

INFORMACJA

dotycząca sprzedaży nieruchomości w Łodzi

**„TANIA GALERIA HANDLOWA i SUPERMARKET”
obok „Manufaktury Łódzkiej”**

lub

„ATRAKCYJNY KOMPLEKS BIUROWO-USŁUGOWY”

Wyjątkowo korzystna cena (poniżej wartości odtworzeniowej)

Szanowni Państwo

Chciałem Państwu zaproponować informację o nieruchomości położonej obok jednej z największych w Polsce galerii handlowych – Łódzkiej Manufaktury.

Działki mają uregulowaną, nie budzącą wątpliwości, sytuację prawną z założonymi księgami wieczystymi.

Jest to własność prywatna (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością).

Lokalizacja nieruchomości jest doskonała. Położona jest ona około 200 metrów od centrum hotelowo-kulturalno-handlowego "Manufaktura" oraz 1000 metrów od ulicy tranzytowej łączącej północ z południem Łodzi.

Nieruchomość położona jest w narożniku, u zbiegu trzech ulic, dużej i dwu mniejszych. Obecnie posiada czynne dwa wjazdy od ulicy głównej, a planowany i zaakceptowany jest trzeci od ulicy bocznej (wjazdy zaznaczono na planie trójkącikami). Granice omawianego terenu zostały zakreślone kolorem niebieskim.

W najbliższym czasie planowana jest modernizacja węzła komunikacyjnego przebiegającego obok, przez co atrakcyjność lokalizacji terenu jeszcze wzrośnie.

Ogólna powierzchnia całego terenu to 10.294 m².

Powierzchnia istniejącej zabudowy (oznaczono na mapie jako 1 2 3 4) to około 1.510 m².

Powierzchnia użytkowa budynków to około 4.200 m².

Obiekt został w pełni zmodernizowany i oddany do użytkowania w roku 2006.

Obecnie służy jako siedziba dla kilkunastu firm, a jego powierzchnia jest na tyle atrakcyjna, że w 100% wynajęta.

Nieruchomość składa się z dwu części: zabudowanej i niezabudowanej.

Na terenie „A” można usytuować halę sprzedażową jednej z dużych europejskich sieci handlowych lub wysokie budynki handlowe czy biurowe.

Na terenie „B” usytuowany jest budynek przedwojennej hurtowni, który został wyremontowany i obecnie dostosowany jest do celów handlowych (parter) i biurowych (góra) oraz produkcyjno magazynowych (piwnica). Ze względu na swoją szkieletową konstrukcję także nadaje się do przerobienia na galerię handlową lub pod inną funkcję. Może niezłym pomysłem, który ostatnio się zrodził jest usytuowanie obok drogich sklepów „Manufaktury” taniej galerii handlowej, połączonej ewentualnie z tanim supermarketem położonym na terenie A.

Najlepszą jednak funkcją dla obiektu jest chyba jednak funkcja biurowo usługowa po ewentualnym dokonaniu rozbudowy. Obecnie właściciel nieruchomości dysponuje zezwoleniem oraz projektem wstępnym nadbudowy jednego piętra oraz wizualizacjami zagospodarowania niezabudowanego terenu „A”.

Poniżej przedstawiam Państwu w skrótovej, tabelarycznej formie podstawowe informacje o proponowanej nieruchomości.

Z poważaniem:



czerwiec 2009, opracowanie dr Ryszard Grzesiak, arjgrz@ld.onet.pl

Zestawienie podstawowych parametrów proponowanych obiektów inwestycyjnych

		Teren „A”	Teren „B”
1	Miasto	Łódź	Łódź
5	Księga wieczysta	założona Sąd Rejonowy w Łodzi Wydział Ksiąg Wieczystych <i>Wypis do dyspozycji</i>	założona Sąd Rejonowy w Łodzi Wydział Ksiąg Wieczystych <i>Wypis do dyspozycji</i>
6	Rejestr gruntów	<i>Wypis do dyspozycji</i>	<i>Wypis do dyspozycji</i>
7	Powierzchnia terenu	Okolo 2.500 m ²	Okolo 7.700 m ²
8	Powierzchna zabudowy	Brak zabudowań.	Budynki o powierzchni zabudowy 1.510 m ² . i powierzchni użytkowej okolo 4.200 m ² na dwóch kondygnacjach naziemnych oraz jednej podziemnej.
9	Dokumentacja budowlana	Według kryteriów zawartych w warunkach zabudowy można uzyskać WZ na rozbudowę do powierzchni użytkowej co najmniej do 15.000 m ² Można tam więc posadowić budynek wielokondygnacyjny (np. z podziemnym garażem) lub halę sprzedażowa sporego marketu. <i>Dokumenty do dyspozycji.</i>	Decyzja w postaci Warunków Zabudowy na nadbudowę jednego piętra. <i>Dokumenty do dyspozycji.</i>
10	Uzbrojenie terenu	Istnieją zmodernizowane podczas remontu: przyłącze energetyczne, przyłącze wody i odprowadzenia ścieków, węzeł cieplny (ogrzewanie z sieci EC), utwardzone miejsca parkingowe (150 sztuk), centrala telefoniczna na 100 numerów z dwoma przyłączami do internetu. Obiekt jest ogrodzony, chroniony i monitorowany.	
11	Istniejąca zabudowa, stan realizacji inwestycji	Utwardzony teren wykorzystywany na parking.	Przedwojenny budynek o konstrukcji szkieletowej, całkowicie wyremontowany, wykorzystywany na potrzeby biurowe (piętro) oraz na pomieszczenia handlowe (parter) i magazynowo-produkcyjne (piwnica). Teren utwardzony, uporządkowany i zazieleniony.



Teren A – dziś



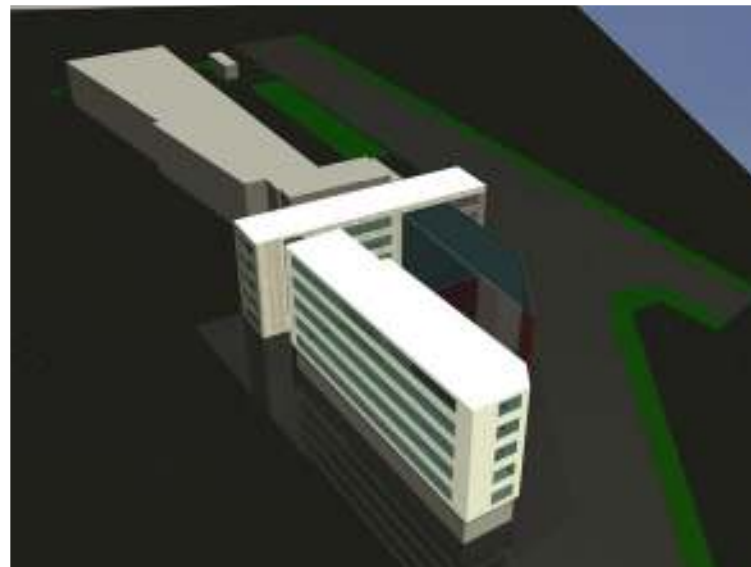
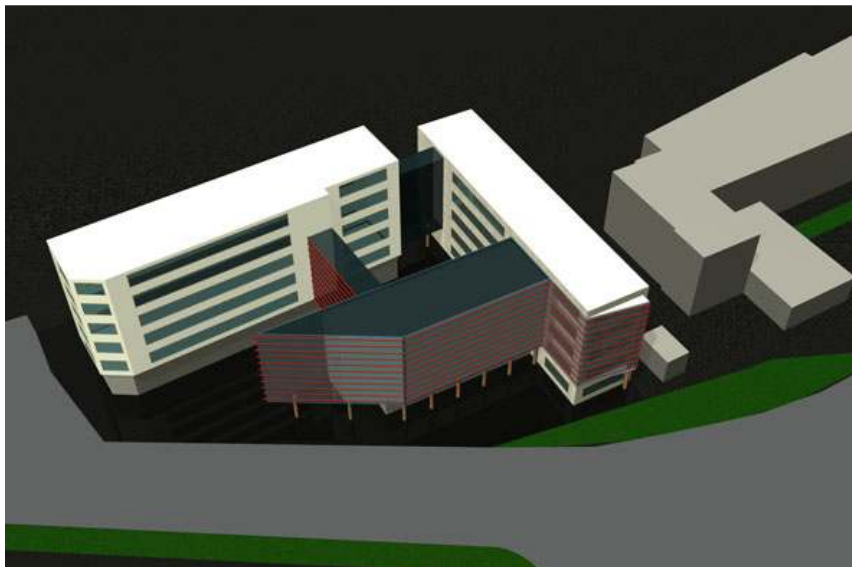
Teren B – dziś oraz wizualizacja po nadbudowie piętra
czerwiec 2009, opracowanie dr Ryszard Grzesiak, arjgrz@ld.onet.pl



Wnętrze budynku dzisiaj

czerwiec 2009, opracowanie dr Ryszard Grzesiak, arjgrz@ld.onet.pl

Poniżej wizualizacje możliwych rozwiązań przy przyjęciu koncepcji wysokiej zabudowy terenu A





Teren B – konstrukcja budynku, widok podczas remontu