

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



Rozestavěný administrativně skladovací objekt s napojením na D52 a D2 v obci Želešice, Brno venkov

MINIMÁLNÍ POŽADOVANÁ CENA:	36 300 000 Kč
CELKOVÁ BUDOUCÍ UŽITNÁ PLOCHA OBJEKTU:	1 693m²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ:	9 380 m²
CELKOVÁ BUDOUCÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU:	1 400 m²
CELKOVÝ BUDOUCÍ OBESTAVĚNÝ PROSTOR:	9 417 m³

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	3
LOKALITA.....	4
INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE.....	5
SPECIFIKACE POZEMKŮ A STAVEBNÍCH OBJEKTŮ.....	6-7
ÚZEMNÍ PLÁN.....	8
DOPRAVNÍ NAPOJENÍ.....	9
KATASTRÁLNÍ MAPA.....	10
VIZUALIZACE.....	11-12
FOTO – SKUTEČNÝ STAV.....	13

- PŘÍLOHA č. 1: Informace o výskytu sítí
PŘÍLOHA č. 2: List vlastnictví č. 1882
PŘÍLOHA č. 3: Smlouva o věcném břemeni
PŘÍLOHA č. 4: Rozhodnutí – společné povolení ze dne 22.10. 2020
PŘÍLOHA č. 5: Dokumentace pro stavební povolení (na vyžádání)
PŘÍLOHA č. 6: Půdorysy budovy a haly
PŘÍLOHA č. 7: Technická zpráva

UPOZORNĚNÍ:

Zprostředkovatel upozorňuje, že údaje uvedené v tomto dokumentu, zejména pak o předmětu prodeje a o popisu stavu předmětu prodeje 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 novostavba rozestavěné administrativní budovy s montovanou halou o velikosti zastavěné plochy 1400m² na pozemku parc.č. 3419, 3421 a parc.č. 3420/1 v intravilánu na konci obce Želešice, okres Brno venkov. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní objekt administrativní budovy bez podsklepení s navazující jednopodlažní skladovou halou. Objekt je půdorysně navržen do tvaru obdélníku se zastřešením a vzhledem ploché střechy. Hlavní vstup do 1.NP administrativní budovy se nachází v čelní severní části budovy. Navazující skladová hala bude provedena z ocelové konstrukce, založené na základových patkách.

Na objekt je vydáno platné Rozhodnutí - společné povolení (Stavební povolení) vydané v roce 2020.

Pozemky i stavby areálu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou převážně rovinaté v katastru vedené jako orná půda. Dle územního plánu obce Želešice se jedná o lokalitu NZ – plochy zemědělské. Přístup k areálu je přes pozemky parc.č. 3395 a parc.č. 3394 ve vlastnictví obce Želešice. V současné chvíli je objekt napojen na NN, kanalizace – vybudovaná nová vlastní jímka, dešťová kanalizace bude řešena přes požární nádrž a vsakem na vlastním pozemku.

Plánovaná zastavěná plocha budov	1 400 m ²
Plánovaná celková užitná plocha	1 693 m ²
Plánovaný obestavěný prostor	9 417 m ³
Pozemky celkem:	9 380 m ²

BLIŽŠÍ INFORMACE O PRODEJI

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

Vlastimil Navrátil
tel.: +420 774 040 703
mail: v.navratil@gavlas.cz

Termíny prohlídek: dle individuální domluvy s makléřem

Minimální požadovaná cena: 36.300.000,- Kč

Prodej proběhne formou výběrového řízení – prodej nejvyšší nabídce.

LOKALITA

Předmětné nemovitosti se nacházejí se v obci Želešice, která leží na jihozápad od města Brna nedaleko obce Modřice. Obec Želešice má dobré dopravní napojení na dálnice D52 a D2, což ji činí dobře dostupnou pro automobilovou dopravu. Želešice jsou propojeny s dálnicí D52 prostřednictvím silnice II/152, která spojuje obec s Hajanami. V roce 2023 byla dokončena rekonstrukce tohoto úseku, což zlepšilo technický stav komunikace a zvýšilo bezpečnost dopravy. V budoucnu je plánováno propojení dálnic D52 a D2 prostřednictvím Jižní tangenty. Obec je obsluhována autobusovou linkou č. 510, která spojuje Želešice s Modřicemi, Ořechovem, Silůvkami a Radosticemi. Dále je dostupná tramvajová linka č. 2, která spojuje Modřice s Brnem-Židenicemi. Dojezdová vzdálenost autem do Brna je 15min. Obec má všechny inženýrské sítě a disponuje dobrou občanskou vybaveností.

Adresa: při ul. Šlechtická, obec Želešice, okres Brno venkov, Jihomoravský kraj, ČR.

GPS: 49°06'50.0"N 16°35'24.5"E



INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE

Předmětem prodeje jsou níže uvedené věci nemovité:



Pozemek parc.č. 3419 – orná půda,

Pozemek parc.č. 3420/1 – orná půda,

Pozemek parc.č. 3421 – orná půda,

příčemž na pozemku parc.č. 3419 je umístěná rozestavěná stavba administrativně skladovacího objektu, to pro katastrální území Želešice, obec Želešice, okres Brno venkov.

UPOZORNĚNÍ:

Na LV č. 1882 je v části C zapsáno:

- **Věcné břemeno** zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona, oprávnění pro EG.D Holding a.s., V-1312/2022-703.
- **Zástavní právo smluvní** k zajištění pohledávky pro Komerční banka, a.s., V-5472/2022-703
- **Zástavní právo smluvní** k zajištění pohledávky pro Národní rozvojová banka, a.s., V-5473/2022-703

Bližší informace jsou Přílohou č. 3

UPOZORNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 3421 je zapsán na LV č.1307 a je předmětem směny sousedních pozemků - budoucího převodu vlastnických práv, řízení na KN běží.

Pozemek parc.č. 3420/2 zapsaný na LV č. 1882 není předmětem prodeje.

SPECIFIKACE OBJEKTŮ A POZEMKŮ

Administrativní objekt – rozestavěná stavba ve fázi hrubé stavby stojící na pozemku parc.č. 3419 a parc.č. 3421

Stručně z technické zprávy dokumentace pro stavební povolení, která byla předložena stavebnímu úřadu:

Novostavba administrativně skladovacího objektu o velikosti zastavěné plochy 1400m² na pozemku parc. č. 3419, 3421. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní objekt administrativní budovy bez podsklepení s navazující jednopodlažní skladovou halou. Objekt, je půdorysně navržen do tvaru obdélníku se zastřešením a vzhledem ploché střechy. Hlavní vstup do 1.NP administrativní budovy se nachází v čelní severní části pozemku. Na hlavní vstup navazuje vstupní hala s recepcí, veřejné prostory pro odpočinek a hygienu. Centrální chodby, jednotlivě propojují funkční prostory, jednotlivé pracovní prostory kanceláří a zázemí pro zaměstnance v 1.NP. Kanceláře jsou orientovány na západ východ a sever, zázemí pak na jih objektu. Dále je z chodby přístup k centrálnímu schodišti a výtahu do dalšího podlaží.

Ve 2.NP se od schodiště a výtahu dostaneme přes centrální chodby do kancelářských prostor, relaxačních prostor a společného jednacího prostoru, které jsou orientované obdobně jako v prvním podlaží na západ, východ a sever. Na jih jsou pak orientovány funkční prostory, tisk a zázemí pro zaměstnance. Dominantu a středovou část administrativní budovy tvoří tzv. zelené atrium průběžné přes všechny podlaží, pro celkové proslunění a osvětlení objektu přirozeným světlem. V prvním podlaží je také atrium využito jako klidová zelená část. Na jihu objektu administrativní budovy, v rozhraní se skladovou halou, jsou navržena v každém rohu schodiště (celkem dvě), která propojují jednotlivá podlaží s halou a plní požárně bezpečnostní funkci pro únik osob.

Ze západní strany pozemku se dostaneme k hlavnímu vstupu do skladové haly, která je jednopodlažní a prostorově uspořádána jako jeden velký funkční prostor s možným průjezdem automobilů pro vykládání a nakládání materiálu. Fasáda objektu administrativy je navržena systémem Etics, zateplena pomocí Extraporu. Objekt je vyzděný z tvárnice Ytong Statik. Středový nosný systém je proveden z železobetonových sloupů podpírající monolitické železobetonové stropní a střešní desky. Střecha je provedena jako plochá, sklon střešních rovin vyspádován pomocí spádových klínů. Krytinu PVC fólie určena ke kotvení. Kolem střechy provedena atika, oplechovaná z titanizinkového plechu.

Skladová hala bude provedena z ocelové nosné konstrukce, založené na základových patkách. Stěny a střecha budou obloženy ze sendvičových panelů PIR. Střecha je sedlová s minimálním sklonem 6°, ovšem s přesahem atik, které tvoří efekt ploché střechy i nad skladovou halou. Hala bude provedena dle odsouhlasené dílenské dokumentace prováděcí firmou.

Navrhovaný stav SO-01 – Administrativní objekt:

Zastavěná plocha: 687,0m²

Podlahová plocha 1.NP: 533,5m²

Podlahová plocha 2.NP: 508,0m²

Celková podlahová plocha: 1041,5m²

Výška hřebene: +6,750m

Obestavěný prostor: 4387,5m³

Užitná plocha celková: 983,0m²

(1.NP+2.NP) (535+448)

Plocha atria: 59,8m²

Plocha teras: 11,0m²

Navrhovaný stav SO-02 – Skladová hala:

Zastavěná plocha: 713,0m²

Podlahová plocha 1.NP: 700,0m²

Výška hřebene: +6,750m

Obestavěný prostor: 5030,0m³

Užitná plocha (celková): 710,0m²

UPOZORNĚNÍ:

Celý objekt je ve fázi hrubé stavby administrativní budovy, stavba haly nebyla započata.

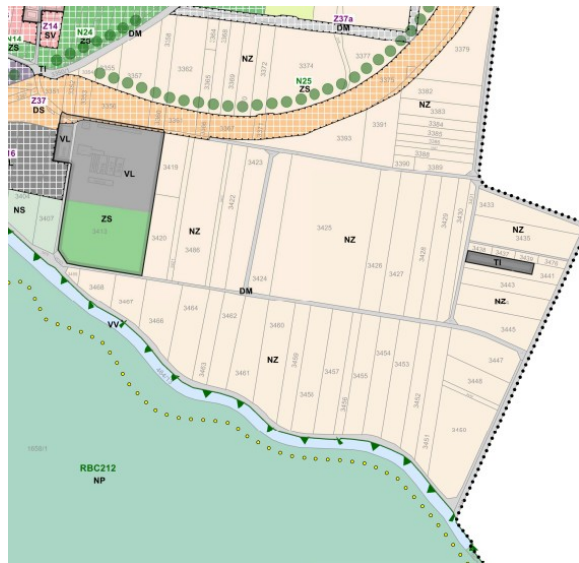
Dokončení stavby bude v režii nového vlastníka, a to dle stávající projektové dokumentace. V případě zájmu lze dokončení stavby areálu zajistit pomocí stavební firmy Creative Buidings, s.r.o., která zajišťovala stávající výstavbu.

ÚZEMNÍ PLÁN

Stavební povolení bylo vydáno před změnou ÚZ a po kolaudaci stavby bude pozemek parc. č. 3419 opět veden jako VL – plochy výroby a skladování – průmyslové

Nemovitosti jsou dle platného územního plánu obce Želešice situovány v ploše NZ – plochy zemědělské.

Územní plán byl schválen v roce 2022.



Plochy Výroby a skladování – průmyslové VL

Hlavní využití:

- Výroba a skladování lehkého průmyslu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, které jsou neslučitelné s bydlením, tj. stavby určené pro průmyslovou a jinou výrobu, pro služby mající charakter výroby a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů
- stavby pro opravu, údržbu a garážování strojů
- stavby autoopraven a autoservisů - garáže a areály těžké nákladní dopravy
- související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna pro zaměstnance
- integrovaný byt správce
- stavby pro velkoobchod - související ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a toky

- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Podmíněně přípustné využití:

- stacionární zdroje znečišťování ovzduší, pokud budou vybaveny technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících nebo pachových látek (nízkoemisní technologie)

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: - bytové domy

- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie - stavby občanského vybavení neuvedené v přípustném využití
- hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven zaměstnanců
- veřejná prostranství
- stavby pro zemědělskou výrobu - stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby veřejných čerpacích stanic pohonných hmot

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: stavby pro výrobu, výrobní haly a související stavby technického vybavení umístované uvnitř nebo v návaznosti na obytné území obce
- dle výškové hladiny okolní zástavby beze střech, maximálně 7 metrů od původního rostlého terénu; stavby umístované za vymezeným obchvatem obce nebo bez přímé návaznosti na obytné území obce
- dle výškové hladiny okolní zástavby bez narušení panoramatu obce
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků -
 - a) koeficient zeleně: minimálně 0,2
 - b) koeficient budov: nestanovuje se

Plochy zemědělské NZ

Hlavní využití:

- Zemědělská půda.

Přípustné využití:

- pěstování zemědělských plodin a hospodaření se zemědělskou půdou, orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady, vinice a související stavby zemědělské prvovýroby
- prvky územního systému ekologické stability, zeleň
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- lehké otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata
- zahradnictví včetně souvisejících staveb, např. Skleníků
- společná zařízení, související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy.

UPOZORNĚNÍ:

Platné Rozhodnutí – společné povolení (stavební povolení) na stavbu administrativně skladovacího areálu bylo vydáno dne 22.10. 2020 a dostavba je možná podle Platného rozhodnutí.

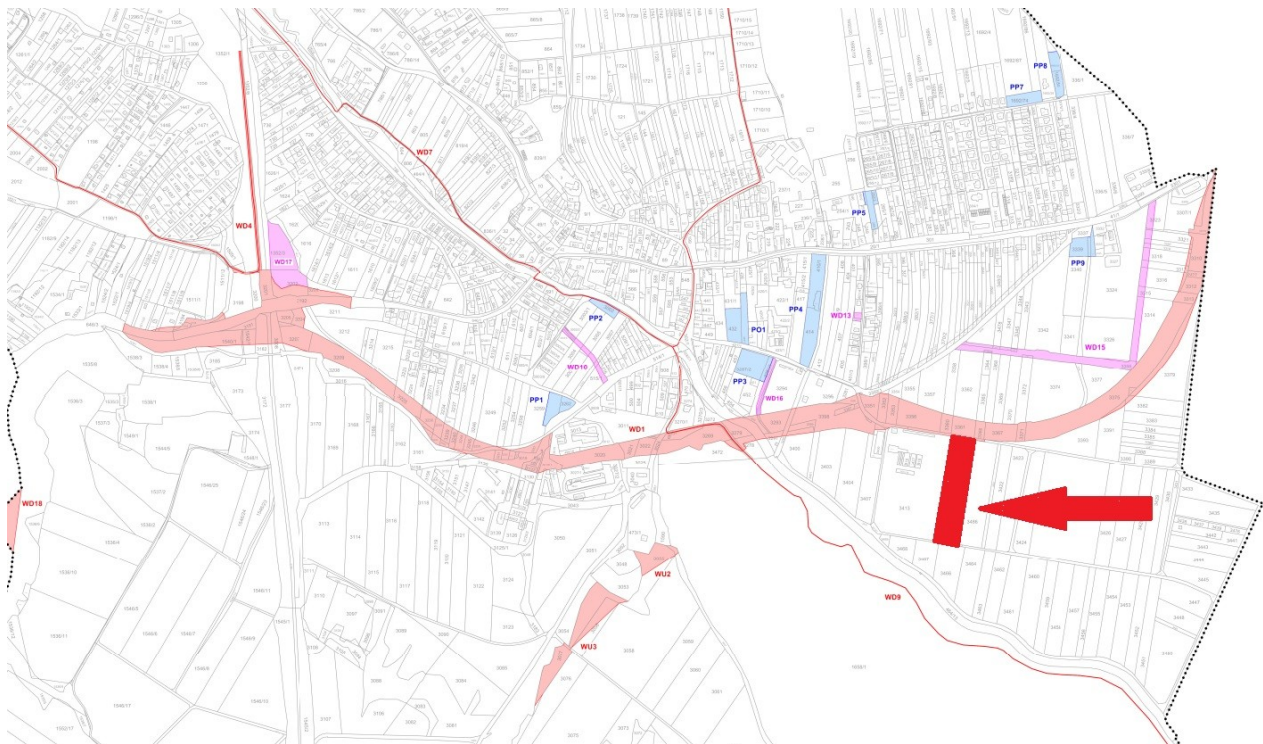
UPOZORNĚNÍ:

Pozemek parc.č. 3420/1 nelze zastavět, lze využít pouze jako zeleň či místo k odpočinku pro zaměstnance, vysazení stromů, zatravnění a podobně, v souladu s platným územním plánem obce Želešice.

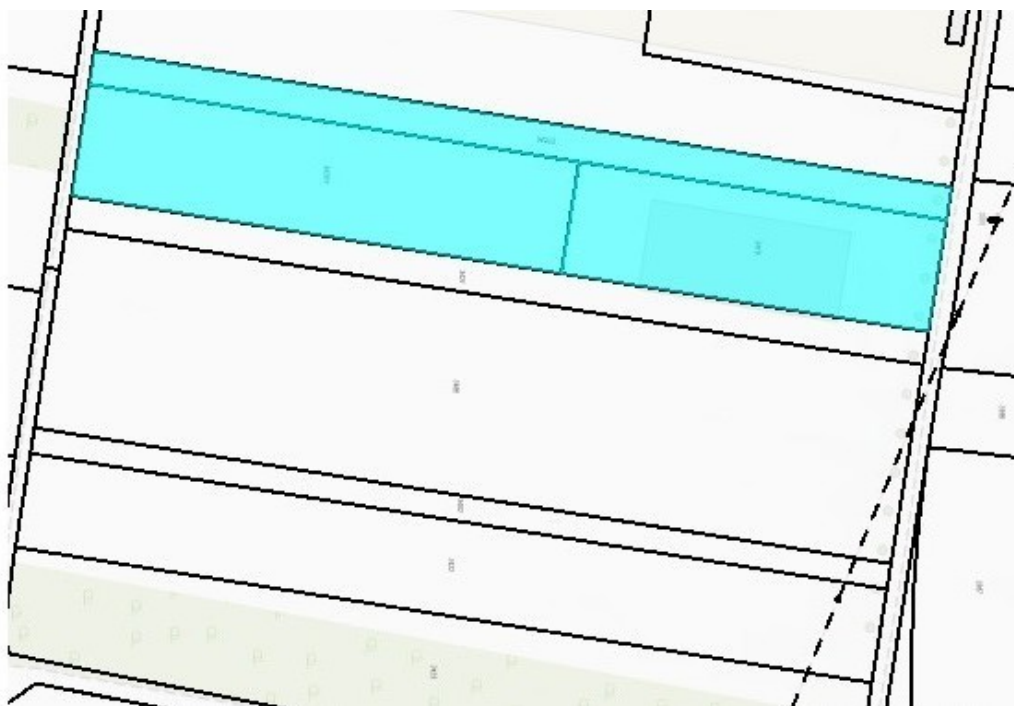
DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Stávající dopravní napojení areálu je z ulice Šlechtitelská, která se připojuje na silnici II/152 spojenou sjezdem z dální D2 a D52.

Budoucí napojení předmětných nemovitostí bude možný přes plánovaný obchvat. Předmětem záměru je vybudování obchvatu obce Želešice formou přeložky stávající silnice II/152 (Nová Bystřice - Moravské Budějovice – Ivančice - Brno), která prochází centrální částí obce Želešice a jejíž směrové a šířkové poměry jsou nevyhovující. Silnice II/152 bude posunuta do nové polohy jižně od obce Želešice (mimo zástavbu) tak, aby byla v souladu s Územním plánem obcí Želešice a Modřice. Obchvat povede těsně kolem předmětu prodeje.



KATASTRÁLNÍ MAPA



VIZUALIZACE





FOTO – SKUTEČNÝ STAV

