

Prezentacja nieruchomości z przeznaczeniem
pod zabudowę handlowo-usługową formatu:

Outlet Center, Park Handlowy

Częstochowa, ul. Jagiellońska 38



NIERUCHOMOŚCI WIERZYTELNOŚCI

Maciej Szczepanik

„(Ziarno).. Niektóre jednak trafiły na ziemię żyzną i dały po sto, sześćdziesiąt lub trzydzieści ziaren płonu.” (św. Mt. 13.)

Niniejsze opracowanie stanowi opis warunków komercyjnych pod kątem przyszłej realizacji obiektu handlowo – usługowego formatu **Outlet Center, Park Handlowy**.

1. Opis skrócony.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Jagiellońskiej 38 w Częstochowie, w odległości ok. 2 km od ścisłego centrum miasta. Dominujące otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości stanowi w pierwszej kolejności zabudowa handlowo – usługowa, uzupełniona o funkcje przemysłowe i magazynowe. Przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana, ani użytkowana, sąsiaduje bezpośrednio z halą MAKRO, obiektem o wiodącej funkcji handlowej, wielko powierzchniowym (ok. 8000 mkw.), z którym na podstawie dalej opisanych praw służebności korzysta ze wspólnych wjazdów od strony ul. Jagiellońskiej i Równoległej. Dalsze otoczenie nieruchomości stanowią osiedla mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej. Ulica Jagiellońska to jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta, stanowiącą również drogę łączącą miasto z zachodnią i południową częścią regionu.

Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości to 18.543 mkw., działka jest równa, (nieznaczne różnice terenu), na jej terenie nie występują nasadzenia.

Mapka orientacyjna, kopia mapy zasadniczej, oraz fotografia z oznaczeniem granic nieruchomości stanowią załącznik nr 1.

2. Warunki zewnętrzne.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie występują zmienne warunki otoczenia, w postaci inwestycji infrastrukturalnych, drogowych i innych mogących mieć bezpośredni wpływ na sposób funkcjonowania przyszłego zamierzenia inwestycyjnego, lub jego realizacji. Ulica Jagiellońska i najbliższe lokalizacji skrzyżowania były modernizowane i rozbudowywane w okresie ostatnich kilku lat.

Inwestycje te zostały zakończone i oddane do użytkowania, czyniąc dostępność nieruchomości łatwiejszą.

Przeprowadzona wizja nie pozwala też na stwierdzenie ryzyka zaistnienia gwałtownych negatywnych zmian w zabudowie otaczającej nieruchomość w najbliższej przyszłości.

3. Otoczenie.

Sąsiedztwo nieruchomości to przede wszystkim hala MAKRO, z rozległym parkingiem. Oprócz niej sąsiedztwo stanowi uzupełniana zabudowa magazynowo – biurowa i produkcyjna. Obecnie zauważalne są małe inwestycje związane m.in. z działalnością gospodarczą, polegające na niewielkich remontach i modernizacjach istniejących budynków i towarzyszących im urządzeń.

4. Warunki gruntowe i inne ryzyka.

Na podstawie dostępnych informacji, w tym badań gruntu, stwierdzić należy, iż na przedmiotowej nieruchomości nie występują zanieczyszczenia, lub inne tego typu czynniki, które utrudniałyby, lub uniemożliwiałyby realizacją inwestycji. (Cyt: „ *Teren objęty badaniami (działka 2/4 przy ul. Jagiellońskiej w Częstochowie) we wszystkich zmierzonych parametrach określających standardy jakości gleby i ziemi (...). Nie zachodzi więc potrzeba prowadzenia na terenie działki prac rekultywacyjnych.*”
(źródło: badania gruntu - raport firmy Atmoterm)

Obszar przedmiotowej nieruchomości nie jest też objęty ryzykami: powodzi, szkód górniczych, sąsiedztwa dużych zakładów przemysłowych itp. W otoczeniu nieruchomości nie jest prowadzona działalność uciążliwa dla planowanej funkcji, ani też funkcja ta nie będzie uciążliwą dla otoczenia.

5. Stan prawny.

Z uwagi na prowadzone w chwili obecnej procedury związane z egzekucją z nieruchomości jej , analizę stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości ograniczono do stwierdzenia następujących faktów:

- a. dla nieruchomości prowadzona jest KW nr CZ1C/00139491/3
- b. na podstawie zapisów w dział III w/w KW, ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość na podstawie służebności korzysta z wjazdów od strony ulic Jagiellońskiej i Równoległej.
- c. opis nieruchomości w KW jest zgodny z danymi ewidencji gruntów.

6. Przeznaczenie nieruchomości.

Dla obszaru przedmiotowej nieruchomości nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Częstochowy teren zakwalifikowano jako tereny produkcyjno-usługowo-handlowe.

Dla nieruchomości wydana została Decyzja o Warunkach Zabudowy nr 862 z dnia 26/09/2011, stanowiąca załącznik nr 2 do opracowania. Zgodnie z jej treścią, na nieruchomości możliwa jest budowa do 10 budynków handlowo – usługowych w zabudowie grupowej, o pow. sprzedaży każdego do 2000 mkw., wraz z niezbędną infrastrukturą.

7. Lokalizacja ogólna.

Częstochowa jest miastem na prawach powiatu zamieszkiwanym przez ok. 235 000 osób. Dodatkowy potencjał ludnościowy stanowią gminy ościenne, dla których miasto jest ośrodkiem administracyjnym i komunikacyjnym. Główne połączenie drogowe miasta stanowi trasa krajowa nr 1, obecnie przechodząca przez miasto, w odległości ok. 1, 5 km od analizowanej nieruchomości. Częstochowa jest również ośrodkiem komunikacji kolejowej i autobusowej, skupiającym ruch gmin ościennych.

Postępują prace przy budowie autostrady A1, która połączy Częstochowę z systemem autostrad krajowych – na północ w kierunku m.in. Łodzi i Warszawy, a na południe w kierunku Śląska. Wg informacji GDDKiA, zakończenie realizacji tego odcinka winno nastąpić do roku 2020.

Ulica Jagiellońska stanowi jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta prowadzących na zachód, jest droga wyjazdową w kierunku m.in. Tarnowskich Gór, Lublińca i innych mniejszych miejscowości.

8. Dostępność komunikacyjna.

Istniejący układ drogowy (komunikacyjny) dla nieruchomości stanowią:

A. wjazd z ulicy Jagiellońskiej, w ramach, którego funkcjonują po dwa pasy ruchu dla każdego kierunku, pasy wyłączenia dla skręcających w prawo (z kierunku centrum) i w lewo (z zachodu), wraz z sygnalizacją świetlną dla poszczególnych kierunków. Wjazd jest współdzielony z obiektem MAKRO.

B. dojazd od strony ulicy Równoległej, stanowiący wygodne rozwiązanie dla transportu ciężkiego i dostaw, jak również dla mieszkańców okolicznych bloków, Przy nieruchomości znajdują się przystanki autobusowe linii miejskiej.

9. Potencjał ekonomiczny.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości przy hali MAKRO, ma zasadnicze znaczenie dla jej efektywnego potencjału. Formuła handlowa MAKRO, zakłada, iż jest to obiekt oddziałujący nie tylko na samo miasto, lecz również na region zewnętrzny. Dla przedmiotowego terenu oznacza to zwiększenie potencjału osób odwiedzających lokalizację o grupę klientów odwiedzających halę MAKRO.

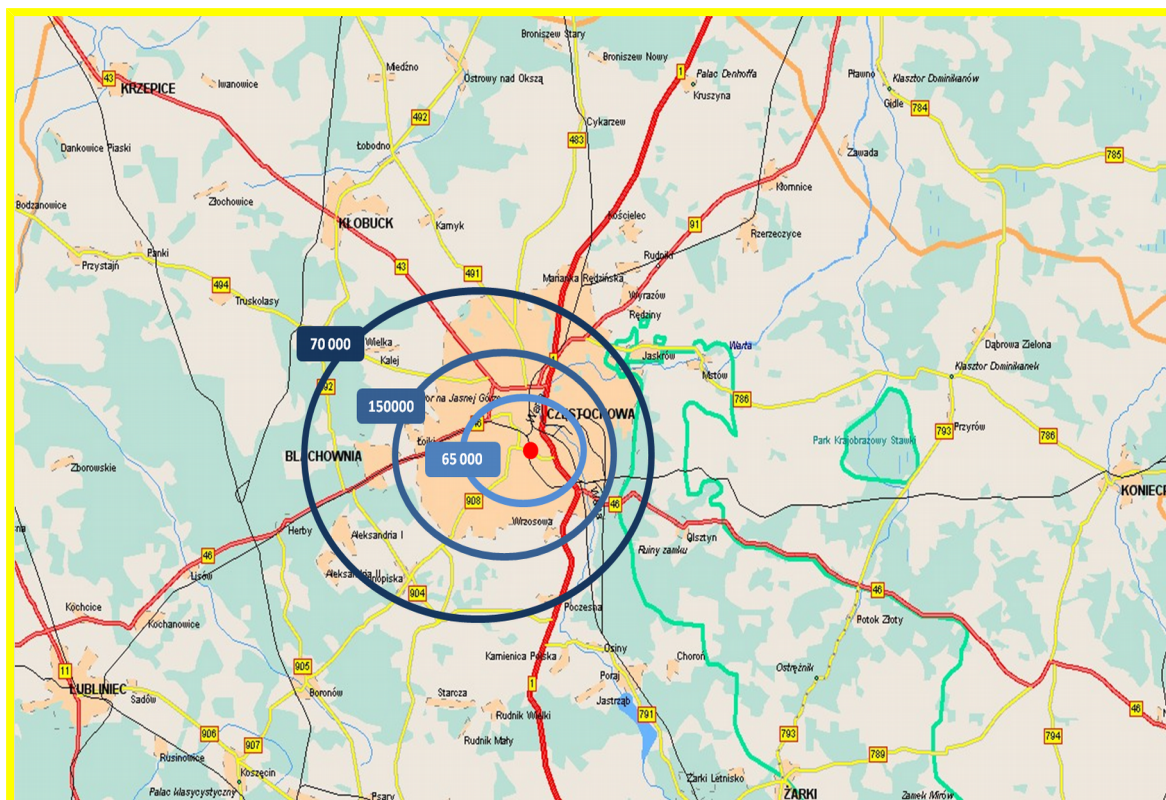
Nieruchomość jest dobrze widoczna z ulicy, nie ma barier technicznych lub naturalnych ograniczających widoczność (ekspozycję) inwestycji.



Biorąc pod uwagę, iż MAKRO jest obiektem o strefie oddziaływania nie tylko na miasto, lecz również na cały region, przyjąć należy, iż klientami sąsiadującej inwestycji poza mieszkańcami samej Częstochowy, będą również osoby przyjezdne, poruszające się samochodem. Z obserwacji nieruchomości wynika, iż pewną liczbę klientów MAKRO stanowią również piesi, zamieszkujący osiedla położone w odległości do 5 min piechotą od przedmiotowej nieruchomości.

Przyjmując za podstawę powyższe, poniżej przedstawione mapę potencjału w ujęciu liczby ludności zamieszkującej poszczególne strefy czasowe dojazdu do przedmiotowej nieruchomości.

Jak wynika z poniższego, (strefy 5 – 10 – 15 min dojazdu samochodem), dzięki efektywnemu układowi drogowemu towarzyszącemu nieruchomości, w powiązaniu z formułą MAKRO, zasięg oddziaływania lokalizacji jest bardzo duży i pokrywa nie tylko obszar zwartej zabudowy miejskiej.

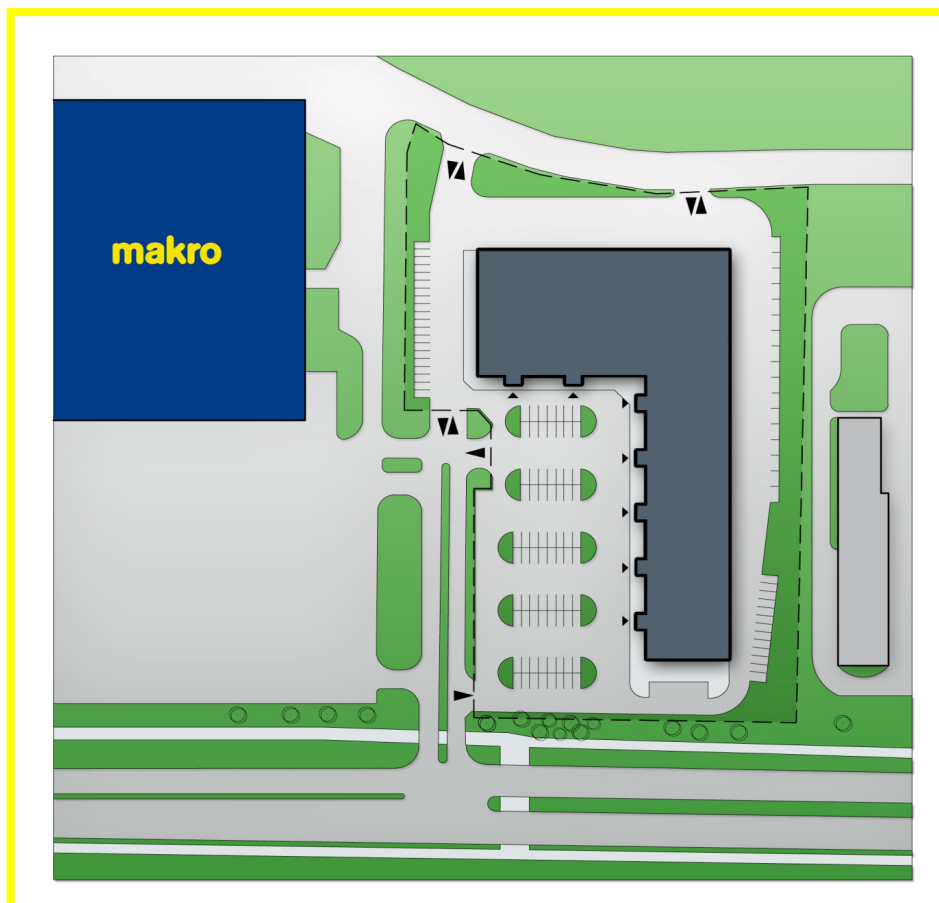


(źródło: opracowanie własne.)

10. Uwarunkowania inwestycji.

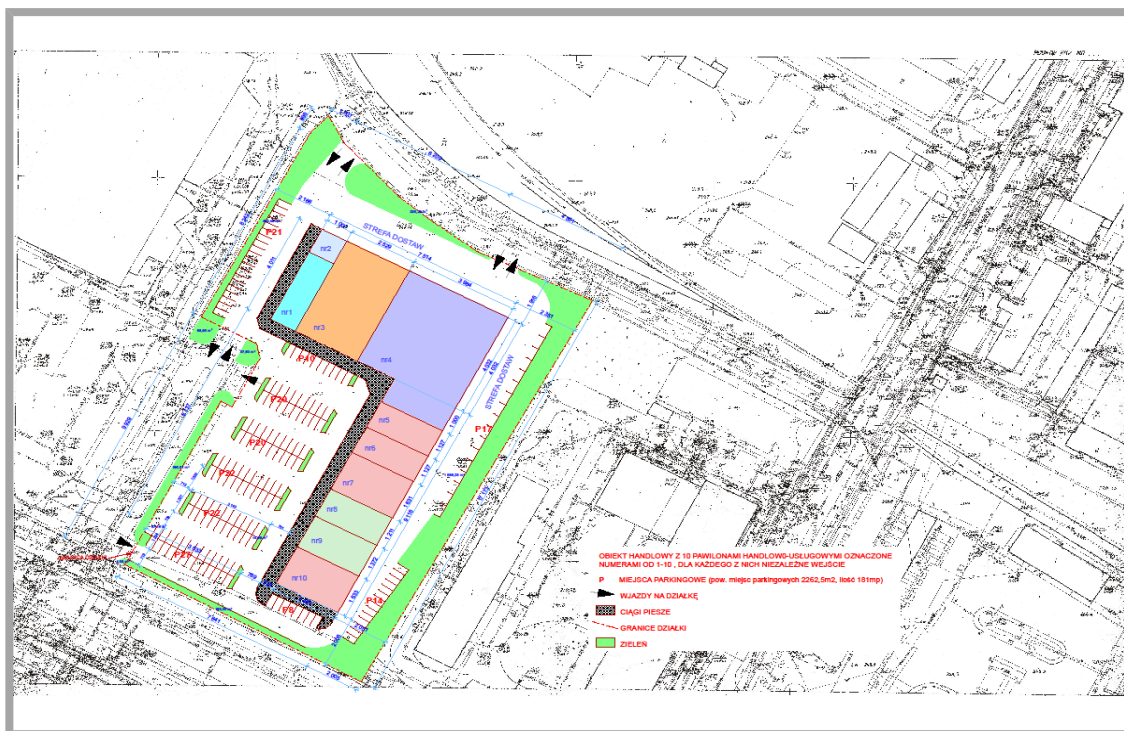
Zarówno powierzchnia, jak i zbliżony do prostokąta kształt przedmiotowej nieruchomości (18.543 mkw.), są odpowiednie dla realizacji inwestycji. Proponowana formuła parku handlowego wymaga istnienia wygodnego parkingu, łatwo dostępnego. Przyjmując program użytkowy (GLA) planowanego zespołu obiektów na poziomie 5 – 6 tys. mkw., można przyjąć, iż pozostała część terenu będzie wystarczającą dla budowy parkingu i komunikacji wewnętrznej na terenie nieruchomości. Warunki komunikacji zewnętrznej opisane zostały powyżej.

Poniżej przedstawiono kilka koncepcji zagospodarowania dla przedmiotowej nieruchomości. Pokazują one jak optymalnie można wykorzystać nieruchomość dzięki istniejącym układom drogowym, jak i optymalnemu kształtowi działki.



(źródło: materiały własne)

Cechą wspólną prezentowanych koncepcji, jest kształt litery „L”. Pozwala on w przypadku przedmiotowej nieruchomości na właściwą ekspozycję poszczególnych witryn, ze wszystkich kierunków – zarówno ul. Jagiellońskiej, (również z większej odległości w kierunku zachodnim), jak i parkingu MAKRO. Prezentowany wewnętrzny układ drogowy na terenie nieruchomości, zapewnia wymaganą swobodę ruchu na parkingu dla klientów, jednocześnie odseparowuje ruch związany z dostawami, które prowadzone są od strony północnej – przez ul. Równoległą. Rozwiązanie to pozwala na realizowanie dostaw przez najemców niezależnie od pory dnia.



(źródło: opracowanie na zlecenie własne)

Powyższy plan zagospodarowania przedstawia koncepcje handlową zespołu powierzchni handlowych, z uwzględnieniem zapisów Decyzji o Warunkach Zabudowy. W koncepcji uwzględniono minimalne szerokości witryn, parking z ok. 130 mp., oddzielną komunikację dla dostaw, dogodne połączenie z układem komunikacji wewnętrznej MAKRO i inne warunki funkcjonowania. Przedstawiony layout jest optymalny z punktu wykorzystania powierzchni działki i funkcjonalności obiektu.

Wyżej wymienione przesłanki, znajdują odzwierciedlenie w przedstawionych poniżej wizualizacjach. Charakter planowanego obiektu idealnie wpasowuje się w panujące obecnie trendy inwestycyjne Parków Handlowych czy centrów wyprzedażowych Outlet Center :



(źródło: materiały własne)



(źródło: materiały własne)

11. Wyjątkowość lokalizacji.

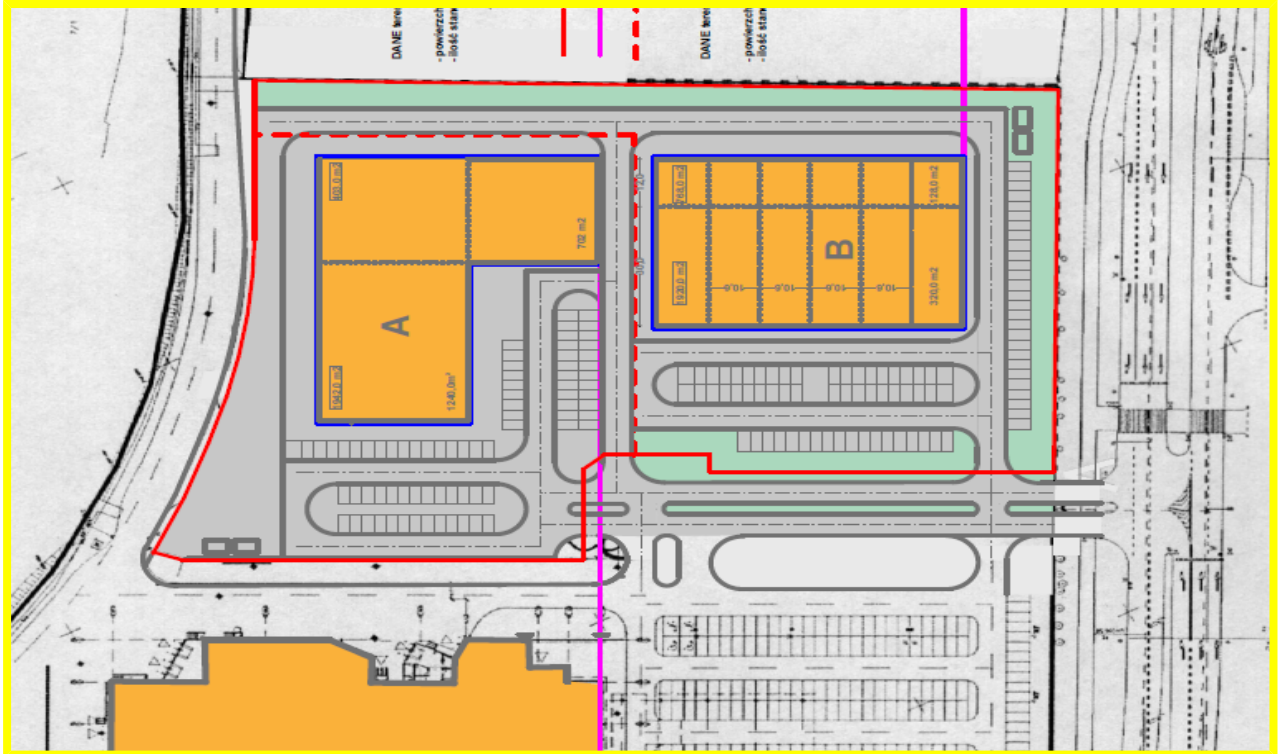
Jako szczególnie pozytywne warunki funkcjonowania przedmiotowej lokalizacji, wymienić należy:

1. Sąsiedztwo hali MAKRO, jako obiektu wielko powierzchniowego (w tym potencjał jego ew. zmian w przyszłości), mającego ugruntowaną pozycję rynkową, znanego w regionie, będącego na rynku miasta i ościennym formuła niepowtarzalną.
2. Doskonałą dostępność lokalizacyjną, pod względem układu drogowego, (wyżej opisanego), jak ich położenia działki w centralnej strefie miasta, w otoczeniu osiedli mieszkaniowych stanowiących bazę potencjału konsumenckiego.
3. Nie bez znaczenia dla ekonomicznej strony realizacji zamierzenia jest fakt, iż z uwagi na istniejące drogi, inwestor nie będzie zmuszony do budowy układu drogowego, poza komunikacją wewnętrzną na terenie nieruchomości. Sama działka nie generuje też barier architektonicznych lub innych, mogących generować ryzyka dla realizacji inwestycji lub jej użytkowania.
4. Na terenie miasta, brak jest zbliżonych / konkurencyjnych formuł handlowych typu Park Handlowy. Istnieją 2 zbliżone obiekty, jednak ich pow. GLA jest znacznie mniejsza, w granicach 2,5 – 3 tys m² GLA. Dla inwestorów celujących w koncepty handlowe typu Outlet Center kluczowe znaczenie ma fakt że w Częstochowie nie ma tego typu obiektu.
5. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości planowana jest budowa aquaparku. Inwestor poszukuje finansowania inwestycji. Prowadzone są rozmowy na temat inwestycji partnerskiej typu PPP z udziałem środków U. M. Częstochowa.

13. Inne warianty zagospodarowania.

Na poniższym rysunku przedstawiono przykładowe zagospodarowanie nieruchomości, gdzie poszczególne części:

- A. oznacza obiekt wznoszony na części przedmiotowej nieruchomości uprzednio wydzielonej i odsprzedanej,
- B. park handlowy - powierzchnia skorygowana o operatora A.



14. Warunki sprzedaży.

Nadzór nad procesem sprzedaży nieruchomości w chwili obecnej sprawuje wierzyciel hipoteczny, którego interesy reprezentujemy. Wierzyciel jest w posiadaniu wskazanych w opracowaniu wzięt oraz innej dokumentacji. Z uwagi na trwające obecnie procedury związane z prowadzoną egzekucją komorniczą z nieruchomości, zbycie praw do niej, będzie mogło nastąpić w 2Q 2015 roku. Warunki finansowe i inne transakcji pozostają do uzgodnienia. Możliwość nabycia w drodze licytacji komorniczej. Możliwość innej formy współpracy.

Informacje o kontakcie

Maciej Szczepanik

Tel. 884358407

Email: maciej@broker-posrednictwo.pl

Informacje o firmie



NIERUCHOMOŚCI ● WIERZYTELNOŚCI

Maciej Szczepanik

42-200 Częstochowa ● ul. Krótka 29/31

www.broker-posrednictwo.pl

TEL. 884 358 407 ● maciej@broker-posrednictwo.pl
