

# INFORMAČNÍ MEMORANDUM



## Prodej pronajaté administrativní budovy ul. Hlávkova, Ostrava - Přívoz

---

|                                                         |                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| <b><u>FORMA PRODEJE:</u></b>                            | Výběrové řízení      |
| <b><u>MINIMÁLNÍ POŽADOVANÁ CENA:</u></b>                | 15.000.000,- Kč      |
| <b><u>CENA NEMOVITOSTÍ DLE ZP ZE DNE 28.4.2025:</u></b> | 33.000.000,- Kč      |
| <b><u>AKTUÁLNÍ VÝNOS Z PRONÁJMU:</u></b>                | 855.048,- Kč         |
| <b><u>POTENCIÁLNÍ VÝNOS Z PRONÁJMU:</u></b>             | 1.115.900,- Kč       |
| <b><u>CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA:</u></b>                    | 1.166 m <sup>2</sup> |

## OBSAH

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| KLÍČOVÉ PARAMETRY.....              | 3  |
| ZÁKLADNÍ INFORMACE.....             | 4  |
| SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PRODEJE.....   | 6  |
| LOKALITA A ROZVOJOVÝ POTENCIÁL..... | 7  |
| Strategické veřejné investice.....  | 7  |
| Dopravní dostupnost.....            | 7  |
| ÚZEMNÍ PLÁN.....                    | 8  |
| KATASTRÁLNÍ MAPA.....               | 10 |

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Informace o výskytu sítí, územní plán
- Příloha č. 2: List vlastnictví
- Příloha č. 3: Půdorysné plány budovy
- Příloha č. 4: Fotodokumentace
- Příloha č. 5: Nájemní smlouvy – na vyžádání

**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.

## KLÍČOVÉ PARAMETRY

- Prodej formou share dealu
- Aktuální výnos: 855.048,- Kč/rok
- Potenciální výnose 1.115.900,- Kč/rok
- Užitná plocha hlavní budovy: 1.136 m<sup>2</sup>
- Podlaží: 1 PP + 3 NP (půdní vestavba kolaudována 2007)
- Rekonstrukce:
  - kompletní rekonstrukce objektu kolaudace 1997
  - půdní vestavba kolaudována 2007
  - nová fasáda a instalace kamerového systému 2025
- Technický stav: výborný
- Garáž: samostatný objekt s užitnou plochou 30,24 m<sup>2</sup>

Informace o nájemních vztazích a souvisejících skutečnostech jsou k dispozici u realitní kanceláře po podpisu dohody o mlčenlivosti (NDA).

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

Odkaz na video: <https://www.youtube.com/watch?v=NOWHS0FGjRk&t=1s>

Odkaz na inzerci:



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Zrekonstruovaný administrativní dům s celkovou užitnou plochou 1 166 m<sup>2</sup> a potenciálním ročním výnosem až 1.115.900,- Kč, situovaný v městské části Ostrava–Přívoz, v bezprostřední blízkosti hlavního vlakového nádraží, na nároží ulic Hlávkova a Špálova.

Významným faktorem pro budoucí hodnotu nemovitosti je plánovaná komplexní rekonstrukce hlavního vlakového nádraží Ostrava a jeho okolí, s předpokládanými investicemi města přesahujícími 20 miliard Kč od roku 2028. Lokalita je zároveň součástí strategické severojižní dopravní osy VRT Vídeň – Varšava, což výrazně posiluje její dlouhodobý investiční a rozvojový potenciál.

Objekt byl postaven v roce 1896 a v roce 1997 prošel kompletní rekonstrukcí (kolaudace 09/1997), zahrnující:

- střešní krytinu (betonová taška Bramac),
- kompletní klempířské prvky z TiZn,
- instalaci dřevěných EURO oken s izolačními dvojskly,
- modernizaci technických rozvodů a vytápění.

V roce 2007 byla realizována půdní vestavba (kolaudace 07/2007), včetně osazení plastových střešních oken ROTO, čímž došlo k rozšíření užitné plochy a zvýšení standardu objektu. V roce 2012 byly původní plynové kotle nahrazeny moderními plynovými kondenzačními kotli BROTJE, což přispělo ke snížení provozních nákladů a vyšší energetické efektivitě.

V roce 2025 proběhla rekonstrukce průčelní fasády a zároveň byl instalován kamerový systém zajišťující dohled nad exteriérem i interiérem budovy.

Nemovitost je nabízena formou share dealu. Budova je v současnosti stabilně obsazena s fungující nájemní strukturou a pravidelným výnosem ve výši 855.048,- Kč ročně, s potenciálem dalšího růstu.

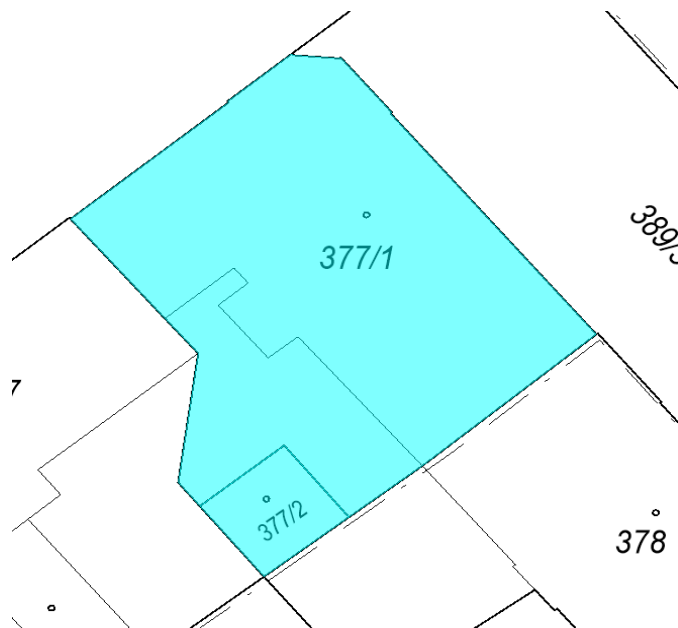
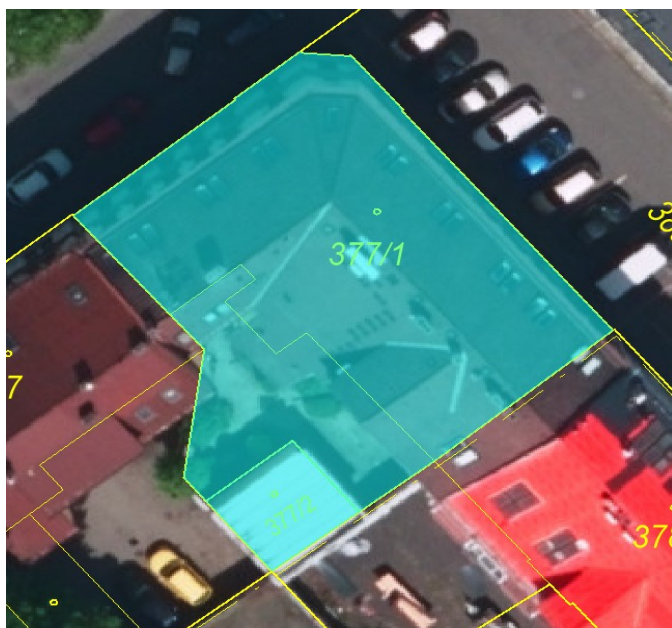
Administrativní dům má dispozici 1 podzemního a 3 nadzemních podlaží a umožňuje flexibilní členění jednotlivých pater dle potřeb nájemců. Součástí objektu je rovněž samostatná dvojgaráž umístěná ve vnitrobloku.

Technický stav nemovitosti je velmi dobrý. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektřina, plyn, vodovod, kanalizace). Vytápění je řešeno plynovou kotelnou s teplovodním rozvodem.

Budova si zachovává svůj historický architektonický charakter, přičemž plně vyhovuje požadavkům na moderní administrativní využití. Objekt se nachází v památkové zóně navržené významným vídeňským urbanistou Camillem Sitte, nejde však o památkově chráněnou stavbu, což umožňuje větší flexibilitu při provozu i případných budoucích úpravách.

| Aktuálně nepronajatá plocha |          |                         |                                        |
|-----------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------------|
| Podlaží                     | Prostor  | Plocha v m <sup>2</sup> | Pozn.                                  |
| 3.NP                        | Kancelář | 65                      | Dvě místnosti a vlastní WC s koupelnou |
|                             | Kancelář | 42                      |                                        |
| 2.NP                        | Sklad    | 4,9                     |                                        |
| 1.NP                        | Garáž    | 30                      | Ve vnitrobloku                         |
| 1.PP                        | Sklep    | 21,5                    |                                        |
|                             | Sklep    | 18,2                    |                                        |
|                             | Sklep    | 11,7                    |                                        |
|                             | Sklep    | 12,5                    |                                        |
|                             | Sklep    | 12                      |                                        |

## SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PRODEJE



**Předmětem prodeje je společnost PAVEPA s.r.o.**

- společnost PAVEPA s.r.o. je výhradním vlastníkem nemovitosti parc. č. st. 377/1. a st. 377/2, to vše na LV č. 621 zapsané v katastrálním území Přívoz.
- prodej proběhne formou Share deal

## LOKALITA A ROZVOJOVÝ POTENCIÁL

Nemovitost se nachází v městské části Ostrava–Přívoz, která tvoří přirozenou vstupní bránu do širšího centra Ostravy. Lokalita kombinuje výbornou dopravní dostupnost, městskou infrastrukturu a zároveň dlouhodobý urbanistický potenciál, který je podpořen plánovanými veřejnými investicemi.

### Strategické veřejné investice

Město Ostrava plánuje od roku 2028 zahájit komplexní rekonstrukci hlavního vlakového nádraží, včetně přilehlého území, s celkovým objemem investic přesahujícím 20 miliard Kč. Tento projekt je jednou z největších veřejných investic v regionu a očekává se, že výrazně přispěje k:

- zvýšení atraktivity širšího centra města,
- nárůstu pohybu osob a podnikatelských aktivit,
- dalšímu růstu poptávky po administrativních a komerčních prostorech v okolí.

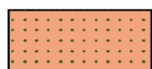
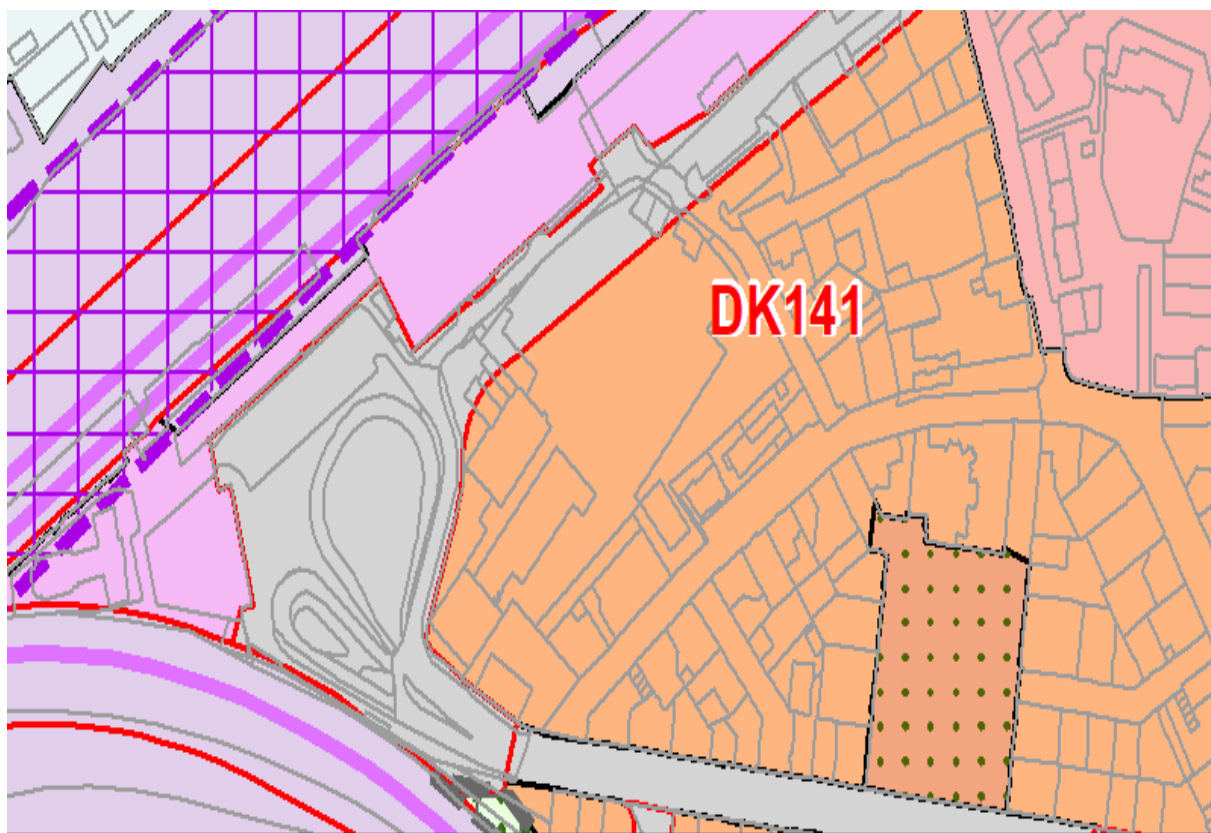
Současně je lokalita součástí plánované vysokorychlostní železniční trasy (VRT) Vídeň – Varšava, která v dlouhodobém horizontu posílí význam Ostravy jako dopravního a ekonomického uzlu střední Evropy.

### Dopravní dostupnost

Lokalita nabízí rychlé spojení do centra Ostravy, stejně jako velmi dobrou dostupnost na hlavní městské i regionální dopravní tahy. V docházkové vzdálenosti se nachází veřejná doprava, železniční infrastruktura a občanská vybavenost.

Zásadním faktorem je také strategické umístění na severojižní dopravní ose, která je dlouhodobě vnímána jako klíčová spojnice Vídeň – Brno – Ostrava – Varšava.

## ÚZEMNÍ PLÁN



**veřejná prostranství**



**plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení**

### Plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení

Slouží: bydlení a občanskému vybavení integrovanému převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

### Hlavní využití:

- bytové domy, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. obchody, služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, vzdělávací, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědeckotechnologická zařízení, zdravotní a sociální zařízení – ordinace, domovy důchodců, charitativní zařízení) samostatné nebo integrované do domů s bydlením.

**Přípustné využití:**

- provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití (např. pomocné provozy, sklady, prostory technického vybavení předmětných budov, dílny údržby),
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, manipulační plochy, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,
- veřejné prostory a plochy zeleně,
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům.

**Podmíněně přípustné využití:**

- rodinné domy,
- výroba, obchod a služby, které svým charakterem a kapacitou (hluk, emise, zápach, dopravní zátěž území, apod.) nesnižují kvalitu prostředí v této ploše,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

## KATASTRÁLNÍ MAPA

