

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



**Dražba výrobně skladovacího areálu,
administrativní budova, výrobní haly, sklady,
trafostanice
Sylvárov, Královohradecký kraj**

<u>ODHADNÍ CENA:</u>	33,481.511 Kč
<u>CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BUDOV:</u>	10 548 m²
<u>CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ:</u>	27 873 m²

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	4
Hlavní přednosti.....	5
LOKALITA.....	6
PŘEDMĚT DRAŽBY.....	7
SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ.....	8
SPECIFIKACE VĚCÍ MOVITÝCH.....	13
Regálový systém.....	13
ÚZEMNÍ PLÁN.....	15
KATASTRÁLNÍ MAPA.....	18

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Informace o výskytu sítí
- Příloha č. 2: List vlastnictví č. 4825, k.ú. Sylvárov
- Příloha č. 3: Stavební dokumentace
- Příloha č. 4: Fotodokumentace
- Příloha č. 5: Znalecký posudek
- Příloha č. 6: Nájemní smlouva OMNIPACK s.r.o.
- Příloha č. 7: Nájemní smlouva Petr Munzar, Kovovýroba P-M-K
- Příloha č. 8: Nájemní smlouva TMW a.s.
- Příloha č. 9: Nájemní smlouva Zometal s.r.o.
- Příloha č. 10: Odborný posudek

UPOZORNĚNÍ: Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od zpracovatele znaleckého a odborného 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.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem dražby je výrobně skladovací areál ve Dvoře králové nad Labem, Sylvárov v Královohradeckém kraji, který se skládá z několika samostatně stojících objektů.

Areál sloužil pro účely provozu kovoobráběcí výroby.

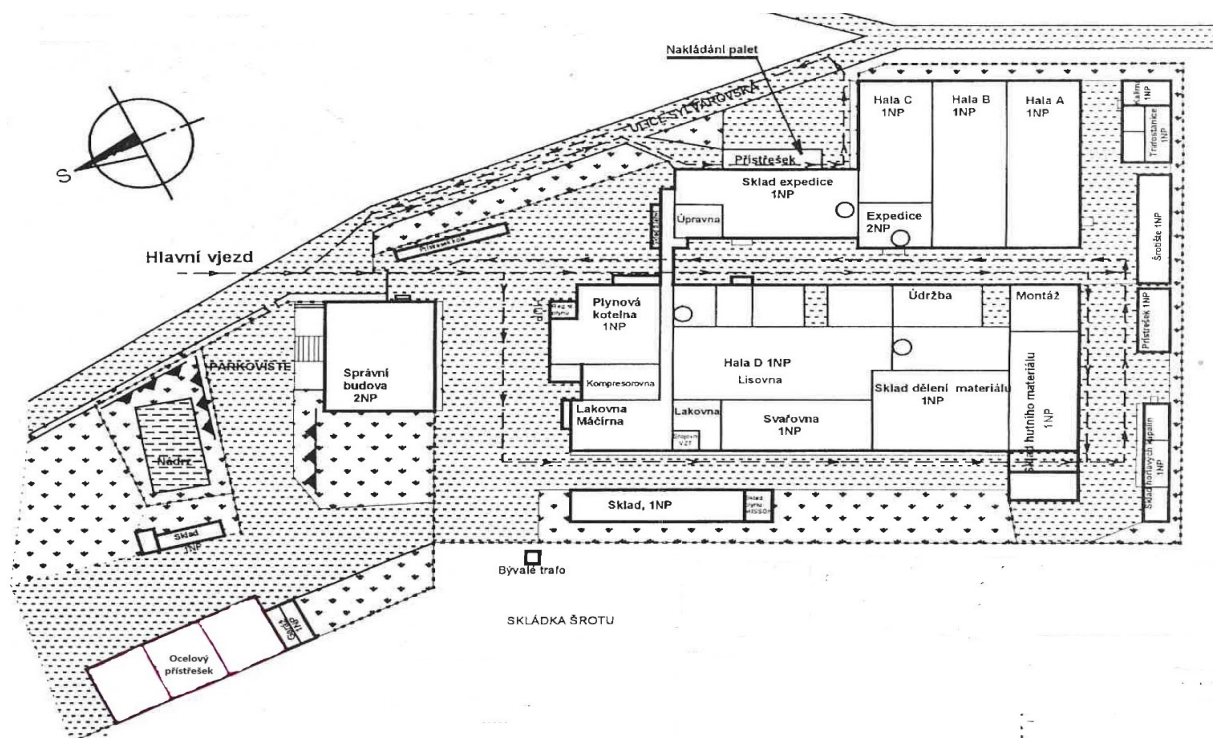
Prodej formou dražby dle zn. č. 26/2000 Sb. – jedná se o zpeněžení nemovitého a movitého majetku v rámci insolvenčního řízení dlužníka STROJTEX, Strojírenská s.r.o.

<u>Cena dle ZP (věci nemovitě) ke dni 03.11.2023:</u>	<u>32,926.000,- Kč</u>
<u>Cena věcí movitých dle odborného odhadu:</u>	<u>555.511,-Kč vč. DPH 21 %</u>
Cena vyvolávací:	<u>23,437.058,- Kč</u>
Výše dražební jistoty:	<u>1,200.000,- Kč</u>
Dražba bude probíhat:	od 13.5. 10:00h do 15.5. 16:30h
Datum prohlídky:	24.4. 14h, 6.5. 14h

Odkaz na 3D prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=LajxnrmXApa>

Odkaz na video (dron): <https://www.youtube.com/watch?v=NjGK-4XJ1RI&t=1s>

Rozdělení užitných ploch v areálu	
Výrobní plochy a zázemí pro zaměstnance	6 812 m ²
Sklady nezateplené	1 156 m ²
Sklady zateplené	720 m ²
Administrativní budova	696 m ²
Vedlejší stavby, přístřešky	1 164 m ²
Pozemky celkem	27 873 m²



Hlavní přednosti

- ✓ Dobrá dostupnost dálnice D11 a do Hradce Králové
- ✓ Do areálu je možný příjezd kamionů
- ✓ Vlastní parkovací plochy
- ✓ Rozsáhlé zázemí pro zaměstnance, včetně jídelny s výdejnou

Část areálu je pronajata čtyřem subjektům – celkový měsíční nájem bez DPH činí 50.300,- Kč, nájemní smlouvy jsou uzavřené na dobu neurčitou s výpovědní dobou jeden měsíc (plné znění nájemních smlouv viz. Příloha č. 6-9.).

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

Budovy mají vlastní vytápění plynovými teplovzdušnými agregáty a ústředním vytápěním s plynovými kotly

Areál je až na výjimku pronájmu mimo provoz

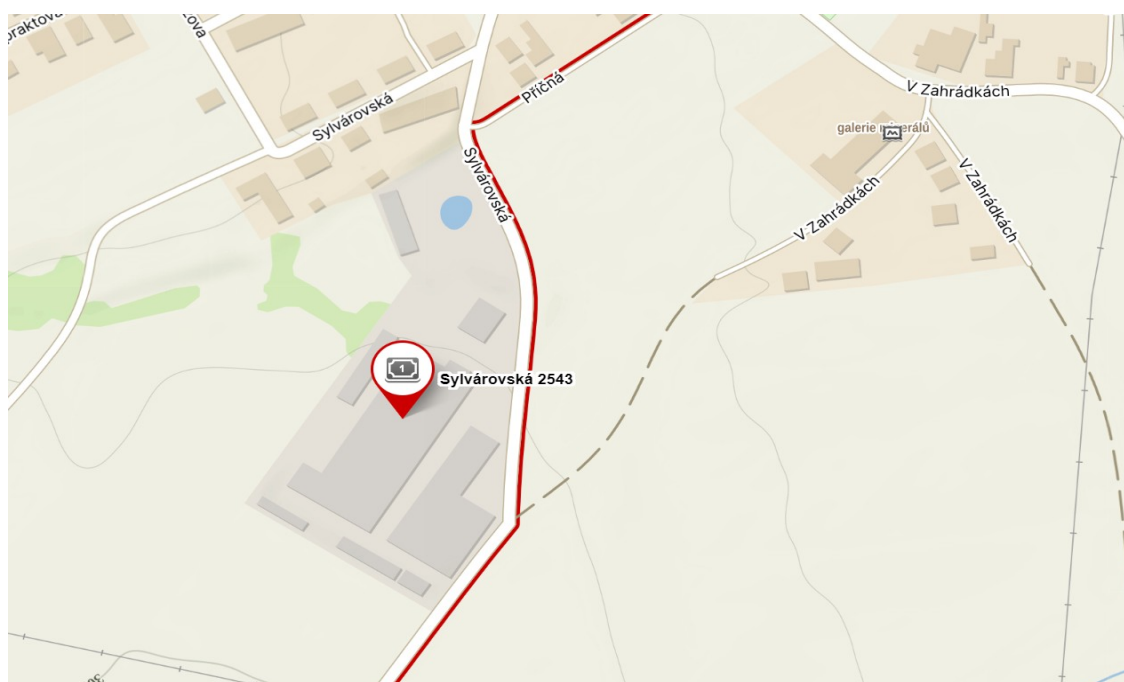
Stavby výrobního areálu byly budovány v etapách od šedesátých let 20. stol. do r. 2000.

Výroba v areálu byla zaměřena na vývoj a výrobu kovových palet, nádrží, zásobníků, dále ke strojírenské výrobě - soustružení, CNC obrábění, povrchové úpravě a lisování kovu (do 160 t).

LOKALITA

Areál je postaven na jižním okraji města Dvůr Králové nad Labem v části obce Sylvárov. Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Město má přibližně 15,5 tisíce obyvatel, a kromě jiného disponuje dostačující vybaveností obchodními středisky a specializovanými obchody a velmi dobrou dopravní dostupností díky napojení na dálnici D11.

- cca 15 min. autem na nájezd dálnice D11
- cca 35 min. do Hradce Králové
- zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti od areálu



Adresa: Sylvárovská 2543, 544 01 Dvůr Králové nad Labem **GPS:** 50.4147592N, 15.8118944E

Mezi firmy operující v této oblasti můžeme zařadit například:

- **JUTA a.s.**, významný podnik v textilním průmyslu, založený v roce 1946
- **ZTS Dvůr Králové, s.r.o.**, společnost zaměřená na prodej nakladačů a traktorů
- **EUROLIFT CZ**, firma zaujímající významné místo na českém trhu s manipulační technikou
- **Gastro Fiedor**, lokální firma zajišťující gastro služby, firemní stravování a rozvoz jídel
- **Nákupní centrum Dvůr Králové**, centrum obchodu a služeb, kde se nachází různé obchody, restaurace a služby pro obyvatele i turisty

PŘEDMĚT DRAŽBY



Předmět Dražby:

a) nemovité věci

- pozemek parc. č. St. 7/1, jehož součástí je stavba č.p. 2522
- pozemek parc. č. St. 61, jehož součástí je stavba č.p. 2543
- pozemek parc. č. St. 103, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 105, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 106, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 107, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 108, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 109, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 110, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 111, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 112, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 137, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. St. 139, jehož součástí je stavba bez čp/če, prům. objekt
- pozemek parc. č. 242/9
- pozemek parc. č. 242/10
- pozemek parc. č. 247/2
- pozemek parc. č. 265/2

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 4825 pro katastrální území Sylvárov, a obec Dvůr Králové nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Královohradecký kraj, KP Trutnov.

b) movité věci:

- Regálový systém – bližší specifikace v příloze č. 1 dražební vyhlášky

SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ

Stavba na st.p.č. 105 – expedice



Stavba bez č.p., průmyslový objekt, ocelová hala. Byla postavena v r. 1963 s rekonstrukcí v r. 1990. Provozně je hala rozdělena na provoz skládky a provoz expedice, který je propojen dopravníkem s halou lisovny.

Celková užitná plocha haly je 720 m².

Přístřešek u expedice

Ocelový přístřešek, přistavěný k JV průčelí haly expedice. Užitná plocha přístřešku je 100 m².

Stavba na st.p.č. 137 - hala C



Stavba bez č.p., průmyslový objekt, ocelová hala, využívaná pro potřeby obrobny. Byla postavena v r. 2000. Hala je jednopodlažní, v západní části s dvoupodlažní vestavbou kanceláří a zázemí zaměstnanců.

Celková užitná plocha haly je 581 m².

Stavba na st.p.č. 107 - hala A+B, obrobna

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, železobetonová montovaná dvoulodní hala s cihelnými vyzdívkami, využívaná jako obrobna. Byla postavena v r. 1980. Hala je jednopodlažní, s mostovým jeřábem, s dvoupodlažní vestavbou kanceláří a zázemí zaměstnanců.

Celková užitná plocha haly je 1252 m².

Stavba na st.p.č. 111 - trafostanice

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, zděná trafostanice. Byla postavena v r. 1994. Budova je jednopodlažní s kobkovými transformátory a dřívější kalírnou, ke dni ocenění nepoužívanou.

Celková užitná plocha budovy je 190 m².

Stavba na st.p.č. 7/1 - administrativní budova


Stavba bez č.p., administrativní dvoupodlažní budova se sedlovou střechou malého spádu (60 cm). Byla postavena v r. 1999. Jedná se o ocelový skelet s vyzdívkami a plechovým opláštěním. V přízemí je vrátnice, expozice výrobků, zázemí firmy, soc. zázemí. Ve 2.NP jsou kanceláře, zasedací místnost, soc. zázemí, kuchyňka.

Celková užitná plocha budovy je 696 m².

Tabulka místností			
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ		2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ	
typ místnosti	výměra (m ²)	typ místnost	výměra (m ²)
Vst. Podesta	8,19	Mezipodesta	4,06
Vst. Podesta	12,81	Chodba	67,88
Podesta	9,51	Finanč. Ředitel	17,79
Chodba	63,74	Finanč. účtárna	27,33
Vrátnice	17,44	Ekonom. kancl.	18,85
Denní místnost	3,88	Zasedací místnost	38,44
Umývárna	2,98	Mech. energet.	16,3
WC	1,2	Ředitel závodu	24,49
Vzorkovna	22,68	Sekretariát	18,27
Příjem měřidel	13,22	Generální ředitel	28,37
Kalibrace	20,45	Právník	14,94
Sklad kalibrce	1227	Výp. Tech.	16,03
Zasedací místnost	11,13	Výp. Tech.	11,86
Ved. Prodeje	12,34	Výp. Tech.	10,7
Prodej	27,6	Server	10,24
Prodej	28,91	Archiv	26,61
Sklad prodeje	7,38	Předs. WC M	2,49
Množárna	4,55	Pisoár	1,13
Kotelna plyn.	12,34	WC muži	1
chodba	31,68	Předs. WC Ž	2
Zásobování	31,9	WC ženy	1,77
Ekonom závodu	10,65	Úklid. Komora	1,14
Ved. Pers. ús.	11,77	Čajová kuchyň	2,04
Ekonomický úsek	28,33	Trezory	8,17
Čajová kuch.	2,67	Archiv	14,6
Úklid. Komora	2,07		
Předs. WC M	3,56		
Pisoár	1,13		
WC muži	1		
Předs. WV Ž	2,07		
WC ženy	1,85		

Stavba na st.p.č. 61 - hala lisovny a svařovny č.p. 2543

Stavba č.p.2543, výroba. Hlavní střední část haly tvoří ocelová montovaná hala s mostovým jeřábem. SZ a JV části haly jsou jednopodlažní nebo dvoupodlažní, zděné. Hala je provozně rozdělena na následující provozní a funkční úseky: kompresorovna, bývalá kotelna, lisovna, svařovna s lakovnou, řezárna, sklad polotovarů. V hale je v její JV části umístěna dvoupodlažní zděná vestavba s kanceláři, se zázemím zaměstnanců (šatny, jídelny, sociální zařízení,).

Hala byla postavena v r. 1972. Celková užitná plocha haly je 4 979 m². Z toho 373 m²

kancelářských prostor, 379 m² zázemí zaměstnanců a 4227 m² výrobních prostor.

Stavba na st.p.č. 108 - hala skladu hutního materiálu

Stavba bez č.p., průmyslový objekt, nezateplená ocelová hala s mostovým jeřábem, napojená provozně z JZ na lisovnu. Byla postavena v r. 1978.

Celková užitná plocha haly je 794 m².

Stavba na st.p.č. 110 - ocelový přístřešek třískového hospodářství s obezděním



Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou. Tři obvodové stěny jsou vyzděné. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980.

Celková užitná plocha přístřešku je 160 m².

Ocelový přístřešek u skladu třískového hospodářství na p.p.č. 265/2



Stavba není zakreslena v KN. Navazuje ze SZ na přístřešek na st.p.č. 110. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980.

Celková užitná plocha přístřešku je 55 m².

Stavba na části st.p.č. 109 - sklad hořlavin



Stavba bez č.p., průmyslový objekt, zděná stavba skladu hořlavin na části st.p.č. 109. Byla postavena v r. 1983. Budova je jednopodlažní.

Celková užitná plocha budovy je 80 m².

Stavba na části st.p.č. 109 – ocelový přístřešek



Navazuje ze SZ na zděný sklad hořlavin na st.p.č. 109. Přístřešek má ocel. konstrukci se sedlovou střechou. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1983.

Celková užitná plocha přístřešku je 105 m².

Stavba na st.p.č. 139 - ocelový přístřešek



Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou s plechovým opláštěním ze 3 stran. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980.

Celková užitná plocha přístřešku je 46 m².

Stavba na st.p.č. 106 - ocelový přístřešek, skladováký



Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Přístřešek má ocel. konstrukci se sedlovou střechou s plechovým opláštěním ze 3 stran. Přístřešek slouží jako sklad. Byl postaven v r. 1980. Přístřešek je ve špatném stavu, na konci životnosti.

Celková užitná plocha přístřešku je 370 m².

Stavba na st.p.č. 103 - 2x ocelový přístřešek, skladováký



Stavba bez č.p., průmyslový objekt. Jedná se o 2 ocelové přístřešky, přiléhající ke střednímu zděnému skladu. Přístřešky mají ocel. konstrukci s pultovou střechou s plechovým opláštěním ze 3 stran. Přístřešky slouží jako sklad. Byly postaveny v r. 1988.

Celková užitná plocha přístřešků je 235 m².

Stavba na části st.p.č. 103 - zděný skladovák



Stavba bez č.p., průmyslový objekt, zděná stavba skladu ve střední části st.p.č. 103. Byla postavena v r. 1988. Stavba je jednopodlažní s pultovou střechou a ocelovými vraty.

Celková užitná plocha skladu je 64 m².

Ocelový přístřešek na kola na p.p.č. 265/2

Stavba není zakreslena ani zapsána v KN. Stojí na hranici p.p.č. 265/2 vlavo od vstupu do areálu. Přístřešek má ocel. konstrukci s pultovou střechou. Přístřešek slouží pro parkování kol a byl postaven v r. 1964.

Celková užitná plocha přístřešku je 93 m².

Prefabrikované garáže na p.p.č. 265/2

Dvě prefabrikované garáže jsou ze železobetonových skořepin, volně postavené na bet. Desce jižně od skladu na st.p.č. 103. Nejsou zakresleny a evidovány v KN.

Celková užitná plocha přístřešku je 28 m².

Pozemek p.č. 242/9



Vedený dle KÚ jako ostatní plocha je ve skutečnosti plochou vodní, sloužící jako požární nádrž.

Pozemek p.č. 247/2

Vedený dle KÚ jako vodní plocha je ve skutečnosti manipulační plochou.

Příslušenství nemovitosti

Příslušenství nemovitosti tvoří zejména zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky, přípojky el., vody, plynu a kanalizace, požární nádrž, náletové listnáče.

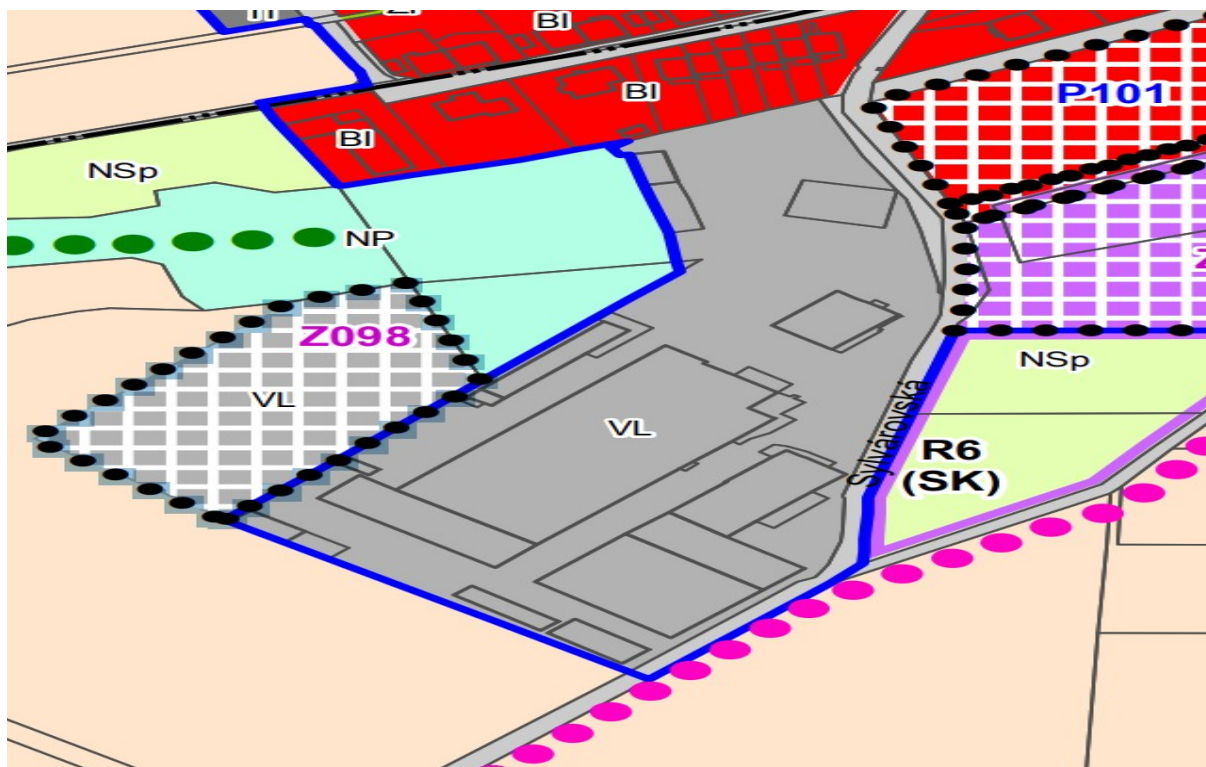
SPECIFIKACE VĚCÍ MOVITÝCH

Regálový systém



ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platné územně plánovací dokumentace, kterou je Územní plán Dvora Králové nad Labem ve znění právního stavu po Změně č. 4 (nabytí účinnosti dne 15. 9. 2022), se předmětné pozemky nachází částečně na území vedeném jako VL (plocha výroby a skladování, lehký průmysl) a částečně na území vedeném jako NP (plochy přírodní).



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL (VL)

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu bez negativních účinků na životní prostředí

Přípustné využití

- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu
- stavby pro skladování
- servisy a opravy
- stavby občanské vybavenosti a služeb
- stavby související se správou a provozem zařízení
- místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- garáže pro osobní, nákladní a speciální vozidla a mechanizaci
- odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily, speciální vozidla a mechanizaci
- technická infrastruktura a související dopravní infrastruktura - plochy zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro bydlení (služební, zaměstnanecké) Podmínka: Pouze jako provozní součást staveb nebo areálů
- nakládání s odpady Podmínka: Pouze jako provozní součást staveb nebo areálů

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro výrobu s negativními vlivy na životní prostředí stavby pro bydlení, vyjma podmíněčně přípustných stavby pro rekreaci stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání - v plochách P179.1, P179.2, P180 nejsou přípustné budovy

PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

Hlavní využití

- plochy biocenter a biokoridorů ÚSES
- plochy zvláště chráněných částí přírody

Přípustné využití

- travní porosty - keřové a nelesní stromové porosty
- vodní toky a plochy - břehové porosty vodních toků
- zavodnění a suché rýhy
- arboretum - prvky drobné architektury a mobiliáře
- účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí
- stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení podmínek jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s prostory a plochami jinými než pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování jejich důsledků, pro cyklistické stezky, pro hygienická zařízení a pro ekologická a informační centra včetně oplocení

Podmínky prostorového uspořádání- není stanoveno

KATASTRÁLNÍ MAPA

