

# INFORMAČNÍ MEMORANDUM



---

Prodej multifunkčního areálu s halou,  
čerpací stanicí, automyčkou a rozsáhlými pozemky  
Terezín, okres Litoměřice

---

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:** Stavebně technická dokumentace  
**Příloha č. 4:** Fotodokumentace  
**Příloha č. 5:** Znalecký posudek  
**Příloha č. 6:** Nájemní smlouva Auto GARAGE s.r.o.

**Veškeré přílohy jsou volně ke stažení pod následujícím odkazem:**

[https://drive.google.com/drive/folders/14P\\_s4qsJJkaEsHBU7QHSr-whEe\\_4o0Vz?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/14P_s4qsJJkaEsHBU7QHSr-whEe_4o0Vz?usp=sharing)

## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem prodeje je multifunkční areál na hranici měst Terežín a Bohušovice nad Ohří v okrese Litoměřice, 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/cKoNSwegg-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 31.5.2025 (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.

Dle nám dostupných informací jsou u předmětu prodeje prošlé revize a bylo zahájeno řízení o odstranění stavby – nepovolené stavební úpravy v místnostech 1.44 a 1.46 v budově na adrese Bohušovice nad Ohří č.p. 4, které je přerušeno z důvodu podání žádosti o dodatečné povolení stavby. I řízení o dodatečném povolení stavby je v současné době přerušeno. Dále upozorňujeme na zjištěný nesoulad při revizi katastru, který vyplývá z Oznámení o nesouladu zjištěném při revizi katastru ze dne 17.4.2024 č.j. RO-10/2023-506.

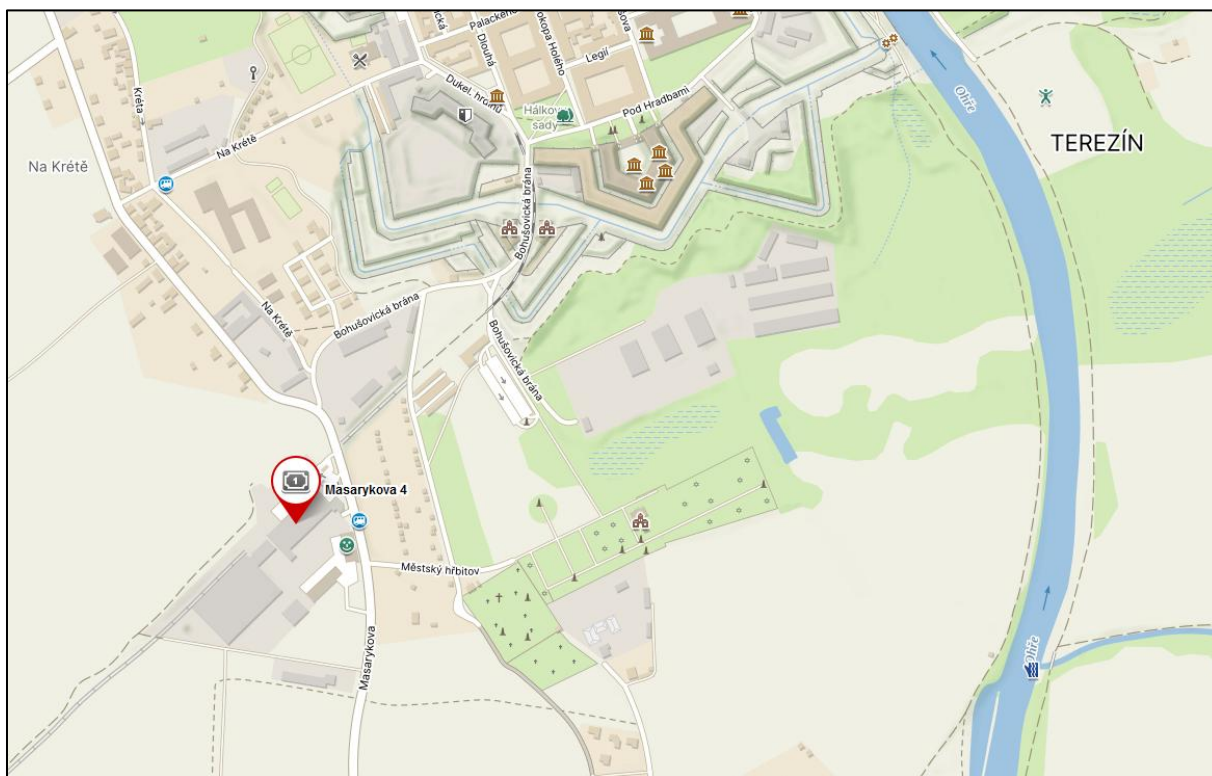
---

**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 na hranici měst Terezín a 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 živičnou 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)   |
| přijem 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          |
| přijem 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 kolaudovaný roku 1999 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.



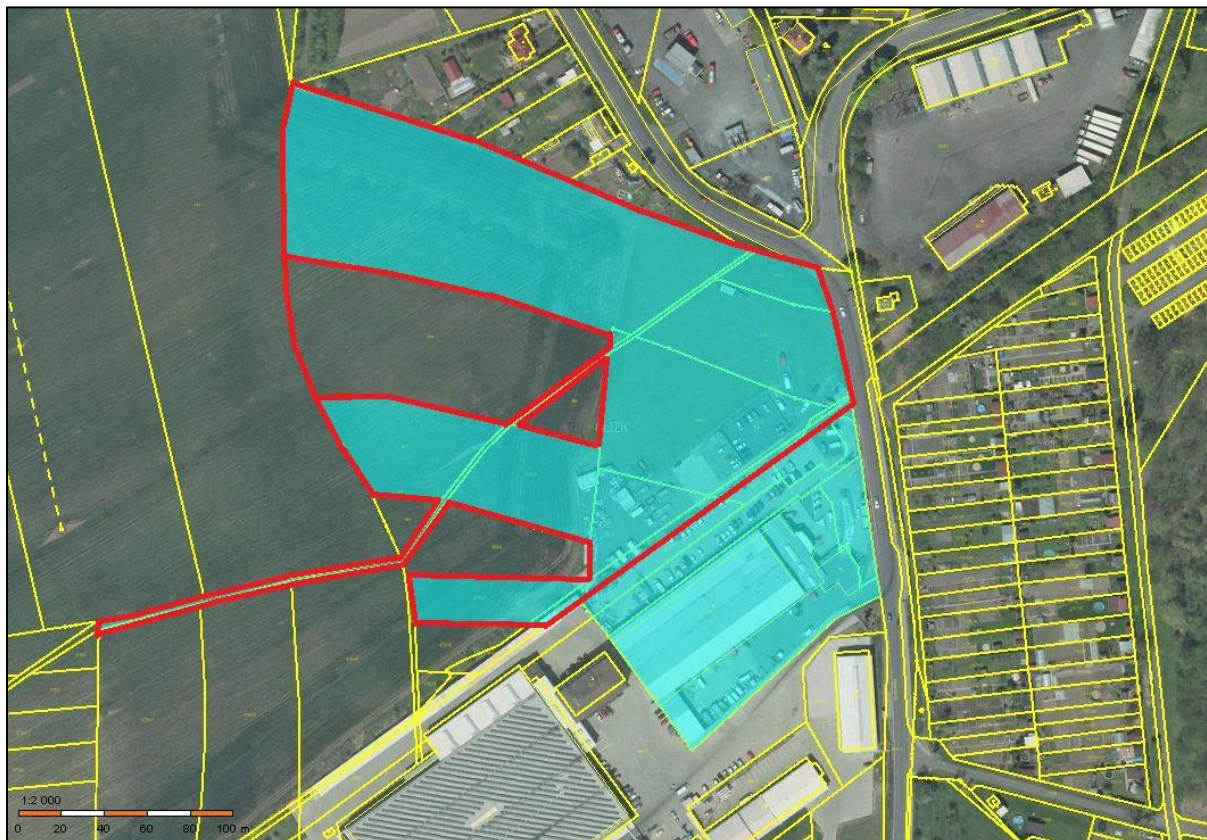
### UPOZORNĚNÍ:

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> |                |



**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

