

INVESTIČNÍ MEMORANDUM



Černý kohout

Areál původního zemanského dvora
s výhledem do Prokopského údolí

Areál Černý kohout

Soubor nemovitostí s developerským potenciálem v pražských Hlubočepích

Předmětem prodeje je areál původního zemanského dvora. Tvoří jej objekt k bydlení, stavba č.p. 308, nebytové objekty a příslušenství, vše na pozemcích p.č. 1096 a p.č. 1097 v katastrálním území Hlubočepy, místní části Klukovice.

Usedlost Černý Kohout tvoří několik budov kolaudovaných jako restaurace s možností ubytování v apartmánech. Hlavní trakt nabízí ve dvou podlažích širokouhlé výhledy do Prokopského údolí z velkometrážních teras.

Výměra pozemků celkem:

1948 m²

Užitná plocha:

1130 m²

Jedná se o výjimečné místo nabízející bydlení či podnikání v blízkosti přírody, zároveň vynikající dostupnost do centra Prahy, autem do 15 minut.



Videoprohlídka usedlosti Černý kohout
dostupná na YouTube



DASNICKÁ

BUBLAVSKÁ

DO KLUKOVIC

Lokalita

Atraktivní místo s dobrou dostupností

Hlubočepy leží v údolí Dalejského potoka a jsou tvořeny hlavně zástavbou rodinných domů. Usedlost Černý kohout se nachází na klidném místě, přímo nad Prokopským údolím, oblíbeném výletním místě Pražanů

Klíčové hodnoty lokality:

- **Bydlení v přírodě** na dosah centra Prahy
- **Jedinečné místo** pro rodinné sídlo
- **Soukromí**
- **Panoramatické výhledy** do Prokopského údolí
- **V blízkosti turistických a cyklistických tras**
- **Veškerá vybavenost** na blízkém sídlišti Barrandov
- **Dopravní dostupnost**





Prokopské a Dalejské údolí s přilehlými čtvrtěmi a frekventovanými cyklostezkami

Developerský a podnikatelský potenciál

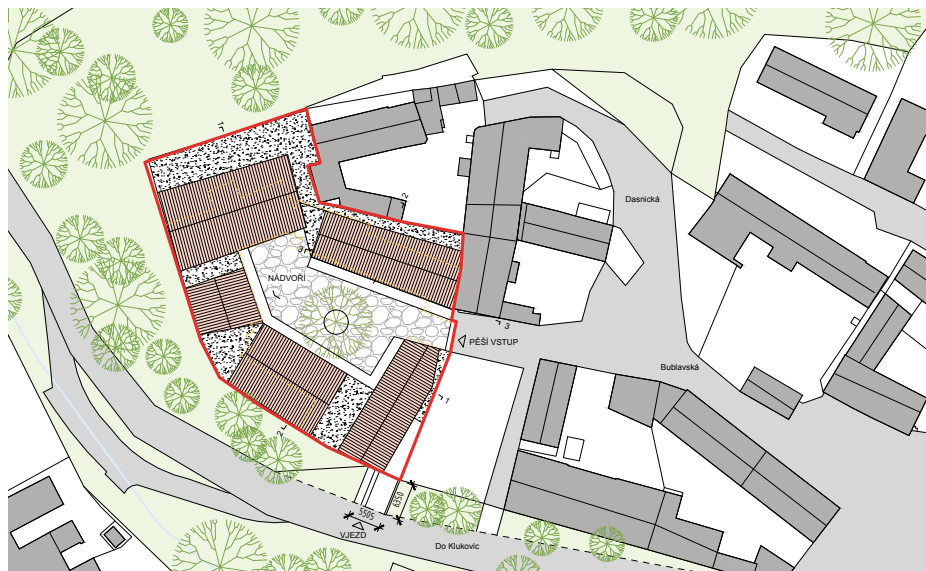
Klíčové investiční hodnoty:

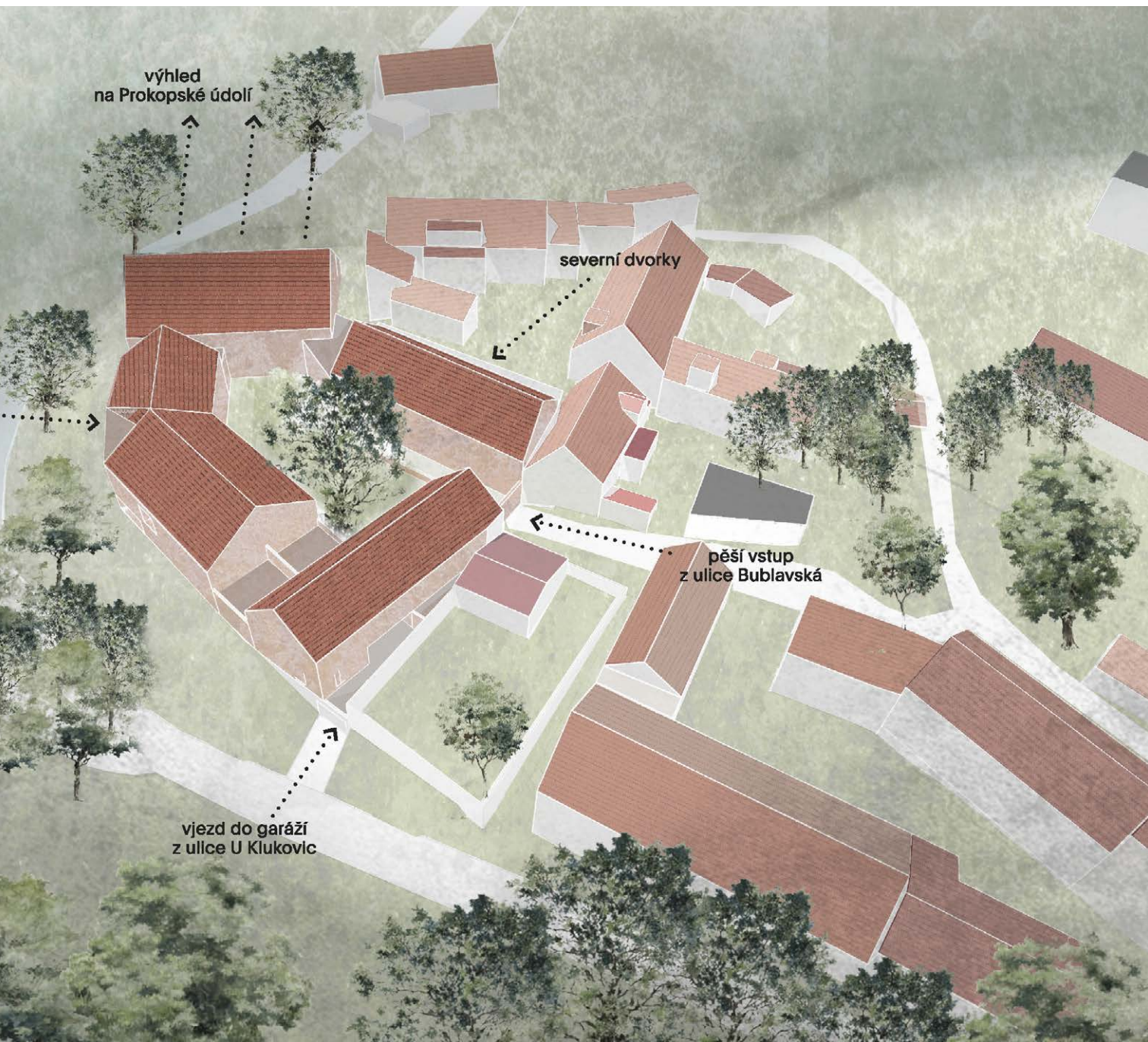
- Možnost přestavby na rezidenční komplex
- Provoz restaurace či eventového zařízení

Dle vypracované studie lze přestavbou usedlosti
na rezidenční komplex získat až:

- **13 bytů**
s celkovou podlahovou plochou cca 2485 m²
s celkovou plochou teras 494 m²
- **28 garážových stání** s celkovou plochou 900 m²

Celkové HPP 2848 m²





Studie Machar a Teichman: Bydlení Černý kohout

Restaurace Černý Kohout

Oblíbené místo pro výletníky i obyvatele z okolí

Vzhledem k poloze na kraji Prokopského údolí byla restaurace oblíbeným cílem jak výletníků, tak díky pěší dostupnosti i obyvatel barrandovského sídliště.

Restaurace Černý kohout vznikla adaptací historického statku a interiér klade důraz na původní prvky a rustikální atmosféru. S polohou přímo nad Prokopským údolím nabízí nádherné výhledy z teras zahradní restaurace. Prostory jsou vhodné pro konání svateb, oslav a eventů.

Dispozici tvoří:

- **Vnitřní restaurace s krbem** – kapacita 90 osob
- **Prostorný podkrovní salón s terasou** – kapacita 50 osob
- **Zahrádka s grilem** – kapacita 50 osob
- **Ubytování pro hosty** – 2 apartmány, kapacita 6 osob + 3 přistýlky
- **Dětské hřiště** s pískovištěm, prolézačkami a posezením pro rodiče
- **Rozsáhlé technické zázemí**
- **Byty pro správce či nájemce objektu**
- **Parkoviště**

POTENCIÁLNÍ VÝNOS

Stávající pronajímatelná plocha

cca 1 130 m²

Z toho: Restaurace + sklady

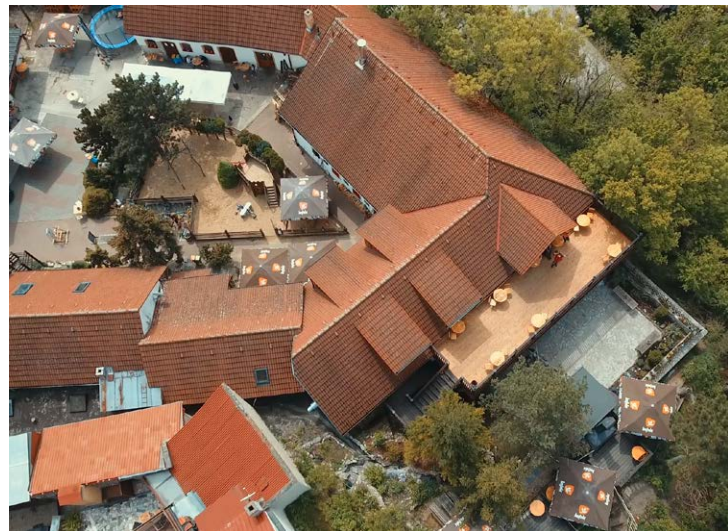
cca 782 m²

Nájem obytných prostor

cca 348 m²

Dosažitelný výnos z nájmu

80 000 – 150 000 Kč/měs.
(bez DPH, dle délky nájmu a typu provozu)



Rozvojový potenciál dle Územního plánu

Územní plán hl. m. Prahy definuje tuto zónu jako čistě obytnou, ve stabilizovaném území. Není stanoven limitní koeficient KPP, vychází se ze stávající struktury zástavby.

Potenciál řešeného území je determinován urbanisticko-historickou hodnotou sídelního celku bývalé obce Klukovice. Územně-plánovací limity nejsou v tomto území těmi zásadními, zásadní bude případný urbanisticko-architektonický návrh, který bude muset vznikat v těsné spolupráci s regulátory.

BILANCE PLOCH

Scénář	Plocha	Zastavěná plocha	KZP	Podlažnost	HPP	KPP		
ÚP_{min}	1 948 m ²	stávající zastavěnost	863 m ²	0,443	1,5	převažující stav, 1 podlaží + podkroví	4 911 m ²	0,665
ÚP_{max}	1 948 m ²	průměrná zastavěnost navazující zástavby	951 m ²	0,488	2	průměrná podlažnost v rámci různé podlažnosti objektů a jejich částí	8 681 m ²	0,976

Podrobný rozbor je dostupný v dataroomu.



	OB	ČISTĚ OBYTNÉ		LR	LESNÍ POROSTY
	ZMK	ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ			ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ
	PS	SADY, ZAHRADY A VINICE			PŘEDMĚTNÉ ÚZEMÍ

Rozvojový potenciál dle Metropolitního plánu

Dle MPP je území lokality Klukovice vymezeno jako lokalita s původní vesnickou strukturou.

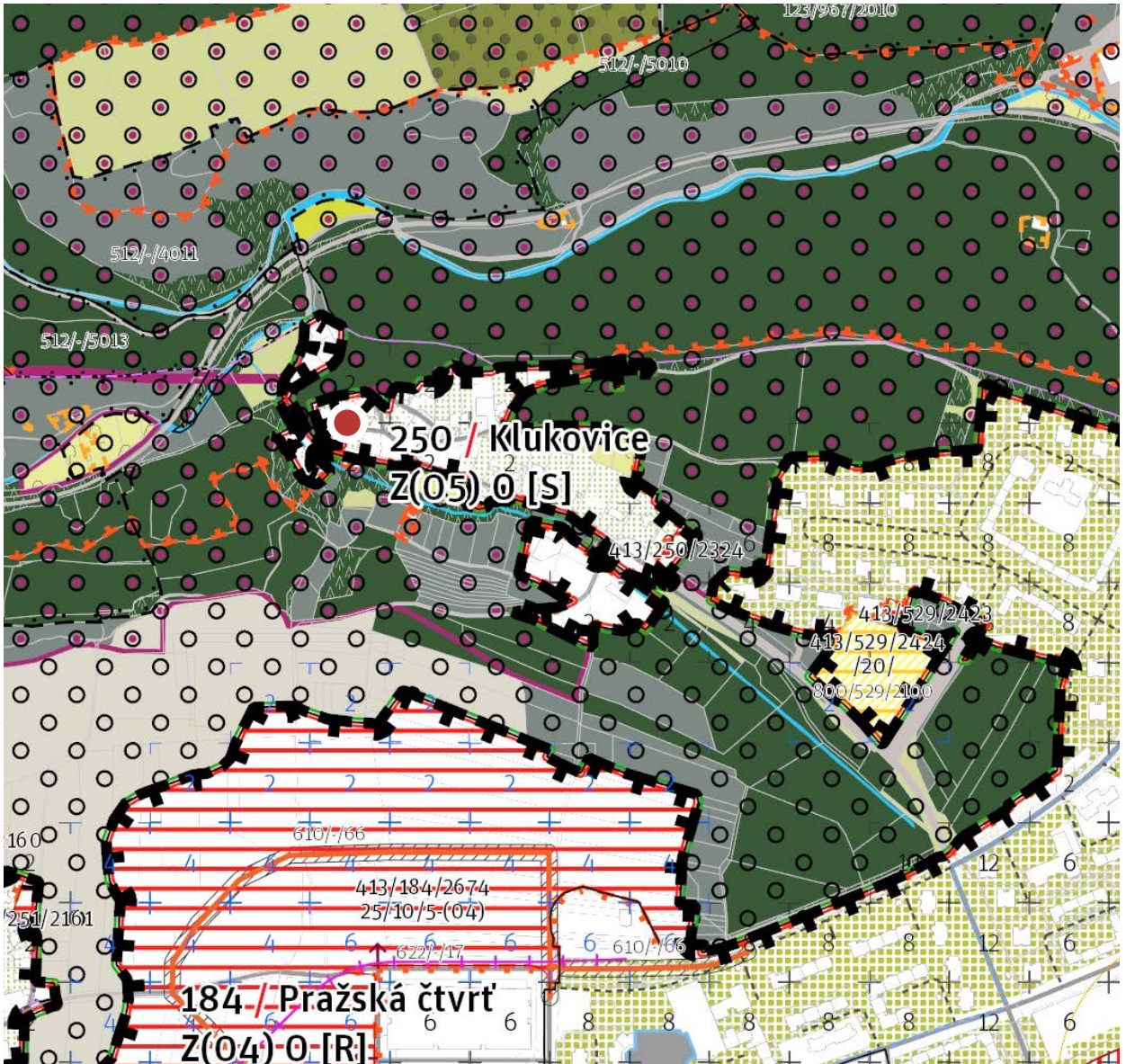
MPP se odkazuje hlavně ke stávající urbanistické struktuře a zároveň deklaruje minimální počet podlaží dle mapy podlažnosti. Tato lokalita je ale vnímána jako silně stabilizovaná a bude posuzována detailně dle projektu a jeho vazby na historickou hodnotu, původní objem zástavby a míru doplnění/transformace.

BILANCE PLOCH

Blok	Plocha	Zastavěná plocha	KZP	Podlažnost	HPP	KPP		
ÚP_{min}	1 948 m ²	stávající zastavěnost	863 m ²	0,443	2	nejvyšší podlaží dle regulace podlažnosti MPP, bez podkroví	1 726 m ²	0,9
ÚP_{max}	1 948 m ²	průměrná zastavěnost navazující zástavby	951 m ²	0,488	2,5	nejvyšší podlaží dle regulace podlažnosti MPP, s podkrovím	2 377 m ²	1,2

Deklarovaná podlažnost vychází z územně-plánovacích limitů, nebyly zjišťovány limity od ostatních regulátorů (NPÚ, MŽP a dalších).

Podrobný rozbor je dostupný v dataroomu.



ZASTAVITELNÁ OBYTNÁ LOKALITA



PARK VE VOLNÉ ZÁSTAVĚ



NEZASTAVITELNÁ PŘÍRODNÍ LOKALITA



KRAJINNÉ ROZHRANÍ



LES NA LESNÍCH POZEMCÍCH



VODNÍ PLOCHA A VODNÍ TOK

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. Vlastník si může 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 Vomastek s.r.o.

Způsob prodeje

- Převod akcií – Share Deal

Termín pro podání nabídek

- Čtvrtek 23. 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 Černý kohout“.

Podpis kupní smlouvy

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

Návrh kupní smlouvy

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

Požadovaný obsah nabídky

- Identifikace zájemce včetně uvedení kontaktní osoby
- Nabídnutá cena v českých korunách a výše první splátky kupní ceny (splatné při podpisu kupní smlouvy)
- Akceptace a/nebo připomínky k návrhu kupní smlouvy
- Navržený termín úplného vypořádání transakce včetně termínu a podmínek vypořádání kupní ceny
- 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 dle nabídnuté ceny, akceptace kupní smlouvy (nebo míry připomínek) a nabídnutého termínu reálného uzavření transakce včetně vypořádání kupní ceny. Vlastník nemovitostí je oprávněn nevybrat žádnou nabídku.

Nabídkové řízení

OBECNÉ PODMÍNKY NABÍDKOVÉHO ŘÍZENÍ

Veškeré náklady zájemců spojené s vypracováním nabídky a účastí v nabídkovém řízení jdou k tíži konkrétního zájemce, přičemž ten nemá nárok na jejich náhradu v žádném případě, a to ani na základě tzv. předsmělní odpovědnosti.

Předložením nabídky zájemce souhlasí s podmínkami tohoto nabídkového řízení v celém jejich rozsahu a zavazuje se respektovat stanovisko vlastníka nemovitostí ohledně nabídkového řízení.

Vlastník nemovitostí si vyhrazuje právo nesdělit zájemcům pořadí, v jakém byly nabídky vyhodnoceny. Nevyužité nabídky se nevracejí, ale zůstávají uloženy u organizátora.

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

Vlastník nemovitostí 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 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 vlastníka nemovitostí. Tímto nabídkovým řízením a/nebo účastí v něm nevznikají vlastníkově ani organizátorovi žádné závazky či povinnosti vůči kterémukoli zájemci, ani povinnost uzavřít s vybraným zájemcem smlouvu o prodeji nemovitostí či jakoukoli jinou smlouvu. Vlastník nemovitostí 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 nemovitostem.

Vlastník nemovitostí považuje informace obsažené v „dataroomu“ za správné k datu zařazení do „dataroomu“, 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 nemovitostí, které by byly vlastníkem 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.

Kontakty



PETR VOMASTEK

jednatel

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



ING. MARTIN SKALICKÝ MRICS

nezávislý realitní konzultant

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

JAROSLAV SEMERÁK

manager výběrových řízení

T +420 605 492 230
E cernykohout@vomastek.cz
E jaroslav@vomastek.cz

VIZUALIZACE ZE STUDIE
OBYTNÉHO SOUBORU KOLČAVKA