



SUNCON OY
YLÖJÄRVEN TEIVON TEOLLISUUSPUISTO
SIJOITUSMUISTIO



SISÄLLYS

- Tausta
- Sijainti
- Rakennus
- Tontti- ja asemakaava
- Vuokratulo- ja kululaskelma
- Vuokrasopimukset
- Piirustukset

Myyntiesitteen varaukset

Tämä myyntiesite sisältää luottamuksellista tietoa. Lisäksi vastaanottajan oletetaan hyväksyvän alla olevat varaukset. Tämän myyntiesitteen on laatinut Catella Myyjän toimeksiannosta. Catella toimii Myyjän neuvonantajana myyntiprosessissa. Tämän myyntiesitteen tiedot on hankittu Myyjältä sekä julkisista lähteistä. Myyjä tai Catella, tai kukaan näiden palveluksessa oleva henkilö, eivät kuitenkaan anna myyntiesitteen informaatiolle virheettömyystakuuta. Ne asiat, jotka tulevat juridisesti sitoviksi, kirjataan Myyjän ja ostajan väliseen kauppakirjaan ja mahdollisiin muihin sopimuksiin. Myyjä ja Catella varaavat oikeuden muutoksiin myyntiesitteessä esitettyihin tietoihin, riippumatta siitä missä muodossa ne on esitetty. Myyjä pidättää itsellään oikeuden hylätä esitetyt tarjoukset ja pidättäytyä kokonaan kohteen myynnistä. Myyjä varaa myös itselleen oikeuden muuttaa myyntiprosessia ja keskeyttää neuvottelut milloin tahansa ennen lopullisen kauppakirjan tai sitovan esisopimuksen allekirjoittamista. Elleivät osapuolet kirjallisesti toisin sovi, Myyjä ja Catella varaavat mahdollisuuden käydä neuvotteluja useiden potentiaalisten ostajien kanssa samanaikaisesti. Tätä myyntiesitettä ja muuta informaatiota on pidettävä luottamuksellisena, eikä tietoja saa käyttää muuhun kuin kyseessä olevan Kohteen analysointiin.

TAUSTAA

Suncon Oy rakennutti Ylöjärven kaupungin Teivon teollisuuspuistoon Tampereen rajalle 2006 omaan käyttöön ja vuokrattavaksi Toimisto/varasto- ja teollisuusrakennuksen

Aurinkokujalle on asettunut teknisen kaupan yrityksiä ja kauneudenhoitoalan yritys.

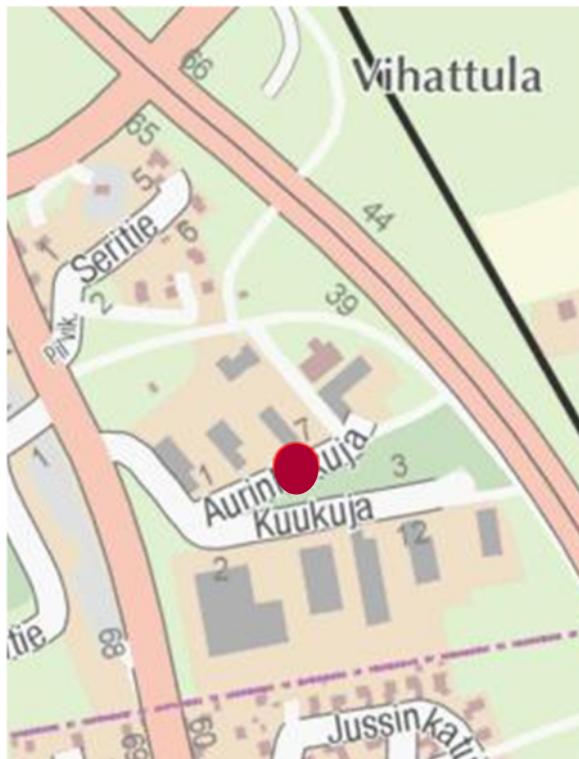
Ylöjärven kaupunki kasvaa voimakkaasti ja liikennemäärät ovat luokkaa 22800 ajoneuvoa / vrk. Vaasantiellä

Aurinkokuva 5B:ssä on toimitiloja 6 kpl n. 43 m² –n. 219 m² yh, yhteispinta-alaltaan n. 683 m² + 2. kerrokseen tehdyt tilat n. 177m², yhteensä 860m².

Rakennuksen yhteydessä on hyvin pysäköintitilaa pysäköintiin.

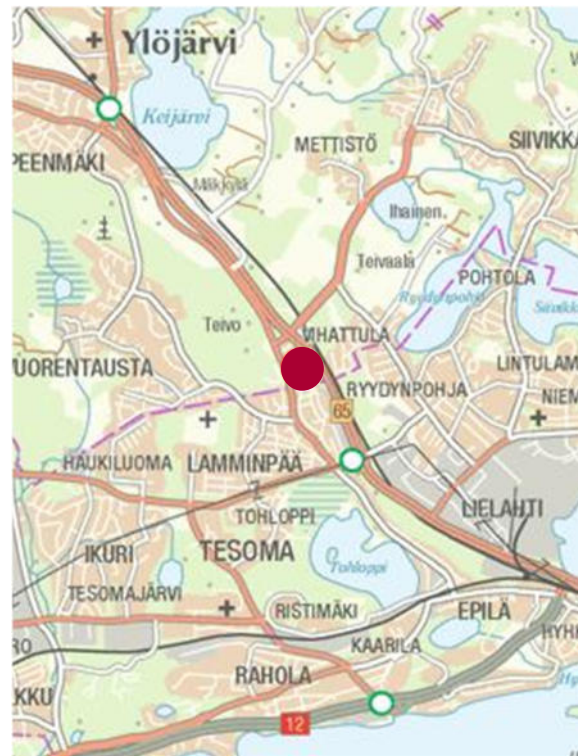


SIJAINTI



Aurinkokuva sijaitsee aivan Tampereen rajalla n. 4 km Ylöjärven keskustasta ja n. 9 km Tampereen keskustasta. Vaasantien välittömässä läheisyydessä.

Aurinkokujalle on erinomaiset yhteydet niin julkisilla kuin yksityisilläkin kulkuneuvoilla. Valtatie 65 ja valtatie 3 (E12) risteävät Ylöjärvellä. Raitiotien laajennus on suunniteltu kulkemaan Vaasantien ja Aurinkokujan välissä. TKL 80 ABC.



Lielahden palvelut ovat lyhyen matkan päässä.

Vieressä myös Teivon rautatie ja ABC liikenneasema.

Ylöjärvi kasvaa nyt voimakkaasti, keskustassa on useita asuinrakennushankkeita. Ylöjärven kaupunkialue on Tampereen kaupunkiseudun voimakkaimmin kasvavia, vuoteen 2040 väestön ennustetaan kasvavan 7000 asukkaalla. Ylöjärvellä Teivon aluetta on kehitetty voimakkaasti teollisuuden ja palvelujen tarpeisiin. (Maankäytön ja palveluiden suunnittelu – ja toteutusohjelma MAPSTO 2019 -2023

https://www.ylojarvi.fi/site/assets/files/9250/mapsto_2019-2023_lopullinen.pdf

RAKENNUS

Aurinkokuja 5 B rakennettiin vuonna 2006.

Rakennus on ollut koko historiansa ajan vuokrattuna ja myyjän omassa käytössä ja se on hyvin ylläpidetty.

Autopaikoitus on järjestetty piha-alueelle tilojen eteen. 10+4+2 kpl

Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella ja kaava asettaa rajoituksia toiminnalle. Alueella on siistejä ja ympäristölle haittaa tuottamattomia toimijoita.

Rakennustehokkuus II $e=0,5$

Rakennus on peltiprofiilipinnoitettu, tiloihin on rakennettu teräsrunkoiset parvtilat 400 kg/m^2 kantavuudella joko toimistoiksi tai varastotilaksi.

Vapaa korkeus hallitiloissa n. 5,45 m.

Nosto-ovet $3,5 \times 3,5$ 3kpl + yksi pienempi ovi 8 m^2 varastoon, kulkuovet kaikissa tiloissa.

Oma tontti 2283 m^2

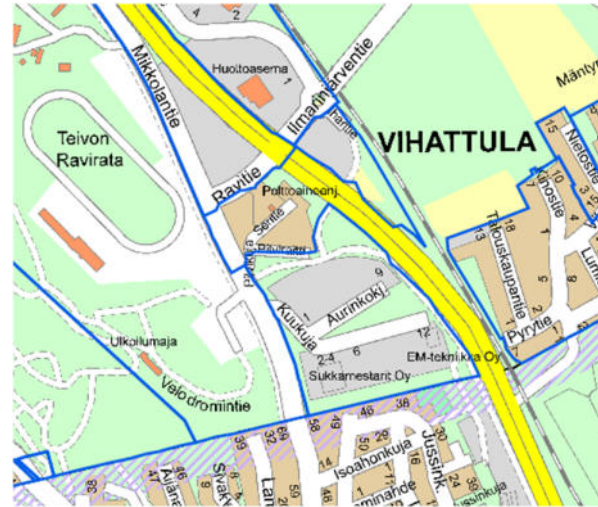
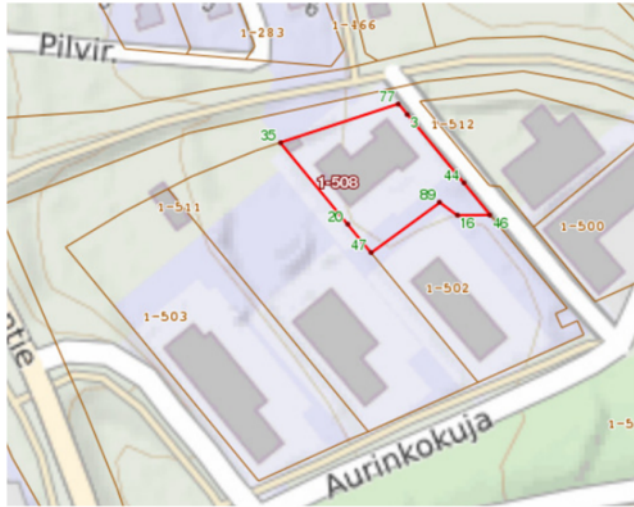
Rakennusala 683 m^2 ja tilavuus 3162 m^3

Peltikate, asfaltoidut pihat. 200 mm seinät ja 300 mm YP eristeet, AP 120 mm tb laatta.

Rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon ja kunnallistekniikkaan.



TONTTI JA ASEMAKAAVA



TONTTI

Omistustontin pinta-ala on 2283 m².

Tontin rakennusoikeus on 1369 kem² ja käytetty 683 kem².

Kaavan mukaiset autopaikat on toteutettu niin, että tontilla on 14 autopaikkaa.

ASEMAKAAVA 23.1.2003

23.1.2003 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti tontti korttelissa 229 (980-427-1-508) ja kaavamääräys TY-6 teollisuusrakennusten korttelialue, jolla on erityisiä vaatimuksia.

Kts kaavamääräykset

Tontin tiedot

Kiinteistötunnus	980-427-1-508
Pinta-ala	2283 m ²
Omistus	Oma tontti
Asemakaava	TY-6 (teollisuus, ympäristöä häiritsemätön ja pohjavesialue))

VUOKRATULO- JA KULULASKELMA

Vuosittainen vuokratuotto on n. 90.000€ (alv 0%), kaikkien tilojen ollessa vuokrattuina.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan kerran vuodessa..

Vuosittaiset ylläpitokulut ovat olleet n. 9.540€ / v 2023.

Nettovuokratuotto n. 90.185€/v 2025 (100% vuokrausaste)

Vuokrat ovat bruttovuokria sisältäen lämmityksen, huollon ja peruskorjaukset.,

Vuokralainen maksaa erikseen vedestä ja sähköstä mittauksen mukaan.

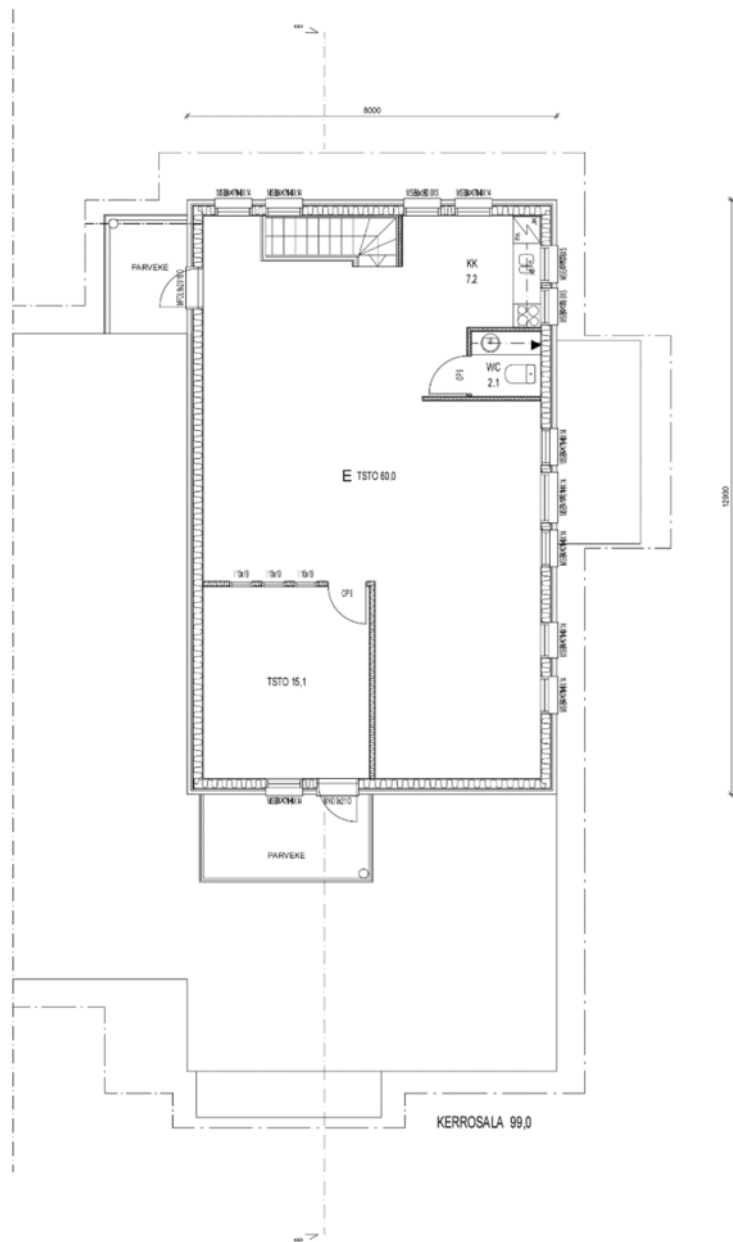
Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot ja vuokran korottaminen:

- Vuokralainen vastaa omien tilojensa siivouksesta
- Sähkö ja vesi laskutetaan kulutusmittauksen mukaan vuokralaiselta. (omat sähkö sopimukset)
- Vuokrasopimus on sidottu elinkustannusindeksiin 100 %. Vuokra ei kuitenkaan laske mikäli indeksi laskee.
- Rakennus on vuokrattu arvonlisäverolliseen käyttöön

Rakennuksen on vuokrausaste n. 100% 3/2025

Vuokrat noin	2025/3	
	93000	
Kulut	2023	683 m ²
Ulkoalueet, auras	1440	
Lämmitys	4713	
Vesi ja Jätevesi	728	
Sähkö	1113	
Jätehuolto	93	
Vakuutukset	926	
Kiinteistövero	827	
	-	
Käyttökulut yhteensä	n.9540	
Nettotuotto noin (arvio 100% v.aste)	83.000	ALV 0%

POHJAKUVA 2. KRS



Ei mittakaavassa





Velaton hinta 1.080.000 €

Catella Property Oy
Tampere
Hämeenkatu 13 b A
33100 TAMPERE
Y-tunnus 2214835-6
www.catella.fi

Pertti Miettinen
GSM 0400 624 801
Suora 010 5220 456
pertti.miettinen@catella.com

Sami Saraste
GSM 050 301 4455
Suora 010 5220 454
sami.saraste@catella.com

