

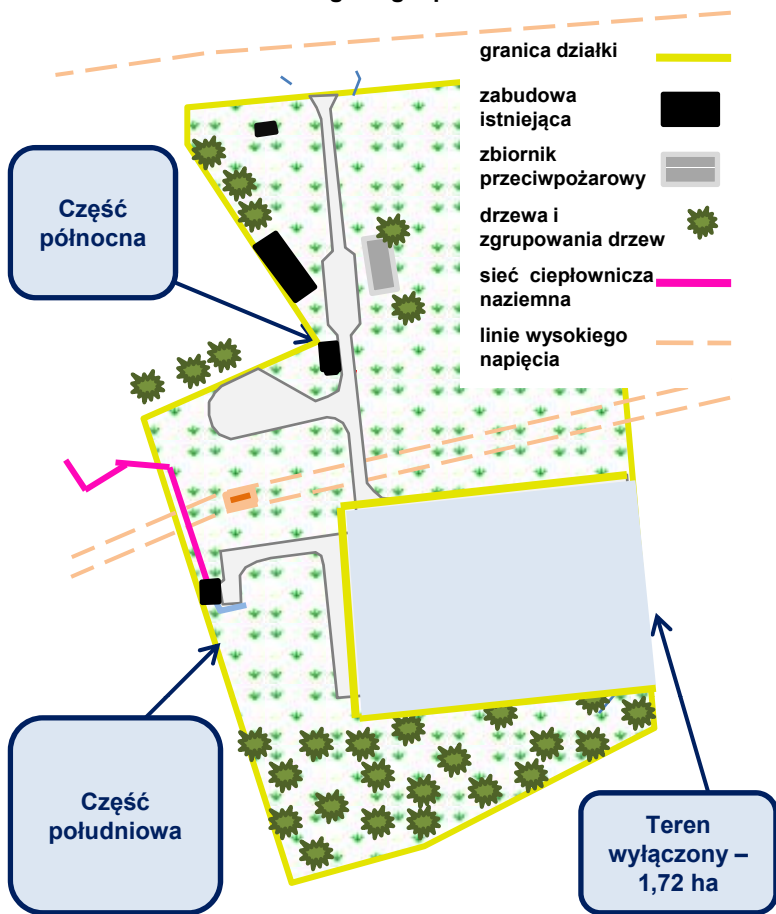
# Forest Hill Katowice – oferta inwestycyjna

**Niniejsza oferta dotyczy sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

Właścicielem jest Spółka TUP Property S.A., należąca do grupy kapitałowej TUP S.A.. Transakcja sprzedaży będzie możliwa do przeprowadzenia w I lub II kwartale 2009 roku /po uchwaleniu nowego Planu Miejscowego/.

Nieruchomość ma nieregularny kształt, jej teren jest niezabudowany. Przez środek nieruchomości przebiega linia wysokiego napięcia, której skablowania dokona Sprzedający. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się obiekt biurowy wynajęty spółce świadczącej usługi archiwizacji oraz osiedla mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne.

## Schemat aktualnego zagospodarowania terenu



## Podstawowe informacje dotyczące nieruchomości

Powierzchnia nieruchomości	ok. 6,9 ha
Cena gruntu do m <sup>2</sup> PUM	650 PLN
Proponowane etapowanie inwestycji	5 etapów o wielkości od ok. 150 do ok. 290 jednostek

## Wizualizacja projektu – widok ogólny

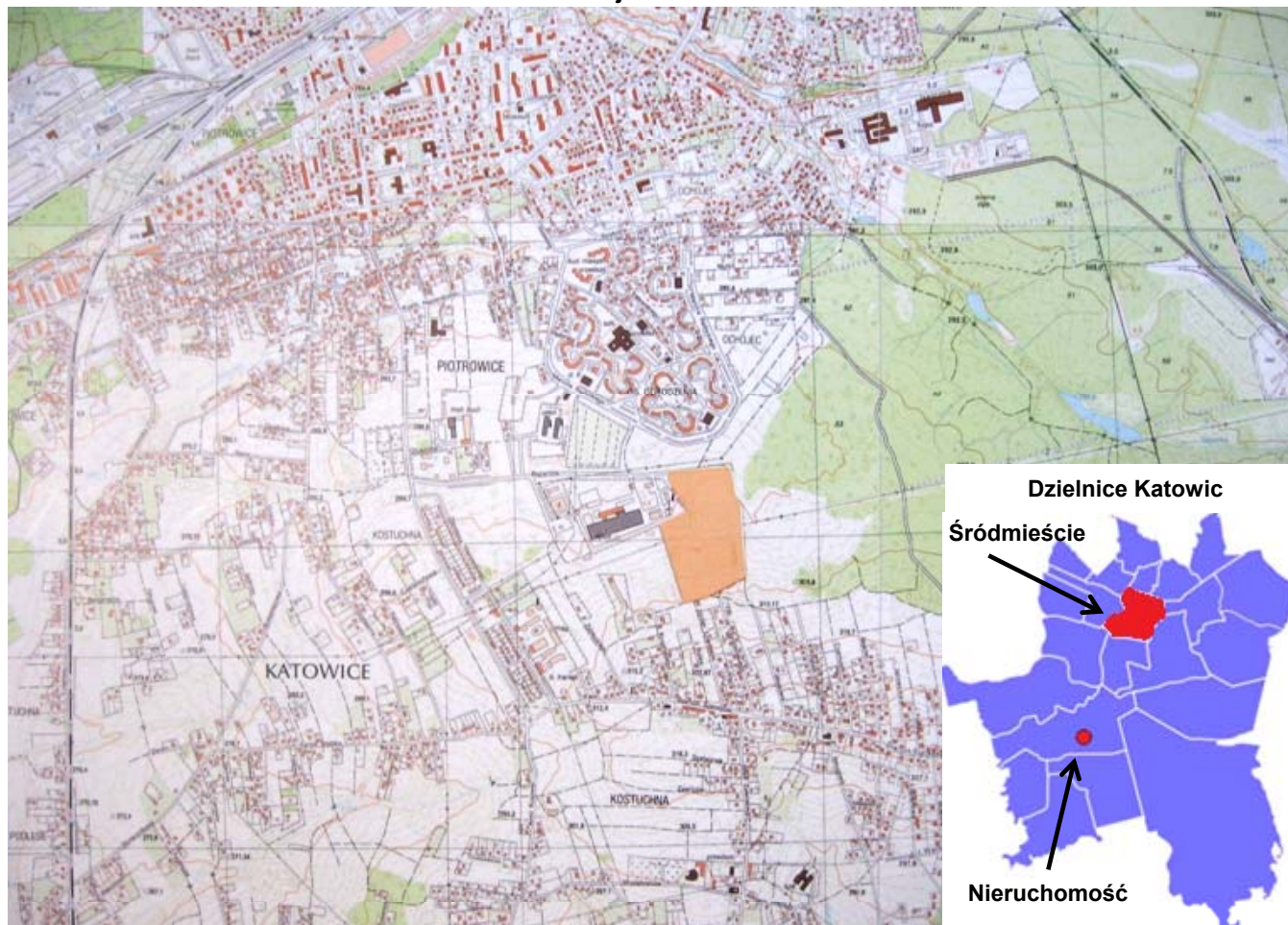


## Atuty projektu:

- Jeden z bardziej perspektywicznych rynków mieszkaniowych w Polsce i jeden z bardziej atrakcyjnych regionów do inwestowania w Europie. Na jego siłę składają się przede wszystkim: wielkość obszaru metropolitalnego /ok. 2,7 mln osób/; bardzo wysoka siła nabywcza mieszkańców /wynikająca z najwyższych w kraju zarobków i niższych niż w innych dużych miastach cen mieszkań/; stosunkowo niewielka skala produkcji deweloperskiej oraz zaawansowany wiek istniejących zasobów.
- Lokalizacja ok. 7 km od centrum Katowic, w dzielnicy Piotrowice, wysoko ocenianej przez mieszkańców aglomeracji.
- Bezpośrednie sąsiedztwo Lasu Murckowskiego – jednego z ulubionych terenów rekreacyjnych Katowiczian. Koncepcja zabudowy charakteryzuje wysoki odsetek mieszkań z widokiem na las.
- Dobra renoma miejsca, którą okolica zawdzięcza Osiedlu Bażantów firmy Millenium Inwestycje – projektowi który zdobył nagrodę najlepszej inwestycji mieszkaniowej na Śląsku. Osiąga ponadprzeciętne wyniki w tempie sprzedaży, także w segmencie apartamentowym /w obrębie osiedla powstaje najdroższy w mieście budynek apartamentowy/. Jest to jednocześnie najbardziej rozpoznawalna inwestycja mieszkaniowa w Katowicach.
- Rozwinięta infrastruktura społeczna obejmująca obiekty handlowe, edukacyjne i rozrywkowe.
- Stosunkowo dobra komunikacja z centrum, która w najbliższych latach ulegnie dalszej poprawie w wyniku realizacji przez miasto nowych inwestycji.
- Uregulowane kwestie planistyczne oraz duża chłonność terenu. Sprzedający doprowadził już do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Obecnie trwa procedura zmiany Planu Miejscowego .
- Brak konieczności ponoszenia znacznych nakładów na przygotowanie terenu pod realizację inwestycji.
- Gotowa koncepcja architektoniczno-urbanistyczna osiedla przygotowana na bazie międzynarodowych warsztatów urbanistycznych Charette.
- Możliwość łatwego etapowania projektu.
- Wysoka rentowność przy bezpiecznych założeniach /stosunkowo niskich cenach sprzedaży i wysokich kosztach realizacji/.



**Lokalizacja nieruchomości**



**Koncepcja zagospodarowania terenu**



- 1. główny wjazd
- 2. centrum osiedlowe – plac miejski

- 3. dominanta wysokościowa
- 4. plac parkingowy z zielenią

- 5. zielen parkowa ogólnodostępna
- 6. plac zabaw dla dzieci
- 7. linia WN skablowana pod ziemią

**Wizualizacja projektu – centrum osiedlowe**

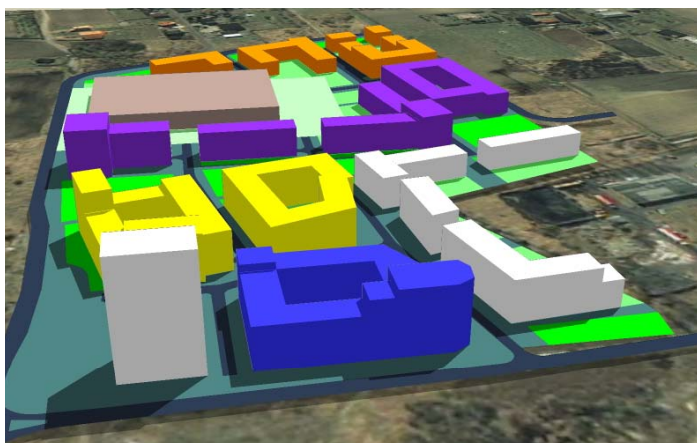


Obecnie w ofercie znajduje się część północna prezentowanej nieruchomości oraz część południowa z wyłączeniem gruntu na którym znajduje się obiekt biurowy.

Dotychczasowy właściciel zajmie się skablowaniem linii wysokiego napięcia /harmonogram prac do ustalenia z nabywcą gruntu/.

Więcej informacji na temat oferty zawarto w obszernym Memorandum inwestycyjnym przygotowanym przez konsultantów firmy ProDevelopment. Znajduje się w nim szczegółowy opis nieruchomości, prezentacja proponowanej koncepcji zagospodarowania terenu, ocena otoczenia rynkowego oraz analiza rentowności inwestycji przeprowadzona na podstawie wstępnego biznesplanu.

#### Propozycja etapowania inwestycji. Widok z kierunku północnego

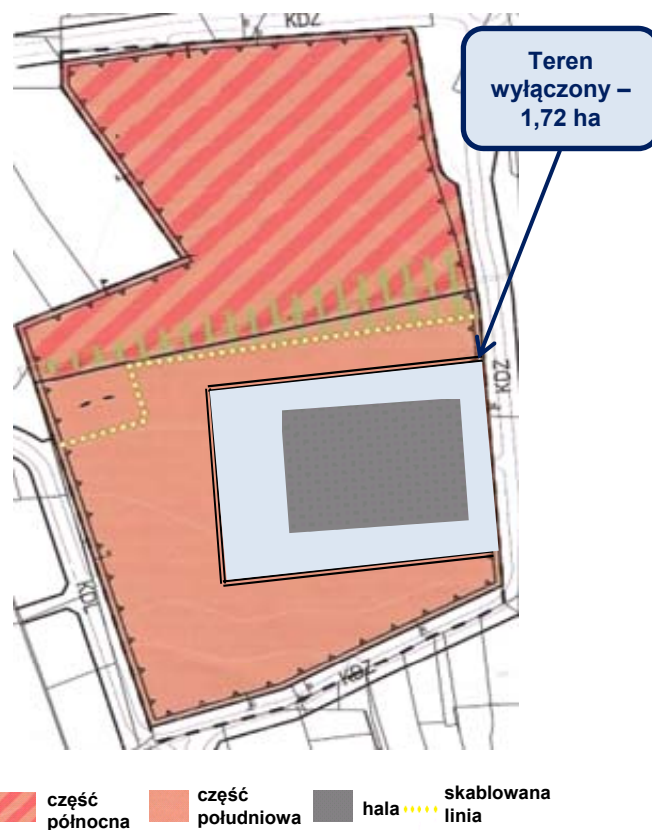


I etap	II etap	III etap	IV etap	V etap

#### Wizualizacja projektu – widok na park



#### Schemat podziału nieruchomości



■ część północna   
 ■ część południowa   
  hala   
 - - - - - skablowana linia

Część	północna	południowa	CAŁOŚĆ
Powierzchnia gruntu	ok. 3,9 ha	ok. 3 ha	ok. 6,9 ha
Liczba jednostek	725	400	1 125
PUM /m <sup>2</sup> /	39 923	21 993	61 916
Cena gruntu /PLN/	25 949 950	14 295 450	40 245 400
Udział gruntu w cenie m <sup>2</sup> /wliczone skablowanie linii wysokiego napięcia/		11%	
Szacowana rentowność projektu /zysk do kosztów całkowitych/	28,5 %		29 %

Wyłączny agent: **ProDevelopment sp. z o.o.**

ul. Książęca 19 lok. 9

00-498 Warszawa

[www.prodevelopment.pl](http://www.prodevelopment.pl)

Kontakt: **Przemysław Pączek**

[przemyslaw.paczek@pro-development.pl](mailto:przemyslaw.paczek@pro-development.pl)

tel. 22 435 81 28

fax. 22 435 81 29

kom. 601 525 505