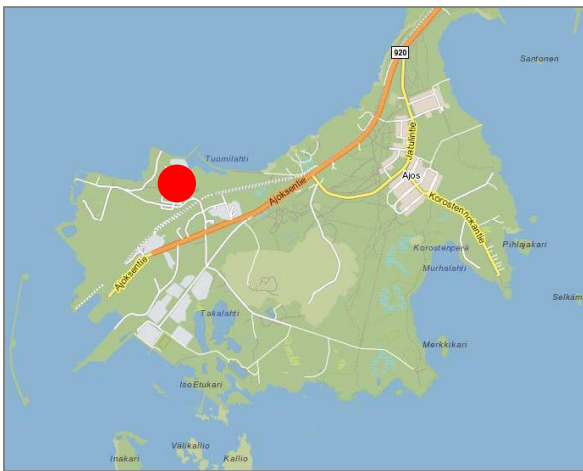


Sijainti ja alue

Sijainti

Kemi on noin 22.400 asukkaan kaupunki, joka sijaitsee Perämeren rannalla noin 110 km Oulusta pohjoiseen ja noin 120 km Rovaniemeltä lounaaseen.

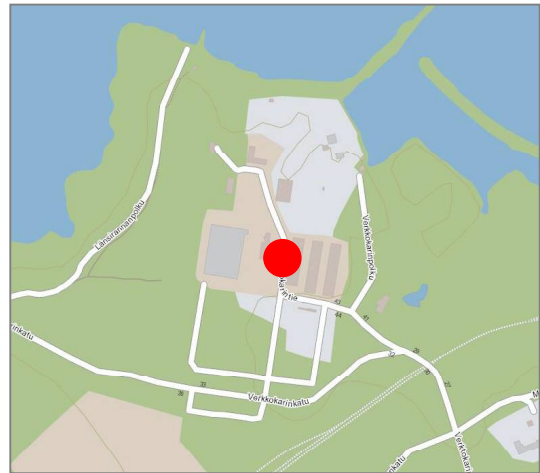
Kemin naapurikuntia ovat mm. Keminmaa, Simo ja Tornio. Liikenneyhteydet ovat hyvät E75 Valtatien, Kemi-Tornion lentokentän ja rautatien ansiosta. E75 Valtatie eli nelostie on saakka.



Ympäristö

Ajoksen kaupunginosa sijaitsee keskustasta n. 10 km etelään. Alue on tunnettu Kemin satamasta ja läheisestä Veitsiluodon teollisuusalueesta, jossa sijaitsee Stora Enson paperitehtaat.

Kohteen sijainti logistisesti on tyydyttävä, jopa hyvä. 4-tielle on matkaa n. 7 km ja Ajoksen satamaan alle 2 km. Lähistöltä löytyy myös raideyhteys.



Maapohja

Kiinteistö ja vuokraoikeudet

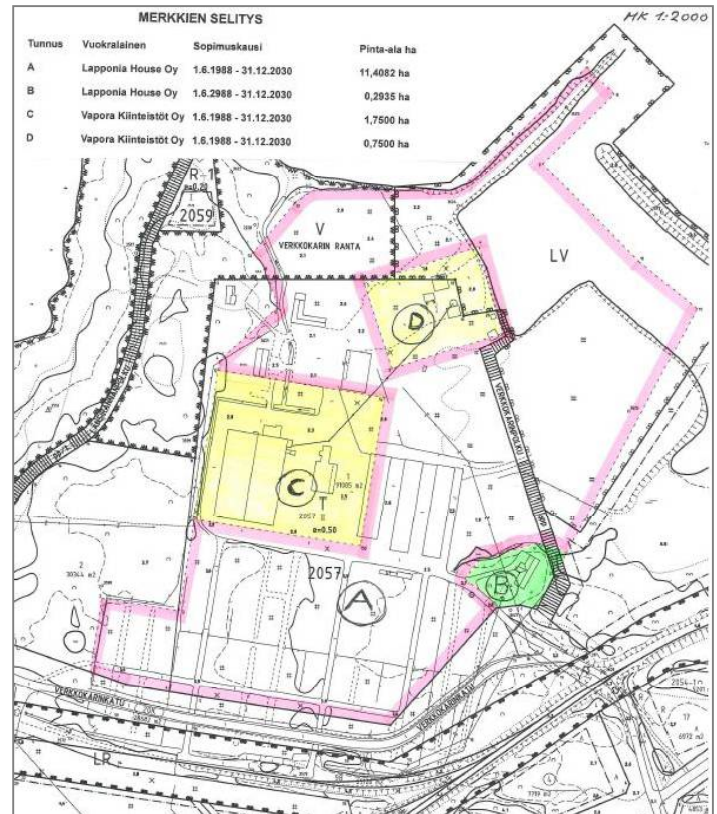
- Arvion kohde muodostuu neljästä (4) vuokraoikeudesta. Kemin kaupungin maankäyttö- ja mittauslaitoselta saatu kartta vuokraoikeuksista on seuraavalla palstalla.

Kiinteistö

- Osoite: Verkkokarinkatu, 94900 Kemi
- Kiinteistötunnus: 240-403-97-0
- Pinta-ala: 372,9 ha (maapinta-ala 28,63 ha ja vesipinta-ala 344,2 ha)
- Omistaja: Kemin kaupunki
- Rasitteet: Luonnonsuojelualue ja voimansiirtolinjat
- Rasitukset: yhdeksän (9) vuokraoikeutta

Vuokraoikeudet (kirjaimet viittaavat viereisen kartan tunnuksiin)

- Laitostunnukset: 240-403-9-28-L1, 240-403-97-0-L22, 240-403-97-0-L23, 240-403-97-0-L26
- Vuokralaiset, sopimuskaudet ja pinta-alat selviävät viereisen palstan kartalta.
- Maanvuokrat ovat vuonna 2013 seuraavat: 4.876 € (A), 185 € (B), 1.650 € (C) ja 792 € (D). Kaikki yhteensä 7.503 €
- Kiinnitykset: 240-403-9-28-L1, 840.675 €
240-403-97-0-L22, 700.000 €
240-403-97-0-L23, 300.000 €
240-403-97-0-L26, ei kiinnityksiä
- Käsityksemme mukaan vuokramiehellä on etuoikeus jatkaa maanvuokrasopimuksia, mikäli kaupunki ei tarvitse aluetta satamatoimintoja varten.
- Vuokraoikeuksilla on myös vallintarajoituksia.
- Käytössämme ei ole ollut maaperätutkimuksia. Oletamme, että maaperä on puhdas.



Kaavatilanne

Asemakaava

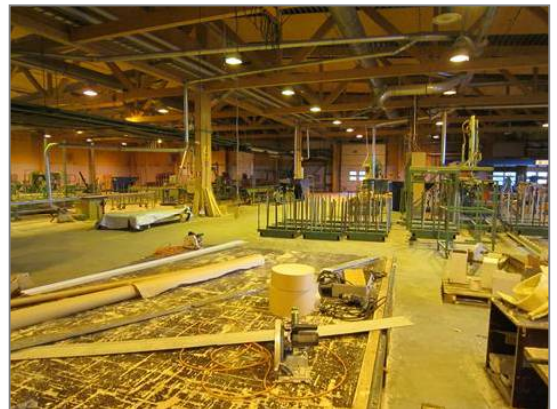
- Kaavatunnukset: T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
V = Virkistysalue
LV = Venesatama / venevalkama
- Rak.oikeus: Korttelin 2057 sitovan tonttijaon (13.12.2004) mukaan kortteliin tulisi kaksi tonttia 1 ja 2. Lapponia House Oy:n ja Vapora kiinteistöt Oy:n vuokra-alue käsittää pääosin tonttia 1, jonka pinta-ala olisi 91.085 m², eli rakennusoikeutta olisi n. 45.542 kem² (e = 0.5). Tontteja ei ole kuitenkaan voitu muodostaa, koska hallintaoikeus on eri yrityksillä ja osittain yksityishenkilöllä (alueen pohjoisosassa oleva kesämökki).
- Mahdollisella lisärakennusoikeudella ei ole mielestämme arvoa, koska arvion kohteena ovat tontinvuokraoikeudet, joiden vuokraus päättyy jo 31.12.2030. Toiseksi, teollinen toiminta / varastointi vaatii suuria piha-alueita rakennusten ympärille, jotta suuret ajoneuvot voivat alueella liikennöidä.
- Kaavan mukaisella T-tontilla saa rakentaa kahteen kerrokseen.
- Oletamme, että rakennukset ovat kaavan mukaisia ja luvallisia.



Rakennukset

Perustiedot

- Vuokra-alueilla sijaitsee seuraavia rakennuksia (numeroinnit viittaavat sivun 13 aluekarttaan):
- (1.) Elementtituotantohalli
 - Rakennusvuosi 1989, bruttoala n. 3.720 brm².
 - Pääasiallinen rakennusmateriaali on puu.
 - Ulkoverhous peltiä, tasakatto, huopakate.
 - Hallin lämmönjako puhaltimilla.
 - N. 5 metriä korkeaa yhtenäistä tilaa. Nosto-ovia on rakennuksen jokaisella sivulla (yht. 9 kpl, osa pienempiä).
 - Silmämääräinen kunto tyydyttävä.
- Mielestämme kokonaisuuden käyttökelpoisimpia ja likvideimpiä rakennuksia.
- Mahdollista jakaa useammalle käyttäjälle ja toimii näkemyksemme mukaan laajasti kevyessä teollisessa käytössä.
- Rakennuksesta löytyy myös jonkin verran toimistotilaa.



Rakennukset

Perustiedot

- Vuokra-alueilla sijaitsee seuraavia rakennuksia (numeroinnit viittaavat sivun 13 aluekarttaan):
- (2.) Pintakäsittelyhalli
 - Rakennusvuosi 2007, bruttoala n. 500 brm².
 - Pääasiallinen rakennusmateriaali on puu.
 - Ulkoverhous peltiä, harjakatto, peltikate.
 - Hallin lämmönjako puhaltimilla.
 - N. 4,5 5 metriä korkeaa yhtenäistä tilaa. Nosto-ovi hallin eteläpäädyssä (etelä- ja pohjoispäässä myös pienempiä ovia, kuten viereisestä kuvasta näkyy).
 - Silmämääräinen kunto hyvä.
- Mielestämme kokonaisuuden käyttökelpoisimpia ja likvideimpiä rakennuksia.
- Toimii näkemyksemme mukaan laajasti kevyessä teollisessa käytössä.



Rakennukset

Perustiedot

- Vuokra-alueilla sijaitsee seuraavia rakennuksia (numeroinnit viittaavat sivun 13 aluekarttaan):
- (3.) Toimistorakennus
 - Rakennusvuosi 1980 ja laajennettu sekä erittäin laajasti peruskorjattu vuonna 2004.
 - Bruttoala n. 250 brm².
 - Pääasiallinen rakennusmateriaali on puu.
 - Puuverhous, harjakatto, peltikate.
 - Suorasähkölämmitys sekä 2 kpl ilmalämpöpumppuja.
 - Rakennuksessa on myös koneellinen ilmanvaihto.
 - Toimisto- ja kokoushuoneita.
 - Silmäääräinen kunto tyydyttävä.
- Siisti ja käyttökelpoinen toimistorakennus.
- Jos alueen tuleva toiminta vaatii enemmän työvoimaa, niin hyvää toimisto- / sosiaalitilaa.
- Myyntitilana sijainti alueen etureunalla ja sisääntulotien varrella on hyvä. Toisaalta työntekijöiden toimisto- ja sosiaalitilaksi ehkä hieman syrjässä alueen muista rakennuksista.
- Rakennuksen myyminen erikseen on varmasti haastavaa.



Rakennukset

Perustiedot

- Vuokra-alueilla sijaitsee seuraavia rakennuksia (numeroinnit viittaavat sivun 13 aluekarttaan):
- (4.) Vanha toimistorakennus
 - Rakennusvuosi 1950. Vuonna 2001 on lisätty eristeitä ja koneellinen ilmanvaihto sekä uusittu sisäpintoja.
 - Bruttoala n. 220 brm².
 - Pääasiallinen rakennusmateriaali on puu
 - Puuverhous, harjakatto, peltikate
 - Keskuslämmityksen piirissä, lämmönjako pattereiden avulla
 - Silmämääräinen kunto välttävä.
- Vanha toimistorakennus, joka on silmämääräisesti varsinkin ulkoapäin vaatimatommassa kunnossa. Sisäpintoja on uusittu, joten sisältä rakennus on siistimmässä kunnossa.
- Koska alueen sisääntulotien varrella on parempikuntoista toimisto- / myyntitilaa sekä elementtituotantohallista löytyy toimistotilaa, on epätodennäköistä, että tälle vanhalle toimistotilalle löytyy tulevaisuudessa käyttöä
- Vanhan rakennuksen myyminen erikseen vuokra-alueen perältä on lähes mahdotonta.



Rakennukset

Perustiedot

- Vuokra-alueilla sijaitsee seuraavia rakennuksia (numeroinnit viittaavat sivun 13 aluekarttaan):
- (5.-9.) Kylmät varastorakennukset / -katokset
 - Vanhoja 60-70 luvuilla rakennettuja pääosin puurunkoisia rakennuksia.
 - Pinta-alat:
 - (5.) Varastokatos n. 1.000 brm²
 - (6.) Varastokatos n. 1.100 brm²
 - (7.) Varastokatos n. 1.100 brm²
 - (8.) Varastorakennus n. 400 brm²
 - (9.) Varastorakennus n. 300 brm²
 - Pinta-alat yhteensä n. 3.900 brm²
- Vanhojen varastorakennusten kunto on varsin vaatimaton, mutta käyttöarvoa on, jos toiminnan raaka-aineet tai lopputuotteet tarvitsevat sään suojaa.
- Varastokatokset (5. 7.) ovat suorakaiteen mallisia rakennuksia, joiden pitkällä sivuilla on liukuovet.
- Varastorakennus (8.) on toiminut mm. ikkunavarastona. Rakennuksen vanha osa on puurunkoinen, mutta laajennus on tehty teräskehikon ympärille. Vanhan osan korkeus on jopa 6-7 metriä.
- Varastorakennus (9.) on toiminut kaluston säilytys- ja huoltohallina. Rakennuksessa on matalampi ja korkeampi osa ja ovi on varsin hyvä.
- Kylmien varastojen myynti erikseen on varmasti mahdollista, mutta niiden osuus kokonaisuuden arvosta on niin pieni, että emme suosittele sitä, sillä se voi myös heikentää arvokkaampien osien myytävyyttä.

Varastokatos (rakennukset 5-7)



Varastorakennus (8.)



Varastorakennus (9.)



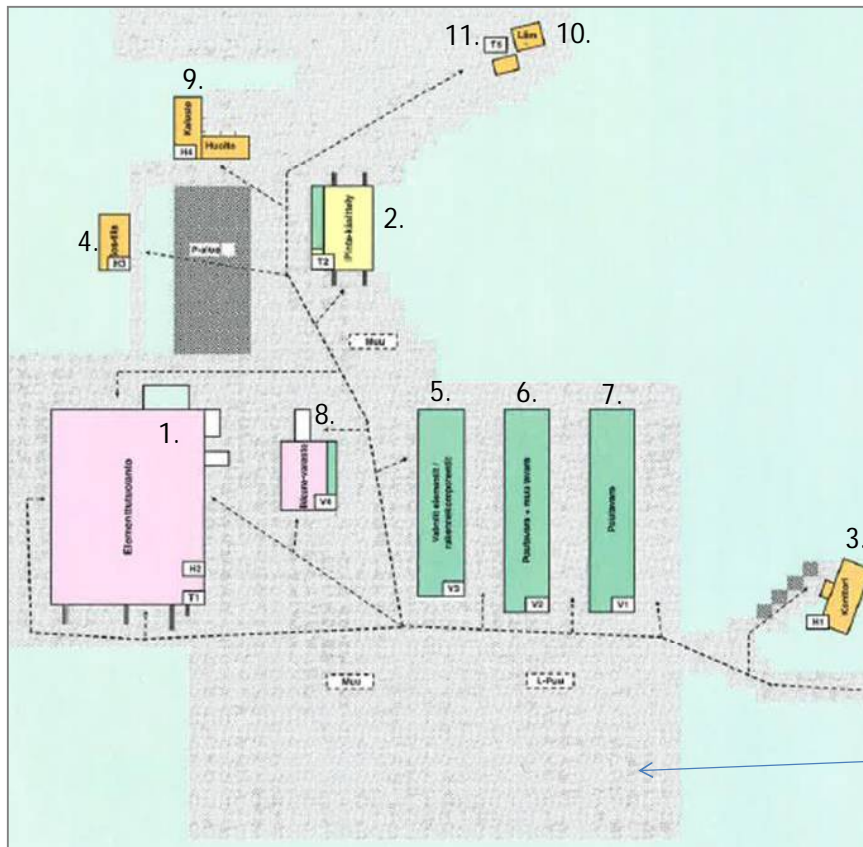
Rakennukset

Perustiedot

- Vuokra-alueilla sijaitsee seuraavia rakennuksia (numeroinnit viittaavat sivun 13 aluekarttaan):
- (10. 11.) Lämpölaitos sekä hakekatos
 - Lämpölaitoksen pääasiallinen rakennusmateriaali on tiili. Laitoksessa on sekä öljy- että hakekattila. Rakennuksen bruttoala on n. 80 brm².
 - Hakekatoksen bruttoala on n. 140 brm².
- Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee pumppaamo elementtituotantohallin sprinklereille.
- Pinta-alatiedot sivuilla 7 - 12 perustuvat Väestörekisterikeskuksen tietoihin, toimeksiantajan toimittamiin lähtötietoihin ja osin katselmuksella suoritettuihin mittauksiin sekä kartalta suoritettuihin mittauksiin.



Aluekartta



Asfaltoitu alue on kartalla harmaana