

INVESTIČNÍ MEMORANDUM



Areál Kolčavka

Soubor nemovitostí – developerská příležitost
v sousedství Balabenky a parku Podviní

Areál Kolčavka

Soubor nemovitostí s developerským potenciálem

Předmětem prodeje je soubor pozemků a budov v k.ú. Libeň, Praha 9. Soubor se skládá z několika provozních budov rodinného autoservisu JÍŠA s. r. o. a bývalé usedlosti – zámečku Kolčavka.

Areál Kolčavka je ve vlastnictví více osob. Nemovitosti jsou k prodeji nabízeny jako jeden celek. Vlastníci předmětných nemovitostí jednají ve věci prodeje nemovitostí ve shodě. Prodej se uskuteční formou „Asset Deal“.

Nemovitosti dle	Pozemky parc. č.	Celková výměra	Stavby	Zastavěná plocha
LV 950	2994, 2995/1, 2996/4, 2996/5, 3010/6, 3010/7, 3010/8, 3010/9, 3010/10, 3010/11, 3010/12, 3010/13	2521 m ²	č.p. 2355 (+ budovy bez č.p./č.e. evidované v KN na těchto pozemcích)	1169,8 m ²
LV 1317	3011/2	960 m ²	č.e. 661	239,1 m ²
LV 1505	3012, 3014, 3015, 3016	2453 m ²	č.p. 75	807 m ²
LV 1804	3011/1, 4026/27	565 m ²	č.p. 68	218,6 m ²
Celkem		6499 m²		2434,5 m²

Údaje dle evidence v katastru nemovitostí.

Výše uvedené nemovitosti společně dále jen „Nemovitosti“.

Výměra pozemků celkem:	6 499 m²
Zastavěná plocha a nádvoří:	4 129 m²
Výměra pozemků, jejichž součástí jsou stavby (dle KN):	2 435 m²



Videoprohlídka areálu Kolčavka
dostupná na YouTube



Označení bloků A1, A2, B1, C1 vychází z Analýzy potenciálu rozvoje lokality umístěné v „dataroomu“



Nájemní vztahy a výnosy

Zámeček

- Nájemní smlouva s nájemcem TC Inter-Informatics, a. s. na dobu určitou do 31. 12. 2022.
Výměra pronajímaných prostor: 1840 m²
Měsíční předpis nájemného: 250 000 Kč (bez DPH)

Autoservis Jíša s. r. o.:

- a) Součástí ujednání v kupní smlouvě bude závazek nabyvatele Nemovitostí uzavřít smlouvu o pronájmu prostor sloužících k podnikání s nájemcem společností Jíša s. r. o., a to na dobu určitou, 2 roky od nabytí účinnosti kupní smlouvy. V ceně nájemného pro JÍŠA s. r. o. jsou zahrnuté i dvory objektu Kolčavka a Nad Kolčavkou, jejichž plocha nebyla zahrnuta ve výměře určené ke stanovení výše pronájmu.

Navrhovaná měsíční sazba nájemného: 150 Kč/m² (bez DPH)
Výměra pronajímaných prostor: 3 316 m²
Výnos z nájmu (zaokrouhleno): 500 000 Kč (bez DPH)

- b) Potenciální výnos z volných prostor nezahrnutých v bodě a)

Navrhovaná měsíční sazba nájemného: 180 Kč/m²
Výměra volných prostor k pronájmu: 541,5 m²
(kancelářské 430,2 m², ostatní 111,3 m²)
Odhadovaný měsíční předpis nájemného (zaokrouhleno): 100 000 Kč (bez DPH)

Potenciální roční výnos z nájemného:

10 200 000 Kč (bez DPH)

(Kalkulace zahrnuje nájem placený společností Jíša s.r.o., nájemné po obsazení volných prostor, nájemné placené společností TC Inter-Informatics, a.s. či novým nájemcem v případě nepokračování v nájmu po 31. 12. 2022)



Lokalita a klíčové investiční hodnoty

Areál Kolčavka se nachází na obou březích říčky Rokytky, přibližně sto metrů od náměstí Na Balabence. Lokalita je výborně dostupná MHD. Pohodlný příjezd automobilem je ze Sokolovské ulice přes Kovaneckou ulici do ulice Nad Kolčavkou.

Pěší dostupnost

Zastávka tramvaje Balabenka (5 min.)

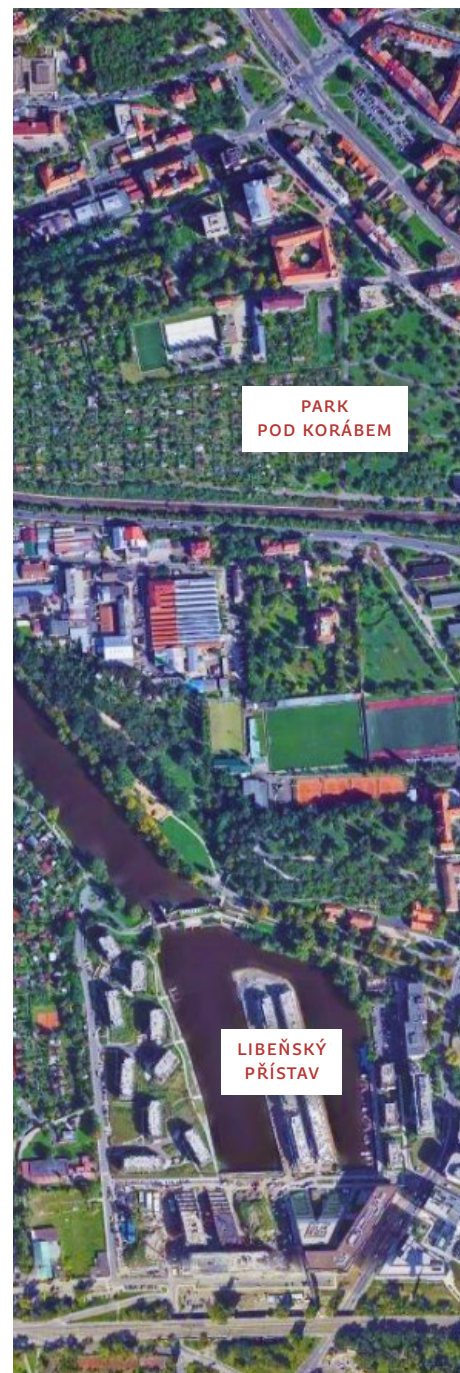
Stanice metra B Palmovka (7 min.)

Stanice metra B Českomoravská (11 min.)

KLÍČOVÉ INVESTIČNÍ HODNOTY:

- **Dosažitelná výměra HPP dle ÚP:** 14 711 m²
- **Dosažitelná výměra HPP dle MP:** 20 545 m²

- **Developerský potenciál**
- **Dopravní dostupnost**
- **Klidná lokalita**
- **Blízkost městského parku Podviní**
- **Rokytka**
- **Rekreační plochy, zeleň**
- **Cyklostezky**
- **Zklidnění lokality** (plánovaná výstavba tunelového komplexu)





LIBEŇ

BOBOVÁ
DRÁHA

PARK
PODVINÍ

NA LABUŤCĚ

AREÁL
KOLČAVKA

UNYP
ARENA

NA KOTLASCE

PIVOVAR
KILIÁN

MATEŘSKÁ
ŠKOLA

ČESKOMORAVSKÁ

LIBEŇ

ZÁKLADNÍ
ŠKOLA

O2 ARENA

NA BALABENCE



PALMOVKA



Rozvojový potenciál dle Územního plánu

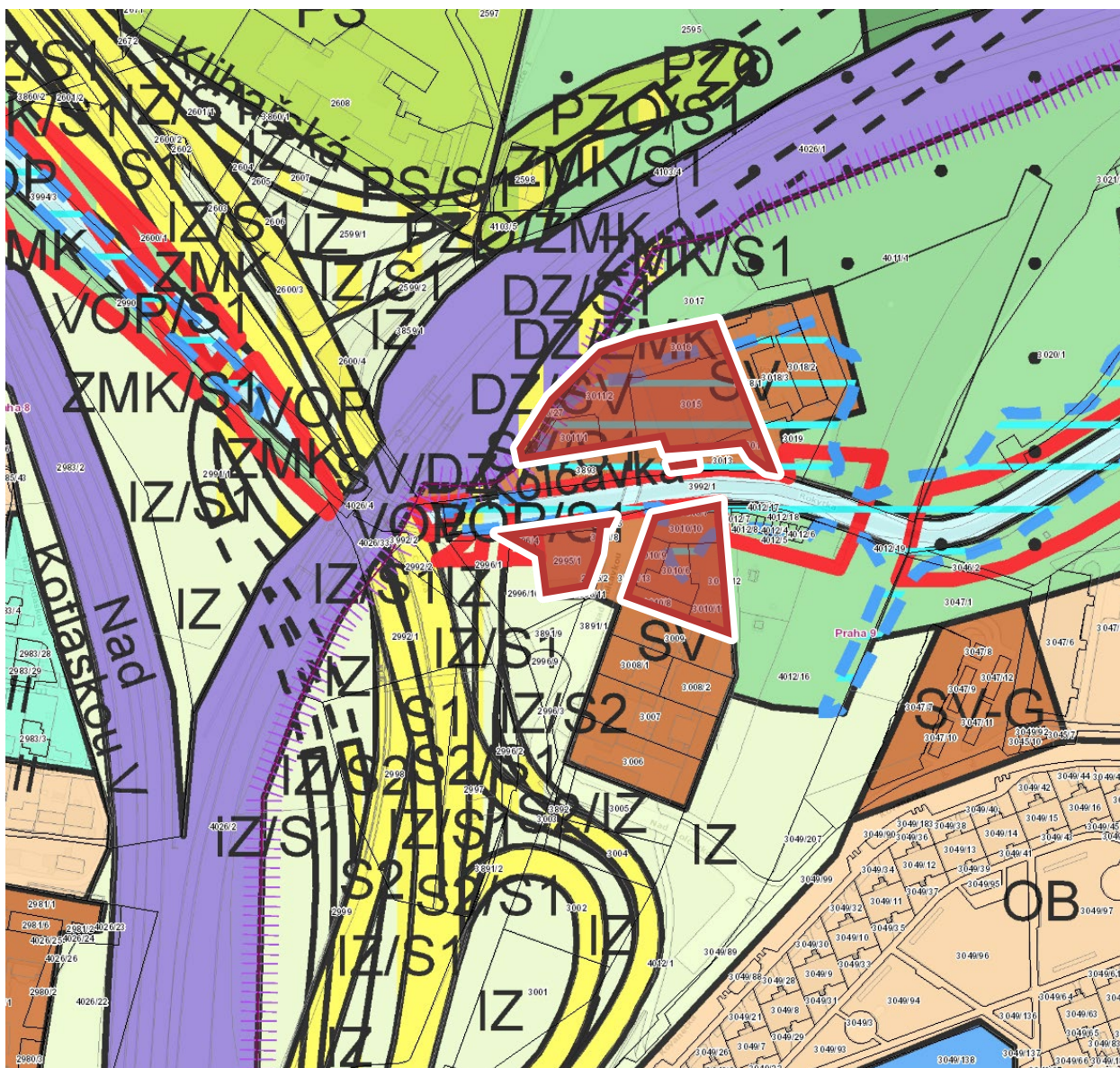
Kolčavku a blok sousedních činžovních domů Územní plán hl. m. Prahy definuje jako plochu všeobecně smíšenou, obklopenou izolační zelení a městskou či krajinnou zelení, část území zabírají dopravní plochy. Území je stabilizované a není pro něj stanoven limitní koeficient podlažních ploch.

Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

BILANCE PLOCH

Území	Vymezení	Zastavěná plocha	KZP	KPP	Celkem HPP
Současný stav	6 499 m ²	2 729 m ²	0,420	1,028	6 681 m²
ÚP_{min}	6 499 m ²	2 729 m ²	0,420	1,403	9 119 m²
ÚP_{max}	6 499 m ²	4 148 m ²	0,638	2,264	14 711 m²
MPP	6 499 m ²	4 367 m ²	0,672	3,161	20 545 m²

Podrobný rozbor je dostupný v „dataroomu“.



SV PLOCHY VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ



VYMEZENÍ ÚSES (ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY)



ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Dle referenčních map České asociace pojišťoven se lokalita Kolčavka nachází v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodní/záplav, což dokládá i zaměření referenční úrovně kulminujících hladin vody při povodních 2002 a 2013. Více informací v „dataroomu“.

Rozvojový potenciál dle Metropolitního plánu

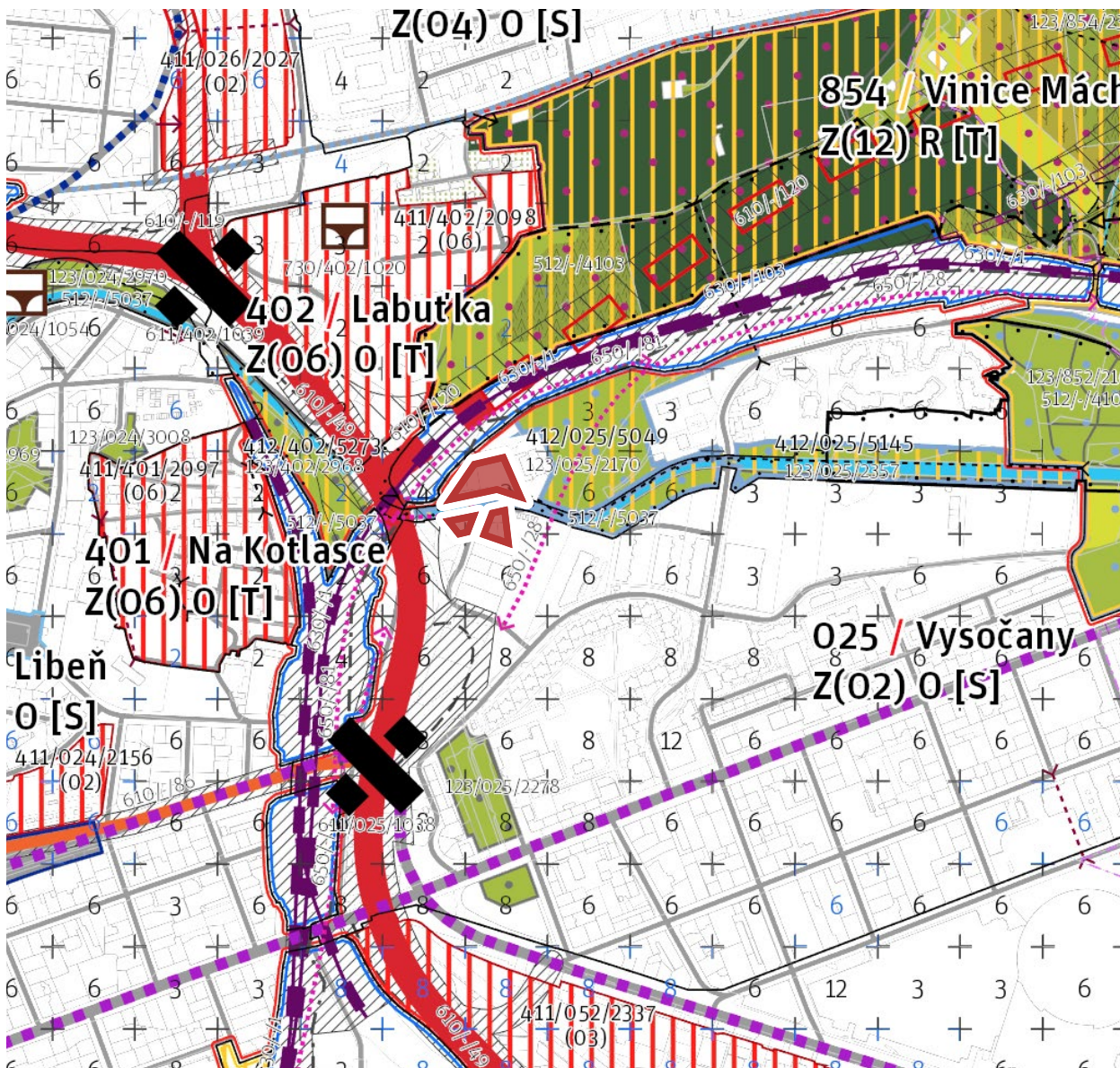
BILANCE STAVU

- MPP se odkazuje hlavně ke stávající urbanistické struktuře a zároveň deklaruje minimální počet podlaží dle mapy podlažnosti.
- Bloky vychází ze stávající struktury, v části A je možné navrhnout spojitý blok
- MPP výškově vychází z podlažnosti MPP, vymezení bloků kopíruje scénář ÚP_{max}, zastavěnost vychází z nastavení podobného území v rámci lokality

Blok*	Zastavěná plocha (vymezený blok se zastavěností v %)	KZP	Zastavěná plocha	Podlažnost	HPP	
A1	85 %	0,85	1 228 m ²	4	blok rozdělen cca v polovině na 3 a 4 standardní podlaží, nastavena tedy střední hodnota	4 911 m ²
A2	85 %	0,85	1 164 m ²	3,5	podlažnost vycházející z definované hodnoty MPP	4 074 m ²
B1	90 % (1 budova s atriem)	0,9	640 m ²	4,5	podlažnost vycházející z nižší hodnoty MPP	2 879 m ²
C1	85 %	0,85	1 336 m ²	6,5	podlažnost navazující struktury, tedy 6 standardních podlaží, v nároží není urbanisticky žádoucí zástavbu snižovat	8 681 m ²
Celkem			4 367 m²			20 545 m²

* Rozdělení areálu na bloky viz plánek na straně 3

Podrobný rozbor je dostupný v „dataroomu“.



- PŘEDMĚTNÉ ÚZEMÍ

ZASTAVITELNÁ PRODUKČNÍ LOKALITA

ZASTAVITELNÁ OBYTNÁ LOKALITA
- VÝZNAMNÁ CYKLOTRASA (NÁVRH)

VODNÍ PLOCHA A VODNÍ TOK

Plánovaný tunelový komplex: zásadní zkvalitnění lokality

Pražský magistrát se rozhodl nově vyřešit dopravní situaci v předmětné části Prahy a dokončil projekt tunelového komplexu, do kterého bude svedena doprava na městském okruhu od mostu Barikádníků přes Libeň až do Strašnic. Tím dojde k výraznému vylepšení kvality životního prostředí i v lokalitě Kolčavka.

Dokumentace pro územní rozhodnutí je hotova, podání žádosti o územní rozhodnutí se předpokládá v září 2022.



Odkaz na oficiální zdroj:

Stavba č. 8313

Libeňská spojka

Trasa nového tunelu,
který povede pod Libní.

Zdroj: Seznam.cz



Balaběnka – urbanistická studie nové části městského okruhu.
Foto: Magistrát hlavního města Prahy

Studie obytného souboru Kolčavka

Objemovou studii zpracovala v říjnu 2021 architektonická kancelář Starý a partner s. r. o. na základě zadání pana a paní Jišových.

Při zpracování studie byl kladen důraz na kvalitní obytný soubor ve vazbě na charakter lokality a tok Rokytky a zároveň i vytvoření kvalitního veřejného prostoru. Návrh také předpokládá obnovu viaduktu jako nové cyklotrasy, s jejím napojením na stávající oblíbenou cyklotrasu podél Rokytky.

Studie přináší dobrou ukázkou developerského potenciálu Areálu Kolčavka.

Objemová studie je dostupná v „dataroomu“.





Obytný soubor Kolčavka – objemová studie, říjen 2021

Usedlost Kolčavka

Kolčavka bývala bohatým viničným hospodářstvím a dodnes patří mezi nejkrásnější libeňské usedlosti. Historie této usedlosti sahá až do 15. století a mezi jejími majiteli se vystřídalo několik majitelů z významných aristokratických rodin. Počátkem 19. století vlastnil Kolčavku svobodný pán Václav Ubelli ze Slegburgu, který zde postavil malý zámek a v jeho bezprostředním okolí zřídil anglický park, dnešní park Podviní.

V padesátých letech 19. století byl majitelem Kolčavky přední český filozof a pedagog té doby Dr. František Čupr, propagátor díla Schopenhauera a znalec staroindické filozofie.

Posledním majitelem se v roce 2003 stal pan Dušan Očka, který zámeček zrekonstruoval včetně obnovení zámecké věže. Tím Kolčavce vrátil původního ducha a osobitost.



AUTOCENTRUM JÍŠA

Historie rodiny Jíšových zde začala ve třicátých letech dvacátého století, kdy dílny na Kolčavce koupil dědeček paní Jíšové. Ten na Kolčavku přesunul svou zámečnickou výrobu ze Smíchova a zde v dnešních existujících dílnách vyráběl kabelové lišty a turbíny do malých vodních elektráren.

Výroba byla přerušena druhou světovou válkou a ani nastupující komunistický režim soukromé výrobě nepřál, nemovitosti byly zkonfiskovány.

Po pádu komunismu se na počátku devadesátých let podařilo získat zdevastované dílny na Kolčavce zpět do majetku rodiny. V postupně opravovaném dílenském prostoru se rozvinuly služby autoservisu, autoklempírny a došlo i k obnovení zámečnické výroby.



Následnou koupí přilehlého činžovního domu na adrese Kolčavka 1 byl areál autocentra sjednocen do uzavřeného celku. Firma se dále rozrůstala a potřebu expanze se podařilo vyřešit koupí sousedního areálu Nad Kolčavkou 10, kde ukončil svou činnost Výzkumný ústav motorových vozidel. I tento objekt byl následně Jišovými rekonstruován a rozšířen do dnešní podoby.

VEŘEJNÝ PROSTOR

Podstatným rozvojem prošel i veřejný prostor lokality Kolčavka. Tento kout Libně se postupným zvelebováním a také díky místnímu pivovaru stal pro veřejnost velmi populárním prostorem. Velkou proměnu způsobila i cyklostezka vedoucí podél říčního koryta Rokytky, po které je možno pokračovat až do Hamburku.

Zámeček Kolčavka není součástí památkové rezervace ani památkově chráněnou stavbou, je však označena jako historicky významná stavba vzniklá před rokem 1900.

Nabídkové řízení

Toto investiční memorandum předkládá základní informace o předmětu prodeje za účelem výběru zájemce o koupi Nemovitostí, 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.

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

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.

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

Způsob prodeje

- Prodej nemovitosti – „Asset Deal“ s časově omezeným zpětným pronájmem

Termín pro podání nabídek

- Pondělí 27. 6. 2022, 12:00 hodin SEČ
- Nabídka musí být doručena v uvedené lhůtě Organizátorovi výběrového řízení (Vomastek s.r.o.), a to osobně, v zalepené obálce na adresu kanceláře Organizátora aktuální k datu doručení (na vyžádání u Organizátora kvůli plánovanému stěhování v průběhu května/června 2022) nebo poštou na adresu sídla Organizátora tak, aby byla doručena před termínem uzávěrky výběrového řízení. Obálka musí být výrazně označena „Nabídkové řízení Kolčavka“.

Podpis kupní smlouvy o prodeji Nemovitostí

- Do 14 dnů od oznámení vítěze
- Současně s podpisem kupní smlouvy musí být uhrazena první splátka kupní ceny (na účet úschovy).

Podpis nájemní smlouvy s JÍŠA s.r.o. (viz str. 4)

- Současně s podpisem kupní smlouvy

Návrh kupní smlouvy o prodeji Nemovitostí

- Návrh kupní smlouvy je součástí detailních informací uložených v „dataroomu“

Návrh nájemní smlouvy s JÍŠA s.r.o.

- Návrh nájemní smlouvy je součástí detailních informací uložených v „dataroomu“

Požadovaný obsah nabídky

- Identifikace zájemce včetně uvedení kontaktní osoby
- Nabídnutá kupní cena za Nemovitosti v českých korunách a výše první splátky kupní ceny (splatné při podpisu kupní smlouvy)
- Akceptace a/nebo připomínky k návrhu kupní smlouvy o prodeji Nemovitostí
- Akceptace a/nebo připomínky k návrhu nájemní smlouvy s JÍŠA s.r.o.
- Navržený termín úplného vypořádání transakce včetně termínu a podmínek vypořádání kupní ceny za Nemovitosti
- Zdroje financování kupní ceny za Nemovitosti
- Prohlášení zájemce o akceptaci podmínek výběrového řízení uvedených v Investičním memorandu Areál Kolčavka
- Nabídka musí být podepsána osobou oprávněnou jednat jménem zájemce

Základní hodnotící kritéria

- Základním hodnotícím kritériem je celková výhodnost nabídky. Ta bude posuzována dle nabídnuté kupní ceny za Nemovitosti, akceptace kupní smlouvy o prodeji Nemovitostí (nebo míry připomínek) a nabídnutého termínu reálného uzavření transakce včetně vypořádání kupní ceny Nemovitostí. Vlastníci Nemovitostí jsou oprávněni 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 Nemovitostí, 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 vlastníků Nemovitostí učiněná v nabídkovém řízení.

Vlastníci Nemovitostí si vyhrazují právo nesdělit zájemcům pořadí, v jakém byly nabídky vyhodnoceny. Nevyužitá nabídky se nevracejí, ale zůstávají uložena u organizátora.

Nabídkové řízení nezakládá povinnost vlastníků prodat Nemovitosti či uzavřít jakoukoli smlouvu. Vlastníci nemovitostí jsou oprávněni vybrat si nabídku, která jim bude nejlépe vyhovovat, přičemž nejsou povinni sdělovat důvody či kritéria svého rozhodnutí.

Vlastníci Nemovitostí si vyhrazují právo, že v případě, že se vyskytnou závažné překážky, které dle posouzení vlastníků brání podpisu smluvní dokumentace s vybraným zájemcem, jsou oprávněni 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 veřejných zakázkách, 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 vlastníků Nemovitostí. Tímto nabídkovým řízením a/nebo účastí v něm nevznikají vlastníků Nemovitostí ani organizátorovi žádné závazky či povinnosti vůči kterémukoli zájemci, ani povinnost uzavřít s vybraným zájemcem smlouvu o prodeji Nemovitostí či jakoukoli jinou smlouvu. Vlastníci Nemovitostí si vyhrazují 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 Nemovitostem.

Vlastníci Nemovitostí považují informace obsažené v „dataroomu“ za správné k datu zařazení do „dataroomu“, neodpovídají však za jejich přesnost a úplnost a mají právo, ne však povinnost, je doplňovat nebo aktualizovat nebo odstranit jakékoliv chyby či nepřesnosti. Poskytnuté podklady představují informativní přehled, nikoli soubor vlastností Nemovitostí, které by byly vlastníky Nemovitostí 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.



VIZUALIZACE ZE STUDIE
OBYTNÉHO SOUBORU KOLČAVKA

Kontakty

PETR VOMASTEK

jednatel

T +420 724 772 121
E kolcavka@vomastek.cz
E petr@vomastek.cz

ING. MARTIN SKALICKÝ MRICS

nezávislý realitní konzultant

T +420 602 316 803
E kolcavka@vomastek.cz
E martin.skalicky@scire.cz

JAROSLAV SEMERÁK

manager výběrových řízení

T +420 605 492 230
E kolcavka@vomastek.cz
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

POVĚŘENÝ ZPROSTŘEDKOVATEL
VOMASTEK S.R.O.

Na Václavce 1789/22
150 00 Praha 5

nebo

Na Příkopě 850/8
110 00 Praha 1

*vzhledem k plánovanému stěhování
prosím kontaktujte manažera výběrových
řízení pro informaci o aktuální adrese*

T +420 725 293 233
E kolcavka@vomastek.cz

www.vomastek-re.cz



V

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

WWW.REALITNINADEJE.CZ

VOMASTEK-RE.CZ