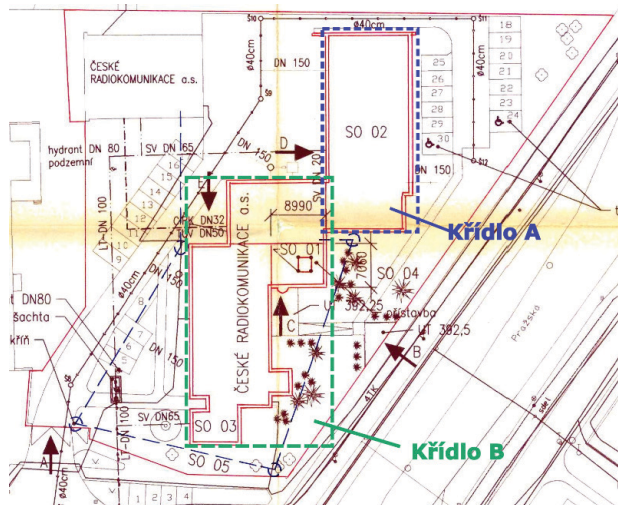




Popis nemovitosti

Areál se nachází na rohu ulic Pražská tř. a H. Kvapilové. Pozemek je rovinatý, převážně zastavěn. Na pozemku se nachází kromě staveb i parkovací plochy. V areálu jsou celkem dvě samostatné budovy: provozně-administrativní budova z roku 1985 s dostavbou (resp. nástavbou) z roku 2000 a budova energocentra s výměňikovou stanicí rovněž z roku 1985.

Budova energocentra s výměňikovou stanicí typu pára-voda, s náhradním zdrojem a původní místností obsluhy se sociálním zázemím a sklady, zajišťuje vytápění areálu z vlastní výměňikové stanice, která byla v roce 2000 zcela rekonstruována. Teplo pro ÚT a ohřev TUV v podobě páry je nakupováno od Teplárny České Budějovice.



Provozně-administrativní budova má dvě křídla propojená spojovací chodbou a přístavbu věže se schodištěm:

Křídlo A

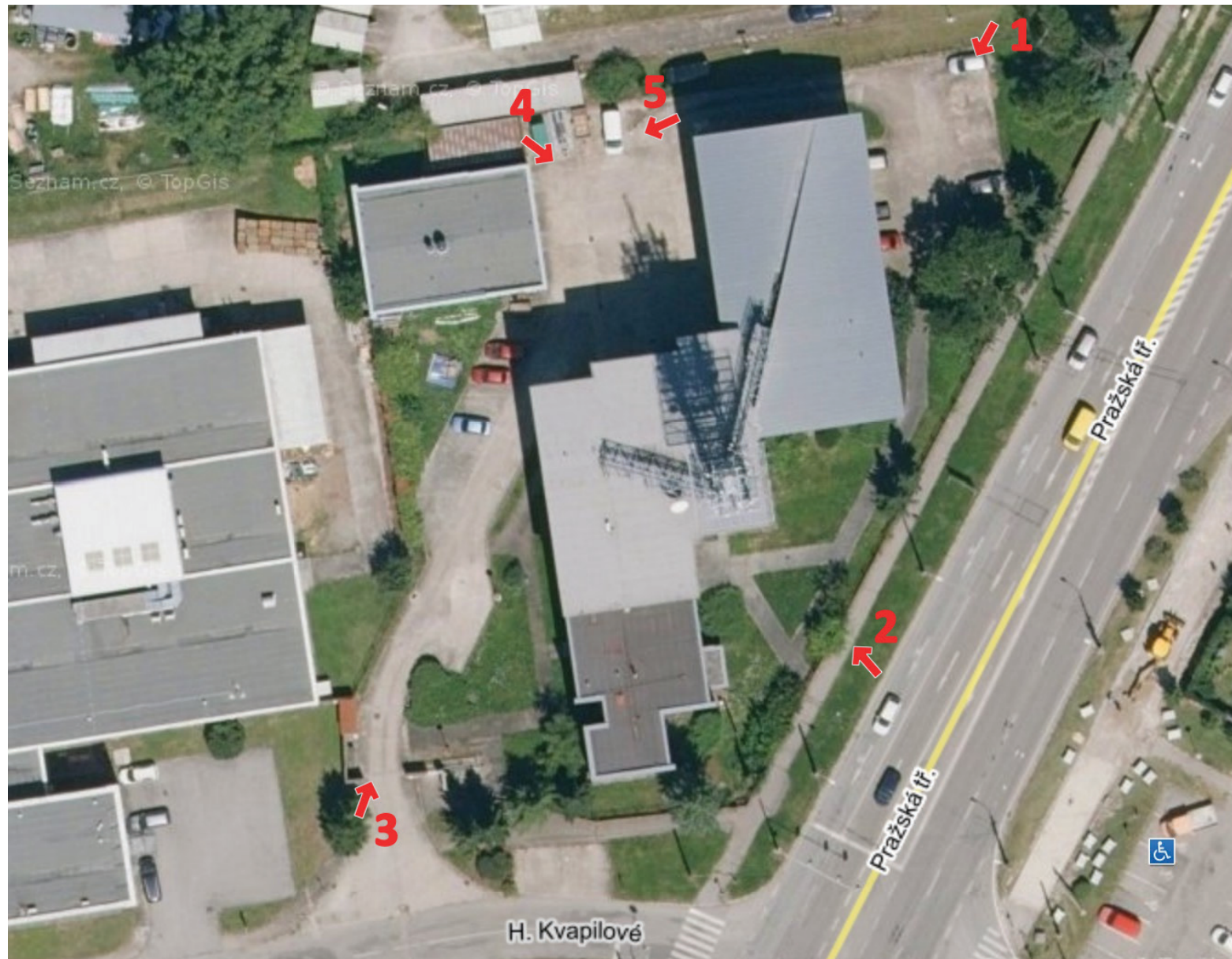
Sestává celkem ze tří NP. První dvě NP mají stejnou výšku jako 3 NP v křídle B. V křídle A se v 1. NP nachází prostory bývalé autodílny, které jsou celé pronajaty. Ve 2.NP se nachází administrativní zázemí provozu a část technologických sálů. Ve 3. NP, dostavěném v roce 2000, se nachází technologické prostory se zázemím. Tato část je plně využita pro provoz majitele objektu a těmito prostory se ve studii nebudeme v rámci zefektivnění výnosů z nemovitosti dále zabývat.

Křídlo B

Sestává celkem ze čtyř podlaží, má svůj samostatný vstup pro pěší a své schodiště mezi podlažími. V 1. NP jsou prostory sloužící jako zázemí pro provoz administrativní budovy. Je zde kuchyň, jídelna a zasedací místnosti. Přízemí lze projít do spojovací haly se schodištěm mezi křídly A a B. Ve 2. a 3. NP se nacházejí kanceláře se sociálním zázemím. Tato podlaží jsou téměř identická. První tři podlaží křídla B jsou provozně oddělitelná od

ostatních částí budovy. V roce 2000 bylo nad křídlem B postaveno 4.NP, které bylo určeno pro provoz televizního studia. Ač se jedná o nejhezčí nevyužívané prostory v objektu, nejdou provozně oddělit od technologické části budovy a tím jsou podle sdělení správce nevhodné pro jiné využití. Křídlo B je nevyužívané.

Mezi budovami je spojovací část s prosklenou chodbou a věž se schodištěm a výtahem.



Pohledy na budovu z areálu



Pohled 1

křídlo A od rohu pozemku u Pražské třídy – celkem 3 NP,
horní nástavba z roku 2000



Pohled 2

vlevo křídlo B, vpravo křídlo A, uprostřed prosklený vstup se
schodištěm a výtahem



Pohled 3

křídlo B od vjezdu, za ním v pozadí vlevo budova energocentra



Pohled 4

křídlo A + středová část



Pohled 5

budova energocentra

Následná fotodokumentace neobsahuje kompletní přehled všech prostor v objektu. Výběr fotografií je zvolen tak, aby představil obecně prostory v budově a jejich technický stav.

Křídlo A

V prvním NP jsou situovány prostory bývalé autodílny a sklady. Ve 2.NP jsou dílny a kanceláře techniků, část technologických sálů a jejich technologické zázemí. Sociální zázemí pro zaměstnance je minimální. Veškeré prostory jsou účelově zařízené ke svému určení. V traktu jsou dvě schodiště, včetně centrální prosklené části s hydraulickým výtahem. Postupy mezi křídly A a B jsou v 1. a 2. NP (3. v křídle B) a lze je provozně oddělit. Prostory jsou dobře udržované bez známek poškození či technických nedostatků. Radiátory litinové, rozvody TUV ocelové. Stav elektroinstalace funkční. Okna jsou původní ocelové konstrukce. V novější nástavbě ve 4. NP je velký technologický sál. V této části budovy prostory odpovídají dobře jejich vzniku. Plastová okna, plechové radiátory, podlahové krytiny a dlažby působí moderním dojmem.



Schodiště – vstup + průchod do prosklené části s výtahem



Kancelář techniků



Vstup do objektu s vrátnicí



Prosklené schodiště s výtahem



Chodba



Technologický sál

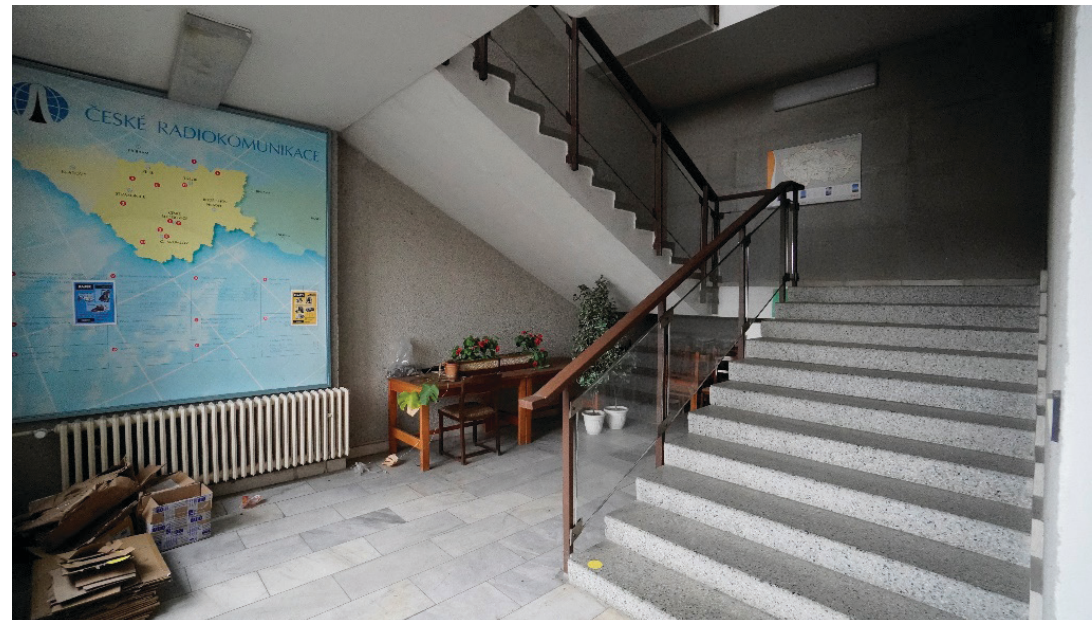
Křídlo B

Individuální vstup do této části budovy je úzký s navazující úzkou chodbou. Další vstup je možný přes střední prosklený trakt. V 1. NP je situováno gastronomické zázemí pro zaměstnance (přípravna jídel, umývárna nádobí, sklady, výdej jídel a prostor jídelny). Prostory nejsou vhodné pro přípravu jídel, pouze pro jejich ohřev a výdej. Dále se v přízemí nachází zasedací místnost a původní byt 4+ kk, který byl využíván jako oddělené kanceláře. 1. a 2. NP jsou dispozičně totožná. Jejich technický stav odpovídá původní části budovy. Litinové radiátory, kovová okna, zastaralé podlahové krytiny. Stavebně jsou tato podlaží řešena jako kombinace zděných (obvodové a nosné stěny) a sádkartonových konstrukcí. Stav elektroinstalace funkční, zastaralé datové rozvody budou již nepoužitelné. Sociální zařízení jsou v přízemí po rekonstrukci ve 2. a 3. NP původní.

Křídlo B – 1. NP



Vstup



Schodiště



Kancelář ukázka 3



Kancelář ukázka 4



Kancelář ukázka 5



Kancelář ukázka 6

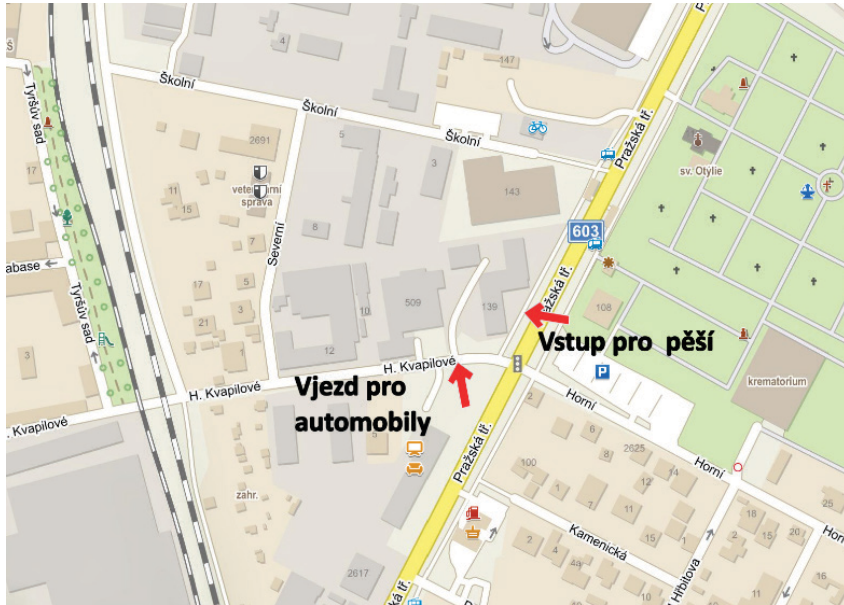


Toalety



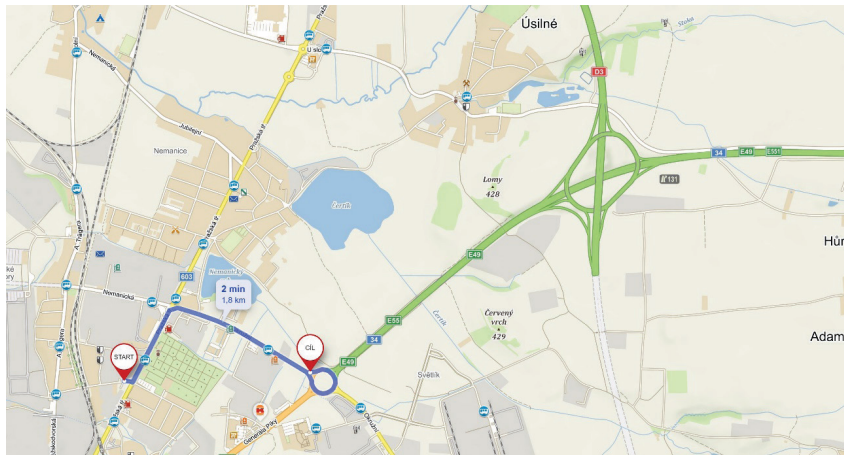
Kuchyňka

Přístup k nemovitosti



Přístup k objektu je zajištěn z veřejných komunikací. Vjezd pro automobily v šíři více jak 8 m vede z ulice H. Kvapilové, vstup pro pěší je brankou z ulice Pražská třída.

Pražská třída je čtyřproudová dopravní tepna, která spojuje centrum města s výpadevkou směrem na město Veselí nad Lužnicí. Vedlejší silnice H. Kvapilové zajišťuje dopravní obslužnost pro přilehlé areály a dále pak vede do obytné zóny.



Ve vzdálenosti 1,8 km od areálu je nájezd na síť rychlostních komunikací:

E49 – evropská silnice Magdeburg – Vídeň

E 551 – evropská silnice II. třídy vedoucí z Českých Budějovic do Pelhřimova a dále na nájezd D1 u Humpolce

D3 – budovaná dálnice z Prahy přes Tábor, České Budějovice na hraniční přechod Dolní Dvořiště