

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5611 – 137 / 19

o **obvyklé výši nájmu areálu sestávajícího se z**

souboru pozemků pč. - 1327/13, pč. 1327/17 a pč. 1327/19

uvedených na LV č. 82 pro katastrálním území Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, jejichž součástí je Sportovní centrum Řepy sestávající se z objektů

Budova SO01

- sportovní hala

Budova SO02

- krytý bazén

- wellness

- fitness

- ubytovací zařízení o celkové kapacitě 60 lůžek

- restaurace pro 80 osob a salonek

- venkovní část areálu (3 tenisové kurty, 2 hřiště na beachvolejbal, 2 dráhy na pétanque)

- parkování pro 123 vozů

**Vypracoval: Ing. Ivan Zach
Mladých 228
150 00 Praha 5
Tel. [redacted]**

**Září 2019
Počet vyhotovení: 2
Počet stran: 5**

Pronajímatel: Městská část Praha 17, se sídlem Žalanského
291/12b, 163 02 Praha 6

Posudek si vyžádal: Městská část Praha 17, se sídlem Žalanského
291/12b, 163 02 Praha 6

Nájemce Zdravá Sedmnáctka s.r.o., se sídlem Žalanského
291/12b, 163 02 Praha 6

Účel posudku: zjištění spravedlivého a reálného nájemného pro účel
uzavření nájemní smlouvy

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151 / 1997 Sb.
o oceňování majetku v platném znění

Podklady pro vypracování posudku:

1. Prohlídka areálu
2. Údaje pronajímatele i nájemce

N á l e z

Pronájem areálu tvořeného ze souboru pozemků pč. - 1327/13, pč. 1327/17 a pč. 1327/19

na LV č. 82 pro katastrálním území Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, jejichž součástí je Sportovní centrum Řepy sestávající se z objektů

- **sportovní hala** (hlediště pro 400 diváků s hrací plochou o maximálních rozměrech 56,15 x 27,70 a světlé výšce 9,55m , 11 šaten sportovců, z toho 2 šaten imobilních a šatnu pro rozhodčí včetně sociálního zařízení, část šaten v podzemním podlaží bude sloužit pro venkovní sportoviště),
- **krytý bazén** (bazén 25 x 8m, hloubky 1,20 - 1,60m, oddělená relaxační část 25 x 4m a malý dětský bazén o velikosti 28,2 m2
- **wellness** - 3 finské sauny, 1 pára, kneipův chodník, ochlazovací bazén
- **fitness**
- **venkovní část areálu** (3 tenisové kurty, 2 hřiště na beachvolejbal, 2 dráhy na pétanque)
- **parkování** pro 123 vozů (z toho 81 míst krytých a otevřený parking pro 42 vozů
- **ubytovací zařízení** o celkové kapacitě 60 lůžek (30 dvoulůžkových pokojů se samostatným sociálním zařízením)
- **restaurace** pro 80 osob a salonek

P o s u d e k

Stanovení nájemného se odvíjí od náběhu tržeb a tím i navyšujících se generovaných hospodářských výsledků na jednotlivých střediscích areálu.

Při tvorbě plánu na bylo vycházeno z informací zpracovatele podkladů - Zdravé Sedmnáctky s.r.o.. Dále z porovnání provozů Aquapalace Praha Čestlice, Centrum Babylon v Liberci, Bospor Bohumín, Aquapark Kravaře, Aquacentrum Pardubice.

Vývoj tržeb za období let 2020, 2021, 2022, 2023 a 2024 (v tis. Kč)

<u>Středisko</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Fitness					
Wellness					
Technika					
Kurty					
Restaurace					
Hotel					
Hala					
Bazén					
GŘ					
Celkem	40.000	43.156	45.817	48.486	51.145

Vývoj dosažených HV za období let 2020, 2021, 2022, 2023 a 2024 (v tis. Kč)

<u>Středisko</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Fitness					
Wellness					
Technika					
Kurty					
Restaurace					
Hotel					
Hala					
Bazén					
GŘ					
Celkem	3.815	5.565	6.780	7.964	9.055

Fixní měsíční nájemné lze určit z průměrných předpokládaných tržeb za období let 2020 - 2024 a jako vlastní nájemné stanovit výši 5% z předpokládaných tržeb.

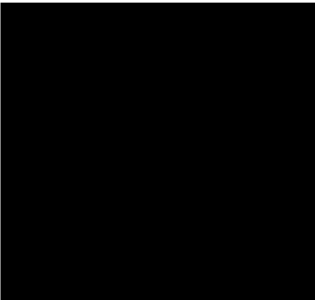
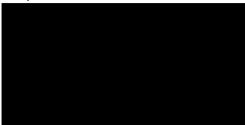
Průměrné roční nájemné za roky 2020 - 2024

$$0,05 \times (40.000.000 + 43.156.000 + 45.817.000 + 48.486.000 + 51.145.000) / 5 = 0,05 \times 228.604.000 / 5 = 2.286.040,- \text{ Kč}$$

Potom měsíční nájemné

$$2.286.040 / 12 = \underline{\underline{190.500,- \text{ Kč}}}$$

Posudek vypracován dne 17.9.2019.

 Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5


Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5611 - 137 / 19 znaleckého deníku.

