

Průzkum trhu potenciálních investorů / developerů Nové centrum v obci Horní Bečva

Září 2019

Úvod
Otázky na provozovatele
Představení záměru
Lokalita
Situace současného stavu
Návrh budoucího stavu
Stav pozemků nutných k realizaci projektu
Záplavové území
Seznam dotčených pozemků
Odkup pozemku v centru obce
Parcely přiléhající k řešenému území
Fotografie současného stavu
Orientační schéma nové zástavby
Bilance zastavěného území
Půdorysy nové zástavby
Nová zástavba v m ²
Investiční náklady
Žádost o zpětnou vazbu

Úvod

Průzkum trhu potenciálních investorů

Obec Horní Bečva (dále také „Obec“) hledá strategického partnera pro jeden ze svých strategických cílů, kterým je vybudování nového centra v srdci Obce (dále také „Projekt“), které by nabídlo nové bytové jednotky a několik komerčních prostor pro maloobchod a poskytování služeb. Obec má v plánu v nově vzniklém centru vytvořit přibližně 33 bytových jednotek. Za tímto účelem byla v září 2018 vyhotovena studie, která pojednává o důležitosti tohoto projektového záměru a vyhodnocuje analytickou část projektu, princip řešení a samotný návrh řešení nového centra Obce. Nové centrum by tak nabídlo nejen nové ubytovací možnosti, ale i prostory pro komerční činnost či nové řešení dopravní situace.

Jedná se o krásné místo v Chráněné krajinné oblasti Beskydy 12 km východně od Rožnova pod Radhoštěm. Řešený prostor pro plánovaný projektový záměr se nachází mezi hlavní silnicí I. třídy E442 / 35 a tokem řeky Rožnovská Bečva. V současné době se jedná o nevyužitý prostor brownfieldu o velikosti zhruba 4 000 m². Veškeré stavební pozemky, u kterých je zamýšleno s rekonstrukcí, jsou ve vlastnictví Obce.

Obec má za cíl revitalizovat celý areál a prostřednictvím tohoto průzkumu trhu zvažuje možnosti a meze angažování strategického investora / developera, který disponuje zkušenostmi s realizací podobných areálů.

Těším se na společné setkání a diskuzi nad možnostmi vzájemné spolupráce,

Bc. Rudolf Bernát

Starosta obce Horní Bečva

Otázky

S potenciálními investory / developery bychom rádi diskutovali nad parametry možné spolupráce



Cílem tohoto průzkumu trhu je získání indikativní nabídky možné spolupráce mezi identifikovanými společnostmi a obcí Horní Bečva v záměru nalézt strategického partnera pro vybudování nového centra obce. Obec by zajímal pohled potenciálních investorů zejména na následující otázky:

1. Jaká jsou hlavní projektová rizika a jakým způsobem je vhodné je eliminovat ?
2. Měl by investor zájem a výstavbu a následný provoz nového centra ?
3. Měl by investor zájem o provoz komerčních prostor nového centra ?
4. Jaký typ smluvního vztahu pak mezi Obcí a investorem zvolit ?
5. Bude zodpovědnost investora jen za projektování a výstavbu, nebo i provoz a údržbu nového centra ?

Zároveň uvítáme jakoukoliv další zpětnou vazbu, kterou budete považovat za důležitou! Průzkum trhu je realizován za podpory České spořitelny, a.s., konkrétně týmu Infrastrukturního poradenství. Své reakce, dotazy a komentáře prosím zasílejte na:

Ing. Jan Kozák

Projektový manažer, Infrastrukturní poradenství

Česká spořitelna, a.s., útvar Corporate finance

Budějovická 1518/13a, Praha 4, 140 00

Tel.: +420 723 043 631

E-mail: jkozak@csas.cz

Představení záměru

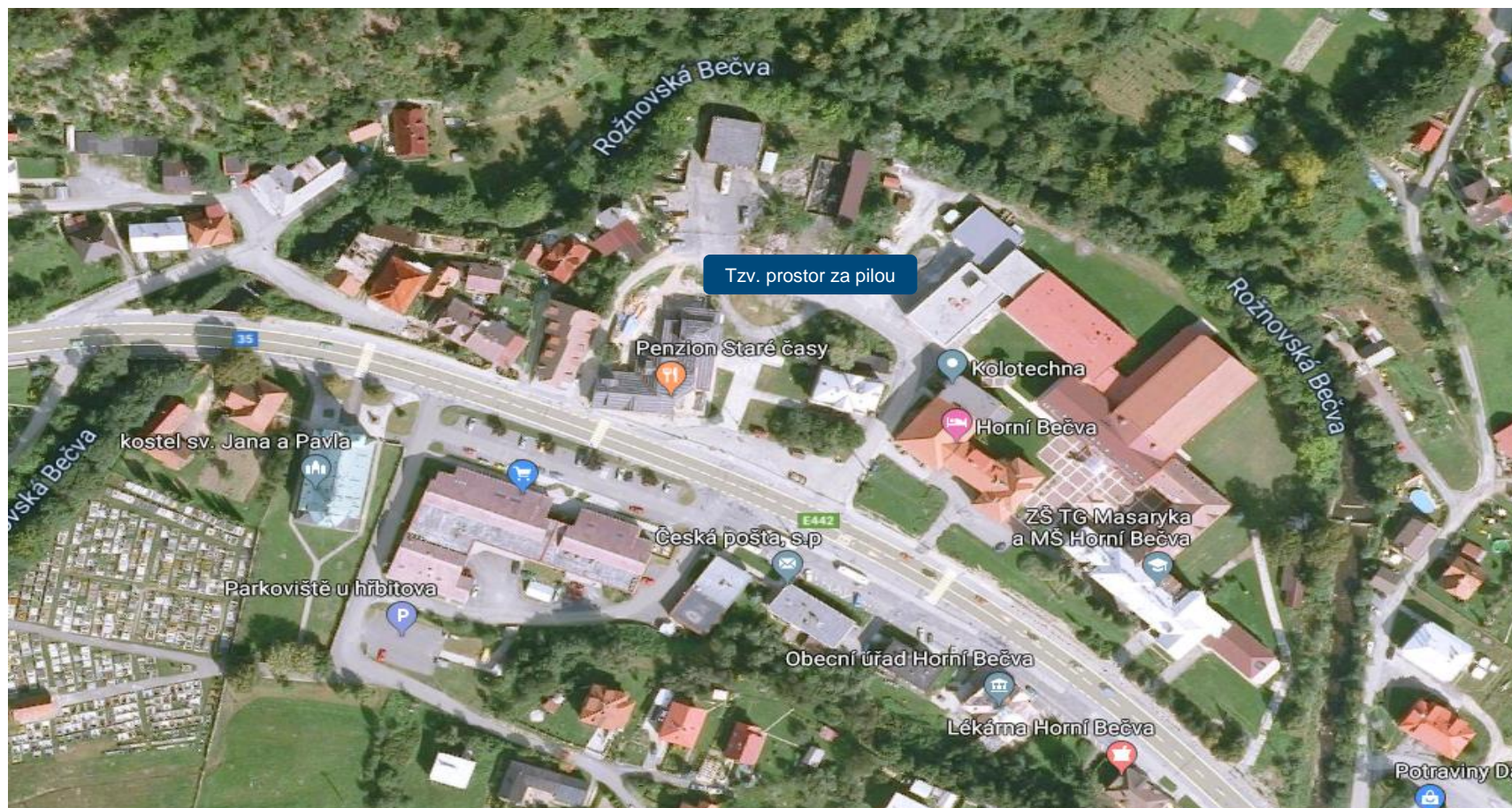
Popis řešeného území

Centrum obce Horní Bečva se rozprostírá kolem jedné z nevytíženějších komunikací I.třídy v této oblasti. Centrum Obce je však nutné řešit v jeho širším kontextu. Mezi hlavní komunikací a tokem řeky Rožnovská Bečva se nachází prázdný prostor, tzv. prostor za pilou dle historické budovy, který je určen k zástavbě. Právě v tomto místě plánuje Obec vybudovat své nové centrum, kde by měli vzniknout rodinné domy, bytové prostory a komerční prostory.



Lokalita

Horská obec s nadmořskou výškou v centru 505 m n. m. ležící v Chráněné krajinné oblasti Moravskoslezské Beskydy



Situace současného stavu

Horní Bečva – nový objekt v centru obce



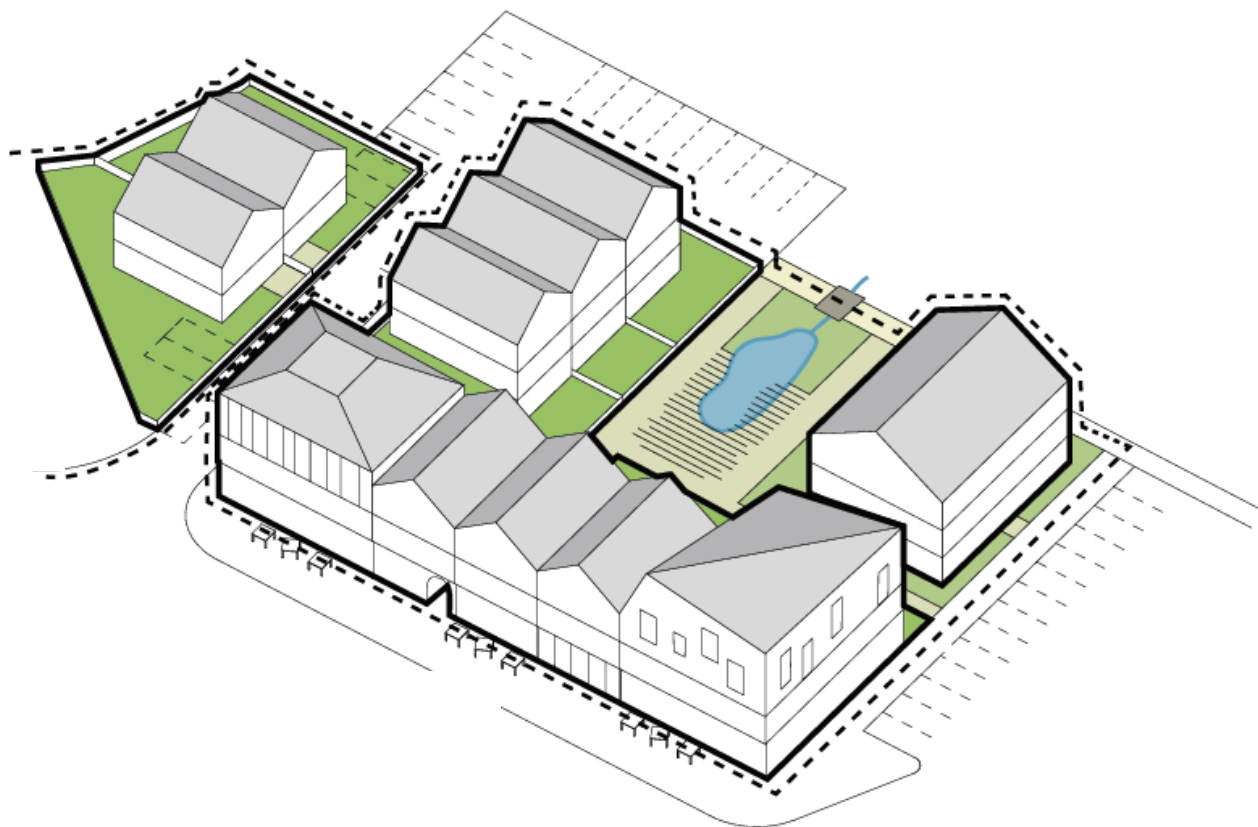
Návrh budoucího stavu

Horní Bečva – nový objekt v centru obce



Orientační schéma nové zástavby

Nová zástavba – tzv. prostor za pilou má přinést 33 bytových jednotek



Nová zástavba, tzv. prostor za pilou uvažuje s výstavbou 33 bytových jednotek. V zadní části bloku se nachází menší bytový dům. Dům má 3 podlaží. Byty mohou být umístěny i v jeho přízemí. Zahrada kolem domu je veřejnosti přístupná. HPP domu je cca 580 m².

Pevná hrana zástavby utváří prostor náměstí.

Přední hrana bloku je řešena jako kompaktní.

Přináší do území řád a jasně vymezuje veřejný a soukromý prostor.

Na krajích jsou umístěny menší bytové domy o HPP 760 a 504 m². Typově městské domy umístěné ve středu mají HPP přibližně 280 m².

Stav pozemků nutných k realizaci projektu

Horní Bečva – nový objekt v centru obce

Zvýrazněné pozemky označují pozemky ve vlastnictví obce Horní Bečva v dané lokalitě (pozn. několik z nich se týká projektový záměr Obce). Pozemky nejsou zatíženy právy třetích osob či závadami (s výjimkou služebností inženýrských sítí vzniklých ze zákona či smluvních).

K inženýrským sítím uvádíme:

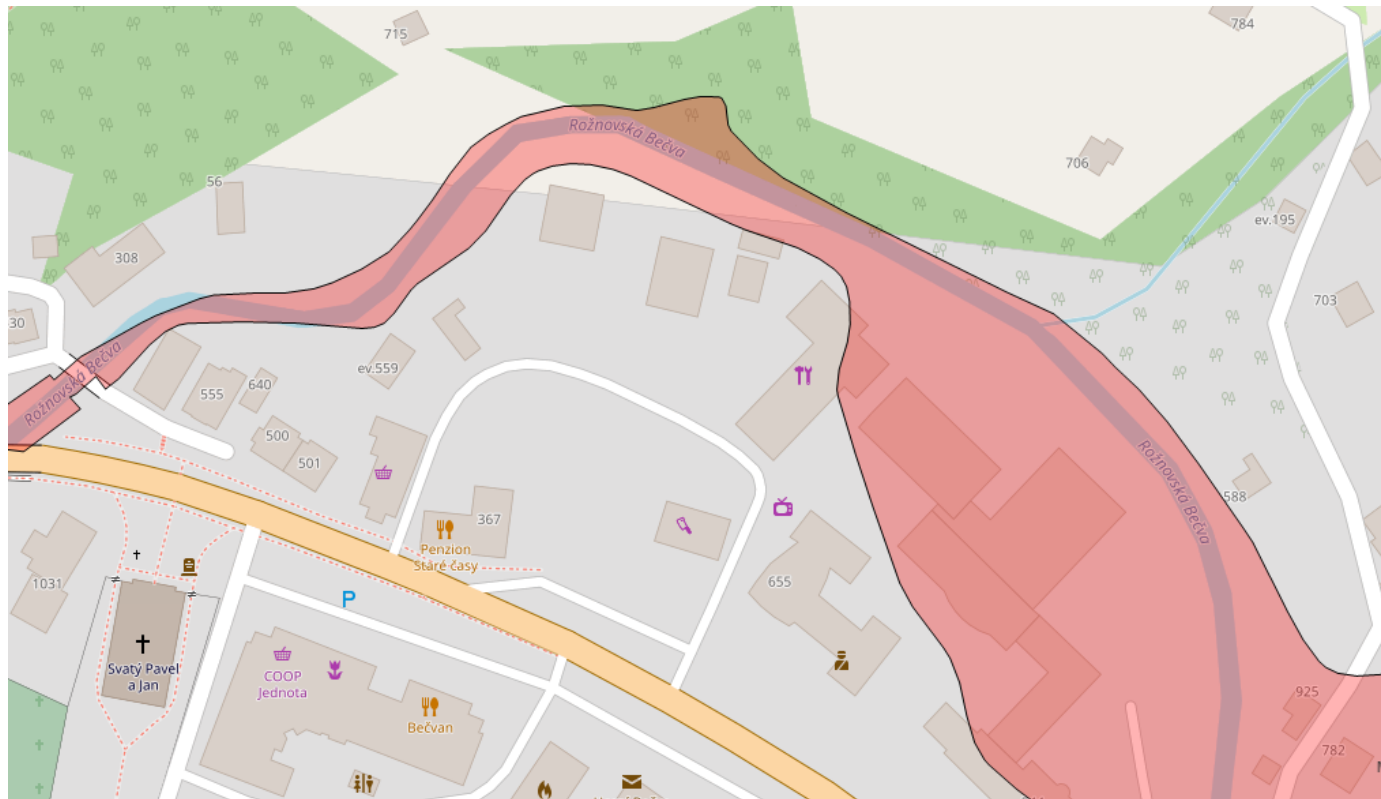
- Vodovody a kanalizace – vlastní a provozuje obec Horní Bečva.
- Elektrická energie – oblast disponuje dostatečně kapacitním připojením k distribuční energetické soustavě.
- Plyn – zájmovou oblast lze připojit k středotlaké distribuční soustavě v majetku obce Horní Bečva.
- Likvidace odpadů - zajišťuje obec Horní Bečva.



Záplavové území

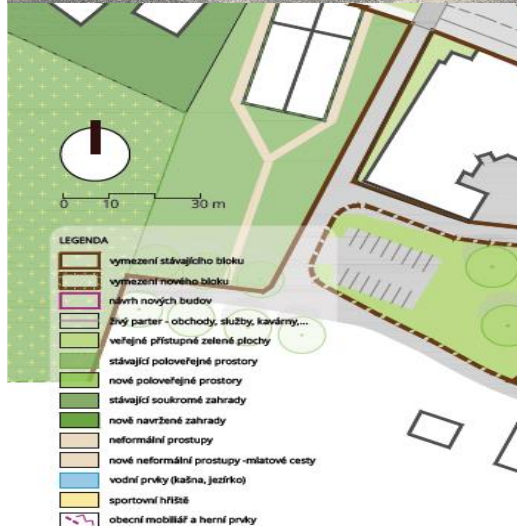
Horní Bečva – nový objekt v centru obce

Nutné je zmínit, že část prostoru „za pilou“ se nachází v záplavovém území řeky Rožnovské Bečvy. Jen pár kilometrů nad touto lokalitou je Přehrada Dolní Bečva, která tok řeky Rožnovské Bečvy řízeně reguluje.



Fotografie současného stavu

Tzv. prostor za pilou



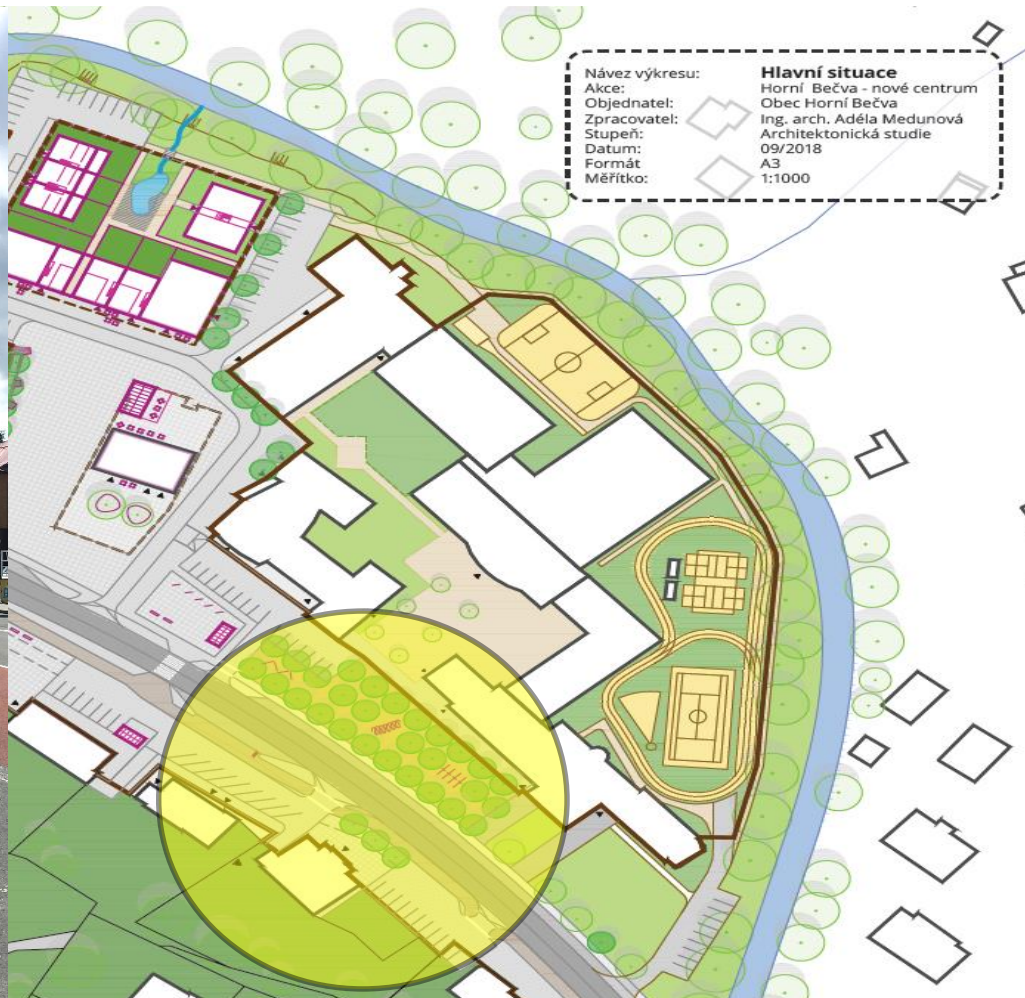
Fotografie současného stavu

Pohled západním směrem



Fotografie současného stavu

Pohled východním směrem



Fotografie současného stavu

Pohled z tzv. prostoru za pilou



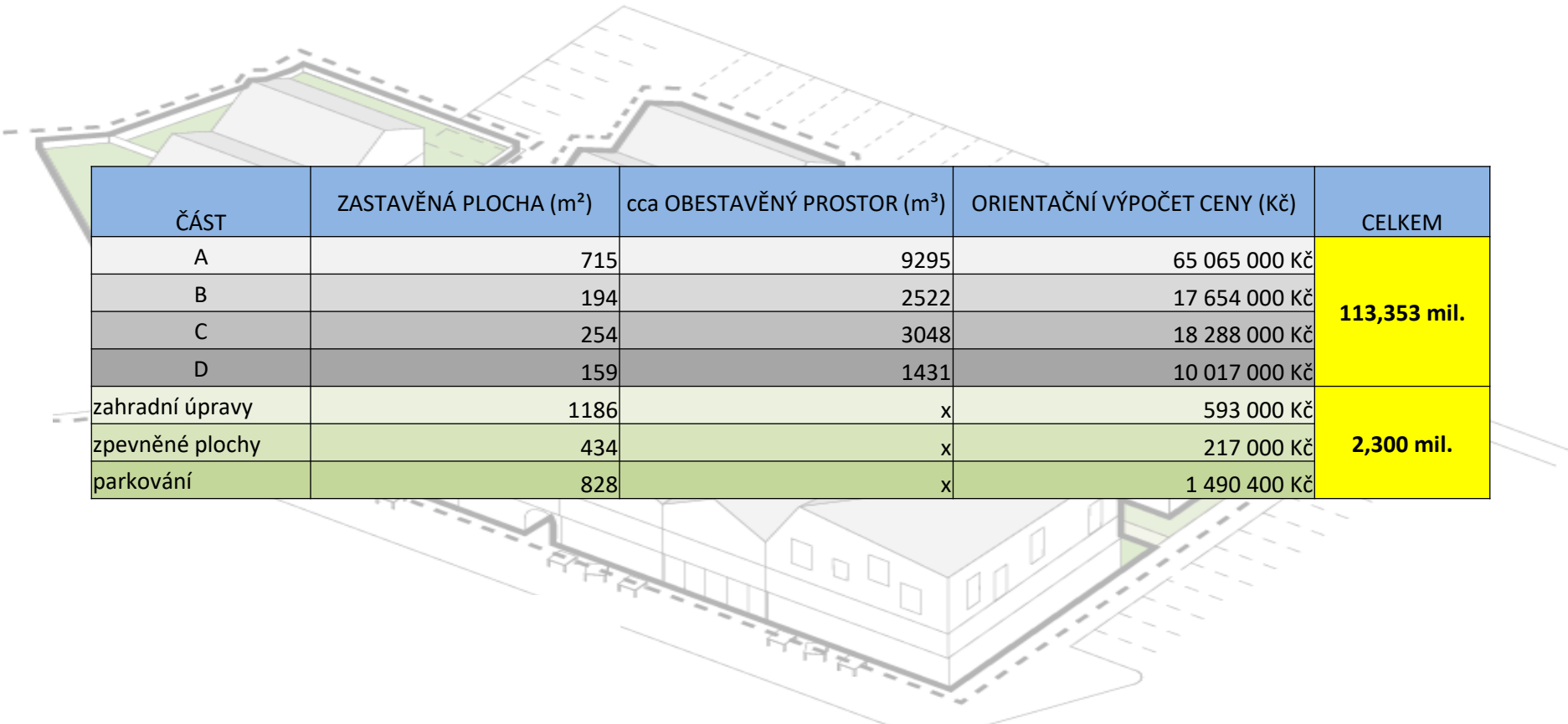
Fotografie současného stavu

Pohled na tzv. „špalíček“



Investiční náklady

Výstavba nové zástavby – tzv. prostor za pilou



ČÁST	ZASTAVĚNÁ PLOCHA (m ²)	cca OBESTAVĚNÝ PROSTOR (m ³)	ORIENTAČNÍ VÝPOČET CENY (Kč)	CELKEM
A	715	9295	65 065 000 Kč	113,353 mil.
B	194	2522	17 654 000 Kč	
C	254	3048	18 288 000 Kč	
D	159	1431	10 017 000 Kč	
zahradní úpravy	1186	x	593 000 Kč	2,300 mil.
zpevněné plochy	434	x	217 000 Kč	
parkování	828	x	1 490 400 Kč	

Žádost o zpětnou vazbu

Průzkum trhu potenciálních investorů / developerů



V případě Vašeho zájmu a možných otázek se prosím obračejte na kontaktní osobu uvedenou níže.

Dovolujeme si Vás zároveň pozvat k schůzce s vedením Obce, kde bude možné prodiskutovat případné možnosti spolupráce.

Velice si vážíme Vašeho času a děkujeme za poskytnutí zpětné vazby.

Ing. Jan Kozák

Projektový manažer, Infrastrukturní poradenství
Česká spořitelna, a.s., útvar Corporate finance
Budějovická 1518/13a, Praha 4, 140 00
Tel.: +420 723 043 631
E-mail: jkozak@csas.cz