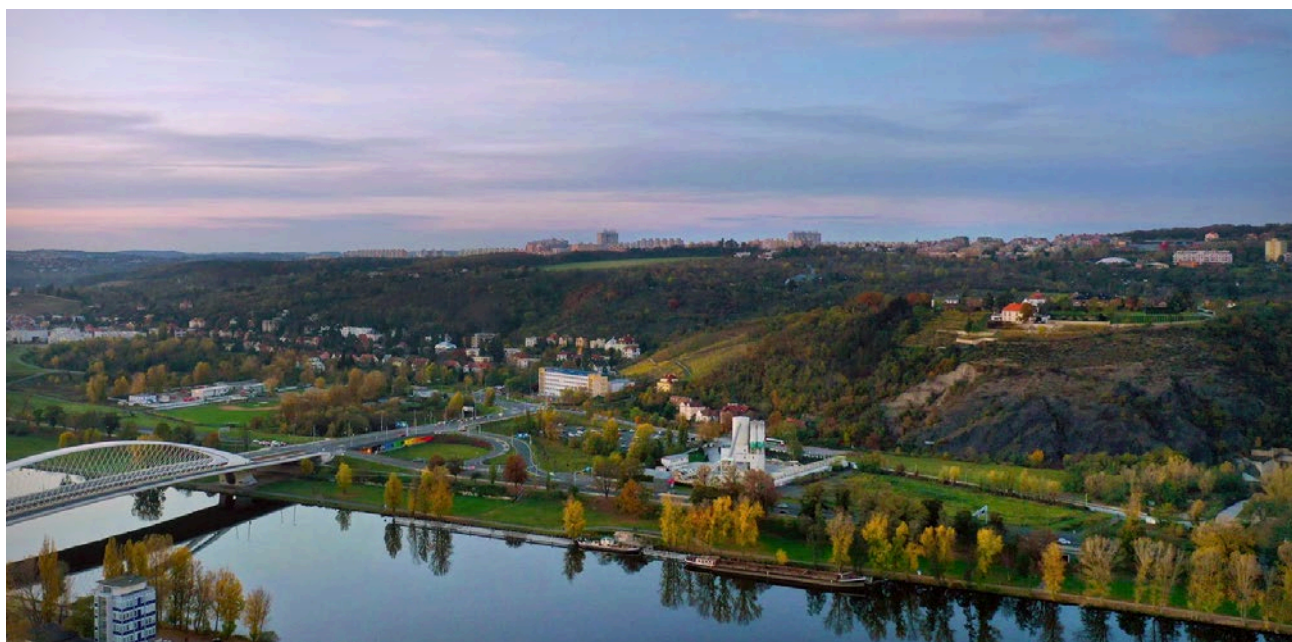


INVESTIČNÍ MEMORANDUM



# Stavební pozemek Jabloňka

Výjimečný pozemek v Praze 8-Troji  
s projektem nadstandardního viladomu  
a vydaným stavební povolením

# Lokalita Jabloňka

## Oáza klidu nad Prahou

Pokud hledáte místo, které je obklopeno vilami, zelení a všudypřítomným soukromím, Jabloňka 6 je bydlení přesně pro vás. Městská část Praha-Troja, ležící v severní části metropole, vyniká svým nezaměnitelným charakterem. Ukrytá mezi řekou Vltavou a bohnickou plošinou nabízí punc prestižní adresy s honosnými sídly a zároveň uvolněné vesnické scenérie.

Návrší ohraničené zámečkem Jabloňka, vinicí Popelářka a historickou cestou Na Dlážděnce se tyčí nad Vltavou i zbytkem Troji, chráněné přírodní zelení a stranou turistického ruchu. Náleželo k viniční soustavě, která od dob Karla IV. obklopovala historické jádro Prahy. Během 16. století náležela vinice Jakubu Popelářovi a po něm byla nazvána Popelářkou. V 17. století zde císař Rudolf II. nechal vybudovat dlážděnou silnici, která usnadňovala stoupaní od Vltavy směrem k brandýským lesům – dnešní ulici Na Dlážděnce.

Dnes je toto klidné zákoutí možné nazvat tajným tipem pro klidné a zároveň luxusní bydlení s historií, Prahou i zelení na dosah.



Videoprohlídka  
dostupná na YouTube



# Pražská Troja

## Komfort pro život a volný čas

Troja nabízí svým obyvatelům výbornou polohu, výhodou je rychlá a snadná dostupnost centra Prahy. Tato vyhledávaná lokalita je zároveň místem s dostatkem soukromí a možností procházek do volné přírody jen pár minut od domova. Blízké Kobylisy nabízejí veškerou občanskou vybavenost a dostupnost MHD, včetně stanice metra, jejíž blízkosti se nachází i množství obchodů.

### Sportovní areály a kulturní vyžití

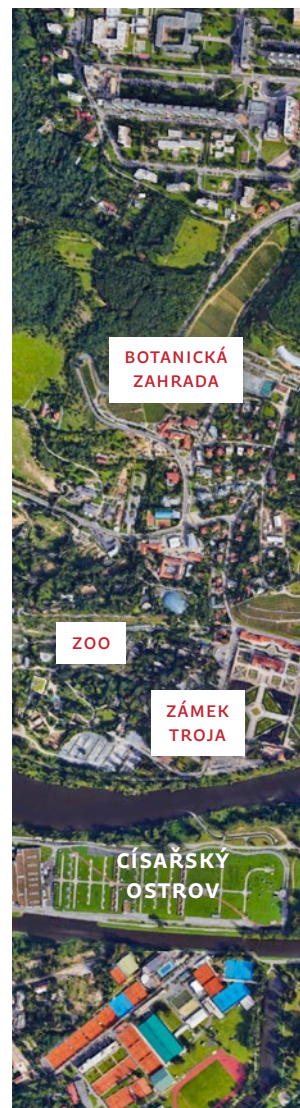
- Tenisové kurty u ul. Povltavské
- Slalomový kanál Troja
- Aquacentrum Šutka
- Tenis & Padel klub Písečná
- Salesiáni – divadlo a volnočasové aktivity pro děti
- Divadelní studio Neklid

### Parky, lesy a zahrady

- Přírodní památka Velká skála
- Botanická a Zoologická zahrada
- Královská obora – Stromovka

### Školy v blízkosti lokality

- Soukromá jazyková MŠ Na Dlážděnce
- MŠ Na Přesypu
- ZŠ Na Šutce
- Mezinárodní MŠ/ZŠ/SŠ Meridian International School
- Trojské gymnázium





**Dostupnost (vozem):**

- Metro Kobylišy – 3 min
- Metro Nádraží Holešovice – 7 min
- Zenklova (napojení na magistrálu) – 5 min
- V Holešovičkách (napojení na magistrálu) – 6 min
- Tunel Blanka – 7 min

# Výjimečný pozemek v soukromí a zeleni

Nabízenými nemovitostmi jsou pozemek parc. č. 597, jehož součástí je stavba, pozemek parc. č. 599/1 (zahrada) a pozemek parc. č. 599/2 (ostatní plocha). Vše zapsáno na listu vlastnictví č. 405, vedeném katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, k. ú. Troja.

Parcela	Druh pozemku / Způsob využití	Výměra
Parc. č. 597	zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí stavba	213 m <sup>2</sup>
Parc. č. 599/1	zahrada	728 m <sup>2</sup>
Parc. č. 599/2	ostatní plocha (garáž)	20 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra</b>		<b>961 m<sup>2</sup></b>

Na parc. č. 597 se nachází rodinný dům č.p. 176, u něž je v rámci budoucí výstavby na pozemku počítáno s demolicí. Souhlasné stanovisko s odstraněním stavby je již vydáno. Podrobněji v Dataroomu nemovitosti.

## Stávající rodinný dům

Zastavěná plocha	135 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha vč. garáže	155 m <sup>2</sup>
Obestavěná plocha	cca 985 m <sup>3</sup>
Venkovní zpevněné plochy	38 m <sup>2</sup>



# Jabloňka 6

## Bydlení na kopci v Troji

Pro nabízený pozemek byl navržen unikátní Viladům Jabloňka 6. Pokud hledáte místo, které je obklopeno vilami, zelení a všudypřítomným soukromím, Jabloňka 6 je bydlení přesně pro vás. Majitel je ochoten v rámci prodeje pozemku projekt předat.

Jde o unikátní projekt nadstandardního bydlení, který spojuje klidné prostředí v zeleni, moderní architekturu a historii lokality – v soukromí a zároveň na dohled centra Prahy. Projekt vznikl ve spolupráci s architektonickým ateliérem A32.







Všechny bytové jednotky umožňují přímý kontakt s výjimečnou lokalitou Jablonky. Projekt jednotky nabízí ve formátu open space, prostor je tak možné rozčlenit do různých dispozic dle představ uživatele. Na základě změny před dokončením lze koncipovat i jako velkorysou reprezentativní vilu pro individuální rodinné bydlení v blízkosti centra Prahy.



**Prezentace projektu**  
na [www.jablonka6.cz](http://www.jablonka6.cz)

Bydlení na Jabloňce nabízí komfortní život v centru Prahy, zároveň v zeleni a blízkosti atraktivních volnočasových míst. Příjemná je rovněž možnost dosáhnout během několika minut botanickou či zoologickou zahradu nebo Aquacentrum Šutka.



Trojský zámek



Botanická zahrada



Aquacentrum Šutka



Vltavská cyklotrasa a Trojský most



Vinice sv. Kláry



Zámeček Jabloňka



Královská obora – Stromovka



Zoologická zahrada



Vodácký areál

# Stávající nemovitost

## Aktuální výnos

Ačkoliv je u stávající budovy počítáno s jejím budoucím odstraněním, je dosud udržována v provozuschopném stavu a využívána k nájemnímu bydlení. Umožňuje tak budoucímu majiteli inkasovat výnos do doby odstranění budovy a zahájení nové výstavby. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu 12 měsíců.

Výnosy z pronájmu	měsíční	roční
<b>Aktuální výnos z nájmu</b>	<b>30 000 Kč</b>	<b>360 000 Kč</b>
<b>Náklady celkem</b>	<b>16 520 Kč</b>	<b>198 240 Kč</b>
– Elektřina	2 800 Kč	
– Plyn	11 000 Kč	
– Vodné/stočné	2 200 Kč	
– Komunální odpad	520 Kč	
<b>Čistý výnos</b>	<b>13 480 Kč</b>	<b>161 760 Kč</b>
<b>Potenciální výnos (již dříve dosažený)</b>	<b>až 45 000 Kč</b>	<b>540 000 Kč</b>



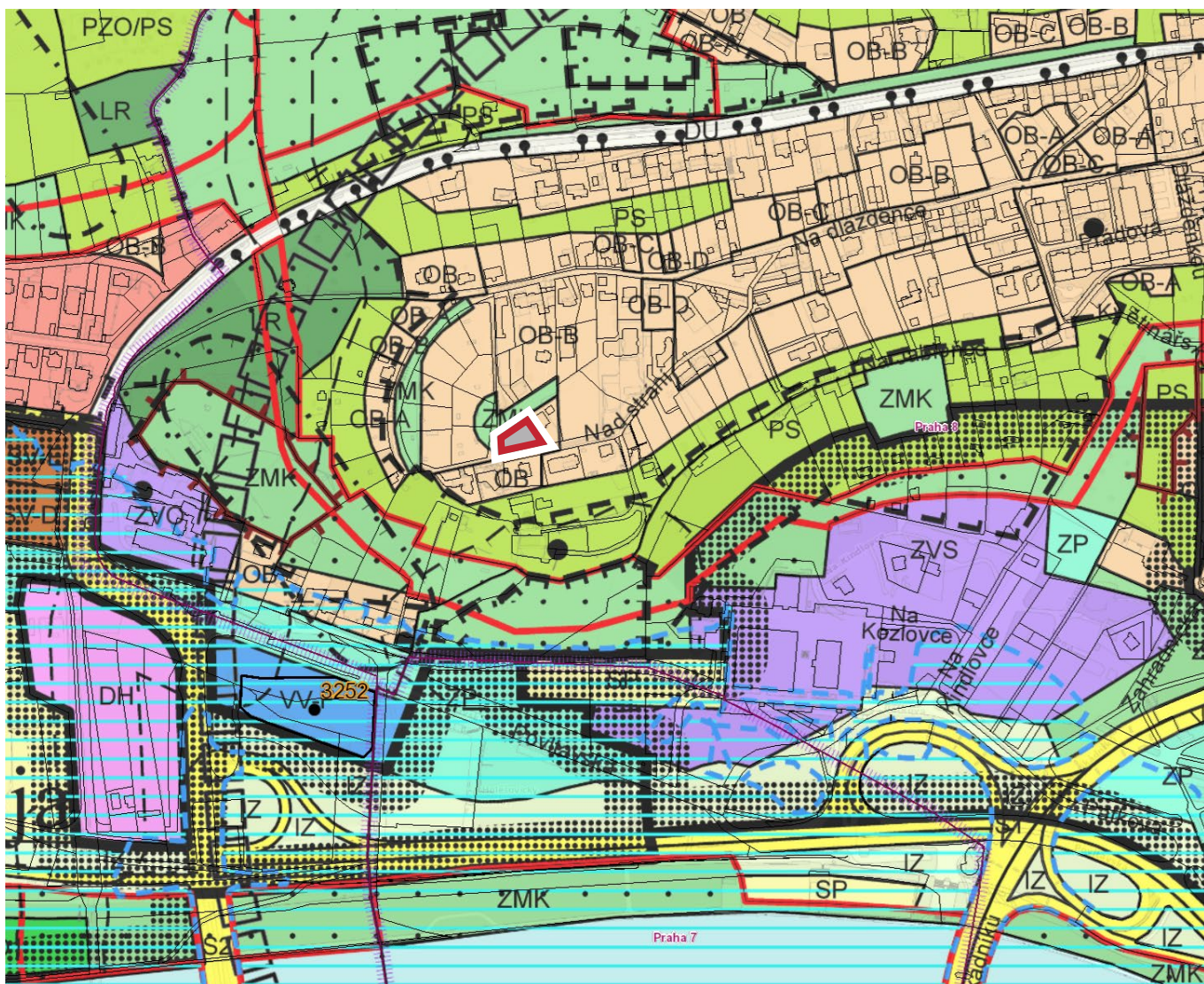


Stávající budova:  
prizemi s garáží a 1. patro

# Rozvojový potenciál dle Územního plánu

Předmětné pozemky jsou v ÚP SÚ HMP vymezeny jako plocha s funkčním využitím OB – čistě obytné. Území je stabilizované, z toho důvodu není stanoven kód míry využití území. Hlavním využitím plochy OB je umístění ploch pro bydlení.





<span style="background-color: #f4a460; border: 1px solid black; padding: 2px;">OB</span>	ČISTĚ OBYTNÉ	<span style="background-color: #4caf50; border: 1px solid black; padding: 2px;">LR</span>	LESNÍ POROSTY	<span style="color: black;">●</span>	ZELEŇ VYŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU
<span style="background-color: #e57373; border: 1px solid black; padding: 2px;">OV</span>	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ	<span style="background-color: #4db6ac; border: 1px solid black; padding: 2px;">ZP</span>	PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY	<span style="background-color: #9ccc65; border: 1px solid black; padding: 2px;">PS</span>	SADY, ZAHRADY A VINICE
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">SP</span>	SPORTU	<span style="background-color: #43a047; border: 1px solid black; padding: 2px;">ZMK</span>	ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ	<span style="background-color: #2196f3; border: 1px solid black; padding: 2px;">VV</span>	VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
<span style="background-color: #9575cd; border: 1px solid black; padding: 2px;">ZVS</span>	VYSOKOŠKOLSKÉ	<span style="background-color: #e2efda; border: 1px solid black; padding: 2px;">IZ</span>	IZOLAČNÍ ZELEŇ		
<span style="background-color: #81c784; border: 1px solid black; padding: 2px;">VOP</span>	VODNÍ TOKY A PLOCHY, PLAVEBNÍ KANÁLY	<span style="background-color: #8bc34a; border: 1px solid black; padding: 2px;">PS</span>	LOUKY A PASTVINY		






# Rozvojový potenciál dle Metropolitního plánu






Dotčené území se dle návrhu MPP nachází v lokalitě 316/Na Dlážděnce. Cílových charakterem lokality je dotvoření a posílení zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Na Dlážděnce se strukturou zahradního města. V území je umožněno pouze doplňování výškového uspořádání.

V souvislosti s aktuálně zpracovávaným MPP a s ohledem na současným majitelem zpracovaný projekt nové výstavby na předmětném pozemku, byla v roce 2022 podána námitka MPP, v níž je požadováno navýšení výškové regulace na 3 RNP, v souladu s vydaným platným stavebním rozhodnutím na projekt výstavby Viladomu Jabloňka 6.





-  STAVEBNÍ BLOK, STÁVAJÍCÍ STAVBA V MĚST. PARKU NEBO V SAMOTĚ
-  SOUKROMÁ ZAHRADA, AREÁLOVÁ ZAHRADA
-  PARK VE VOLNÉ ZÁSTAVBĚ
-  KOMUNIKACE V PARKU VE VOLNÉ ZÁSTAVBĚ
-  KOMUNIKACE MIMO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

-  MĚSTSKÁ PARKOVÁ PLOCHA ZAHRADNÍ
-  MĚSTSKÁ PARKOVÁ PLOCHA SADOVÁ
-  SPECIÁLNÍ ZAHRADA
-  MĚSTSKÁ PŘÍRODNÍ PLOCHA
-  ZAHRÁDKOVÁ OSADA

-  PARKOVÉ SPORTOVIŠTĚ ZAHRADNICTVÍ A VINICE
-  VODNÍ PLOCHA A VODNÍ TOK
-  OVOCNÝ SAD A ZAHRADA
-  JINÁ PLOCHA PŘÍRODE BLÍZKÁ

# 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**

- Prodej nemovitosti – Asset Deal

## **Termín pro podání nabídek**

- Středa 15. 5. 2024 – 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, 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 „Nabídkové řízení – Troja“.

## **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 60 dnů 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 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. předsmulvné 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

## POVĚŘENÝ ZPROSTŘEDKOVATEL

### **VOMASTEK S.R.O.**

Impact Hub

Drtinova 10

150 00 Praha 5

T +420 724 111 177

E [office@vomastek.cz](mailto:office@vomastek.cz)

[www.vomastek-re.cz](http://www.vomastek-re.cz)

### **JAROSLAV SEMERÁK**

manager výběrových řízení

T +420 605 492 230

E [jaroslav@vomastek.cz](mailto:jaroslav@vomastek.cz)





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

[WWW.REALITNINADEJE.CZ](http://WWW.REALITNINADEJE.CZ)

[VOMASTEK-RE.CZ](http://VOMASTEK-RE.CZ)