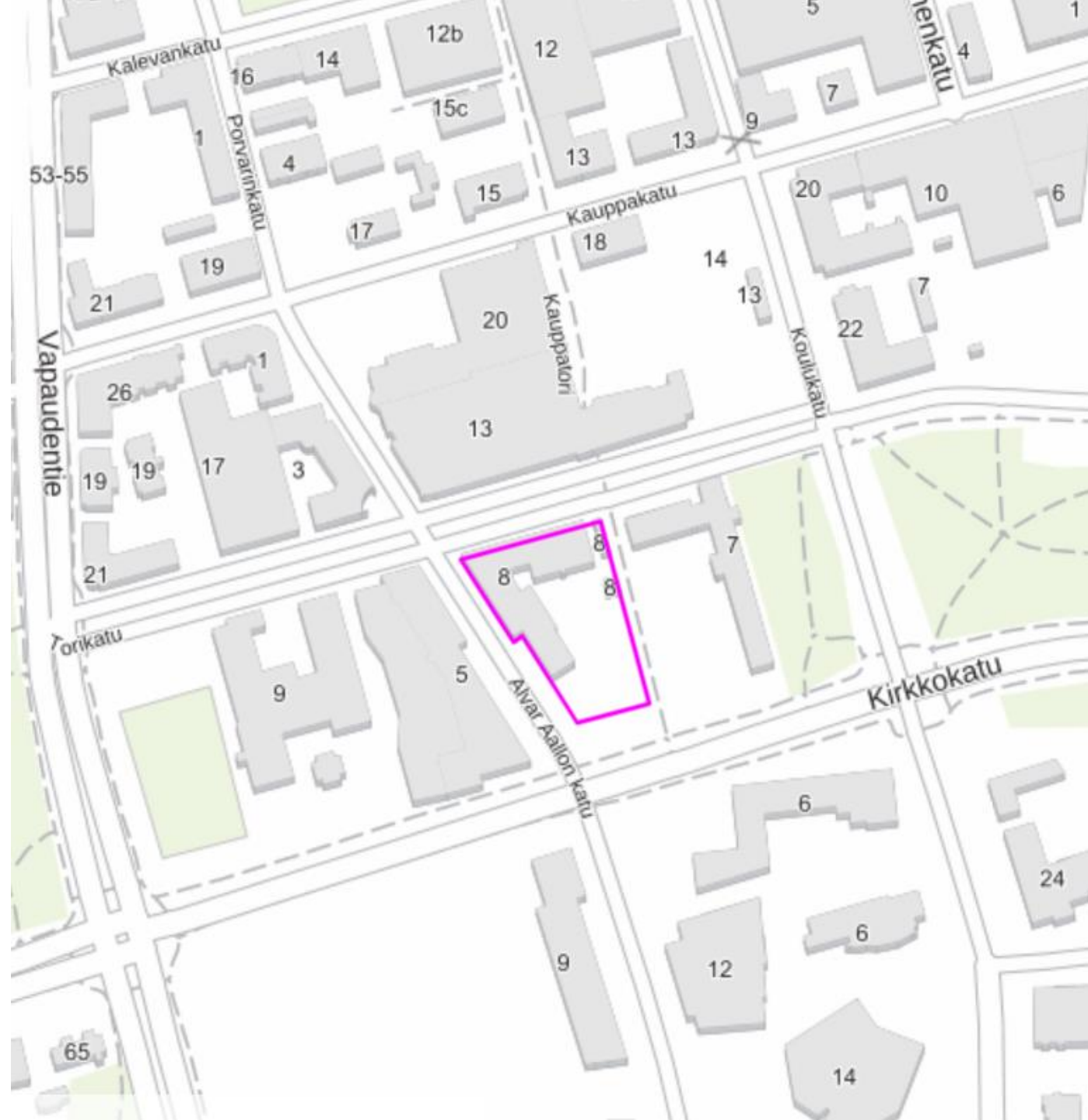
Rakennusoikeus

2. Sijainti

Alvar Aallon katu 8-10 sijaitsee Seinäjoen keskustassa, Kauppatorin lounaispuolella. Etäisyys rautatieasemalle noin 700 m.

Kohteen lähiympäristössä sijaitsee mm. Alvar Aallon suunnittelema hallinto- ja kulttuurikeskus, Aalto-keskus, virastotaloja, kauppakeskus Torikeskus sekä useita kouluja.

Kohteen sijainti on Seinäjoella keskeinen ja näkyvä. Kohteen saavutettavuus on erittäin hyvä sekä julkisilla liikennevälineillä että autolla. Kohteesta on myös lyhyt matka rautatieasemalle.



3. Kiinteistö

- Kiinteistötunnus 743-1-53-1
- Kiinteistön pinta-ala on 4587 m².
- Tontilla on rakennusoikeutta 6 200 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 1 122 kem²
- Piha-alueella on 73 autopaikkaa sekä 2 autotallipaikkaa. Autotallirakennuksen bruttoala on noin 89 m² ja kerrosala noin 66 m².
- Kiinteistöllä sijaitsee muuntamo, joka palvelee paitsi myytävää rakennusta myös sen lähiympäristöä.

4. Kaava

- Kiinteistö on 6.5.1989 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä Y).
- Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta 30 % voidaan käyttää myymälähuoneistoja varten (kaavamerkintä m30%).
- Autopaikkoja on rakennettava Y-korttelialueilla 1 autopaikka/70 kem². Autopaikat on sijoitettava tontille.



4. Rakennus

- Virastorakennus on valmistunut vuonna 2003. Rakennuksen bruttoala on noin 6 107 m², kerrosala noin 5 012 m² ja huoneistoala noin 4 867 m². Rakennus on betonirakenteinen. Ulkoseinät ovat betonisandwich-elementtejä. Ilmanvaihto on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto.
- Rakennuksessa on kolme kerrosta ja kellari. Kellarikerroksessa on päätearkisto, sosiaali- ja varastotilaa sekä kuntosalikäytössä olevat väestönsuojatilat. Ensimmäisessä kerroksessa on aula- ja neuvottelutilaa sekä toimistohuoneita aputiloineen. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa on pääasiassa toimistohuoneita aputiloineen.
- Rakennuksen energiatehokkuutta parantaa vesikatolle rakennettu, teholtaan noin 40 Kwp oleva aurinkosähkövoimala.
- Kohteessa on omat sähkö-, vesi- ja lämpöliittymät. Liittymät siirtyvät kaupan yhteydessä ostajalle.





5 012
m²

Rakennuksen kerrosala

6 107
m²

Bruttoala

4 867
m²

Huoneistoala

5. Taloudelliset tiedot

Tuotot ja kulut

Kaikki summat ovat arvonlisäverottomia.

Tuotot ja kulut €	2022	2023	1-9/2024
Operatiivinen tuloslaskelma	588 377	566 785	519 921
Kiinteistön tuotot	874 117	946 936	744 939
Vuokratuotot	874 117	946 936	744 939
Liiketoiminnan kulut	-285 741	-380 151	-225 017
Käyttö ja huolto	-48 949	-54 610	-37 899
Siivous	-599	-154	-175
Lämmitys ja jäähdytys	-44 674	-49 827	-33 004
Vesi ja jätevesi	-1 181	-2 055	-1 363
Sähkö	-33 714	-18 659	-11 900
Jätehuolto	-1 283	-2 230	-757
Kiinteistöverot	-75 736	-81 669	-61 385
Kunnossapito	-77 685	-170 199	-76 286
Muut hoitokulut	-1 919	-748	-2 248
Tulos	588 377	566 785	519 921

Poistettu: Yleiskulut, vahinkovakuutukset, poistot, rahoituskulut, verot

Vuokrasopimukset

Kohteen vuokratuotto 1.1.2025 alkaen noin 81 195 euroa/kk. (alv 0%).

Kaupan vahvistuessa vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan uudelle kiinteistön omistajalle. Senaatti-kiinteistöt järjestää vuokralaisille mm. puhtaus- ja aulapalveluita, jotka jatkuvat omistajan vaihtumisen jälkeen vuokrasopimusten päättymiseen saakka.

- ELY-keskusten sekä TE-toimistojen kehittämis- ja hallintokeskus (KEHA-keskus). Vuokralainen on vuokrannut rakennuksesta yhteensä noin 4 110 htm². Vuokrasopimus päättyy 30.9.2025.
- Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto. Vuokralainen on vuokrannut rakennuksesta yhteensä noin 343 htm². Vuokrasopimus päättyy 30.9.2025.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Vuokralainen on vuokrannut rakennuksesta yhteensä noin 13 htm². Vuokrasopimus päättyy 30.9.2025.

Vuokrasopimukset

- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom. Vuokralainen on vuokrannut rakennuksesta yhteensä noin 185 htm². Vuokrasopimus päättyy 30.9.2025.
- Seiverkot Oy:n muuntamotilan vuokrasopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2033.

6. Myyntiprosessi

Indikatiiviset tarjoukset

Indikatiiviset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 9.1.2025 klo 16.00 mennessä sähköpostitse kirjaamo@senaatti.fi . Sähköpostiin merkintä "KM0757 Seinäjoki, Alvar Aallon katu 8-10. Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä.

Tarjousten tulee perustua tähän myyntiesitteeseen ja materiaalipankissa tarjottuihin tietoihin.

Indikatiivisen tarjouksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

1. Indikatiivinen ostohinta (euroa yhteensä)
2. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämän toisen ostajatahon kuvaus.
3. Rahoitus. Kuvaus potentiaalisen ostajan taloudellisesta asemasta.
4. Muut keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (DD, hyväksynät, muut mahdolliset)
5. Ostajan alustavat keskeisimmät kommentit kauppakirjaluonnokseen
6. Kaavaehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Kohde myydään nykyisellä kaavalla.

Huom. Ostajien (yritys tai yritysryhmän jäsenet) tulee täyttää soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset;

- Taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset ostaa kiinteistö
- Verot ja muut julkiset maksut on suoritettu
- Ostaja on rekisteröitynyt lainsäädännön edellyttämiin rekistereihin (mm. kaupparekisteri, ennakkoperintärekisteri, työnantajarekisteri, alv-velvollisten rekisteri)
- Ostajaan tai sen määräysvaltaa käyttävään tahoon ei kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita

Kauppan loppuun saattaminen

- Kaupassa noudatetaan ns. luovutuslakia (Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta). Kauppa edellyttää toimivaltaisen tahon päätöstä riippuen kohteen kauppahinnasta.
- Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa, jolloin kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.



7. Lisätiedot



Myyntimateriaali

- Myyntimateriaali löytyy sähköisenä projektipankista. Tunnukset saa pyynnöstä, Kirsi Lötjöselältä: kirsi.lotjonen@senaatti.fi
- Tunnuksia pyydettäessä pyydämme liittämään mukaan yhteystiedot, joissa näkyy myös organisaation nimi ja osoite sekä sähköpostiosoite, jolla luodaan tunnukset projektipankkiin.

Pohjapiirroksset

1. kerros



2. kerros

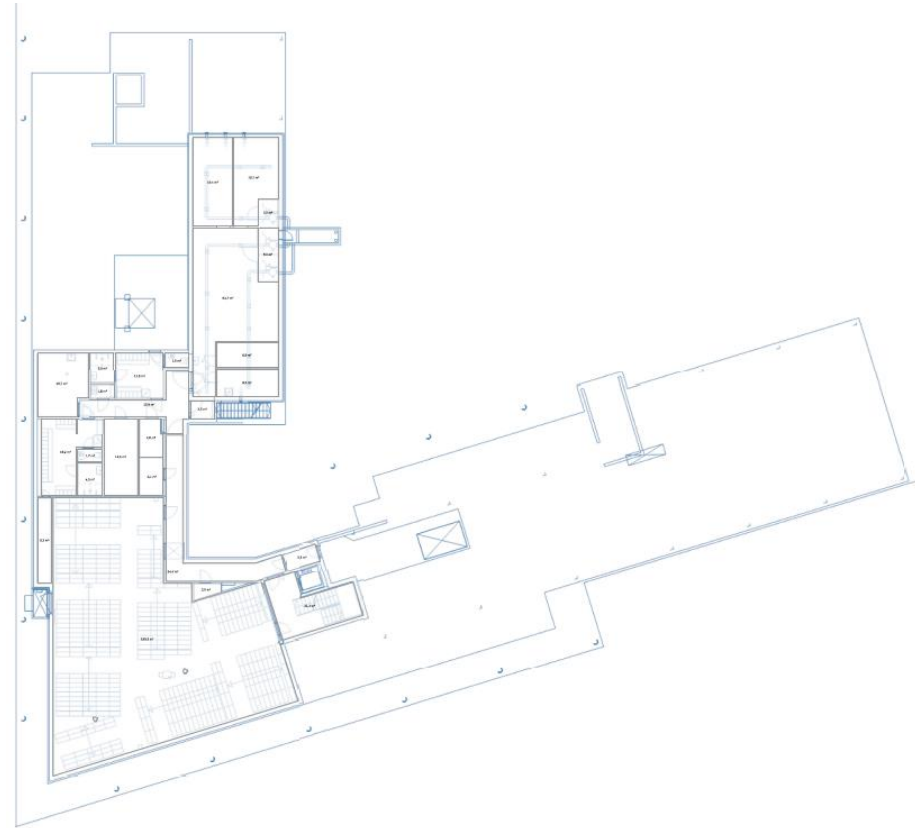


Pohjapiirrokset

3. kerros

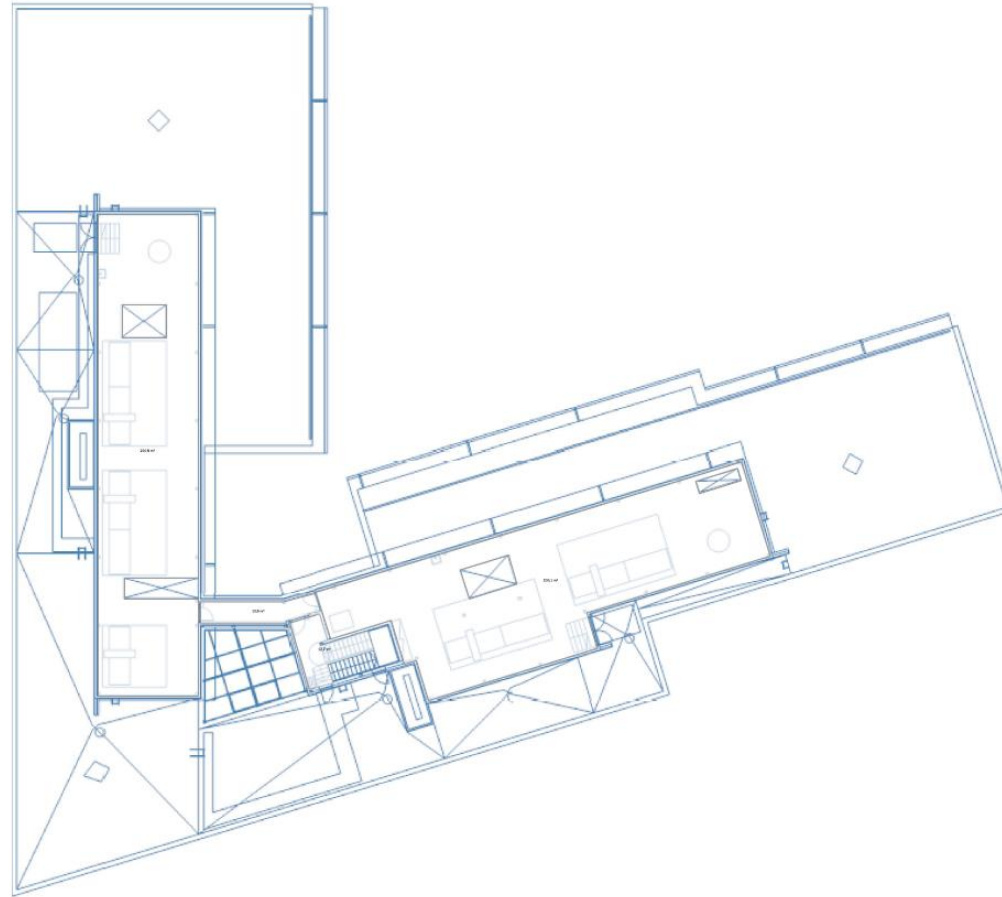


Kellari



Pohjapiirrokset

Ullakko



Lisätietoja

Asko Taskila
Myyntipäällikkö
Puh. 040 511 2157
asko.taskila@senaatti.fi

Päivi Pulkkinen
Asiantuntija
Puh. 050 568 8577
paivi.pulkkinen@senaatti.fi

Kohdekatselmukset

Jaakko Ala-Ilkka
Kiinteistöpäällikkö
Puh. 044 725 7000
Jaakko.ala-ilkka@senaatti.fi



SENAATTI