INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej obchodní dům KATKA v centru Opavy, prodejní a skladové plochy 5.643 m^2, pozemky celkem 4.636m^2, Kateřinky u Opavy

www.verejnedrazby.cz/A7395

Ratibořská 1475/45, 747 05 Opava - Kateřinky

Informace o výběrovém řízení A7395:

Prodej probíhá formou 3. kolového elektronického výběrového řízení na adrese:

www.verejnedrazby.cz/A7395

Prodej obchodní dům KATKA v centru Opavy, prodejní a skladové plochy 5.643 m^2, pozemky celkem 4.636m^2, Kateřinky u Opavy

Termín složení kauce a doručení Smlouvy o složení kauce:	**do 16.10.2024 do 18:00 hod.**
Termín podání cenové nabídky (2. kolo):	**do 17.10.2024 do 12:00 hod.**
Termín podání finální nabídky (3. kolo):	**do 17.10.2024 do 15:00 hod.**
Minimální požadovaná cena*	**29.000.000,- Kč**
Požadovaná kauce**	**750.000,- Kč**
Číslo účtu pro složení kauce	**2501886179/2010**

***výherce aukce neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené ve výběrovém řízení, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace, předání a převzetí předmětu prodeje**

****** pokud se účastník výběrového („VŘ“) řízení stane vítězem VŘ (výhercem), bude kauce započtena na kupní cenu; pokud se účastník VŘ nestane vítězem VŘ (výhercem), bude kauce účastníkovi vrácena v souladu s podmínkami VŘ**

Kontaktní osoba:

Petr Charvát, tel.: +420 739 602 406, mail: charvat@gaute.cz
Petr Stejskal, tel.: +420 739 003 015, mail: stejskal@gaute.cz

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

Předmět prodeje:

Prodej obchodní dům KATKA v centru Opavy, prodejní a skladové plochy 5.643 m^2, pozemky celkem 4.636m^2, Kateřinky u Opavy

věci nemovité:

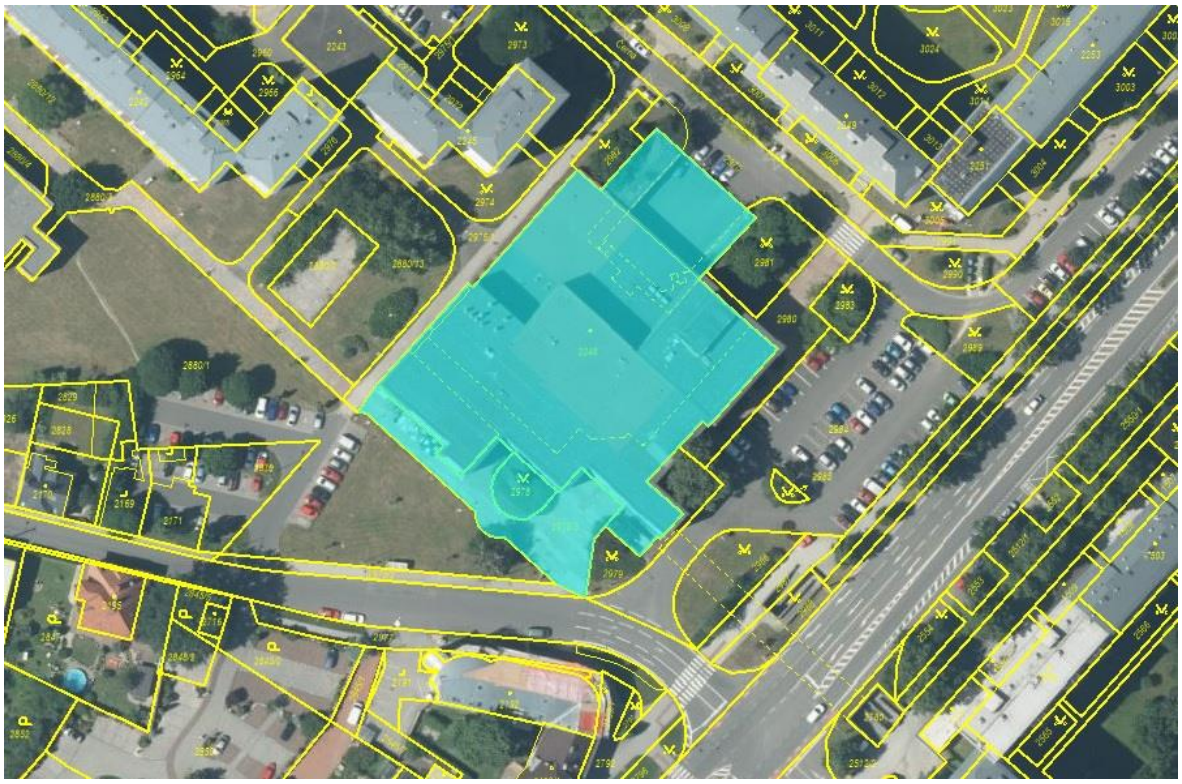
- pozemek parc.č. St. 2246, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova Kateřinky č.p. 1475, způsob využití občanská vybavenost,
- pozemek parc. č. 2975/3, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 2978, ostatní plocha, zeleň,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 2321 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, obec Opava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Opava.

LV	Parcela číslo	Výměra (m^2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2321	st. 2246	3900	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1475	X
2321	2975/3	613	ostatní plocha	ostatní komunikace	X
2321	2978	123	ostatní plocha	zeleň	X
CELKEM		**4636**			

gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

Katastrální mapa předmětu prodeje:



gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

Popis předmětu prodeje:

Nemovitosti

Popis

Prodej zavedeného obchodního domu Katka v centru Opavy - Kateřinky, ul. Ratibořická 1475/45. Na prodejní ploše třípatrového obchodního domu se nachází prodejna nábytku, textilu, restaurace a další služby. K zásobování je připravena nákladová rampa a dva nákladní výtahy. U obchodního domu lze využít placeného parkoviště s 60 parkovacími místy.

Jedná se o objekt obchodního domu o třech nadzemních podlažích postavený na půdoryse nepravidelného tvaru. První i druhé nadzemní podlaží slouží jako obchodní prostor a sklady. Třetí nadzemní podlaží slouží jako obchodní prostor. Obchodní dům má vyzděnou železobetonovou konstrukci a na venkovní fasádě je keramické obložení. Střecha objektu je plochá, pokryta asfaltovými pásy. Budova je napojena na všechny inženýrské sítě, včetně plynu, který se nepoužívá. Vytápění je dálkové z teplárny. Součástí objektu jsou dva nákladní výtahy. Obchodní dům byl postaven v roce 1970.

Dle platného územního plánu Opavy spadá obchodní dům do plochy smíšené obytné městské - SM

Dispoziční řešení a plocha podlaží:

1.NP - prodejní a skladové prostory se sociálním zázemím - 1.990 m^2
2.NP - prodejní a skladové prostory, sociální zázemí - 1.826 m^2
3.NP - prodejní prostory, sociální zázemí - 1. 827m^2

Podlaží	Podlahová plocha (m^2)	Koeficient typu ploch	Započitatelná podlahová plocha (m^2)
	(A)		(AxB)
1. NP	1990	1	1990
2.NP	1826	1	1826
3.NP	1827	1	1827
CELKEM	**5643**		**5643**

Funkční rozdělení ploch k pronájmu:

Prodejní a skladová plocha se zázemím všech podlaží činí: 5.643 m^2
Zastavěná plocha: 3.900 m^2
Celková výměra pozemků činí 4.636 m^2

Půdorysy jednotlivých podlaží jsou k dispozici v rámci příloh u výběrového řízení: www.verejnedrazby.cz/A7395

gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

Nájemní vztahy:

Nájemce	Nájemné bez DPH	Fakturace	DPH	Platnost smlouvy	Smlouva ze dne
NÁJEMCE 1	3 000 Kč	ročně	21	neurčitá	21.11.2023
NÁJEMCE 2	9 000 Kč	čtvrtletně	21	neurčitá	29.08.2023
NÁJEMCE 3	12 000 Kč	ročně	21	neurčitá	23.03.2022
NÁJEMCE 4	10 000 Kč	měsíčně	0	neurčitá	30.07.2021
NÁJEMCE 4	18 000 Kč	ročně	21	neurčitá	30.07.2021
NÁJEMCE 5	3 225 Kč	měsíčně	21	neurčitá	03.10.2023
NÁJEMCE 6	15 000 Kč	měsíčně	21	neurčitá	28.06.2024
NÁJEMCE 7	6 612 Kč	ročně	21	neurčitá	03.09.2013
NÁJEMCE 8	80 000 Kč	měsíčně	21	neurčitá	15.09.2022
NÁJEMCE 9	21 260 Kč	měsíčně	21	neurčitá	01.08.2008

Konkrétní obsah nájemních smluv k dispozici pouze předem na vyžádání

Účastí ve výběrovém řízení bere kupující na vědomí a je plně srozuměn s tím, že na základě nabytí vlastnického práva k předmětu prodeje vstoupí do veškerých práv a povinností prodávajícího (jako pronajímatele) ohledně nájemních vztahů uzavřených k předmětu prodeje či jeho dílčím částem.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) 2014:

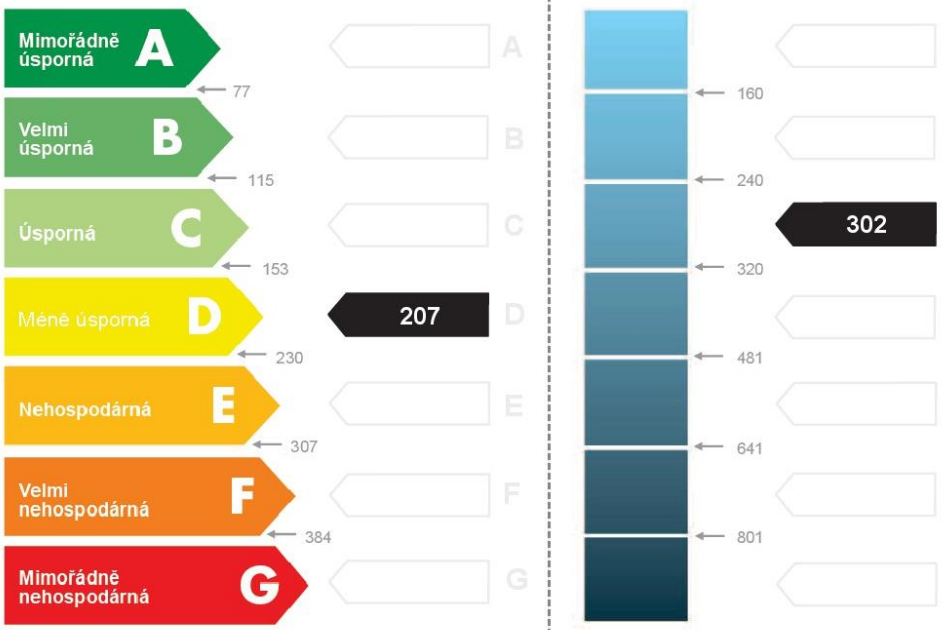
PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo:	Ratibořská 1475/45	
PSČ, místo:	747 05 Opava	
Typ budovy:	Budova pro obchodní účely	
Plocha obálky budovy:	7 641,1	m^2
Objemový faktor tvaru A/V:	0,62	m^2/m^3
Energeticky vztažná plocha:	4 667,5	m^2

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)
Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)	

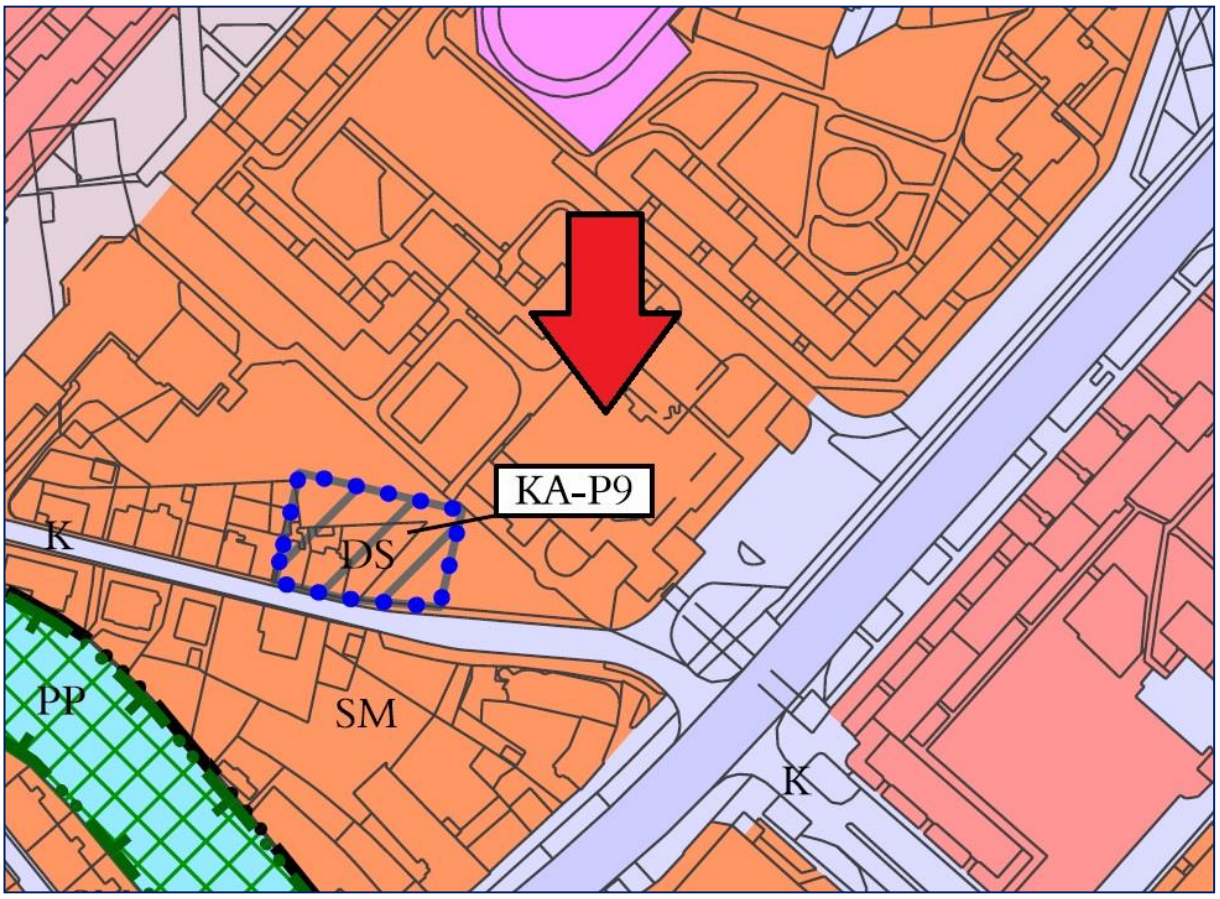


Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	964,532	1 408,288

gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

Územní plán Opavy

Dle platného územního plánu Opavy spadá obchodní dům do plochy smíšené obytné městské - SM



B.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ	ZMĚNY	
MPZ		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA
UA		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - URBANISTICKY A ARCHITEKTONICKY ZVLÁŠTĚ CENNÉ
SM	SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SV	SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
SF	SF	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - FARMY
BH	BH	PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO
BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
OV	OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OK	OK	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍCH ZAŘÍZENÍ VELKOPLOŠNÝCH

gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM)

Využití hlavní:

- bytové domy; bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy);
- rodinné domy;
- stavby veřejné infrastruktury - občanské vybavení tj. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva – stavby a zařízení k zajištění obrany a bezpečnosti státu;
- stavby a zařízení pro stravování, ubytování, administrativu.

Využití přípustné:

-- stavby pro obchod:
  - v pásmu piety nové stavby s prodejní plochou do 200 m^2;
  - v zastavitelných plochách s prodejní plochou do 400 m^2;
  - ve stabilizovaných plochách v ochranném pásmu městské památkové zóny nové stavby s prodejní plochou do 400 m^2;
- stavby pro obchod v opuštěných a nevyužívaných areálech;
- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň na veřejných prostranstvích včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit;
- stavby a zařízení pro rekreační a školní tělovýchovu;
- služební byty jako součást staveb občanského vybavení a staveb pro provozování služeb a podnikatelských aktivit;
- doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení (pergoly, altány, bazény apod.);
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou do 200 m^2;
- hromadné garáže, řadové garáže k bytovým domům a jednotlivé garáže k rodinným domům s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- čerpací stanice pohonných hmot pouze mimo plochy situované v ochranném pásmu městské památkové zóny s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na objektech a v ochranném pásmu městské památkové zóny pouze na plochých střechách a bez vizuálního uplatnění z veřejně přístupného (uličního) prostoru a veřejně přístupných výškových dominant;
- myčky aut s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a další stavby související s dopravnou;
- přistávací plocha – heliport v ploše označené OP-P6;
- stávající autobazary.

Využití podmíněně přípustné:

- zástavba plochy označené KA-Z1 se připouští až po stanovení nového záplavového území, které nebude zasahovat do této plochy;
- dosavadní způsob využití jednotlivých ploch vymezených územním plánem jako plochy přestavby je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy, tj. provozování výrobních aktivit nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska hlukových poměrů, vibrací, kvality ovzduší apod.

gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

Využití nepřípustné: - stavby pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, zahrádkové osady, hřbitovy; - nové řadové garáže bez vazby na bytové domy a jednotlivé garáže bez vazby na rodinné domy; - stavby a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, nové autobazary, autoopravny, pneuservisy, vrakoviště, zemědělské

stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat, a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území; - v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m^2; - odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů; - umisťování billboardů, bigboardů a velkoplošných světelných panelů pro reklamu; - sběrné dvory (třídící dvory, sběrny surovin, zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu); - ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.
Prostorové uspořádání: - intenzita využití pozemků v zastavitelných plochách: u samostatně stojících rodinných domů do 50 %; řadových a atriových rodinných domů do 70 %; - intenzita využití pozemků v zastavitelných plochách pro další stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném do 70 %; - intenzita využití pozemků v zastavěném území je stejná jako v zastavitelných plochách; na pozemcích, kde je již procento intenzity využití pozemků překročeno historickým vývojem zástavby nebo kde by novým stavebním záměrem došlo k jeho překročení, je v odůvodněných případech další zvýšení intenzity využití pozemku podmíněně přípustné v případě minimalizace negativních dopadů na urbanistickou strukturu, charakter stávající zástavby a organizaci veřejných prostranství lokality; - výšku staveb navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby.

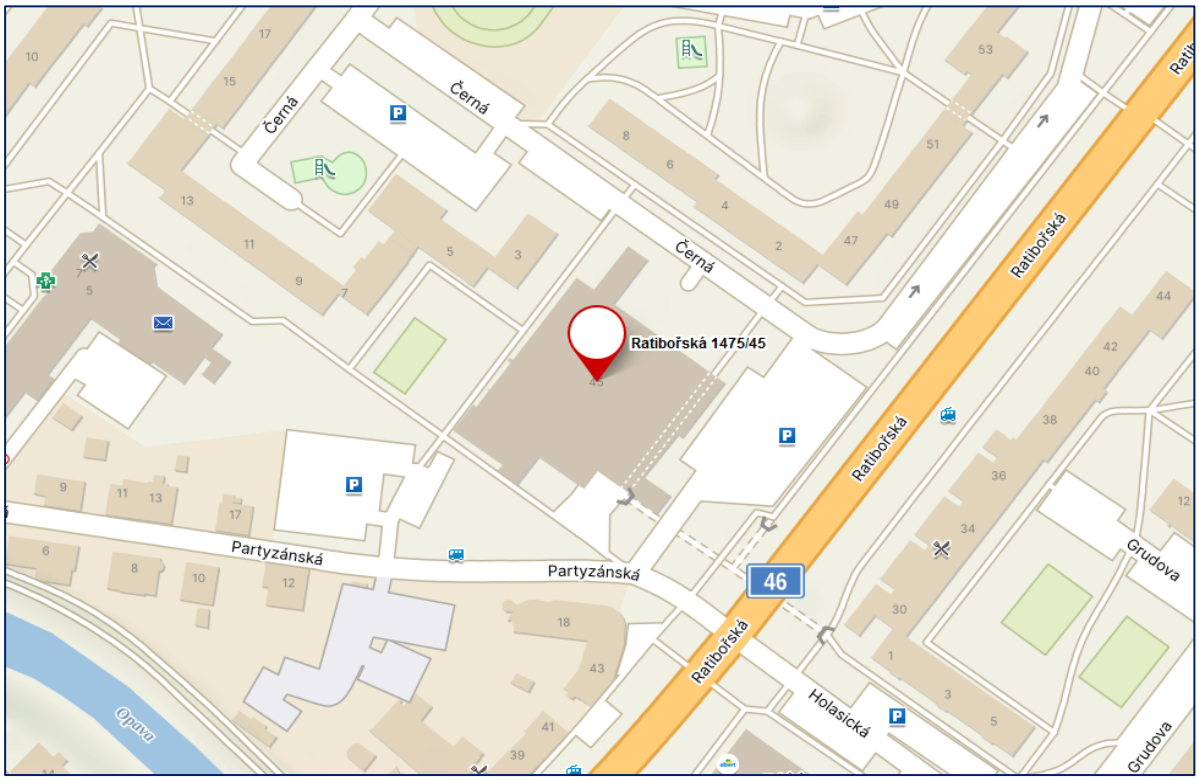
Zdroj Platný územní plán Opavy: https://www.opava-city.cz/cz/nabidka-temat/uzemni-planovani/uzemni-planovani/platny-uzemni-plan-opavy.html

https://www.opava-city.cz/files/cz/nabidka-temat/uzemni-planovani/uzemni-planovani/platny-uzemni-plan-opavy/opava-txt-uplne-zneni-po-zm2-12-22.pdf

gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

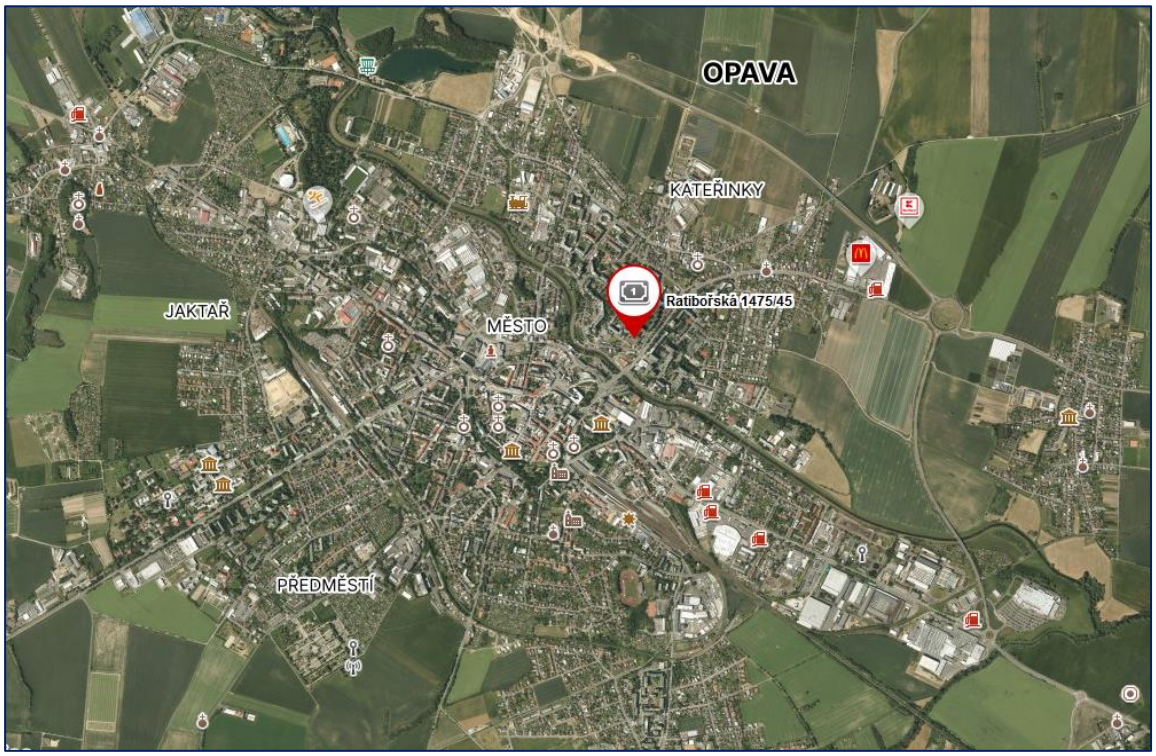
Přístup k nemovitostem

Přístup možný z hlavní komunikace Ratibořská na ulici Partyzánská, případně z ulice Černá
Parkoviště u obchodního domu je ve vlastnictví Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

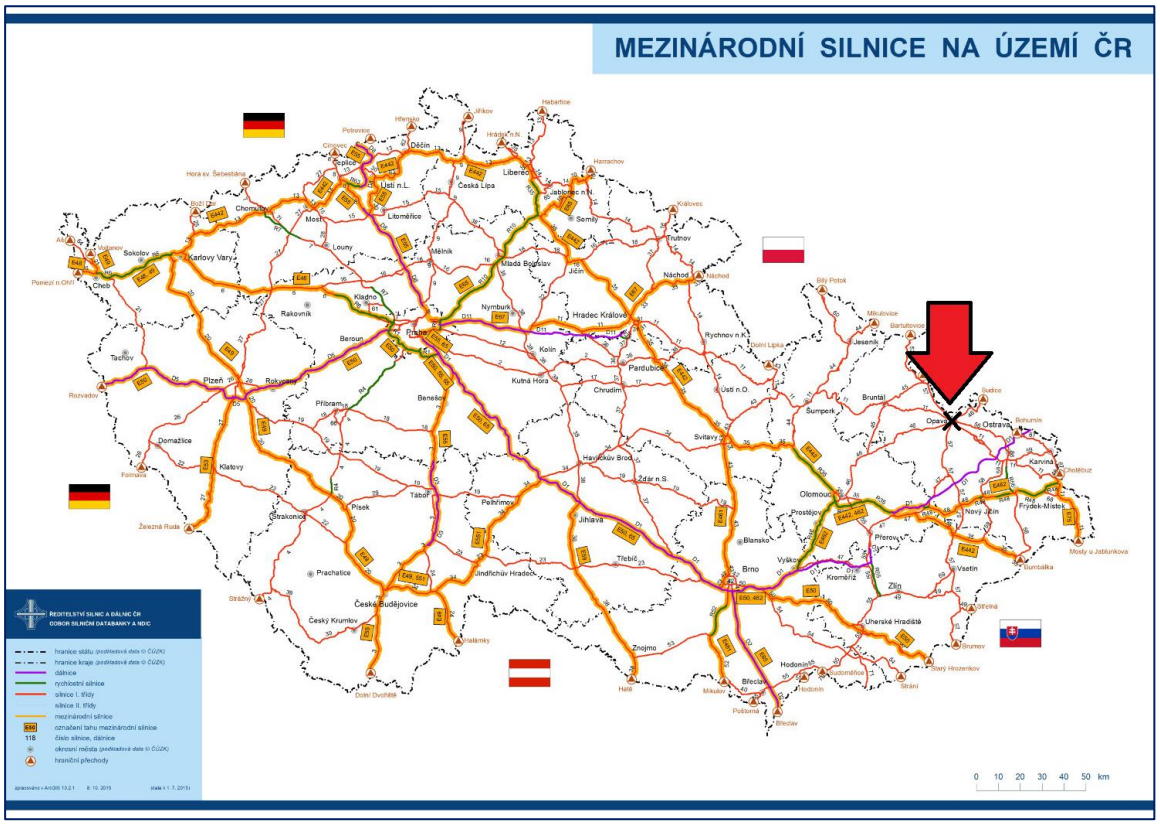


gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

Poloha nemovitostí



Adresa: **Ratibořská 1475/45, 747 05 Opava - Kateřinky**
GPS: **49.9418969N, 17.9108394E**



gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic

Vzdálenosti:

Opava (centrum)	1 km
Ostrava	39 km
Olomouc	101 km
Brno	169 km
Praha	372 km

Dopravní dostupnost

Autobusová zastávka:
Nejbližší autobusová zastávka „Opava, Holasická“ je ve vzdálenosti cca 100 m, pěšky trvá do 2 minut
Spoje č. 213, 314, 219

Trolejbusová zastávka:
Nejbližší trolejbusová zastávka „Opava, Holasická“ je ve vzdálenosti cca 154 m, pěšky trvá do 3 minut
Spoje č. 202 a 204

Vlaková stanice:
Nejbližší vlaková stanice „Opava východ“ je ve vzdálenosti cca 1,2 km, pěšky trvá cca 21 min, autem cca do 5 min

gaute@gaute.cz / www.verejnedrazby.cz / +420 541 213 390
Gaute, a.s., Lidická 26,602 00 Brno, Czech Republic