

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Streszczenie menadżerskie



Colliers Polska:

Emil Domeracki

Associate Director

Doradztwo inwestycyjne | Grunty

M: +48 698 413 310

E: emil.domeracki@colliers.com



Krzysztof Chyla

Transaction Coordinator

Doradztwo inwestycyjne | Grunty

M: +48 666 819 235

E: krzysztof.chyla@colliers.com



Podsumowanie

Zabudowany grunt inwestycyjny w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 34 745 m²:

- zlokalizowany w **trzecim najbardziej zaludnionym osiedlu Wrocławia**;
- położony **nieopodal malowniczych bulwarów nadodrzańskich**;
- cieszący się **doskonałą komunikacją** z resztą miasta;
- z szybkim dostępem do dużego centrum handlowego;
- w mieście o niespotykanej aktywności deweloperów mieszkaniowych;
- w trakcie procesu zmiany przeznaczenia w MPZP z usługowej na mieszkaniową;



Procedura ofertowa



Opis

Etap I

- Przesłanie niewiążących listów intencyjnych do Colliers

Etap II

- Oferenci wybrani do uczestnictwa w drugim etapie składają oferty

Etap III

- Negocjacje

Jako wyłączny agent, Colliers International Sp. z o. o. został upoważniony do zebrania ofert zakup użytkowania wieczystego nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, o powierzchni 34 745 m² położonym we Wrocławiu.

Listy intencyjne zakupu nieruchomości powinny zostać przesłane przez oferentów zainteresowanych w zakupie prawa własności na adres warszawskiego biura Colliers (Pl. Piłsudskiego 3).

Czas przyjmowania listów intencyjnych może zostać wydłużony przez Colliers. Ponadto Colliers zastrzega sobie prawo do zmiany warunków procesu w dowolnym momencie bez konieczności podawania przyczyn takich zmian. Colliers zastrzega sobie prawo do odwołania procedury ofertowej w dowolnym momencie i nie jest zobligowany do przyjęcia jakiegokolwiek oferty.

Colliers powiadomi wszystkich oferentów czy zostali wybrani do drugiego etapu procedury ofertowej listem poleconym lub wiadomością elektroniczną.

Oferentom nie przysługują żadne roszczenia względem Colliers z tytułu niezakwalifikowania do dalszych etapów procedury, wyboru innej oferty, lub nie dojścia do zawarcia umowy ostatecznej bądź przedwstępnej. Ponadto oferentom nie przysługuje zwrot jakichkolwiek wydatków poniesionych w związku z przygotowaniem i wysyłaniem ofert, ani innych kosztów związanych z uczestnictwem w procedurze, w tym negocjacji.

Wszystkie listy intencyjne i oferty należy kierować do pana Emila Domerackiego w warszawskim biurze Colliers International (szczegóły poniżej) drogą elektroniczną, faksem, bądź kurierem.

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

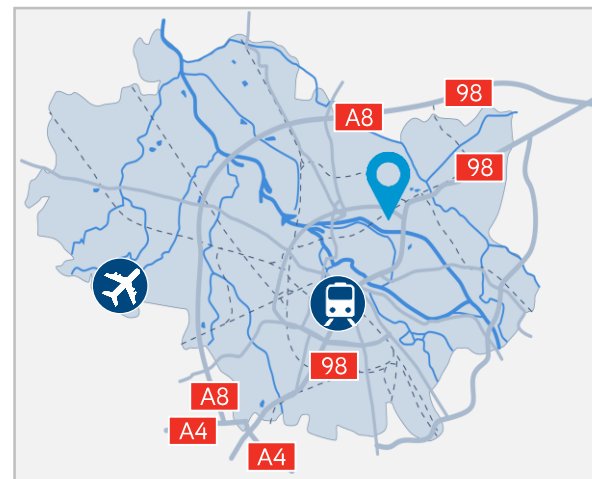
UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Lokalizacja



Opis



Nieruchomość znajduje się w północnej dzielnicy Wrocławia - Psie Pole, w jej południowej części, bezpośrednio przy ważnym ciągu komunikacyjnym Alei Kromera, stanowiącej główną oś kompozycyjną tzw. Pasma Warszawskiego. Patrząc z szerszej perspektywy, grunt położony jest w trzecim najbardziej zaludnionym osiedlu miasta - Karłowicach-Różance, na skraju zaprojektowanego przez Paula Schmittnera osławionego miasta-ogrodu - osiedla Karłowice

Do niewątpliwych atutów lokalizacyjnych Nieruchomości można zaliczyć m.in. jej umiejscowienie w niewielkiej odległości (ok. 500 m) od malowniczych bulwarów nadodrzańskich, stanowiących nieodzowną część jednego z największych w Europie miejskich systemów wodnych - Wrocławskiego Węzła Wodnego (zwyczajowo określanego jako Wenecja Północy), a także szybki dostęp do obszarów śródmiejskich, które rozciągają się już po drugiej stronie Mostu Warszawskiego (ratusz oddalony o ok. 3,5 km).

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Sąsiedztwo i dostęp



Węzeł przesiadkowy Pl. Kromera (120 m)



Centrum Handlowe Korona (1,3 km)



Browar Stu Mostów (510 m)



Park biurowy Długosza Office Park (20 m)



Description

Sąsiedztwo

Nieruchomość leży pośród zabudowań o charakterze usługowym, biegnących korytarzem Kromera-Krzywoustego i otoczonych przez bujną zieleń bulwarów nadodrzańskich od południa, estetyczną zieleń howardowskiego osiedla Karłowice od zachodu i najprawdopodobniej niedługo zagospodarowane* tereny ogródków działkowych od wschodu. Tym samym lokalizacja, czerpiąc po części zarówno z wielko- jak i przedmiejskiego charakteru Wrocławia, szczyci się takimi istotnymi z punktu widzenia mieszkalnictwa udogodnieniami jak:

- Wachlarz możliwości zakupowych, zarówno w formacie convenience jak i shopping center: odpowiednio 2,5 i 4,5 minuty spacerem od popularnych dyskontów – Lidl'a i Biedronki oraz 3 przystanki autobusowe od CH Korona (posiadającego w ofercie m.in. 66 sklepów i restauracji);
- Łatwy dostęp po pełnego spektrum placówek oświatowych (odpowiednio 6 i 7 minut spacerem do najbliższej szkoły podstawowej i gimnazjum, 1 przystanek tramwajowy od dużego ośrodka edukacyjnego z bogatym zapleczem sportowym, położonego przy ul. Toruńskiej i – a także 6,5 minut na piechotę od kompleksu Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu Wrocławskiego);
- W pełni dostępny monument wrocławskiej schedy browarniczej - Browar Stu Mostów, stanowiący prężnie działające i chętnie odwiedzane miejsce spotkań towarzyskich;
- Możliwość znalezienia w okolicy wszelkich podstawowych usług, m.in. przychodni (20 m), apteki (100 m), klubu fitness (300 m) tudzież gastronomii (9 restauracji w promieniu 700 m).

Dostęp

Nieruchomość szczyci się niezrównanymi możliwościami komunikacyjnymi. Potencjalna inwestycja z pewnością skorzysta na bliskości (120 m) węzła przesiadkowego przy pl. Kromera, umożliwiającego efektywną przesiadkę pomiędzy tramwajem, autobusem oraz rowerem i tym samym transport do każdego miejsca w mieście. Ponadto, jako że Aleja Kromera po 1 km na zachód przechodzi w DK nr 98, Nieruchomość posiada także bezpośrednie połączenie z autostradą A8.

* oficjalna polityka miasta jak i treści nowo uchwalonego Studium przewidują znaczące zmniejszenie terenów zajmowanych przez ogródki działkowe na rzecz wykorzystania potencjału bulwarów nadodrzańskich.

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Grunt



Opis



Nieruchomość stanowi zabudowany grunt inwestycyjny, składających się z 6 działek ewidencyjnych o numerach 23/5, 20/6, 20/5, 23/4, 23/3 oraz 20/4 i łącznej powierzchni 34 745 m². Grunt stanowi przedmiot użytkowania wieczystego Przedsiębiorstwa Aparatury Spawalniczej ASPA S.A. na rzecz Skarbu Państwa.

Działka nr	Obręb	Powierzchnia (m ²)	Użytkownik wieczysty	Księga Wieczysta
23/5	Karłowice	20 247	ASPA S.A.	WR1K/00096607/4
20/6	Karłowice	8 523	ASPA S.A.	WR1K/00172983/0
20/5	Karłowice	2 145	ASPA S.A.	WR1K/00267201/8
23/4	Karłowice	2 109	ASPA S.A.	WR1K/00096607/4
23/3	Karłowice	1 077	ASPA S.A.	WR1K/00096607/4
20/4	Karłowice	644	ASPA S.A.	WR1K/00096606/7
		Σ 34 745		

Obecna zabudowa składa się z 17 budynków o różnej kubaturze, przy czym 2 główne stanowią:

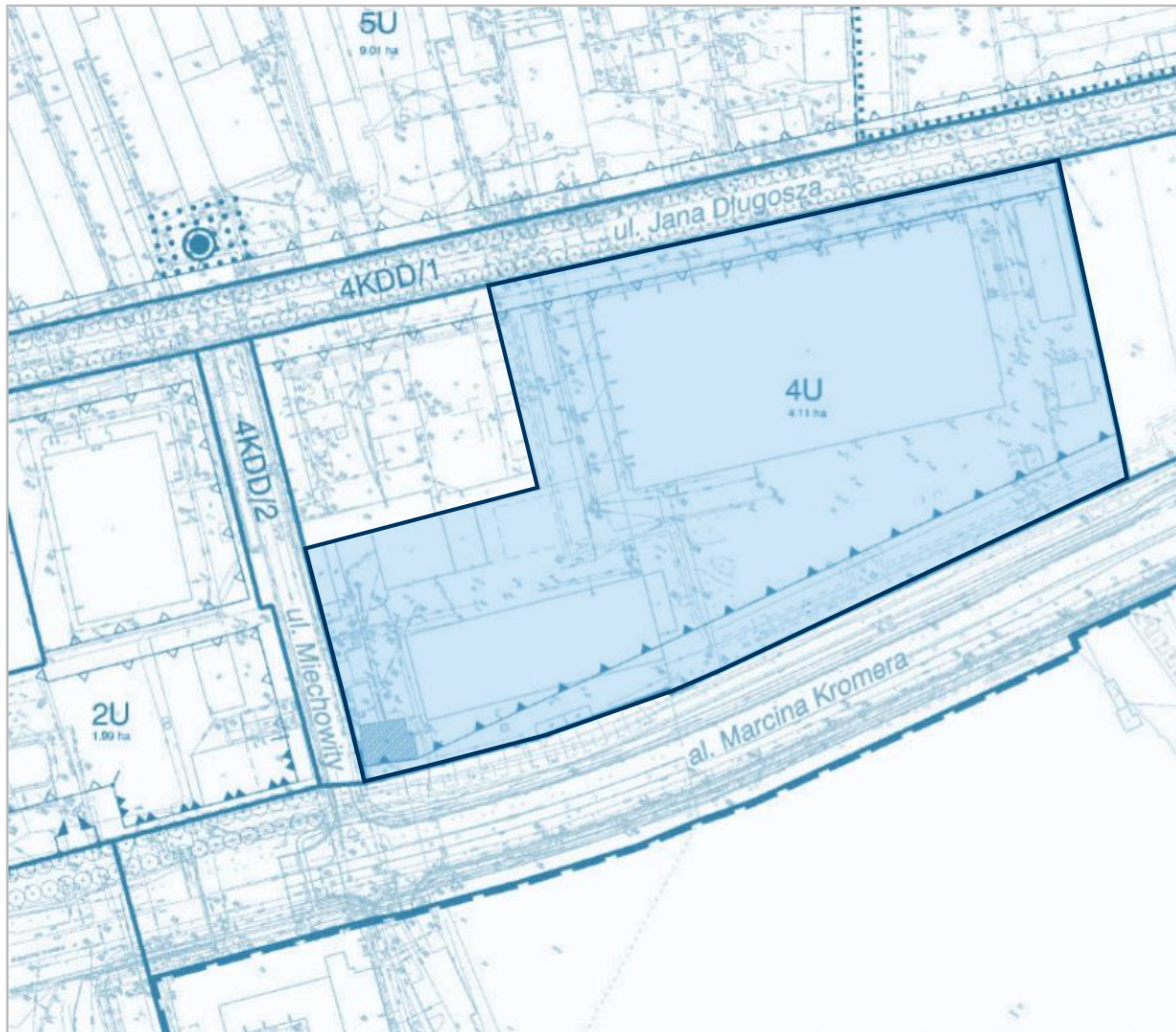
- Zespół 2-kondygnacyjnej hali z frontem biurowym od strony ul. Kromera, o powierzchni zabudowy ok. 9 750 m²,
- 1-kondygnacyjna hala produkcyjna firmy ASPA o powierzchni zabudowy ok. 2 940 m².

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Planistyka



Description

Nieruchomość znajduje się na obszarze obowiązywania MPZP dla części zespołu urbanistycznego Kowale Komercyjne we Wrocławiu, przyjętego Uchwałą Nr XL/1263/09 Rady Miejskiej Wrocławia, z dnia 22 października 2009.

Nieruchomość znajduje się w całości na terenie oznaczonym jako **4U**, dla którego MPZP przewiduje następujące parametry inwestycyjne:

- **Przeznaczenie terenu:** szeroko rozumiane usługi, z wyłączeniem handlu powyżej 2 000 GLA, mieszkania towarzyszące
- **Powierzchnia zabudowy:** max. 70%;
- **Powierzchnia biologicznie czynna:** min. 20%;
- **Wysokość zabudowy:** min. 21 m, max. 24 m.

Pomimo iż zarówno obecny sposób korzystania jak i wytyczne planistyczne są związane z funkcją usługową, Sprzedający jest w trakcie uzyskiwania bardziej korzystnej, mieszkaniowej funkcji dla Nieruchomości. Proces zmiany uwarunkowań przestrzennych dla Nieruchomości znajduje się obecnie we wczesnej fazie.

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Kontekst przestrzenny



Opis



Przestanki zmiany sposobu zagospodarowania gruntu wynikają nie tylko ze względów ekonomicznych, ale i przestrzennych.

Pomimo, iż korytarz Pasma Warszawskiego zawiera przede wszystkim zabudowania usługowe, graniczące z nim dwa kompleksy przestrzenne posiadają już zgoła inną naturę:

- Od zachodu - wyraźnego i rozległego kompleksu mieszkaniowego z przeważającą zabudową jednorodzinną (B1 Karłowice), zawartego pomiędzy ul. Żmigrodzką od zachodu, Akademią Wojsk Lądowych od północy, rzeką Odrą od południa i torami kolejowymi od wschodu;
- Od wschodu - kompleksu C7 - Kromera-Brücknera, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z zielenią wypoczynkową i w znakomitej części zagospodarowanego historycznymi ogródkami działkowymi, gdzie jako pożądane kierunki rozwoju przewiduje się wykorzystanie potencjału bulwarów nadodrzańskich.

Biorąc pod uwagę fakt, iż korytarz usługowy Pasma Warszawskiego jest stosunkowo autonomiczny względem sąsiadujących kompleksów mieszkaniowych, a także to, iż nowo uchwalone Studium wskazuje realizację tzw. północnego pasma mieszkaniowego na terenie Nieruchomości, zaleca się wzbogacenie obecnej tkanki miejskiej o bardziej elastyczne formy kształtowania zabudowy i tym samym wykorzystanie niespożytkowanego potencjału tej obiecującej lokalizacji mieszkaniowej.

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Sąsiadująca zabudowa wielorodzinna



Opis



Toczący się proces zmiany MPZP ma na celu zwiększyć potencjał inwestycyjny Nieruchomości i tym samym kształtować przyszłą zabudowę w sposób taki, aby komponent mieszkaniowy mógł stanowić główną część inwestycji. Implementację takiej koncepcji można zaobserwować na przykładzie sąsiadującej zabudowy wielorodzinnej (położonej 100 m na zachód), pokrytej tym samym MPZP. Przeznaczenie dla wspomnianej nieruchomości zostało określone jako 3MW-U, co oznacza przyjęcie następujących parametrów inwestycyjnych:

- **Przeznaczenie terenu:** szeroko rozumiane usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkania zbiorowego, mieszkania towarzyszące.
- **Powierzchnia zabudowy:** max. 50%;
- **Powierzchnia biologicznie czynna:** min. 30%;
- **Wysokość zabudowy:** min. 12 m, max. 20 m.

Należy jednak zauważyć, że rzeczona inwestycja mieszkaniowa posiada gorszą ekspozycję i widoczność aniżeli Nieruchomość i tym samym – gorsze parametry inwestycyjne. Pożądana zmiana obecnego stanu rzeczy zakłada możliwość elastycznego kształtowania zabudowy, tak jak ma to w przypadku terenu 3MW-U, przy jednoczesnym zachowaniu lub nawet polepszeniu jej intensywności (przykładowo możliwości ulokowania dominanty wysokościowej w pierzei Al. Kromera).

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Wrocławski rynek mieszkaniowy



Najdynamiczniejszy rynek mieszkaniowy w Polsce



Jedna z głównych ości demograficznych Państwa



Najwyższe w Polsce ROI na wynajmie mieszkań



Najwyższy obrót na rynku inwestycyjnym wśród miast regionalnych

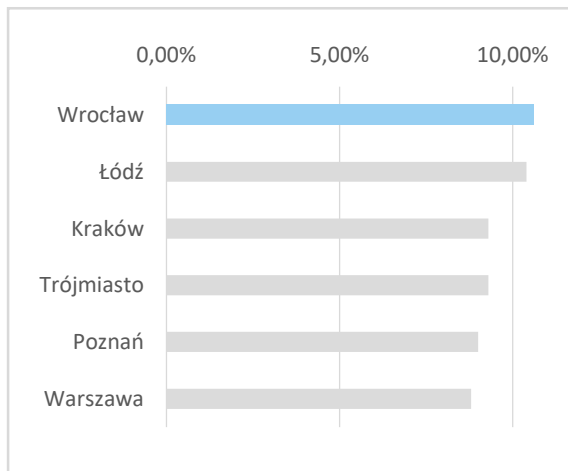


3-cie największe w Polsce centrum usług wspólnych

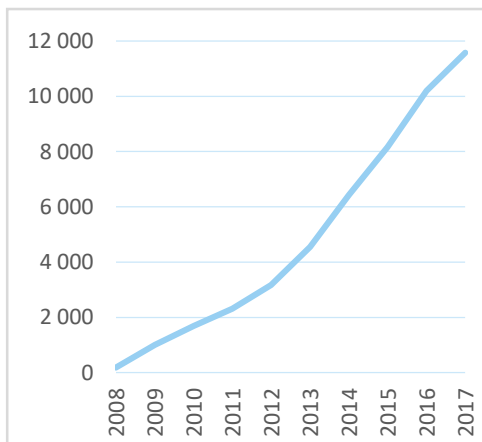


4-ty największy w Polsce ośrodek akademicki

Czynsze najmu w Polsce (REAS, 4 kw. 2017)



Skumulowane saldo migracji we Wrocławiu na przestrzeni lat 2008-2017



Opis

- Odnotowując liczbę niemalże 14 000 mieszkań, na które wydane zostały pozwolenia na budowę w 2017 roku, Wrocław dominuje pozostałe miasta regionalne w rywalizacji o najszybciej rozwijający się rynek mieszkaniowy w Polsce;
- Zgodnie z najświeższymi danymi NBP, średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu osiągnęły w 1 kw. 2018 roku poziom 6 508 PLN, czyniąc go 4-tym najdroższym dużym miastem w Polsce. Co istotne, ceny znajdują się na pewnej i stałej ścieżce wzrostu (+6.06% r/r, +20.94% w okresie ostatnich 5 lat);
- Statystyki demograficzne pozwalają przyjąć, iż popyt na lokale mieszkalne jak i jego ciągłość w najbliższej przyszłości są raczej zabezpieczone. Miasto doświadczyło w okresie 2008-2017 znaczącego, drugiego wśród polskich miast przyrostu ludności na skutek migracji (saldo + ok. 11 500). Ponadto ostatnia (2018) prognoza GUSu zakłada, że liczba Wrocławian wzrośnie o następne niemalże 8 000 do roku 2030, co ciekawie deklasując Łódź jako 3cie najludniejsze miasto w Polsce.
- Nie powinien dziwić fakt, iż miasto stanowi polski przyczółek najmu mieszkań, rejestrując najwyższe w Polsce ROI na ich wynajmie w wartościach względnych (10,6%) oraz drugie najwyższe w wartościach bezwzględnych (1 537). Należy w tym miejscu podkreślić, że specyfika miasta została dostrzeżona przez inwestorów działających w dziedzinie najmu instytucjonalnego, którzy umieścili tu w 2017 ok. 25% z 667,5 mln PLN wszystkich środków alokowanych w Polsce w ten segment rynku, co stanowiło zdecydowanie najlepszy wynik pośród miast regionalnych. Przyjmuje się, że popyt na rzeczony aktywa będzie w dalszym stopniu napędzany przez wzrost dynamicznego sektora BPO/SSC (wzrost zatrudnienia o 10 600 w okresie Q1 2016 – Q1 2018), a także znaczącą liczbę studentów.

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



O Wrocławiu



Opis



ODLEGŁOŚĆ OD WARSZAWY

301 KM



CZAS PODRÓŻY



3G 20 MIN. 3G 30 MIN.



LICZBA UCZELNI
WYŻSZYCH

25



LICZBA
MIESZKAŃCÓW

638 586



STOPA
BEZROBOCIA

2,1%



ŚREDNIE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE

4 768 ZŁ



119 600 STUDENTÓW

32 400 ABSOLWENTÓW

Wrocław jest czwartym największym miastem Polski i jednym z najważniejszych ośrodków akademickich, kulturowych, biznesowych i naukowych. Dawniej punkt przecięcia najważniejszych europejskich szlaków handlowych i miasto hanzeatyckie, Wrocław jest gwałtownie rozwijającą się stolicą wojewódzką łączącą historię i niepowtarzalny charakter z aktywnym życiem nowoczesnej metropolii.

Niewątpliwym potencjał miasta dostrzega też coraz częściej międzynarodowy kapitał, co uczyniło z Wrocławia trzeci największy rynek usług biznesowych w Polsce. Według Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych liczba pracowników zatrudnionych w sektorach BPO/SSC/IT/R&D nad Odrą wynosi ok. 45 100 osób przy znaczącym i stałym wzroście - aż o 31% w okresie Q1 2016 - Q1 2018.

Ponadto najnowszy raport agencji HR-owej Antal uznał Wrocław za drugi najbardziej atrakcyjny rynek dla ekspansji biznesowej jak i najpopularniejszy kierunek relokacji pracowników. Nie bez przyczyn, gdyż Wrocław cieszy się jedną z najniższych stóp bezrobocia w kraju, trzecią największą podażą powierzchni biurowej na poziomie 942 400 m², zajmując przy tym drugie miejsce pod względem powierzchni w budowie i planowanej (262 000 m²).

Ze względu na swoją unikatową historię i charakter Wenecja Polski, jak czasem miasto jest nazywane, stało się również popularnym celem dla krajowych i zagranicznych turystów, coraz częściej wygrywając wyróżnienia i nagrody w tym zakresie. Przykładowo, w 2017 roku miasto wygrało nagrodę Best European Destination zgromadziwszy prawie 13% z ok. 321 000 oddanych głosów, nosiło też tytuł Europejskiej Stolicy Kultury w roku 2016. Wrocław jest też jednym z dwóch polskich miast uwzględnionych w rankingu Quality of Living City Ranking Mercer w 2018, obejmującym miasta o najwyższych standardach życia na świecie.

Wrocław, Pasma Warszawskie Kromera-Krzywoustego

UL. MIECHOWITY | MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY | 34 745 m²



Klauzula poufności

Spółka Colliers International („Colliers”) została upoważniona do rozpowszechnienia niniejszego memorandum informacyjnego do wszystkich potencjalnych oferentów zainteresowanych kupnem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Miechowity.

Otrzymując niniejsze memorandum informacyjne, zgodnie z postanowieniami Zobowiązania do zachowania poufności, odbiorca przyjmuje do wiadomości, iż niniejszy dokument oraz jego treść mają charakter poufny i zobowiązuje się zachować je w ścisłej tajemnicy oraz bezpośrednio ani pośrednio nie ujawniać ani nie przekazywać niniejszego memorandum informacyjnego, jego treści lub jakichkolwiek jego części innym osobom, spółkom lub podmiotom bez uprzedniej pisemnej zgody sprzedającego lub Colliers, ani nie zezwalać na takie ich ujawnienie lub przekazanie, a także nie wykorzystywać niniejszego memorandum informacyjnego ani nie zezwalać na jego wykorzystywanie w sposób szkodliwy dla interesów sprzedającego, Colliers lub ich podmiotów powiązanych, członków kadry kierowniczej, członków zarządu, ani na ich użycie do jakichkolwiek innych celów poza proponowanym nabyciem nieruchomości.

Kopiowanie, powielanie lub rozpowszechnianie niniejszego memorandum informacyjnego, w całości lub w części, na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody sprzedającego lub Colliers jest zabronione. Niniejsze memorandum informacyjne jest udostępniane potencjalnym oferentom wyłącznie do celów informacyjnych, z wyraźnym zastrzeżeniem, że mają oni prawo wykorzystać je wyłącznie do określonych w nim celów. Sprzedający zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić wszystkie materiały otrzymane od sprzedającego i Colliers (w tym niniejsze memorandum informacyjne) na ich żądanie bez zachowywania jakichkolwiek kopii.



Emil Domeracki

Associate Director

Land Agency

M: +48 698 413 310

E: emil.domeracki@colliers.com

Corporate office:

Pl. Piłsudskiego 3, IV floor

00-078 Warsaw

Tel: +48 223 317 800



Nota prawna

Niniejsze memorandum informacyjne zostało przygotowane przez spółkę Colliers International i jest udostępniane potencjalnym oferentom, aby pomóc im w podjęciu decyzji w sprawie ewentualnego nabycia udziałów w spółce celowej lub prawa własności nieruchomości. Niniejsze memorandum informacyjne nie ma w swoim zamierzeniu wyczerpywać wszystkich zagadnień ani prezentować wszystkich informacji, jakie mogą być potrzebne potencjalnemu inwestorowi. Niniejsze memorandum informacyjne zostało sporządzone wyłącznie w celu udzielenia informacji i prowadzenia rozmów, i nie stanowi oficjalnej oferty sprzedaży udziałów lub nieruchomości.

Niniejsze memorandum informacyjne zawiera informacje dotyczące określonych cech fizycznych, lokalizacyjnych i budowlanych danej nieruchomości. Sprzedający i Colliers wyraźnie zrzekają się wszelkiej odpowiedzialności za ewentualne błędy lub braki w niniejszym memorandum informacyjnym lub w jakichkolwiek ustnych lub pisemnych komunikatach przekazanych lub udostępnionych potencjalnym oferentom.

Wszelkie informacje na temat udziałów lub nieruchomości uzupełniające informacje zawarte w niniejszym dokumencie, które zostaną przekazane ustnie lub w innej formie przez sprzedającego lub Colliers w dowolnym terminie, są dostarczane wyłącznie dla wygody odbiorcy, bez jakichkolwiek oświadczeń lub gwarancji co do ich poprawności lub kompletności, a potencjalny oferent nie powinien opierać się na takich informacjach bez przeprowadzenia ich niezależnego badania lub weryfikacji. Udostępniając niniejsze memorandum informacyjne, sprzedający i/lub Colliers nie zobowiązują się w żaden sposób do zapewnienia odbiorcy dostępu do jakichkolwiek dodatkowych informacji.

Wszelkie informacje dotyczące udziałów lub nieruchomości uzyskane przez potencjalnego oferenta od sprzedającego, Colliers lub innej osoby, są opracowywane i udostępniane wyłącznie dla wygody potencjalnego oferenta i nie zawierają gwarancji poprawności lub kompletności, i nie stanowią części umowy kupna/sprzedaży. Niniejsze memorandum informacyjne jest własnością spółki Colliers International i może być wykorzystywane wyłącznie przez osoby zatwierdzone przez Colliers i sprzedającego nieruchomość i udziały są oferowane w sposób poufny, a otrzymując niniejsze memorandum informacyjne, strona znajdująca się w jego posiadaniu zobowiązuje się zwrócić memorandum spółce Colliers niezwłocznie na wezwanie Colliers i/lub sprzedającego, i przyjmuje do wiadomości, że kopiowanie, powielanie lub rozpowszechnianie niniejszego pakietu na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Colliers i/lub sprzedającego jest zabronione.