

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



PRODEJ ČÁSTEČNĚ PRONAJATÉHO OBCHODNÍHO CENTRA LÍPA

zrekonstruovaná budova v širším centru města Svitavy, studie na přestavbu
prvního patra na dvě bytová patra

Lány č.p. 665, Svitavy

Pardubický kraj, Česko

DOPORUČENÁ CENA:	17 000 000 Kč	POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK:	10
ROČNÍ VÝNOS Z PRONÁJMU:	1 175 000 Kč	PRONAJATÁ PLOCHA:	677 m²
PŘEDPOKLÁDANÝ ROČNÍ VÝNOS PŘI PLNÉ OBSAZENOSTI BUDOVY:	1 701 499 Kč	VOLNÁ PLOCHA K PRONÁJMU:	268 m²

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	3
BLIŽŠÍ INFORMACE O PRODEJI.....	4
LOKALITA	5
OBČANSKÁ VYBAVENOST	5
INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE.....	7
ROČNÍ VÝNOS, EFEKTIVITA VYUŽITÍ PLOCH	8
STAVEBNĚ-TECHNICKÝ POPIS	9
DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ BUDOVY	10
ÚZEMNÍ PLÁN	11
KATASTRÁLNÍ MAPA	13
SITUAČNÍ PLÁNEK	13
PŮDORYSY BUDOVY.....	15
FOTODOKUMENTACE	16
Exteriéry.....	17
Interiéry	20
Vizualizace - studie na přestavbu budovy na bytový dům	24

PŘÍLOHA Č. 1: Informace o výskytu sítí + Územní plán + Vyjádření ÚPI

PŘÍLOHA Č. 2: List vlastnictví č. 4794

PŘÍLOHA Č. 3: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 2.3. 2010 – povinnost k 382/106 k oprávněnému – Městu Svitavy.

UPOZORNĚNÍ:

Zprostředkovatel 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, navrhovatel za nesprávnost takových údajů neodpovídá a navrhovatel rovněž neodpovídá za případné vady předmětu prodeje.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem prodeje je zrekonstruovaný z větší části pronajatý komerční objekt – OC Lípa, umístěný v širším centru města Svitavy, v katastrálním území Čtyřicet Lánů. Nemovitost má velmi dobrou polohu, je umístěna v lokalitě s vyšší hustotou osídlení na rohu frekventovaných ulic Zahradní a Svitavská v lokalitě vhodné pro podnikání. Nemovitost je vzdálena 800m od centrálního náměstí a 150m západně od výpadek na Brno. Okolní zástavbu tvoří vícebytové domy a rodinné domy. Ve větší vzdálenosti jsou budovy občanské vybavenosti MŠ, ZŠ a prodejny. Obchodní centrum je v současné době z větší části pronajato. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (voda, elektro, kanalizace, plyn).

Bližší informace o skladbě nájemného v samostatné kapitole níže.

Pronajímatelná plocha:	945 m²	Zastavěná plocha budovy	619 m²
Pronajatá plocha:	677 m²	Podlahová plocha budovy:	1 106 m²
Volná plocha k pronájmu:	268 m²	Pozemky celkem:	1 593 m²
Ostatní plocha:	974 m² (chodníky, zeleň, parkování)		

Odkaz na 3D prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=THARDJoUM42>

Studie na přestavbu prvního patra na dvě patra s byty



Je zpracována kompletní projektová dokumentace ve formě úvodní studie s dispozičním návrhem jednotlivých podlaží. Počítá se se zachováním komerčního přízemí a umístěním nejbodnějších nájemců, kompletní přestavbou stávajícího 2.NP na bytové jednotky a s nadvstavbou dalšího 3.NP nadzemního podlaží rovněž s bytovými jednotkami. Díky konstrukci celého objektu (jde o montovaný železobetonový sloupový skelet – konstrukční systém MS71) je možná prakticky neomezená variabilita vnitřních dispozic bytových jednotek. Výchozí projekt počítá s celkovým počtem 14-16 bytových jednotek dispozice 2+kk – 3+kk s balkóny a lodžiami. Největší byty v 3.NP disponují terasami s plošnou výměrou 30 -40 m² s možností osázení zeleně. V rámci rezidenčního projektu je navrženo rozšíření stávajících parkovacích ploch na vlastním pozemku. Z hlediska inženýrských sítí je objekt dostatečně dimenzován. Úvodní projekt byl prokonzultován na stavebním odboru města Svitavy. Architektonickou podobu budoucího projektu navrhl městský architekt Ing. arch. Roman Svojanovský.

Foto vizualizace – str. 26. Podrobnější dokumenty jsou na k dispozici na vyžádání u společnosti GAVLAS, spol. s r.o.

UPOZORNĚNÍ: Před realizací je třeba v územním plánu provést změnu území ze Smíšená občanská výstavba na Plochy pro bydlení. Změna je předjednána s Odborem výstavby a územního plánování města Svitavy.

HLAVNÍ PŘEDNOSTI

- ✓ umístění v blízkosti centra Svitav a výpadovky na Brno
- ✓ nemovitost je z větší části obsazena dlouhodobými nájemci
- ✓ možnost zvyšování výnosnosti objektu (pronájem volných jednotek, solná jeskyně)
- ✓ velmi dobrý technický stav (po rekonstrukci)
- ✓ připravená studie na přestavbu 2.NP na byty

BLIŽŠÍ INFORMACE O PRODEJI

Kontakt na makléře: Věra Svídová
tel.: +420 774 040 702
mail: vera.svidova@gavlas.cz

Termíny prohlídek: dle individuální domluvy s makléřem

Cena: 17 000 000 Kč

Prodej může probíhat i licitačním způsobem.

LOKALITA

Město Svitavy je bývalým okresním městem, které je umístěno na východním okraji Pardubického kraje, je vzdáleno 67km od Brna, 80km od Hradce Králové, 70km od Olomouce a 180km od Prahy. Město Svitavy je městem historickým i průmyslovým. První písemná zmínka o městě pochází z roku 1256, původní osadu založili premonstrátský mniši a nazvali ji po protékající řece Svitavě. Nejslavnějším zdejším rodákem je Otakar Schindler, který se na konci II. Světové války zasadil o záchranu 1200 obyvatel židovského původu.

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Infrastruktura města odpovídá městům s počtem cca 20 000 obyvatel.

Spojení zajišťuje ČSAD, ve městě je stanice ČD, nejbližší správní centrum je přímo v místě. Město je vybaveno nemocnicí, KÚ, FÚ, středními školami, sportovišti (krytý bazén, sportovní hala, sportovní areál s hřišti na fotbal, tenis, in-line dráha), kulturním centrem, hotely a supermarkety. Město je umístěno na dopravní křižovatce komunikací č. I/43 Brno – Svitavy – Lanškroun, č. I/34 Svitavy Havl. Brod, obchvat komunikace č. I/35 – Olomouc – Hradec Králové je ve vzdálenosti 5km a také na trase budované **dálnice D35**.

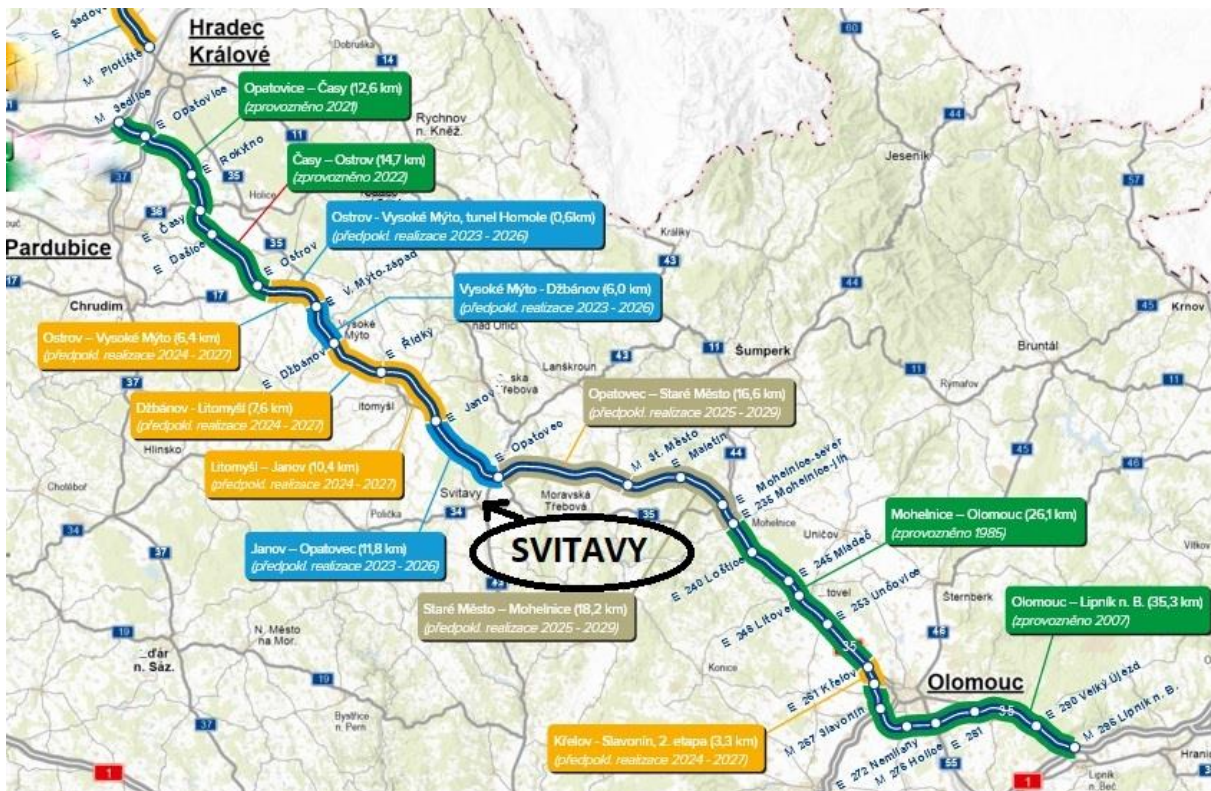
Adresa: Lány č.p. 665, 568 02 Svitavy Pardubický kraj, Česko

GPS: 49.7512364N, 16.4728661E





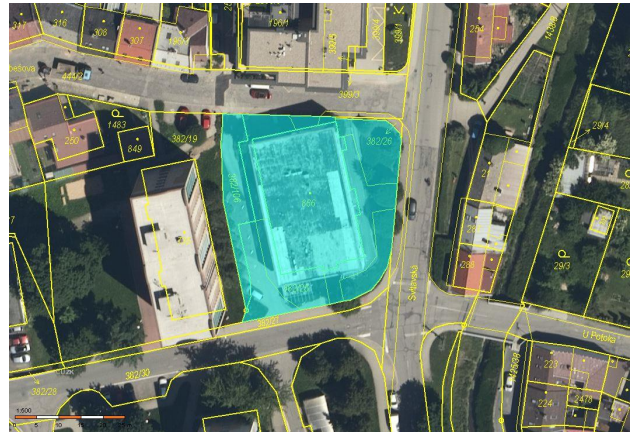
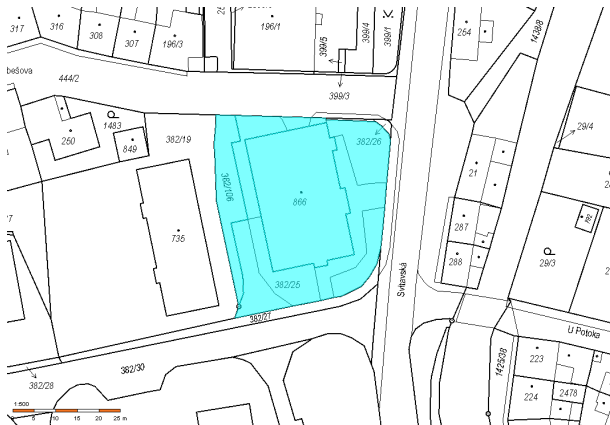
Poloha města – vzdálenosti velkých okresních měst



Poloha města v rámci budované dálnice D35

INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE

Předmětem prodeje jsou níže uvedené věci nemovité:



- pozemek parc. č. st. 866 o výměře 619 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 665, část obce Lány,
- pozemek parc. č. 382/25 o výměře 800 m², ostatní plocha – manipulační plocha,
- pozemek parc.č. 382/106 o výměře 174 m², ostatní plocha – manipulační plocha,

to vše zapsáno na LV č. 4794 pro katastrální území Čtyřicet Lánů, obec Svitavy, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj KP Svitavy (dále tyto nemovité věci také jen „nemovitosti“).

UPOZORNĚNÍ:

Na LV č. 4794 je v části C uvedeno věcné břemeno za účelem průchodu a průjezdu dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2.3. 2010 – povinnost k 382/106 k oprávněnému – Městu Svitavy.

UPOZORNĚNÍ:

Na LV č. 4794 je v části C uvedeno zástavní právo ve prospěch České spořitelny a.s.

ROČNÍ VÝNOS, EFEKTIVITA VYUŽITÍ PLOCH

Většina nájemních smluv byla uzavírána na období 10 let s nájemci s celorepublikovou, nadregionální působností např. franšizingovými řetězci Svět zdraví, zájem projevili i řetězec Náš grunt. V letech 2009-2011 byl nově vybudován Eurosalon WELLA pod přímou supervizí značky WELLA – spolupráce byla ukončena po prodeji značky jinému vlastníkovi. Solná jeskyně je jediná svého druhu ve městě i blízkém okolí. V současné době je udržován kontakt s vybranými skupinami zákazníků (zejména školy), aby mohl být v případě zájmu obnoven plný provoz. V prostoru masáží je umístěno vodní masážní lůžko (dovoz Německo). Nově vybudovaná školící místnost je jediná ve městě s možností variabilního uspořádání dispozice pro různé účely.

	Užitná plocha v m ²	Plocha k pronájmu v m ²	Obsazenost %	příjmy/rok Kč	Příjmy při plné obsazenosti nájemci v Kč/rok*
Příjmy z nájmu					
1.NP	532,40	437,70	90	850.000	850.000
2.NP	573,80	425,20	30	210.000	736.499
Solná jeskyně	Omezený provoz			50.000	50.000
	1 106,20	862,90	62		
Ostatní příjmy z nemovitosti					
Prodej tepla a doplňkových služeb				65.000	65.000
Příjmy celkem				1.175.000	1.701.499

* ceny obvyklých nájmu v daném čase a lokalitě, (kanceláře 1.500,- Kč/m²/rok, obchodní prostory 2.496,- Kč/m²/rok), čerpáno z aktuálně uzavřených nájemních smluv a inzerovaných cen nájmu kanceláří (zdroj Sreality)

Dlouhodobé nájemní smlouvy – dlouhodobí platící nájemci:

- Pekárna a cukrárna Sázava
- Fitness
- Sportbar, Tipsport
- Nutriadapt – Svět zdraví

Nájemní smlouvy s jednotlivými provozovny jsou k dispozici na vyžádání u společnosti GAVLAS s.r.o.

Příklady dalších možností ke zvyšování výnosnosti objektu

- ✓ vyšší využití školící místnosti – 10 dnů v měsíci (reálný potenciál 30.000,-Kč/měsíc)
- ✓ nabídka dalších služeb nájemcům – již nyní je realizován prodej tepla z vlastní kotelny za ceny, které jsou pod cenami z centrálního zásobování teplem – průměrný výnos 30%.
- ✓ pronájem dalších volných ploch a provozoven (kadeřnictví, masáže a kosmetika, kanceláře)
- ✓ v minulosti byl realizován prodej VoIP telefonice pro vybrané nájemce.

STAVEBNĚ-TECHNICKÝ POPIS

Nosnou konstrukcí objektu je železobetonový skelet typový s železobetonovými stropními panely a opláštěním vyzděným z plynosilikátového zdiva v tl. 40 cm. Vnější úprava povrchů je provedena z břizolitu, velká část obvodových stěn 1. NP je provedena z výkladců s ocelovou konstrukcí. Část fasády je obložena vnějším obkladem keramickým. Střecha nemovitosti je plochá s krytinou z asfaltových svařovaných pásů s reflexním nátěrem. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu.

Stropy budovy jsou panelové, v převážné části jsou SDK podhledy, schodiště je železobetonové s odkladem mramorovou dlažbou. Úpravy vnitřních povrchů jsou provedeny dvouvrstvou vápennou omítkou s hladkou malbou. V sociálních zařízeních jsou keramické obklady. V budově jsou osazena nová hliníková okna a výkladce (na západní části budovy jsou okna původní). Dveře jsou hladké dřevěné. Podlahy jsou upraveny keramickou dlažbou, PVC, koberci, v prostoru schodiště a chodeb jsou položeny mramorové desky.

V prostoru skladu, fitness a části zázemí pekárny je podlaha zhotovena z tzv. drátkovaného betonu. Jde o vysoce odolný zátěžový beton, který se používá např. v garážích a parkovacích místech v obchodních centrech.

Budova je vytápěna z vlastní plynové kotelny dvěma plynovými kotli zn. Buderus. Třetí kotel je nainstalovaný, ale nepoužívaný, také zn. Buderus.

Pro ohřev teplé vody jsou v budově použity elektrické bojlerky a malé ohříváče se zásobníky pro každou provozovnu zvlášť.

V budově byly kompletně zrekonstruovány rozvody topení, elektřiny a vody včetně nových WC pro zákazníky a nájemce.

Elektroinstalace je zavedena světelná i motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vnitřním hygienickým vybavením jsou WC, výlevky, umyvadla a sprchové kouty.

Historické údaje o budově, rekonstrukce

Komerční objekt – Centrum služeb Lípa byl zkolaudovaný v roce 1989. Původně byl vybaven jako objekt s provozovny kadeřnictví, čistírny, knihovny, kosmetiky, prodej PNS a opravy obuvi. Vybavení a zařízení nemovitosti k výše uvedeným účelům bylo demontováno v roce 1996 a prostory 1.NP byly upraveny na prodejnu aut a servis Nissan. V 2.NP po vybourání některých příček byly prostory upraveny pro administrativní účely. **V roce 2000 – 2002** byly zahájeny práce na kompletní rekonstrukci objektu – opravy a úpravy prostor v 1.NP a 2.NP, venkovní úpravy, výměna oken (kromě západní stěny budovy). **V roce 2003** byla nově vybavena provozovna kadeřnictví, zřízena a vybavena vlastní plynová kotelna, vyměněny vstupní dveře a pořízena vzduchotechnika. **V roce 2003** byla stavebně upravena a vydána změna užívání na provozovnu Sportbaru se sázkovou kanceláří. **V roce 2007** byla po kolaudačním souhlasu nově vybavena provozovna Solné jeskyně, kompletně vybudována provozovna pekařství a cukrářství včetně výstavby venkovní terasy. **V roce 2009** byla nově vybavena provozovna kadeřnictví.

Největší úpravy vnitřních prostor a interiérů probíhaly **v letech 2014 – 2016**, kdy byla vybudována nová školící místnost, nově vybavené kanceláře a další provozovny budoucích nájemců.

Další vybavení nemovitosti:

V prostorách budovy je klimatizace, dále vzduchotechnika, kamerový systém venkovní i vnitřní, zabezpečovací zařízení s napojením na Městskou policii, protipožární zabezpečení, datová síť. Jednotlivé provozovny mají samostatné měření energií a vody. Prostory pekárny mají vlastní zabezpečení a měření energií.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ BUDOVY

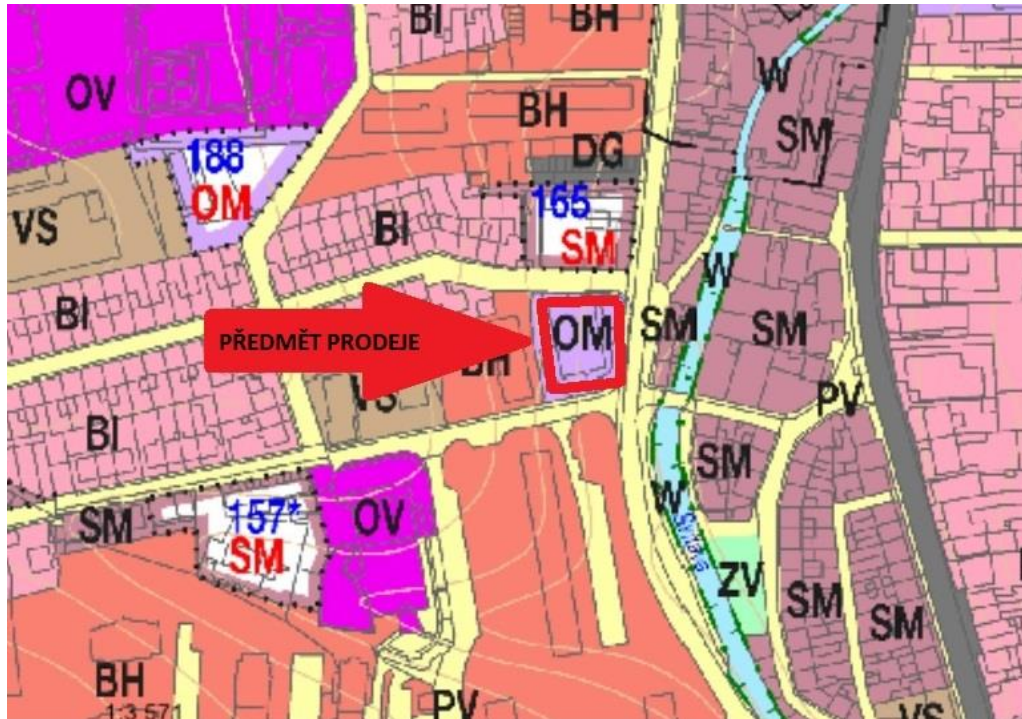
1.NP			
1.01	Domovní plynová kotelna		14,50 m ²
1.02	Pekařství	pronajato	131,20 m ²
1.03	Fitness pro ženy	pronajato	102,00 m ²
1.04	Technická místnost, sklad, elektrorozvodovna		53,70 m ²
1.05	Sportbar, sázková kancelář	pronajato	204,50 m ²
1.06	Vstup do 2.NP, schodiště		26,50 m ²
Celková plocha 1.NP celkem			532,40 m²
2.NP			
2.01	Serverovna, archiv		14,10 m ²
2.02	Svět zdraví - Nutriadapt	pronajato	84,50 m ²
2.03	WC pro zákazníky (ženy/muži)		19,20 m ²
2.04	Úklidová místnost		3,30 m ²
2.05	Kadeřnický salón		82,30 m ²
2.06	Solná jeskyně	Občasný pronájem	72,30 m ²
2.07	Školící místnost		81,90 m ²
2.08	kancelář		33,5 m ²
2.09	kancelář		67,6 m ²
2.10	masáže		42,70 m ²
2.11	Vstupní foyer		112,00 m ²
Užitná plocha 2.NP celkem			573,80 m²
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM			1 106,20 m²

PŮDORYSY VČETNĚ JEDNOTLIVÝCH VÝMĚR NALEZNETE NÍŽE V KAPITOLE PŮDORYSY BUDOVY.

Pro parkování aut je zde vybudováno 7 parkovacích míst na vlastních pozemcích (parc.č. 382/106 a 382/25).

ÚZEMNÍ PLÁN

Nemovitosti jsou dle územního plánu řazeny v pozemkové zóně OM (plochy občanského vybavení).



Hlavní využití:

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením – komerčního charakteru, které díky své velikosti nemají značnou internzitu návštěvnosti a proto nejsou tak náročná na parkovací plochy a nevytváří zvýšené riziko narušení pohody případných sousedních ploch.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, ve kterých převažují komerční děje, činnosti a zařízení, které buď nemají celoměstský význam, a nebo jsou vysoce specifikované – obchod, ubytování, stravování, služby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- plochy staveb a zařízení občanského vybavení soustředěných do jednoho areálu se zařízením např. pro obchod, ubytování, stravování a služby

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení a doplňující stavby pro bydlení
- pozemky jiných druhů občanského vybavení (veřejné vybavení, tělovýchova a sportoviště)
- terénní úpravy, vodní díla (např. Rybník, studna....), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody

Nepřípustné využití:

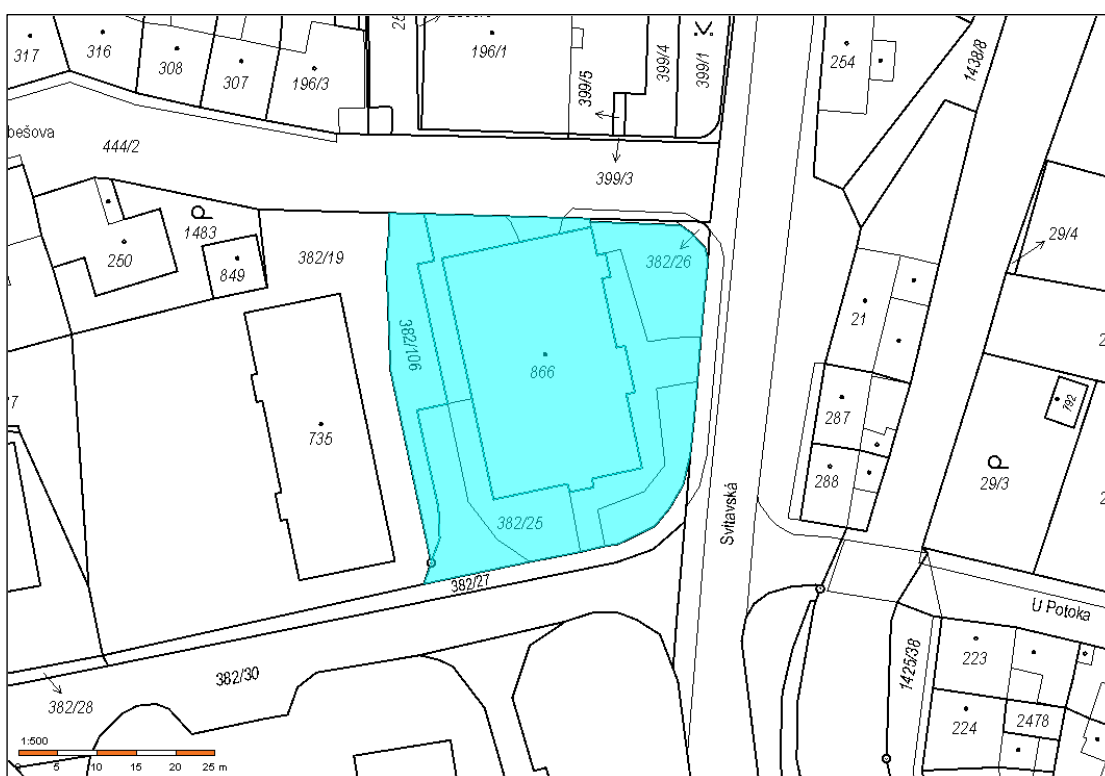
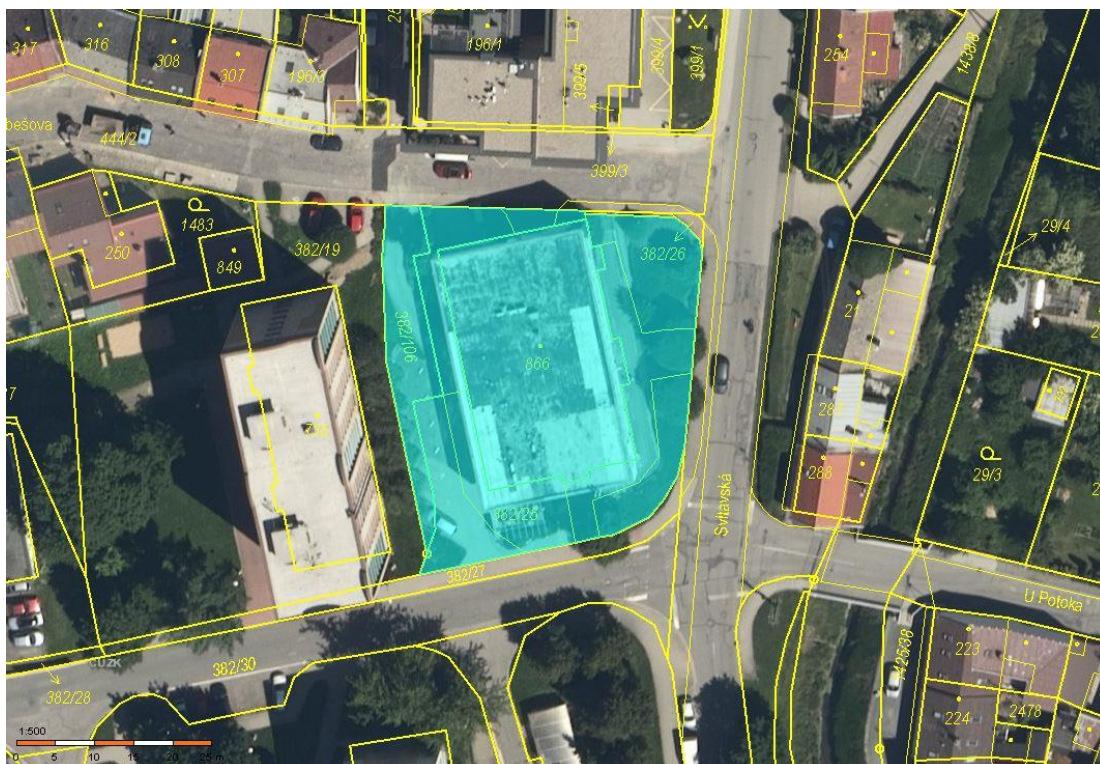
- činnosti, děje a zařízení, které omezují včetně druhotných účinků komerční využití území

Podmínky prostorové regulace:

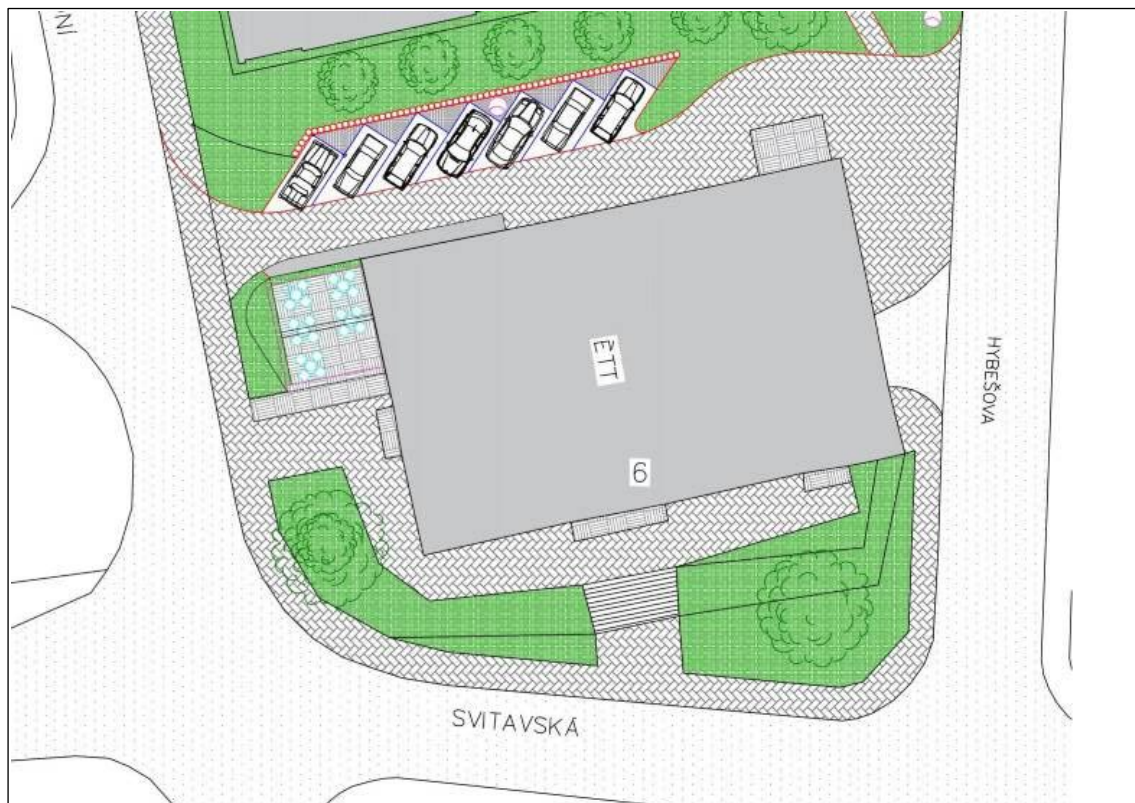
- výšková zonace hlavních objektů ve stabilizovaných plochách se řídí dle okolní zástavby

Bližší informace viz. Příloha č. 1.

KATASTRÁLNÍ MAPA



SITUAČNÍ PLÁNEK



PŮDORYSY BUDOVY

1. NP



2. NP



FOTODOKUMENTACE
Exteriéry



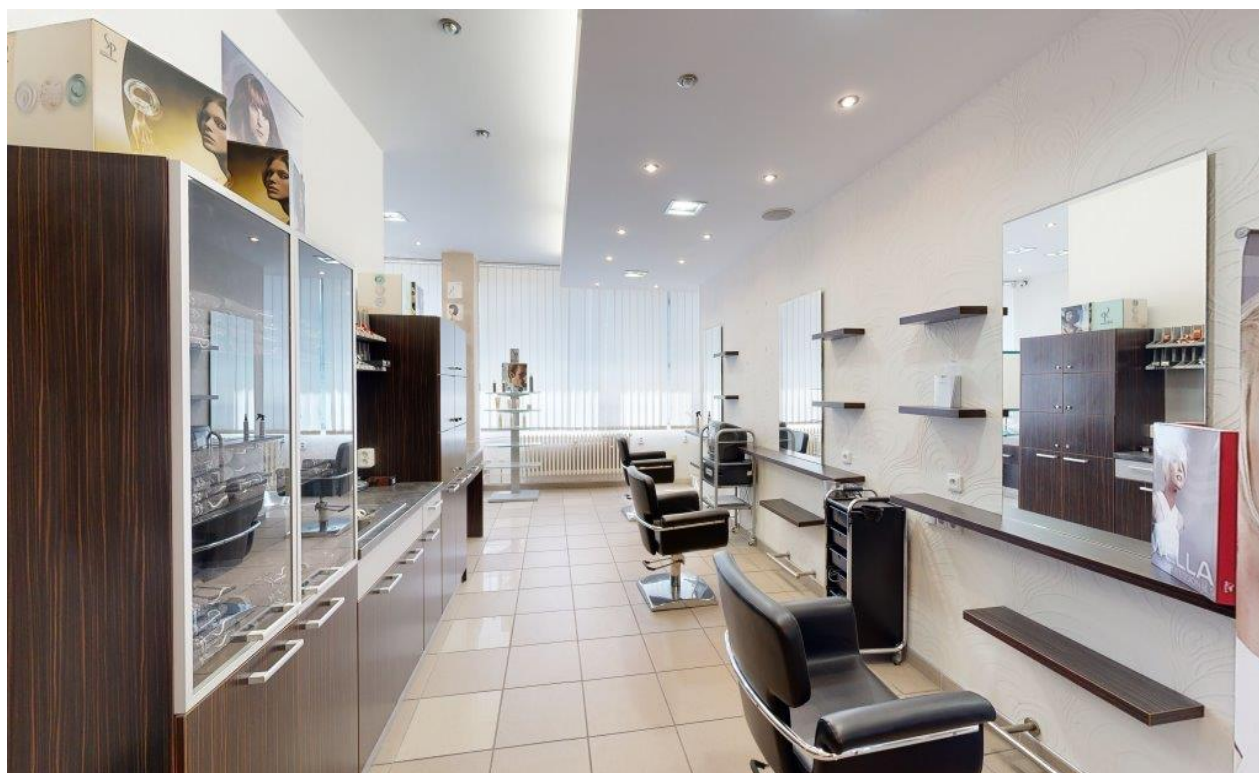




Interiéry









Vizualizace - studie na přestavbu budovy na bytový dům

