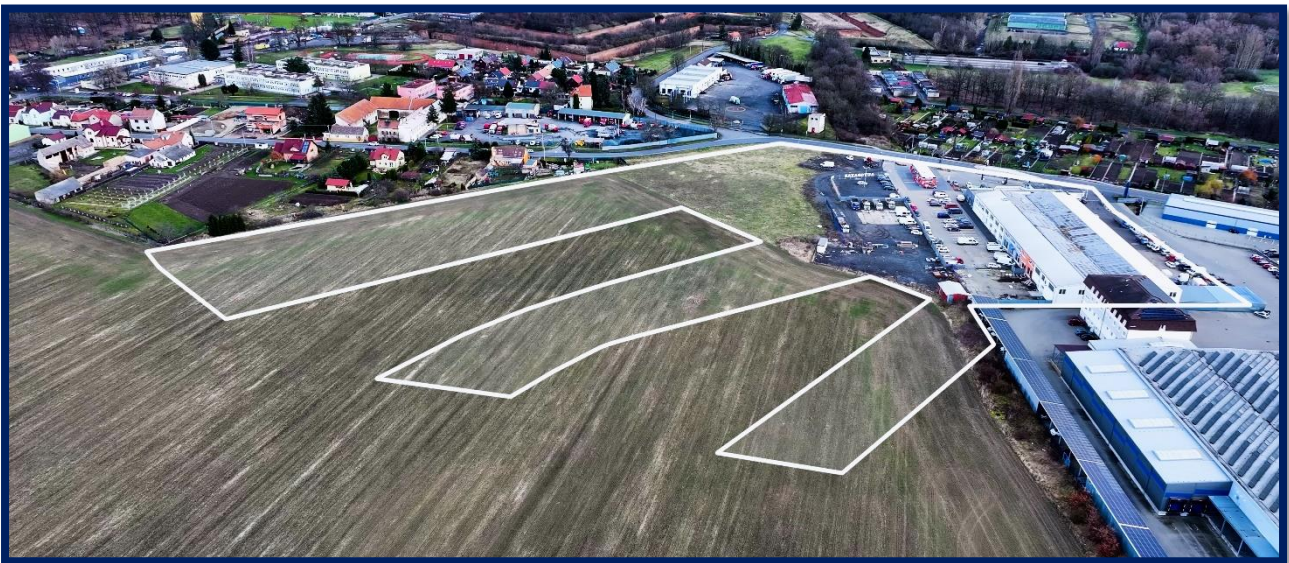


# INFORMAČNÍ MEMORANDUM



---

Prodej multifunkčního areálu s halou,  
čerpací stanicí, automyčkou a rozsáhlými pozemky  
Bohušovice nad Ohří, Ústecký kraj

---

MINIMÁLNÍ KUPNÍ CENA:

28 700 000 Kč

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BUDOV:

4 354 m<sup>2</sup>

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ:

42 287 m<sup>2</sup>

## OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	3
Hlavní přednosti .....	4
LOKALITA .....	5
PŘEDMĚT PRODEJE.....	6
SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ .....	7
Výrobní hala na pozemku parc. č. st. 291/6 .....	7
Čerpací stanice .....	9
Samoobslužná myčka .....	10
Pozemky .....	11
ÚZEMNÍ PLÁN .....	13
KATASTRÁLNÍ MAPA.....	15

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Vyjádření ÚPI + Informace o výskytu sítí
- Příloha č. 2: List vlastnictví č. 567, k.ú. Bohušovice nad Ohří
- Příloha č. 3: Stavební dokumentace
- Příloha č. 4: Fotodokumentace
- Příloha č. 5: Znalecký posudek
- Příloha č. 6: Nájemní smlouva Auto GARAGE s.r.o.

## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem prodeje je multifunkční areál v obci Bohušovice nad Ohří v Ústeckém kraji, který se skládá z původně výrobní haly následně stavebně upravené na autosalon a autoservis, čerpací stanice, samoobslužné myčky a rozsáhlých pozemků o celkové výměře 42 287 m<sup>2</sup>, kdy se z hlediska územního plánu jedná o zastavitelné pozemky v oblasti V1 s možným využitím dle regulativů V - výroba a sklady.

Areál disponuje dobrými parkovacími možnostmi na vlastních pozemcích a je bezproblémově přístupný po zpevněné obecní cestě.

**Prodej nejvyšší nabídce – jedná se o zpeněžení nemovitého majetku v rámci insolvenčního řízení dlužníka RAF STAVBY, s.r.o.**

Dron – video areálu: <https://youtu.be/cKoNSweg-g>



**Cena dle ZP ke dni 01.11.2023:** 41.000.000,- Kč

**Skladovací/provozní plocha (sklady, dílny, výdejny, apod.):** 2.883 m<sup>2</sup>

**Kancelářská/obchodní plocha (kanceláře, prodejny, apod.):** 1.015 m<sup>2</sup>

**Plochy zázemí a soc. (WC, kuchyňky, umývárny, šatny, apod.):** 240 m<sup>2</sup>

**Ostatní plochy (chodby, předsíně, tech. místnosti, apod.):** 215 m<sup>2</sup>

**Celková plocha pozemků:** 42.287 m<sup>2</sup>

**z toho rozvojové pozemky:** 31.420 m<sup>2</sup>

### Hlavní přednosti

- ✓ Dobrá dostupnost dálnice D8 a Prahy
- ✓ Rozvojové pozemky s potenciálem dalšího využití
- ✓ Vlastní parkovací plochy

Část areálu je pronajata společnosti Auto GARAGE s.r.o. – roční nájem bez DPH činí 876.792,- Kč, nájemní smlouva do 30.06.2024 (plné znění nájemní smlouvy viz. Příloha č. 6.).

Areál je napojen na veškeré inženýrské sítě – elektro, plyn, veřejný vodovod, obecní kanalizace.

Hala, stejně tak další součásti areálu, se nachází v zóně středního rizika povodní.

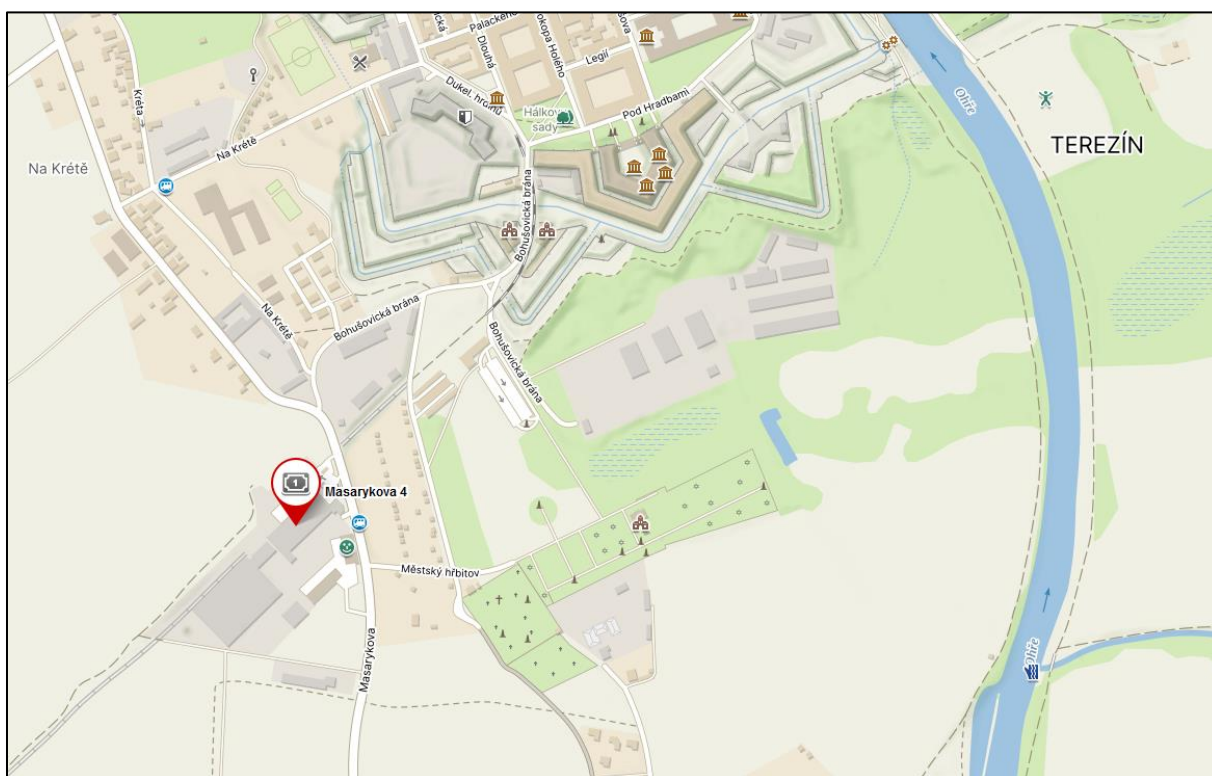
---

**UPOZORNĚNÍ:** Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od zpracovatele znaleckého posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

## LOKALITA

Areál je postaven v severní části města Bohušovice nad Ohří, charakter okolí odpovídá rezidenčně rekreační zóně. Bohušovice nad Ohří leží na levém břehu řeky Ohře s výhledem na České středohoří, zhruba 5 km jižně od Litoměřic, v těsném sousedství města Terezín. Město má přibližně 2560 obyvatel a kromě jiného disponuje také moderně vybaveným zdravotnickým střediskem, rozvinutou sítí obchodů či služeb a velmi dobrou dopravní dostupností díky napojení na dálnici D8. Město leží přímo na železničním koridoru Praha – Děčín.

- cca 8 min. autem na nájezd dálnice D8
- cca 40 min. do centra Prahy
- železniční stanice Bohušovice nad Ohří

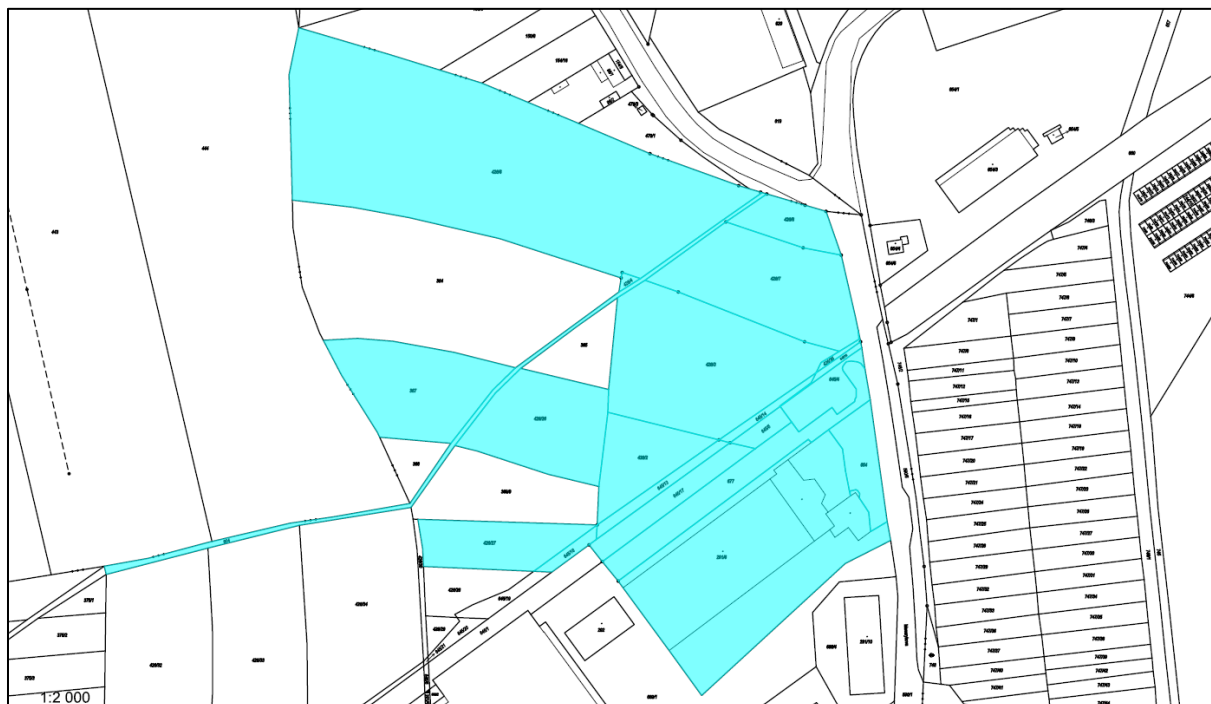


**ADRESA:** Masarykova 4, 411 56 Bohušovice nad Ohří **GPS:** 50.5023056N, 14.1447822E

**Mezi známé firmy operující v této oblasti můžeme zařadit například:**

- **Bohušovické papírny**, významný výrobce papíru a papírových výrobků
- **Lesní závody Bohušovice**, společnost zaměřená na těžbu a zpracování dřeva a dřevařských produktů
- **Bohušovický pivovar**, lokální pivovar, který produkuje tradiční české pivo a pivní speciality
- **Stavební firma StavBohuš**, specializuje se na stavební práce a dodávky stavebních materiálů v regionu
- **Obchodní centrum Bohušovice**, centrum obchodu a služeb, kde se nachází různé obchody, restaurace a služby pro obyvatele i turisty

## PŘEDMĚT PRODEJE



### Předmětem prodeje jsou následující věci nemovité:

- pozemek parc. č. 367 o výměře 2715 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/2 o výměře 1491 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/3 o výměře 4906 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/4 o výměře 51 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/6 o výměře 12856 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/7 o výměře 3151 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/8 o výměře 717 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/26 o výměře 2500 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/27 o výměře 1505 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 426/35 o výměře 49 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 604 o výměře 701 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 645/13 o výměře 363 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 645/14 o výměře 174 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 645/16 o výměře 77 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 645/18 o výměře 164 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. st. 291/6 o výměře 6944 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 645/4 o výměře 567 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 645/5 o výměře 224 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 645/17 o výměře 810 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 654 o výměře 763 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 667 o výměře 1559 m<sup>2</sup>,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 567 pro katastrální území a obec Bohušovice nad Ohří,  
u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Litoměřice.

## SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ

### Výrobní hala na pozemku parc. č. st. 291/6

Původně výrobní hala přibližně z roku 1966, která byla následně několikrát rekonstruována dle potřeb jejího využití. Jedná se o nepodsklepenou stavbu, která má dvě nadzemní podlaží. Aktuálně se první podlaží využívá jako autosalon a autoservis, druhé podlaží je využíváno jako kanceláře se zázemím.



Hala má smíšenou konstrukci – v části zděná, v části železobetonový konstrukční systém. Střecha je sedlová, krytina je v části plechová, v části s živичnou lepenkou. Okna jsou plastová, v části dřevěná zdvojená. V části budovy se nachází montážní jámy pro servisování automobilů.

**Průměrná výška všech podlaží v objektu (PVP): 5,90 m**

Systém vytápění zajišťuje z části okruh ústředního topení napojený na plynové kotle, z části pak průmyslové sahary či přímotopy. Ohřev vody zajišťují bojler a elektrické přímotopy. Objekt je v části zateplený kontaktním zateplovacím systémem.

**Celkově jde o stavbu v relativně dobrém a udržovaném stavu. Objekt byl za dobu životnosti postupně opravován a částečně rekonstruován dle požadavků na provoz jednotlivých částí haly.**

TABULKA MÍSTNOSTÍ			
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ		2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ	
typ místnosti	výměra (m2)	typ místnosti	výměra (m2)
příjem zakázek	98,80	chodba	17,40
myčka os. automobilů	26,80	předsíň	5,60
chodba	32,00	WC	3,50
autosalon	318,00	WC	1,50
kancelář	7,00	předsíň	2,50
příjem dílů	15,00	WC	1,50
sklad	37,80	WC	10,20
chodba	6,50	kancelář	23,30
předsíň	2,40	kancelář	11,60
WC	2,30	kancelář	38,00
WC	1,50	zasedací místnost	62,20
předsíň	1,80	chodba	13,20
předsíň	2,80	šatna	55,10
WC	5,60	sklad mobiliáře	85,30
chodba	1,40	sklad mobiliáře	144,70
WC	1,90	chodba	8,20
umývárna	10,10	kancelář	36,60
šatna	14,40	tech. místnost	1,50
zázemí prodejny	8,70	kancelář	11,60
zázemí zaměstnanců	8,50	úklid	8,00
kancelář	10,10	sklad	10,50
výdej náhradních dílů	21,50	tech. místnost	4,70
sklad	10,00	tech. místnost	12,00
tech. místnost	12,90	tech. místnost	6,70
sklad	90,10	sklad mobiliáře	43,00
sklad	70,30	sklad	32,20
dílna	180,00	sklad mobiliáře	41,60
sklad	65,30	chodba	14,70
sklad	320,00	čajová kuchyňka	6,00
karosárna	83,50	šatna	5,50
elektrodílna	29,60	umývárna	2,30
autodílna	113,00	WC	1,90
autodílna	137,10	sprcha	2,00
autodílna	70,00	chodba	2,60
autodílna	284,00	šatna	3,90
autosalon prodejna	302,00	umývárna	2,30
chodba	5,90	WC	1,90
bezbariérové WC	3,00	sprcha	2,00
předsíň	1,60	kuchyňka	6,70
WC	2,20	chodba	3,20
kuchyňka	5,50	šatna	9,10
tech. místnost	3,40	sprchy	7,30
sklad	141,00	umývárna	3,90
výdej – půjčovna náradí	36,00	WC	1,70
kancelář	22,80	WC - pisoáry	3,40
kancelář	36,00	<b>celkem</b>	<b>772,60</b>
čajová kuchyňka	16,00		
výdej náhradních dílů	27,00		
dílna	94,00		
dílna	75,00		
dílna s kovárnou	44,80		
sklad	382,00		
sklad	12,40		
sklad	57,20		
chodba	4,60		
čajová kuchyňka	9,30		
<b>celkem</b>	<b>3382,40</b>		



## Čerpací stanice

Jedná se o objekt přibližně z roku 2005 stavebně napojený na halu na parc. č. st. 291/6, který je však samostatně využitelný.



Součástí objektu je jednopodlažní prodejní kiosek, tankovací stojany (2x 2 stanice), přístřešek nad tankovací plochou a podzemní nádrže na pohonné hmoty.

TABULKA MÍSTNOSTÍ	
typ místnosti	výměra (m2)
prodejna	1,90
WC	1,90
kancelář	28,40
kancelář	28,70
předsíň	1,70
chodba	12,10
sklad	3,80
chodba	31,60
kancelář	26,00
ostraha	17,80
kancelář	24,00
čajová kuchyňka	4,00
zádveří	2,20
WC	1,80
šatna obsluha	3,90
kancelář	8,80
<b>celkem</b>	<b>198,60</b>

## Samoobslužná myčka

Jedná se o moderní samoobslužnou myčku osobních automobilů o třech boxech a technické místnosti. Myčka poskytuje paletu programů pro mytí a úpravu karoserie automobilů.



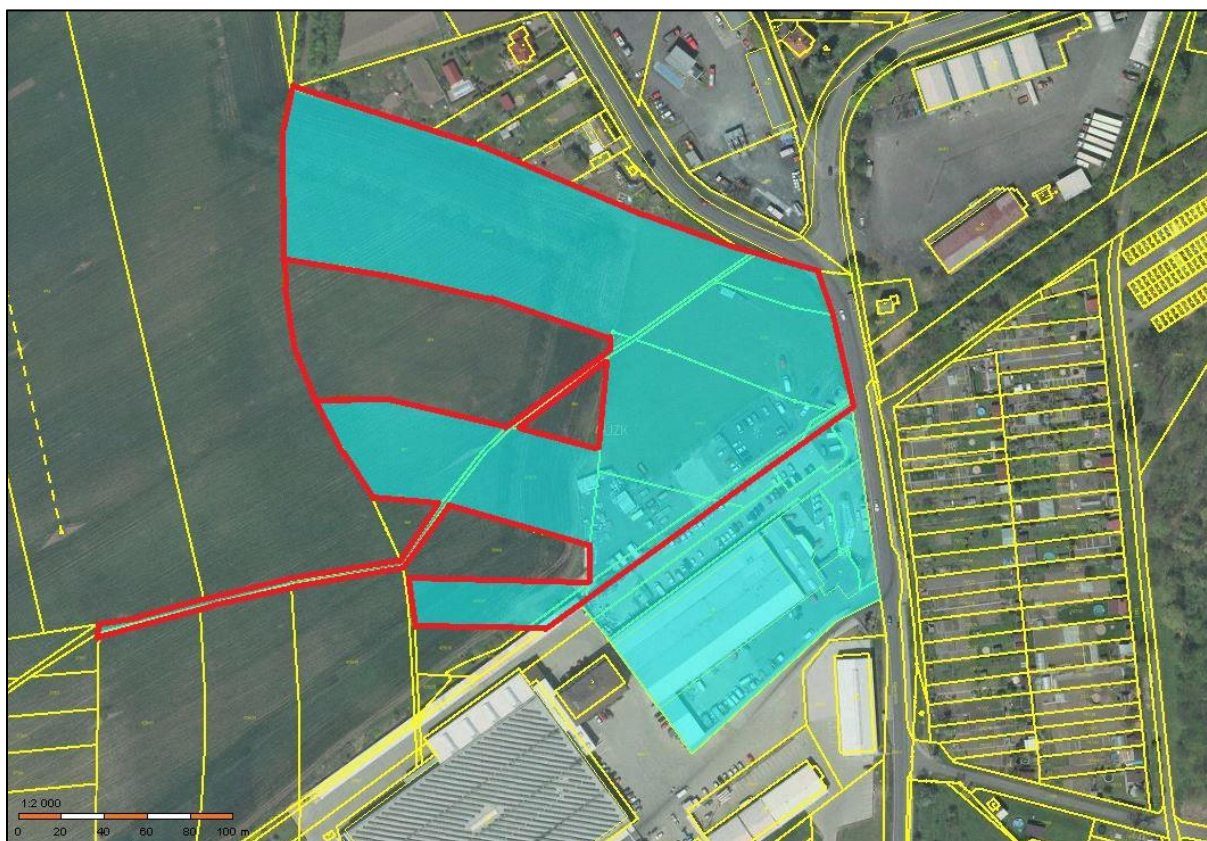
### UPOZORNĚNÍ:

Konstrukce boxů byla poškozena zřejmě nesprávnou aplikací chemických koncentrátů – toto poškození je pouze estetické, po technické stránce funkčnost myčky nijak neomezuje.

## Pozemky

Jedná se o pozemky parc. č. 367, 426/2, 426/3, 426/4, 426/6, 426/7, 426/8, 426/26, 426/27, 426/35, 604, 645/13, 645/14, 645/16, 645/18, k.ú. Bohušovice nad Ohří.

**Z hlediska regulace dle územního plánu se jedná o zastavitelné pozemky v oblasti V1. Možné využití je dle regulativů V - výroba a sklady.**



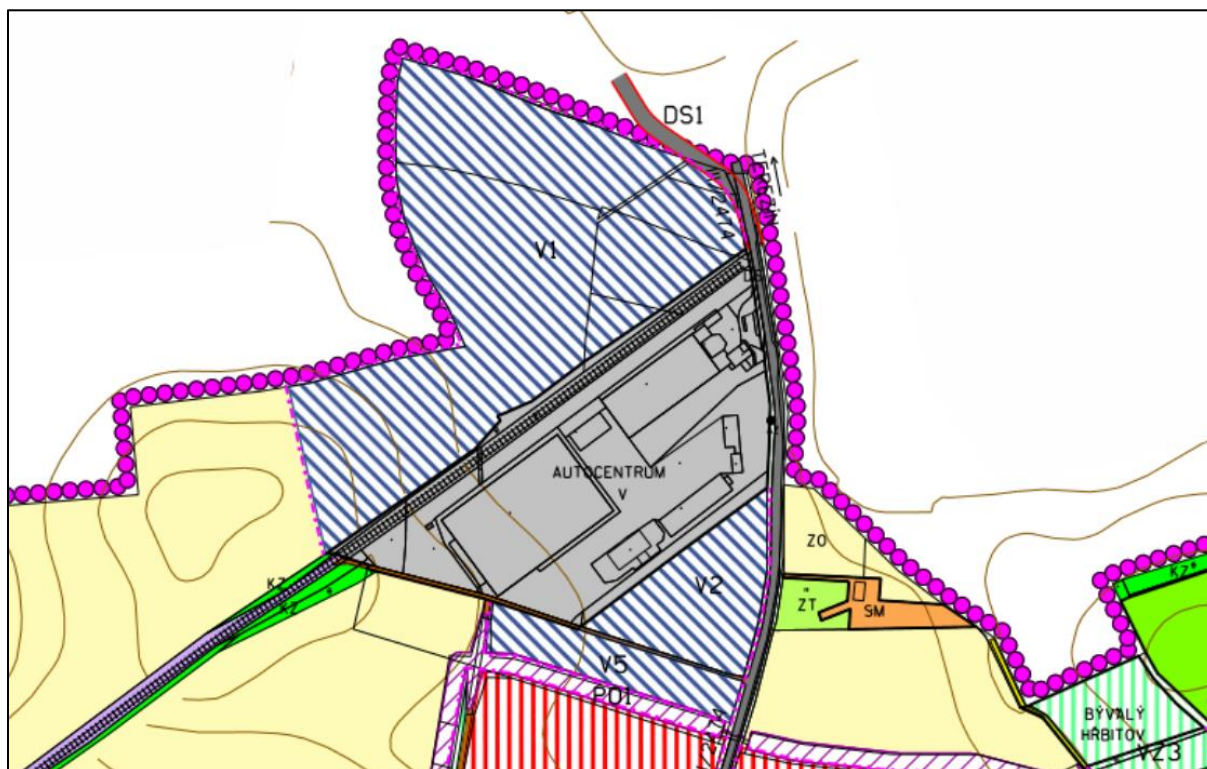
### UPOZORNĚNÍ:

Dle textové části územního plánu obce Bohušovice nad Ohří je třeba před samotnou výstavbou provést protipovodňové opatření po dohodě s příslušným vodohospodářským orgánem. Ačkoliv v obci Bohušovice nad Ohří byly v minulých letech provedeny projekty protipovodňových opatření, tato část obce nebyla těmito projekty řešena. Mimo to je nutné před výstavbou provést akustickou studii.

TABULKA POZEMKŮ		
parc. č.	výměra (m2)	druh pozemku
367	2715,00	orná půda
426/2	1491,00	orná půda
426/3	4906,00	orná půda
426/4	51,00	orná půda
426/6	12856,00	orná půda
426/7	3151,00	orná půda
426/8	717,00	orná půda
426/26	2500,00	orná půda
426/27	1505,00	orná půda
426/35	49,00	orná půda
604	701,00	orná půda
645/13	363,00	ostatní plocha
645/14	174,00	ostatní plocha
645/16	77,00	ostatní plocha
645/18	164,00	ostatní plocha
<b>celkem</b>	<b>31420,00</b>	

## ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platné územně plánovací dokumentace, kterou je Územní plán Bohušovice nad Ohří ve znění právního stavu po Změně č. 2 (nabytí účinnosti dne 20. 4. 2016), se předmětné pozemky nachází částečně v zastavěném území a částečně v zastavitelné ploše s označením V1.



Na všech uvedených pozemcích je navrženo funkční využití „Plochy výroby a skladování – výroba a sklady (V)“, pro které jsou územním plánem stanoveny tyto regulativy:

### PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA A SKLADY (V)

#### Hlavní využití

- výroba a skladování

#### Přípustné využití

- služby a prodej
- manipulační plochy
- ochranná zeleň
- veřejná prostranství a parkoviště
- administrativa
- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat
- stravování
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
- veřejná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- protipovodňová opatření

#### **Podmíněně přípustné využití**

- průmyslová výroba za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity
- výstavba na ploše V1 je přípustná za podmínky akustického posouzení vůči nejbližší obytné výstavbě
- výstavba na ploše V2 je přípustná za podmínky akustického posouzení vůči navrženým plochám bydlení BI1 a BI2
- výstavba na plochách V1 a V2 je přípustná za podmínky realizace protipovodňových opatření, která budou navržena uvnitř těchto ploch s ohledem na plánované stavební záměry
- služební byty

#### **Nepřípustné využití**

- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max. zastavěnost 65 % stavebního pozemku, zbytek budou tvořit plochy zeleně
- stavby na ploše V1 budou situovány při komunikaci III/2474, západní část parcel zůstane nezastavená a lze zde realizovat zpevněnou plochu
- maximální výška staveb na ploše V1 je 6,5 m
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)

## KATASTRÁLNÍ MAPA

