

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1788/2016**

o ceně obvyklého nájemného za užívání nemovitých věcí: části pozemku p.č. 10958/1 a pozemků p.č. 10958/3, součástí je jiná stavba bez čp/če a p.č. 10958/4, součástí je stavba občanského vybavení bez čp/Če v obci a katastrálním území Plzeň, okres Plzeň-město, Plzeňský kraj.

Objednavatel znaleckého posudku:

Zoologická a botanická zahrada, příspěvková  
Organizace, Plzeň  
PodVinicemi 9 301 00  
P  
l  
z  
e  
ň

Odhad obvyklé ceny.

Účel znaleckého posudku:

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 12.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Vladislav Titl 330 03  
Chrást, telefon: e-mail:

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrástu 27.10.2016

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecky úkol**

Znalecký posudek o ceně obvyklého nájemného za užívání nemovitých věcí: část pozemku p.č. 10958/1 a pozemků p.č. 10958/3, součástí je jiná stavba bez čp/če a p.č. 10958/4, součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če v obci a katastrálním území Plzeň, okres Plzeň-město, Plzeňský kraj.

Název předmětu ocenění:	<b><u>2. Základní informace</u></b>
Adresa předmětu ocenění:	Obvyklé nájemné Pod Vinicemi 9
Kraj:	301 16 Plzeň
Okres:	Plzeňský
Obec:	Plzeň-město
Katastrální území:	Plzeň
Počet obyvatel:	Plzeň 169 033
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 5 550,00 Kč/m <sup>2</sup>	

### **3. Prohlídka nemovitých věcí**

Prohlídka byla provedena dne 12.10.2016.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí k datu 11.9.2006, list vlastnictví Č. 1 pro obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- kopie katastrální mapy se stavem v roce 2006, obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- aktuální informace o pozemcích získané v internetové aplikaci „Nahlížení do KN“, list vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- aktuální kopie katastrální mapy, obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město, získaná v internetové aplikaci „Nahlížení do KN“
- smlouva č. 15/C/07 o nájmu nemovitostí ze dne 24.4.2007 vč. dodatku č. 1/2011 ke smlouvě o nájmu nemovitostí č. 15/C/07 ze dne 27.12.2011, uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku
- smlouva o spolupráci č. 16/C/07 ze dne 24.4.2007, uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku
- návrh nové smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
- neúplné nájemní smlouvy, resp. údaje o nájmech restauračních a občerstvovacích prostorů vč. souvisejících provozních prostorů v areálu ZOO a BZ
- informace o podmínkách provozování DinoParků v ostatních městech na území ČR, poskytnuté provozovatelem DinoParku Plzeň
- smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 26.2.2009, uzavřená mezi provozovatelem DinoParku a RPG RE Property, a.s., Gregorova 3/2582, 707 97 Ostrava
- nabídky realitních kanceláří
- informace sdělené objednatelem znaleckého posudku
- skutečnost zjištěná na místě

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Podle příložených informací o pozemcích jsou nemovité věci, které jsou předmětem pronájmu, ve

vlastnictví:

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, 301 00 Plzeň

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Mimo výše uvedených podkladů nebyla jiná dokumentace zjištěna. Ocenění je provedeno dle skutečnosti zjištěné na místě.

## **7. Celkový popis**

Znaleckým úkolem je odhad aktuálního obvyklého nájemného za užívání níže uvedených nemovitých věcí podle návrhu nové smlouvy o nájmu. Účelem nájmu těchto nemovitostí je pořádání výstavy „Naučná stezka druhohomího období“ určené pro nejširší veřejnost s názvem DinoPark. Předmětné nemovité věci se vyskytují v areálu Zoologické a botanické zahrady města Plzně, u vstupu s názvem „Vinice“. V katastru nemovitostí byly předmětné nemovitosti ke dni účinnosti stávající nájemní smlouvy zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město, jako:

Pozemek p.č. 10957 - zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště s výměrou 59 m<sup>2</sup> Pozemek p.č.

10958/1 - ostatní plocha - kulturní a osvětová plocha s výměrou 16 985 m<sup>2</sup> Pozemek p.č.

10958/3 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 186 m<sup>2</sup>

### **Stručná charakteristika stávající smlouvy o nájmu s účinností od X.5.2007 do 30.4.2017**

Předmět nájmu:

- **pozemek p.č. 10957** o celkové výměře 59 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště

- části **pozemku p.č. 10958/1** - ostatní plocha (16 985 m<sup>2</sup>), pouze v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění řádného užívání předmětu nájmu, přičemž části pozemku p.č. 10958/1 jsou charakterizovány takto; 3 typy scén, na kterých budou umístěny modely prehistorických zvířat / nebo doplňky výstavy jako např. brána, kostry, skála, jezírko, dřevěná stavba, klec na vzácnou rostlinu a pod./.

Dále jsou na tomto pozemku umístěny objekty ve vlastnictví nájemce:

- Stánek rychlého občerstvení „DinoGril“
- 3D kino

Typy jednotlivých scén a jejich počet: a/ malá scéna - scéna

o půdorysné výměře 5 m<sup>2</sup>, 5 x b/ střední scéna - scéna o

půdorysné výměře 15 m<sup>2</sup>, 15 x c/ velká scéna - scéna o

půdorysné výměře 30 m<sup>2</sup>, 3 x

- **část pozemku p.č. 10958/3** - zastavěná plocha a nádvoří (**186 m<sup>2</sup>**), na pozemku stojí stavba bez čp/če (objekt vstupu do ZOO a BZ s názvem „Vinice“), pouze v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění řádného užívání předmětu nájmu, resp. část pozemku shodná s výměrou pronajatých nebytových prostorů v jednopodlažním objektu vstupu, která činí 100,88 m<sup>2</sup>:

- bufet rychlého občerstvení o velikosti 8,52 m<sup>2</sup>, místnost Č. 5
- vestibul - prodejna suvenýrů o velikosti 20,40 m<sup>2</sup>, místnost č. 2
- sklad o velikosti 10,85 m<sup>2</sup>, místnost č. 6
- sociální zařízení pro zaměstnance /ženy/ o velikosti 2,70 m<sup>2</sup>, místnost č. 11
- šatna ženy o velikosti 6,25 m<sup>2</sup>, místnost č. 8
- šatna muži o velikosti 5,90 m<sup>2</sup>, místnost č. 9
- část chodby u místnosti č. 13 a 14 o velikosti 5,61 m<sup>2</sup>, místnost č. 7
- sklad o velikosti 2,65 m<sup>2</sup>, místnost č. 13
- sklad o velikosti 3,00 m<sup>2</sup>, místnost č. 14
- sociální zařízení pro návštěvníky o velikosti 35,00 m<sup>2</sup>, místnosti č. 7, 15, 16, 17 a 18

Účelem nájmu uvedených nebytových prostorů je rozšíření služeb pro návštěvníky DinoParku v areálu ZOO a BZ, tj.:

- provozování bufetu rychlého občerstvení - předmět podnikání *hostinská činnost*

- provozování videoprodukcí - předmět podnikání *pořádání audiovizuálních produkcí a kulturních akcí*
- prodej suvenýrů a zboží s tematikou DinoParku - předmět podnikání *koupě zboží za účelem jeho prodeje a prodej*

Vymezení pronajatých nebytových prostorů vyplývá z příložené kopie půdorysu prvního nadzemního podlaží objektu vstupu s názvem „Vinice”.

Roční nájemné bez DPH za pozemky:

- pozemek p.č. 10957: $59 \text{ m}^2 * 72,- \text{ Kč/m}^2 \sim$	4 248,- Kč
- částí pozemku p.č. 10958/1 (scény + 3Dkino): $400 \text{ m}^2 * 72,- \text{ Kč/m}^2 = 28 800,- \text{ Kč}$	
<u>(Dinogril <math>15 \text{ m}^2 * 450,- \text{ Kč/m}^2 =</math></u>	<u>6 750,- Kč</u>
<b>Celkem</b>	<b>39 798,- Kč</b>

Roční nájemné bez DPH za část pozemku p.č. 10958/3 a za nebytové prostory v objektu vstupu „Vinice”:

- bufet rychlého občerstvení: $8,52 \text{ m}^2 * 450,- \text{ Kč/m}^2 =$	3 834,- Kč
- prodejna suvenýrů: $20,40 \text{ m}^2 * 450,- \text{ Kč/m}^2 =$	9 180,- Kč
- sklady a chodba: $22,11 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 =$	6 633,- Kč
- šatny muži a ženy: $12,15 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 =$	3 645,- Kč
- sociální zařízení ženy: $2,70 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 =$	810,- Kč
- <u>sociální zařízení návštěvníci: <math>35,00 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 =</math></u>	<u>10 500,- Kč</u>
<b>Celkem</b>	<b>34 602,- Kč</b>

Roční nájemné celkem bez DPH celkem: 74 400,- Kč

Roční nájemné celkem vč. DPH 21%: 90 024,- Kč

Dle informací poskytnutých objednatelem znaleckého posudku bylo nájemné každoročně zvyšováno o inflaci dle zveřejňovaných údajů Českého statistického úřadu.

Ve smlouvě o nájmu nemovitostí je smluvně dohodnuto, že smlouva je uzavírána v závislosti na smlouvě spolupráci č. 16/C/07 ze dne 24.4.2007, která byla uzavřena mezi nájemcem a pronajímatelem, který je spoluorganizátorem výstavy DinoPark. Smluvní strany prohlašují a sjednávají, že s ohledem na vzájemnou závislost této nájemní smlouvy a smlouvy o spolupráci je existence nájemní smlouvy závislá na existenci smlouvy o spolupráci a naopak, tj. v případě, že, ať už z jakéhokoliv důvodu dojde k ukončení (pozbytí účinnosti) smlouvy o spolupráci, ukončuje se (pozbývá účinnosti) i nájemní smlouva. Ze smlouvy o spolupráci vyplývá, že se skutečně jedná jen o ekonomickou spolupráci, bez vlivu na výši, či proměnlivost výše nájmu předmětných nemovitých věcí a že skončení nájemního vztahu je vztaženo pouze na trvání smlouvy o spolupráci a proto lze konstatovat, že původní nájemní smlouva byla uzavřena v souladu s definicí obvyklé ceny, uvedené v zákonu o oceňování majetku.

## **Aktuální stav**

Katastr nemovitostí:

Pozemek p.č. 10957 - zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště s výměrou  $59 \text{ m}^2$  byl sloučen s pozemkem p.č. 10958/1

Pozemek p.č. 10958/1 - ostatní plocha - kulturní a osvětová plocha s výměrou  $17 002 \text{ m}^2$ , ke dni ocenění se v jeho východní části vyskytovaly voliéry ve vlastnictví nájemce, které jsou výhradně součástí areálu ZOO a BZ

**Pozemek p.č. 10958/3 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou  $186 \text{ m}^2$**

## **Roční nájemné;**

Podle informací, poskytnutých objednatelem znaleckého posudku, je od 7/2016 účtováno roční nájemné ve výši 8 455,- Kč/měs. vč. DPH 21%. Aktuální roční nájemné činí 101 460,- Kč vč. DPH.

## **Stručná charakteristika nové smlouvy o nájmu s účinností od 1.4.2017 do 30.4.2027**

Předmět nájmu:

- **části pozemku p.č. 10958/1** - ostatní plocha, pouze v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění řádného užívání předmětu nájmu, přičemž části pozemku p.č. 10958/1 jsou charakterizovány takto:  
3 typy scén, na kterých budou umístěny modely prehistorických zvířat / nebo doplňky výstavy jako např. brána, kostry, skála, jezírko, dřevěná stavba, klec na vzácnou rostlinu a pod./.

Dále jsou na tomto pozemku umístěny:

- Stánek rychlého občerstvení „DinoGril“
- 3D kino (Část 23 m<sup>2</sup>)

Typy jednotlivých scén a jejich počet: a/ malá scéna - scéna o půdorysné výměře 5 m<sup>2</sup>, 5 x b/ střední scéna - scéna o půdorysné výměře 15 m<sup>2</sup>, 15 x c/ velká scéna - scéna o půdorysné výměře 30 m<sup>2</sup>, 3 x

- **část pozemku p.č. 10958/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če (objekt vstupu do ZOO a BZ s názvem „Vinice“), pouze v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění řádného užívání předmětu nájmu. Celková výměra pronajímaných prostorů v jednopodlažním objektu vstupu činí 100,88 m<sup>2</sup>:

- bufet rychlého občerstvení o velikosti 8,52 m<sup>2</sup>, místnost č. 5
- vestibul - prodejna suvenýrů o velikosti 20,40 m<sup>2</sup>, místnost č. 2
- sklad o velikosti 10,85 m<sup>2</sup>, místnost č. 6
- sociální zařízení pro zaměstnance /ženy/ o velikosti 2,70 m<sup>2</sup>, místnost č. 11
- šatna ženy o velikosti 6,25 m<sup>2</sup>, místnost č. 8
- šatna muži o velikosti 5,90 m<sup>2</sup>, místnost č. 9
- Část chodby u místnosti č. 13 a 14 o velikosti 5,61 m<sup>2</sup>, místnost č. 7
- sklad o velikosti 2,65 m<sup>2</sup>, místnost č. 13
- sklad o velikosti 3,00 m<sup>2</sup>, místnost č. 14
- sociální zařízení pro návštěvníky o velikosti 35,00 m<sup>2</sup>, místnosti č. 7, 15, 16, 17 a 18

Účelem nájmu uvedených nebytových prostorů je rozšíření služeb pro návštěvníky DinoParku v areálu ZOO a BZ, tj.:

- provozování bufetu rychlého občerstvení - předmět podnikání *hostinská činnost*
- provozování videoprodukcí - předmět podnikání *pořádání audiovizuálních produkcí a kulturních akcí*
- prodej suvenýrů a zboží s tematikou DinoParku - předmět podnikání *koupě zboží za účelem jeho prodeje a prodej*

Vymezení pronajatých nebytových prostorů vyplývá z přiložené kopie půdorysu prvního nadzemního podlaží objektu vstupu s názvem „Vinice“.

Nová smlouva bude ještě doplněna o **pozemek p.č. 10958/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m<sup>2</sup>, součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če (3D kino). Dle sdělení objednatele znaleckého posudku činí celková výměra 3D kina 65 m<sup>2</sup>, takže jeho provoz zasahuje zčásti i na pozemek p.č. 10958/1.

## **Obvyklá cena**

Obvyklá cena ( též „tržní cena“, „obecná cena“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, je definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota nemovitostí a služeb je většinou definována jako hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

Podle informací získaných od nájemce výše uvedených předmětných nemovitých věcí jsou nájemní vztahy provozování DinoParků v jiných městech na území České republiky následující:

### **Pozemky**

1/ Vyškov - uzavřena pouze smlouva o spolupráci se Zooparkem Vyškov (vlastník město Vyškov), zoopark poskytl pozemek (6 ha), WEST MEDIA vystavěla 3D kino, DinoShop, DinoCafé a modely dinosaurů. Podíl na vstupném.

2/ DinoPark Praha - umístění na střeše obchodního centra, Praha 9. Uzavřena pouze smlouva o spolupráci s OC Galerie Harfa. Celková výměra 7 000 m<sup>2</sup>. Podíl na vstupném.

3/ DinoPark Liberec - umístění uvnitř obchodního centra v centrální části Liberce. Uzavřena pouze smlouva o spolupráci s OC Plaza Liberec. Celková výměra 6 000 m<sup>2</sup>. Podíl na vstupném.

4/ DinoPark Ostrava - pozemky v obci Doubrava a k.ú. Doubrava u Orlové a pozemky v obci a k.ú. Orlová. Uzavřena smlouva o nájmu nemovitostí ze dne 26.2.2009 s účinností od 1.3.2009 do 28.2.2024, ve které pronajímatel upozorňuje na fakt, že na některé pronajímané pozemky je vydáno platné rozhodnutí o využití území, územní rozhodnutí či jiné povolení související s provedením sanačně-rekultivačních prací. Pozemky o celkové výměře 469 456 m<sup>2</sup> jsou pronajaty za účelem zřízení a provozování zábavního a vzdělávacího parku, určeného pro nejširší veřejnost s názvem DinoPark, V rámci zřízení DinoParků byly na pozemcích umístěny objekty k zajištění provozu DinoParků. Výše pronájmu je členěna na tři etapy, přičemž první dvě se váží na termíny nabytí právní moci stavebních povolení pro vybudování nemovitostí dle projektové dokumentace a jsou spíše symbolické, ale třetí etapa pronájmu, platná od 1.4.2010 do 28.2.2024, by měla být již provozní:

Pozemky o celkové výměře  $292\,650\text{ m}^2 * 1,-\text{ Kč/m}^2 = 292\,650,-\text{ Kč/rok} + \text{DPH}$ , t.j celkem 348 253,50 Kč/rok (sazba DPH 19% platná v době uzavření smlouvy)

Pozemky o celkové výměře  $176\,806\text{ m}^2 * 0,50\text{ Kč/m}^2 = 88\,403,-\text{ Kč/rok} + \text{DPH}$ , t.j celkem 105 199,60 Kč/rok (sazba DPH 19% platná v době uzavření smlouvy)

Z uvedeného vyplývá, že podmínky porovnání nájemného nespĺňuje ani jeden z uvedených DinoParků.

### **Nebytové prostory**

K porovnání obvyklého nájemného nebytových prostorů byly objednatelem znaleckého posudku poskytnuty údaje o pronájmech obdobných prostorů v areálu Zoologické a botanické zahrady města Plzně.

1/ **Objekt africké restaurace „Kiboko”**, účinnost smlouvy od 1.1.2016 do 31.12.2021:

- plocha restaurace  $85\text{ m}^2 * 2\,080,-\text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 176\,800,-\text{ Kč/rok}$
- plocha terasy  $123\text{ m}^2 * 395,-\text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 48\,585,-\text{ Kč/rok}$
- plocha technického zázemí  $76,70\text{ m}^2 * 652,-\text{ Kč/m}^2/\text{rok} = \text{zaokr. } 50\,008,-\text{ Kč/rok}$ , dle smlouvy 50 009,- Kč/rok

Nájemné celkem: 275 394,- Kč/rok bez DPH

Současně s pronájmem nebytových prostorů je ještě účtováno nájemné za užívání souboru movitých věcí (vnitřní vybavení restaurace), na které není při ocenění brán zřetel,

2/ Objekt rychlého občerstvení „Sibiřský srub”, účinnost smlouvy od 1.1.2012 do 31.12.2016: Restaurace „Sibiřský srub” o rozměrech 6,80 m x 8,80 m je situována souběžně s komunikací směrem na statek Liiftnerka a má dvě podlaží. V přízemí (1. NP) se nachází sezení u venkovního krbu, sklad nápojů a WC muži a WC ženy pro veřejnost. Z přízemí je přístup po přírodních schodech na úroveň komunikace, kde je druhé NP. Zde je umístěn bufet s prodejem přes výdejní okénko, WC pro zaměstnance včetně předsínky a chodby, dále místnost pro veřejnost - návštěvníky (určená i pro zimní měsíce) a venkovní terasa.

- prostory 1 .NP:  $52,60\text{ m}^2$
- prostory 2,NP:  $56,20\text{ m}^2$

Celkem  $108,80\text{ m}^2$

K uvedené výměře se ještě sezónně připočítává plocha pozemní komunikace, přiléhající k budově Sibiřského srubu za účelem provozování venkovního grilu v období od 1.5. do 30.9. v každém kalendářním roce trvání smlouvy.

Celkové nájemné činí 267 314,- Kč/rok bez DPH

Současně s pronájmem nebytových prostorů je ještě účtováno nájemné za užívání souboru movitých věcí (vnitřní vybavení), na které není při ocenění brán zřetel.

3/ Nebytové prostory nacházející se v objektu „Statku Liiftnerka”, účinnost smlouvy od 1.1.2012 do 31.12.2016:

- sklad odpadu:  $1,38\text{ m}^2$
- předsíň:  $2,54\text{ m}^2$
- sklad obalů:  $1,35\text{ m}^2$
- WC invalidé:  $2,88\text{ m}^2$
- WC ženy:  $6,63\text{ m}^2$
- WC muži:  $8,71\text{ m}^2$
- úklidová komora:  $1,14\text{ m}^2$
- chodba:  $6,36\text{ m}^2$
- WC ženy venkovní:  $5,10\text{ m}^2$
- WC muži venkovní:  $6,02\text{ m}^2$  -sklad:  $6,01\text{ m}^2$
- zádveří:  $2,29\text{ m}^2$
- sklad výčep:  $2,18\text{ m}^2$
- úklidová místnost:  $1,14\text{ m}^2$

- WC personál: 2,47 m<sup>2</sup>
- sociální zázemí personál: 8,93 m<sup>2</sup>
- chodba: 11,74 m<sup>2</sup>
- suchý sklad: 4,14 m<sup>2</sup>
- prostor kuchyně: 55,20 m<sup>2</sup>
- výčep bar: 17,21 m<sup>2</sup>
- restaurace: 98,67 m<sup>2</sup>
- místnost pro kotel: 1,74 m<sup>2</sup>
- místnost pro kotel: 139 m<sup>2</sup>

Celkem 255,22 m<sup>2</sup>

K uvedené výměře se ještě sezónně připočítává plocha pozemní komunikace (dvora), přiléhající k objektu „Statek Liifnerka“ za účelem provozování venkovního grilu v období od 1.5. do 30.9. v každém kalendářním roce trvání smlouvy. Současně s pronájmem nebytových prostorů je ještě účtováno nájemné za užívání souboru movitých věcí (vnitřní vybavení restaurace), na které není při ocenění brán zřetel.

Nájemné: restaurace 98,67 m<sup>2</sup> \* 1 664,- Kč/m<sup>2</sup>/rok - zaokr. 164 187,- Kč/rok

ostatní výměra 156,55 m<sup>2</sup> \* 508,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = zaokr. 79 527,- Kč/rok

Nájemné celkem 243 714,- Kč/rok bez DPH

**4/ Pronájem části nebytových prostorů „hlavního bufetu“** včetně pomocných a skladových prostorů v budově občanské vybavenosti bez čp/če, přilehlé zastřešené terasy a části přilehlé plochy před pavilonem „Z“. Účinnost nájemní smlouvy od 1.1.2012 do 31.12.2016. Současně s pronájmem nebytových prostorů je ještě účtováno nájemné za užívání souboru movitých věcí (vnitřní vybavení), na které není při ocenění brán zřetel.

- prostory hlavního bufetu: 34,70 m<sup>2</sup>
- pomocné a skladové prostory: 40,00 m<sup>2</sup>
- zastřešená terasa: 133,00 m<sup>2</sup>
- Část přilehlé plochy před pavilonem „Z“: 65,00 m<sup>2</sup>

Celkem

272,70 m<sup>2</sup>

Nájemné:

- plocha hlavního bufetu: 34,70 m<sup>2</sup> \* 3 106,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = zaokr. 107 778,- Kč/rok
- plocha pomocných a skladových prostorů: 40,00 m<sup>2</sup> \* 1 035,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 41 400,- Kč/rok
- plocha zastřešené terasy: 133,00 m<sup>2</sup> \* 926,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 123 158,- Kč/rok
- plocha přilehlé plochy před pavilonem „Z“: 65,00 m<sup>2</sup> \* 926,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, přičemž tato plocha je pronajímána v období od 1.4. do 30.9., tj. 1/2 roku = 30 095,- Kč/rok

Celkem: 302 431,- Kč/rok bez DPH

## **Rekapitulace**

### **Pozemky**

1/ Vyškov - nelze porovnat 2/ DinoPark

Praha - nelze porovnat 3/ DinoPark

Liberec - nelze porovnat 4/ DinoPark

Ostrava - nelze porovnat



**Objekt africké restaurace „Kiboko”**

é '-plocha terasy: 395,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

**Objekt rychlého občerstvení „Sibiřský srub”**

Plocha pozemní komunikace, přiléhající k budově Sibiřského srubu za účelem provozování venkovního grilu v období od 1.5. do 30.9. v každém kalendářním roce trvám smlouvy: jednorázově 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>/5 měs. = 200,- Kč/měs. bez DPH

**Nebytové prostory nacházející se v objektu „Statku Liiftnerka”**

K uvedené výměře se ještě sezónně připočítává plocha pozemní komunikace (dvora), přiléhající k objektu „Statek Liiftnerka”<sup>1</sup> za účelem provozování venkovního grilu v období od 1.5. do 30.9. v každém kalendářním roce trvání smlouvy: jednorázově 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>/5 měs. = 200,- Kč/měs. bez DPH

**Pronájem části nebytových prostorů „hlavního bufetu”**

- plocha zastřešené terasy: 926,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH
- plocha přilehlé plochy před pavilonem „Z”: 926,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, přičemž tato plocha je pronajímána v období od 1.4. do 30.9., tj. 1/2 roku = 463,-Kč/rok bez DPH

**Nebytové prostory****Objekt africké restaurace „Kiboko”**

- plocha restaurace: 2 080,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH
  - plocha technického zázemí; 652,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH
  - prostory 1.NP: 52,60 m<sup>2</sup>
  - prostory 2.NP: 56,20 m<sup>2</sup> Celkem 108,80 m<sup>2</sup>
- 267 314,- Kč / 108,80 m<sup>2</sup> = zaokr. 2 457,- Kč/rok bez DPH

**Nebytové prostory nacházející se v objektu „Statku Liiftnerka”**

Restaurace: 1 664,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH Provozní prostory: 508,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

**Pronájem části nebytových prostorů „hlavního bufetu”**

Hlavního bufet: 3 106,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH  
Pomocné a skladovací prostory: 1 035,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

**8. Obsah znaleckého posudku**

1. Odhad obvyklého nájemného za užívání nemovitých věcí: části pozemku p.č. 10958/1 a pozemků p.č. 10958/3, součástí je jiná stavba bez Čp/če a p.č. 10958/4, součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če v obci a katastrálním území Plzeň, okres Plzeň-město.

**B. ZNALECKÝ POSUDEK**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a fi. 228/2014 Sb..

## **Odhad obvyklé ceny**

### **Pozemky**

Protože nelze určit obvyklé nájemné v místě a Čase statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných jiných nájmu podle definice obvyklé ceny, protože obdobné nájemné pozemků se prostě na území ČR nevyskytují, tak je pro odhad použit nej bližší možný reprezentant, který svým využitím odpovídá využití předmětných pozemků v místě. Porovnání s pronájmy jiných pozemků, např. zemědělských, stavebních či pro rekreaci by nebylo objektivní.

Pozemek p.č. 10958/1 - ostatní plocha - kulturní a osvětová plocha s výměrou 17 002 m<sup>2</sup>, ze které jsou pronajaty níže uvedené Části.

Pozemek p.č. 10958/3 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 186 m<sup>2</sup>, na pozemku je stavba, ve které je předmětem pronájmu část nebytových prostorů, poměrná část pozemku není předmětem pronájmu, stejně jako v jiných porovnávaných objektech v ZOO a BZ.

Pozemek p.č. 10958/4 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 42 m<sup>2</sup>, na pozemku je provoz 3D kina, který zasahuje i na část pozemku p.č. 10958/1 (23 m<sup>2</sup>).

v.  
Části pozemku p.č. 10958/1 s objekty nájemce:

DinoGril - nájem dle stávající smlouvy: 450,- Kč/mVrok bez DPH 3D

kino - nájem dle stávající smlouvy: 72,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH Porovnání:

Objekt africké restaurace „Kiboko” - plocha terasy: 395,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH Objekt rychlého občerstvení „Sibiřský srub” - plocha pozemní komunikace, přiléhající k budově Sibiřského srubu za účelem provozování venkovního grilu v období od 1.5. do 30,9, v každém kalendářním roce trvání smlouvy: 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>/5 měs. = 200,- Kč/měs. bez DPH Nebytové prostory nacházející se v objektu „Statku Líftnerka” - plocha pozemní komunikace (dvora), přiléhající k objektu „Statek Luftnerka” za účelem provozování venkovního grilu v období od 1.5. do 30.9. v každém kalendářním roce trvání smlouvy: 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>/5 měs. = 200,- Kč/měs. bez DPH

Pronájem části nebytových prostorů „hlavního bufetu”

- plocha zastřešené terasy: 926,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

- plocha přilehlé plochy před pavilonem „Z”: 926,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, přičemž tato plocha je pronajímána v období od 1.4. do 30.9., tj. 1/2 roku - 463,- Kč/rok bez DPH

Porovnávací hodnota pro částí pozemku se scénami: 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Porovnávací hodnota pro část pozemku s DinoGrilem: 926,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Porovnávací hodnota pro provoz 3D kina: 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Odhad obvyklého nájemného:

a/ malá scéna: 5 m<sup>2</sup> \* 5 \* 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = b/ střední 5 000,- Kč/rok bez DPH 45

scéna: 15 m<sup>2</sup> \* 15 \* 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = c/ velká scéna: 000,- Kč/rok bez DPH 18

30 m<sup>2</sup> \* 3 \* 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = DinoGril: 15 m<sup>2</sup> \* 000,-Kč/rok bez DPH 13

926,- Kč/m<sup>2</sup> = 890,- Kč/rok bez DPH 13

3D kino: 65 m<sup>2</sup> \* 200,- Kč/m<sup>2</sup> = 000,- Kč/rok bez DPH

**Nebytové prostory**

Roční nájemné bez DPH za Část pozemku a za nebytové prostory v objektu vstupu „Vinice” dle

r stávající smlouvy:

I	- bufet rychlého občerstvení: $8,52 \text{ m}^2 * 450,- \text{ Kč/m}^2 =$	3 834,-Kč
	- prodejna suvenýrů: $20,40 \text{ m}^2 * 450,- \text{ Kč/m}^2 =$	9 180,- Kč
j	- sklady a chodba: $22,11 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 =$	6 633,-Kč
	- šatny muži a ženy: $12,15 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 =$	3 645,-Kč
j	- sociální zařízení ženy: $2,70 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 =$	810,- Kč
l	- <u>sociální zařízení návštěvníci: <math>35,00 \text{ m}^2 * 300,- \text{ Kč/m}^2 = 10 500,- \text{ Kč}</math></u>	
*	Celkem	34 602,- Kč bezDPH

**Porovnání:**

Objekt africké restaurace „Kiboko”

- plocha restaurace: 2 080,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

) - plocha technického zázemí: 652,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

Objekt rychlého občerstvení „Sibiřský srub”

- prostory I.NP: 52,60 m<sup>2</sup>

- prostory 2.NP: 56,20 m<sup>2</sup>

Celkem 108,80 m<sup>2</sup>

267 314,- Kč /108,80 m<sup>2</sup> = zaokr. 2 457,- Kč/rok bez DPH

Nebytové prostory nacházející se v objektu „Statku Lúftnerka”

Restaurace: 1 664,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

Provozní prostory: 508,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

š

! Pronájem části nebytových prostorů „hlavního bufetu”

Hlavního bufet: 3 106,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

Pomocné a skladovací prostory: 1 035,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH

**j Odhad obvyklého nájemného:**

| Polohou a dostupností v areálu ZOO a BZ se prostory relativně blíží „Statku Liiftnerka” i Bufet rychlého občerstvení: 1 664,-Kč/m<sup>2</sup> f Korekce za polohu a využitelnost: 0,70 (nejedná se o restauraci)

$8,52 \text{ m}^2 * 1 164,80,- \text{ Kč/m}^2 =$  zaokr. 9 924,- Kč/rok bez DPH |

Prodejna suvenýrů: 1 664,- Kč/m<sup>2</sup>

I Korekce: 0,70

j Prodejna suvenýrů:  $20,40 \text{ m}^2 * 1 164,80 \text{ Kč/m}^2 =$  zaokr. 23 762,- Kč/rok bez DPH | Ostatní

prostory: 508,- Kč/m<sup>2</sup> | Korekce: 0,70

[ Ostatní prostory:  $71,96 \text{ m}^2 * 355,60 \text{ Kč/m}^2 =$  zaokr. 25 589,- Kč/rok bez DPH

| Celkem 59 275,- Kč/rok bez DPH |

**Předpokládané obvyklé nájemné za užívání částí pozemků p.č. 10958/1 se scénami, bez částí s DinoGrilem a 3D kinem, v obci a katastrálním území Plzeň, okres Plzeň-mesto, činí:**

**Obvyklá cena:**

**68 000,- Kč/rok bez DPH**

slovy: Šedesátosmtisíc Kč/rok bez DPH

**Předpokládané obvyklé nájemné za užívání částí pozemku p.č. 10958/1 s DinoGrilem v obci a katastrálním území Plzeň, okres Plzeň-město, činí:**

**Obvyklá cena:**

**13 890,- Kč/rok bez DPH**

slovy: Třinácttisíc osmsetdevadesát Kč/rok bez DPH

**Předpokládané obvyklé nájemné za užívání pozemku p.č. 10958/4, součástí je stavba bez čp/če a částí pozemku p.č. 10958/1 s 3D kinem, v obci a katastrálním území Plzeň, okres Plzeň-město, činí:**

**Obvyklá cena:**

**13 000,- Kč/rok bez DPH**

slovy: Třinácttisíc Kč/rok bez DPH

**Předpokládané obvyklé nájemné za užívání části nebytových prostorů ve stavbě objektu vstupu „Vinice“ na pozemku p.č. 10958/3 v obci a katastrálním území Plzeň, okres Plzeň-město, činí:**

## **Obvyklá cena:**

**59 275,- Kč/rok bez DPH**

slovy: Padesátdevěttisícdvěstěsedmdesát pět Kč/rok bez DPH

V Chrástu 27.10.2016

**Celkem: 154 165,- Kč/rok bez DPH**

slovy: Jednostopadesátčtyřtisícejednostošedesát pět Kč

Vladislav Titl 330 03 Chrást, telefon: e-mail:

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.5.1995, č. j. Spr. 2207/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1788/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1020/2016.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

- výpis z katastru nemovitostí k datu 11.9.2006, list vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- kopie katastrální mapy se stavem v roce 2006, obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- aktuální informace o pozemcích získané v internetové aplikaci „Nahlížení do KN“, list vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- aktuální kopie katastrální mapy, obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město, získaná v internetové aplikaci „Nahlížení do KN“
- půdorys nebytových prostorů stavby „Vstup Vinice“

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 11.09.2006 12:51:21

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Zoo pro Město

Plzeň Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

I.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 1

V kat, území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň 3,  
: Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1

00075370

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

řífejnovit ostí 5

Pozemky

Parcela	Vyměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
10957	59	zas tavená plocha a nádvoří	zbořeníště	
10958/1	169B5	ostatní plocha	kulturní a osvětová plocha	
1 10958/3	186	zastavěná plocha a nádvoří		

do vy

íyp budovy

Ust obce, Č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

»z čp/ce jiná st.

10958/3

Jiná práva ~ gez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez

zápisu

Jiné zápisy

yp vztahu ;2t3/] pro

Vztah k

Zněna výměr obnovou operátu

Parcela: 10957

2-12008/2003-405

Nabývací tituly a jiné podklady

zápisu

1!

i itina

/

tnik práva z© zákona zákon c. 172/1991 dle § 5 - MAT2/358/99

POLV2:1281/1999

Z-2Q1281/1999-405

Pro: Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň 3, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1

RČ/ZČQ: 00075370

Kolaudační rozhodnutí ÚMO Plzeň 1 výst-1593/1999 ze dne 01.12.1999 jfl.12.1999-

Právní moc ke dni

Pro: Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň 3, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1

2-7344/2004-405

RČ/IČO: 00075370

Vztah hon i tavených pudně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

siý úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.09.2006

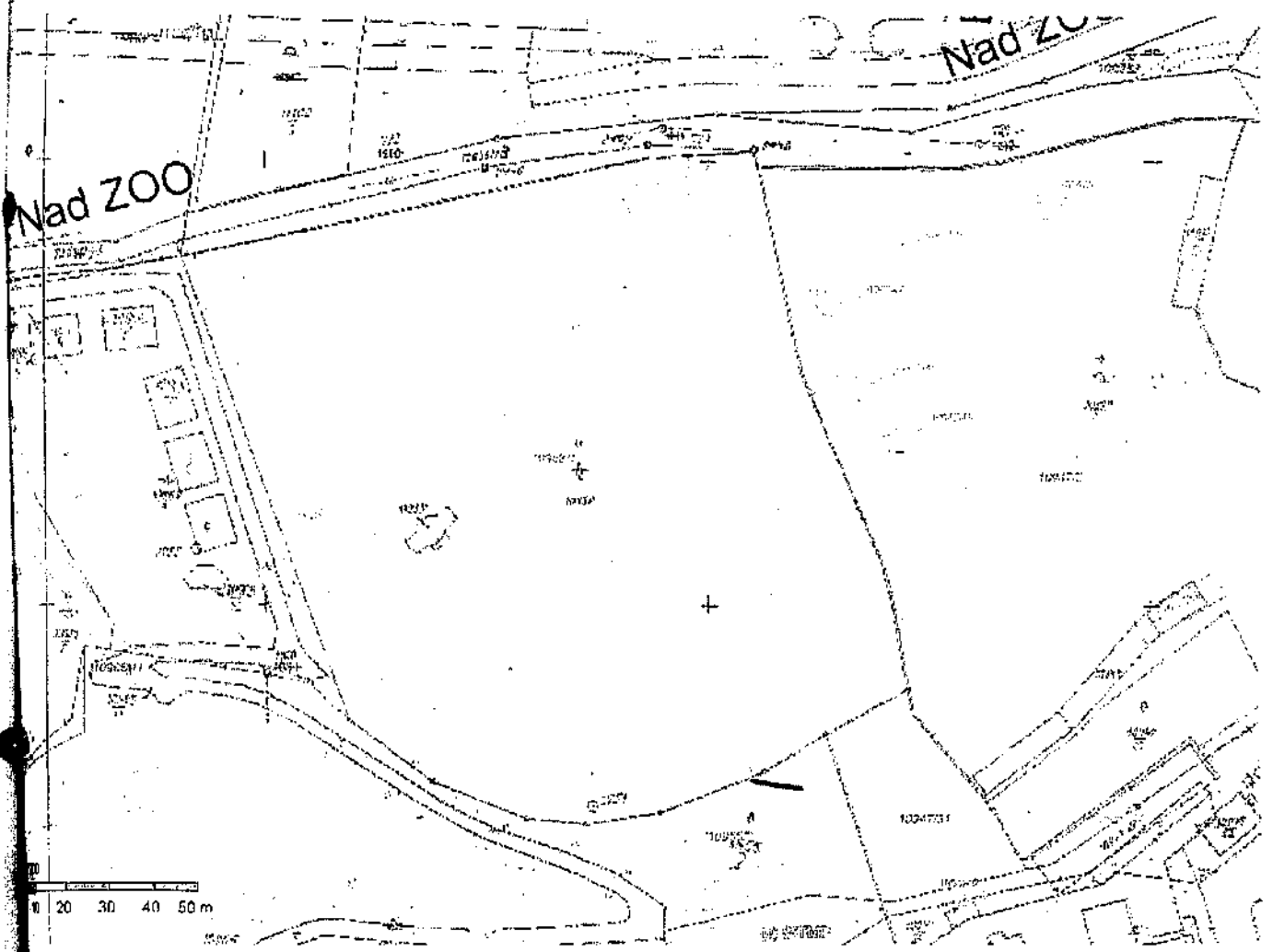
14:34:12



Nad ZU

Nad ZOO

0 20 30 40 50 m









## Informace o pozemku

Parcelní číslo:

Obec:

Katastrální

území:

číslo LV:

Výměra (m<sup>2</sup>):

Typ parcely:

Mapový list:

Určení výměry:

Způsob využití:

Druh pozemku:

Číslo listu

5.17

Píseň r./ZUSU. 1

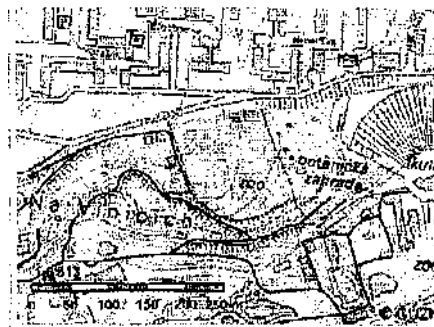
17002

Parcela katastru nemovitosti

DKM

Ze souřadnic v S-JTSK kulturní a

osvětová plocha ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

- Statutární město Píseň, náměstí Republiky VI, Vnitřní Město, 30100 Píseň

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

J\*testáin\*úřracj.pfp Píseňský král Katastrální pracoviště Píseň-mfatej; Zobrazené údaje

mají informativní charakter. Platnost k 13.10.2015 11:0000.

2001-2016

Codím utioní laiašlálním Ofadům a pracovišřím zasílejte přímo na itititn.e imstladwiiuž.

Verze aplikace: 32.1.2  
build0

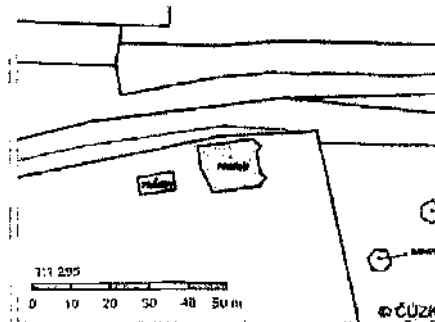
; Budova bet čísla popisného I nebo evidenčního:

Stavba slojí na pozemku:

lip://nah)izeniciokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encO'pted=Mq2tJEmLj\_t2mDImKLiN:OYOmqaE7pC-U\_iFpcCuYZ\_U2-OVEzLX6oNJ

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: j -l>ae  
Obec: pizeo nzwmm  
Katastrální území: i  
; Číslo LV; 186  
; Výměra [m<sup>2</sup>];  
; Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list DKM  
; Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK zastavěná  
; Druh pozemku: plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Vlastníci, jiní  
oprávnění jiná stavba  
; Vlastnické právo p. č. msm

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Podíl

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj. Katastrální pracoviště Plzeň-rncs to \* Zobrazené

údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.10.2016 11:00:00.

© 2004 - 2016 Úřad zeměměřičský a katastrální, IČ: 471368, p.č. 100/2004  
Podání určení katastrálním úřadem a pracovištěm laskejte přímo na jířídířit'iv.ř-

Verze aplikace: 5.3.2  
build 0

**informace o pozemku**

Parcelní číslo: Obec:

I

ioasmň

fiaáíSHzaiií

EiHt' msagii .]

Katastrální území: Čisto I.V:

Výměra (m²):

42

Typ parcely.

Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

DKM

Určení výměry:

Ze souřadnic v S-JT5K

Druh pozemku:

zastavěná plocha a nádvoří

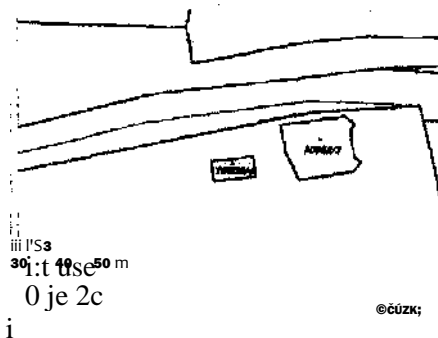
**Součástí je stavba**

Budova bez Čísła popisného nebo evidenčního:

Stavba stojí na pozemku:

stavba občanského vybavení

p. č ifias.B/4



**Vlastníci, Jiní oprávnění**

Vlastnické právo

Pódií

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované SPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský km Katastr atrií pracoviště Plzeň-město-e Zobrazené

údaje mají Informativní charakter.

© 20M ■ 4 hfV - alítíUMiify\* ..Pad

V» »ptituck SLZO bundo

\* Podání určení ta Úřádním úřadům » praeovířfm z as itejte přímo o » ijijif h v? íáilfijteivž.

**KN**

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru sa zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci data jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ( PDF formát).  
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



