

20 421 m²

Usługowo-handlowy grunt inwestycyjny

Ul. Pilotów 6, Kraków



DANE KONTAKTOWE:

Emil Domeracki

Senior Associate

Tel.: +48 698 413 310

Email: emil.domeracki@colliers.com



KLUCZOWE INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI

Colliers International Poland Sp. z o. o. został wybrany przez Alma Market S. A. na wyłącznego doradcę, reprezentanta i agenta w procesie sprzedaży nieruchomości opisanej w niniejszym poufnym memorandum inwestycyjnym. Niniejszym prezentujemy dokument wyselekcjonowanej grupie potencjalnych nabywców, zainteresowanych nabyciem częściowo zabudowanego gruntu inwestycyjnego o przeznaczeniu usługowo-handlowym, położonego w Krakowie.

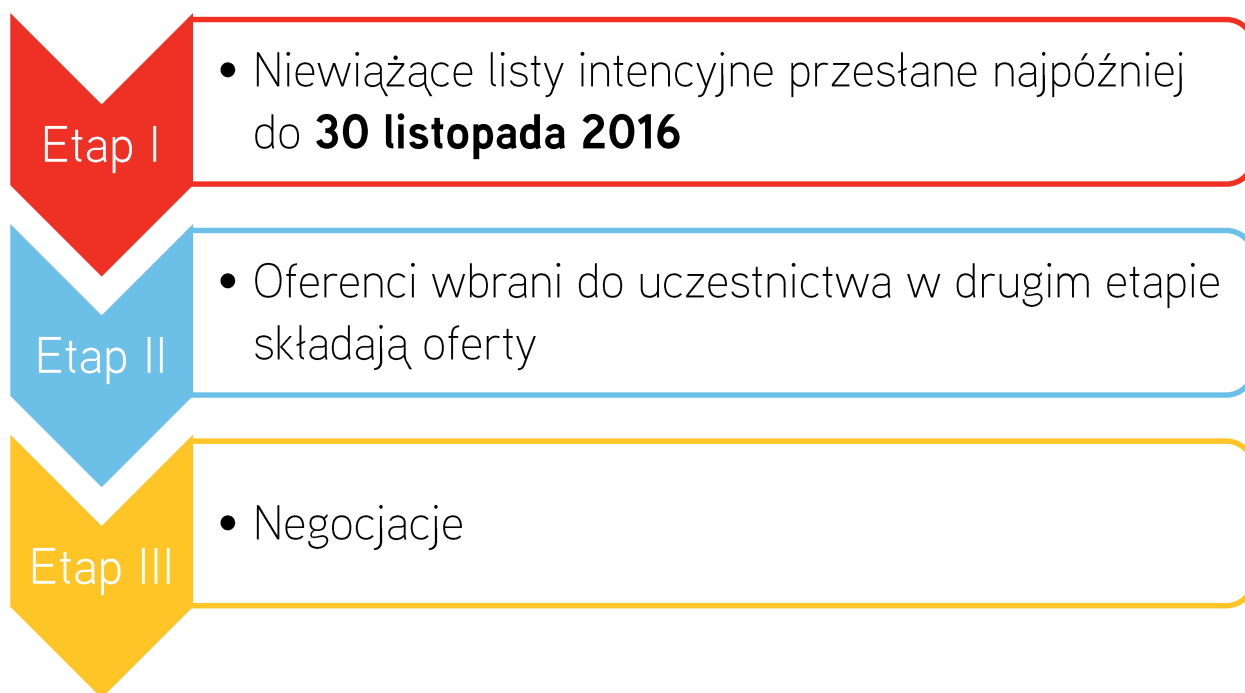
- > Nieruchomość składa się z ośmiu działek o powierzchni 20 421 m², położonych przy Rondzie Młyńskim, wzdłuż ulicy Pilotów, w Krakowie – jednym z najlepiej rozwiniętych polskich rynków usług biznesowych (sektory BPO i SSC).
- > Położona jest w wysoce zurbanizowanej dzielnicy Prądnik Czerwony w północnej części miasta, cieszy się doskonałą widocznością dla ruchu ulicznego i integracją z miejskim systemem transportu.
- > Załedwie 5 minut od centrum miasta i głównego dworca kolejowego, 15 minut od lotniska międzynarodowe Kraków-Balice.
- > Sprzedający posiada prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ('WZ') pozwalającą na budowę trzech ośmiokondygnacyjnych budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 26 800 m².
- > Przepisy planistyczne zezwalają na zabudowę usługową, w tym handle o powierzchni sprzedaży pow. 2 000 m².
- > Istniejąca zabudowa handlowo-usługowa obejmuje sklep wielkopowierzchniowy, będący częścią kompleksu handlowego obejmującego także sklep meblowy pod marką Black Red White i sklep DIY Castorama.



PROCEDURA OFERTOWA

Opis procedury

Jako wyłączny agent, Colliers International Sp. z o. o. został upoważniony do zebrania ofert na zakup nieruchomości usługowo-handlowej o powierzchni 20 421 m² położonej w Krakowie. Poniższy schemat przedstawia przebieg procedury ofertowej.



Listy intencyjne zakupu nieruchomości powinny zostać przesłane przez oferentów do dnia **30 listopada 2016**, 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 wysłaniem 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.

Dane kontaktowe

Agentem Colliers, działającym jako doradca sprzedającego i zarządzającym komunikacją między oferentami a Sprzedającym jest:



Emil Domeracki

Senior Associate
CEE Investment Services – Land Department

Kom.: +48 698 413 310

Tel.: +48 22 331 7800

Fax: +48 22 331 7801

Pl. Piłsudskiego 3, IV p.
00-078, Warszawa
Poland

Potencjalni nabywcy proszeni są o przesyłanie ofert bezpośrednio do Colliers.

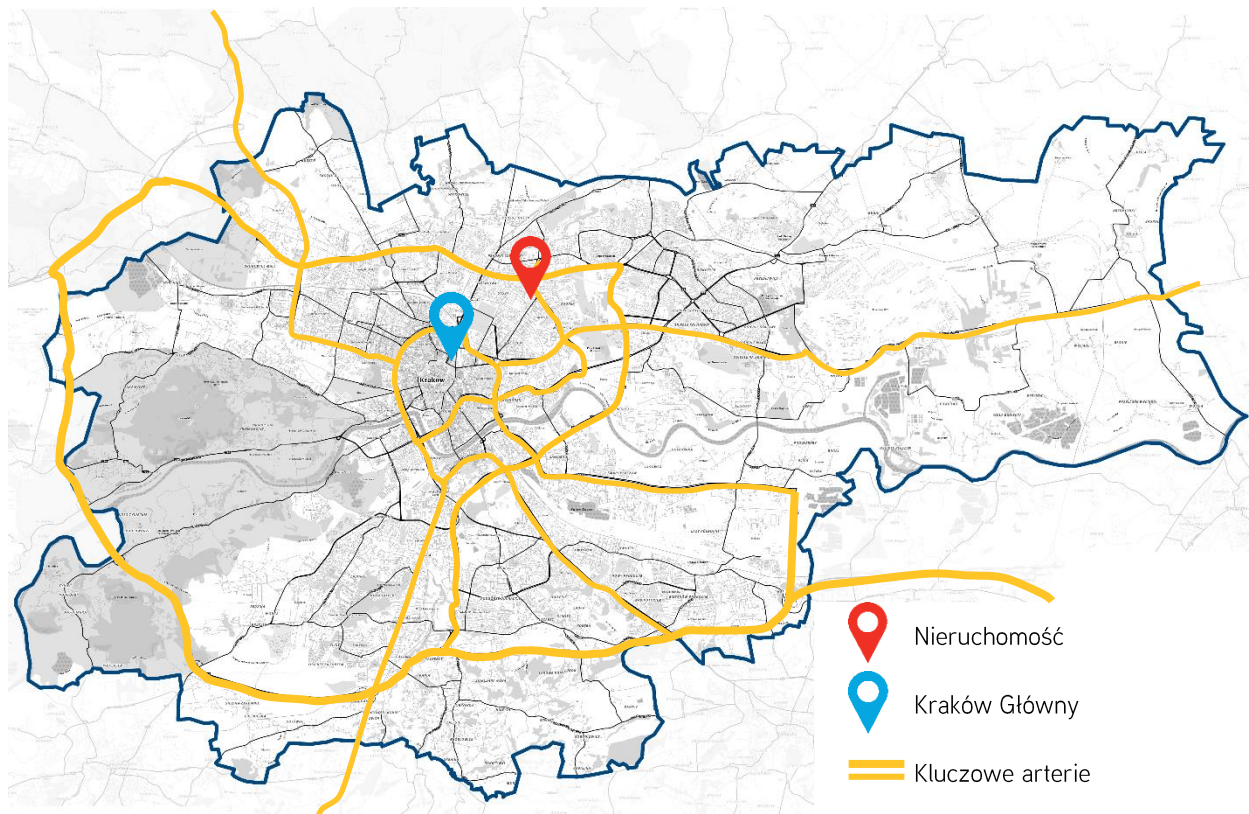


OPIS NIERUCHOMOŚCI

Położenie i dojazd

Nieruchomość położona jest w północno-wschodniej dzielnicy Krakowa – Prądnik Czerwony, trzeciej najgęściej zaludnionej dzielnicy miasta. Znajduje się ok. 6 minut jazdy od historycznego Starego Miasta i mniej niż dwie minuty od drogi krajowej nr 79. Bliskość Ronda Młyńskiego oznacza zarówno idealne połączenie z głównymi arteriami miejskimi jak i lokację znaną z funkcji handlowo-usługowej i otoczoną osiedlami mieszkaniowymi.

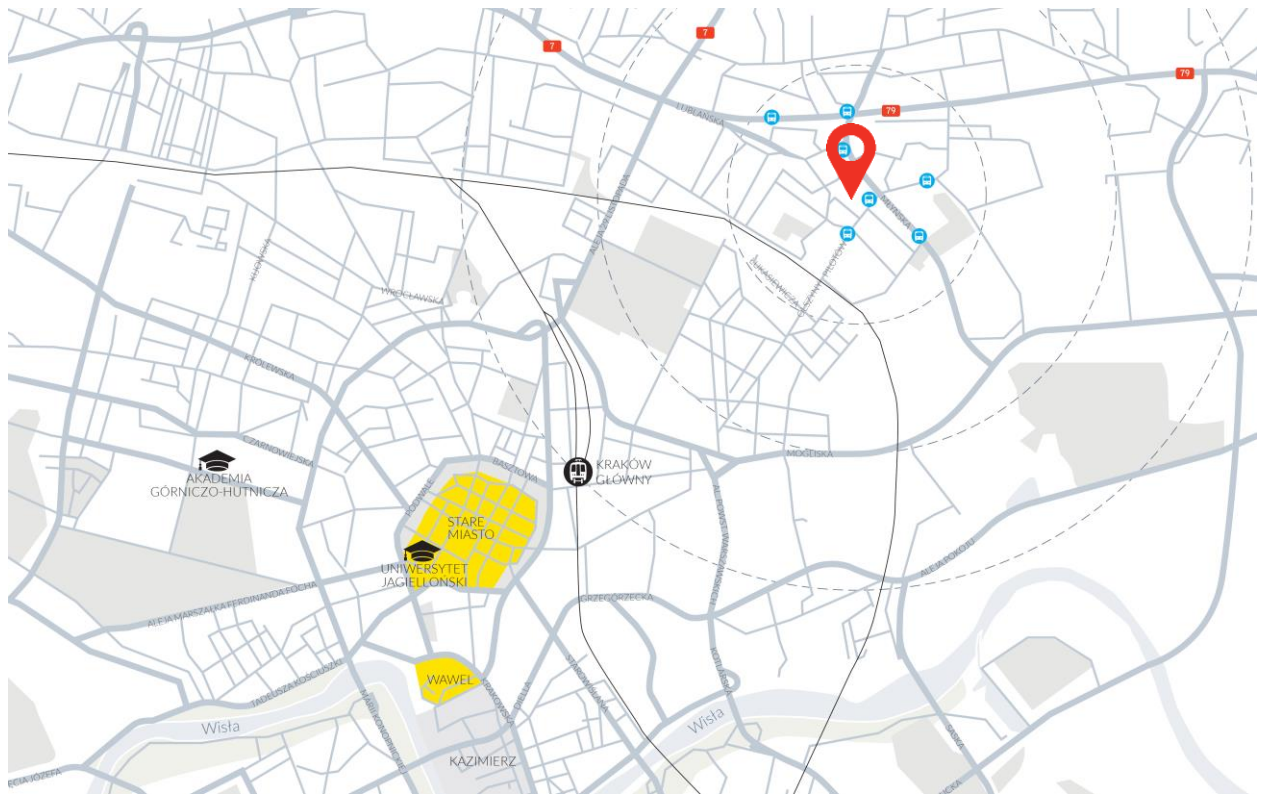
Mapa miasta



Bezpośredni dojazd do nieruchomości realizowany jest od ulicy Pilotów, będącej częścią trasy łączącej pobliskie Rondo Młyńskie z Rondem Mogilskim – jednej z najważniejszych osi komunikacyjnej miasta i kluczowej części obwodnicy miejskiej. Dojazd możliwy jest także od ul. Stanisława ze Skalbmierza, lokalnej drogi biegnącej przez osiedla mieszkaniowe.

Dworzec kolejowy Kraków Główny położony jest około dwóch kilometrów w kierunku południowo-zachodnim od nieruchomości, a dojazd do Lotniska Międzynarodowego Kraków-Balice zajmuje ok. 15 minut dzięki bliskości dróg krajowych nr 7 i 79. Dla pasażerów korzystających z komunikacji miejskiej dwa przystanki autobusowe ulokowane są przy ul. Pilotów i Rondzie Młyńskim, obsługiwane przez dziesięć linii.

Mapa dojazdowa



Nieruchomość stanowi część większego kompleksu biurowo-handlowego, obejmującego sklep meblowy prowadzony pod marką Black Red White, sklep remontowo-ogrodniczy Castorama, oraz biurowiec Alma Tower (10 720 m² powierzchni najmu brutto), z którymi nieruchomość dzieli parking. W kierunku południowym nieruchomość sąsiaduje ze stacją benzynową.

Otoczenie nieruchomości jest w przeważającej części mieszkaniowe. Na północ położone są obszary zabudowy wielorodzinnej tworzące naturalne źródło klientów dla części handlowej kompleksu. Około 500 metrów w kierunku północnym, na końcu ul. Młyńskiej znajduje się skrzyżowanie z drogą krajową nr 79, a za nim obiekty biurowe: Rondo Business Park i Quattro Business Park. Południowe sąsiedztwo nieruchomości obejmuje przeważnie obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Opis działek

Nieruchomość składa się z ośmiu działek o łącznej powierzchni 20 421 m². Właścicielem działek jest Skarb Państwa, a użytkownikami wieczystymi Alma Market S. A. i spółki zależne Kraków 2 AM1 Sp. z o.o. s.k. oraz Kraków 1 AM1 Sp. z o.o. s.k. Działki 930/1, 930/16 i 930/21 obciążone są dziewięcioma hipotekami o łącznej wartości 112 milionów złotych, działki 930/11 i 930/10 hipoteką umowną w wysokości 14 402 809 zł. Nie zarejestrowano żadnych roszczeń do nieruchomości, a służebności opisane są w księgach wieczystych, których numery podane są w poniższej tabeli.

Streszczenie ksiąg wieczystych

Nr działki	Obszar	Powierzchnia	Właściciel	Użytkownik wieczysty	Nr KW
930/10	23	2 858 m ²	Skarb Państwa	Alma Market S.A.	KR1P/00174266/7
930/24 930/26	23	225 m ²	Skarb Państwa	Kraków 2 AM1 Sp. z o.o. s.k.	KR1P/00330259/7
930/28	23	924 m ²	Skarb Państwa	Kraków 2 AM1 Sp. z o.o. s.k.	KR1P/00330260/7
930/11	23	2 820 m ²	Skarb Państwa	Kraków 2 AM1 Sp. z o.o. s.k.	KR1P/00464218/6
930/21	23	1 522 m ²	Skarb Państwa	Kraków 1 AM1 Sp. z o.o. s.k.	KR1P/00212003/5
930/1	23	11 349 m ²	Skarb Państwa	Kraków 1 AM1 Sp. z o.o. s.k.	KR1P/00211999/6
930/16	23	723 m ²	Skarb Państwa	Kraków 1 AM1 Sp. z o.o. s.k.	KR1P/00212000/4
Łącznie:		20 421 m ²			

Mapa działek



Planistyka

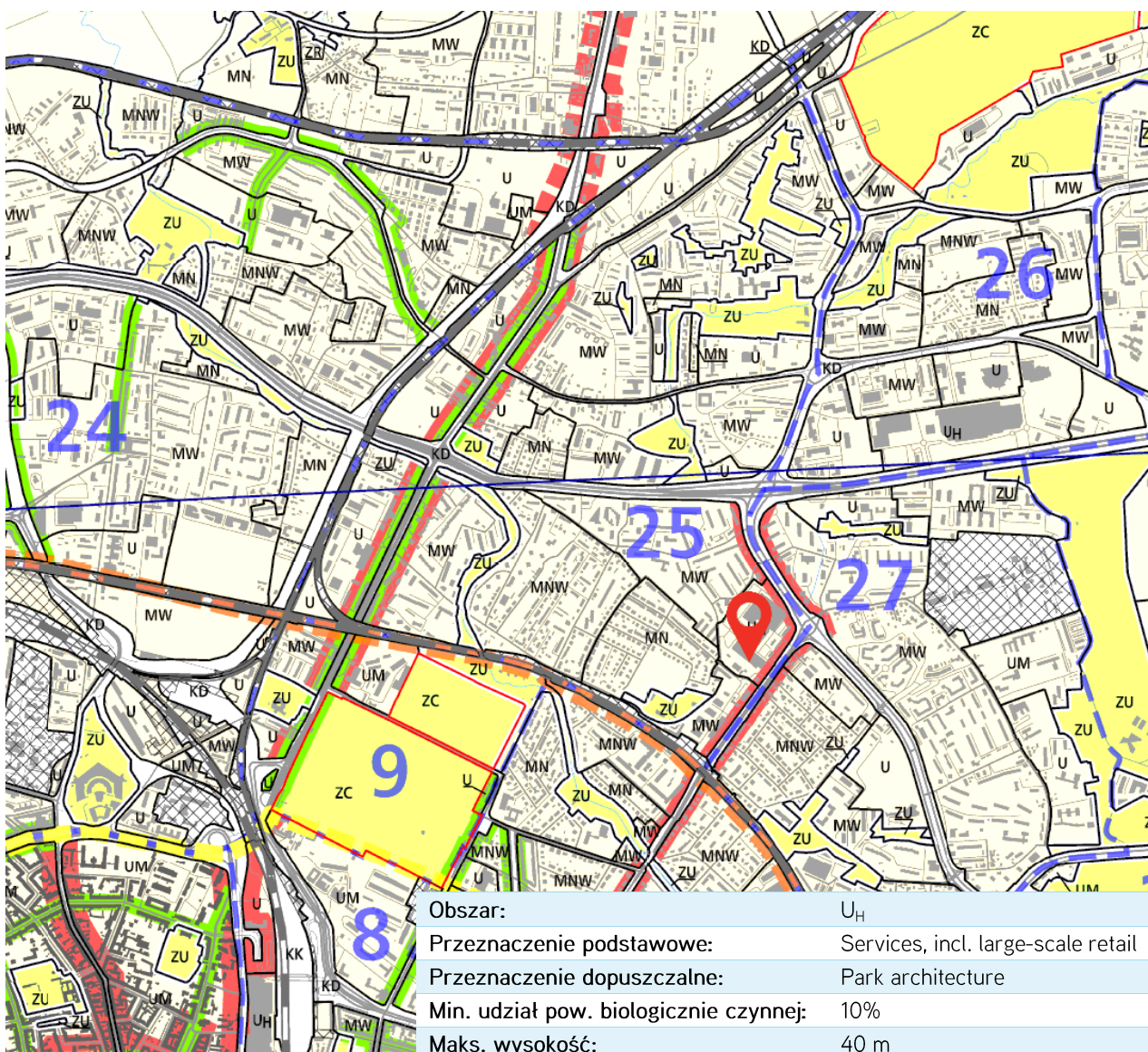
Nieruchomość nie jest obecnie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co oznacza że wszystkie decyzje dotyczące realizowania zabudowy na jej obszarze uwzględniać muszą zapisy Studium kierunków i warunków zagospodarowania przestrzennego m. Krakowa (uchwała Rady Miasta nr XII/87/03 z dn. 16 kwietnia 2003 zmieniona 3 marca 2010 oraz 9 lipca 2014). Dokument ten umieszcza nieruchomość w obszarze zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji handlowej z powierzchnią handlową przekraczającą 2 000 m², szczegóły podane są w tabeli poniżej.

Sprzedający posiada prawomocną Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na budowę trzech budynków biurowych we wschodniej części nieruchomości.

Streszczenie zapisów decyzji WZ

Pow. zabudowy:	40%
Udział pow. biologicznie czynnej:	Nie mniej niż 30%
Wysokość zabudowy:	33 m (45 m od ul. Pilotów)

Streszczenie Studium kierunków i warunków zagospodarowania przestrzennego m. Karkowa



Zabudowa istniejąca i planowana

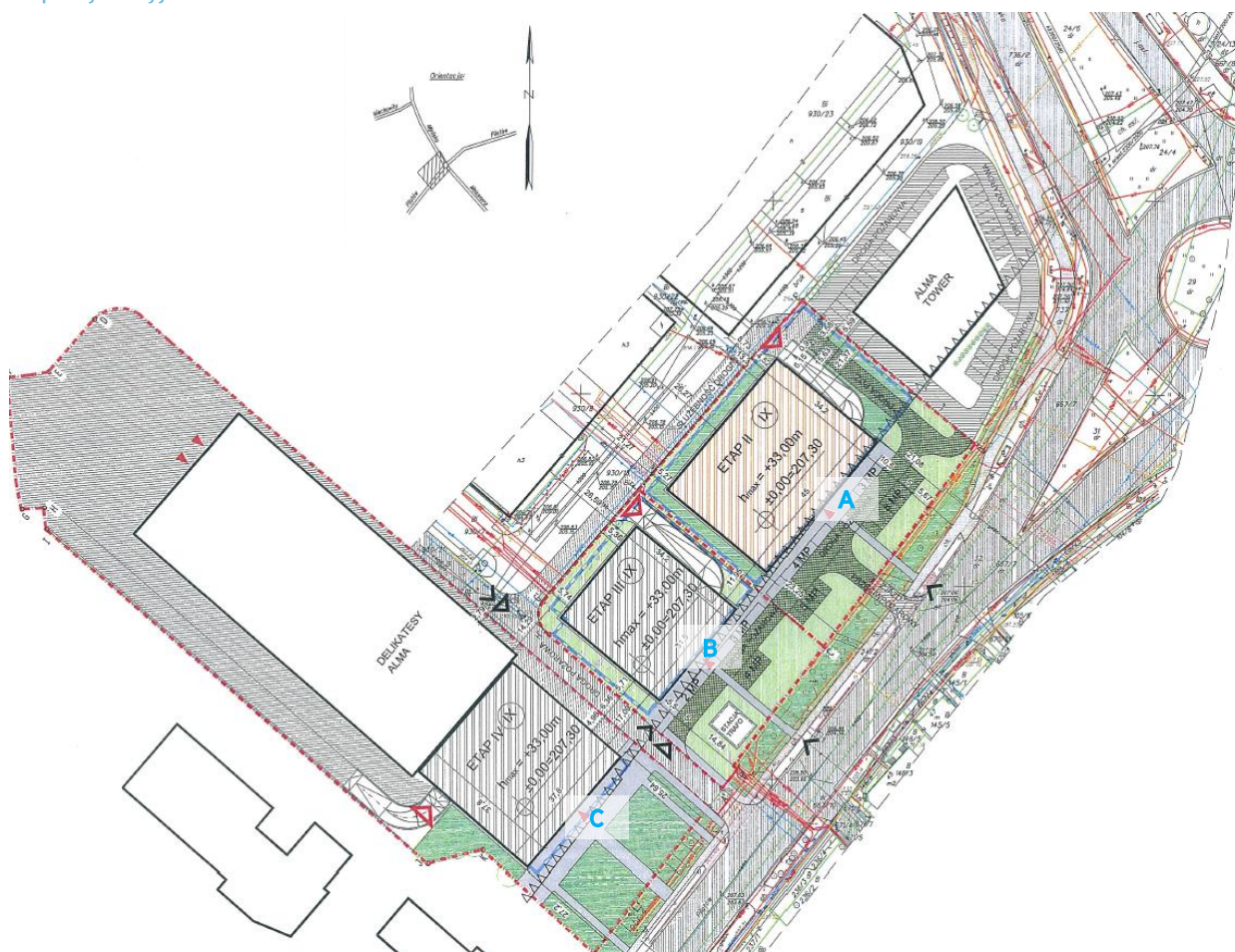
Obecnie nieruchomość zabudowana jest obiektami handlowo-usługowymi, w tym supermarketem prowadzonym pod marką Alma o całkowitej powierzchni najmu 5 730 m², oraz restauracji McDonald's. Większość powierzchni najmu zajmuje supermarket, pozostałe dziewięć lokali ma powierzchnię 213,5 m², powierzchnie socjalne i administracyjne na półpiętrze budynku mają powierzchnię 398,14 m². Nieruchomość posiada 109 miejsc parkingowych, jednak znaczna część klientów korzysta z sąsiadujących parkingów sklepów Castorama i Black Red White.

Sprzedający zlecił zaawansowany projekt architektoniczny dla budowy trzech budynków biurowych we wschodniej części nieruchomości, dla których posiada prawomocną decyzję WZ. Projekt przewiduje 26 789 m² powierzchni najmu brutto z czego ponad 24 000 m² powierzchni biurowej. Szczegóły projektu przedstawione są poniżej,

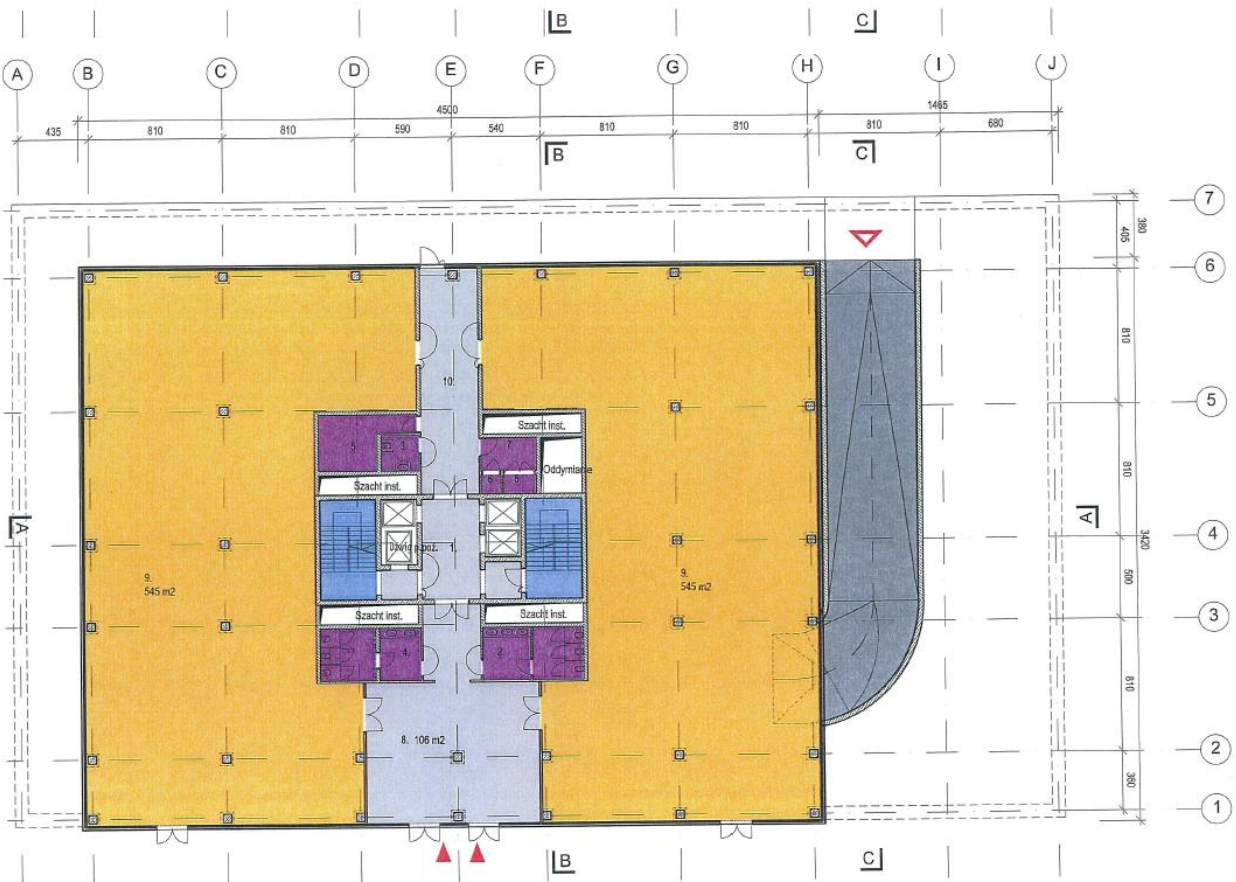
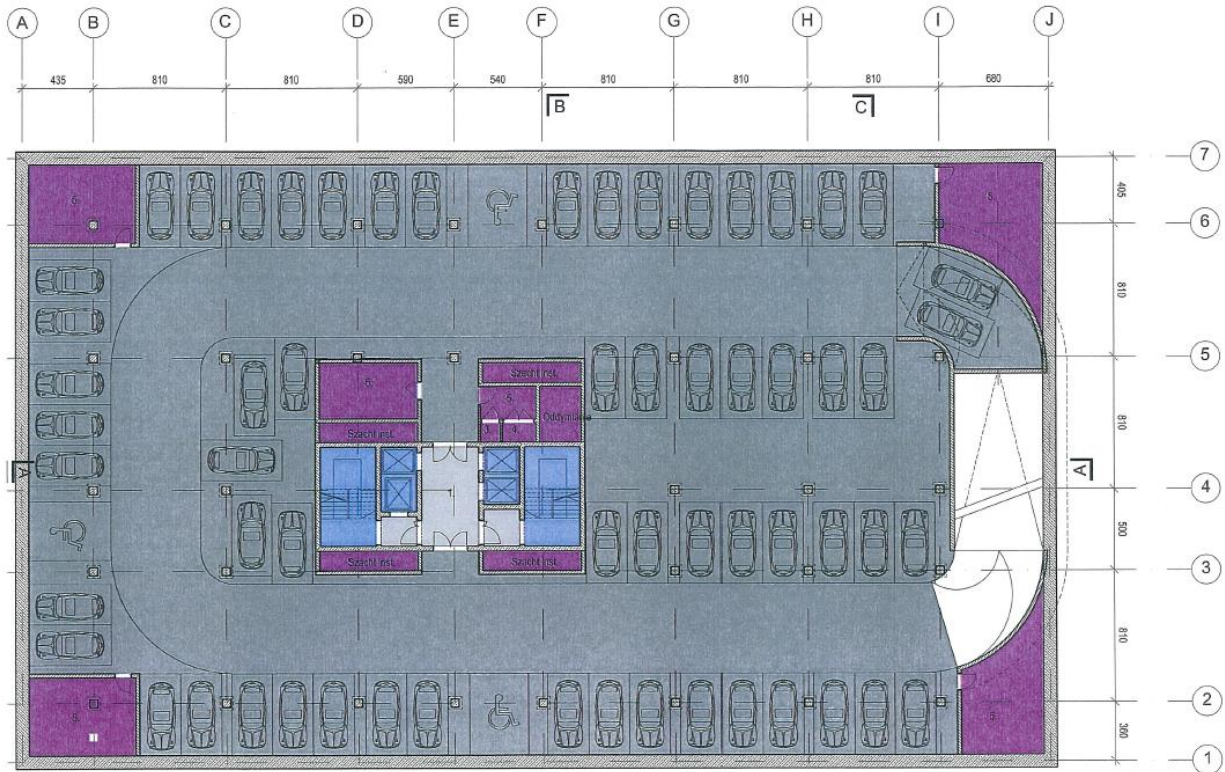
Podsumowanie planowanej zabudowy

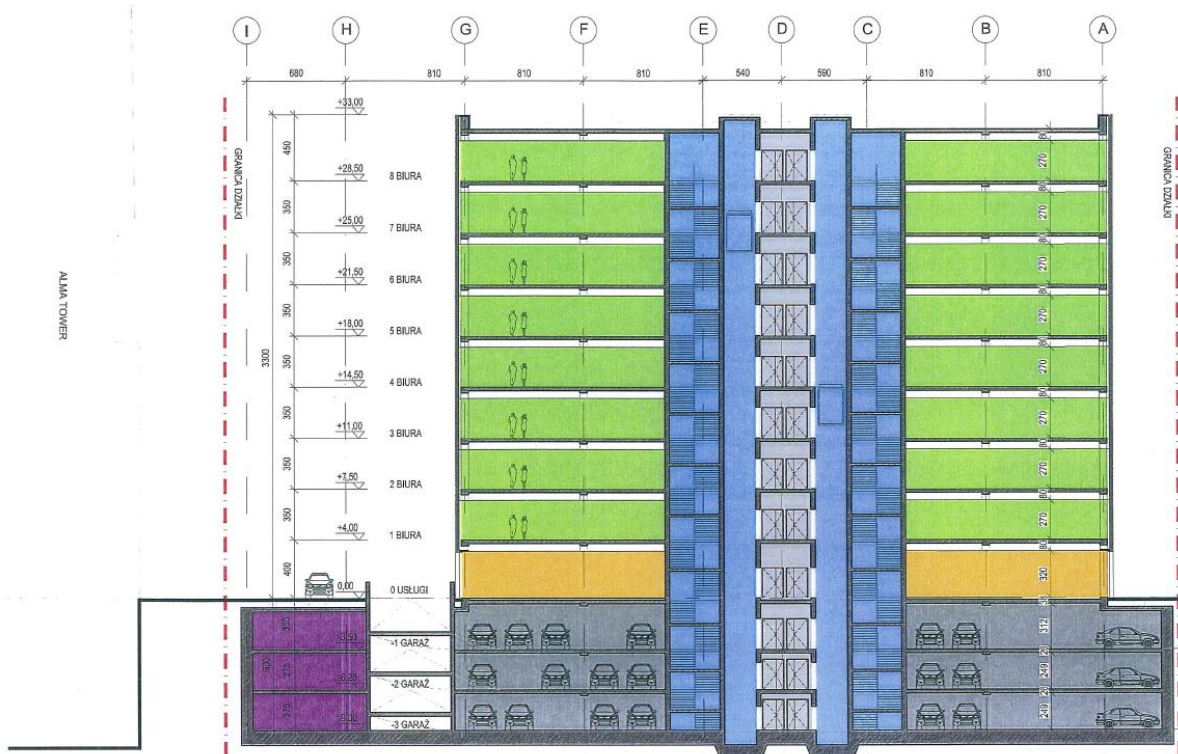
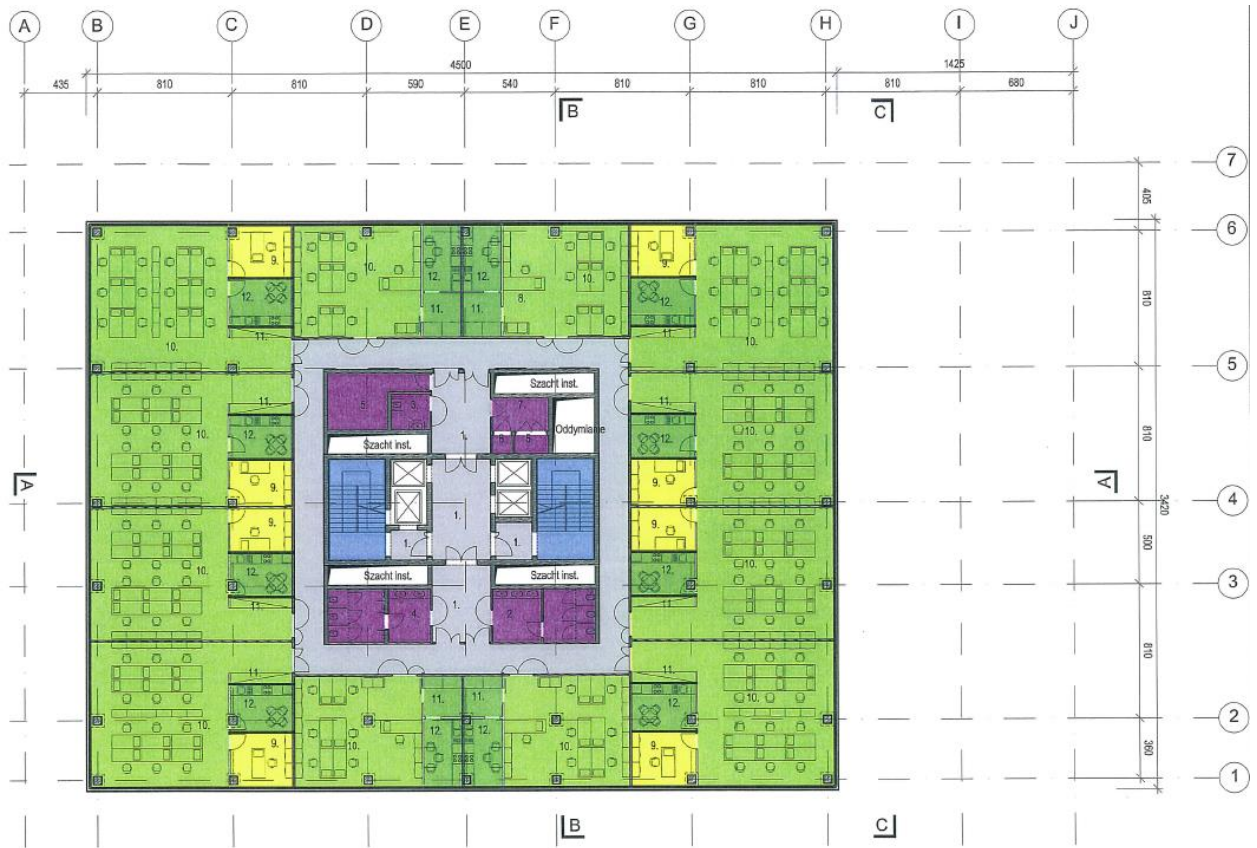
	Budynek A	Budynek B	Budynek C
Wysokość budynku:	33 metrów	33 metrów	33 metrów
Pow. zabudowy:	1 539 m ²	1 139 m ²	1 428 m ²
Piętra:	8, dwa podziemne	8, dwa podziemne	8, dwa podziemne
Całkowita pow. najmu:	10 602 m ²	6 630 m ²	9 557 m ²
- pow. biurowa:	9 512 m ²	5 968 m ²	8 688 m ²
- pow. usług:	1 090 m ²	662 m ²	869 m ²
Miejsca parkingowe:	163	90	85

Mapa sytuacyjna

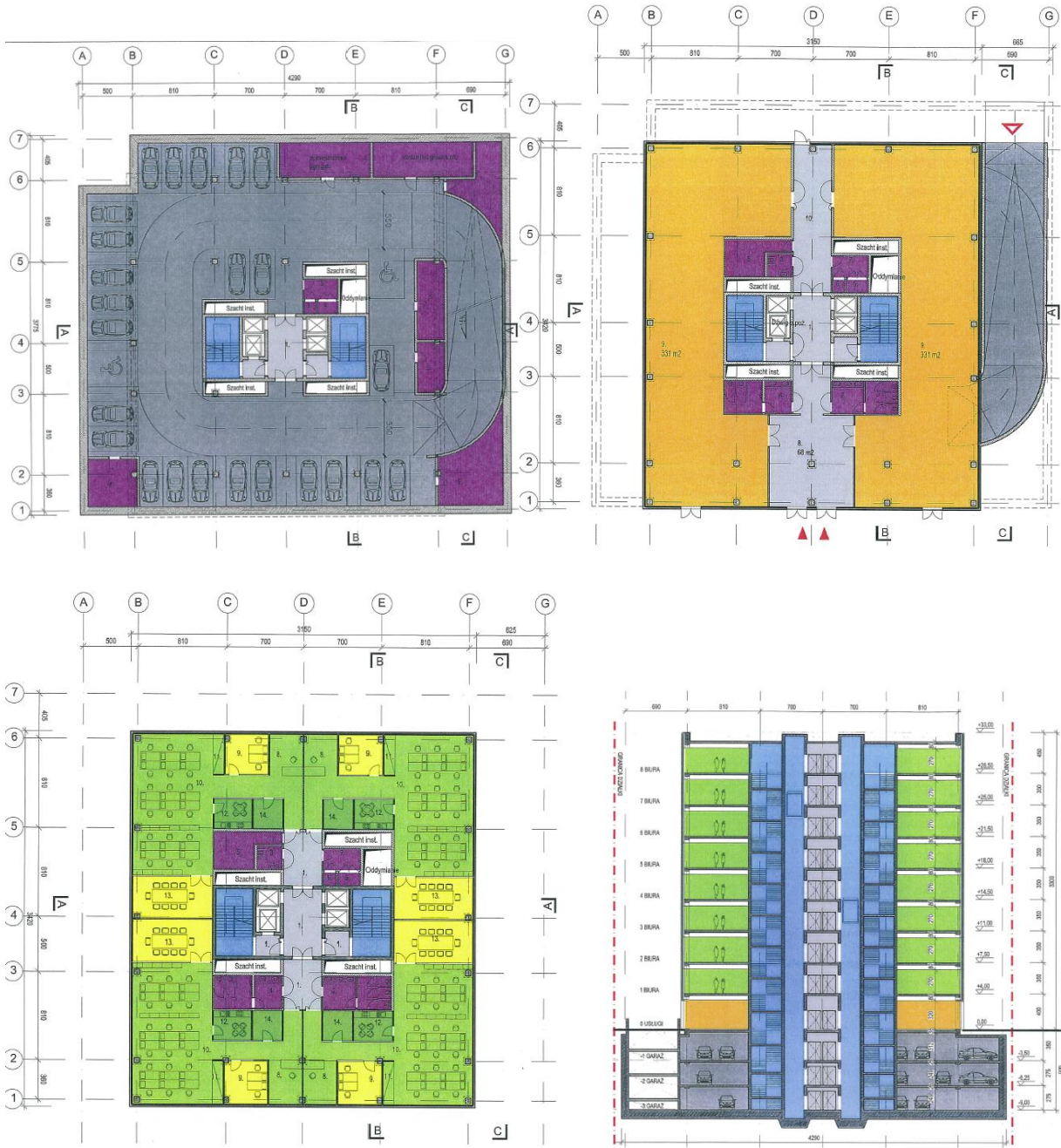


Budynek A – piętra i przekrój

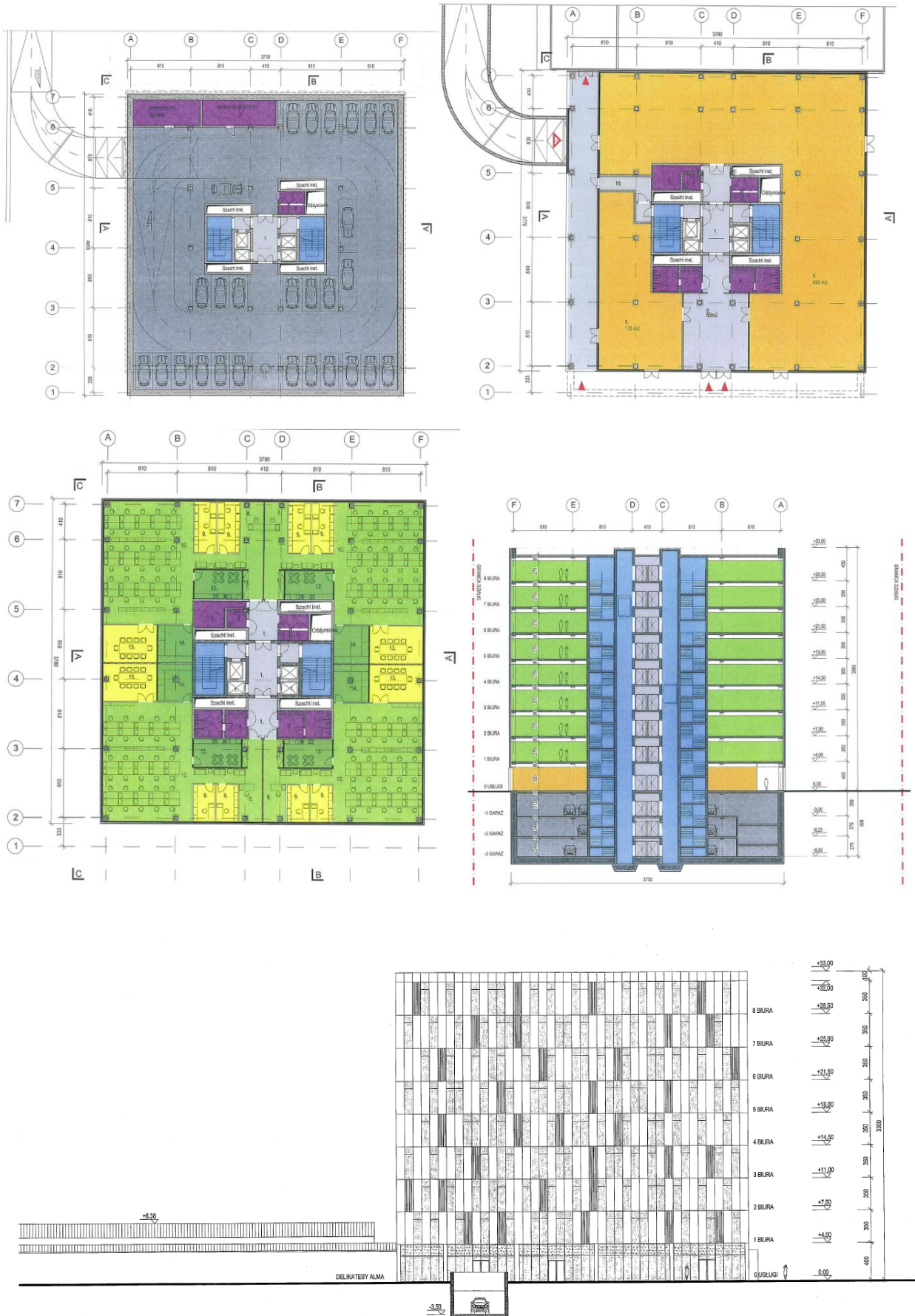




Budynek B – piętra i przekrój



Budynek C – piętra i przekrój



Wizualizacje





POUFNOŚĆ

Spółka Colliers International („Colliers”) została upoważniona do rozpowszechnienia niniejszego memorandum informacyjnego do wszystkich potencjalnych oferentów zainteresowanych kupnem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Pilotów 6.

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

Senior Associate
CEE Investment Services | Land Department
Kom.: +48 698 413 310
Email: emil.domeracki@colliers.com



Pl. Piłsudskiego 3, IV p.
00-078 Warszawa
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 użytkowania wieczystego 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 nieruchomości 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.