

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



KOMPLETNĚ PRONAJATÝ BYTOVÝ DŮM S LÉKÁRNOU

Náměstí T. G. Masaryka, Moravská Třebová

komerční plocha 253 m², plocha bytů 556 m²

<u>ROČNÍ VÝNOS Z PRONÁJMU:</u>	2 036 580 Kč
<u>MINIMÁLNÍ KUPNÍ CENA:</u>	23 990 000 Kč
<u>FORMA PRODEJE:</u>	výběrové řízení

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE	3
LOKALITA	4
HLAVNÍ PŘEDNOSTI	5
INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE	5
Obchodní prostory	6
Bytové jednotky	6
Suterén a půdní prostor	6
ÚZEMNÍ PLÁN	7
INŽENÝRSKÉ SÍŤE	7
PŮDORYSY	8
Suterén	8
1.NP	9
2.NP	10
3.NP	11
Půda	12
FOTOGALERIE	13
Exteriér	13
Interiér – lékárna	14
Interiér – bytové jednotky	15
Interiér – nebytové prostory (suterén, půda)	17

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Územní plán + Vyjádření ÚPI + Informace o výskytu sítí

Příloha č. 2: List vlastnictví č. 2241, k.ú. Moravská Třebová

UPOZORNĚNÍ:

Dražebník upozorňuje, že údaje uvedené v tomto dokumentu, zejména pak o předmětu prodeje, o popisu stavu předmětu prodeje a o právech a závazcích na předmětu prodeje vážnoucích a s ním spojených jsou uvedeny pouze podle dostupných informací, zprostředkovatel za nesprávnost takových údajů neodpovídá a zprostředkovatel rovněž neodpovídá za případné vady předmětu prodeje.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem prodeje je částečně podsklepený bytový dům s osmi bytovými jednotkami a obchodním prostorem s výlohami do historického náměstí v centru města Moravská Třebová. Prostory nemovitosti v 1-3. patře jsou kompletně pronajaty stálým klientům (1.NP lékárna, 2-3.NP nájemci bytů) a nájemní smlouvy tak přinášejí pravidelný příjem z pronájmu ve výši 2.036.580,- Kč/rok. Dům má také půdní prostor nabízející potenciál k dalšímu možnému využití. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Odkaz na 3D prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=Lwgd1y4mKap>
Odkaz na video (dron): <https://youtu.be/ofrGPKroJMI>
Webová stránka nemovitosti: <https://www.moravska-trebova33.cz/>

Celková plocha bytových jednotek: 556 m² (8 bytů)
Celková plocha obchodních prostor: 253 m² (lékárna)
Celková plocha suterénu: 116 m² (nepronajato – potenciál navýšení výnosu)
Celková plocha půdy: 358 m² (nepronajato – potenciál navýšení výnosu)

Celková podlahová plocha budovy: 1 394 m²
Celková zastavěná plocha budovy: 394 m²

Roční výnos z pronájmu: 2.036.580,- Kč
Minimální podání: 23.990.000,- Kč
Forma prodeje: výběrové řízení (prodej nejvyšší nabídce)

Dům byl postaven v roce 1555, okolo roku 1700 byla provedena nástavba 2. a 3. NP a v roce 1969 byla provedena celková revitalizace. Roku 1996 pak byly zrekonstruovány bytové i nebytové prostory. Nynější vzhled interiéru a exteriéru zajistila revitalizace celého domu mezi lety 2015 a 2022.

Objekt je připojen na veškeré inženýrské sítě (veřejný vodovod, veřejná kanalizace, elektro, plyn)

Půdní prostory a suterén tvořící celkem 474 m² aktuálně nejsou pronajaty a představují tak potenciál dalšího navýšení výnosu z pronájmu nemovitosti – možná přestavba na bytové/komerční prostory, popř. pronájem jako skladovací prostory).

Adresa: nám. T. G. Masaryka 33/27, Město, 571 01 Moravská Třebová
GPS: 49.7573817N, 16.6642872E

Územní plán: SC - plochy smíšené obytné v centrech měst

Základní technické parametry:

- podlahové topení v 1.NP, vlastní plynové kotle v 2.NP a 3.NP
- ohřev vody zajišťují plynové a elektrické kotle
- vybavení včetně kuchyňské linky a nových sanitárních prvků

Termíny prohlídek: individuálně dle dohody s makléřem

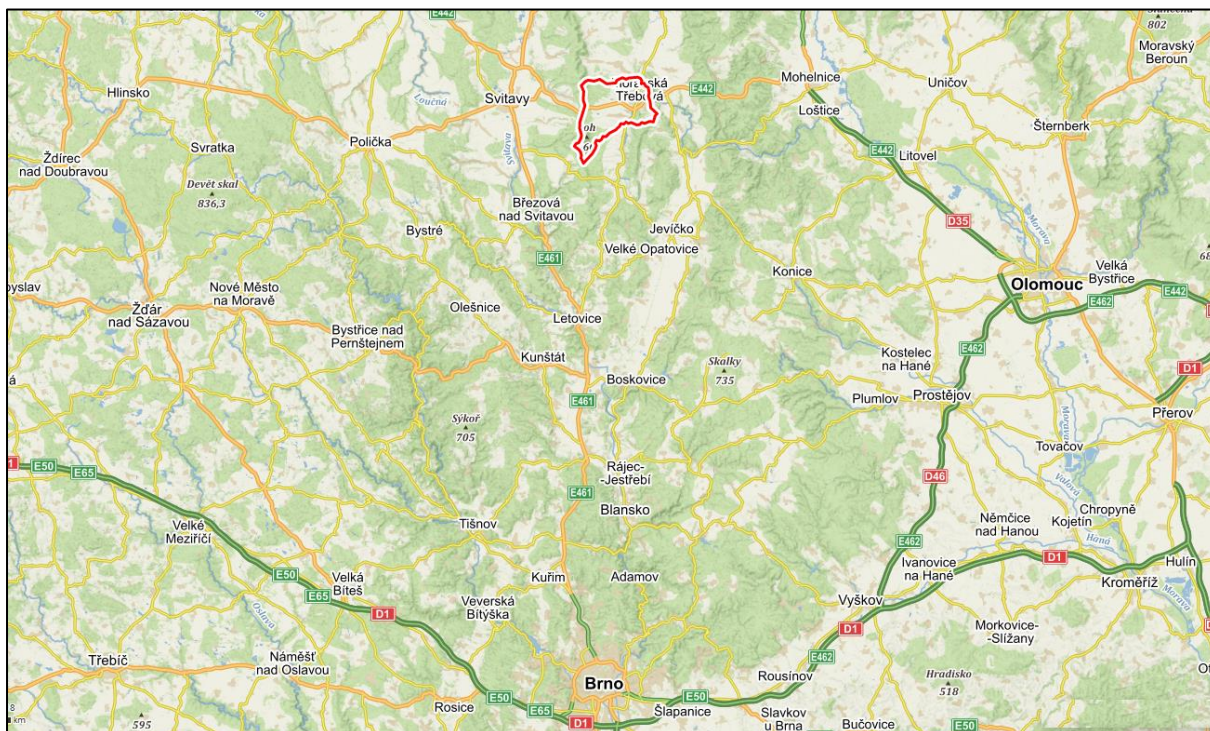
Zodpovědná osoba: Ing. Michael Gottvald
tel.: +420 776 118 336
mail: michael.gottvald@gavlas.cz

LOKALITA

Moravská Třebová leží na pomezí Čech a Moravy v nadmořské výšce 360 metrů n.m. a žije zde 9 547 obyvatel (k 28.02.2023). Město je správním a společenským centrem pro dalších 33 okolních obcí. Nachází se v Pardubickém kraji, okrese Svitavy, na hlavní silniční spojnici Svitavy – Mohelnice, ve vzdálenosti cca 20 km od Svitav. Předmět prodeje je situován v centru města na nám. T.G. Masaryka v těsném sousedství městského úřadu.

Obyvatelům města i spádových obcí je k dispozici celá řada různých institucí a organizací. Sídli zde jak instituce státní správy a samosprávy, tak také finanční, církevní a sociální instituce a kulturní, vzdělávací a sportovní zařízení. Nachází se zde např. územní pracoviště finančního úřadu, stavební úřad, dům kultury, kino, muzeum, knihovna, dům dětí a mládeže, dům s pečovatelskou službou a další.

Město je také sídlem školských institucí, kromě několika ZŠ a MŠ je zde gymnázium a několik středních škola a učilišť. Sportovní vyžití poskytuje stadion, koupaliště, tenisové kurty apod. V Moravské Třebové je rozvinut také průmysl a jiná další odvětví, převážně pak menší továrny či provozovny.



Adresa: nám. T. G. Masaryka 33/27, 571 01 Moravská Třebová **GPS:** 49.7573817N, 16.6642872E

Dopravní dostupnost: městem prochází silniční komunikace I/35 z Olomouce do Hradce Králové, město je napojeno na rychlostní železniční uzel v České Třebové (cca 20 km), nejbližší dálniční spojení* je vzdáleno cca 20 km (D35), dále dálniční (D1) i letecké spojení je v Brně (osobní letecká doprava cca 60 km), ve Starém Městě (5 km) je letiště pro sportovní letadla

* cca 5 km severně od města se bude budovat protažení dálnice D35 (severní propojení Čech a Moravy)

Vzdálenosti:

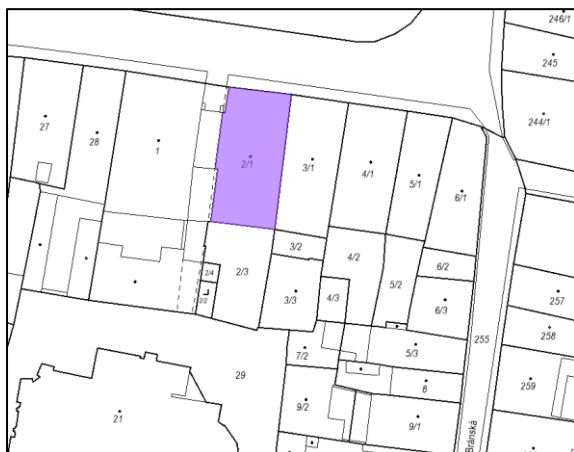
- Olomouc – 53 km
- Brno – 70 km
- hranice s Polskem – cca 50 km

HLAVNÍ PŘEDNOSTI

1. Zajímavá investiční příležitost s nadstandardní mírou návratnosti
2. Garantovaný nájem 2.036.580,- Kč/rok
3. Možnost zvýšení výnosu pronájmem suterénu a půdy, popř. jejich přestavbou na byty/komerce
4. Velmi dobrý stavebně technický stav (po nedávné revitalizaci)
5. Možnost rozdělení na samostatné bytové jednotky a jejich následný prodej (Prohlášení vlastníka)

INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE

Předmětem prodeje jsou níže uvedené věci nemovité:



— pozemek parc. č. 2/1 o výměře 394 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 33, bytový dům, část obce Město, to vše zapsáno na LV č. 2241 pro katastrální území a obec Moravská Třebová, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Svitavy.

Popis předmětu prodeje:

Bytový dům je situován jako řadový vnitřní, je částečně podsklepený, má tři nadzemní podlaží a půdní prostor ve střeše sedlového tvaru. Vnitřní dispozice je tvořena nebytovým prostorem v 1.NP a byty v 2.NP - 3.NP. V objektu se celkem nachází 1x nebytový prostor a 8x byt. Podrobná dispozice jednotlivých podlaží je uvedena v následujících podkapitolách.

Stáří a stavební stav:

Podle dostupných informací byl bytový dům postaven přibližně v roce 1555, v roce cca 1700 byla provedena nástavba 2. a 3. NP, v roce cca 1969 byla provedena celková rekonstrukce domu, roku cca 1996 byla provedena rekonstrukce nebytového prostoru v 1.NP a třech bytů, v roce cca 2015-2022 byla provedena částečná větší modernizace většiny bytů. Dále byly na objektu prováděny průběžné úpravy a opravy. Stavebně technický stav bytového domu lze hodnotit jako velmi dobrý, údržba je prováděna běžná. Na objektu nejsou patrné známky statického nebo jiného vážného narušení.

Nemovitost je památkově chráněna – kulturní památka.

Obchodní prostory

Obchodní prostor je umístěn v 1.NP a je pronajatý společnosti Filifarma s.r.o., která jej využívá k provozu pobočky lékárny. Jedná se o bezproblémové dlouhodobé nájemce.

Specifikace obchodního prostoru shrnuje následující tabulka:

č. OJ	DISPOZICE	PODLAŽÍ	VÝMĚRA (m2)
1	8 místností + soc. zař. a ostatní	1.NP	253

Celkový příjem z pronájmu obchodního prostoru činí 35.000,- Kč měsíčně (jedná se výlučně o nájemné, tzn. nezahrnuje zálohy na energie a jiné).

Bytové jednotky

Bytové jednotky jsou umístěny ve 2-3. NP a jejich celková plocha činí 556 m². Byty jsou užívány každý samostatně jednotlivými podnájemníky na základě uzavřených podnájemních smluv.

Seznam bytových jednotek vč. jejich specifikace shrnuje následující tabulka:

č. BJ	DISPOZICE	PODLAŽÍ	VÝMĚRA (m2)
1	3+1	2.NP	94
2	2+1	2.NP	70
3	1+kk	2.NP	28
4	3+1	2.NP	84
5	3+kk	3.NP	102
6	2+1	3.NP	71
7	1+kk	3.NP	25
8	3+1	3.NP	82

Celkový příjem z pronájmu bytových jednotek činí 134.715,- Kč měsíčně (jedná se výlučně o nájemné, tzn. nezahrnuje zálohy na energie a jiné).

Suterén a půdní prostor

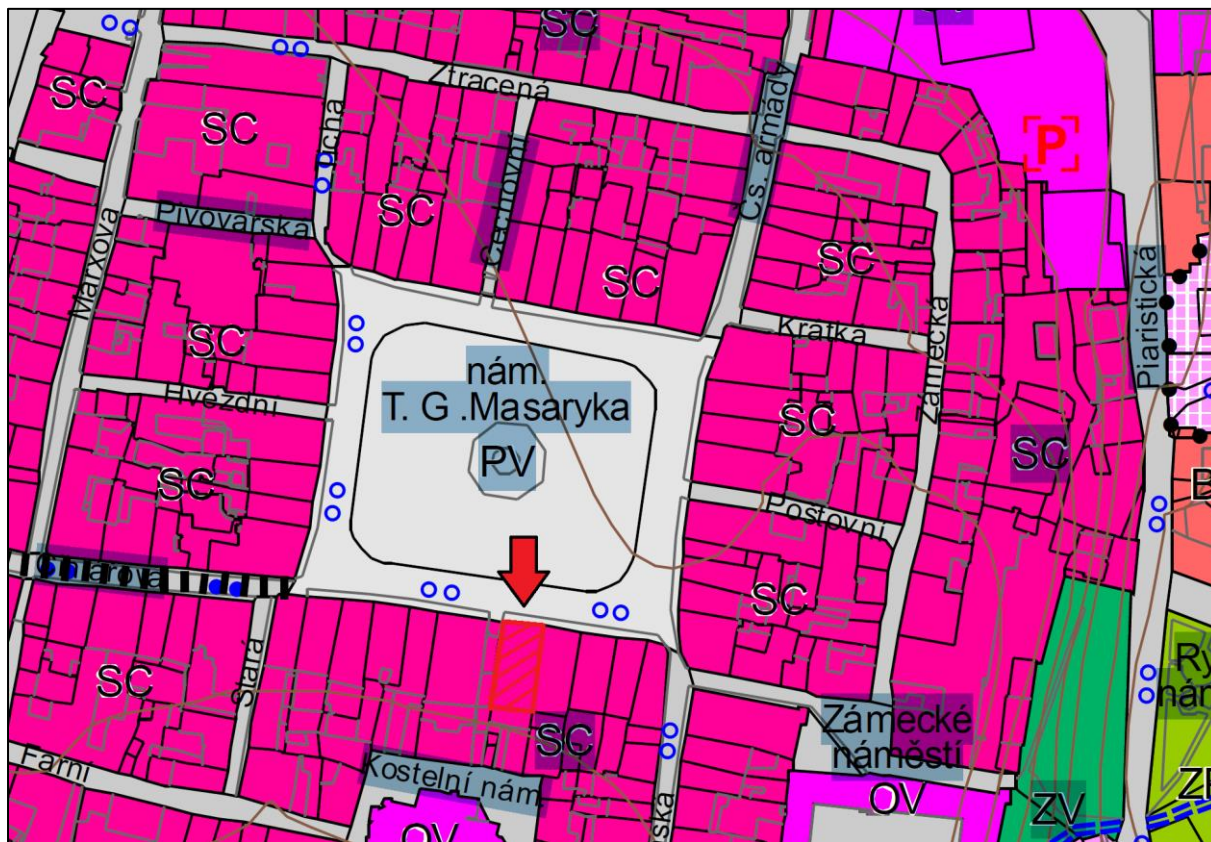
Půdní prostory a suterén tvoří celkem 474 m² užitné plochy – ty prostory jsou v udržovaném stavu a v nynější podobě jsou vhodné k využití jako skladovací plochy.

Seznam nebytových prostor vč. jejich specifikace shrnuje následující tabulka:

č. NP	NP	DISPOZICE	PODLAŽÍ	VÝMĚRA (m2)
1	Suterén	3 místnosti + ostatní	1.PP	116
2	Půda	1 celek - bez rozdělení na místnosti	4.NP	358

Prostory aktuálně nejsou pronajaty a představují tak potenciál dalšího navýšení výnosu z pronájmu nemovitosti – možná přestavba na bytové/komerční prostory, popř. pronájem jako skladovací prostory).

ÚZEMNÍ PLÁN



Hlavní využití:

- Zejména pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního a nadmístního významu.

Přípustné využití:

- Je definováno ve schváleném Regulačním plánu Městské památkové rezervace (RP MPR) Moravská Třebová.

Podmíněně přípustné:

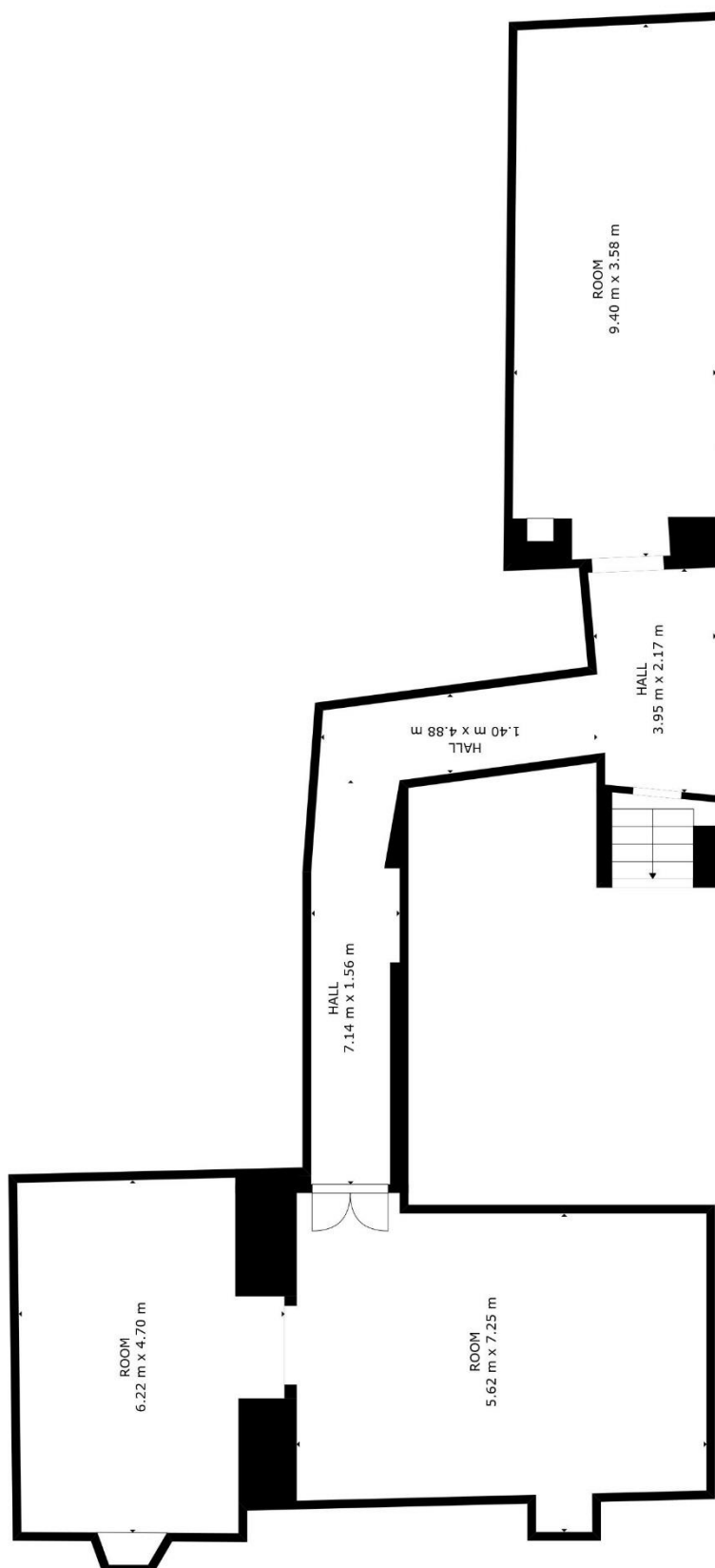
- Nerušící drobná výroba a služby, která je v souladu s RP MPR.

INŽENÝRSKÉ SÍŤ

- připojeno na veškeré inženýrské sítě, včetně plynu
- podlahové topení v 1.NP, vlastní plynové kotle v 2.NP a 3.NP
- ohřev vody zajištěn plynovými a elektrickými kotli

PŮDORYSY

Suterén

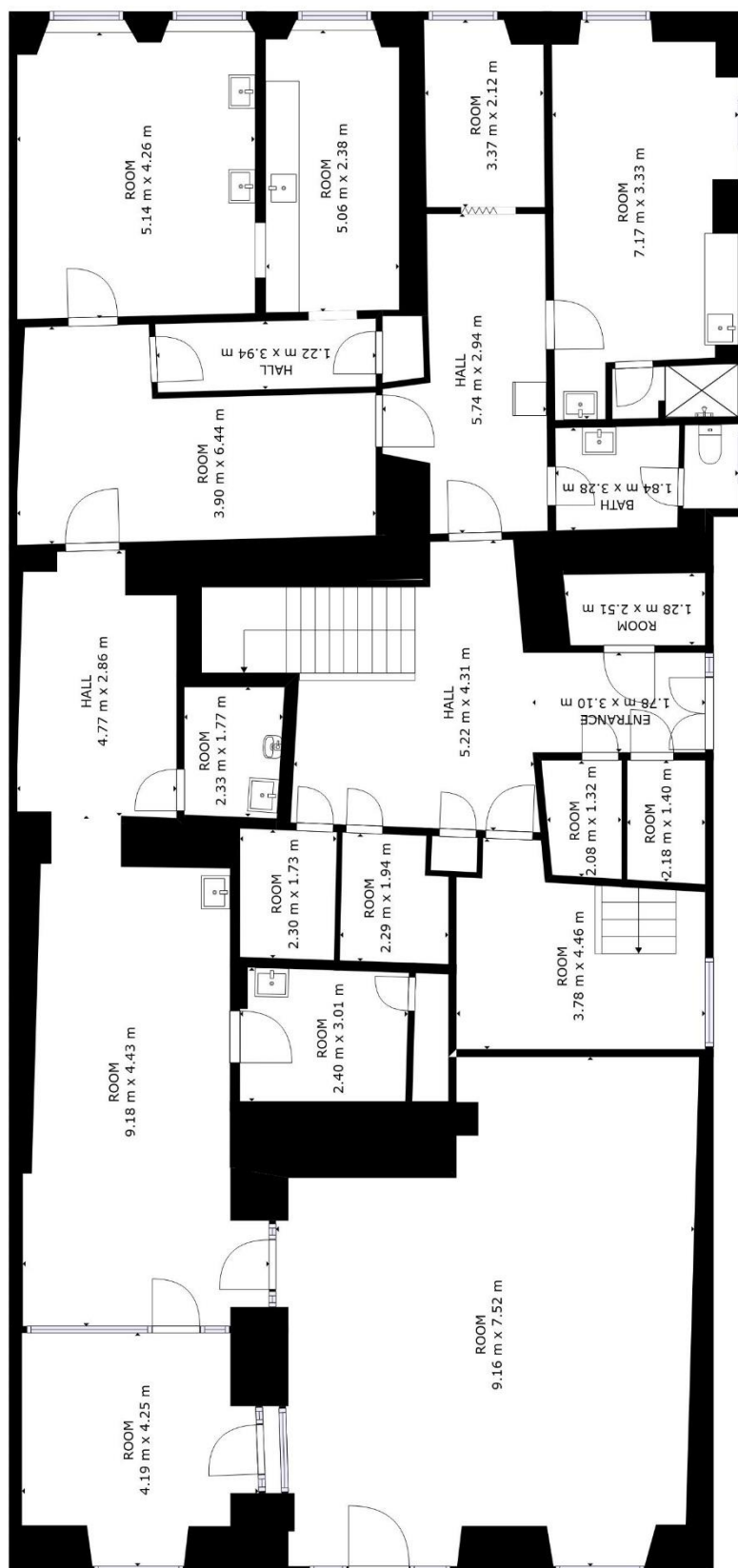


GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 132 m², FLOOR 2: 349 m²
FLOOR 3: 336 m², FLOOR 4: 352 m²
FLOOR 5: 348 m²
TOTAL: 1517 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport

FLOOR 1

1.NP



GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 132 m², FLOOR 2: 349 m²
FLOOR 3: 336 m², FLOOR 4: 352 m²
FLOOR 5: 348 m²
TOTAL: 1517 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2

3.NP

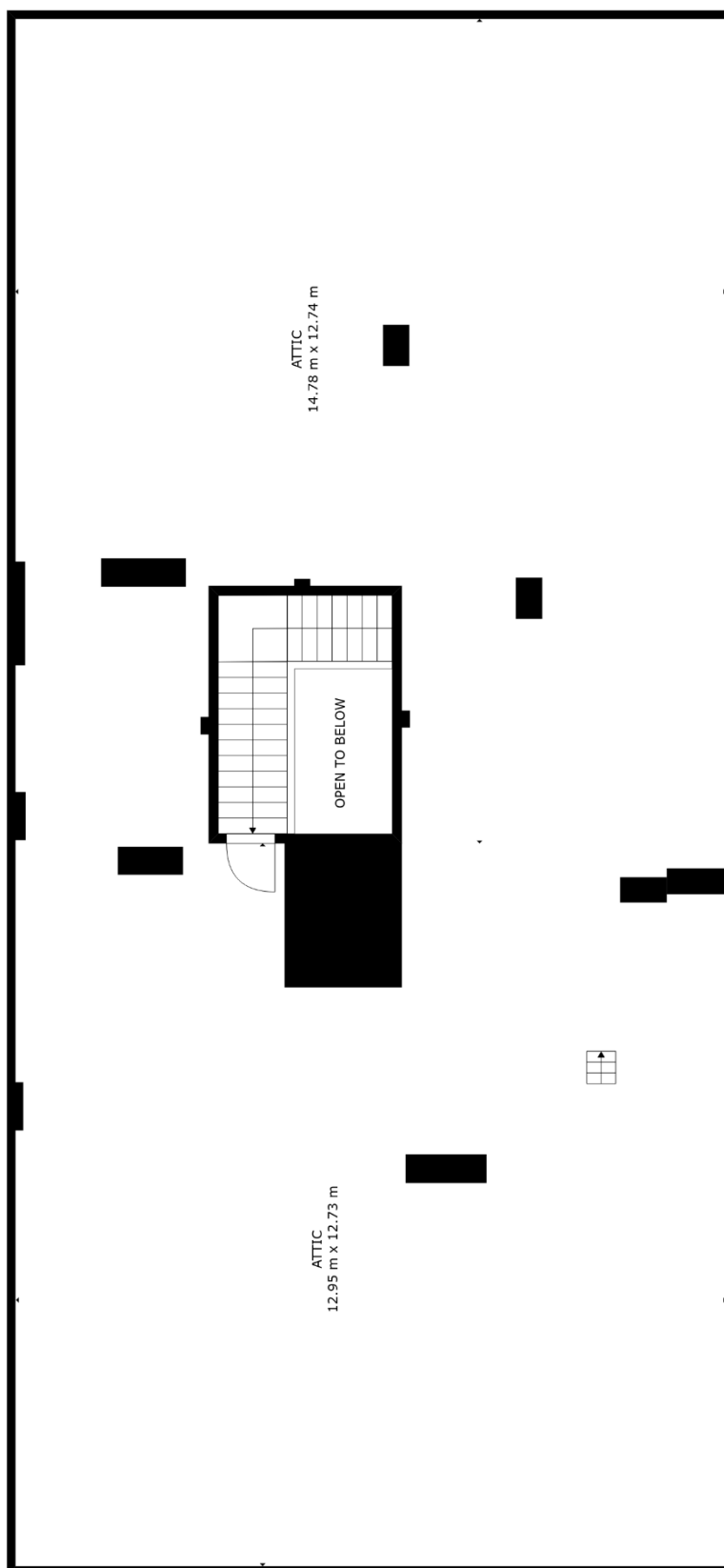


Matterport

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 132 m², FLOOR 2: 349 m²
FLOOR 3: 336 m², FLOOR 4: 352 m²
FLOOR 5: 348 m²
TOTAL: 1517 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 4

Půda



Matterport

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 132 m², FLOOR 2: 349 m²
FLOOR 3: 336 m², FLOOR 4: 352 m²
FLOOR 5: 348 m²
TOTAL: 1517 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 5

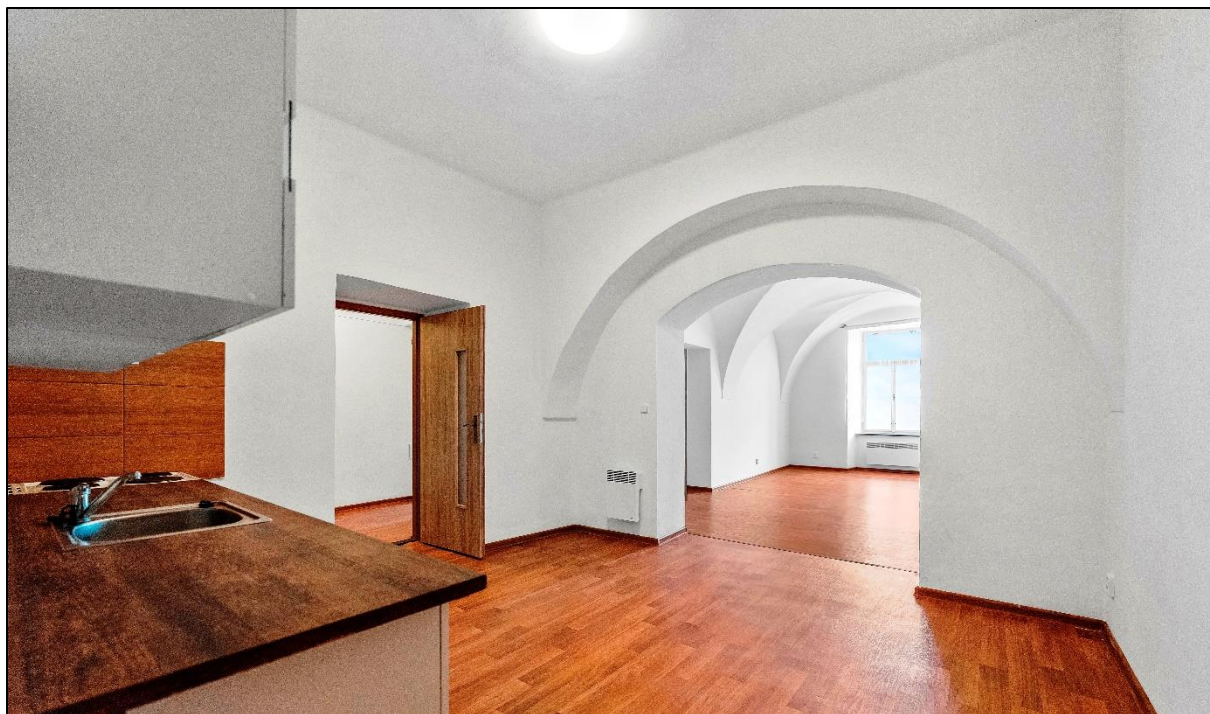
FOTOGALERIE

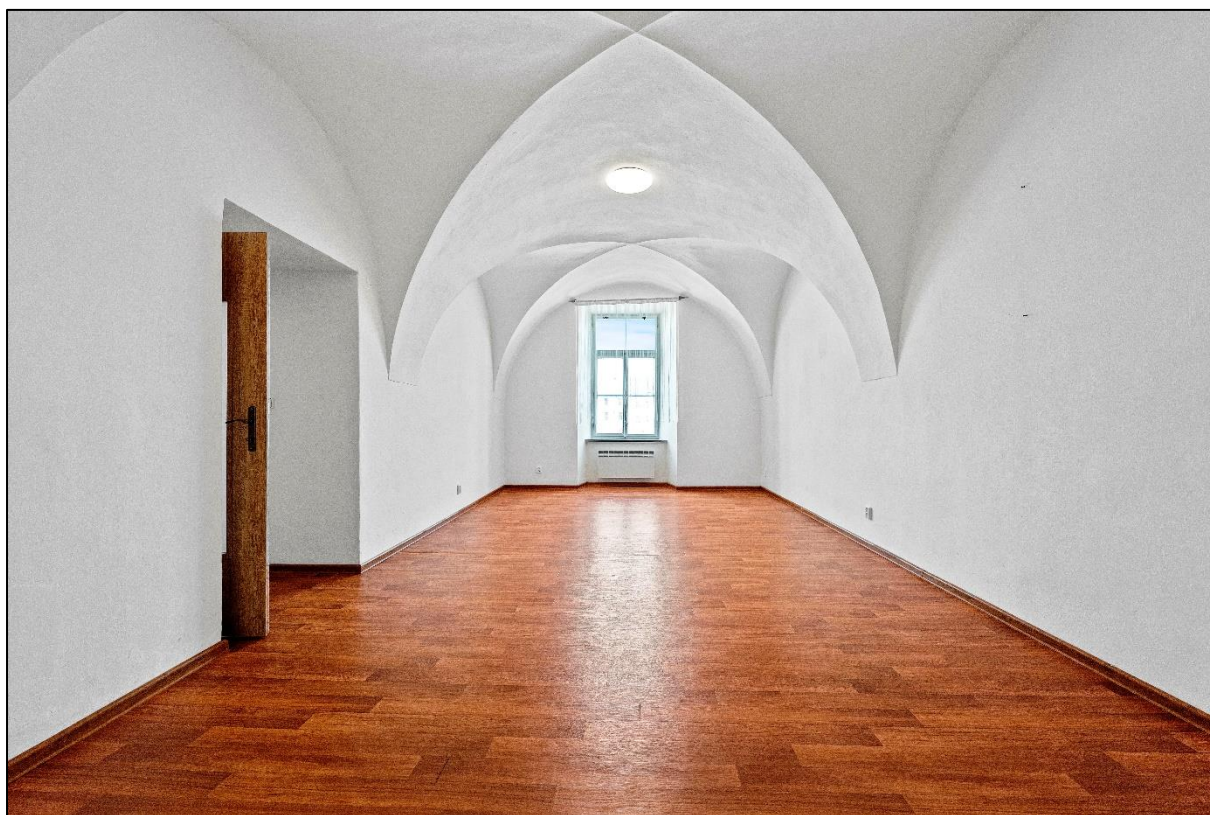
Níže naleznete několik fotografií předmětu prodeje – jedná se o pár fotografií pro obecnou představu o vzhledu a stavu nemovitosti, podrobná fotodokumentace na vyžádání, popř. doporučujeme 3D prohlídku pod následujícím odkazem: <https://my.matterport.com/show/?m=Lwgd1y4mKap>

Exteriér



Interiér – bytové jednotky





Interiér – nebytové prostory (suterén, půda)

