

KOy Niittykatu 1 ja Niittykadun Hallit

Niittykatu 1, 67100 Kokkola

Myynnissä Kokkolan kaupungissa sijaitseva toimiva kiinteistö kokonaisuus, joka muodollisesti koostuu kahdesta kiinteistöosakeyhtiöstä, kahdesta maa-alueesta sekä yksityishenkilönä tehdystä kiinteistön tilojen vuokraukseen liittyvästä liiketoiminnasta.

Kiinteistöt ovat hyvässä kunnossa ja niiden käyttöaste on ollut jatkuvasti korkea. Toimivat perusrakenteet ja jäljellä oleva rakennusoikeus mahdollistavat liiketoiminnan monipuolisen kehittämisen sekä laajentamisen tulevaisuudessakin.



Kiinteistön yleiskuvaus ja historia

Niittykatu 1 toimi rakentamisensa jälkeen yhtenä aikakauden merkittävimpänä vaatetusalan työpaikkana vuodesta 1962-1989. Parhaimmillaan kiinteistössä työskenteli noin 700 henkilöä.

Kiinteistön rakennutti SOK vaatetehtaakseen vuonna 1956. Tehdastiloja laajennettiin tuotannon kasvaessa vuosina 1964, 1974 ja 1978. Lisäksi rakennettiin erillinen höyrykeskus 1980. Maanpäällisiä tiloja on yhteensä 8565 brm². Kellaritiloja on yhteensä 2230 brm². Tiloja ei ole tarkistusmitattu.

Kiinteistön 1. ja 2. vaihe muodostavat Niittykadun suuntaisen yhtenäisen tilan eli entisen neulomo-osaston. Kellaritiloissa sijaitsivat varastot, sosiaalilat ja nykyisinkin käytössä olevat väestösuojat. Tilat on osastoitu pienvarastoiksi ja pieniksi toimitiloiksi. Talon 2. kerroksessa toimi alkujaan tehdasruokala, josta on muokattu omistajan asuin- ja toimistotilat.

Vaiheet 3. ja 4. ovat kiinteistön takana, pihan puolella sijaitsevat korkeat varastohallit, joissa toimivat isoimmat vuokralaiset. Varastohallien noin seitsemän metrin sisäkorkeus mahdollistaa monenlaisen toiminnan sekä varastoinnin useampaan tasoon.

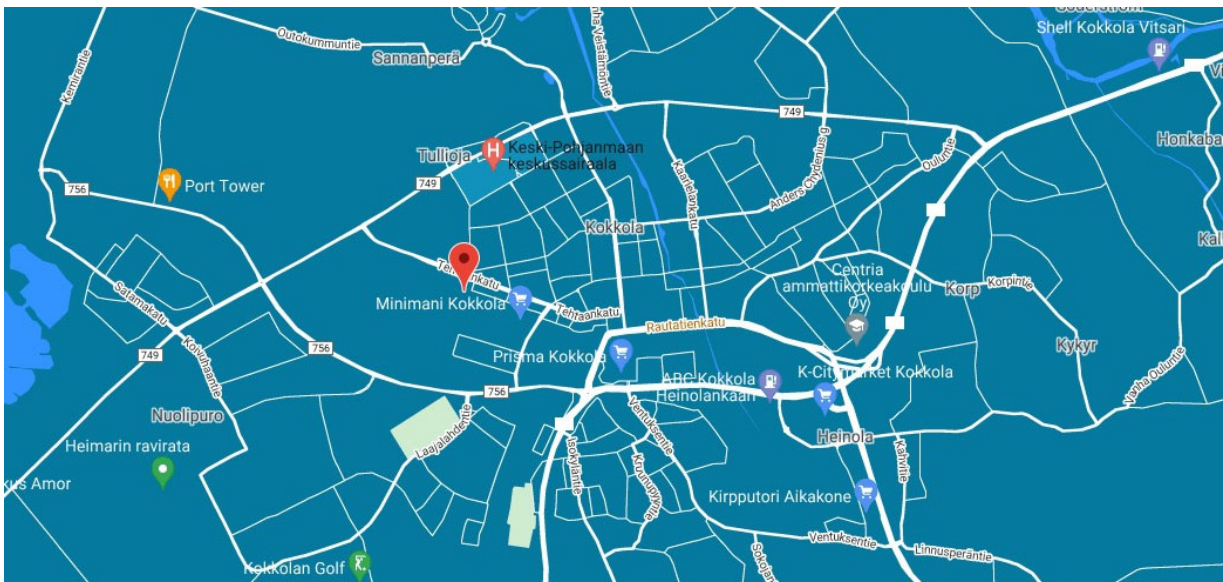
Vaihe 5. eli entinen höyrykeskus sijaitsee neulomon päässä.

Kokonaisuudessaan rakennukset muodostavat karkeasti F-kirjaimen muotoisen kokonaisuuden. Rakennusvaiheittain tilaerittely on seuraava:

	Tilavuus /m ³)	Kerrosala (kem ²)	Bruttoala (brm ²)	Valm.vuosi
1. Vaihe	10 755	2 526	2 766	1956
2. Vaihe	14 800	2 125	4 105	1964
3. Vaihe	15 500	2 100	2 100	1974
4. Vaihe	11 783	1 767	1 767	1978
5. Vaihe	227	47	4 7	1980
yht.	53 115	8 565	10 795	

Sijainti ja tontit

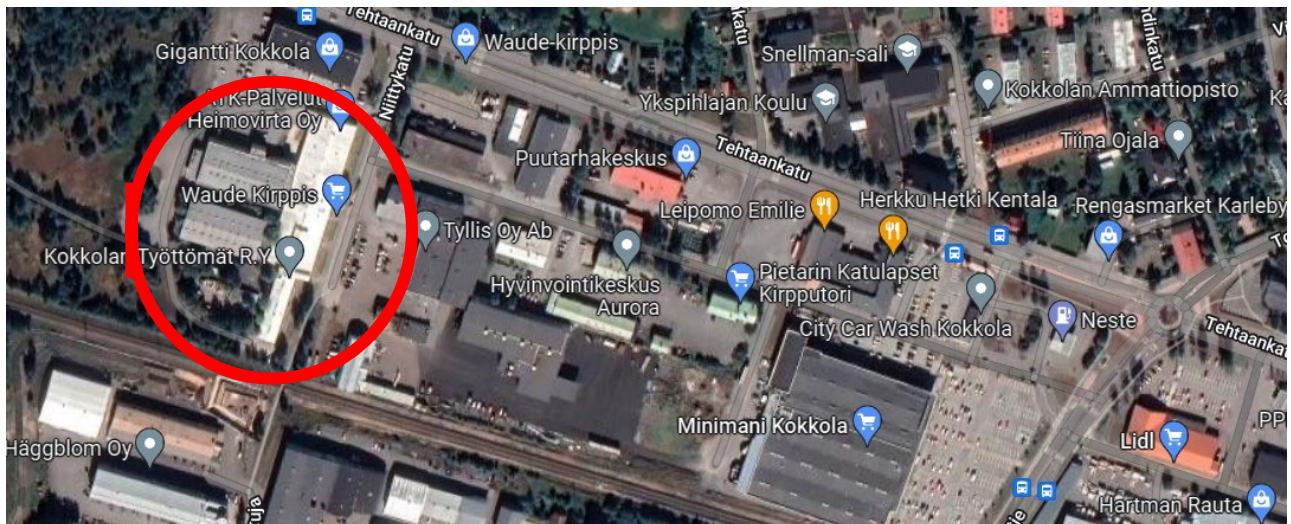
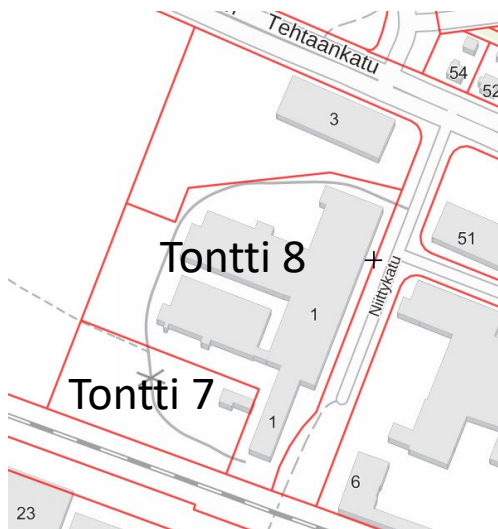
Kiinteistön sijainti on liiketoiminnan kannalta erinomainen. Etäisyys kaupungin keskustaan on vain kilometri. Pohjoiselle ohikulkutielle on matkaa alle kilometri. Hyvien liikenneyhteyksien ansiosta kiinteistöllä voi harjoittaa monenlaista liiketoimintaa kuten vähittäiskauppaa, kuluttaja- ja tukkumyyntiä, varastointia tai tuotannollista toimintaa.



Kiinteistön lähistöllä on useita vähittäiskaupan yksiköitä kuten Minimani, Lidl ja Hartman rautakauppa. Lisäksi naapurikorttelissa sijaitsee tuotannollista toimintaa, varastointia sekä B2B myyntiä harjoittavia toimijoita. Tehtaan kadun toisella puolella on päiväkotiki ja yläkoulu. Samassa pihapiirissä myytävän kiinteistön kanssa on Kokkolan Gigantti.

Kaupan kohteena oleva maa-alue jakautuu kahtia siten, että nykyiset rakennukset sijaitsevat tontilla 8 ja tontti 7 on rakentamaton. Tonttien pinta-alat ovat 19 264 m² (tontti 8) ja 6 439 m² (tontti 7), eli yhteensä 25 703 m².

Rakennetulla tontilla 8 on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä noin 1067 kem². Tyhjällä tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 4 286 kem². Vuonna 1996 vahvistetun asemakaavamuutoksen mukaan tontit kuuluvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) tehokkuusluvulla e=0,50. Lähin naapuri on tontista 8 jo aiemmin erotetulla tontilla sijaitseva uudehko Gigantti myymälä. Rakentamisessa on huomioitava kiinteistön sijoittuminen vedenottamon suoja-alueelle.



Rakenteet ja kunto

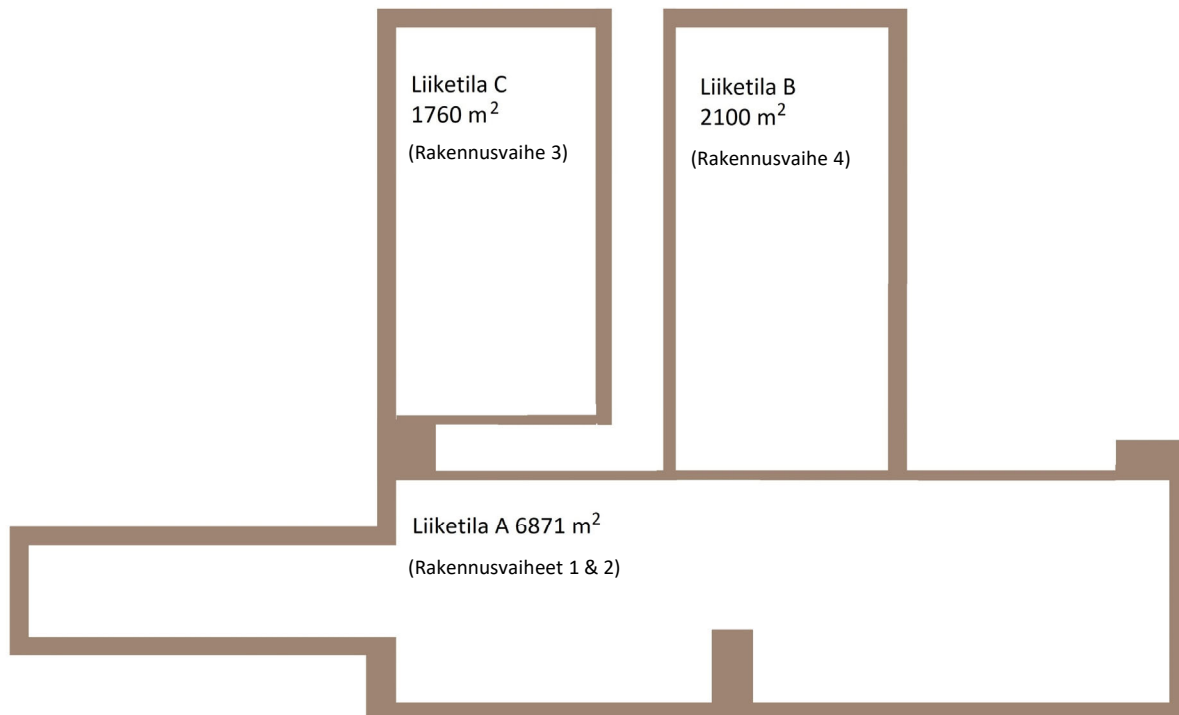
Nykyinen omistaja on itse asunut kiinteistössä, toiminut vuokrasopimuksista vastaavana isännöitsijänä ja vastannut huoltotoista. Omistajalla on laajat valtuudet sähkötöihin ja yli 40 vuoden kokemus kiinteistöjen hoidosta, omistaen ja johtuen aiemmin pitkäkestoisesti yhtä Kokkolan suurimmista kiinteistöhuoltoalan yrityksistä. Kiinteistöhuollon osaaminen näkyy järkevässä kiinteistönhoidossa ja kiinteistön hyvässä kunnossa.

Omistajan lisäksi rakennuksen kuntoa ovat vuosien varrella arvioineet useat asiantuntijat. Rakennukselle pitkäjänteisessä kehitystyössä tehdyt peruseräparannukset helpottavat ylläpitoa ja rakennuksen hallintaa. Rakennukselle on tehty esimerkiksi lämmitysjärjestelmän uudistuksia sekä sähköjärjestelmien lämpökuvaukset 2015. Kiinteistöstä ei ole tuoretta ulkopuolisen tekemää kuntokartoitusta, mutta yleiskunto on arvioitu myyntitarkoitusta varten. Oheisia tiivistetysti esitettyjä teknisiä tietoja tarkennetaan yhdessä ostajan kanssa tarpeen mukaan.



Perusrakenne ja lämmitys

- **Rakennusvaihe 1 (A):** Paikalla valettu teräsbetonirunko. Ulkoseinät muurattu tiilestä, välissä lämmöneristys. Julkisivun pintana rappaus. Vesikatteena pelti. Rakennus on muutettu kaukolämmölle nykyisen omistajan toimesta n. vuonna 2008. Vanhat pannut jätetty, mutta öljysäiliöt tyhjennetty. Asbestikartoitus tehty tuolloin. Alkuperäiset rautapatterit. Maalauksia tarpeen mukaan. Paineita valvotaan säännöllisesti, eikä nykyisen omistajan aikana ole havaittu vuotoja.
- **Rakennusvaihe 2:** Kellarin runko ja yläkerran kantavat pilarit teräsbetonia. Yläpohjan kantava rakenne liimapuupalkit. Ulkoseinä, kate ja lämmitys kuten 1. vaihe.
- **Rakennusvaihe 3 (B):** Betonielementtirunkoinen (betonipilarit ja betoniset harjapalkit) varastosiipi, jonka julkisivuna profiilipelti ja katteena Protan-kate. Varastosiivet lämmitetään öljyllä (kiertoilmalämmitys). Kummassakin osassa oma säiliö ja lämmitin. Vaiheessa 3 maasäiliö ja Vaiheessa 4 ulkosäiliöt. Talvella 2022 lisätty 1000l reservi maasäiliölle toimitusvarmuusvaraksi.
- **Rakennusvaihe 4 (C):** Liimapuupilari ja -palkkirunkoinen varastosiipi, jonka julkisivu, kate ja lämmitys kuten vaihe 3.
- **Rakennusvaihe 5:** Betonirakenteinen ja peltiseinäinen entinen höyrykeskus. Sisältää kiinteistötekniikkaa.



Vesikatot

- Peltikatot alkuperäiset. Paikkamaalattu säännöllisesti tarpeen mukaan, ml. 2020 (puhdistus, pohjustus ja paikkamaalaus). Matala osa puhdistettu ja maalattu 2018. Ei tiedossa vuotoja.
- Protan katteet tarkistettu vuosittain. Räystäiden ja pintojen puhdistus vuosittain. Kattojen kantavuus testattu palkkien seurannalla runsaslumisena talvena 2008-2009 ilman havaittuja ongelmia.
- Varastosiipien kattoikkunat elinkaarensa loppupuolella. Yksittäisiä kattoikkunoita vaihdettu ja vuotavat korjattu. Ikkunat on korvattavissa myös läpikuultavilla savunpoistoluukuilla.
- Vesikourut tarkistettu ja puhdistettu vuosittain. Osassa V3 sisäänvedetty viemäröinti, muissa ulkoiset peltikourut. Osaan lisätty sisäputki.

Ulkopinnat

- Rappaukset paikkamaalaukset ja korjaukset vuosittain. Julkisivu siisti.
- Peltiseinät paikkamaalaukset ja korjaukset vuosittain. Julkisivu siisti. Vaihe 3 uudelleenmaalattu n.10 vuotta sitten.
- Puuikkunat kaksipuolisia. Kunnostettu tarpeen mukaan, ja laaja-alaisesti alakerran osalta 2007-2008. Alumiinilistat lisätty 2019. Vesipellit kunnostettu tarpeen mukaan. Tiivistys parannettu sisäpuolet teippaamalla.
- Ulko-ovet metallioivia. Osa uudempia alumiinioivia. Rasvattu kaksi kertaa vuodessa. Hyväkuntoisia.
- Nosto-ovet huollettu oma-toimisesti vuosittain ja rasvattu kaksi kertaa vuodessa.

Sisätilat

- Sisätiloissa betonilattiat. Osassa tiloista käyttötarkoituksen mukaan vinyylilaatta, parketti tai epoksi pinnoite.
- Varsinaiset seinät pääosin betonia. Varastokoppien osastoinnit puuta ja peltiä. Viimeisimmät rakennettu 2019.
- Osastoivat sisäovet metallia, varastokoppien ovet ja liukuovet puuta. Huollettu kaksi kertaa vuodessa.
- Enemmistö sisävalaisimista vaihdettu LED tekniikkaan, osa halogeenia. Varasto-osioissa liiketunnistuksella toimiva valojen ohjaus.



Kiinteistötekniikka

- Lämmin vesi kaukolämmöstä vaihtimella osiin V1-V3. Ei omia lämminvesivaraajia.
- Vesijohdot pääosin alkuperäisiä. Osissa V1, V2 osin uudistettu komposiittiputkiin 2015.
- Viemäriputket alkuperäiset. Yksi pääviemäri kaupunkiin (muutoksia Gigantin valmistumisen yhteydessä). Osalla V1 oma likakaivo takapihalla. Tarkistettu tyhjennysten yhteydessä viimeksi 2021. Osa WC tiloista pidetty suljettuina, mutta käyttöön otettavissa.
- Alkuperäisistä salaojista ei tietoa. Yksittäisiä salaojia lisätty paikallisesti, jos vettä kertynyt syöksyputkien alle.
- Painovoimainen ilmastointi.
- Yksi iso sähkökeskus, osin uudistettu, osin alkuperäistä tekniikkaa. Alkuperäinen iso sähköjakokeskus purettu tarpeettomana ja ylimitoitettuna nykytarpeeseen. Runkolinja alkuperäinen ja paikallisia muutoksia. Sähkökäytön osalta nykyinen käyttö minimaalinen verrattuna alkuperäiseen tarpeeseen.
- Lukitukset Abloyn sarjoitetuilla avaimilla. Varastokoppien lukkoja vaihdettu tarpeen mukaan.
- Automaattinen palohälytinja järjestelmä huollettu ohjelman mukaan.

Piha-alue

- Kulkutiet sekä pysäköintialueet suurimmalta osin asfaltoidut.
- Rakennuksen ympärillä hyvin eri toimintojen käytettävissä olevaa pysäköintitilaa. Pääsy lastauslaitureille yms. kriittisille paikoille on vaivatonta.
- Talvikunnossapidon kannalta piha-alueiden hoito on käytännöllistä, sillä esim. lumen läjitykseen on hyvin tilaa kiinteistön alueella.
- Ulkovalaisimet varustettu hämäräkytkimillä. Pääosa valaisimista vaihdettu LED tekniikkaan, osa halogeeneja.



Riskit ja varaukset

Kiinteistö myydään lähtökohtaisesti siinä kunnossa kuin se on, tiedostaen kiinteistön ikä. Myyjällä ei kuitenkaan ole tiedossaan oleellisia riskejä tai esimerkiksi kunnossapitoon liittyviä huolia. Ostajalle varataan mahdollisuus tutustua kaikkiin yksityiskohtiin.

Ympäristöriskien osalta todetaan yleisesti, että tiloissa ei tiedetä koskaan tehdyn sellaista teollista tai muuta toimintaa joka aiheuttaisi tavanomaisesta poikkeavia ympäristöriskejä.

Yritystoiminta

Nykyinen omistaja on hallinnoinut kiinteistöjä jo neljännesvuosisadan eli vuodesta 1996 alkaen. Nykyisen omistajan aikana tilat on kunnostettu nykyiselle tasolle, rakennettu nykyisen käytön vaatimat osastoinnit, parannettu talotekniikkaa ja hankittu vakiintunut asiakaskunta sekä nostettu käyttöaste nykyiselle korkealle tasolle.

Vuokralaisia on tällä hetkellä lähes 200. Vuokrattavien tilojen koko vaihtelee pienimpien tilojen ollessa 5-10 m², ja suurimman vuokralaisen hallitseman tila ollessa lähes 2 000 m². Omistajan valmistautuessa eläköitymään asiakaskunnan vakiintuminen on ollut yksi päätavoitteista, mikä antaa myös uudelle omistajalle hyvät mahdollisuudet kehittää toimintaa hallitusti ja rauhassa.

Vuokrasopimukset on tehty suoraan omistajan nimissä yksityishenkilönä. Tässä esitteessä myytävänä olevaa toiminnallista kokonaisuutta esitellään yhtenä toimintona jotka kaikki ovat osa kauppaa. Kaupassa ei siirry merkittäviä rasitteita. Virallisessa kirjanpidossa eri yksiköiden (kiinteistöt ja henkilökohtainen toiminta) talousluvut sisältävät sisäisiä siirtoja ja maksuja, jotka on tämän esitteen talouskatsauksessa eliminoitu selkeyden vuoksi, ja esitellään kaupanteossa ostajan edellyttämällä tavalla.

Nykyisten, omistajan kanssa henkilökohtaisesti sovittujen vuokrasopimusten mukaan valtaosaa vuokrasopimuksista korotetaan vuosittain 5%, ja muissa sopimuksissa vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokratasoa voidaan pitää maltillisena. Osa sopimuksista on vanhoja, ja toimintaa kehitettäessä on mahdollisuus kehittää myös tulokertymää.

Nykyisellä omistajalla on ollut omassa käytössään noin 300m² varastotilaa uudemmassa varastosiivessä, kaikki yläkertaan kuuluvat tilat yhteensä 300 m² sekä rakentamaton tontti, jolla sijaitsee osittain omistajan oleskelupiha, autotallit, saunarakennus, varastoja jne. Nämä tilat vapautuvat ostajan käyttöön ja soveltuvat vuokratiloiksi. Yläkertaan on mahdollista rakentaa esimerkiksi valoisa toimistotila, samoin kuin eteläpäädyn osin käyttämättömään osaan. Rakentamaton tontti on mahdollista rakentaa tai myydä.

Liiketoiminnan ja kiinteistöyhtiöiden talousluvut esitellään pyydettyäessä. Taseessa ei ole tavanomaisesta poikkeavia eriä.



Kiinnostuitko?

Käy jättämässä yhteydenottopyyntö *

www.niittykatu.fi/sijoita

tai laita sähköpostia

sijoita@niittykatu.fi

Hintapyyntö 2 800 000 € (velaton)

Niittykatu.fi/Sijoita

*Myyjän oma organisaatio vastaa kohteen myynnistä, tietojen antamisesta ja esittelyistä.

Kohteen myynnistä ei tehdä toimeksiantoa.

Ostajalla on mahdollisuus tutustua myytävään kohteeseen ja siitä toimitettaviin dokumentteihin sekä halutessaan käyttää sopimaksi katsomaansa edustajaa tai asiantuntijaa kaupan teossa.

