



**VÝROBNÍ A SKLADOVACÍ AREÁL LIBEREC,  
MĚSTSKÁ ČÁST JANŮV DŮL**



**Předmět prodeje**

**UNIKÁTNÍ  
AREÁL**

**OJEDINĚLÁ  
PŘÍLEŽITOST**

**MIMOŘÁDNÁ  
LOKALITA**

# PŘEDMĚT PRODEJE

Soubor nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství zapsaný na LV č. 586, k.ú. Janův Důl u Liberce:

- Pozemek parc. č. 247 s budovou č.p. 15, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 720 m<sup>2</sup>, Liberec IX-Janův Důl, stavba pro výrobu a skladování.
- Pozemek parc. č. 248/1 s budovou č.p. 16, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.877 m<sup>2</sup>, Liberec IX-Janův Důl, stavba pro výrobu a skladování.
- Na pozemcích se mimo hlavních objektů nachází ještě menší zděný dvoupodlažní objekt.
- Celková výměra pozemků činí 3.597 m<sup>2</sup>.



# PŘEDMĚT PRODEJE

Jedná se o prodej celého areálu.



**Celková výměra pozemků  
3.597 m<sup>2</sup>**

# MIMOŘÁDNÁ LOKALITA

Nemovitost se nachází v centrální části obce Liberec v zástavbě rodinných domů.

Nedaleko předmětných nemovitých věcí se nachází koupaliště, mateřská škola, střední škola a domov pro seniory.

Veškerá občanská vybavenost a dopravní spojení v docházkové vzdálenosti:

- Autobus. zastávka v ulici Americká - 300 m
- Tram. zastávka - 600 m
- Železniční stanice - 500 m

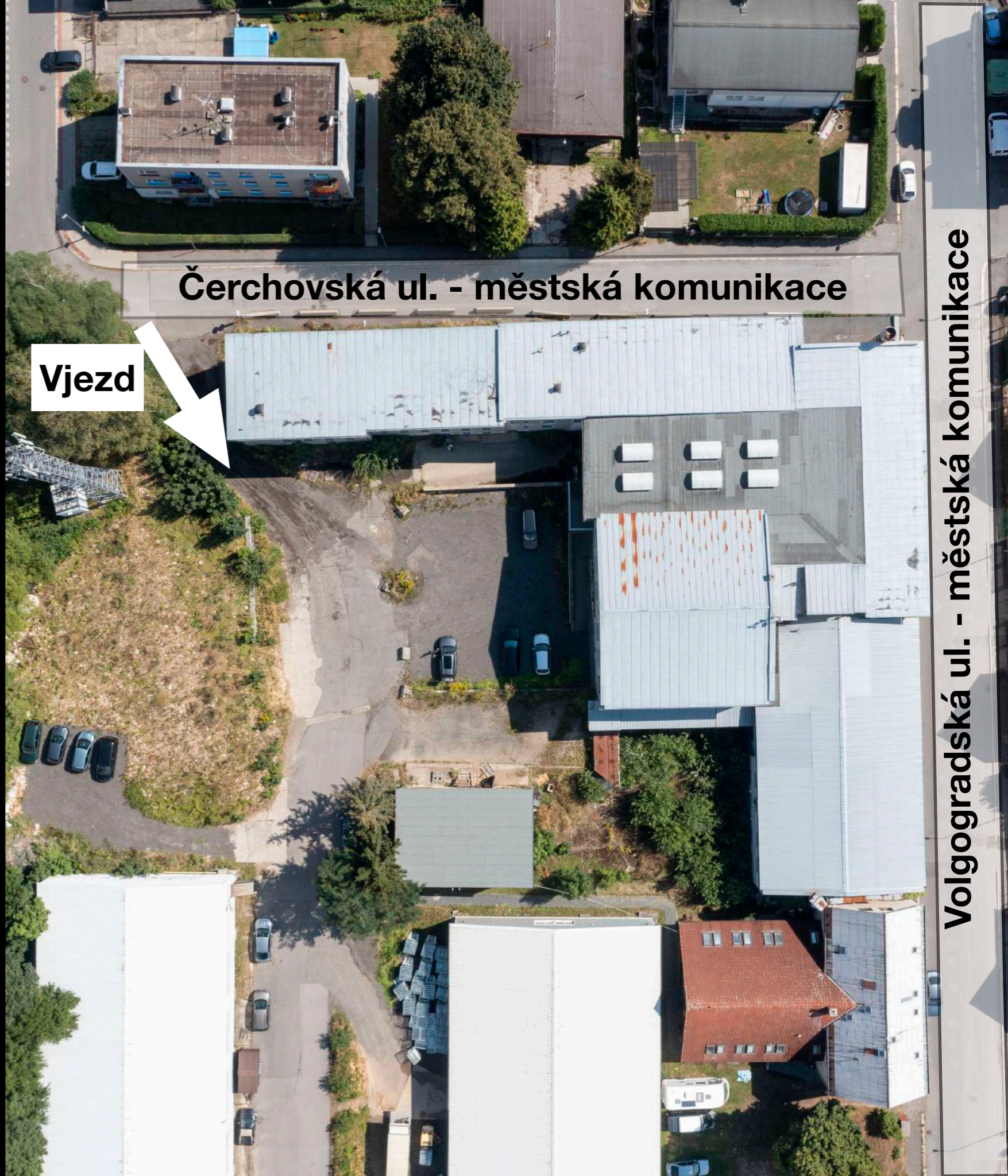


# PŘÍSTUP DO OBJEKTU

Areál se nachází na rohu ulice  
Volgogradská a Čerchovská.

Přístup do objektu je zajištěn po  
městských komunikacích.

Vjezd do areálu přizpůsoben kamionové  
dopravě.



Čerchovská ul. - městská komunikace

Vjezd

Volgogradská ul. - městská komunikace

# HISTORIE OBJEKTU

Jednalo se o provozně skladový areál, jehož základ vznikl v letech 1919-1920 výstavbou továrny.

Od padesátých do devadesátých let dvacátého století zde byla výrobná nábytku, část staveb byla zbourána, část nově postavena - zejména dvorní přístavby haly a propojovací části.



# HISTORICKÝ ÚZEMNÍ PLÁN

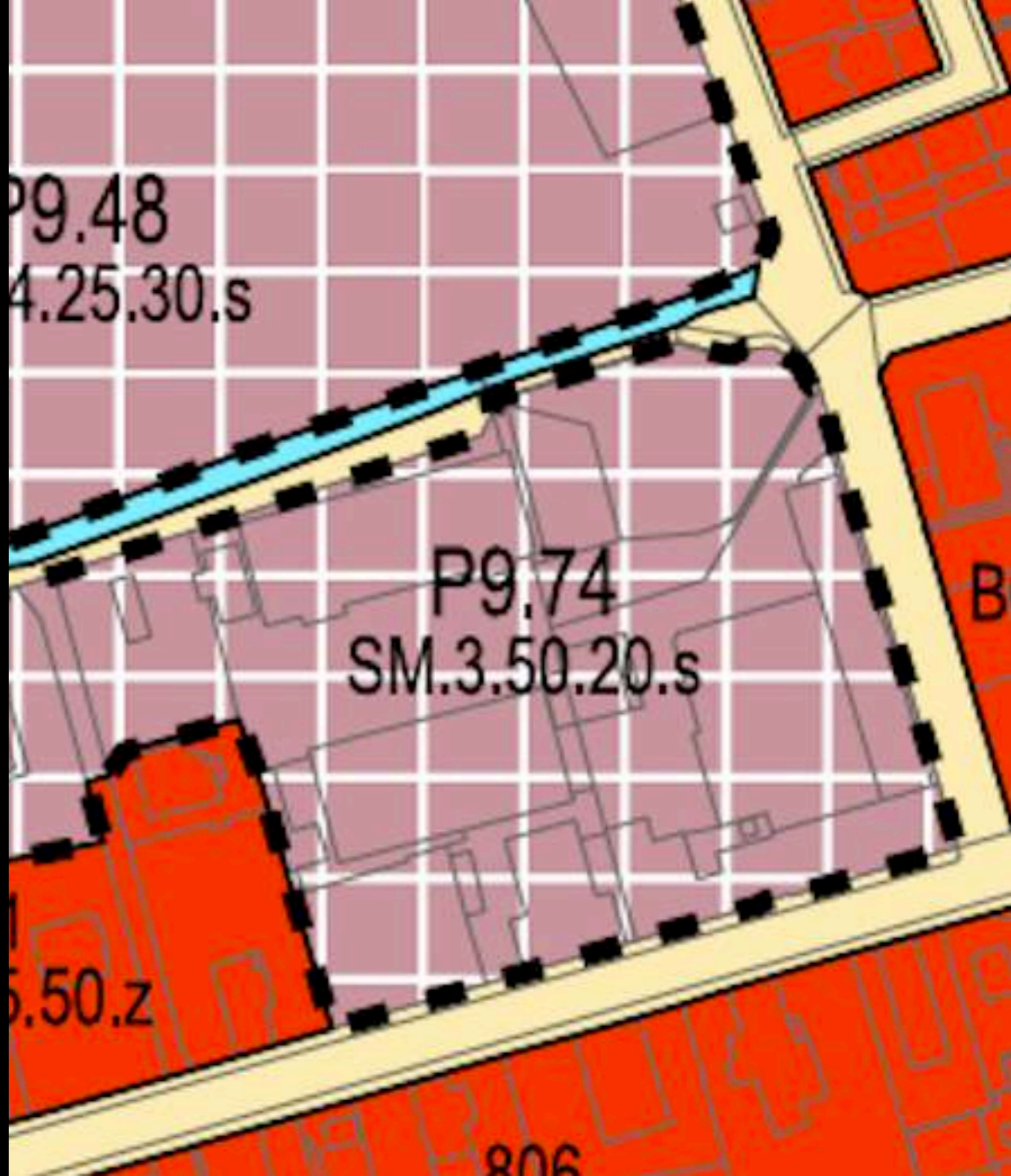
Historicky pozemky byly definovány jako plochy průmyslové výroby a sklady (VP).





# PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platného územního plánu města Liberec, který nabyl účinnosti dne 12.3.2022, jsou pozemky definovány jako plochy smíšené obytné městské.



# PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pozemky jsou dle platného ÚP vymezeny jako plochy přestavby s označením P9.74.SM.3.50.20.s. - areál smíšených aktivit – revitalizace stagnujícího závodu.

- P - Přestavba
- 9 - Urbanistický sektor města Liberec - Za nádražím (N)
- 74 - Pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru
- SM - Plochy smíšené obytné městské
- 3 - Počet standardních podlaží (dle ÚP ke standardním podlažím lze postavit navíc suterén a zakončující podlaží)
- 50 - Koeficient zastavěnosti
- 20 - Koeficient zeleně
- s - Zástavba sídelní

## F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

F.4.0.1 Základní podmínky ochrany krajinného rázu na celém území města Liberec jsou dány níže uvedenými podmínkami prostorového uspořádání – „prostorové regulativy“,

- to však nezabavuje stavebníky v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem prokázat (ne)narušení krajinného rázu u každého konkrétního stavebního záměru.

F.4.0.2 Odchytku mezi vymezením v ÚP ploch, koridorů a linií mimo čáry katastrální mapy a vkládáním těchto jevů do katastru nemovitostí resp. skutečným stavem území potvrzeným geodetickým zaměřením menší než 1 m považovat v odůvodněných případech za přípustnou toleranci územního plánu.

### F.4.1 REGULAČNÍ KÓDY

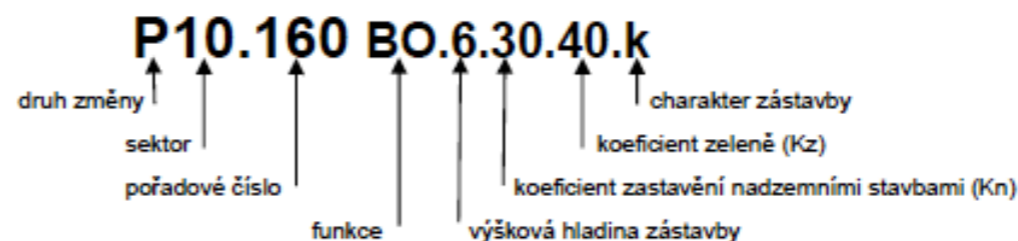
F.4.1.1 Stabilizované plochy, resp. jejich homogenní části a rozvojové plochy vymezené v grafické části ÚP mají přiřazeny regulační kódy určující kromě funkčního využití také jejich prostorové uspořádání.

F.4.1.2 Regulační kódy pro stabilizované plochy, pro které je to účelné (viz odůvodnění), se definují ve tvaru:



- 0. pozice označuje pořadové číslo stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití,
- 1. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 2. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 3. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 4. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 5. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby,

F.4.1.3 Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn, pro které je to účelné (viz odůvodnění,) se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajíně
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby,

F.4.1.4 Regulační kódy pro stabilizované i rozvojové plochy (plochy změn) se uvádějí v Hlavním výkresu (2a) a Koordinačním výkresu (6), pro rozvojové plochy i ve Výkresu základního členění území (1).

# STÁVAJÍCÍ STAV OBJEKTU

V roce 2002 byla provedena rekonstrukce ústředního vytápění a zavedení plynu.

Od roku 2010 (současní spoluvlastníci) byla zahájena rozsáhlá rekonstrukce.

Nové vodorovné konstrukce v patrech, kompletní modernizace vnitřních prostor včetně instalací, výtahů, podlah, výměny plastových oken, zateplení fasády, nové střešní krytiny včetně klempířských prvků.

Podlahovou krytinu tvoří keramická dlažba a linoleum.



# STÁVAJÍCÍ STAV OBJEKTU

Exteriér objektů je ve zhoršeném stavu - popraskaná, opadaná omítka.

Interiér objektů je naopak ve velmi dobrém stavu po rozsáhlé rekonstrukci.

Zastavěná plocha objektů činí odhadem 1.900 m<sup>2</sup>.

Dle půdorysných schémat celková podlahová plocha činí 4.038,8 m<sup>2</sup>.



# STAVBA Č.P. 15

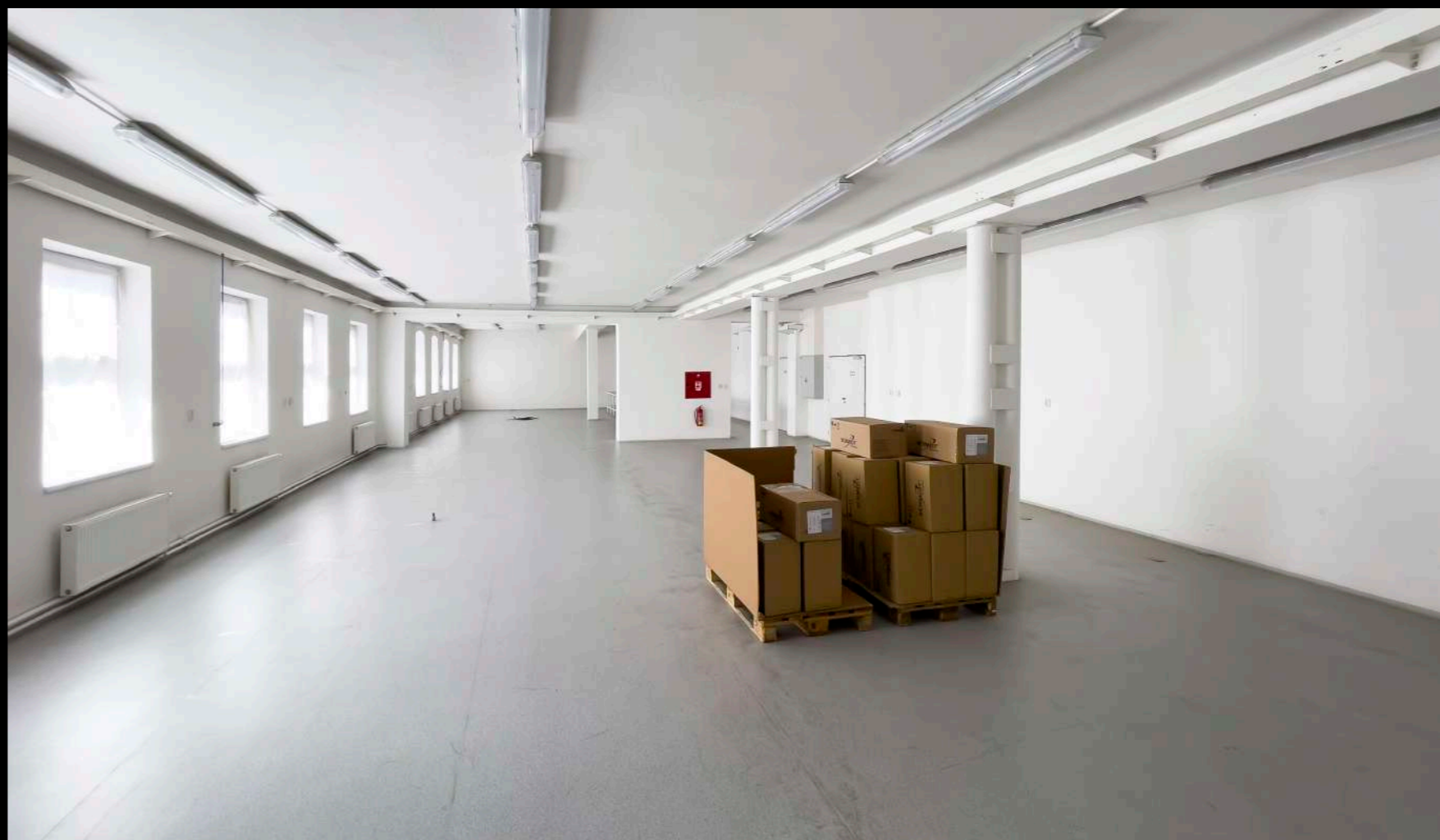
Jedná se o zděný halový objekt, který byl kompletně zrekonstruován v letech 2012 - 2015, rekonstrukce probíhala ve vysokém standardu.

Objekt se skládá ze dvou půdorysně obdélníkových částí - západní část je dvoupodlažní, východní část je třípodlažní s částečným podsklepením.

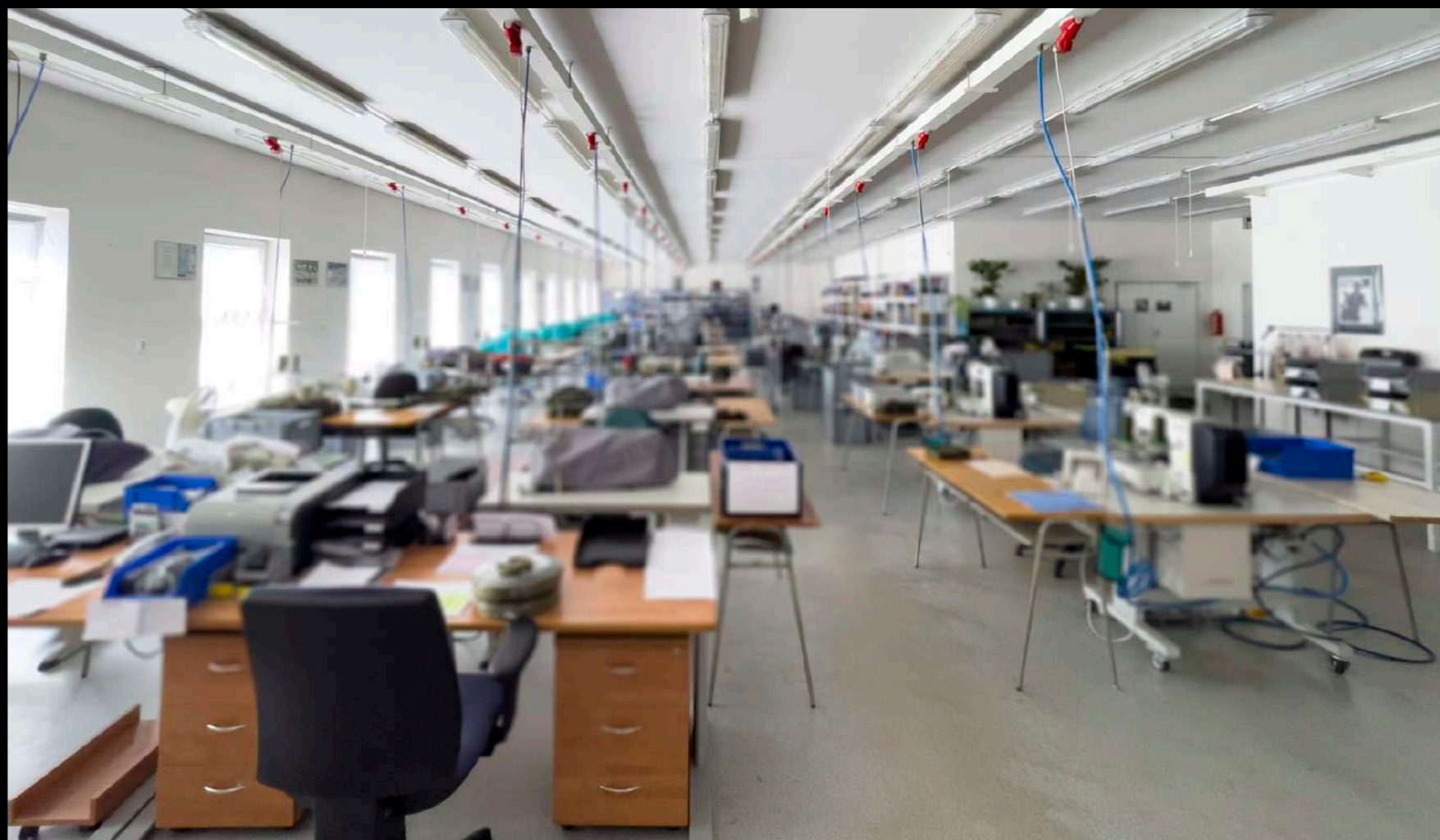
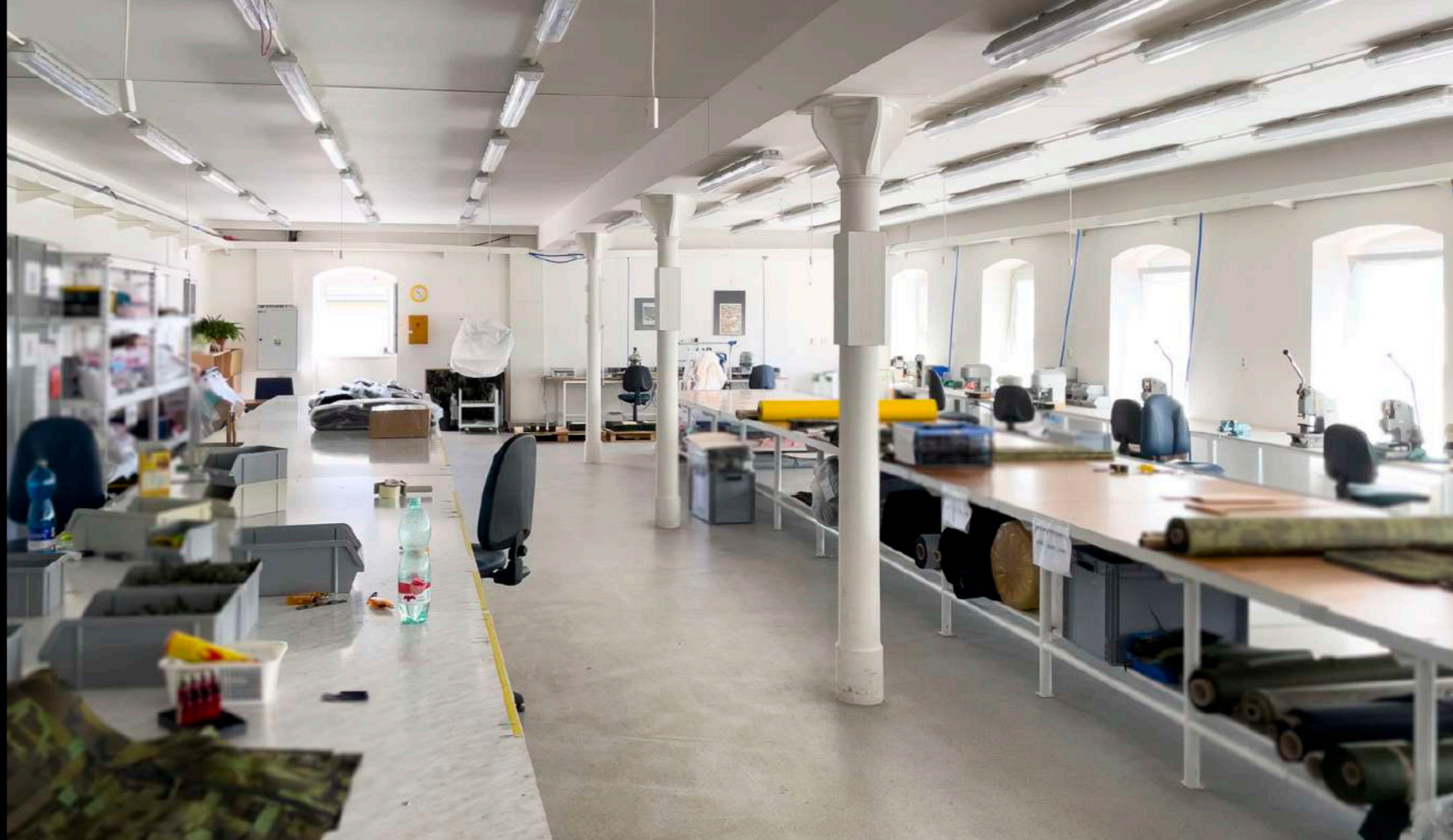


# STAVBA Č.P. 15

V jednotlivých podlažích se nachází výrobní a skladovací prostory, nové sociální a technické zázemí, výtah a schodiště.



# STAVBA Č.P. 15



# STAVBA Č.P. 16

Jedná se o soubor několika budov, stavebně a provozně propojených. Budovy byly také kompletně zrekonstruovány v letech 2012 - 2015, rekonstrukce probíhala ve vysokém standardu.

Objekt se skládá ze dvou půdorysně obdélníkových třípodlažních částí, ve dvoře třípodlažní hala a vestavek.

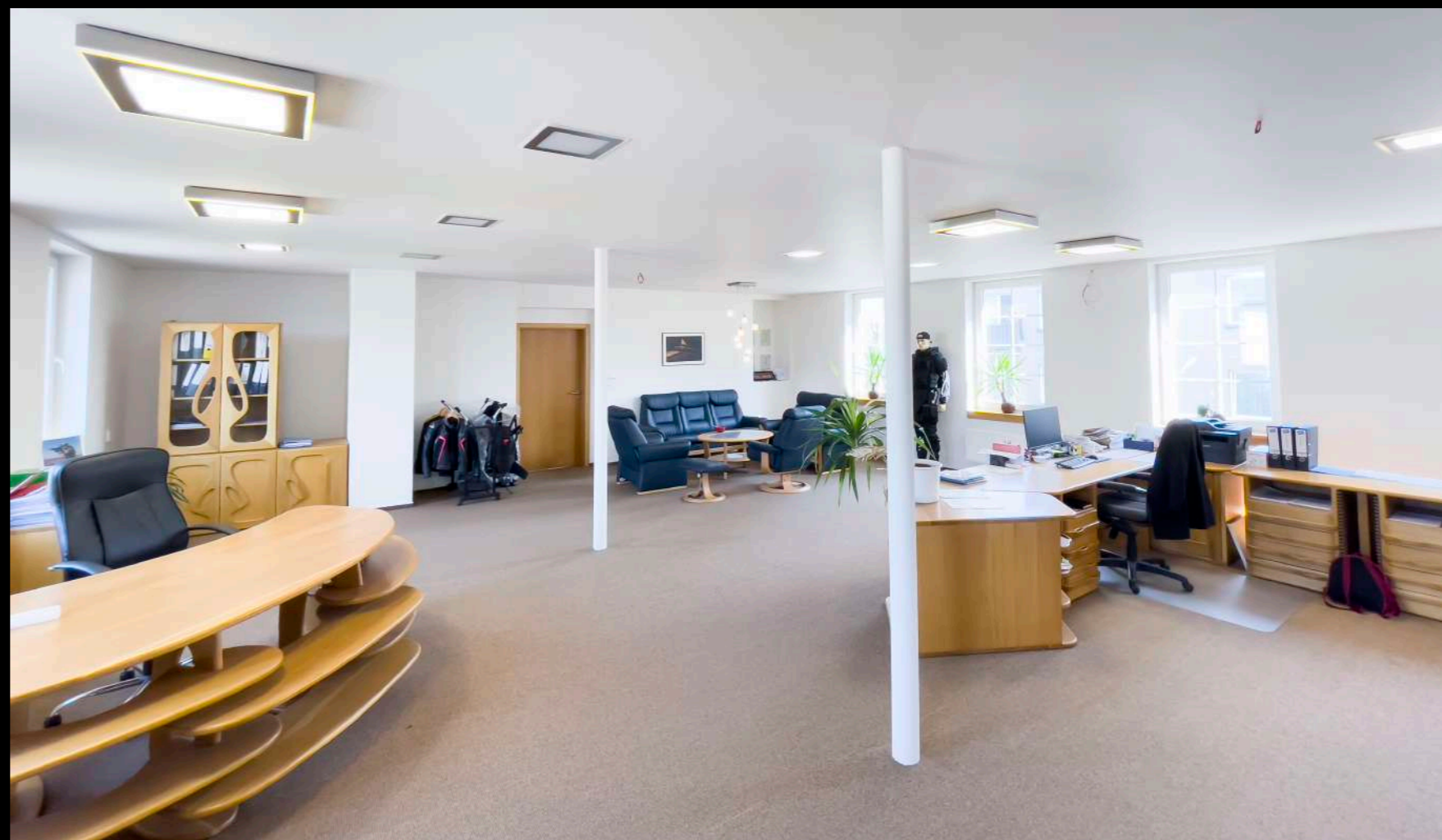


Stavba č.p. 16



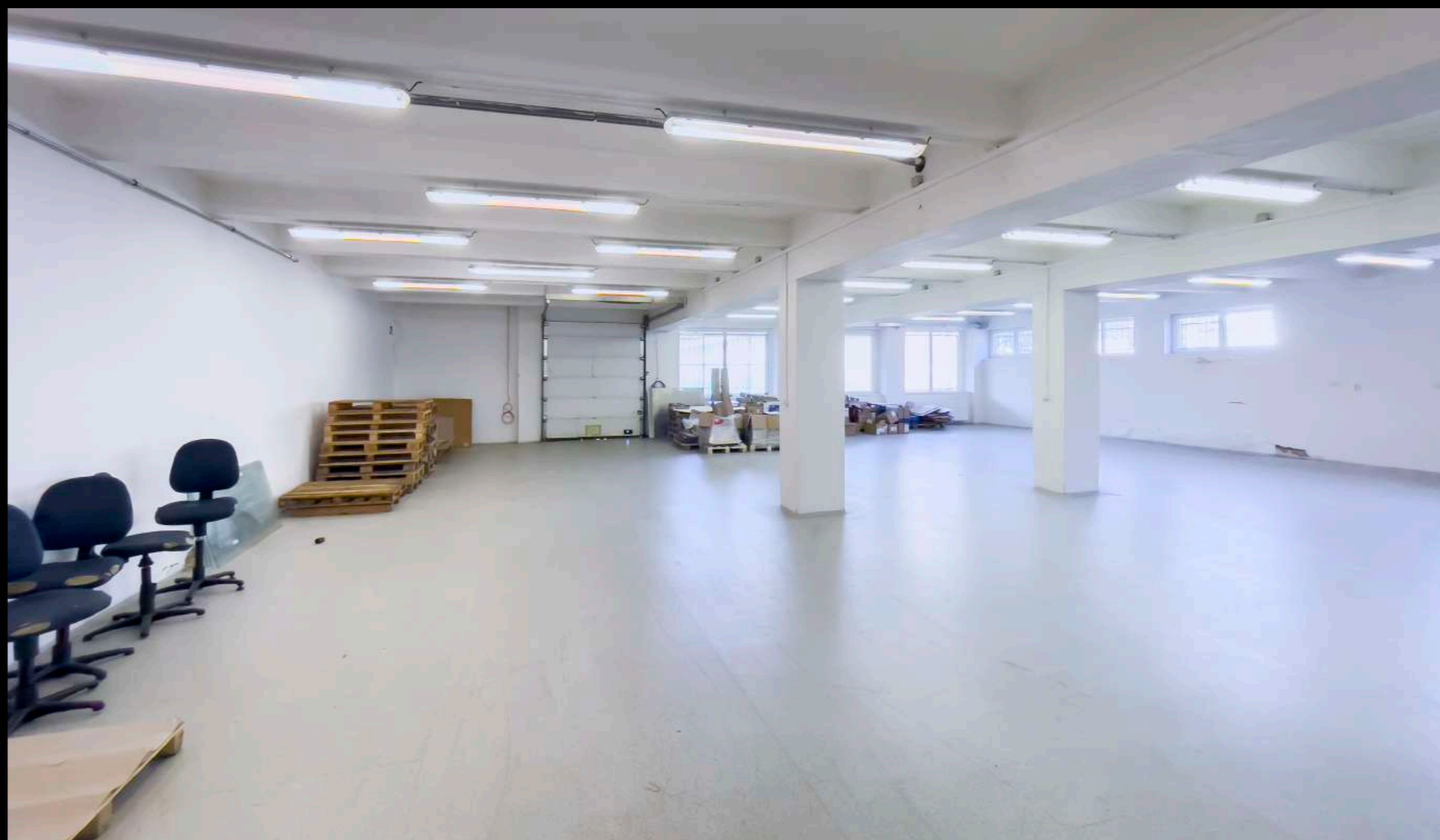
# STAVBA Č.P. 16

V jednotlivých podlažích se nachází výrobní a skladovací prostory, vrátnice, vstupní hala, nové sociální a technické zázemí, administrativní a reprezentační prostory.



# STAVBA Č.P. 16

Prostory jsou funkčně rozdělené na výrobu, skladování a administrativu.



# STAVBA Č.P. 16

Součástí budovy je také zázemí pro zaměstnance.



# DVOUPODLAŽNÍ OBJEKT

Součástí prodeje je také menší zděný dvoupodlažní objekt s rovnou střechou.

Objekt je využíván pro skladování.

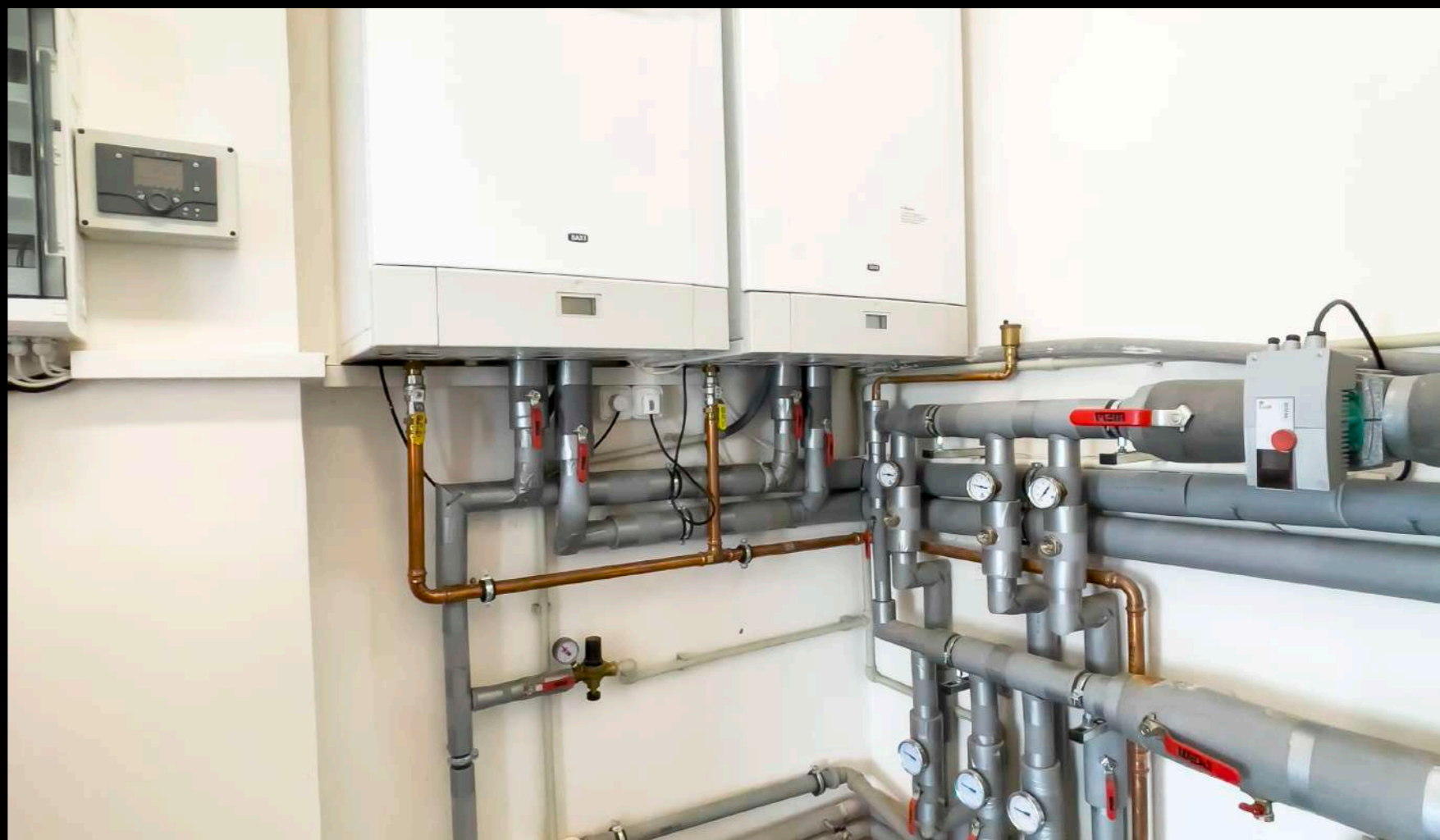
Nutné opravit přívod vody k objektu - pravděpodobně prasklé potrubí.



## TECHNICKÉ ŘEŠENÍ OBJEKTU

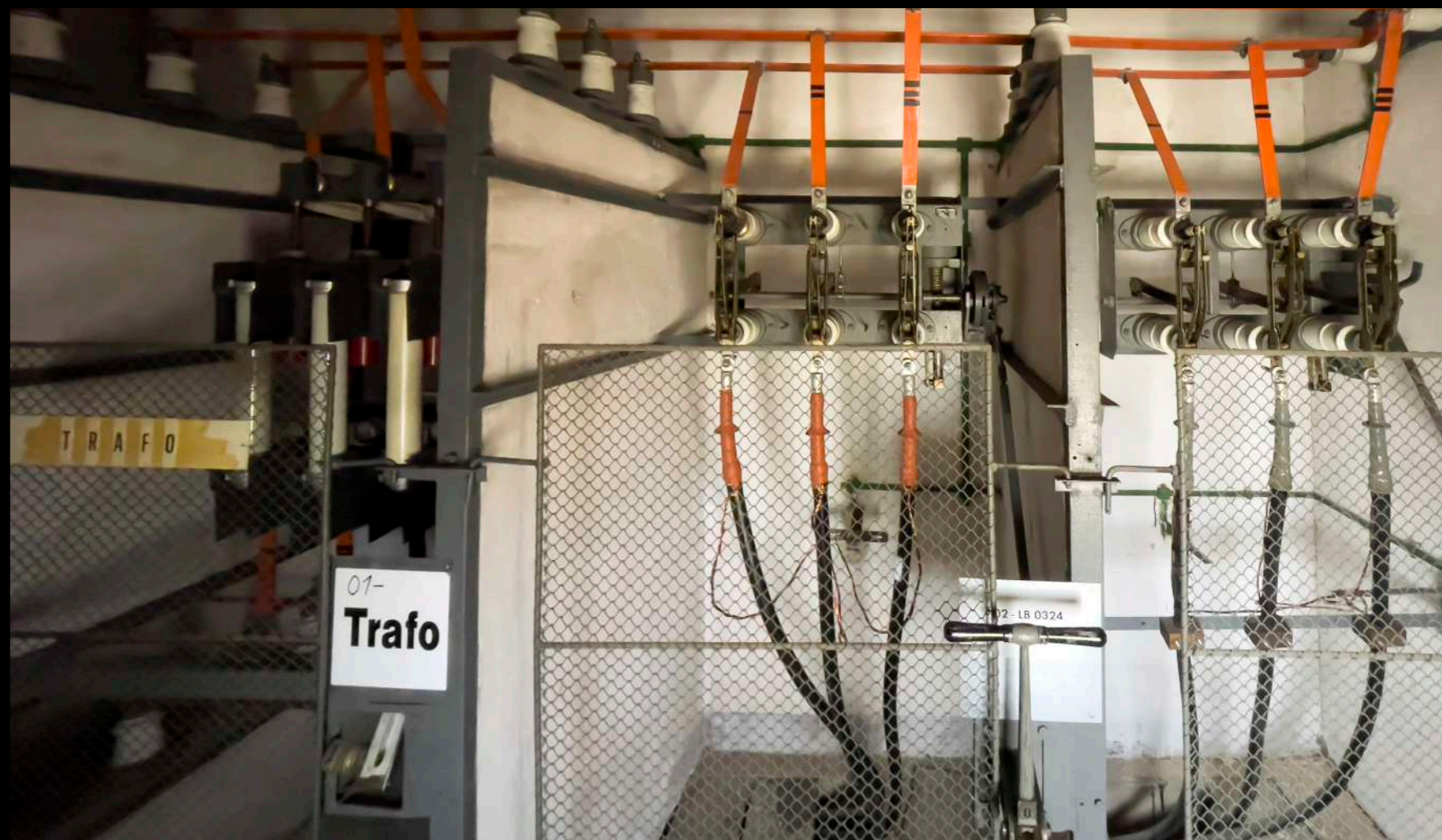
Stavebně technický stav je vyjma  
venkovních omítek velmi dobrý.

Vytápění areálu je zajištěno třemi  
plynovými kotelny, teplovodním  
ústředním topením.



# TECHNICKÉ ŘEŠENÍ OBJEKTU

Objekty jsou napojeny na veškeré  
inženýrské sítě.



# INVESTIČNÍ POTENCIÁL OBJEKTU

- **Potenciál pronájmu ve stávajícím stavu objektu:**

- Celková podlahová plocha 4.038,8 m<sup>2</sup>

- **Potenciál výstavby s odkazem na nový platný územní plán:**

- Plochy smíšené obytné městské



# SOUHRNNÉ INFORMACE

## Souhrnné informace

Celková plocha pozemků:	<b>3.597 m<sup>2</sup></b>
Celková podlahová plocha staveb:	<b>4.038,8 m<sup>2</sup></b>
Cena areálu dle znaleckého posudku ke dni 15.10.2021:	<b>45.000.000 Kč</b>



# NÁLEŽITOSTI PRODEJE

## **Forma prodeje**

Elektronická aukce

## **Termín elektronické aukce**

15.9.2022 od 13:00 hod.

## **Nejnižší podání**

40.000.000 Kč

## **Minimální příhoz**

50.000 Kč

## **Maximální příhoz**

1.000.000 Kč

# NÁLEŽITOSTI PRODEJE

## **Kauce**

2.000.000 Kč

## **Termín pro složení kauce**

14.9.2022 do 17:00 hod.

## **Termíny prohlídek**

I.prohlídka dne 31.8.2022 v 10:00 hod.

II.prohlídka dne 7.9.2022 v 10:00 hod.

## **Dodatečné informace**

Další informace jsou k dispozici ve znaleckém posudku, aukční vyhlášce a provozních podmínkách elektronické aukce.

Pro spuštění virtuální prohlídky klikněte na ikonu 360°



Ke spuštění virtuální prohlídky je nutné být připojen k internetu.

# KONTAKT

## **Ing. Marek Halas**

*Account Manager*

GSM: +420 736 287 789

Telefon: +420 257 314 251

Fax: +420 257 310 873

E-mail: [marekhalas@naxos.cz](mailto:marekhalas@naxos.cz)

NAXOS a.s.

[www.naxos.cz](http://www.naxos.cz)

Holečkova 31

150 00 Praha 5

Czech Republic

IČO: 26445867