


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2388/2025

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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



Znalec: Vladislav Titl
....., 301 00 Plzeň telefon:
..... e-
mail:

Zadavatel: Zoologická a botanická zahrada příspěvková organizace
Pod Vinicemi 9, 301 16 Plzeň

Počet stran: 7 a 8 příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.10.2025

Vyhotoveno: V Plzni 6.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Obvyklá cena.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Jsou uvedeny v celkovém popisu.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.10.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- aktuální grafické rozvržení objektů, DinoPark ZOO Plzeň, obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- seznam objektů DinoPark ZOO Plzeň
- půdorys objektu na pozemku p.č. 10958/3 v obci a katastrálním 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
- informace o podmínkách provozování DinoParků v ostatních městech na území ČR, poskytnuté provozovatelem DinoParků Plzeň
 - nájemní smlouva č. 2/C/22 ze dne 30.12.2021 - restaurace Kiboko
 - nájemní smlouva č. 4/C/22 ze dne 30.12.2021 - Sibiřský srub
 - nájemní smlouva č.1/C/22 ze dne 30.12.2021- občerstvení U Zoborožce
- informace sdělené objednatelem znaleckého posudku
- skutečnost zjištěná na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Obvyklé nájemné
Adresa předmětu ocenění:	Pod Vinicemi 9
	301 16 Plzeň
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Katastrální území:	Plzeň
Počet obyvatel:	185 599

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis

Znaleckým úkolem je zjištění aktuálního obvyklého nájemného za užívání níže uvedených nemovitých věcí. Účelem nájmu těchto nemovitostí je pořádání výstavy „Naučná stezka druhohomího období“ určené pro nej širší 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 ke dni účinnosti nájemní smlouvy zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město, jako:

Pozemek p.č. 10958/1 - ostatní plocha - kulturní a osvětová plocha s výměrou 17 002 m²

Pozemek p.č. 10958/3 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 183 m²

Pozemek p.č. 10957/4 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 42 m²

Stručná charakteristika stávající smlouvy o nájmu s účinností od 1.5.2007 do 30.4.2017

Předmět nájmu:

- **části pozemku p.č. 10958/1** - ostatní plocha (17 002 m²), pouze v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění řádného užívání předmětu nájmu a **pozemku p.č. 10958/4**, přičemž části pozemku p.č. 10958/1 jsou, dle smlouvy charakterizovány takto:

1/

- a) Scény
- b) Herní prvky pro děti
- c) DinoGril
- d) 3D kino

- **prostory v budově bez čp/če na pozemku 10958/3**

2/

- a) Bufet rychlého občerstvení
- b) Prodejna suvenýrů
- c) Sklady a chodba
- d) Šatny ženy a muži
- e) Sociální zařízení ženy
- f) Sociální zařízení návštěvníci

- **pozemek p.č. 10958/3** - zastavěná plocha a nádvoří (186 m²), 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 m²:

- bufet rychlého občerstvení o velikosti 8,52 m², místnost č. 5
- vestibul - prodejna suvenýrů o velikosti 20,40 m², místnost č. 2
- sklad o velikosti 10,85 m², místnost č. 6
- sociální zařízení pro zaměstnance /ženy/ o velikosti 2,70 m², místnost č. 11
- šatna ženy o velikosti 6,25 m², místnost č. 8

- šatna muži o velikosti 5,90 m², místnost č. 9
- část chodby u místnosti č. 13 a 14 o velikosti 5,61 m², místnost č. 7
- sklad o velikosti 2,65 m², místnost č. 13
- sklad o velikosti 3,00 m², místnost č. 14
- sociální zařízení pro návštěvníky o velikosti 35,00 m², místnosti č. 7, 15, 16, 17 a 18 Vymezení pronajatých nebytových prostorů vyplývá z příložené kopie půdorysu prvního nadzemního podlaží objektu vstupu s názvem „Vinice“.

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/ malá scéna - scéna o půdorysné výměře 5 m²

b/ střední scéna - scéna o půdorysné výměře 15 m²

c/ velká scéna - scéna o půdorysné výměře 30 m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

Obvyklá cena

Obvyklá 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 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 věci a určí se porovnáním.

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

Ostatní DinoParky

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 m². 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 m². 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 m² jsou pronajaty za účelem zřízení a provozování zábavního a vzdělávacího parku, určeného pro nej širší veřejnost s názvem DinoPark. V rámci zřízení DinoParku byly na pozemcích umístěny objekty k zajištění provozu DinoParku. 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 m² * 1,- Kč/m² = 292 650,- Kč/rok + DPH, t.j celkem 348 253,50 Kč/rok (sazba DPH 19% platná v době uzavření smlouvy)

Pozemky o celkové výměře 176 806 m² * 0,50 Kč/m² = 88 403,- Kč/rok + DPH, t.j celkem 105 199,60 Kč/rok (sazba DPH 19% platná v době uzavření smlouvy)

Nebytové prostory a pozemky

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

1/ Objekt africké restaurace „Kiboko”, nájemní smlouva ze dne 30.12.2021:

- a/ - plocha restaurace 85 m²
- plocha venkovní terasy 399 m²
- plocha technického zázemí 76,70 m²

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

b/ - část zpevněné plochy o výměře 5 m² včetně dřevěného zastřešení prodejního stánku občerstvení ”U hrošíků,, o zastavěné ploše 5 m², nacházející se pod terasou u africké restaurace Kiboko v areálu ZOO a BZ města Plzně.

c/ část zpevněné plochy o výměře celkem 38 m² včetně tří smontovaných mobilních buněk

Ve smlouvě dohodnutá cena nájemného celkem 417 316,- Kč bez DPH. Nájemné s každoročními inflacemi k roku 2025 vč. celkem 509 008,- Kč/rok bez DPH.

2/ Objekt rychlého občerstvení „Sibiřský srub”, nájemní smlouva ze dne 30.12.2021:

Restaurace „Sibiřský srub” o rozměrech 6,80 m x 8,80 m je situována souběžně s komunikací směrem na statek Lůftnerka 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 předšínky a chodby, dále místnost pro veřejnost - návštěvníky (určená i pro zimní měsíce) a venkovní terasa.

- prostory 1.NP: 56,20 m²
 - prostory 2.NP: 52,60 m²
- Celkem 108,80 m²

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.

Ve smlouvě dohodnutá cena nájemného celkem 271 565,- Kč/rok bez DPH. Nájemné s každoročními

inflacemi k roku 2025 vč. celkem 330 014,- 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/ Rychlé občerstvení v objektu „U Zoborožce” v areálu ZOO a BZ města Plzně, nájemní smlouva ze dne 30.12.2021:

- a) Prostory hlavního bufetu 34,7 m²
- b) Pomocné a skladové prostory 40,- m²
- c) Zastřešená terasa vč. stolů s lavicemi 133 m²
- d) část přilehlé plochy před pavilonem „Z” vč. stolů s lavicemi 65 m²
- e) Plocha na pozemku p.č. 10947/2 30 m²

Na této ploše se nachází uzamykatelný dřevěný prodejní Stánek o rozměrech 1,8 x 2,2 m a komplet dvou stolů s lavicemi. Stánek a sety stolů s lavicemi jsou vlastnictvím pronajímatele. Na sety stolů s lavicemi není při ocenění brán zřetel.

Ve smlouvě dohodnutá cena nájemného celkem 361 768,- Kč/rok bez DPH. Nájemné s každoročními inflacemi k roku 2025 vč. celkem 441 255,- Kč/rok bez DPH.

Rekapitulace

Ostatní DinoParky

- 1/ Vyškov - nelze porovnat
- 2/ DinoPark Praha - nelze porovnat
- 3/ DinoPark Liberec - nelze porovnat
- 4/ Dinopark Ostrava - nelze porovnat

1/ Objekt africké restaurace „Kiboko”

Ve smlouvě dohodnutá cena nájemného celkem 417 316,- Kč bez DPH. Nájemné s každoročními inflacemi k roku 2025 vč. celkem 509 008,- Kč/rok bez DPH.

2/ Objekt rychlého občerstvení „Sibiřský srub”

Ve smlouvě dohodnutá cena nájemného celkem 271 565,- Kč/rok bez DPH. Nájemné s každoročními inflacemi k roku 2025 vč. celkem 330 014,- Kč/rok bez DPH.

3/ Objekt rychlého občerstvení „U zoborožce”

Ve smlouvě dohodnutá cena nájemného celkem 361 768,- Kč/rok bez DPH. Nájemné s každoročními inflacemi k roku 2025 vč. celkem 441 255,- Kč/rok bez DPH.

Inflační koeficient

1/509 008/417 316= 1,21971

2/330 014/271 565 = 1,21523

3/441 255/361 768= 1,21971

Průměrný inflační koeficient

1,21971 + 1,21523 + 1,21971

=1,21821

3

Obvyklá cena pronájmu částí 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 činí celkem:

222 574,- Kč * 1,21821 = 271 141,87 Kč, zaokrouhлено **271 142,- Kč**

slovy: Dvěstěsedmdesátjedentisícjednostočtyřicetdvě Kč

SEZNAM PŘÍLOH

- aktuální grafické rozvržení objektů, DinoPark ZOO Plzeň, obec a katastrální území Plzeň, okres Plzeň-město
- seznam objektů DinoPark ZOO Plzeň
- půdorys objektu na pozemku p.č. 10958/3 v obci a katastrálním 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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 1629/2025.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2388/2025.

V Plzni dne 6.11.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Vladislav Titl

.....

301 00 Plzeň

