ZNALECKÝ POSUDEK 977/5/2020

Stanovení obvyklého nájemného stravovacího zařízení pro zaměstnance a bufetu pro veřejnost v objektu Justičního areálu Na Míčánkách na adrese 28.pluku 1533/29B, Praha 10

Ing. Jiří Preininger
Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 20.6 2005 pod č.j. Spr 4100/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializaci pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, diagnostika poruch.

Umělecká 310/2, 170 00 Praha 7, Česká republika
T +420 608 214 227
E info@preininger.cz
www.preininger.cz

Téma:	Stanovení obvyklého nájemného stravovacího zařízení pro zaměstnance a bufetu pro veřejnost v objektu Justičního areálu Na Míčánkách na adrese 28.pluku 1533/29B, Praha 10
Číslo posudku:	977/5/2020
Ocenění provedeno ke dni:	6.2.2020
Objednatel:	Městský soud v Praze Spálená 2 Praha 2 PSČ: 112 16
Zpracovatel:	Ing. Jiří Preininger Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 20.6 2005 pod č.j. Spr 4100/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializaci pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, diagnostika poruch. Umělecká 310/2 170 00, Praha 7 IČ: 7035 2402 Tel.: + 420 608 214 227 jiri.preininger@seznam.cz
Počet výtisků:	2 výtisky
Počet stránek:	15 stran z toho 3 strany přílohy

V Praze dne 14.února 2020

Obsah

1 Úvod 4
1.1 Předmět ocenění 4
1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění 4
1.3 Podkladové materiály 4
1.4 Vlastnické a evidenční údaje 5
2 Ocenění 6
2.1 Předmět ocenění 6
2.2 Pojmy a terminologie 6
2.3 Místní šetření 7
2.4 Celkový popis oceňované nemovitosti 7
2.4.1 Místopis 7
2.4.2 Stavebně technický popis 7
2.5 Odhad obvyklého nájemného 9
3 Závěr 11
4 Znalecká doložka 12

1 Úvod

1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je stanovení obvyklého nájemného stravovacího zařízení pro zaměstnance a bufetu pro veřejnost v objektu Justičního areálu Na Míčánkách na adrese 28.pluku 1533/29B, Praha 10.
Obvyklá nájemné je stanoveno k datu 6.2.2020, přičemž tato hodnota představuje odhad její tržní hodnoty ve smyslu vymezení „ceny obvyklé“.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Při ocenění jsem vycházel z informací a finančních dat poskytnutých objednatelem, které jsem považoval za věrohodné, pravdivé a správné. Rovněž se předpokládá, že vlastnická práva k oceňovanému majetku k datu ocenění náleží společnosti. Z tohoto titulu nepřebíráme žádnou odpovědnost.
- Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity ve znaleckém posudku, jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci podkladových materiálů.
- Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění.
- Zpracovatel nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posudku.

1.3 Podkladové materiály

Pro potřeby zpracování ocenění byly použity veřejné informace a dokumentace získaná od společnosti. Jedná se zejména o následující materiály:

- Informace o stavbě evidovaná ve volném přístupu do katastru nemvitostí na www.cuzk.cz
- Kopie katastrální mapy vyhotovená na www.katastralnimapa.cz
- Informace o stavebně-technickém provedení stavby a další informace získané během místního šetření dne 6.2.2020
- Půdorysné plánky posuzovaný prostor v suterénu, přízemí a 5.NP
- Technická zpráva ke skutečnému provedení stavby (část jídelna)
- Návrh výzvy k zajištění stravovacích služeb pro zaměstnance v objektu Justičního areálu Na Míčánkách, včetně provozu bufetu, kantýny a doplňkových služeb, ze dne 10.5.2017

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle evidence v katastru nemovitostí je vlastníkem posuzované nemovité věci:
Městský soud v Praze
Spálená 6/2
Praha 2 - Nové Město
120 00

2 Ocenění

2.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je stanovení obvyklého nájemného stravovacího zařízení pro zaměstnance a bufetu pro veřejnost v objektu Justičního areálu Na Míčánkách na adrese 28.pluku 1533/29B, Praha 10.

Hodnota majetku byla stanovena k datu 6.2.2020, přičemž tato hodnota představuje odhad její reálné („tržní“) hodnoty ve smyslu vymezení „ceny obvyklé“.

2.2 Pojmy a terminologie

Trh je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Obvyklá cena je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Datum ocenění je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

2.3 Místní šetření

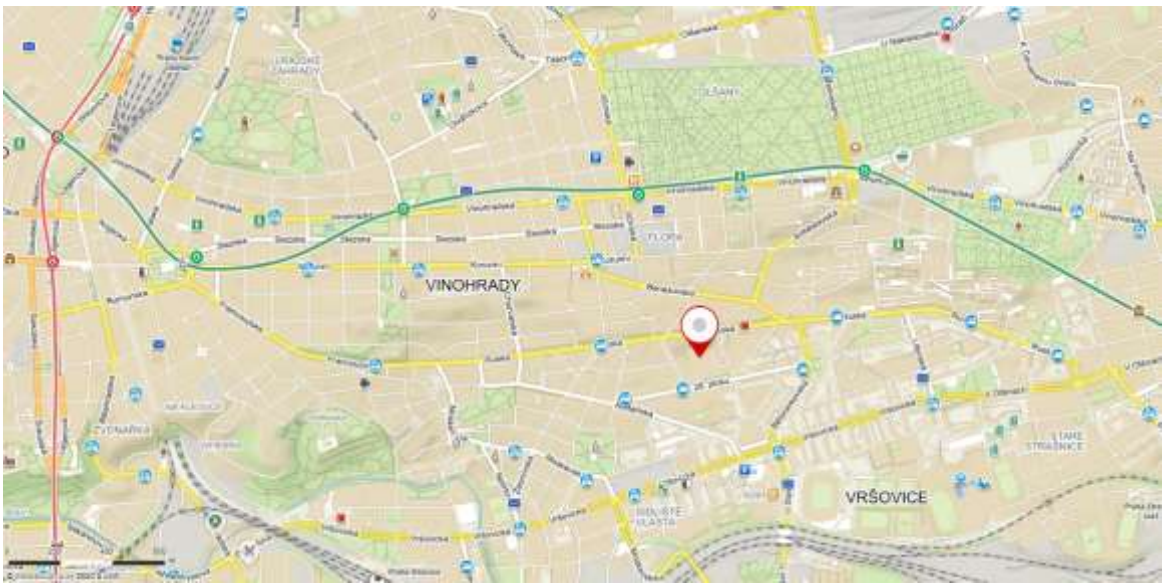
Dne 6.2.2020 bylo provedeno místní šetření za účasti zpracovatele znaleckého posudku Jiřího Preiningera a Ing. Roberta Stehlíka (vedoucího oddělení vnitřní správy Justičního areálu Na Míčankách). V rámci místního šetření byla provedena prohlídka posuzovaných prostor.

2.4 Celkový popis oceňované nemovitosti

2.4.1 Místopis

Nemovitost se nachází v jihovýchodní části hlavního města Prahy, v katastrálním území Vršovice při ulici 28.pluku. Správní centrum a objekty občanské vybavenosti jsou v místě. Lokalita je dobře dopravně obsluhována pražskou hromadnou dopravou, v docházkové vzdálenosti je stanice autobusu linek 139, 124, 135, 101, z níž jízda na stanici metra Želivského trvá 5 minut. Nemovitost je umístěna převážně v původní rezidenční zástavbě.

Umístění oceňované nemovitosti v rámci jižní části Hlavního města Prahy je vyznačeno na mapě červeným bodem.



Faktické umístění nemovitosti ve vztahu k účelu užívání a prostor není podstatné, neboť prostory jídelny jsou určeny pouze pro zaměstnance, nikoliv veřejnost z okolí, která by mohla tvořit potenciální klientelu.

2.4.2 Stavebně technický popis

Justiční areál Na Míčánkách je komplex čtyř budov, v němž sídlí značná část základních pražských justičních institucí. Jde o největší justiční komplex v České republice a skládá se ze tří historických budov bývalých kasáren a jedné novostavby. Staré budovy pocházejí z devatenáctého století a mají původní vzhled.
Veřejnost má přístup pouze do středové části hlavní budovy, zatímco do postranních křídel a dalších tří objektů vstupují jen zaměstnanci se speciální přístupovou kartou. V hlavní budově, novostavbě z roku 2005 se nachází posuzované prostory jídelny pro zaměstnance a bufetu pro veřejnost (účastníky jednání).

V Justičním areálu Na Míčánkách sídlí tyto pražské justiční instituce:

- Obvodní soud pro Prahu 4
- Obvodní soud pro Prahu 6
- Obvodní soud pro Prahu 8
- Obvodní soud pro Prahu 9
- Obvodní soud pro Prahu 10
- Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 4
- Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 6
- Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 8
- Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 9
- Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 10
- Probační a mediační služba – střediska Praha, Praha-východ, Praha-západ

Dispoziční řešení prostor určených k pronájmu:

Podl.	Určení místnosti	Výměra
Suterén	lapol	13,21
	vedoucí	7,79
	sklad čistého prádla	1,70
	sklad špinavého prádla	1,68
	šatna muži	15,09
	předsíň muži	1,44
	umývárna se sprchou	5,69
	WC	2,00
	šatna ženy	22,29
	předsíň ženy	1,50
	umývárna se sprchou a výlevkou	6,75
	WC	1,48
	WC	1,48
	chodba	27,80
	manipilace, příjem	20,55
	sklad (obaly)	5,49
	chladírna	18,86
	chlazené polotovary	3,00
	chodba chladírna	5,79
	chladírna - nápoje	3,00
	chladírna - banket	3,00
	chladírna - nápoje	3,00
	přípravna	26,78
	chodba - přípravna	16,12
	rozbíjení vajec	4,55
	suchý sklad	5,76
	strojovna chlazení	4,73
	přípravna	5,84
	chodba	36,19
	odpady	26,92
	chlazený sklad odpadů	2,60
	mytí gastronádob	10,89
	sklad DKP	14,05
	sklad nápojů	13,32
	suchý sklad	13,94
	CELEKM 1.PP	354,28

Podl.	Určení místnosti	Výměra
1.NP - bufet	bufet	44,13
	chodba	8,45
	přípravna bufetu	5,36
	předsíň WC	2,68
	WC	1,41
	CELKEM 1.NP - bufet	62,03

Podl.	Určení místnosti	Výměra
5.podlaží - jídelna	jídelna	615,41
	výdej jídel	143,20
	výdej jídel	167,88
	umývárna nádobí	8,82
	umývárna nádobí	50,70
	chodba	37,43
	předsíň WC	1,79
	WC ženy	1,35
	předsíň WC	1,72
	WC muži	1,69
	přípravna	22,77
	úklid	3,04
	vedoucí gastro	6,30
	sklad	3,89
	CELKEM 5.podlaží - jídelna	1 065,99

Stavebně-technický stav prostor je velmi dobrý a odpovídá stáří 15 let. Užívání jídelny a zázemí je navrženo a dispozičně upraveno pro ohřev dováženého jídla, velkokapacitní kuchyně pro vlastní

vaření není k dispozici. Vzhledem absenci uvedené velkokapacitní kuchyně, jde o prostory v 1.PP dle názoru zpracovatele ocenění objemově předimenzované a nevyužitelné. Uvedená skutečnost byla zřejmá i z prohlídky, kdy stávající nájemce prostory v 1.PP využívá jen částečně.

2.5 Odhad obvyklého nájemného

Pro potřeby zpracování znaleckého posudku byly zkoumány obdobné provozovny ve státních i nestátních zařízeních a podmínky pronájmu. Podstatnými faktory je předpokládaný počet vydaných obědu, počet zaměstnanců v místě a případný cenový limit pro vydaná jídla. Minimální váhu má plocha pronajímané části, protože využitelnost je dána počtem vydaných obědů a objemové předimenzování jídelny z důvodu toho, že v minulosti měl například závod dvojnásobný počet zaměstnanců, není podstatný.

Dále jsou uvedeny vybrané nájmy zjištěné z veřejného registru smluv:

- Nájemní smlouva uzavřená mezi Česká zemědělská univerzita v Praze a společností EUREST, předmět nájmu soubor místností včetně jídelny tvořící Akademický klub, nájemné 1 Kč. Komentář: Pokud chce provozovatel dosáhnout nejnižší ceny za hlavní jídla, symbolické nájemné 1 Kč má logické opodstatnění.
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Technickými službami Zlín a společností EUREST, předmět nájmu: zajištění výdeje obědů v bufetu v rozsahu přibližně 30 obědů (celkový počet zaměstnanců areálu 150), nájemné 6 000,- Kč. Komentář: Bez započtení výnosů a zisků z prodeje dalšího zboží je nákladová položka nájemného na jedno hlavní jídlo 9,50 Kč, tj. 6000 / 30 obědů x 21 dnů v měsíci.
- Nájemní smlouva uzavřená mezi společností Compass Group Czech Republic s.r.o. a Českou republikou – Okresní soud v Liberci, pronájem prostor o celkové výměře 149,60 m^2 v 1.NP budovy (zajištění stravování zaměstnanců + provoz bufet), nájemné 6 233 Kč/měsíc (předpokládaný počet obědů 60 až 120).
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Nemocnicí Břeclav a společností ARAMARK s.r.o., pronájem nebytových prostor (stravovacích) o výměře 757,19 m^2, nájemné 27 463 Kč/měsíčně.

Vyhodnocení referenčních příkladů a hodnocení nájemního vztahu:
Pro stanovení obvyklého nájemného jako podklad sloužili uvedené i další referenční příklady, konzultace s provozovateli těchto zařízení a situace v místě. Pro provozovatele (nájemníka) není v těchto případech podstatná velikost prostor, neboť velikost prostor nedělá kapacitu jídelny například tak jako tomu je u restauračního zařízení. Podstatné není ani umístění provozovny v rámci lokality, paradoxně horší lokality (například výrobní závod mimo město) může nabídnout větší počet potenciálních strávníků ze všech zaměstnanců (konkurencí je pouze vlastní jídlo) než zastavěná část města, kde jsou konkurencí restaurační zařízení. Z konzultací s provozovateli i plyne, že v současné době, kdy je nedostatek pracovní síly (zaměstnanců) si zaměstnavatelé váží svých zaměstnanců a poskytují provozovny v uzavřených komplexech bez úplatně a soutěžena je kvalita a cena hlavního jídla. Ekonomicky logické je, že v ceně každého hlavního jídla se projevuje výše nájmu, přičemž vedení společností nechce participovat na tomto výnosu a upřednostňuje vyšší kvalitu a nižší cenu jídla pro své zaměstnance. V rámci jídelního provozu pak doplňkový prodej bývá minimální. V ceně hlavního jídla bývá i pití, cena balených nápojů, sušenek nebo zmrzlin může být pouze mírně vyšší než v maloobchodu, v žádném případě nelze uvažovat o cenách jako například na čerpacích stanicích pohonných hmot. Nabídku koupě kávy v podstatě nikdo nevyužívá a na pracovišti si dělá vlastní.

Pro odhad obvyklého nájemného jídelny pro zaměstnance a bufetu Justičním areálu Na Míčankách bylo přihlédnuto k dále uvedeným parametrům:

- Převaha zaměstnanců nižších platových tříd dle platových tabulek státních zaměstnanců (zapisovatelky, soudní úřednice apod.), pro které může být cenově nedostupné pravidelné stravování v jídelně, kde cena jídla je pouze mírně pod úrovní dostupných cen obdobných jídel v restauračních zařízeních (110 Kč polévka + hlavní jídlo + čaj). Optimální kvalita jídla nemusí vést k zásadnímu navýšení počtu strávníků, maximálně se podaří to jídelny stáhnout ty, kteří nyní navštěvují restaurační zařízení. Nabídka snídaní může cílit na velmi omezený počet potenciálních klientů, kterými budou soudci nebo státní zástupci.
- Převaha žen v zaměstnaneckém poměru, pro které není neobvyklé nosit vlastní stravu na pracoviště, kdy současně pak ženy umí pauzu na oběd využít například k drobnému nákupu v blízkém obchodním centru.
- Současný počet vydaných obědů je přibližně 100, zvýšení například na dvojnásobný počet je vysoce optimistické.
- Dle výzvy k podání nabídky z roku 2017 byla maximální cena hlavního jídla včetně polévky a nápoje 100 Kč, minutky včetně nápoje 130 Kč. Dle názoru zpracovatele znaleckého posudku by akceptovatelná cena hlavního jídla včetně polévky a nápoje byla maximálně 110 Kč, vyšší cena by odradila zájemce o stravování. V tomto ohledu panuje rozdíl oproti například stravovacímu zařízení v administrativní budově se sídlem mezinárodních společností či bank, kde je akceptovatelná vyšší cena s ohledem na kvalitu či specifika surovin a četně jsou prodávány i nápoje.

Jako přiměřené se jeví, aby každé hlavní jídlo včetně polévky a nápoje bylo zatíženo nájmem maximálně 10 Kč. V současné době se vydává přibližně 100 hlavních jídel, vysoce optimistický odhad je vydávání 200 hlavních jídel, průměr pak 150 hlavních jídel. Při 150 hlavních jídlech vydaných denně a průměrném počtu 251 pracovních dnů v každém roce vychází obvyklé nájemné 150 x 10 x 251 = 376 500 Kč/rok, tj. měsíčně 31 375 Kč.

Pro odhad obvyklého nájemného bufetu je opět nutné uvažovat s omezeným provozem, kdy potenciálními klienty jsou pouze účastníci řízení, kterých je omezený počet. Návštěva bufetu veřejností, která by musela projít kontrolou justiční stráže, není obvyklá a v okolí chybí cílová skupina. Potenciálními klienty bufetu jsou zaměstnanci justičního areálu. Sortiment, který zde však případně mohou koupit a na který cílí (například balené pití apod..) je stejný jako v jídelně. Jako reálná pro stanovení obvyklého nájemného se jeví částka 4 000 Kč/měsíc.

Výsledný odhad obvyklého nájemného stravovacího zařízení pro zaměstnance a bufetu pro veřejnost v objektu Justičního areálu Na Míčánkách na adrese 28.pluku 1533/29B, Praha 10 činí:

35 375 Kč/měsíc

3 Závěr

S ohledem na účel a předmět ocenění, poskytnuté informace, provedená šetření, a zvolenou metodologii byl proveden odhad obvyklého nájemného stravovacího zařízení pro zaměstnance a bufetu pro veřejnost v objektu Justičního areálu Na Míčánkách na adrese 28.pluku 1533/29B, Praha 10.

Odhad obvyklého nájemného výše vymezeného majetku činí:

35 375 Kč/měsíc

(slovy: třicet pět tisíc tři sta sedmdesát pět korun českých / měsíc)

4 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 20.6 2005 pod č.j. Spr 4100/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializaci pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, diagnostika poruch.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 977/5/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladu účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 977/5/2020.

V Praze dne 14.února 2020

…….

Ing. Jiří Preininger

Přílohy:

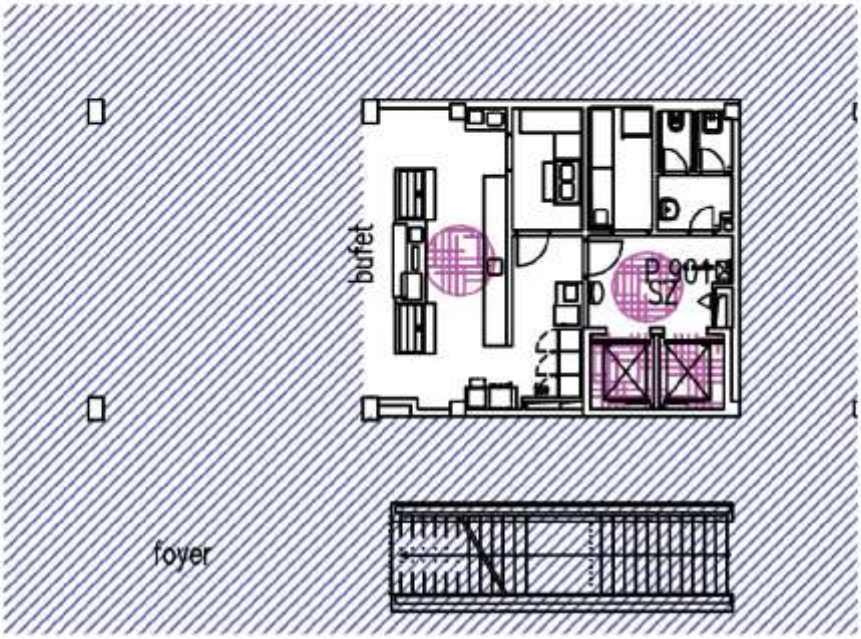
Plánky prostor	2 x A4
Fotodokumentace	1 x A4
C E L K E M	3 x A4

Příloha - plánky prostor

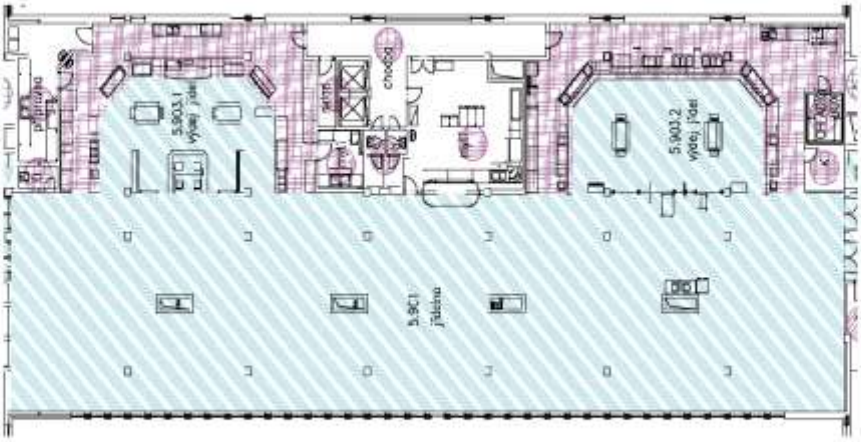
Plánk prostor

Prostory zázemí v 1. suterénu:

Bufet pro veřejnost v přízemí:



Jídelna pro pracovníky v areálu v 5. patře:



Příloha – doplňková fotodokumentace

Jídelna

Výdej jídel 1

Výdej jídla 2

Zázemí v 1.PP

Zázemí v 1.PP

Bufet