



Pirkkala Annanmaankuja 6

Vastuuvapauslauseke

Tämän sijoitusmuistion on tehnyt Catella Property Oy (“Catella”) Myyjän toimeksiannosta ja se perustuu Myyjän antamiin tietoihin. Sijoitusmuistion tarkoitus on avustaa ostajaa Kohteen analysoinnissa. Tietojen ei taata olevan kaikenkattavia ja jokaisen kiinnostuneen tahon tulee tehdä oma analyysinsä kohteesta.

Myyjä tai Catella, tai kukaan näiden palveluksessa oleva henkilö, ei anna sijoitusmuistion informaatiolle virheettömyystakuuta. Ne asiat, jotka tulevat juridisesti sitoviksi, kirjataan Myyjän ja ostajan väliseen kauppakirjaan ja muihin sopimuksiin. Catella ei ole vastuussa sijoitusmuistiossa esitettyjen tietojen virheettömyydestä. Tätä sijoitusmuistiot ja muuta informaatiota on pidettävä luottamuksellisena, eikä tietoja saa käyttää muuhun kuin kyseessä olevan kohteen analysointiin.

Myyjällä ja Catellalla on oikeus oikaista tai muuttaa sijoitusmuistiossa esitettyjä tietoja. Myyjä pidättää oikeuden päättää neuvottelut potentiaalisten ostajien kanssa ilman erityistä syytä. Kohteesta kiinnostuneet tahot vastaavat kaikista omista kustannuksistaan, kuten heidän omien neuvonantajiansa palkkioista.

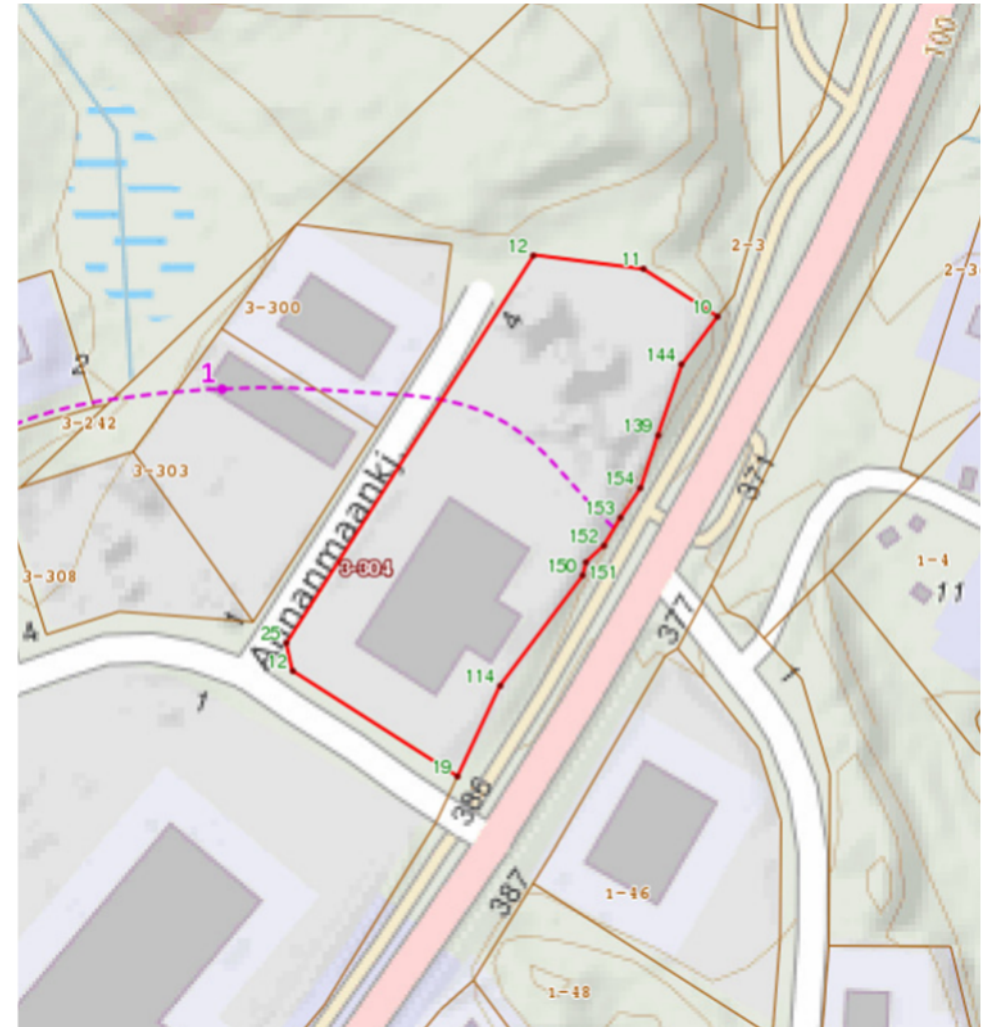
Catella toimii myyntiprosessissa Myyjän neuvonantajana, eikä ole vastuussa muille osapuolille. Ostajan tulee halutessaan hankkia oma neuvonantaja myyntiprosessiin liittyen.

Tausta

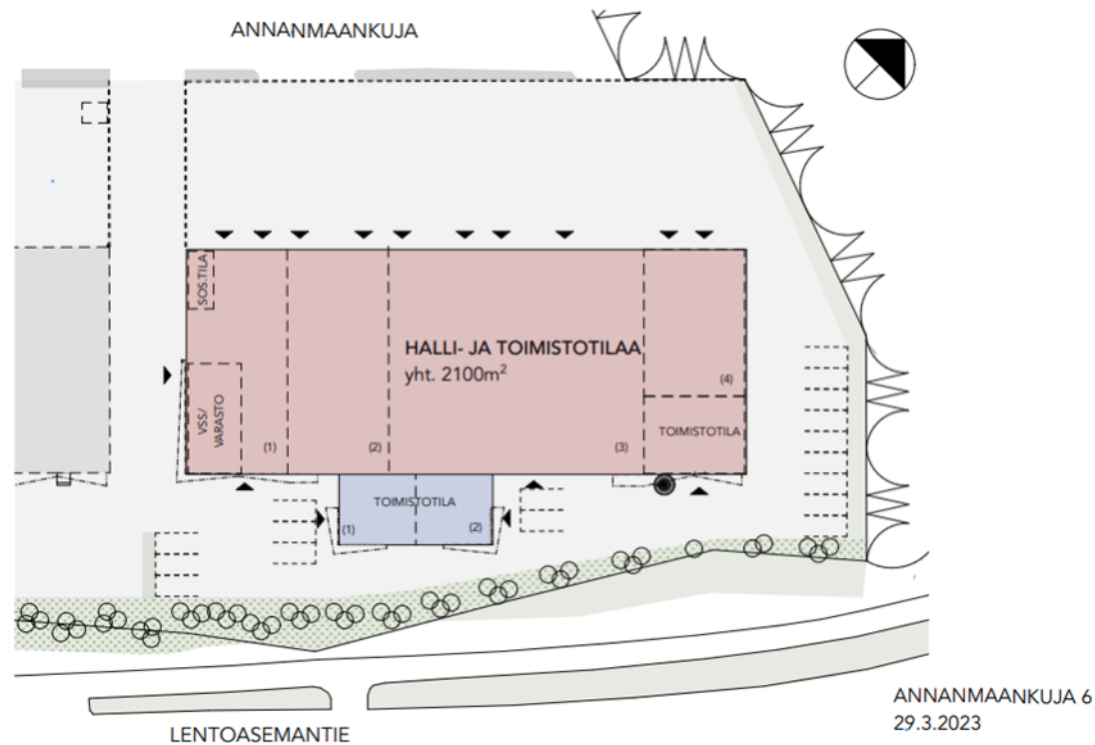
Rakennusliike Markku Haataja Oy y-tunnus 1056139-7 ("Myyjä yhdessä "Myyjät") on myymässä omistamaansa Pirkkalassa Annanmaankuja 6:ssa sijaitsevaa kiinteistöosakeyhtiön osakkeita oikeuttaen rakennettavan teollisuusrakennuksen tai sen osan hallintaan ("Kohde"). Myytävä kohde sijaitsee Pirkkalassa Keskinäisen KOY:n omistamalla kiinteistöllä, myytävät osakkeet oikeuttavat rakennettavan rakennuksen ja tontin osan hallintaan. Yhtiöllä on oma tontti (604-419-3-304) 9750 m². Tontilla sijaitsee jo aiemmin rakennettu I-vaihe Annanmaankuja 4.

Catella Property Oy ("Catella") toimii myyntiprosessissa yksinoikeudella myyjän taloudellisenä neuvonantajana.

Sijainti	Pirkkala
Kiinteistötunnus	604-419-3-304
Tontin omistus	Oma tontti
Rakennettava kokonaispinta-ala	n. 2000 kem ²
Tontin pinta-ala	9750 m ² (noin 4980m ² tälle osalle)
Asemakaava	KTY-2
Yhtiövastike	Yhtiövastikkeen määrä oli vuonna 2022 Annanmaankuja 4:ssä n. 1,4€/m ²



Rakennettava rakennus



Rakennustapa- ja järjestelmäseloste
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lentoasemantie toimitilat B

12.5.2023

YLEISTÄ

Oma tontti, nyt myytävät kiinteistö oy:n osakkeet oikeuttavat hallitsemaan n. 4980 m2 osuutta tontista. Yrityksen logoille ja valomainoksille tarvittavat varaukset Lentoasemantien puoleiseen julkisivuun. Lämmitys maalämmöllä ja lämmönjako toteutetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Lämmityksestä laskutetaan tilakohtaisten energiamittarien mukaan. Tilan käyttäjä tekee käyttösähköstä sopimuksen sähkön toimittajan kanssa oman tilan osalta. Valaistus toteutetaan led -valaistuksella. Veden kulutuksesta veloitetaan mittauksen mukaan Tampereen Veden hinnoittelun mukaisesti oman tilan osalta. Hoitovastike sisältää lumityöt ja hiekoituksen konetyönä. Tilojen käyttäjän vastuulla on talvikunnossapito ovien edustoilla, mihin kone ei pääse. Hoitovastike sisältää viheralueiden hoidon, hiekoitussoran poiston ja ulkoalueiden siivouksen sekä ulkovalaistuksen hallinnollisen isännöinnin, kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron ja hulevesimaksun. Hoitovastikearvio 1,4 eur/m2 (vuoden 2022 toimitila A:n toteuman mukaan arvioitu). Toimisto-osassa ja rakennuksen kulmissa on 6m korkeat lasijulkisivut, jotka ovat yllilämpenemiseltä suojaavaa auringonsuojalasiala. Autopaikkoja on tontilla 17 kpl, joista 10 on sähköistettyjä.

TALOTEKNIikka

Toimisto- ja hallitiloissa Suomen Rakentamismääräyskokoelman mukainen lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto. Toimistotiloissa jäähdytys, siten että ala-aulassa ja yläkerran kahvittelutilassa on jäähdytyksen sisäyksiköt. Lämmin käyttövesi tilakohtaisessa lämminvesivaraajassa. Sähköpistokkeella varustetut autopaikat kytketään tilan omaan sähkömittaukseen. Kaapeloinneissa lukitus Iloq järjestelmällä. Pääsulakekoko 3x125A (mahdollisuus suurentaa).

MATERIAALIT

Toimistotilat

Lattiat Porras / sisäentuloaulan lattia lattialaatta 33x33
Käytävien, työhuoneiden, taukotilan, neuvotteluhuoneen, serverihuoneen sekä arkiston lattiat Ideo lukkoponttivinyyli
Wc ja suihkutilan lattia 10x10 harmaa lattialaatta

Seinät Tasoitus ja maalaus sovittuun sävyyn
WC sekä taukotilan seinien tasoitus ja maalaus, altaiden kohdalle / kalusteiden välitilaan valkoinen keraaminen laatta 25x40
Suihkutila keraaminen laatta 25x40

Katto Käytävät ja toimistohuoneet alaslaskettuja järjestelmäkattoja akustisin kattolevyvin
WC ja suihku Danotile järjestelmäkatto

Hallitila

maalattu betonisokkeli 90 cm kork asti, siitä ylöspäin peltikasettielementti
Betonipilarit betonipinnalla (maalattu 90cm kork.)
Lattia Ceramid Matt
Katto puuelementti alapinta

VARUSTEET JA LAITTEET

Toimistotilat

Toimistohuoneisiin sähköt muutosjoustavasti seinäkouruihin.
Sisäportaassa on metallirunko, lasikaiteet metallitopilla sekä askelmat ja käsijohde tammea.
Keittiössä astianpesukone, integroitu mikro ja jääviileäkaappi.

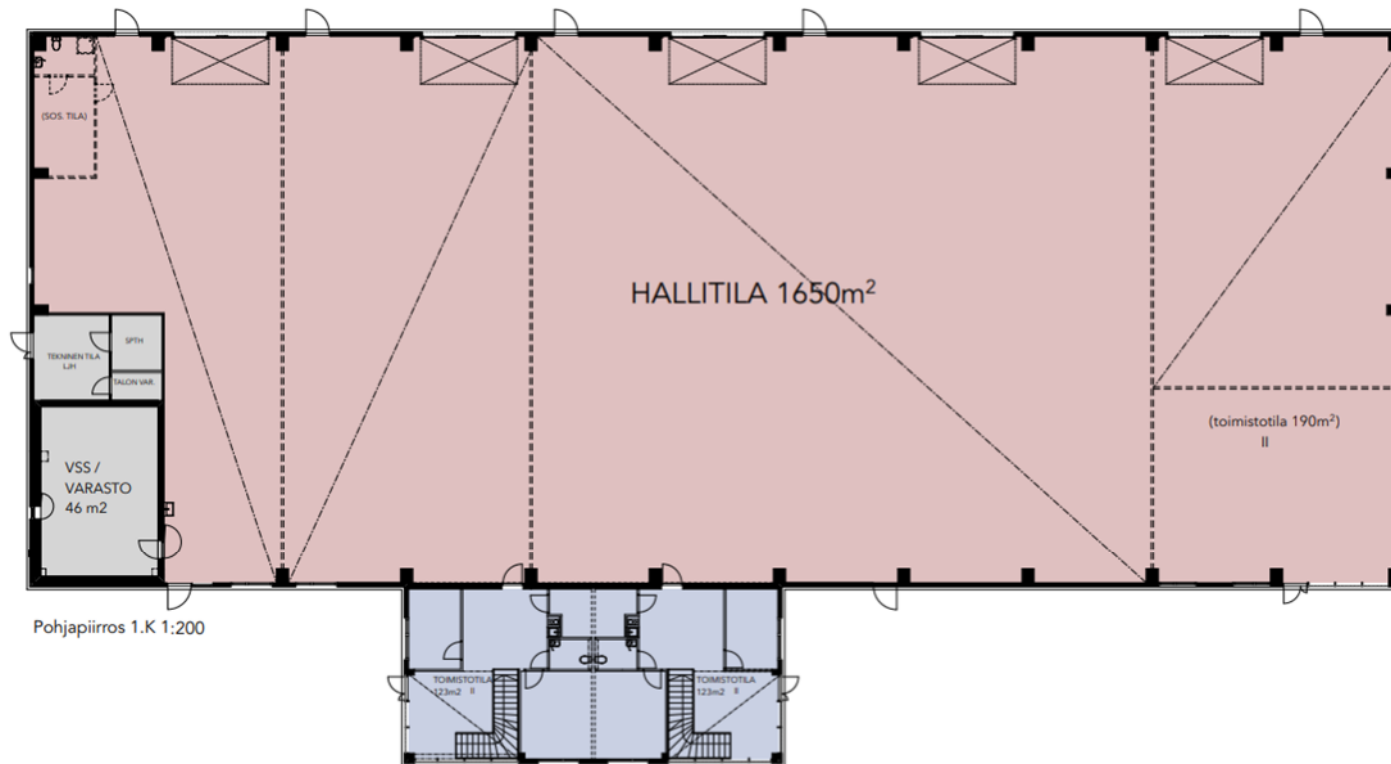
Halli

Pohjakuvassa esitetyt sähkötoimiset nosto-ovet ovat 4,5m x 4,5m nosto-ovea.
Kulkuovet pohjakuvan mukaisesti.
Savunpoistoluukut sähkömoottorilla eli niillä voi kesäaikaan tehostaa tuuletusta.
Palopostit ja sammuttimet viranomaisten määräysten mukaisesti.
Hiekan ja öljynerotuskaivot.
Tekninen valmius kameravalvonnalle.

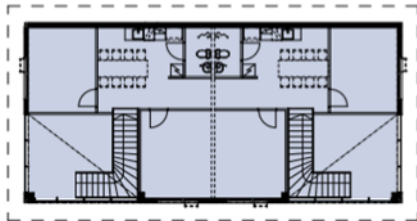
Lattian kantavuus 2500 kg/m2, jota voidaan tarvittaessa kasvattaa.

Tässä rakennustavassa on määritetty ns. lähtökohtainen taso. Olemme valmiit räätälöimään tilat asiakkaan tarpeen mukaisiksi esim. siltanosturivalmius ja valmius aurinkovoimalalle. Ota rohkeasti yhteyttä, niin käydään läpi yrityksesi tarpeet ja suunnitellaan teille yritystoimintanne parhaiten tukevat tilat. Esimerkiksi toimistotiloja voidaan laajentaa hallitilan puolelle Lentoasemantien puoleisiin kulmauksiin.

Rakennettava rakennus



Pohjapiirros 1.K 1:200



Pohjapiirros toimisto 2.K 1:200

Ei mittakaavassa.

ANNANMAANKUJA 6
4.5.2023

Pirkkala

Kohde sijaitsee Pirkkalan kunnan Sorkkalan teollisuusalueella lentokentän välittömässä läheisyydessä. Tampereen kaupungin kupeessa. Pirkkalassa on noin 20 000 asukasta ja Tampereen talousalueella n. 350.000, Pirkanmaalla n. 500.000.

Sorkkalan teollisuusalue sijaitsee Lentokentäntien varrella noin 2 km päässä Tampere-Pirkkala lentoasemalta.

Alue on logistisesti hyvin saavutettavissa sekä raskaalla kalustolla, että henkilöliikenteen puolesta. Alueelle on myös hyvät julkiset yhteydet lentokenttäliikenteen vuoksi. Alueella on sekä teollisuutta, logistiikkaa että tukkukaupan toimijoita sekä toimistokeskittymä ravintoloihin Myllyhaantiellä.

Alueella toimivia yrityksiä ovat mm. Eltel Oy, Elintarviketukku Rikainen Oy, Kattokeskus Oy NetLed Oy, LiftecOy ja Rototec Oy.

Määränpää	Tapa	Aika
Tre-Pirkkala lentokenttä		2 min
Tampere keskusta		15 min
VT 3		10 min
Tampereen läntinen ohitustie		2 min





Tarjousten jättäminen ja myyntiprosessi

Indikatiiviset tarjoukset tulee toimittaa osoitteeseen:

pertti.miettinen@catella.fi

Indikatiivinen tarjous otsikoidaan nimellä
"Annanmaankuja"

Potentiaalisia ostajia pyydetään jättämään indikatiiviset tarjouksensa kiinteistöä koskien tämän sijoitusmuistion pohjalta. **Kiinteistö myydään sellaisena kuin se tällä hetkellä on suunniteltu rakennettavaksi, ilman kaavaehtoja.**

Ostajasta tehdään rahanpesuselvitys, eli asiakkaan tunnistaminen (KYC)

Tarjousten jättäminen

1. Potentiaalisia ostajia pyydetään jättämään ei-sitovat indikatiiviset tarjouksensa suomeksi tai englanniksi. Indikatiivisten tarjousten tulee sisältää seuraavat tiedot:
2. **Indikatiivinen ostohinta.** Alustava, ei-sitova ja velaton ostohinta. Potentiaaliset ostajat vastaavat itse kaikista kauppaan liittyvistä omista kustannuksista.
3. **Ostajan kuvaus.** Ostava taho ja sen omistajat. Mikäli ostajia on useita, tulee kaikista toimittaa nämä tiedot.
4. **Rahoitus.** Kuvaus potentiaalisen ostajan taloudellisesta asemasta. Oman ja vieraan pääoman lähteiden sekä käytettävän vieraan pääoman määrän kuvaus. Lisäksi tulee kuvata, miten rahoitus voi vaikuttaa kaupan hinnoitteluun ja aikatauluun. Lisäksi verot ja muut yhteiskunnalliset maksut ja velvollisuudet pitää olla maksettuna.
5. **Tehdyt oletukset.** Muut indikatiivisen ostohinnan perustana käytetyt oletukset, jotka voivat johtaa ostohinnan muuttumiseen.
6. **Due diligence.** Arvioidun due diligence –tarkastelun laajuus ja sen toteuttamisen aikataulu.
7. **Tarpeelliset hyväksynät.** Tieto kaupan loppuunsaattamiseksi tarvittavista päätöksistä (esimerkiksi hallitus) ja näiden saamiseen tarvittava aika.
8. **Yhteyshenkilö.** Henkilö, joka toimii kaupassa ostajan yhteyshenkilönä.
9. **Muut tiedot.** Muu tieto, joka voisi olla tärkeää Myyjän päätöksenteon kannalta.

Myyntiprosessi

Tarjousten pohjalta valitaan ostajaehdokas, jonka kanssa prosessia jatketaan.

Esisopimus/aiesopimus

Lopullisten tarjousten pohjalta Myyjä valitsee yhden potentiaalisen ostajan, jonka kanssa solmitaan esisopimus/aiesopimus. Tämän jälkeen ostaja voi asettaa oman rakennustyön valvojansa, valvomaan rakennustöiden suorittamista sovitun mukaisesti. Lopullinen osakekauppakirja tulee esisopimuksen/aiesopimuksen liitteeksi.

Myyjä hyväksyy kaupan. Kauppakirja voidaan allekirjoittaa hyväksynnän jälkeen.

Kauppakirja

Kohde rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

YHTEYSTIEDOT

Kaikki KKOy:tä ja sen myyntiä koskevat tiedustelut tulee osoittaa alla mainituille henkilölle Catellalla. Myyjään tai kiinteistön vuokralaiseen ei tule olla yhteydessä ilman Catellan suostumusta.

Pertti Miettinen

Suora: +358 (0)10 5220 456
Puh: +358 (0)40 062 4801
pertti.miettinen@catella.com

Catella Property Oy

Aleksanterinkatu 46 A, 5. krs
00100 Helsinki, Suomi
Puh: +358 (0)10 5220 100



The link between
property and finance™