

INVESTIČNÍ MEMORANDUM



Obchodní dům v centru Opavy

PRODEJ OD FORTE, OBCHODNÍHO DOMU U DOLNÍHO NÁMĚSTÍ V SRDCI MĚSTA

CELKOVÁ PODLAŽNÍ PLOCHA 1081 M², UŽITNÁ PLOCHA 716 M²

POTENCIÁL NA PŘEMĚNU ČÁSTI BUDOVY NA KANCELÁŘSKÉ PROSTOTY ČI BYTY

Obchodní dům Forte

Mezi Trhy 120/9, Opava

Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 360 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 226 m², jehož součástí je stavba č. p. 120 (stavba občanského vybavení). Vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 187, pro k. ú. Opava-Město, obec Opava. Stavbu občanského vybavení tvoří komerční nemovitost – obchodní centrum ve středu města provozované pod názvem Obchodní centrum Forte.

- Pozemek celkem: 226 m²
- Zastavěná plocha: 217 m²
- Celková podlažní plocha: 1 081 m²
- Celková užitná plocha: 716 m²

Obchodní centrum FORTE je tvořen pěti nadzemními a dvěmi podzemními podlažími. V nich se nachází komerční prostory – prodejny a provozovny, kanceláře, sklady, příslušenství a technické zázemí.

Podrobné informace o nemovitosti naleznete v Dataroomu.



0 10 20 30 40 M



Pohled na OD Forte
a ulici Mezi Trhy



Pohled na zadní trakt
OD FORTE



Pohled na OD Forte přes Dolní náměstí

Obchodní dům Forte

Flexibilita využití a potenciál

Současné využití

- V přízemí a prvním patře se nachází zavedené obchody provozované současným majitelem domu. V 1. NP nalezneme obchod s dámskou a pánskou módou, ve 2. NP prodejnu s koženou módou.
- Provozovna nacházející se podél pasáže je pronajímána a provozována samostatně.
- Po koupi a převzetí nemovitosti lze tyto prodejny a provozovnu bez větších úprav dále provozovat.

Možná využití

- Nemovitost se vyznačuje značnou flexibilitou možného využití umožňující různé formy komerčního provozu – obchody, nabídka služeb, kanceláře apod.
- Po provedení úprav lze vhodně kombinovat komerční využití s rezidenčním. Zejména vyšší nadzemní podlaží (3. NP, 4. NP a 5. NP) nabízejí možnost přestavby na bytové jednotky.
- 5. NP s terasou je ideální pro přestavbu na reprezentativní penthouse (luxusní velkometrážní byt určený pro velmi honosné a luxusní bydlení).

Náklady a výnos

- Nemovitost nabízí atraktivní příležitost realizovat okamžitý výnos z pronájmu či po adaptaci možnost rozprodeje vzniklých samostatných jednotek.
- Nízké provozní náklady.
- Umístění v srdci Opavy je dlouhodobě vnímáno jako stabilní a dobře monetizovatelná adresa.

Podrobné informace naleznete v Dataroomu.



**Videoprohlídka
Obchodní dům Forte**

Historie a současnost

Dům byl vystavěn podle projektu navrženého kolem roku 1924 renomovaným vídeňským ateliérem Köstler–Koch jako dům pro firmu rodiny Sladký. V přízemí a prvním patře byl provozován obchod s oděvy a krejčovskou dílnou, ve dvou zbývajících patrech se nacházel byt majitelů domu a podniku.

HISTORICKÁ KONTINUITA

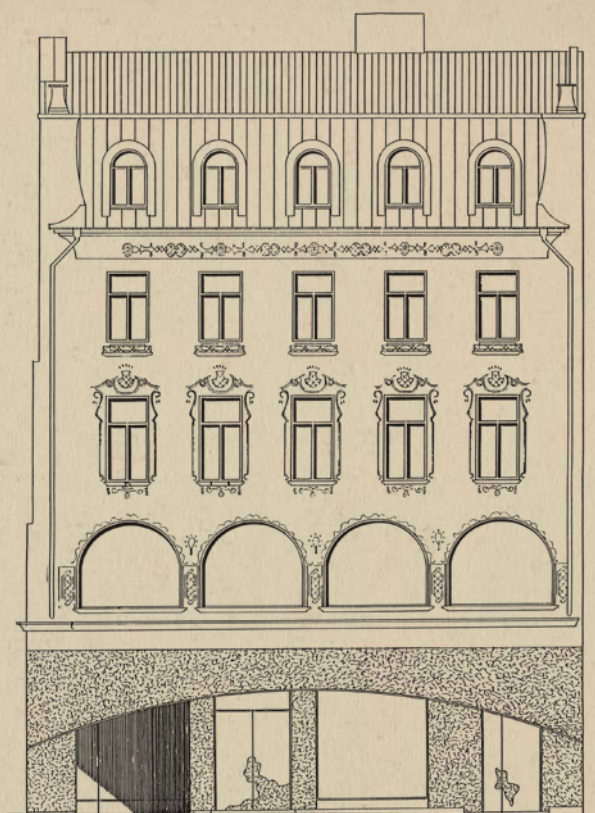
I v poválečné době byl provoz domu spjatý s prodejem oděvů, provozovnu zde měl státní podnik Oděvní obchod Ostrava.

V devadesátých letech minulého století nový vlastník dům celkově adaptoval – došlo především k rekonstrukci a dostavbě 4. a 5. NP. Při této zásadní úpravě byly rozšířeny obchodních prostory, které zároveň lépe zpřístupnilo nově vestavěné schodiště mezi 2. až 4. NP a panoramatický výtah při vnějším plášti domu směrem do ulice.

Objekt od té doby slouží převážně jako prodejna oděvů, módních doplňků a kožené módy. Dům disponuje potřebným zázemím – sklady, kanceláři, příslušenstvím i technickým zázemím.



Návrh obchodního domu z roku 1924



Projekt rekonstrukce z roku 1992

Stavebně technický popis

- Objekt je postaven tradiční technologií – základové kamenobetonové pásy a cihelné zdivo. Původní stropy jsou monolitické, nové do ocelových I profilů. Nové dozdivky provedené v rámci rekonstrukce v devadesátých letech jsou z pórobetonu.
- Sedlová střecha mírného spádu je tvořena dřevěným krovem, krytina je plechová, částečně z měděného a částečně hliníkového plechu. Z 5. NP se vychází na střešní terasu.
- Domem prochází původní schodiště. Mezi 1. až 4. NP bylo v rámci rekonstrukce vybudováno nové ocelové schodiště spojující prodejní prostory.
- Budova disponuje dvěma výtahy. Při obvodovém plášti budovy směrem do ulice Mezi Trhy se nachází panoramatický výtah. Souběžně s vnitřím schodištěm vede výtah nákladní.
- Vytápění je řešeno ústředním plynovým topením. Ohřev vody probíhá elektrickými ohřívači.
- Osazena jsou převážně plastová okna, v 1. a 2. NP jsou v čele budovy vitríny a výlohy. Dveře jsou nadstandardní protipožární, vstupní dveře jsou nové prosklené.
- Dům je částečně klimatizován.
- V druhém podzemním podlaží bývala kotelna s uhelnou, dnes jsou zde sklepní místnosti.
- Centrální vytápění budovy je řešeno kondenzačním kotlem umístěným v 5. NP.

Infrastruktura a inženýrské sítě

Objekt je připojen na veškeré sítě – vodovodní řad, plynovod, kanalizaci, elektrické přípojky. Internetové připojení je řešeno optickým kabelem.

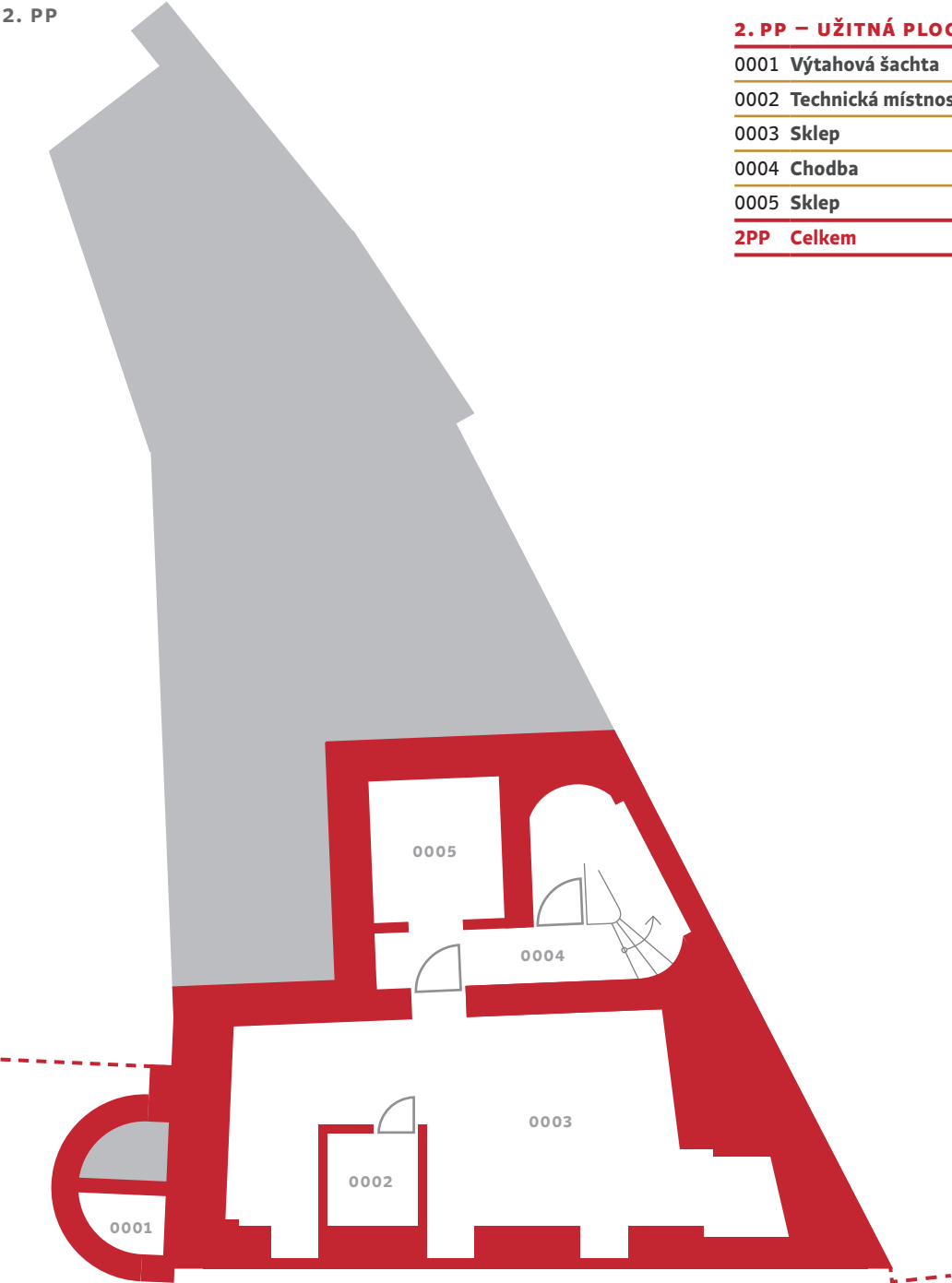


- | | | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| ■ Kategorie domu: | komerční | ■ Parkování: 2 vyhrazená |
| ■ Umístění objektu: | centrum obce | parkovací místa u zadního |
| ■ Okolní zástavba: | obchodní a obytná | traktu budovy |
| ■ Stav domu: | dobrý | ■ Průkaz energetické |
| ■ Druh stavby: | cihlová | náročnosti budovy (PENB): |
| ■ Zastavěná plocha: | 217 m ² | Třída E – Nehospodárná |
| ■ Užitná plocha: | 757 m ² | |
| ■ Celková podlažní plocha: | 1081 m ² | |
| ■ Podlaží podzemní: | 2 | |
| ■ Podlaží nadzemní: | 5 | |

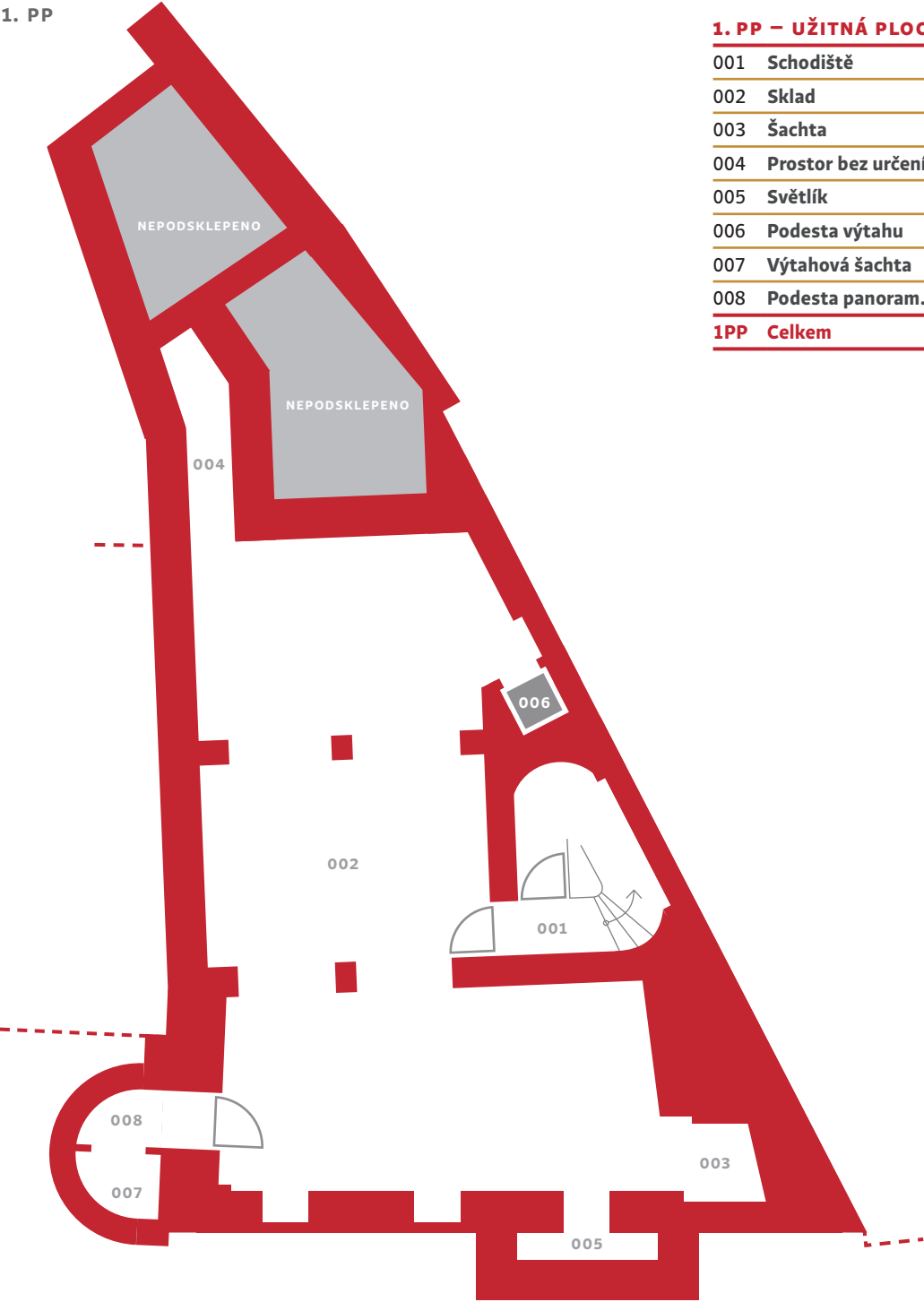
2. PP

2. PP – UŽITNÁ PLOCHA

0001	Výtahová šachta	2,58 m²
0002	Technická místnost	3,71 m²
0003	Sklep	38,59 m²
0004	Chodba	4,63 m²
0005	Sklep	8,50 m²
2PP	Celkem	58,01 m²



1. PP



1. PP – UŽITNÁ PLOCHA

001	Schodiště	12,05 m ²
002	Sklad	97,69 m ²
003	Šachta	3,00 m ²
004	Prostor bez určení	5,00 m ²
005	Světlík	2,18 m ²
006	Podesta výtahu	1,27 m ²
007	Výtahová šachta	
008	Podesta panoram. výtahu	3,70 m ²
1PP	Celkem	124,89 m ²

1. NP



1. NP – UŽITNÁ PLOCHA

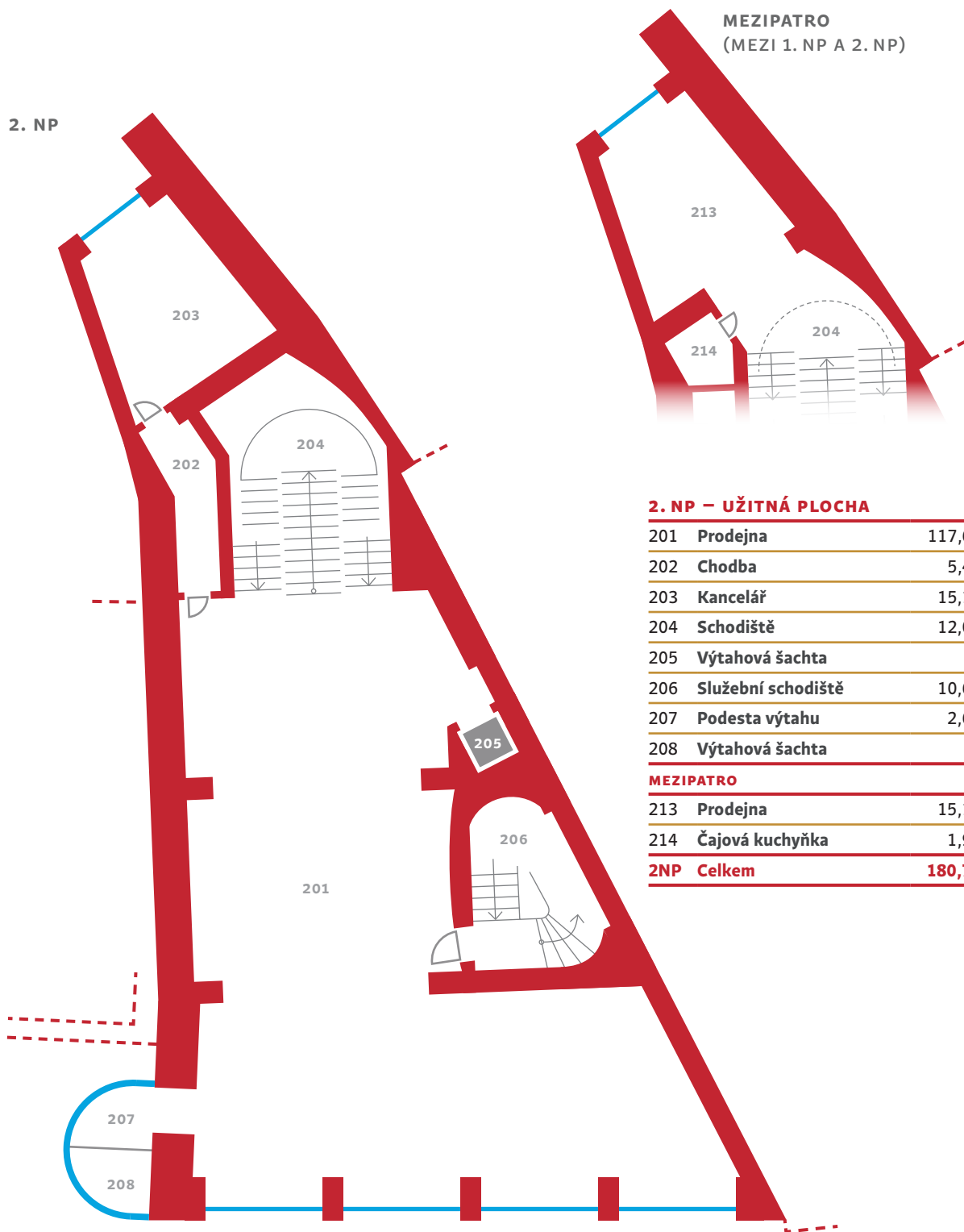
101	Prodejna	98,27 m ²
102	WC	2,80 m ²
103	Čajová kuchyňka	1,97 m ²
104	Prodejna	21,12 m ²
105	Schodiště	14,43 m ²
106	Výtahová šachta	—
107	Služební schodiště	14,80 m ²
108	Zádveří	5,21 m ²
109	Zádveří	8,88 m ²
110	Výtahová šachta	—
111	Podesta výtahu	2,50 m ²
1NP Celkem		169,98 m ²

PROVOZOVNA v pasáži sousedního domu*

112	Prodejna	25,18 m ²
113	Zádveří	1,66 m ²
114	Wc	1,93 m ²
1NP Celkem		28,77 m ²

* Prostory jsou přístupné z pasáže sousední budovy ve vlastnictví města. Provozovnu vybudoval majitel OD Forte na základě smlouvy o provedení investice s právem dlouhodobého pronájmu pozemku. Detailní informace naleznete v Dataroomu.

2. NP



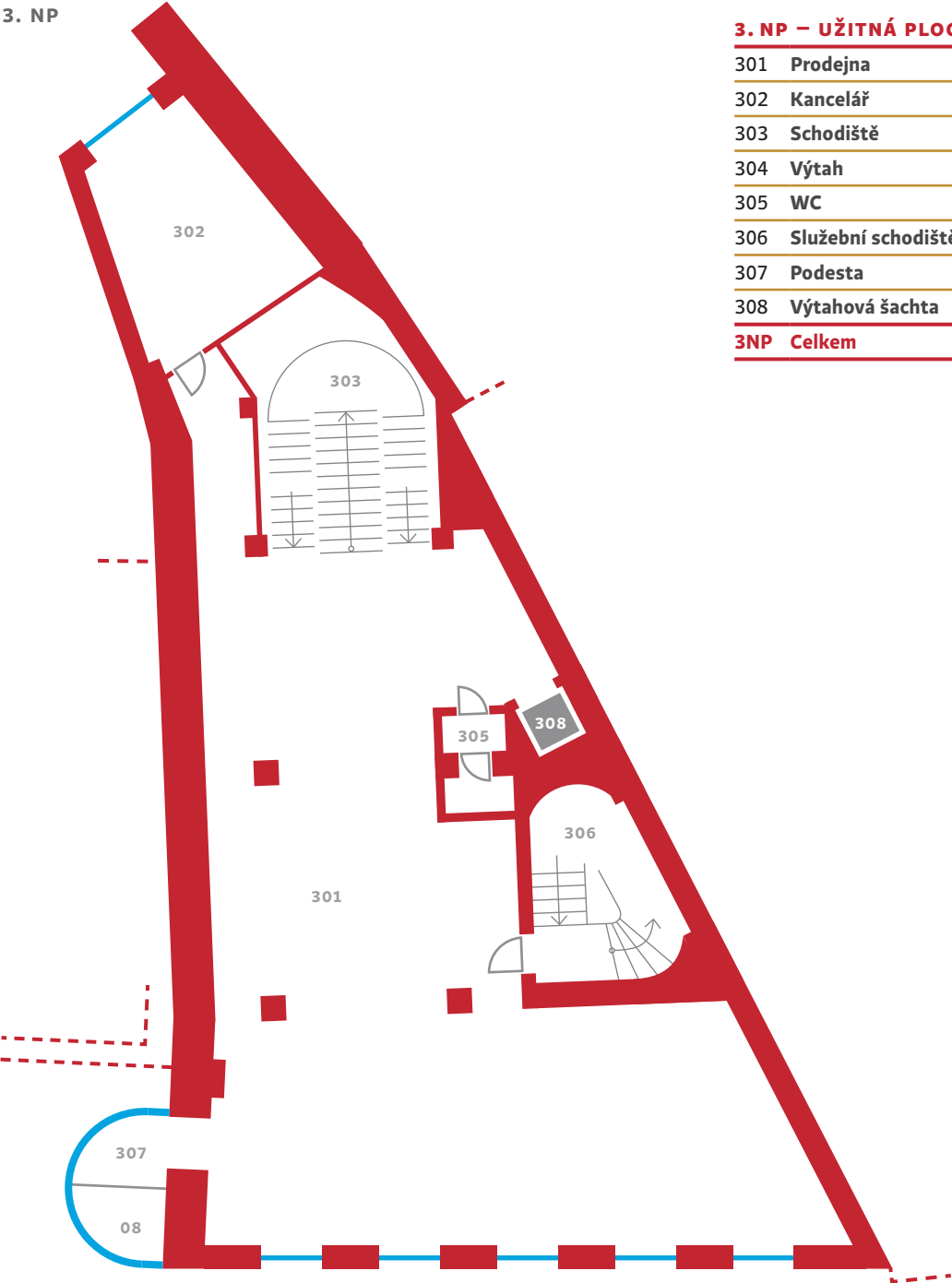
2. NP – UŽITNÁ PLOCHA

201	Prodejna	117,67 m ²
202	Chodba	5,43 m ²
203	Kancelář	15,16 m ²
204	Schodiště	12,05 m ²
205	Výtahová šachta	—
206	Služební schodiště	10,67 m ²
207	Podesta výtahu	2,61 m ²
208	Výtahová šachta	—

MEZIPATRO

213	Prodejna	15,16 m ²
214	Čajová kuchyňka	1,97 m ²
2NP	Celkem	180,72 m ²

3. NP



3. NP – UŽITNÁ PLOCHA

301	Prodejna	134,24 m ²
302	Kancelář	15,69 m ²
303	Schodiště	12,40 m ²
304	Výtah	—
305	WC	2,79 m ²
306	Služební schodiště	10,64 m ²
307	Podesta	2,46 m ²
308	Výťahová šachta	—
3NP	Celkem	178,22 m ²

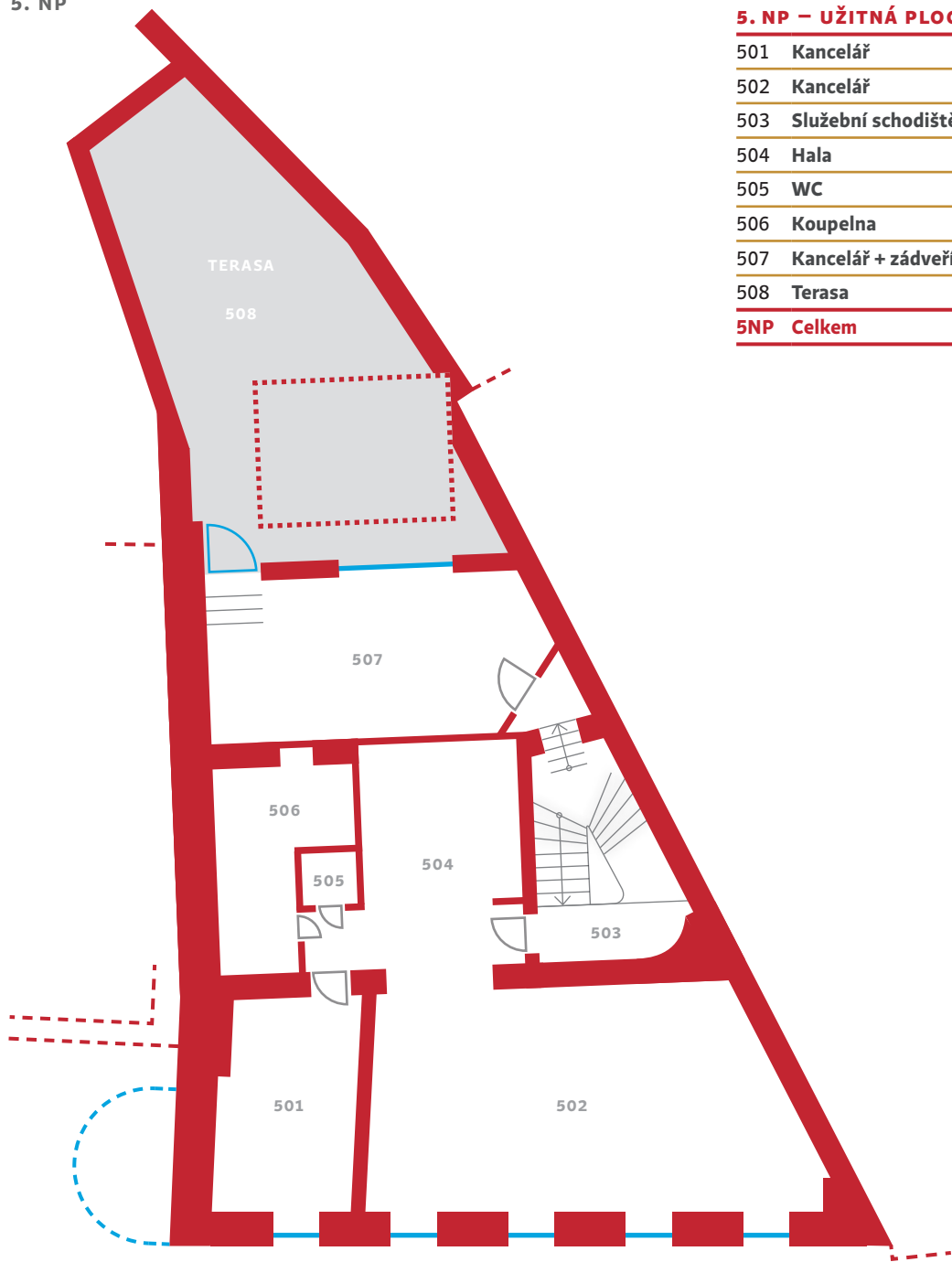
4. NP



4. NP – UŽITNÁ PLOCHA

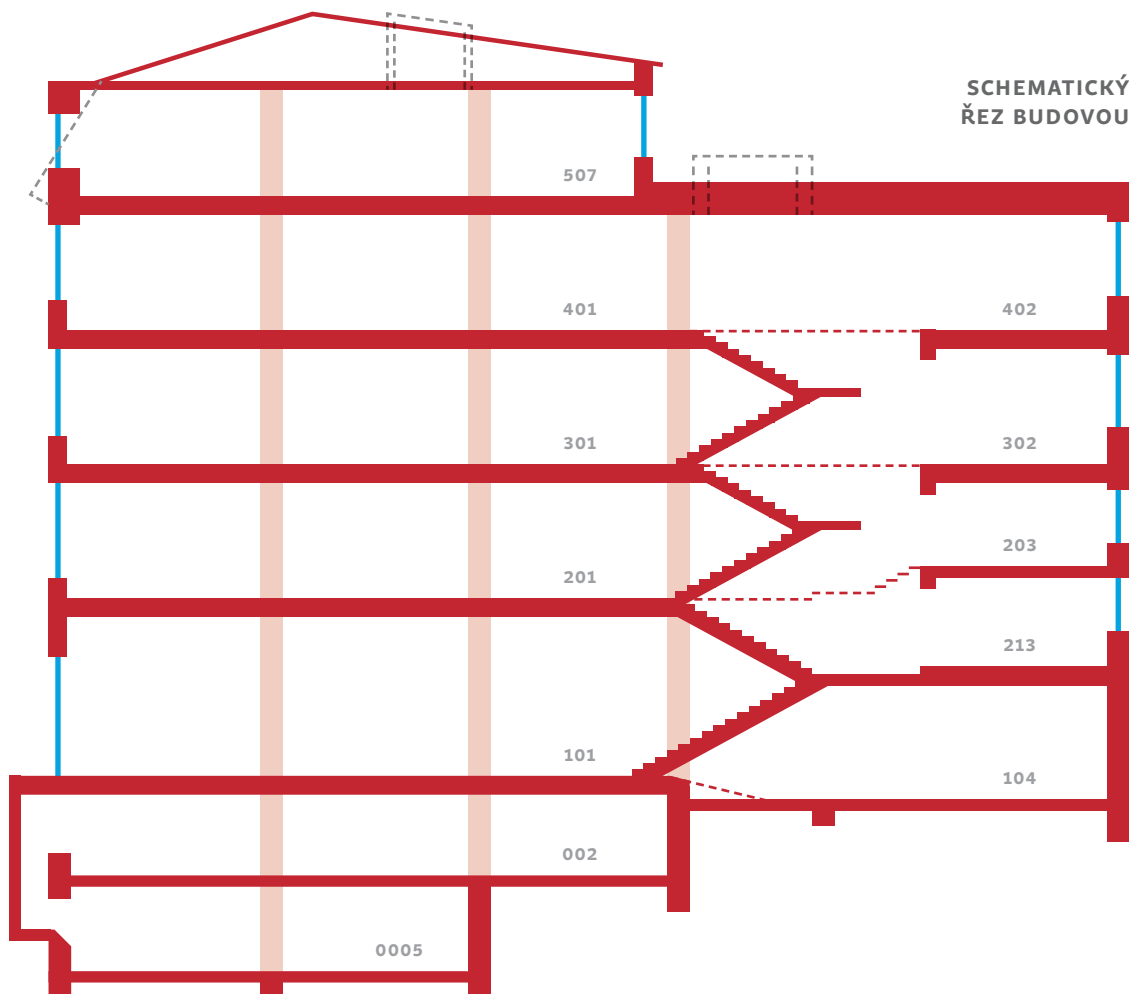
401	Prodejna	125,45 m ²
402	Kancelář	17,56 m ²
403	Schodiště	12,40 m ²
404	Strojovna výtahu – stáv.	4,63 m ²
405	WC	4,26 m ²
406	Služební schodiště	12,34 m ²
407	Podesta	2,42 m ²
408	Výťahová šachta	—
4NP	Celkem	179,06 m ²

5. NP



5. NP – UŽITNÁ PLOCHA

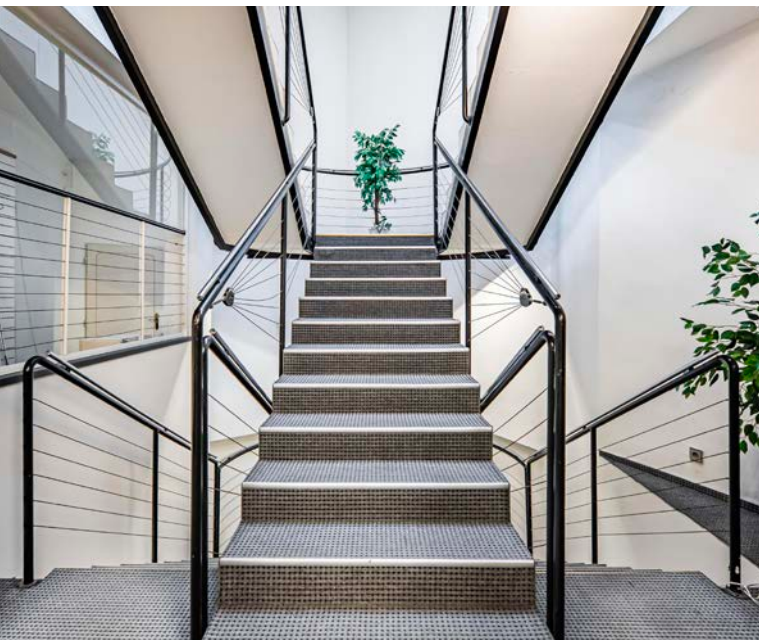
501	Kancelář	13,18 m ²
502	Kancelář	40,55 m ²
503	Služební schodiště	12,02 m ²
504	Hala	17,29 m ²
505	WC	1,85 m ²
506	Koupelna	8,93 m ²
507	Kancelář + zádveří	25,01 m ²
508	Terasa	41,80 m ²
5NP	Celkem	160,63 m ²



Podlaží	Plocha podlaží
2. PP	58,01 m ²
1. PP	124,89 m ²
1. NP	198,75 m ²
2. NP	180,72 m ²
3. NP	178,22 m ²
4. NP	179,06 m ²
5. NP	160,63 m ²
Celkem	1080,28 m²
Nadzemní podlaží	897,38 m ²
Podzemní podlaží	182,90 m ²

Pronajímatelné prostory (prodejny a kanceláře + příslušenství)	
1. NP (prodejna)	124,16 m ²
1. NP (samostatná provozovna v pasáži)	28,77 m ²
2. NP	155,39 m ²
3. NP	152,72 m ²
4. NP	147,76 m ²
5. NP	106,81 m ²
Celkem	715,61 m²
5. NP – terasa	41,80 m ²
Celková užitná plocha	757,41 m²





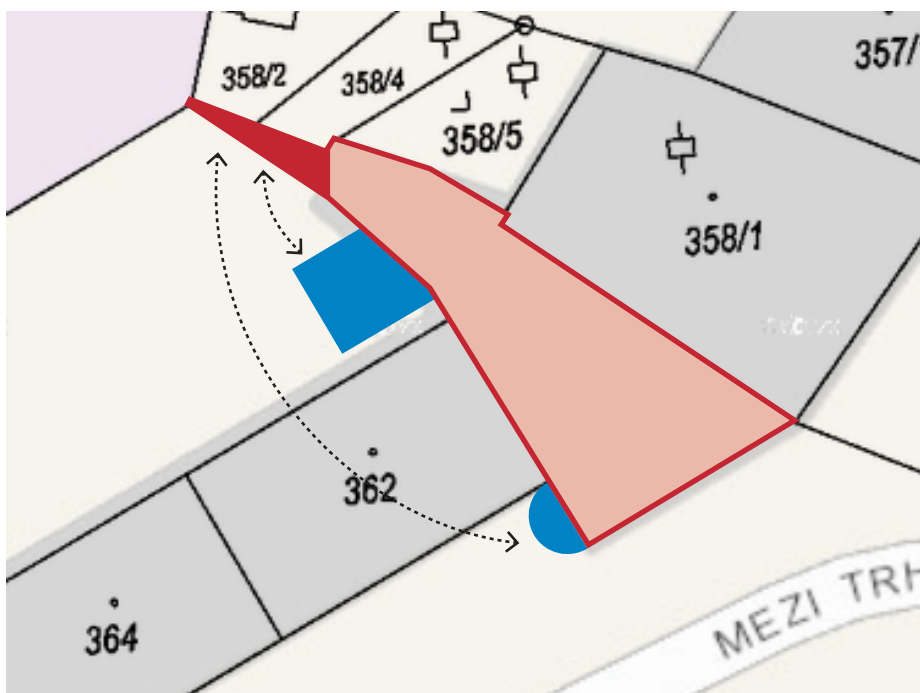


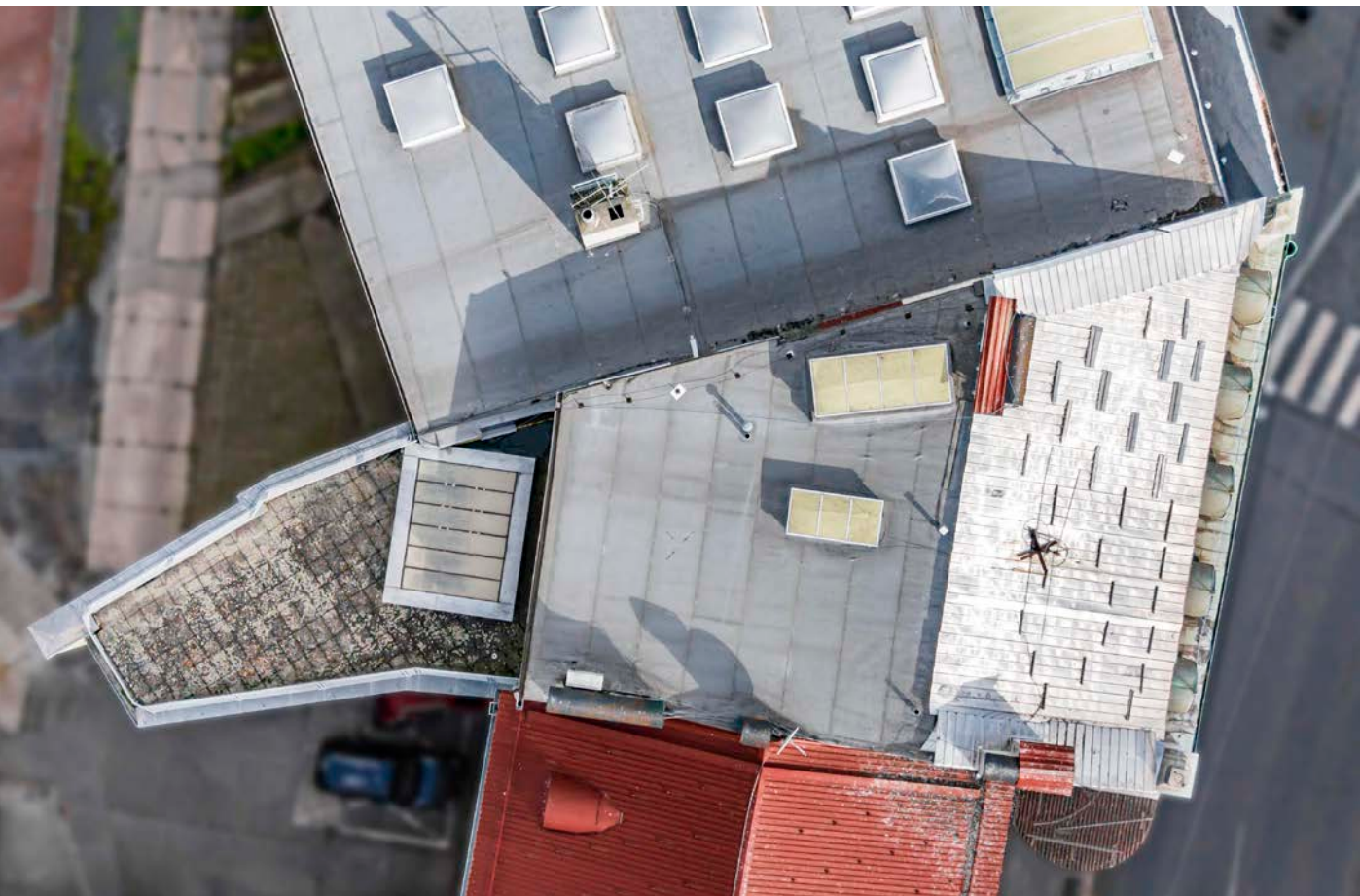


Směna pozemků

Aktuálně dochází ke směně části pozemku s městem. Jde o nezastavěnou část pozemku o velikosti cca 8 m². Předmětem směny jsou v zákresu červeně označená část pozemku a modré plochy ve vlastnictví města.

Podrobné informace naleznete v Dataroomu.





Lokalita a občanská vybavenost

Obchodní dům Forte bezprostředně navazuje na opavské Dolní náměstí – je tedy součástí samotného historického a obchodního jádra města. Vyniká tak prémiovou městskou polohou s trvale vysokou frekvencí pěšího pohybu, což se přímo promítá do nadstandardního komerčního potenciálu (viditelnost, průchodnost, spontánní návštěvnost).

Reprezentativní charakter lokality v kombinaci s polohou na spojnici Dolního a Horního náměstí zajišťuje silnou obchodní expozici a vytváří předpoklady pro efektivní fungování retailu, služeb či kancelářského provozu.

DOSTUPNOST A DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Díky strategické poloze v centru je objekt výborně dostupný pro klientelu i zaměstnance – a to jak pěšky v rámci centra, tak prostřednictvím MHD a individuální automobilové dopravy. Centrální umístění na náměstí podporuje přímý kontakt s městským životem a usnadňuje každodenní provoz podnikání.





Rozvojový potenciál dle Územního plánu

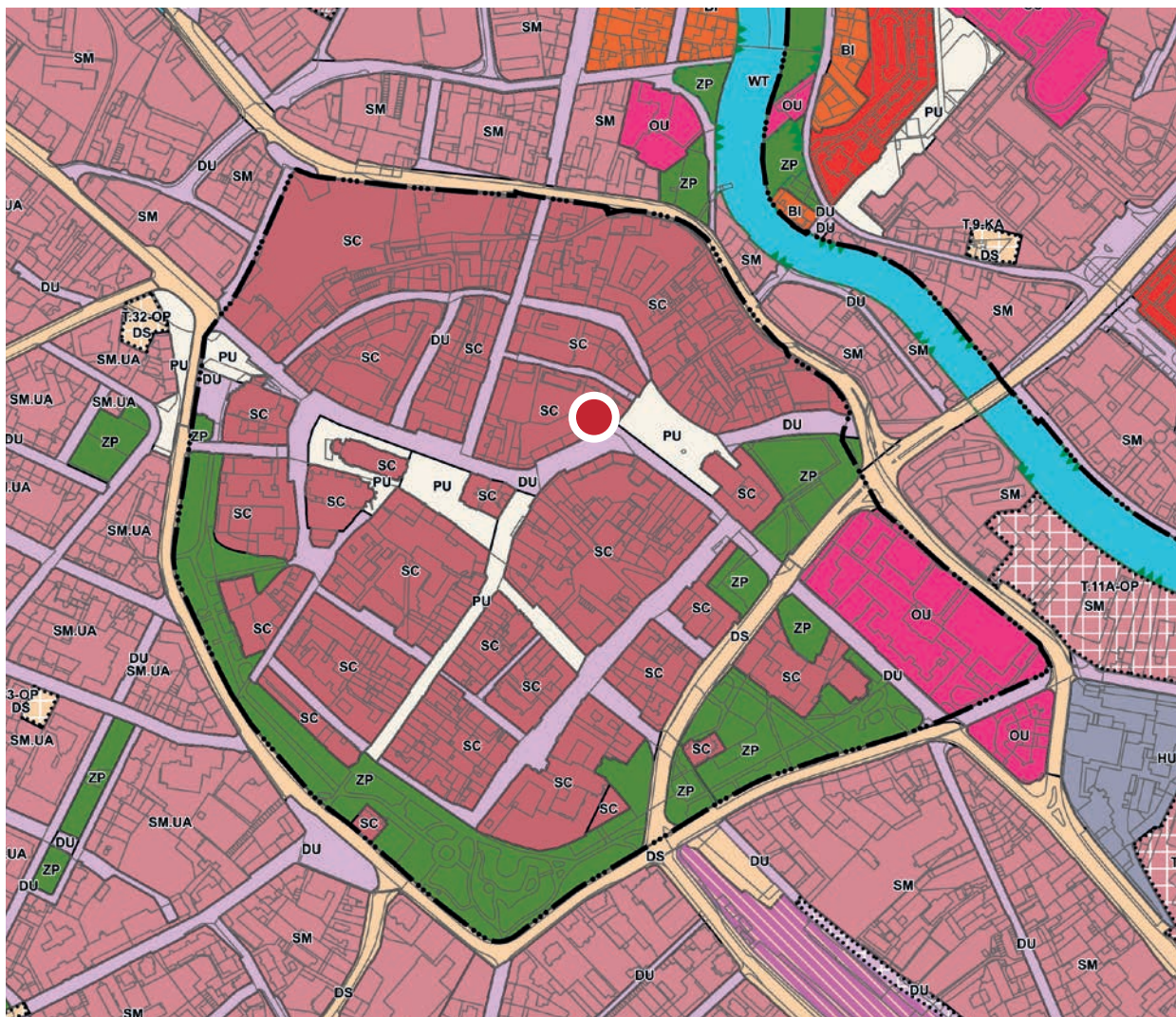
Nabízená nemovitost se nachází v území definovaném ÚP Opava jak plochy SC – Plochy smíšené obytné centrální. Uvádíme výběr z podmínek pro využití a prostorové uspořádání takto vymezených ploch:

Využití hlavní: 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 pro stravování, ubytování a administrativu; bytové domy, bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy); stávající rodinné domy.

Využití přípustné: stavby pro obchod (nové stavby s prodejní plochou do 300 m²); stavby a zařízení, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území; 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 technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek.

Prostorové uspořádání: intenzita využití pozemků a výška zástavby bude v případě změn staveb a dostavby vhodných proluk navržena s ohledem na urbanistickou strukturu, hmotové řešení a převažující výškovou hladinu zástavby a organizaci veřejných prostranství lokality. celková plocha bytů v obytných budovách nesmí být menší než 30 % součtu všech podlahových ploch těchto staveb.

Kompletní podmínky pro využití a prostorové uspořádání dle ÚP Opava naleznete v Dataroomu.



SC	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ
PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH
DU	PLOCHY DOPRAVY VŠEOBECNÉ
ZP	PLOCHY ZELENĚ PARKOVÉ A PARKOVĚ UPRAVENÉ
DS	PLOCHY DOPRAVY SILNIČNÍ

Nabídkové řízení

Toto investiční memorandum předkládá základní informace o předmětu prodeje za účelem výběru zájemce o koupi nemovitosti, za podmínek stanovených níže. Organizací nabídkového řízení je pověřena realitní kancelář Vomastek s. r. o., IČO: 24838420, se sídlem Opatovická 1315/7, Praha 1, 11000.

Zájemcům o koupi bude po uzavření dohody o mlčenlivosti (NDA) umožněn přístup k relevantním detailním informacím. K tomuto účelu je zřízen digitální „dataroom“. Rovněž bude zájemcům a jejich poradcům předmět prodeje zpřístupněn k provedení místního šetření.

Nabídkové řízení se předpokládá jednokolové. Vlastník si může vyžádat upřesňující informace od vybraných zájemců i po podání nabídky.

Rozhodujícím faktorem pro vítězství ve výběrovém řízení bude nabídnutá výše ceny.

Pro další informace o předmětu prodeje, zajištění prohlídky Nemovitosti, přístupu do „dataroomu“ atp. se obraťte na níže uvedené kontakty. Veškerou komunikaci související s nabídkovým řízením adresujte na Vomastek s. r. o.

Způsob prodeje

- Prodej nemovitosti

Termín pro podání nabídek

- Čtvrtek 14. 5. 2026 – 12:00 hodin SEČ

Nabídka musí být doručena v uvedené lhůtě Organizátorovi výběrového řízení (Vomastek s.r.o.), a to buď do datové schránky Organizátora (IDDT: umc2wcp), nebo osobně, v zalepené obálce na adresu kanceláře Organizátora či poštou na adresu sídla Organizátora tak, aby byla doručena před termínem uzávěrky výběrového řízení. Obálka musí být výrazně označena „OD Forte, Opava“.

Podpis kupní smlouvy a smlouvy o úschově („Transakční dokumentace“)

- Do 30 dnů od oznámení vítěze

Návrh Transakční dokumentace

Návrh Transakční dokumentace je součástí detailních informací uložených v „dataroomu“.

Požadovaný obsah nabídky

- Identifikace zájemce včetně uvedení kontaktní osoby
- Nabídnutá cena v českých korunách
- Akceptace a/nebo připomínky k návrhu Transakční dokumentace
- Zdroje financování kupní ceny
- Prohlášení zájemce o závaznosti nabídky nejméně po dobu tří měsíců od jejího podání
- Nabídka musí být podepsána osobou oprávněnou jednat jménem zájemce

Základní hodnotící kritéria

Základním hodnotícím kritériem je celková výhodnost nabídky. Ta bude posuzována zejména dle nabídnuté ceny, akceptace znění Transakční dokumentace (nebo rozsahu připomínek) a termínu reálného uzavření transakce včetně vypořádání kupní ceny. Vlastník není jakkoli omezen ve způsobu vyhodnocení celkové výhodnosti nabídky, jakož i dílčích kritérií a je současně oprávněn nevybrat žádnou nabídku.

Nabídkové řízení

OBECNÉ PODMÍNKY NABÍDKOVÉHO ŘÍZENÍ

Veškeré náklady zájemců spojené s vypracováním nabídky a účastí v nabídkovém řízení, popř. s následným jednáním o uzavření kupní smlouvy o prodeji Nemovitosti, jdou k tíži konkrétního zájemce, přičemž ten nemá nárok na jejich náhradu, ani na náhradu jakékoli škody s tím související, v žádném případě, a to ani na základě tzv. předsmuvní odpovědnosti.

Předložením nabídky zájemce souhlasí s podmínkami tohoto nabídkového řízení v celém jejich rozsahu a zavazuje se respektovat rozhodnutí vlastníka Nemovitosti učiněná v nabídkovém řízení.

Vlastník Nemovitosti si vyhrazují právo nesdělít zájemcům pořadí, v jakém byly nabídky vyhodnoceny. Nevyužité nabídky se nevracejí, ale zůstávají uloženy u organizátora.

Nabídkové řízení nezakládá povinnost vlastníka prodat Nemovitost či uzavřít jakoukoli smlouvu. Vlastník Nemovitosti je oprávněn vybrat si nabídku, která mu bude nejlépe vyhovovat, přičemž není povinen sdělovat důvody či kritéria svého rozhodnutí.

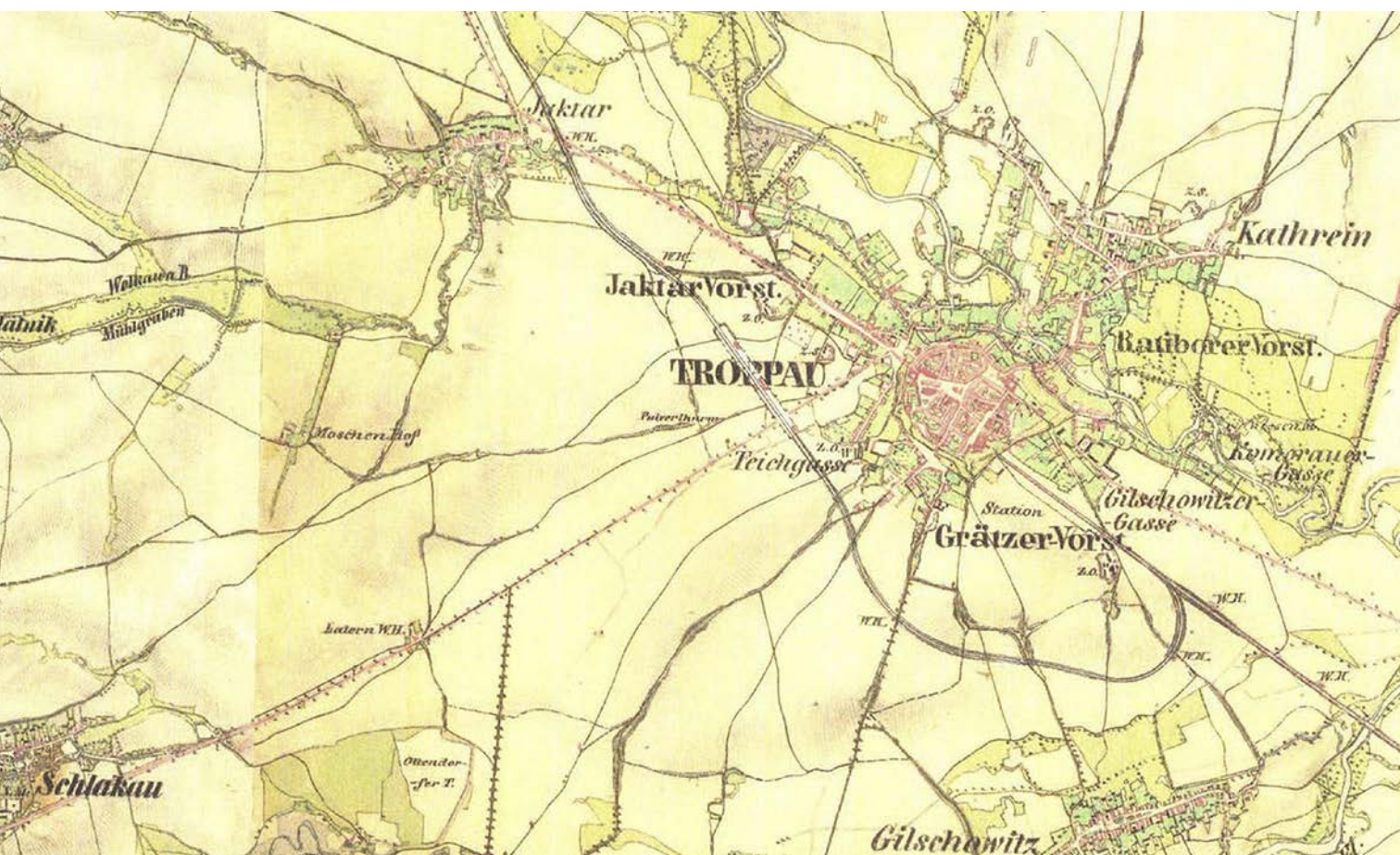
Vlastník Nemovitosti si vyhrazuje právo, že v případě, že se vyskytnou závažné překážky, které dle posouzení vlastníka brání podpisu smluvní dokumentace s vybraným zájemcem, je oprávněn zahájit smluvní jednání se zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena na druhém, případně dalším místě.

DISCLAIMER

Podmínky tohoto nabídkového řízení se řídí českým právem. Nabídkové řízení nemá charakter veřejné soutěže podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, ani veřejné soutěže podle § 1772 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale je pouze interním výběrovým řízením vlastníka Nemovitosti. Tímto nabídkovým řízením a/nebo účastí v něm nevznikají vlastníku Nemovitosti ani organizátorovi žádné závazky či povinnosti vůči kterémukoli zájemci, ani povinnost uzavřít s vybraným zájemcem smlouvu o prodeji Nemovitosti či jakoukoli jinou smlouvu. Vlastník Nemovitosti si vyhrazuje právo odmítnout všechny nabídky či pouze některé z nich, zrušit nabídkové řízení nebo změnit jeho podmínky.

Nabídkového řízení se mohou zúčastnit právnické osoby se sídlem v České republice či v zahraničí, a rovněž fyzické osoby starší 18 let, které jsou plně způsobilé k právním jednáním. Vítězem nabídkového řízení se může stát pouze takový zájemce, který je podle příslušných právních předpisů oprávněn nabýt vlastnické právo k Nemovitosti.

Vlastník Nemovitosti považuje informace obsažené v „dataroomu“ za správné k datu zařazení do „data-roomu“, neodpovídá však za jejich přesnost a úplnost a má právo, ne však povinnost, je doplňovat nebo aktualizovat nebo odstranit jakékoliv chyby či nepřesnosti. Poskytnuté podklady představují informativní přehled, nikoli soubor vlastností Nemovitosti, které by byly vlastníkem Nemovitosti garantovány nebo by byly podstatné pro realizaci transakce. Je na zájemci, aby si ověřil veškeré skutečnosti, které jsou pro něho z hlediska uzavření transakce podstatné.



Kontakty

POVĚŘENÝ ZPROSTŘEDKOVATEL

VOMASTEK S.R.O.

Impact Hub
Drtinova 10
150 00 Praha 5

T +420 724 111 177

E office@vomastek.cz

www.vomastek.eu

JAROSLAV SEMERÁK

manager výběrových řízení

T +420 605 492 230

E jaroslav@vomastek.cz

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

KUTĚJOVÁ, MARŠÁL, BRIASKÝ, S.R.O.

Politických vězňů 935/13
110 00 Praha 1

T +420 234 712 712

E recepce@akkmb.cz

www.akkmb.cz



25 let Váš průvodce
na realitním trhu.
Vítězství. Poctivost.
Moudrost.

REALITNINADEJE.CZ

VOMASTEK.EU