

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



Výrobně skladovací areál s kanceláři a myčkou Pražská 53/37, Ústí nad Labem

CENA DLE ZNALECKÉHO POSUDKU:

34 380 000 Kč

MINIMÁLNÍ PODÁNÍ:

22 920 000 Kč

CELKOVÁ ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA BUDOV:

2 435 m²

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ:

6 283 m²

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE	3
Hlavní přednosti.....	4
LOKALITA	5
PŘEDMĚT PRODEJE	6
SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ	7
Budova A	7
Budova B – původní část	8
Budova B – přístavba.....	9
Sklad	10
Myčka s čistírnou odpadních vod	11
Vrátnice a sklad hadic	12
Sklad pneumatik	13
Přístřešek.....	14
Plynové zásobníky	15
ÚZEMNÍ PLÁN	16
KATASTRÁLNÍ MAPA	18

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Informace o výskytu sítí
- Příloha č. 2: List vlastnictví č. 411, k.ú. Vaňov
- Příloha č. 3: Znalecký posudek
- Příloha č. 4: Nájemní smlouva vč. půdorysů s vyzn. pronajaté plochy
- Příloha č. 5: Půdorysy

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem prodeje je udržovaný výrobně skladovací areál s kanceláři s krásným výhledem na řeku a vlastní myčkou aut včetně ČOV, který byl využíván jako provozní areál stavební firmy. Areál je přístupný také druhým vstupem ze strany řeky.

Samostatný uzavřený areál s vlastním vjezdem a vrátnicí se skládá zejména ze dvou vzájemně propojených hlavních budov a rozlehlou zpevněnou plochou.

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

3D PROHLÍDKA AREÁLU: <https://my.matterport.com/show/?m=BDKPzQJEPHy>

DRON – VIDEO AREÁLU: <https://youtu.be/NTseh5vp81g>



Cena dle znaleckých posudků celkem: 34.380.000,- Kč

Celková započitatelná plocha budov: 2.435 m²

- z toho administrativní prostory: 1.293 m²

- z toho sklady, dílny a zázemí: 1.142 m²

Celková plocha pozemků: 6.283 m²

Hlavní přednosti

- ✓ Samostatný výrobní areál s vrátnicí a vlastními parkovacími plochami
- ✓ Vlastní myčka aut včetně ČOV
- ✓ Dobrá dostupnost velkých měst a Německa

Část areálu je pronajata společnosti AZ Consult, spol. s r.o. na dobu neurčitou s možností výpovědi. Roční výnos z nájmu činí 703.869,- Kč + DPH.

Nemovitosti je napojena na inženýrské sítě – elektro, veřejný vodovod a kanalizace, zásobování plynem prostřednictvím zásobníků umístěných v areálu.

Jedná se o zpeněžení nemovitého majetku v rámci insolvenčního řízení dlužníka AZ SANACE a.s.

Nemovitost je památkově chráněna (chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území).

Nemovitost se nachází v zóně se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody).

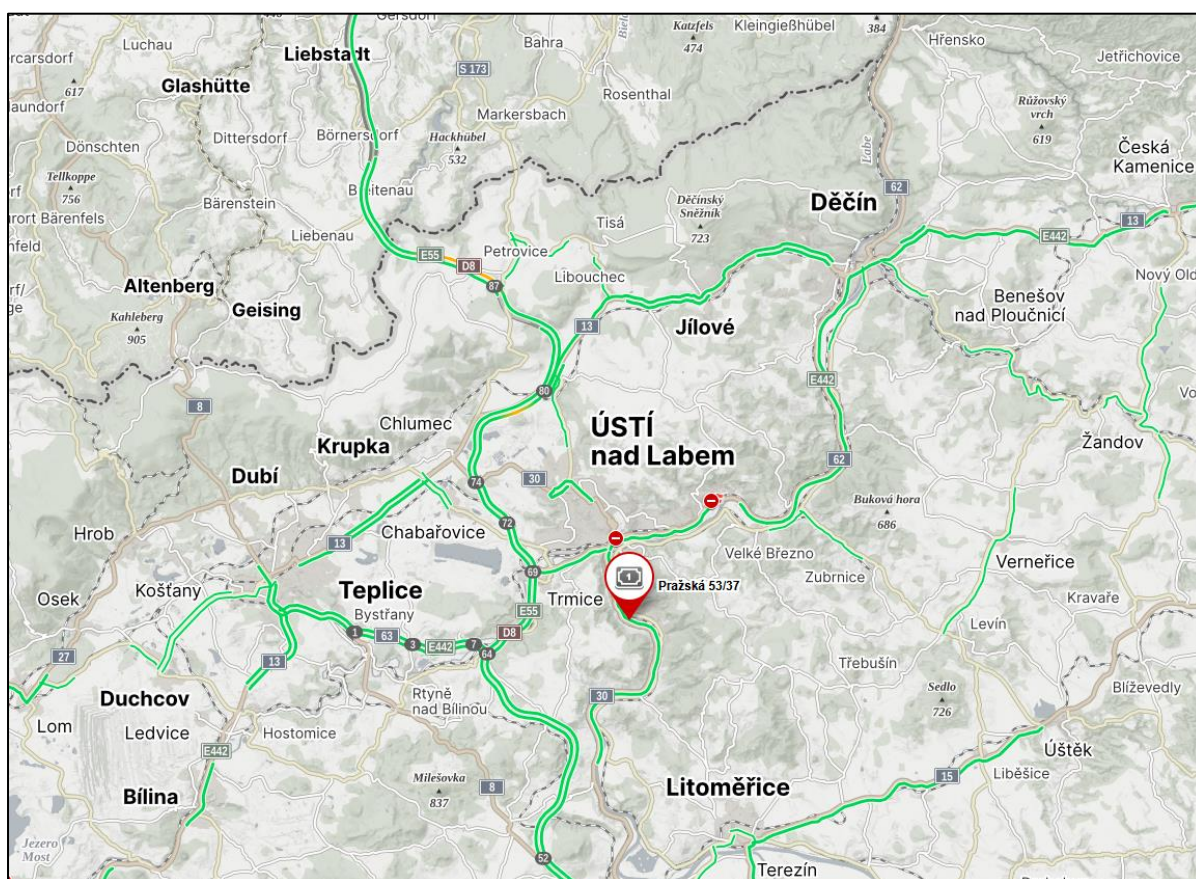
UPOZORNĚNÍ: Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od zpracovatele znaleckého posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného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

LOKALITA

Nemovitost je dobře dostupná a přímo přístupná ze silnice I/30 (ul. Pražská), která je hlavním tahem spojujícím centrum Ústí nad Labem s Děčínem a dálnicí D8. Díky tomu je zajištěno velmi dobré napojení jak na Prahu, tak na hraniční přechody do Německa. Před areálem se nachází zastávka MHD (Pražská).

Železniční stanice Ústí nad Labem – Vaňov leží na trati 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín, což umožňuje přímé vlakové spojení s hlavním městem i s dalšími městy severních Čech. Hlavní nádraží Ústí nad Labem hlavní je vzdáleno jen několik minut jízdy autem nebo MHD a poskytuje celostátní i mezinárodní železniční spojení.

Městská část Vaňov disponuje základní občanskou vybaveností – obchody, restauracemi, školou i zdravotnickými službami.



ADRESA: Pražská 53/37, 400 01 Ústí nad Labem – Vaňov

GPS: 50.6262206N, 14.0565881E

PŘEDMĚT PRODEJE



Předmětem prodeje jsou následující věci nemovité:

- 587/1 o výměře 4405 m², součástí pozemku je stavba č. p. 53, stavba pro administrativu,
- 587/2 o výměře 1878 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 411 pro katastrální území Vaňov, obec Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem.

SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ

Budova A

Budova A je dvoupodlažní, střecha je sklonitá. Základní část je obdélníková, s několika přístavbami. V přízemí se nachází dílny, sklady, vstupy do patra, sociální zázemí pro zaměstnance. Stavba je zděná, schodiště je betonové, krytina je plechová, částečně z živičných pásů. Fasáda je zateplená, okna jsou plastová, částečně luxfery, část oken je s mříží. Podlahy jsou betonové, z PVC a dlažby. Vytápění je ústřední – plynový kotel napojený na plynové zásobníky umístěné v areálu. Ohřev vody prostřednictvím boilerů.

Stavba je z přelomu 50. a 60. let, modernizace a stavební úpravy byly provedeny v letech 2002-2003.



Budova B – původní část

Původní část Budovy B je zděná dvoupodlažní stavba se sedlovou střechou. V přízemí se nachází dílny se zázemím, v patře je podélně chodba s přilehlými kanceláři. Fasáda je zateplená, okna jsou plastová, podlahy jsou v dílnách betonové, v patře převážně PVC a dlažby. Vytápění je ústřední – plynový kotel napojený na plynové zásobníky umístěné v areálu. Ohřev vody prostřednictvím boilerů.

Stavba je z přelomu 50. a 60. let 20. století. Modernizace a stavební úpravy proběhly v letech 2008-2009 a 2020-2021.



Budova B – přístavba

Přístavba Budovy B je třípodlažní, se sedlovou a plochou střechou (terasa). Je dispozičně propojena s původní částí. V 1.NP je kotelna, sklad olejů, zasedací místnost a vstup se schodištěm. Ve 2.NP se nacházejí kanceláře, stejně jako ve 3.NP, kde je také terasa. Stavba je zděná, fasáda je zateplená, vnitřní okna jsou plastová, v části s mříží. Podlahy jsou z betonu, PVC a dlažby. Ohřev vody prostřednictvím boilerů.

Původní část přístavby je zřejmě ze 50-60. let (kotelna a sklad), ostatní části stavby jsou z r. 2008-2009.



Sklad

Naproti vjezdu do areálu se nachází přízemní zděný sklad. Má pultovou střechu, krytina je z profilovaných plechů. Fasáda je vápenná hladká, vnitřní omítky jsou vápenné, podlahy jsou z betonové, a z dlažby. Vrata jsou plechová, okna nejsou. Objekt je napojen na elektřinu, vytápění je nefunkční.

Stavba je z přelomu 50. a 60.let, modernizace a stavební úpravy byly provedeny v letech 2008-2009.



Myčka s čistírnou odpadních vod

Mezi skladem a budovou B je umístěna myčka aut s vlastní ČOV. Myčka je přibližně 16 let stará.



Vrátnice a sklad hadic

Vjezd do areálu je přes vrátnici s bránou. Stavba vrátnice je přízemní, zděná, s pultovou střechou, živičná krytina. Fasáda je zateplená. Okna jsou plastová, vrata plechová, dveře náplňové, podlahy z betonu a dlažby. Sociální zařízení je standardní, vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, teplá voda je z průtokového ohřivače.

Stáří budovy z 50. či 60. let, stavební úpravy byly provedeny v letech 2008-2009.



Sklad pneumatik

Na budovu A navazuje z pravé strany sklad pneumatik. Jde o dvě vzájemně nepropojené přízemní prostory. Jde o betonovou stavbu, krytina je živičná. Vrata jsou kovová, podlahy betonové. Je zavedena elektřina.

Stáří budovy je z 50. či 60. let, stavební úpravy byly provedeny v letech 2008-2009.



Přístřešek

Na budovu A navazuje z levé strany přístřešek. Tento je s pultovou střechou, krtina je plechová, podlaha je betonová.

Přístřešek je z roku 2009.



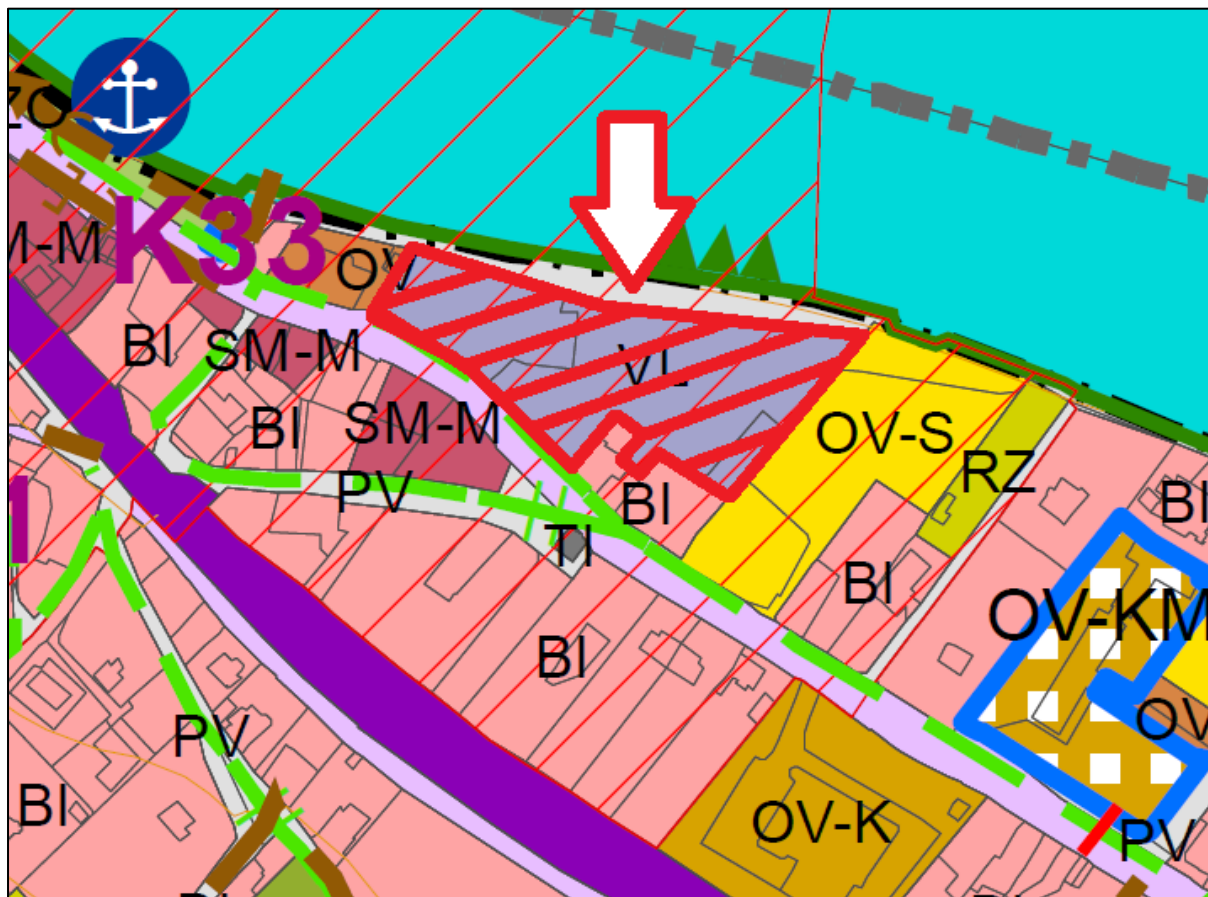
Plynové zásobníky

Zásobování plynem je prostřednictvím plynových zásobníků umístěných vedle přístřešku u budovy A.



ÚZEMNÍ PLÁN

Dle územního plánu se nemovitosti nachází v zóně **Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)**.



Převažující účel využití

- umístění a rozvoj výroby a skladových areálů

Přípustné

- zařízení lehké výroby a služeb druhu, jejichž vlastní i související činnost nemá zásadní dopady na okolní prostředí
- sklady a skládky materiálu
- motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot
- administrativa a správa, veřejné provozy
- obchodní zařízení
- odstavné plochy pro nákladní dopravu
- sběrné dvory
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné

- ostatní ubytovací zařízení
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území

Nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65 %, tzn. min 35 % výměry pozemků bude tvořit zeleň

KATASTRÁLNÍ MAPA

