

**Národní muzeum**

**příspěvková organizace nepodléhající zápisu do obchodního rejstříku zřízená zřizovací listinou Ministra kultury č. j. 17461/2000 ze dne 27.12. 2000  
se sídlem Václavské náměstí 68,115 79 Praha 1  
IČO: 00023272, DIČ: CZ00023272**

**vypisuje poptávku č.j. 2024/1232/NM**

**na nájemce prostor sloužících podnikání určeného k provozování kulturně společenského prostoru v prostorách Muzea Bedřicha Smetany, dle ust. § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

#### **I. Předmět nájmu**

Předmětem nabídky je nájem prostor sloužících pro provozování kulturně společenského prostoru nacházejícím se v přízemí a suterénu Muzea Bedřicha Smetany (dále jen „MBS“), Novotného lávka 1, Praha 1, 110 00, stavba č.p. 201, objekt občanské vybavenosti, katastrální území Staré Město, obec Praha.

Celková výměra pronajímaného prostoru sloužícího podnikání v MBS je:

- zahrada objektu (dělicí hráz mezi Muzeem Bedřicha Smetany a Karlovým mostem) - o výměře 336 m<sup>2</sup>
- přílehlá přízemní budova sousedící s hlavní budovou se střechou s přílehlou terasou - 242 m<sup>2</sup>
- 1 PP (sklepy) pod koncertním sálem (suterén) -332 m<sup>2</sup>a v přílehlé budově - 242 m<sup>2</sup> o 1 NP a) vstupní prostor Muzea Bedřicha Smetany - 38 m<sup>2</sup>
  - b) koncertní sál + bývalá šatna – 245 m<sup>2</sup>
  - koncertní sál + bývalá šatna - 245 m<sup>2</sup>

Přesné vymezení pronajímaného prostoru je zobrazeno v situačním plánu v příloze č. 1 tohoto dokumentu.

## II. Účel nabídky

1. Záměrem Národního muzea je, aby nájemce v prostoru zajistil následující činnosti:
  - divadelní a koncertní činnost s vlastní dramaturgií a agenturním zajištěním včetně zprostředkování programů pro další zájemce, a to v souladu s podmínkami uvedenými v nájemní smlouvě;
  - pořádání výstav v divadelním sále, seminářů, workshopů, školení a konferencí, firemních akcí, společenských večírků, plesů, křtů CD a knih, svateb, promoci, oslav; provoz restaurace s hudebním doprovodem;
  - obchodní činnost (prodej uměleckých děl, hudebnin, knih o hudbě, notovin, gramofonových desek, CD, kazet, luxusních suvenýrů)
  - pořádání módních přehlídek, kontraktačních setkání, aukcí, tiskových konferencí, výuky cizích jazyků apod.
2. Tyto činnosti musí být v souladu s kulturním významem a důstojností Národního muzea.
3. Podmínky nabídky jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto dokumentu. Pronajímatel prohlašuje, že nájemci nedá souhlas se zřízením sídla společnosti.
4. Počátek nájmu: 16. 1. 2025.

## III. Minimální výše nájemného

1. **Minimální výše měsíčního nájemného je stanovena za předmět nájmu ve výši 297.000,00 Kč bez DPH (tj.3.564.000,- Kč bez DPH za rok).** Výše nájemného byla stanovena na základě na základě znaleckého posudku vyhotoveného dne 22. 3. 2023 pod č. 027214/2024 znalcem XP invest s.r.o. – znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí. Posudek je přílohou č. 4 této poptávky.

## IV. Doba nájmu

Doba nájmu je stanovena na dobu určitou v délce čtyř let dne počátku nájmu s tím, že prostory budou předány nájemci dne 16.1. 2025.

## V. Prohlídka předmětu nájmu

Národní muzeum umožní prohlídky prostor k pronájmu. Prohlídky místa plnění se uskuteční v termínu:

**23. 05. 2024 ve 14:00 hodin.**

Kontaktní osoba je: Martin Doležal, martin.dolezal@nm.cz, tel. 725 947 976 a  
Marek Dvořák, marek.dvorak@nm.cz, tel. 606 639 966

## VI. Požadavky na jednotný způsob zpracování nabídky

1. Nabídka bude předložena ve dvou vyhotoveních v listinné podobě a bude podepsána oprávněnou osobou, statutárním orgánem zájemce, nebo fyzickou osobou, popř. podnikatelem, případně jejich zmocněncem na základě písemné plné moci.
2. Nabídka bude obsahovat:
  - a) identifikační údaje zájemce včetně uvedení odpovědného zástupce zájemce pověřeného k dalšímu jednání;
  - b) výpis z obchodního rejstříku zájemce, nebo živnostenský list;
  - c) nabídkovou cenu za měsíční nájem prostor bez DPH;
  - d) čestné prohlášení zájemce o bezdlužnosti, originály dokladů o bezdlužnosti je pronajímatel oprávněn si vyžádat před uzavřením smlouvy. Nepředložení dokladů o bezdlužnosti je důvodem k vyřazení zájemce z výběru a k jeho nahrazení dalším zájemcem v pořadí;
  - e) pojistná smlouva pojištění odpovědnosti na škody způsobené třetím osobám s minimálním plněním ve výši 30 000 000 Kč
  - f) doklad prokazující nejméně 3 roky praxi zájemce v provozování podobného zařízení.
  - g) písemný souhlas se zněním nájemní smlouvy. Případné návrhy na úpravu vzoru nájemní smlouvy je možné předložit jako dotaz k tomuto VŘ, anebo zvlášť v samostatném dokumentu; uvážíme jejich zpracování a případně o nich budeme jednat; vyhrazujeme si však právo ponechat Smlouvu beze změny.

## VII. Způsob podání nabídek

1. Zájemce zašle nabídku v listinné podobě zpracovanou v českém jazyce v řádně zalepené obálce, na přelepu opatřené razítkem zájemce, zřetelně označenou: **NEOTVÍRAT - Pronájem prostor sloužících k podnikání v Muzeu Bedřicha Smetany**, poštou DOPORUČENĚ na adresu zadavatele Národní muzeum, Vinohradská 1, Praha 1, 110 00, nebo doručí osobně do podatelny Národního muzea, Vinohradská 1, Praha 1, a to v pracovních dnech pondělí až pátek 10:00 - 14:00 hod. Nabídky je nutné doručit nejpozději dne 13. 06. 2024 do 11.00 hodin.
2. Nabídky došlé, nebo osobně podané po tomto termínu nebudou do výběrového řízení zařazeny.

## VIII. Způsob hodnocení nabídek

Hodnotit se bude nabídková cena bez DPH. Hodnotící kritérium nabídková cena je maximalizační. Hodnotit se budou nabídky, které splnily vyhlášené podmínky. Nabídky budou seřazeny podle výše nabídkové ceny vzestupně. Nabídka s nejvyšší nabídkovou cenou se umístí na prvním místě.

## IX. Práva zadavatele

1. Národní muzeum si vyhrazuje právo na změnu, upřesnění nebo doplnění podmínek, právo nepřijmout nabídku v celém rozsahu, právo odmítnout všechny nabídky a právo řízení zrušit bez udání důvodu.
2. Výběrem nejvhodnější nabídky nevzniká právní vztah. Národní muzeum si vyhrazuje právo jednat o smlouvě a upřesnit její konečné znění.



3. Zámce nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s účastí v tomto řízení.
4. Národní muzeum si vyhrazuje právo ověřit si informace uvedené zájemcem v nabídce.
5. Národní muzeum si vyhrazuje právo požádat zájemce o vysvětlení nabídky písemnou i ústní formou a o případné doplnění nabídky.
6. Nabídka je určena jen přímým zájemcům podnikajícím v oboru.



Ing. Rudolf Pohl

Provozní náměstek

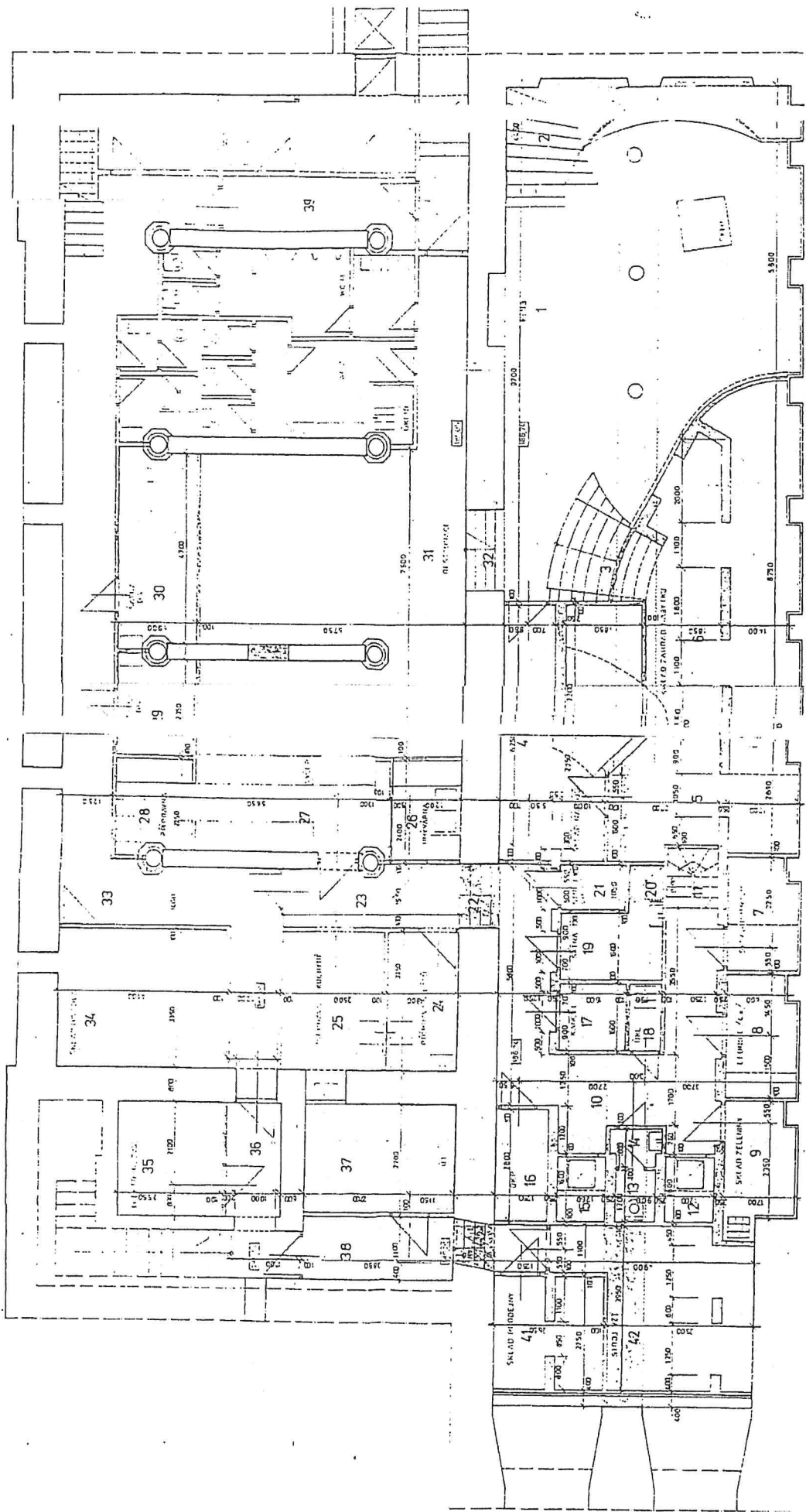
#### Přílohy

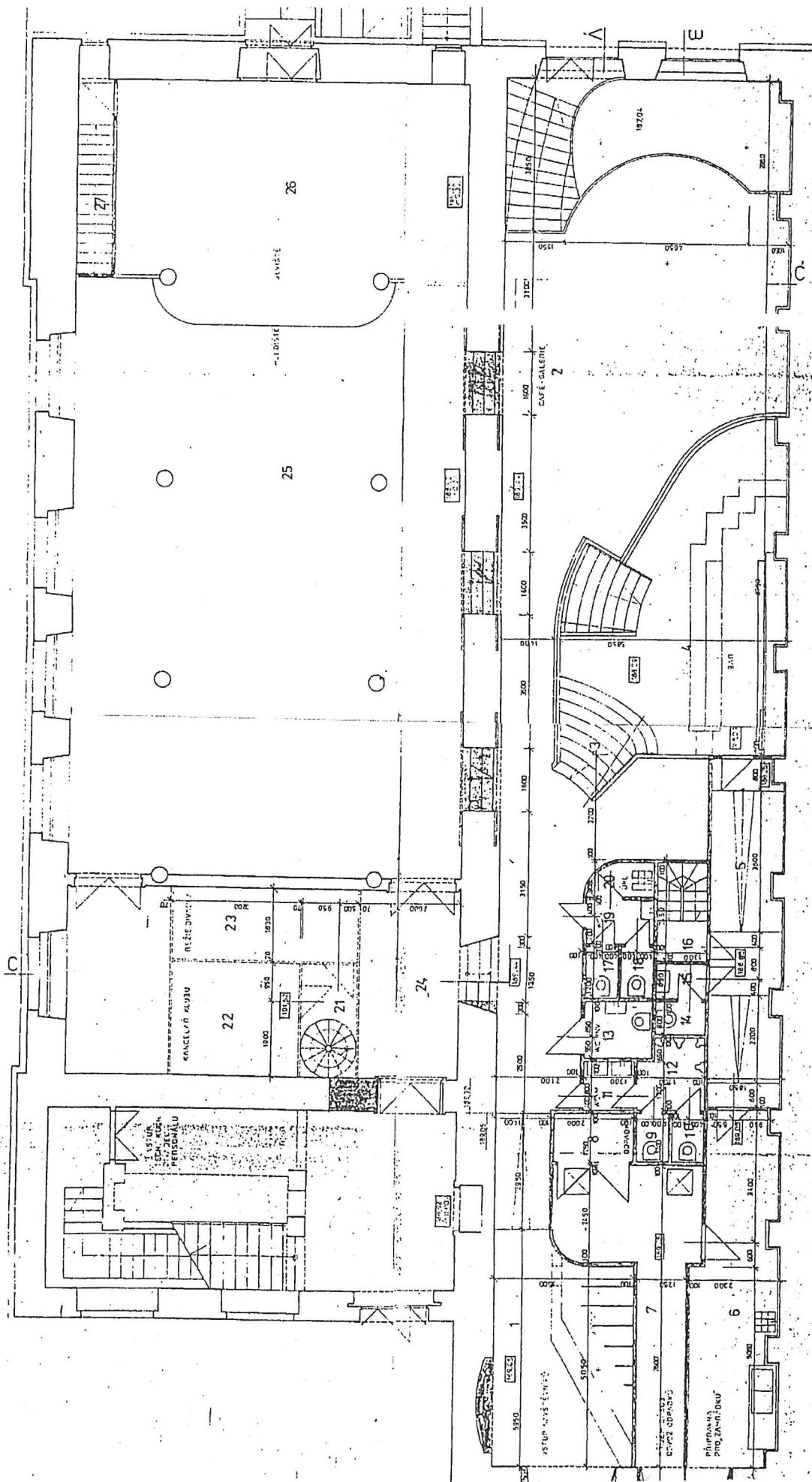
Příloha č. 1 Situační plán

Příloha č. 2 Přehled místností

Příloha č. 3 Podmínky a doplňující informace výběrového řízení

Příloha č. 4 Znalecký posudek





## NOVOTNÉHO LÁVKA 1 - PŘÍZEMÍ

číslo	účel místnosti	m <sup>2</sup>	poznámka
1	VSTUP NÁVŠTĚVNÍKŮ	20,2	
2	CAFÉ GALERIE	75,65	
3	SCHODY K BARU	4,96	
4	BAR	29	
5	CHODBA	15,39	
6	PŘÍPRAVNA PRO ZAHRA	18,1	
7	PŘÍJEM ZÁSOB	15,52	
8	ODPADKY	2,4	
9	WC MUŽI	0,96	
10	WC MUŽI	0,96	
11	PŘEDSÍŇ WC MUŽI	1,56	
12	PISOIR WC MUŽI	2,64	
13	WC INV.	2,38	
14	WC ZAM.	1	
15	WC ZAM.	1,33	
16	SCHODY	2,94	
17	WC ŽENY	0,96	
18	WC ŽENY	0,96	
19	PŘEDSÍŇ WC ŽENY	1,87	
20	ÚKLID		
21	SCHODY	4,2	
22	KANCELÁŘ KLUBU	9,1	
23	REŽIE DIVADLA	8,4	
24	FOYER	46,5	
25	HLEDIŠTĚ	144,75	
26	JEVIŠTĚ	55,5	
27	SCHODY	4,41	

26. 9. 1995

## NOVOTNÉHO LÁVKA 1 - SUTEREN

číslo	účel místnosti	m <sup>2</sup>	poznámka
1	KLUB	71	
2	SCHODY NA ZAHRADU	7,65	
3	SCHODY K BARU	3,45	
4	SKLAD NÁPOJU	16,89	
5	SKLAD CHL. NÁPOJU	11,52	
6	SKLAD ZAHR. NÁBYTKU	25	
7	SKLAD POTRAVIN	4,47	
8	LEDNICE	4,63	
9	SKLAD ZELENINY	4,78	
10	CHODBA	23,64	
11	SCHODY	1,9	
12	VÝTAH	1,8	
13	WC PERS	1,14	
14	PŘEDSÍŇ WC	1,1	
15	VÝTAH	1,8	
16	DKP	3,4	
17	KANCELÁŘ	2,5	
18	ÚKLID	1,16	
19	ŠATNA	3,85	
20	SPRCHA	0,96	
21	STROJOVNA CHLAZENÍ	1,7	
22	SCHODY	1,5	
23	CHODBA	7	
24	PŘÍPRAVNA	5,8	
25	PŘÍPRAVNA	9,15	
26	UMÝVÁRNA NÁDOBÍ	4,2	

26. 9. 1995

## NOVOTNÉHO LÁVKA 1 -

číslo	název	m <sup>2</sup>	poznámka
27	KUCHYNĚ - VÝČEP	12,25	
28	PŘÍPRAVNA	3,8	
29	ŠATNA DIVADELNÍ	4,4	
30	ŠATNA DIVADELNÍ	16,8	
31	RESTAURACE	64,75	
32	SCHODY	2	
33	CHODBA	37,3	
34	SKLAD DIVADLA	13,4	
35	ELEKTROROZVODNA	7,2	
36	CHODBA	5,86	
37	ÚT	10,26	
38	CHODBA	8,18	
39	CHODBA	6,65	
40	SKLAD DIVADLA	12,25	
41	STRJOVNA VZT	14,36	
42	SKLAD PRODEJNY	6,8	
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			

26. 9. 1995

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 027214/2024**

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Národní muzeum Václavské náměstí 1700/68 Nové Město, 110 00 Praha 1
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nájemného za užívání nemovitých věcí pro účely zjištění reálné tržní ceny nájemného.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Novotného lávka č.p. 201/1, Praha, okres Hlavní město Praha
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	22.03.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	22.03.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává v 2 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 27.03.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny nájemného za užívání nebytových prostor v budově č.p. 201/1, která je součástí pozemku parc. č. 155. Spolu s oceňovanými prostory je dále užíván pozemek parc.č. 154. Vše v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 122.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nájemného za užívání nemovitých věcí pro účely zjištění reálné tržní ceny nájemného.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku. Osobou přítomnou prohlídce byly sděleny zejména následující informace – menší změna ve využití prostor v 1.PP a zhoršený stav střešní krytiny, který je blíže rozveden v popisu předmětu ocenění.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny nájemného za užívání předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Informace zjištěné při prohlídce, informace sdělené osobou přítomnou prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, znalecký posudek č. 3366-887/2016 o výši obvyklého nájemného za oceňované prostory vyhotovený společností XP invest, s.r.o. dne 30.9.2016, povodňová mapa, památkový katalog Národního památkového ústavu, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace sdělené osobou přítomnou prohlídce jsou úplně a pravdivé.



## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytové prostory – restaurace, divadelní / společenský sál
Adresa předmětu ocenění:	Novotného lávka č.p. 201/1, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Novotného lávka
Katastrální území:	Staré Město

### 2. Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka oceňovaných prostor byla provedena dne 22.03.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce: pan Dunda - správce budovy.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

#### Nemovitosti:

Nebytové prostory v budově č.p. 201/1, která je součástí pozemku parc. č. 155. Spolu s oceňovanými prostory je dále užíván pozemek parc.č. 154. Vše v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 122.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis budovy**

Oceňované nebytové prostory jsou umístěny v budově Smetanova muzea, která je nemovitou kulturní památkou, památkově chráněna od 3.5.1958 a od 22.12.1964 zapsána na státním seznamu kulturních památek.

Na místě stál původně Kutilovský, později Myslivečkův mlýn. Po požáru v roce 1848 byl přestavěn a v roce 1883 nahrazen novorenesanční stavbou městské vodárny. Roku 1936 byla budova upravena pro účely muzea.

Budova má 1 podzemní podlaží. Západní část budovy, v níž je umístěna expozice muzea Bedřicha Smetany, má 3 nadzemní podlaží a východní část s restauračním provozem má 1 nadzemní podlaží. Obě dvě části budovy mají samostatné vstupy z ul. Novotného lávka a jsou provozně propojeny.

Budova č.p. 201 je v katastru nemovitostí evidována jako stavba občanského vybavení a nachází se v ploše regulované územním plánem jako všeobecně smíšená. Lze konstatovat, že účel užití budovy resp. oceňovaných prostor je v souladu s evidencí v katastru nemovitostí i územním plánem.

Svislé konstrukce jsou zděné, základové konstrukce jsou pravděpodobně kamenné, stropní konstrukce v oceňovaných prostorech tvoří valené klenby, v prostoru divadelního / společenského sálu jsou klenby zrcadlové. Střecha východní části budovy nad restauračním provozem je plochá, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové.

Stavebně technický stav budovy se jeví jako dobrý s pravidelnou údržbou. Nicméně na střešní krytině východní části budovy je patrné několik opravy a záplatování asfaltovou lepenkou. Osobou přítomnou prohlídce bylo sděleno, že při deštích je znatelné zatékání vody do vnitřních prostor, což způsobují zejména zastaralé svislé svody ze střešní konstrukce. Tato skutečnost byla řešena s odbornou firmou, kterou bylo sděleno, že krytina a svody jsou ve stavu vhodném k celkové výměně. Vzhledem k tomu, že na střešní konstrukci je umístěna technologie vzduchotechniky a klimatizačních jednotek, znamenala by kompletní výměna střešní krytiny znatelné omezení vnitřního provozu.

## Popis nebytových prostor

Prostory restaurace Klub Lávka v úrovni 1.NP jsou umístěny ve východní části budovy se samostatným vstupem z ul. Novotného lávka. Za vstupem se nachází bar, v prostoru chodby pak sociální zázemí. Po levé straně je vstup do salónku a do prostoru divadelního / společenského sálu, které se již nacházejí v západní části budovy. Dále je zde zadní část baru – restaurace, ve sníženém přízemí pak zimní zahrada se vstupem na zahrádku na pozemku parc.č. 154. V úrovni 1.PP západní části budovy je umístěno zázemí restaurace, sociální zázemí, sklady a technické místnosti.

Západní a východní část budovy jsou provozně propojeny a při průchodu oceňovanými prostory není mezi nimi znatelná hranice.

Podlahová plocha oceňovaných prostor je převzata ze znaleckého posudku č. 3366-887/2016 o výši obvyklého nájemného za oceňované prostory vyhotoveného společností XP invest, s.r.o. dne 30.9.2016. Dle sdělení zadavatele a osoby přítomné prohlídce došlo od roku 2016 pouze k drobné změně ve využití prostor, kdy bylo zázemí restaurace rozšířeno do prostor bývalých šaten. Celková podlahová plocha oceňovaných prostor je bez změny.

### Podlahová plocha:

- restaurace včetně zázemí = 719,64 m<sup>2</sup>
- divadelní / společenský sál = 200,25 m<sup>2</sup>
- podlahová plocha celkem = 919,89 m<sup>2</sup>

Světlá výška prostoru divadelního / společenského sálu činí 5,06 m.

Na pozemku parc.č. 154 o výměře 521 m<sup>2</sup> je umístěna restaurační zahrádka, která v době příznivého počasí tvoří výnosovou rezervu restauračního provozu.

Vstupní dveře a okna jsou oblouková v kovaném rámu. Vnitřní dveře jsou dřevěné plně a prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné. Sociální zázemí v 1.PP i 1.NP jsou vybavena závěsnými toaletami a umyvadly. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy a bodová svítidla. Prostor divadelního / společenského sálu je vybaven osvětlovací a zvukovou technikou.

Ve všech prostorech je položena keramická dlažba, pouze v prostoru zimní zahrady je dřevěná podlaha.

Další vybavení prostor tvoří klimatizace, síťové rozvody a zařízení vzduchotechniky.

Do prostor je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Budova je napojena na veřejný rozvod vody, kanalizace a zemního plynu. Ohřev vody a vytápění je zajištěno z vlastní plynové kotelny, vytápění je částečně řešeno také vzduchotechnikou. Topná tělesa tvoří závěsné a volně stojící radiátory.

Stavebně technický stav oceňovaných prostor se jeví jako dobrý s pravidelnou údržbou.

### **Popis pozemků a lokality**

Pozemky parc.č. 155 a 154 jsou rovinné a bez oplocení.

Přístup je bezproblémový po obecní zpevněné veřejně přístupné komunikaci z ul. Novotného lávka.

Budova je postavena v centru města, jedná se o výjimečnou lokalitu v těsné blízkosti Karlova mostu s výhledem na Pražský hrad.

Okolní zástavbu tvoří stavby občanské vybavenosti a bytové domy.

Občanská vybavenost v podobě úřadů, pošty, obchodů, škol, kulturních a sportovních zařízení je v docházkové a dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Nejbližší parkovou zeleň v docházkové vzdálenosti tvoří Vojanovy sady, park Kampa a Petřínské sady na druhém břehu Vltavy, dále pak okolí Žofinu a Střelecký ostrov.

Jedná se o lokalitu s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD, parkovací kapacity jsou v dané lokalitě velmi omezené a přímo u budovy nelze vyjma nutného zásobování parkovat vůbec.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny nájemného k datu ocenění 22.03.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Nájemní smlouvy nejsou veřejně dostupné, nezveřejňují se. Z toho důvodu byly pro srovnání vybrány nabídky srovnatelného majetku k pronájmu a v závěru určena tzv. tržní hodnota nájemného.

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu, respektive pronajatými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### 1. Nebytové prostory – divadelní / společenský sál

Novotného lávka č.p. 201/1, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňované prostory	Novotného lávka č.p. 201/1, Staré Město, Praha, okres Hlavní město Praha	200,25 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	x	variabilně využitelné prostory – kulturní a společenské akce
1	Nosticova, Malá Strana, Praha, okres Hlavní město Praha	458 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	x	divadelní sál – jednoúčelové využití
2	Žitná, Nové Město, Praha, okres území Hlavního města Prahy	542 m <sup>2</sup>	cihlová	po rekonstrukci	x	variabilně využitelné prostory
3	Jungmannova, Nové Město, Praha, okres Hlavní město Praha	589 m <sup>2</sup>	cihlová	novostavba	x	variabilně využitelné prostory

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	327,51 Kč	0.9	294,76 Kč	1	0.8	1	0.9	1	0.8	0.576	511,74 Kč
2	313,65 Kč	0.9	282,29 Kč	0.8	0.75	1	1.3	1	1	0.78	361,91 Kč
3	510,62 Kč	0.9	459,56 Kč	0.8	0.75	1	1.3	1	1	0.78	589,18 Kč
Celkem průměr										487,61 Kč	
Minimum										361,91 Kč	
Maximum										589,18 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k vzorku č. 1: Srovnávané prostory mají větší podlahovou plochu, jeví se v horším stavu a mají jednoúčelové využití – divadelní sál. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) menší než 1.

Komentář k vzorku č. 2: Srovnávané prostory se nacházejí v méně atraktivní lokalitě, mají větší podlahovou plochu, ale jeví se v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) menší než 1.

Komentář k vzorku č. 3: Srovnávané prostory se nacházejí v méně atraktivní lokalitě, mají větší podlahovou plochu, ale jeví se v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) menší než 1.

Komentář: Zpracovateli se v databázi realitní inzerce nepodařilo dohledat dostatečné množství relevantních vzorků pro srovnání. Obdobné prostory mající charakter divadelního / společenského sálu se zpravidla nabízejí pouze ke krátkodobému resp. jednorázovému pronájmu se sazbou v Kč/hod nebo Kč/den. Pro srovnání byly použity nebytové prostory, které nemají vyloženě charakter administrativních či obchodních prostor a které jsou atypické (vzorek č. 1) nebo umožňují variabilní využití pro konání různých akcí a činností (vzorek č. 2 a 3).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je měsíční obvyklé nájemné určeno následovně

487,61 Kč/m<sup>2</sup>

\* 200,25 m<sup>2</sup>

= 97 644 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**97 000 Kč**

## 2. Nebytové prostory – restaurace vč. zázemí

Novotného lávka č.p. 201/1, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňované prostory	Novotného lávka č.p. 201/1, Staré Město, Praha, okres Hlavní město Praha	719,64 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	x	výnosová rezerva - zahrádka
1	Vladislavova, Nové Město, Praha, okres Hlavní město Praha	300 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	x	výnosová rezerva - zahrádka
2	Spálená, Nové Město, Praha, okres Hlavní město Praha	268 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	x	výnosová rezerva - zahrádka/terasa
3	Truhlářská, Nové Město, Praha, okres území Hlavního města Prahy	337 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	x	výnosová rezerva - zahrádka
4	Karlovo náměstí, Nové Město, Praha, okres území Hlavního města Prahy	254 m <sup>2</sup>	cihlová	po rekonstrukci	x	x



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	433,30 Kč	0.9	389,97 Kč	0.8	1.3	1	1.3	1	1	1.352	288,44 Kč
2	373,13 Kč	0.9	335,82 Kč	0.8	1.3	1	1.3	1	1	1.352	248,39 Kč
3	445,10 Kč	0.9	400,59 Kč	0.8	1.3	1	1.3	1	1	1.352	296,29 Kč
4	335,00 Kč	0.9	301,50 Kč	0.8	1.3	1	1.3	1	0.8	1.0816	278,75 Kč
Celkem průměr										277,97 Kč	
Minimum										248,39 Kč	
Maximum										296,29 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k vzorku č. 1: Srovnávané prostory se nacházejí v méně atraktivní lokalitě, ale mají menší podlahovou plochu a jeví se v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Komentář k vzorku č. 2: Srovnávané prostory se nacházejí v méně atraktivní lokalitě, ale mají menší podlahovou plochu a jeví se v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Komentář k vzorku č. 3: Srovnávané prostory se nacházejí v méně atraktivní lokalitě, ale mají menší podlahovou plochu a jeví se v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Komentář k vzorku č. 4: Srovnávané prostory se nacházejí v méně atraktivní lokalitě a nedisponují výnosovou rezervou v podobě zahrádky, ale mají menší podlahovou plochu a jeví se v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) větší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je měsíční obvyklé nájemné určeno následovně

277,97 Kč/m<sup>2</sup>

\* 719,64 m<sup>2</sup>

= 200 038 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**200 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

**Nebytové prostory – divadelní / společenský sál**

97 000 Kč

**Nebytové prostory – restaurace vč. zázemí**

200 000 Kč

**Obvyklé nájemné celkem**

297 000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny nájemného za užívání nebytových prostor v budově č.p. 201/1, která je součástí pozemku parc. č. 155. Spolu s oceňovanými prostory je dále užíván pozemek parc.č. 154. Vše v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví č. 122.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota nájemného za užívání předmětných nebytových prostor v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

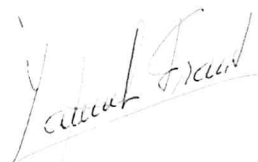
297 000,- Kč/měsíc

Slovy: dvěšestdevadesátsedmtisíckorun českých za měsíc

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Ing. Jiří Sommer, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.03.2024



.....

Ing. Jiří Sommer

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

**G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 027214/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

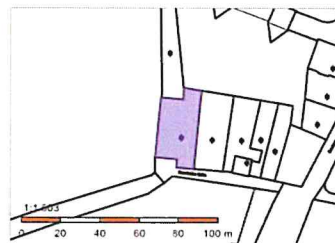
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	155
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Staré Město [727024]
Číslo LV:	122
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	739
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

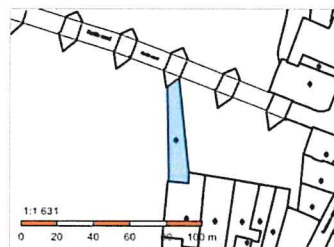


#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Staré Město [400017]; č. p. 201; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 155
Stavební objekt:	č. p. 201
Ulice:	Novotného lávka
Adresní místa:	Novotného lávka 201/1

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	154
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Staré Město [727024]
Číslo LV:	122
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	521
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

**Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

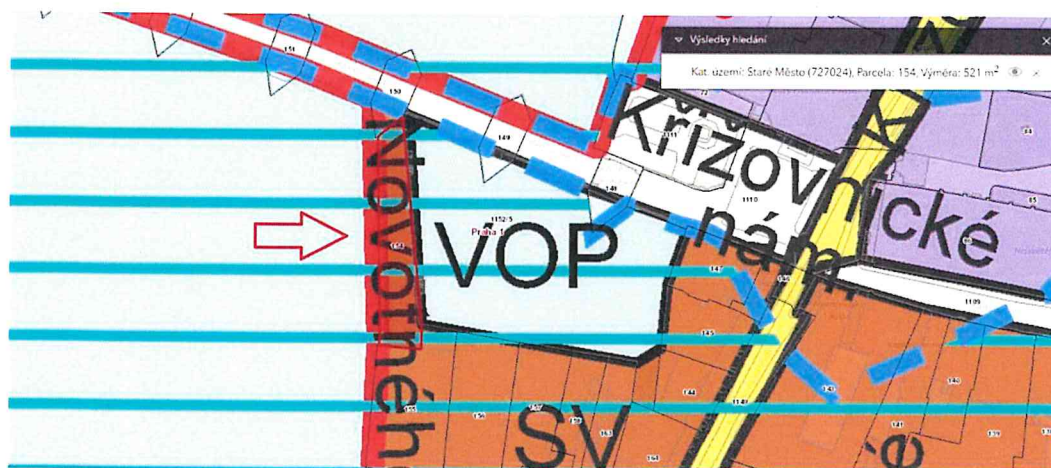
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.03.2024 16:00.

## Ortofoto mapa





## Výřez z územního plánu



### **NÁVRHOVÝ HORIZONT**

#### **SV - všeobecně smíšené**

##### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

##### **Přípustné využití:**

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokéškolská zařízení, miměstskými zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, železniční stanice pobových hmot bez servisu a opravěn jako nezávislá část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zelen, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně malém rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

##### **Podmíněně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 30 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, železniční stanice pobových hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

##### **Nejpřípustné využití:**

Nejpřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

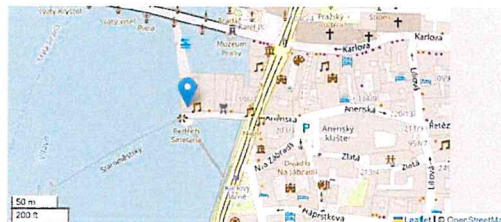
## Výřez z povodňové mapy



Tento dokument byl vytvořen automatizovaným systémem. Zjištěné informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter. Zjištěné údaje o nemovitosti jsme doplnili o slovní komentáře, připravené ve spolupráci s odborníky, abychom vám umožnili informacím lépe porozumět a nalézt cestu, jak se vyhnout případným komplikacím. Za účelem ověření údajů, zjištění podrobnějších informací či získání právně garantovaného výkladu uvedených údajů vám doporučujeme obrátit se na příslušné odborníky.

### Základní informace

Název ceniku	RIZIKO POVODNÍ
Číslo reportu	2024002913
Čas vytvoření	22.03.2024 12:25:30
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Novotného lávka č.p. 201/1, 110 00, Staré Město, Praha



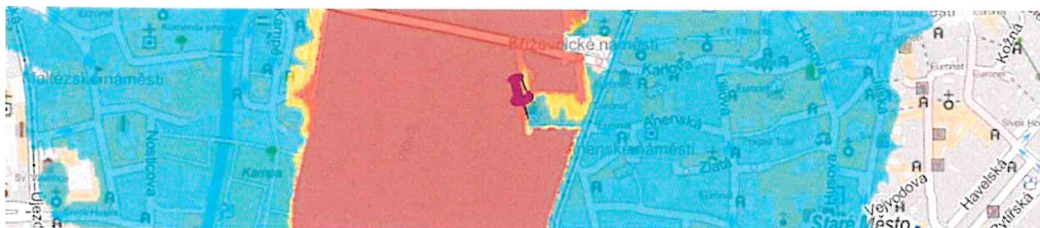
### Riziko povodní

Data získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

#### Vysvětlení zóny povodňového rizika

Nemovitost se nachází v zóně s nízkým rizikem výskytu povodní. Každá pojistovna má svůj způsob hodnocení a může uplatnit přírážku za připojištění rizika povodní, v tomto případě je to však méně pravděpodobné. Pokud se chystáte poskytnout nemovitost do zástavy k hypotečnímu úvěru, bude banka pravděpodobně požadovat připojištění rizika povodní. Záleží na individuálním posudku odhadce či schvalovatele.

2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



#### Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



## Fotodokumentace předmětu ocenění



Pohled na budovu č.p. 201/1 z ul. Smetanovo nábřeží



Vstup do prostoru restaurace Klub Lávka z ul. Novotného lávka

### 1.NP



Bar



Bar



Bar



Sociální zázemí





Salónek



Salónek



Zadní část baru - restaurace



Zadní část baru - restaurace



Divadelní / společenský sál



Divadelní / společenský sál





Divadelní / společenský sál



Divadelní / společenský sál



Zimní zahrada



Zimní zahrada

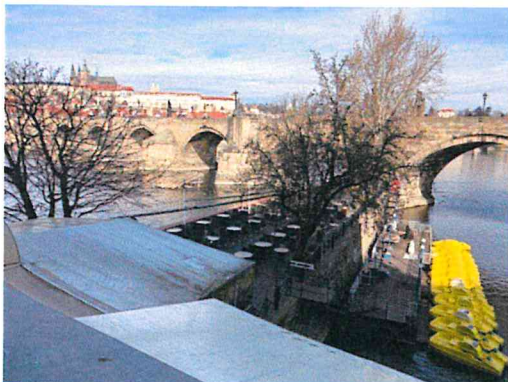


Zimní zahrada



Sociální zázemí





Pohled na pozemek parc.č. 154 - restaurační zahrádka



Pozemek parc.č. 154 - restaurační zahrádka

## 1.PP



Zázemí kuchyně



Zázemí kuchyně



Zázemí kuchyně



Sociální zázemí

## **Střecha východní části budovy**



## Srovnávané nemovitosti – divadelní / společenský sál

### Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

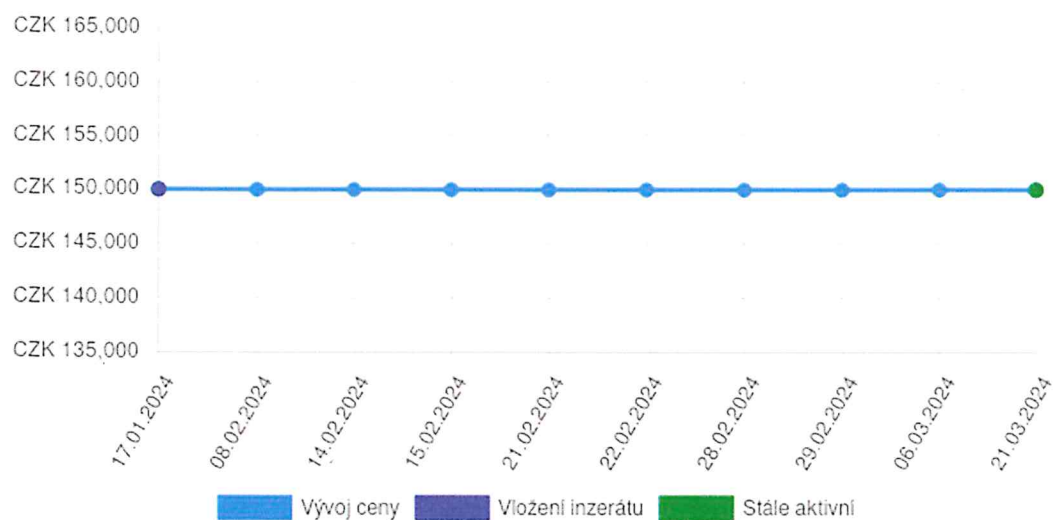


Nebytový prostor, 458 m<sup>2</sup>, Nosticova, Praha, okres  
Hlavní město Praha

Celková cena: 150 000 Kč

Lokalita: Nosticova, Praha, okres Hlavní město Praha

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Nosticova, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena</b>	150 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Jiné	<b>Poznámka k ceně</b>	Doporučené měsíční nájemné
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Podlahová plocha</b>	458 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	458 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Jiné

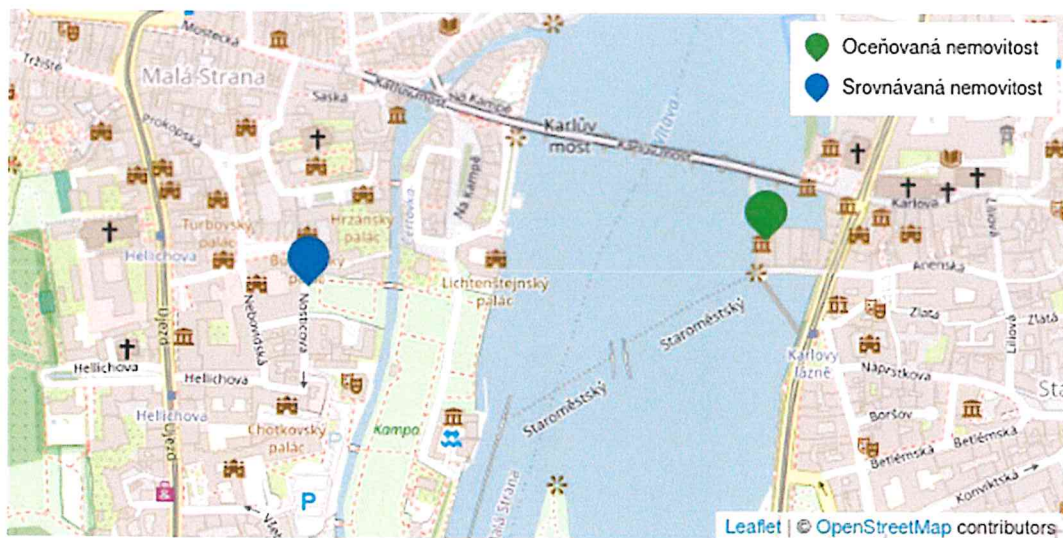
Exkluzivně nabízíme k pronájmu divadlo Kampa. Jedná se samostatnou historickou budovu na Kampě u Čertovky, jejíž součástí je i restaurace, která však není předmětem pronájmu. Divadlo nabízí jedinečný a inspirativní prostor pro divadelní tvorbu. V budově bylo do konce roku 2023 divadelní společností provozováno divadlo. Ve zvýšeném přízemí budovy se nachází foyer, divadelní sál pro 85 diváků, místnosti obrazové a zvukové režie. Budova divadla je součástí areálu Tyršova domu, jehož výhodou je, že je zde k dispozici i veřejné parkoviště pro osobní automobily s parkovacím časovým automatem. Pronájem a využívání budovy je reálné od dubna 2024. V případě doručení více nabídek, si majitel vyhrazuje právo dát přednost nejvýhodnější nabídce. Prohlídky prostor budou možné od 5.2.2024. Nabídky do 29.2.2024. Více informací na dotaz.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

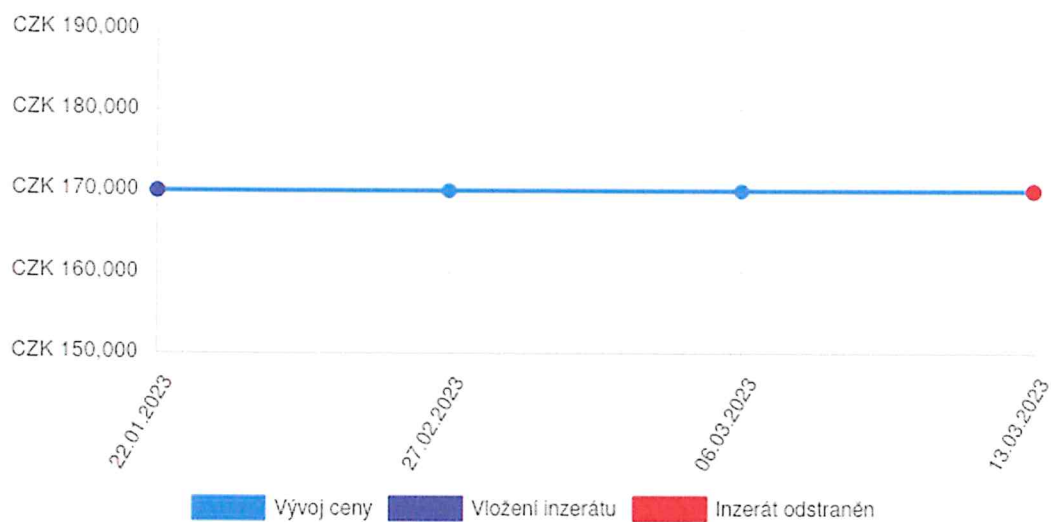


Nebytový prostor, 542 m<sup>2</sup>, Žitná, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 170 000 Kč

Lokalita: Žitná, Praha, okres území Hlavního města Prahy

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

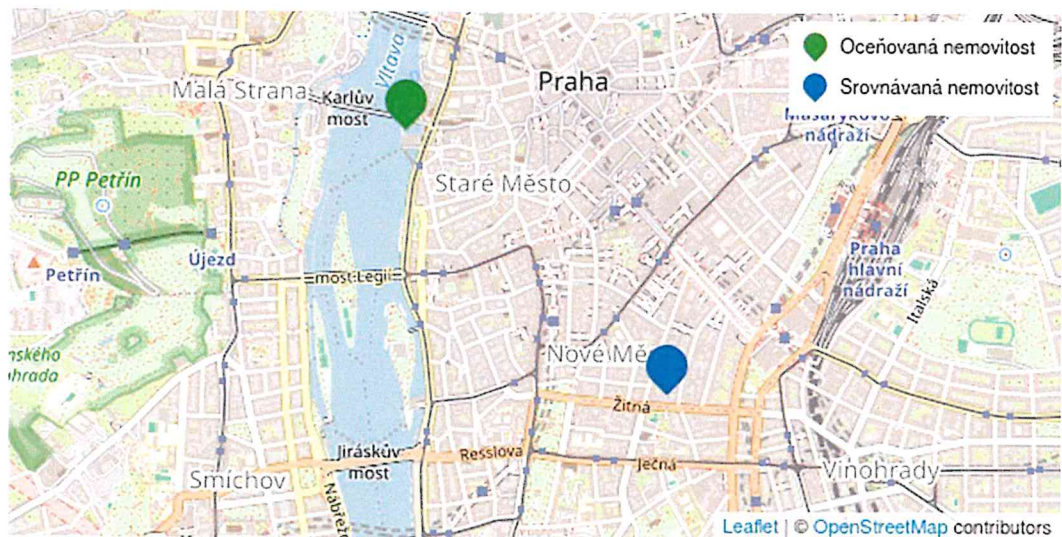
<b>Lokalita</b>	Žitná, Praha, okres území Hlavního města Prahy	<b>Cena</b>	170 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	Atraktivní obchodní prostory v Žitné ulici na Praze 2	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Užitná plocha</b>	542 m <sup>2</sup>

Nabízím k pronájmu atraktivní nebytový prostor o velikosti 542 m<sup>2</sup> v Žitné ulici na Praze 2. Prostor se vstupem ze Žitné ulice byl naposledy využíván jako nahrávací, fotografické a taneční studio. Není požadováno žádné odstupné. Dlouhodobá smlouva. Nájemné činí 170.000,-Kč + paušální poplatky ve výši 25.000,-Kč (voda, teplo, odpad) + převod elektroměru. Prostory nelze využívat pro kasina, herny, bary. Vratná kauce pouze ve výši 1 měsíční platby. Provize 1 nájem. Neváhejte a domluvte si prohlídku.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

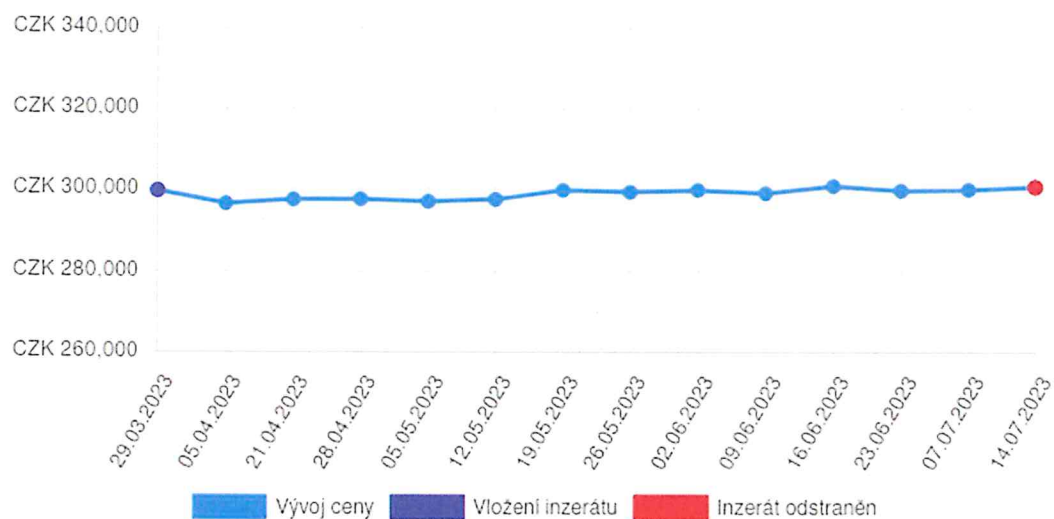


Nebytový prostor, 589 m<sup>2</sup>, Jungmannova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 300 758 Kč

Lokalita: Jungmannova, Praha, okres Hlavní město Praha

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

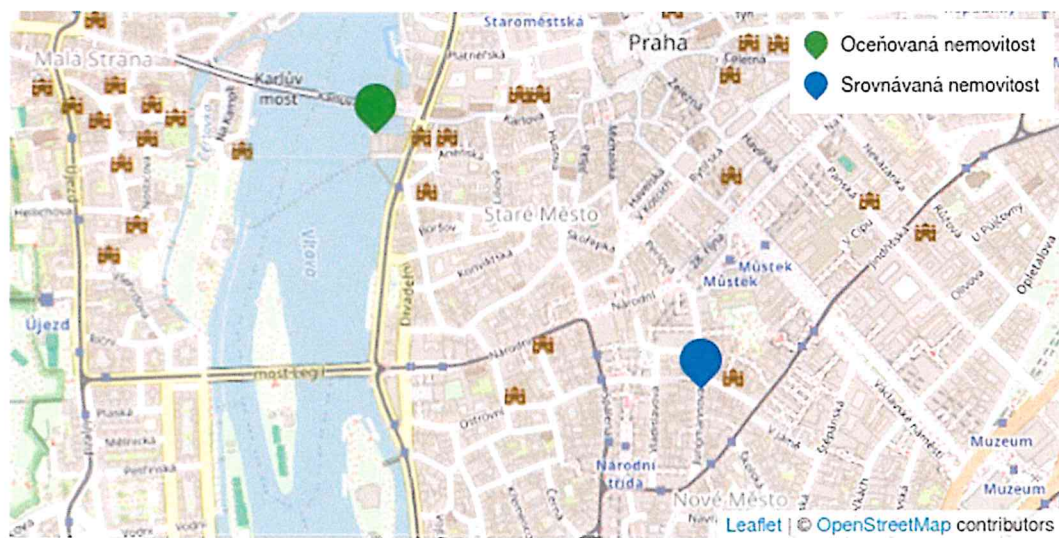
<b>Lokalita</b>	Jungmannova, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena</b>	300 758 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	+ služby 200 Kč/m <sup>2</sup> + energie	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Novostavba	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Užitná plocha</b>	589 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce

Nabízíme k pronájmu prostor o výměře 589 m<sup>2</sup> v centru Prahy. Prostor se skládá ze 3 sálů, které se dají snadno variabilně propojit. Součástí jsou oddělené šatny a toalety. Lokality umístění v centru Prahy předurčuje jeho snadnou dostupnost zejména MHD tram/metro. K dispozici ihned. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat, rád Vám zařídím osobní prohlídku. V této lokalitě Vám můžeme nabídnout další zajímavé prostory. Více nabídek z našeho portfolia naleznete na našich webových stránkách. Mé služby jsou pro Vás bezplatné.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – restaurace

### Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

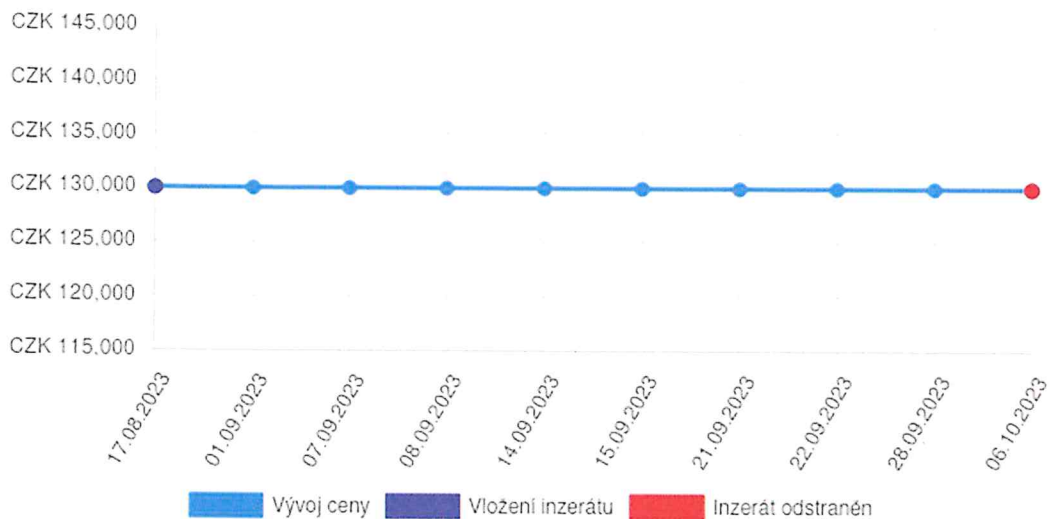


Restaurace, 300 m<sup>2</sup>, Vladislavova, Praha, okres  
Hlavní město Praha

Celková cena: 129 990 Kč

Lokalita: Vladislavova, Praha, okres Hlavní město  
Praha

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



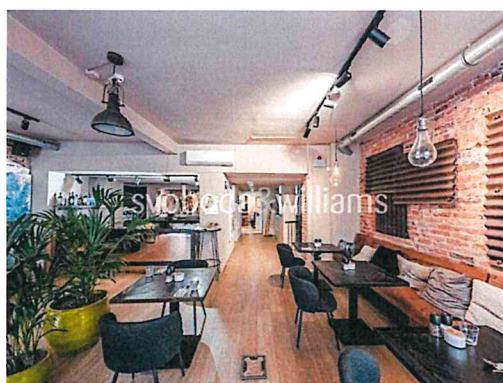


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

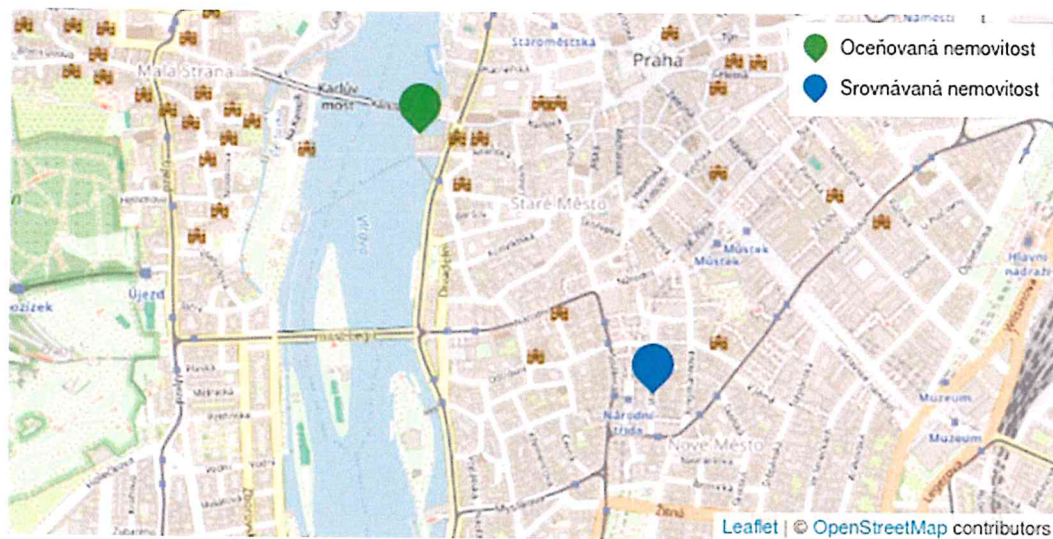
<b>Lokalita</b>	Vladislavova, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena</b>	129 990 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Jiné	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	399 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Podlaží prostor</b>	1
<b>Užitná plocha</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

Rádi bychom Vám představili k pronájmu komerční prostor - restauraci o velikosti 300 m<sup>2</sup> s terasou, který se nachází v přízemí bytového domu v turistické lokalitě Prahy 1 – Nové Město. Komerční prostor nabízí v přízemí prostornou místnost se vstupem na zahrádku / terasu a kuchyň. V prvním podzemním patře se nachází zázemí personálu, skladové prostory, technická místnost a toalety. Pro více informací a prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Pronajímatel si vyhrazuje právo vybrat nájemce na základě kritérií pronajímatele.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení





## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

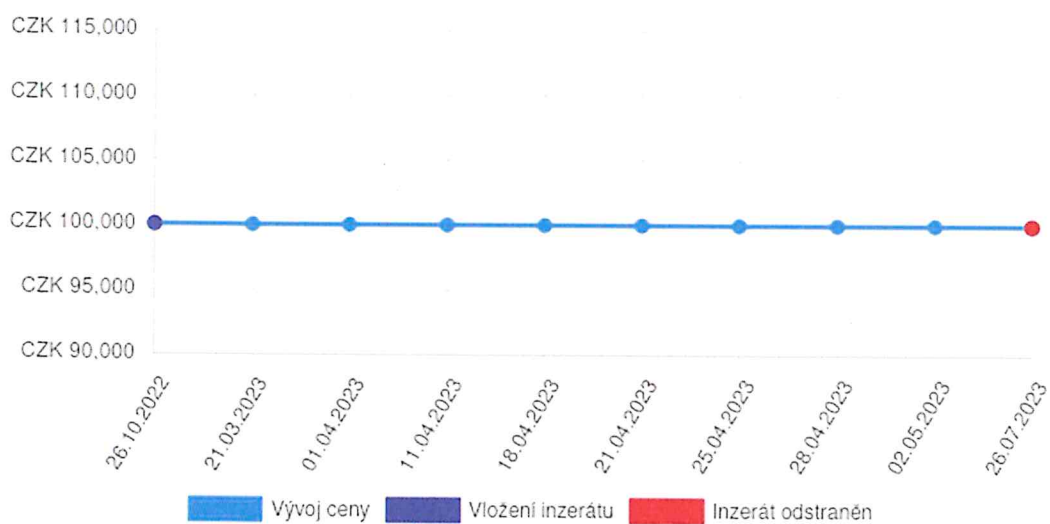


Restaurace, 268 m<sup>2</sup>, Spálená, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 100 000 Kč

Lokalita: Spálená, Praha, okres Hlavní město Praha

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

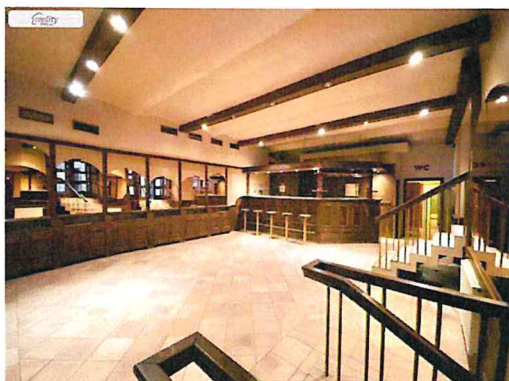
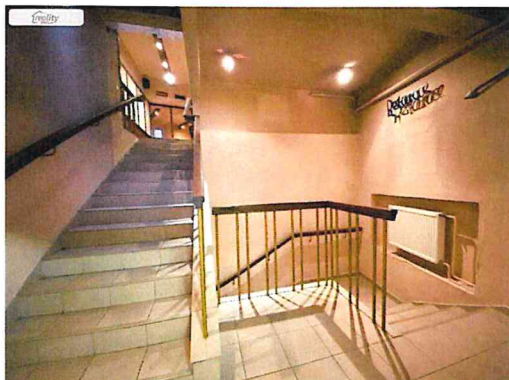


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

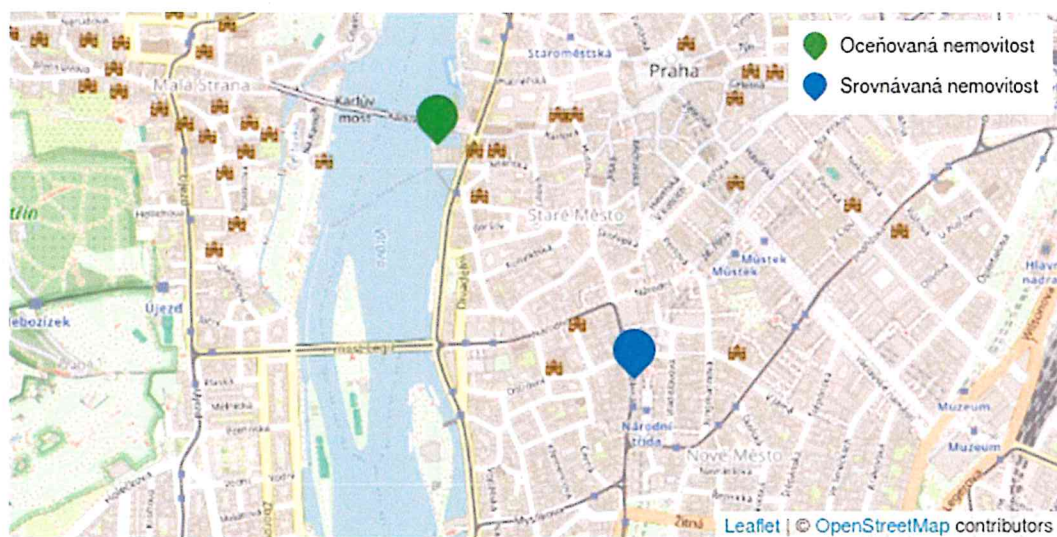
<b>Lokalita</b>	Spálená, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena</b>	100 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Užitná plocha</b>	268 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

Prostory pro restauraci v lokalitě Spálená 45 ulice naproti Quadriu, blízko Národní třídy. Volné ihned. Prostor je rozlehlý - snížené přízemí a -1. patro. Kapacita míst: 80 restaurace, 30 bar, 12 salónek, 80 zahrádka. Objednejte se na prohlídku a projdeme to spolu + i Vaše dotazy. Majitelé vstřícní. Venku je prostor na vnitřním dvoře na zahrádku letní a posezení. Odstupné není žádné ale je 50.000 Kč provize.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

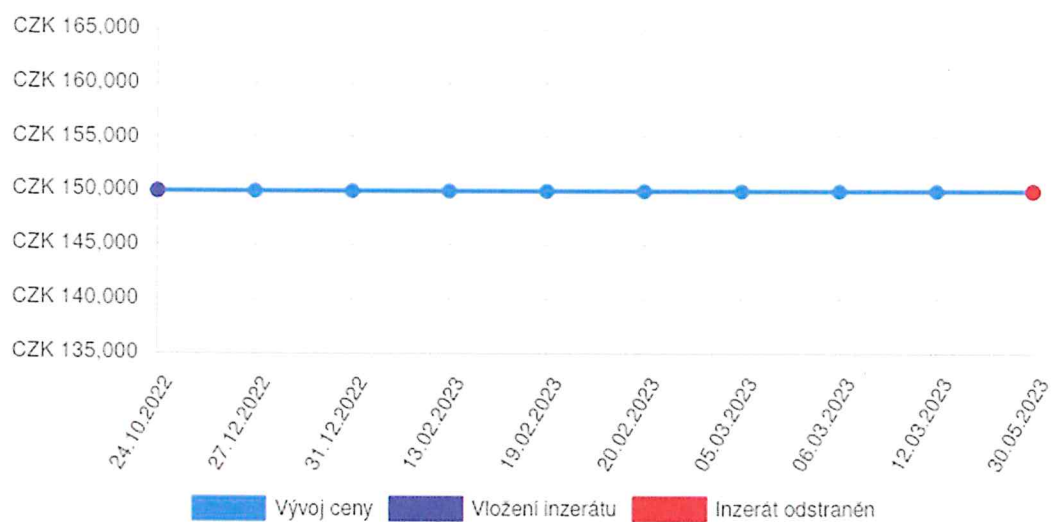


Restaurace, 337 m<sup>2</sup>, Truhlářská, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 150 000 Kč

Lokalita: Truhlářská, Praha, okres území Hlavního města Prahy

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

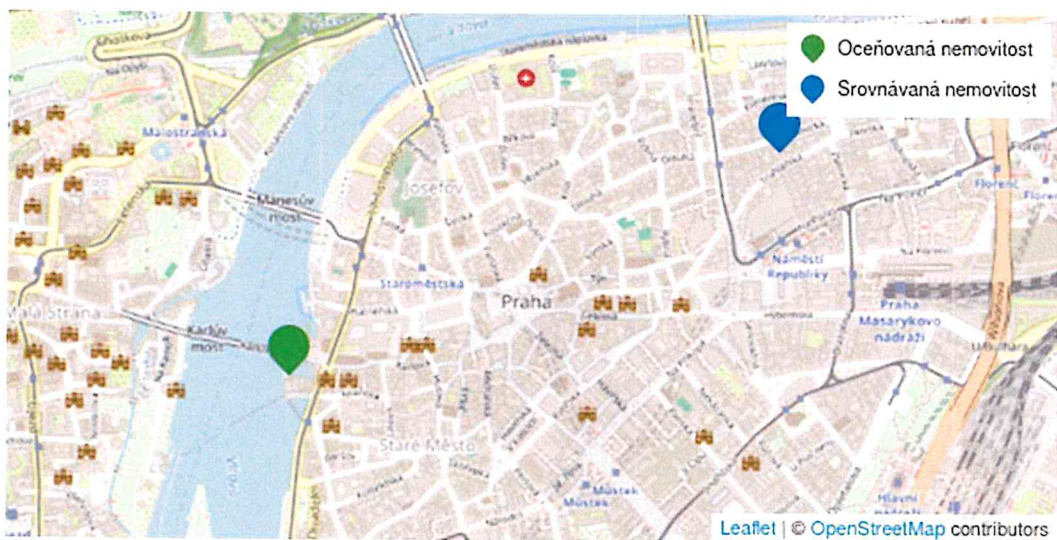
<b>Lokalita</b>	Truhlářská, Praha, okres území Hlavního města Prahy	<b>Cena</b>	150 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Zastavěná plocha</b>	337 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	337 m <sup>2</sup>	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Plyn</b>	Plynovod		

Nabízím k pronájmu komerční prostory vhodné zejména pro všechny typy restauračních zařízení o velikosti podlahové plochy 337 m<sup>2</sup> s vynikající polohou v ulici Truhlářská v Praze 1. Prostory se skládají z restauračních prostor o velikosti 173 m<sup>2</sup> s kapacitou 80-ti míst k sezení, zahrádky ve dvoře budovy o velikosti 65 m<sup>2</sup> s kapacitou 50- ti míst k sezení, kuchyňských a skladových prostor spolu se sociálním zázemím o velikosti 99 m<sup>2</sup>. K dispozici jsou dále kancelářské prostory - zázemí o velikosti 36 m<sup>2</sup>. Měsíční nájemné bez služeb a energií ve výši 150.000,- Kč měsíčně, nájemcem požadována kauce ve výši čtyř měsíčních nájmů. Přijďte se podívat na Vaši novou obchodní příležitost.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



Restaurace, 254 m<sup>2</sup>, Karlovo náměstí, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 85 090 Kč

Lokalita: Karlovo náměstí, Praha, okres území Hlavního města Prahy

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



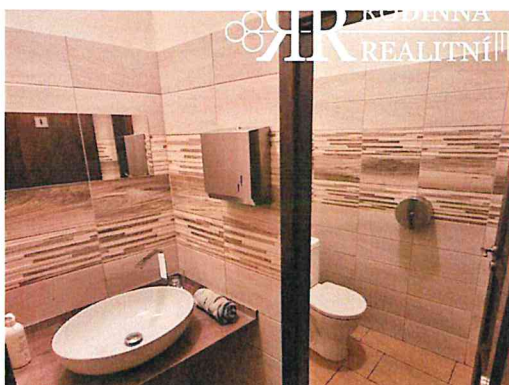
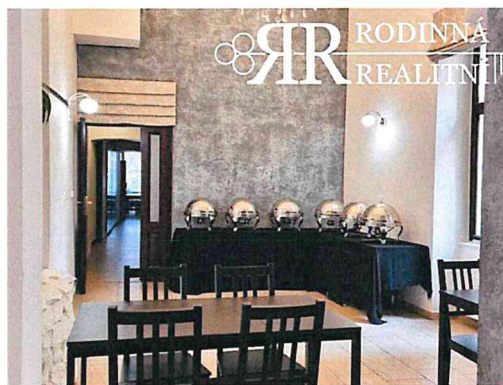


### 3. Celkový popis nemovitostí(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Karlovo náměstí, Praha, okres území Hlavního města Prahy	<b>Cena</b>	85 090 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	Plus jeden nájem RK	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Užitná plocha</b>	254 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce		

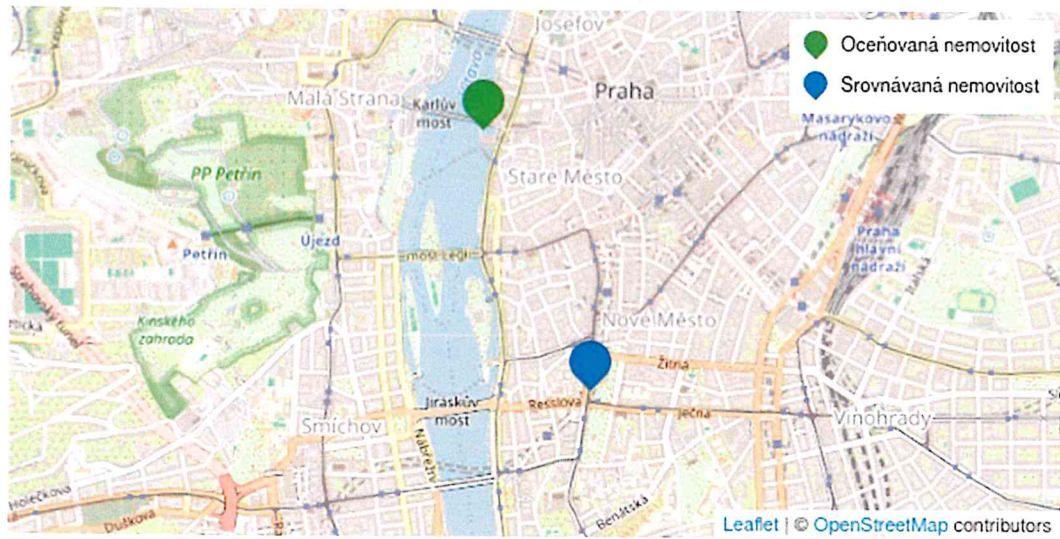
Naše realitní kancelář Vám nabízí velmi krásné a prostorné prostory ideální pro provoz restaurace v centru Prahy přímo na Karlově náměstí. Prostor se vstupem přímo z ulice Karlova náměstí. Prostory prošly rekonstrukcí a jsou rozděleny do 3 sektorů - dvě hlavní místnosti, kuchyně a zázemí pro personál, včetně kanceláře se sociálním zařízením. Míst k sezení je 60, případně dle uspořádání. Nájem: 85.090 Kč/měsíc Služby: cca 10.000 Kč/měsíc (dle spotřeby). Pro další informace či prohlídku neváhejte kontaktovat makléře. Těšíme se na vás!

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení





### Příloha č. 3

#### **Podmínky a doplňující informace výběrového řízení**

1. Provozovatel je povinen prokázat nejméně tříletou zkušenost s provozováním obchodu zařízení např. čestným prohlášením, nájemní smlouvou, referencemi apod.
2. Vybraný provozovatel předloží originály dokladů o bezdlužnosti a o pojištění odpovědnosti na škody způsobené třetím osobám s minimálním plněním ve výši 30 000 000 Kč nejpozději 3 dny před podpisem nájemní smlouvy.
3. Provozovatel složí před podpisem nájemní smlouvy na účet pronajímatele jistotu ve výši dvou nájmů.
4. Provozovatel se před podpisem smlouvy seznámí se stavebně technickým stavem předmětu nájmu a bere na vědomí především aktuální stav rozvodů TZB a stav prostupů a izolací na ploché střeše objektu.
5. Provozovatel zajistí na vlastní náklady veškeré opravy vybavení.
6. Provozovatel přizpůsobí provoz zařízení bezpečnostním a provozním parametrům Národního muzea a bude souhlasit se zásahy Národního muzea do provozu zařízení ve smyslu těchto podmínek.
7. Zájemce bere na vědomí, že jakékoliv změny předmětu nájmu nad rámec běžné údržby bude možné provádět pouze s písemným předchozím souhlasem pronajímatele. Pronajímatel může svůj souhlas vázat na další souhlas správních orgánů (zejména orgánů památkové péče).
8. Pronajímatel umožní zájemci prodej vlastního zboží. Pronajímatel si však výslovně vymíňuje, že prodej veškerého zboží (rozsah, druh a množství) podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Prodávané zboží musí být v souladu s kulturním významem a důstojností Národního muzea. Výslovně je zakázán prodej zboží se sexuální tematikou, losů, výherního artiklu apod. Povolení a certifikáty na zboží, jehož prodej je takovými povoleními či certifikáty podmíněn si vyřizuje zájemce na své náklady. Stejně tak i vytvoření zvláštních podmínek, které jsou s prodejem zboží spojeny, jdou na účet zájemce. Národní muzeum si vyhrazuje právo vyloučit z prodeje v muzejním obchodě předměty a zboží neslučující se s posláním instituce vyplývající ze zakládající listiny Národního muzea.
9. V případě, že v nabídce bude uvedena cena, která se jeví ve vztahu k obecným tržním podmínkám jako nepřiměřeně vysoká, vyzveme Vás k objasnění takovéto ceny. Pokud se Vám nepodaří vysvětlit výši nabídkové ceny objektivními příčinami, nebo pokud této ceny má být dosaženo porušením předpisů, můžeme takovou nabídku z výběrového řízení vyřadit.