

**Město Sušice, Náměstí Svobody 138/I, 342 01 Sušice,
IČ : 002 56 129, tel.: 376 540 111, e-mail: podatelna@mususice.cz**

vyzývá zájemce k podání nabídek

**na odkoupení 11 pozemků v areálu bývalých kasáren Pod Kalichem
určených pro výstavbu rodinných domů :**

1 - Předmět prodeje :

Město Sušice (dále jen prodávající) nabízí k prodeji 11 pozemků pro stavbu rodinných domů v lokalitě areálu bývalých kasáren Pod Kalichem. Jedná se o pozemky v katastrálním území Sušice nad Otavou p.č.:

2688/21 o výměře 1189 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/22 o výměře 1392 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/23 o výměře 615 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/24 o výměře 652 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/25 o výměře 909 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/26 o výměře 857 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/27 o výměře 710 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/28 o výměře 679 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/29 o výměře 1140 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/30 o výměře 1388 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/31 o výměře 975 m², ostatní plocha-jiná plocha

V současné době město buduje inženýrské sítě k těmto pozemkům a komunikaci. Na hranici jednotlivých pozemků jsou ukončeny přípojky vodovodu, kanalizace a elektro, na které budou připojeny novostavby rodinných domů (kolaudace proběhne v lednu 2024), a datové kabely cizího poskytovatele.

Stavby na pozemcích musí být provedeny v souladu s územní studií: „Územní studie Sušice - Pod Kalichem“ zpracovanou firmou AF-CityPlan, s.r.o., IČO: 47307218 v srpnu 2017 (č. zakázky 2017-0033) a schválenou odborem výstavby a ÚP MÚ Sušice dne 30.10.2017. Prostorové regulativy uvedené ve studii jsou pro stavebníky závazné.

Minimální kupní cena (včetně DPH) jednotlivých pozemků je stanovena znaleckým posudkem - v některých pozemcích jsou ponechané základy odstraněných staveb vojenských objektů a inženýrských sítí.

2 - Podmínky prodeje:

- Nabízené pozemky jsou určeny pro výstavbu samostatných rodinných domů v souladu s územní studií: „Územní studie Sušice - Pod Kalichem“ zpracovanou firmou AF-CityPlan, s.r.o., IČO: 47307218 v srpnu 2017 (č. zakázky 2017-0033) a schválenou odborem výstavby a ÚP MÚ Sušice dne 30.10.2017. Prostorové regulativy uvedené ve studii jsou pro stavebníky závazné (příloha č. 2 - regulativy pro výstavbu RD).
Kupující se zavazuje k přejezdům na předmět převodu používat, jen k tomu určené části pozemků (vjezdy), aby nedošlo k poškození vybudované infrastruktury (např. nepřejíždět vozidly osazené obrubníky apod.). Za způsobenou škodu odpovídá kupující.
- Předmětné pozemky budou zpřístupněny po dohodě v předem dohodnutém termínu.
- Kupujícím může být pouze zletilá fyzická osoba.
- Každá zletilá fyzická osoba může odkoupit pouze jeden pozemek. V případě, že podá nabídku na více než jeden pozemek, musí kromě nabídkové ceny uvést i prioritu (pro každý z pozemků jinou).

- Zájemci podají své nabídky písemně v zalepených obálkách, osobně nebo poštou na adresu MĚSTO SUŠICE, Náměstí Svobody 138/I, 342 01 Sušice, tak, aby byly doručeny nejpozději do **30.11.2023 do 15,00 hodin.**
- Podepsaná nabídka bude předložena na závazném formuláři (příloha č. 1), zveřejněném na stránkách města nebo na vyžádání na odboru majetku a rozvoje města MÚ Sušice, v zalepené obálce se zpáteční adresou a označením „NEOTVÍRAT - PRODEJ STAVEBNÍCH POZEMKŮ“.
- Svým podpisem dává zájemce souhlas se zpracováním svých osobních údajů Městu Sušice dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.
- Minimální nabídková cena bude ve výši odhadní ceny, včetně DPH v zákonem stanovené výši (aktuálně 21%)
- Hodnotící kritérium je výše nabídnuté kupní ceny za konkrétní pozemek v kombinaci s přihlédnutím k prioritě uvedené v žádosti. Nabídky jmenovaná komise seřadí od nejvyšší nabídnuté ceny za pozemek (první v pořadí) po nejnižší nabídnutou cenu za pozemek (poslední v pořadí). V případě rovnosti cen bude jako výhodnější hodnocena ta nabídka, která byla podána dříve.
- Při vyhodnocení nabídek bude sestaveno pořadí zájemců o jednotlivé pozemky s tím, že v případě vyřazení některého ze zájemců z důvodu upřednostnění jiného pozemku postupuje na jeho místo další zájemce v pořadí.
- Kupující uhradí náklady s prodejem spojené (zpracování odhadu, vytýčení pozemku, sepsání kupní smlouvy, poplatek za vklad do KN, poplatek ČEZu, atd.).
- Po schválení prodeje jednotlivých pozemků zastupitelstvem města bude s kupujícím uzavřena kupní smlouva (k podpisu bude kupující vyzván) se zřízením předkupního práva za kupní cenu, po dobu 10 let jako práva věčného. Dále s podmínkou zahájení výstavby RD do 36 měsíců ode dne koupě pozemku a kolaudace RD do 8 let ode dne koupě pozemku (příloha č. 3)
- Zveřejnění smluv v registru smluv zajistí prodávající.
- Kupní cena bude zaplacená do 60 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy, před podáním návrhu na vklad do KN.

3 - Informační prohlídka :

Pozemky budou přístupné dne **25.10.2023** v **15,00 hod.** se srazem na křižovatce ul. Pod Kalichem a Hluboká.

Výzva a ostatní informace jsou uveřejněné na stánkách města Sušice v sekci Městský úřad (prodej pozemků Pod Kalichem) www.mestosusice.cz a na Odboru majetku a rozvoje města MÚ Sušice, IV.NP, kancelář č. 411, Ing. Zdeňková, tel.: 376540145, e-mail: jzdenkova@mususice.cz

4 - Lhůta a způsob podávání nabídek :

Zájemci podají své nabídky písemně v zalepených obálkách, osobně nebo poštou na adresu MĚSTO SUŠICE, Náměstí Svobody 138/I, 342 01 Sušice, tak, aby byly doručeny **nejpozději do 30.11.2023 do 15,00 hodin.**

Nabídka bude předložena na příslušném formuláři (příloha č. 1), vlastnoručně podepsána, podána v zalepené neprůhledné obálce se zpáteční adresou a označením „**NEOTVÍRAT - PRODEJ STAVEBNÍCH POZEMKŮ**“.

5 - Obsah nabídky :

- veškeré identifikační údaje žadatele, popř. spolužadatele
- nabídková kupní cena, včetně DPH, na požadovaný pozemek, prioritita
- písemný souhlas se stanovenými podmínkami prodeje

6 - Kriteria hodnocení :

- výše nabídnuté kupní ceny v kombinaci s přihlédnutím k prioritě uvedené v žádosti

7 - Práva zadavatele :

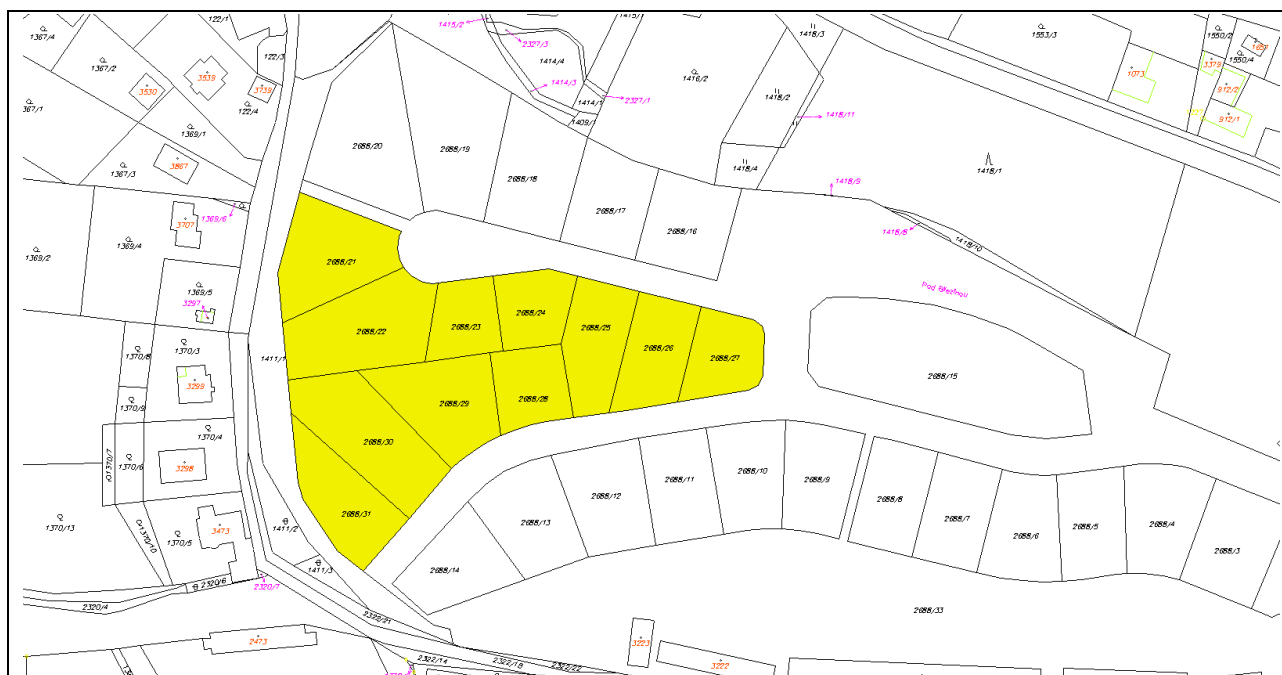
- Zadavatel si vyhrazuje právo nestanovit vítězem ani jednoho z účastníků nabídkového řízení na konkrétní pozemek.
- Zadavatel může zrušit nabídkové řízení před rozhodnutím o nejvhodnější nabídce s tím, že není povinen uhradit účastníkům náklady spojené s účastí v nabídkovém řízení.
- Zadavatel si vyhrazuje právo nevracet podané nabídky.
- Zadavatel si vyhrazuje právo vyloučit uchazeče, jehož nabídka nebude splňovat podmínky stanovené výzvou.
- Zadavatel může provádět změny a doplňky předmětu nabídkového řízení.

8 - Další podmínky :

- Účastníci nabídkového řízení nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v nabídkovém řízení.
- Realizace prodeje vybranému vítězi nabídkového řízení podléhá schválení zastupitelstvem města Sušice.

V Sušici dne :

Bc. Petr Mottl
starosta města



Nabídka na odkoupení pozemků v areálu bývalých kasáren Pod Kalichem určených pro výstavbu rodinných domů:

územní studie č. parcely	pozemek p.č.	plocha pozemku m ²	min. nabídková cena = cena obvyklá za pozemek, včetně DPH	cena nabízená za pozemek, včetně DPH	priorita
02.1	2688/21	1 189	3 568 200,00		
02.2	2688/22	1 392	3 556 600,00		
02.3	2688/23	615	1 636 500,00		
02.4	2688/24	652	1 683 500,00		
02.5	2688/25	909	2 518 800,00		
02.6	2688/26	857	2 521 300,00		
02.7	2688/27	710	2 068 200,00		
02.8	2688/28	676	1 871 800,00		
02.9	2688/29	1 140	3 255 800,00		
02.10	2688/30	1 388	3 769 800,00		
02.11	2688/31	975	2 840 200,00		

Hodnota priority musí být u každého z pozemků jiná.

Souhlasím s podmínkami výzvy k podání nabídek schválené radou města Sušice dne 2.10.2023 usnesením č.

Souhlasím se zpracováním osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, pro účely zpracování mé nabídky na odkoupení výše uvedených pozemků.

V případě více žadatelů forma spoluvlastnictví (SJM, případně určení podílu) :

Žadatel:

Jméno a příjmení:

Datum narození, rodné číslo:

Adresa trvalého bydliště :

Telefon, e-mail :

Spolužadatel:

Jméno a příjmení:

Datum narození, rodné číslo:

Adresa trvalého bydliště :

Telefon, e-mail :

V dne

Podpis žadatele :

Podpis spolužadatele :

2.2 Prostorová regulace výstavby

Studie vymezuje uliční čáru, která odděluje veřejná a soukromá prostranství v lokalitě. Na soukromých parcelách je dále stanovena linie nepřekročitelné stavební čáry, která omezuje umístění objektů RD uvnitř plochy omezené touto linií.

Studie určuje pro navazující stavební řízení v lokalitě podmínky regulace:

Prostorová regulace pro parcely RD:

- Zastavěná plocha jednotlivých parcel nepřesáhne 30 % plochy parcely, přičemž největší možná míra zastavění je 300 m². V případě, že v některém z bloků bude realizováno drobné zařízení služeb lze zvýšit zastavěnost až na 35 %, nesmí však přesáhnout 300 m².
- Poloha zastavitelné plochy parcely RD je omezena stavební čarou.
- Maximální přípustná podlažnost je: podzemní podlaží (PP) + 1. nadzemní podlaží (1NP) + podkroví, při volbě řešení s plochou střechou je podmínka podlažnosti PP + 1NP + 2NP, přičemž obvodová stěna 2NP bude po obvodu alespoň poloviny délky líce zdiva 1NP uskočeno o 2 m směrem do středu dispozice domu.
- Přípustný typ střech představuje šikmá střecha se sklonem do 45°, nebo plochá střecha s uskočeným řešením horního podlaží. Přípustné řešení střech je dále střecha jehlancová nebo střecha pultová se sklonem omezeným max. na 30°. Mezi nepřípustné střechy se považují mansardy nebo valbové střechy.
- Parcely RD jsou vymezeny v blocích 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8.

Prostorová regulace pro parcely BD:

- Bude se jednat o bodové bytové domy
- Maximální podlažnost je 4NP, kdy 1 NP je přízemní patro určené pro bydlení.
- Obvodová stěna posledního podlaží (4 NP) bude alespoň ve 40 % své půdorysné délky ustupovat nejméně 2 m směrem do středu dispozice domu oproti půdorysnému průmětu obvodového zdiva navazujícího podlaží (3NP).
- Celkový maximální počet bytových jednotek je 27.
- Rozsah zástavby je omezen stavební čarou.
- Přízemní byty v 1NP budou mít předzahrádky.
- Pokud bude 1NP využito k parkování budou zahrady společné.

Parcely pro bytové domy jsou vymezeny v bloku 3. Navrhovaná zástavba bude respektovat prostorovou regulaci.

2.3 Architektonické řešení

Podmínky hmotového řešení RD a BD včetně typu a sklonu střech je předmětem prostorové regulace. Materiálové řešení bude v souladu se soudobým stavebnictvím voleno s ohledem na trvanlivost a charakter místních podmínek. Regulovaná může být barevnost především s ohledem na místní charakter a zachování místních vizuálních kvalit. Nepožaduje se jednotný typ ani barva krytiny střech, ale nebudou povoleny objekty s realizací takové krytiny nebo fasád, které jsou navrženy v sytých křiklavých barvách.

V řešeném území nebude povolována stavba oplocení, které představuje zcela neprůhlednou bariéru například dílce prefabrikovaných betonových plotů a nebude povolováno oplocení vyšší jak 2 m.

Pro rodinné domy platí: V případě šikmých střech se bude skládaná střecha ze šablon tmavého odstínu, šedé, přírodní cihelný odstín, hnědé nebo černé. Přípustné jsou falcované titanzinkové, měděné, případně ocelové plechové střechy s povrchovou úpravou. Nevhodný pro střešní krytinu je pozinkovaný povrch bez úprav, nebo asfaltová krtina u objektů RD u jiných střech než plochých.

Nepřípustné budou atypické barevné odstíny krytiny jako je například: azurově modrá, žlutá, nebo jásavě červená. Obdobně u barevných, malovaných nebo stříkaných fasád nebudou přípustné syté odstíny fialové, zelené, křiklavě žluté, citrónové a podobně.

Oplechování střech, dešťové žlaby a svody budou v titanizinkovém provedení nebo ocelové plechy s anti korozivní úpravou. Pro rámy okenních výplní, dveře, vnější parapety nebo žlaby platí doporučení nepoužívat plastové prvky.

Pro bytové domy platí: Rovné střechy lze využít jako terasy. Materiálové a barevné řešení střech není stanoveno. Studie předpokládá maximálně devět bytů v jednom bytovém domě. Tři byty v přízemí a po dvou bytech v každém dalším podlaží. Anebo, případně, dva byty v přízemí, tři v prvním a druhém patře a jeden byt v nástřešním posledním uskočeném podlaží. Členění pozemků předzahrádek a mezi sebou a vůči veřejnému prostranství bude realizováno drátěným poplastovaným plotem nebo vhodnou zelení živého plotu.

Oplechování střech, dešťové žlaby a svody budou v titanizinkovém provedení nebo ocelové plechy s anti korozivní úpravou. Pro rámy okenních výplní, dveře, vnější parapety nebo žlaby platí doporučení nepoužívat plastové prvky. Obdobně se nedoporučuje užívat pozink bez povrchových úprav, ale ani s nimi, a to i s ohledem na jeho životnost.

Oplocení: Podezdívky plotů mezi soukromými pozemky a prostorem ulice budou uplatněny v případě potřeby zajistit terén a výškové rozdíly mezi povrchem veřejných prostranství a soukromých zahrad. Tyto podezdívky budou založeny jako gabionové opěrky nebo betonové opěrné zídky s možností dozdivění z cihel klasického formátu, jednotně pro celou lokalitu v nutném rozsahu (studie přesný rozsah nevymezuje).

Připojovací stánky pro elektřinu a plyn budou mít jednotný výraz a ideálně budou součástí podezdívky a ve stejném provedení viz předchozí odstavec. Případně budou vyzděny z vápenopískových cihel klasického formátu. Výška podezdívky je 50 cm nad přilehlým terénem. Ploty nesmí představovat naprostou vizuální bariéru.

Řešení vjezdů a vstupů na pozemek z připojovacího místa z komunikace bude řešeno v jednom místě, brankou sloučenou s navazujícím vjezdem o šířce ~ 3,5 m s možností přidružit záliv pro umístění nádoby na odpad, které může být alternativně řešeno ve sružené poloze jedním výklenkem na hranici dvou parcel (vždy uvnitř parcel, mimo světlý profil komunikace - veřejného prostranství).

Opěrné zdi a svahování. Opěrné zdi budou u realizovány jako gabiony, pro výplň kamenivem lze částečně využít drť kameniva a betonových prvků bouraných v rámci přípravy území lokality Pod Kalichem. Pro výplň kameniva se obecně doporučuje užití místního lomového kamene.



KUPNÍ SMLOUVA

se zřízením předkupního práva jako práv věcné povahy

Níže uvedené smluvní strany

1. Město Sušice

IC: 00256129

se sídlem Sušice, náměstí Svobody 138, PSČ 342 01

zastoupené starostou města panem Bc. Petrem Mottlem

jako prodávající na straně jedné /dále jen prodávající/

a

2. pan

rodné číslo

bytem

jako kupující na straně druhé /dále jen kupující/

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. a s užitím § 2140 a násl. a § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků /dále jen občanský zákoník/, tuto

kupní smlouvu:

I.

Prodávající město Sušice je vlastníkem pozemku p.č. o výměře m² v katastrálním území Sušice nad Otavou.

Shora uvedený pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy v katastru nemovitostí pro obec Sušice a katastrálním území Sušice nad Otavou na listě vlastnictví č. 10001.

II.

Prodávající město Sušice touto smlouvou převádí vlastnické právo ke shora specifikovanému a v čl. I. této smlouvy popsánému pozemku společně se všemi jeho zákonnými součástmi a příslušenstvím, které tvoří zejména vodovodní přípojka, splašková kanalizační přípojka zakončená revizní šachtou a elektroměrový pilíř (bez přípojky elektro, která je vlastnictvím ČEZ) s veškerými právy a povinnostmi s ním spojenými, v hranicích, jak ho užívalo nebo bylo oprávněno užívat, na kupujícího pana do jeho vlastnictví za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši Kč/1 m² + DPH, tzn. celkem ve výši Kč, to je slovy: korun českých, a kupující shora uvedený pozemek za tuto cenu do svého vlastnictví bez výhrad přijímá a kupuje.

III.

Prodávající převádí na kupujícího předmětný pozemek za účelem výstavby rodinného domu a kupující tento pozemek za tímto účelem kupuje a k výstavbě rodinného domu na něm se tímto výslovně zavazuje.

Prodávající upozorňuje kupujícího a kupující bere výslovně na vědomí, že podmínky pro výstavbu rodinného domu ze strany prodávajícího jsou závazně stanoveny v Územní studii Sušice – Pod

Kalichem zpracované společností AF – CityPlan, s.r.o., IČ: 47307218, se sídlem Praha 4, Magistrů 1275/13, PSČ 140 00, č. zak. 2017-0033 ze srpna 2017 a schválené odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu Sušice dne 30.10.2017. Tyto podmínky se zavazuje kupující bez výhrad a výjimek při realizaci stavby respektovat.

Prodávající stanovuje pro výstavbu rodinného domu další podmínky:

- a) Pokud nebude stavba rodinného domu kupujícím zahájena do 36 měsíců od koupě pozemku (za koupi pozemku se považuje den podání návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad a za zahájení stavby se považuje získání pravomocného stavebního povolení nebo ohlášení stavby), má prodávající město možnost od smlouvy jednostranným prohlášením odstoupit a nabýt zpět vlastnické právo k předmětnému pozemku s povinností vyplatit kupujícímu jím zaplacenou kupní cenu. V tomto případě zaplatí kupující prodávajícímu městu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny bez DPH + DPH z kupní ceny v aktuální výši ke dni uplatnění smluvní pokuty, přičemž prodávající město je oprávněno tuto smluvní pokutu jednostranně započítat proti své povinnosti vrátit kupujícímu kupní cenu. Stejně právo dle shora uvedeného vzniká prodávajícímu městu i v případě, že před uplynutím doby 36 měsíců od koupě pozemku kupující výslovně písemně prohlásí, že stavbu domu nezahájí a ani nepodá žádost o stavební povolení nebo ohlášení stavby.
- b) V případě, že kupující do 8 let ode dne koupě pozemku (den podání návrhu na vklad práva dle smlouvy na příslušný katastrální úřad) nepředloží prodávajícímu originál nebo ověřenou kopii vyrozumění o provedení vkladu stavby dokončeného a zkolaudovaného rodinného domu na předmětném pozemku do katastrálního operátu vedeného příslušným katastrálním úřadem, vzniká prodávajícímu městu nárok na smluvní pokutu ve výši 30% ze sjednané kupní ceny pozemku bez DPH, která bude splatná do 30 dnů ode dne uplynutí sjednané lhůty.
- c) O prodloužení termínů uvedených v tomto článku může rozhodnout pouze Zastupitelstvo prodávajícího města na základě písemné žádosti kupujícího.

IV.

Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu městu sjednanou kupní cenu ve výši Kč včetně DPH nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy. Kupní cena bude hrazena v bezhotovostní formě převodem na účet prodávajícího města vedený u České spořitelny a.s., č.ú. 5070382/0800, pod VS 3111.. s tím, že rozhodným dnem pro posouzení včasnosti zaplacení splátky dle této smlouvy je den připsání finančního obnosu na účet prodávajícího. V případě nezaplacení kupní ceny ve sjednané výši nebo termínu, vzniká prodávajícímu městu právo od této smlouvy jednostranným prohlášením doručeným kupujícímu odstoupit.

V.

Prodávající město prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy ani břemena nebo práva třetích osob, a že z toho důvodu odpovídá kupujícímu za veškerou škodu, která by mu nastala v případě nepravdivosti tohoto ujištění.

Prodávající město dále prohlašuje, že předmět převodu se nachází v obvyklém stavu a že mu nejsou známy žádné jeho vady, na které by mělo kupujícího výslovně upozornit, vyjma možnosti, že se pod povrchem pozemku mohou nacházet základy původních staveb a starých inženýrských sítí.

Kupující naopak prohlašuje, že je mu stav předmětu převodu dobře znám, že se s jeho stavem osobně seznámil před podpisem této smlouvy, že si nevymínil žádné jeho speciální vlastnosti a že ho v tomto stavu do svého vlastnictví bez námitek přijímá tak, jak stojí a leží.

VI.

Prodávající město se zavazuje předat předmět převodu kupujícímu nejpozději do 20 dnů ode dne zaplacení kupní ceny na jeho účet a kupující se zavazuje v této lhůtě předmět převodu převzít. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na předmětu převodu přechází z prodávajícího města na kupujícího okamžikem jeho fyzického předání.

Prodávající prohlašuje, že pozemek bude při jeho předání v terénu označen hraničními body.

VII.

Kupující pan jako osoba povinná tímto smluvním ujednáním zřizuje podle § 2140 a § 2144 občanského zákoníku ve prospěch prodávající města Sušice jako oprávněného **předkupní právo** k nabývanému pozemku, a to k pozemku p.č. o výměře m² v katastrálním území Sušice nad Otavou.

Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné povahy, v jehož rámci je kupující a případní jeho právní nástupci ve vlastnictví předmětného pozemku povinni pro případ jakéhokoliv zcizení této nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu na ní nabídnout tuto přednostně oprávněnému městu za cenu rovnající se sjednané kupní ceně dle této smlouvy v případě, že na pozemku nebyla zahájena výstavba rodinného domu, jinak za cenu stanovenou součtem sjednané kupní ceny za pozemek dle této smlouvy a ceny rozestavěné stavby stanoveného znaleckým posudkem jako ceny obvyklé.

Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou 10 let od právních účinků vkladu tohoto práva do katastrálního operátu s tím, že před uplynutím této doby zaniká předkupní právo oprávněného rovněž okamžikem nabytí právní moci kolaudačního souhlasu ohledně stavby postavené na pozemku, který je touto smlouvou převáděn.

VIII.

Strany jsou si vědomy toho, že vlastnictví k předmětu převodu přejde na kupujícího na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy o povolení vkladu práva korespondujícího s obsahem této kupní smlouvy do katastru nemovitostí a tím na něj přejdou také veškerá práva, povinnosti, užitky a nebezpečí s předmětem převodu spojená.

Návrh na vklad této smlouvy do příslušného katastrálního operátu lze podat až poté, kdy bude kupní cena dle této smlouvy zaplacená na účet prodávajícího města. Proávající město se zavazuje vydat kupujícímu nejpozději do tří pracovních dnů ode dne připsání kupní ceny na jeho účet potvrzení o zaplacení, které bude přílohou návrhu na vklad .

IX.

Správní poplatek z návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí a náklady spojené se sepsáním smlouvy a jejím vkladem do katastrálního operátu zaplatí kupující. V případě obnovení daně z nabytí nemovitostech věcí nebo jiné obdobné daně bude jejím poplatníkem kupující, pokud právní předpisy nebudou taxativně stanovit jinak.

Kupující je rovněž povinen zaplatit prodávajícímu poměrnou část nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši Kč, nákladů spojených s vytyčením pozemku v terénu ve výšiKč a poplatek společnosti ČEZ za připojení na síť NN(3x25 A) ve výši 12.500 Kč, a to bezhotovostním převodem těchto částek na účet prodávajícího vedený u České spořitelny a.s., č.ú. 5070462/0800, pod VS 1523639, a to rovněž do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

X.

V případě, že Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracoviště Klatovy zamítne návrh na povolení vkladu vlastnického práva korespondujícího s obsahem této kupní smlouvy, zavazují se smluvní strany k tomu, že bez zbytečného odkladu budou jednat o odstranění vad smlouvy a za tím účelem uzavřou dodatek ke kupní smlouvě nebo novou kupní smlouvu.

XI.

Prodávající město prohlašuje, že před podpisem této smlouvy postupovalo v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a doplňků a že záměr obce prodat předmětnou nemovitost byl zveřejněn na úřední desce od do a že o prodeji rozhodlo Zastupitelstvo města Sušice na zasedání konaném dne pod bodem

XII.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž u jednoho budou připojeny úředně ověřené podpisy.

XIII.

Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Kupující bere tuto povinnost na vědomí a souhlasí s uveřejněním anonymizované kupní smlouvy v registru smluv.

XIV.

Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

XV.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Tomu na důkaz jejich vlastnoruční podpisy.

V Sušici dne

Bc. Petr Mottl – starosta
města Sušice

.....

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra titulu			
2688	6	58 95	ostat. pl. jiná plocha	2688/1	3	36 34	ostat. pl. jiná plocha		0	2688	10001	3	36 34		
				2688/2		9 00	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		9 00		
				2688/3		10 41	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		10 41		
				2688/4		9 70	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		9 70		
				2688/5		8 60	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		8 60		
				2688/6		8 99	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		8 99		
				2688/7		8 58	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		8 58		
				2688/8		8 65	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		8 65		
				2688/9		9 06	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		9 06		
				2688/10		9 05	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		9 05		
				2688/11		8 90	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		8 90		
				2688/12		10 20	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		10 20		
				2688/13		10 51	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		10 51		
				2688/14		8 97	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		8 97		
				2688/15		32 88	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		32 88		
				2688/16		9 52	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		9 52		
				2688/17		9 28	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		9 28		
				2688/18		11 71	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		11 71		
				2688/19		16 97	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		16 97		
				2688/20		16 60	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		16 60		
				2688/21		11 89	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		11 89		
				2688/22		13 92	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		13 92		
				2688/23		6 15	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		6 15		
				2688/24		6 52	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		6 52		
				2688/25		9 09	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		9 09		
				2688/26		8 57	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		8 57		
				2688/27		7 10	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		7 10		
				2688/28		6 76	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		6 76		
				2688/29		11 40	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		11 40		
				2688/30		13 88	ostat. pl. jiná plocha		2	2688	10001		13 88		
st.3213		54	zast. pl.	st.3213/1		9 75	zast. pl.		2	2688	10001		9 75		
				st.3213/2		53 1	zast. pl.	bez čp	2	st.3213	10001		53 1		
	6	59 49			6	59 49									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení:	Ing. Petr Rothe	Jméno, příjmení:	Ing. Petr Rothe
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	837/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	837/1995
		Dne: středa 15. dubna 2020	Číslo: 20/2020	Dne: 4.8.2020	Číslo: 26/2020
Vyhotovitel: AFRY CZ s.r.o. Magistrů 13275/13, Praha 4 tel. 737827265		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Číslo plánu: 3646-1/2020 Okres: Klatovy Obec: Sušice Kat. území: Sušice nad Otavou Mapový list: Sušice 8-4/24, 7-4/13 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. df.kolíky, hřeby - bod ohrožen stavební činností		Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel. KÚ pro Plzeňský kraj KP Klatovy Miroslava Fialová PGP 438/2020-404 2020.04.21 13:30:53 CEST		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	

Výřez GP – 1. etapa



Znalecký posudek 33-1628/2023

Pozemky I. etapa Pod Kalichem

Znalec: Ing. Jaroslav Macháček, Nuželická 60, 34201 Sušice, 602333765, mabet@mabet.cz
Datum objednání: 10.08.2023 Datum místního šetření: 16.08.2023
Místní šetření proběhlo za účasti: Pani Ing. Ronové, paní Ing. Zdeňkové
Datum převzetí kompletních podkladů:
Vlastník pozemku: Město Sušice, náměstí Svobody 138, 34201 Sušice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Objednatel: Město Sušice, nám. Svobody 138, 342 01 Sušice

ÚČEL OCENĚNÍ: (současný stav)



Základní údaje

Adresa nemovité věci:

Předmět ocenění: Pozemek pro rezidenční výstavbu, parcelní čísla 2688/21, 2688/22, 2688/23, 2688/24, 2688/25, 2688/26, 2688/27, 2688/28, 2688/29, 2688/30, 2688/31 a příslušenství v k.ú. Sušice nad Otavou.

Katastrální údaje

Kraj:	Plzeňský	Okres:	Klatovy
Obec:	Sušice	Katastrální území:	Sušice nad Otavou
Ulice:	Pod Březinou	Číslo popisné/orientační	
List vlastnictví č.:	10001	Parcelní čísla pozemků:	2688/21, 2688/22, 2688/23, 2688/24, 2688/25, 2688/26, 2688/27, 2688/28, 2688/29, 2688/30, 2688/31

Počet stran včetně příloh: 14

Počet výtisků: 2

Výtisk číslo: 2

OBSAH:

1. NÁLEZ

1.1 Podklady pro vypracování posudku

1.2 Popis nemovitosti

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

3. ZÁVĚR

4. PŘÍLOHY

1.NÁLEZ

1.1 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí částečný pro LV 10001
- Katastrální mapa ortofoto
- Seznam pozemků I. etapa
- Zastavovací studie – územní studie
- Návrh regulace
- Výkresová část bývalého zastavění

1.2 Popis nemovitosti

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Sušice je známé jako turistické centrum pro západní část Šumavy s 10 662 obyvateli podle MLO ČSÚ. Nejfrekventovanější přístupovou komunikací je II/169 od Plzně a Prahy přes Horažďovice, dále II/187 přes Kolínec do Klatov, II/145 do Hartmanic a Kašperských Hor, dále pak komunikace na Srní a Modravu. V místě je autobusové a železniční nádraží, městský úřad s rozšířenou působností, nemocnice s poliklinikou, policie ČR a městská policie, úřad práce, mateřské, základní a vybrané střední školy, pobočky několika bank, hotely, zimní a lehkootletický stadion s fotbalovým hřištěm, tenisové kurty a koupaliště, kino. Ve městě je vodovodní a kanalizační řad a rozvod plynu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II.,III.tř			

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Celkově se jedná o prodej stavebních pozemků, které byly připraveny v brownfieldu areálu bývalých armádních kasáren v lokalitě Pod Kalichem. Samotné území je v jižním okraji zastavěného území města na severně skloněném svahu. V I. etapě se jedná o 11 pozemků pod novou místní komunikací propojující ulici Hájkova a Pod kalichem. V rámci přípravy byly odstraněny stávající nadzemní objekty. Terén je upravený po předchozích demolcích výsypkami a navážkami. V místech, kde stály původní objekty, jsou pozůstatky základů nebo základových desek objektů, se kterými se bude nutné při zakládání nového objektu vypořádat.

Technický popis oceňované nemovité věci					
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada ☐ jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn	☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekreační objekt	☐ výstavba individuální garáže	

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Rizika spojená se škodlivými vlivy

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nepředpokládá se na pozemcích I. etapy kontaminace

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10001					
Kraj:	CZ032 Plzeňský		Okres:	CZ0322 Klatovy	
Obec:	557153 Sušice		Katastrální území:	759601 Sušice nad Otavou	
Ulice:	Pod Březinou		č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 00256129	Město Sušice	náměstí Svobody 138, 34201 Sušice	1 / 1	
Pozemky					
2688/21	Pozemková parcela	Parcela KN	1 189 m ²	ostatní plocha	
2688/22	Pozemková parcela	Parcela KN	1 392 m ²	ostatní plocha	
2688/23	Pozemková parcela	Parcela KN	615 m ²	ostatní plocha	
2688/24	Pozemková parcela	Parcela KN	652 m ²	ostatní plocha	
2688/25	Pozemková parcela	Parcela KN	909 m ²	ostatní plocha	
2688/26	Pozemková parcela	Parcela KN	857 m ²	ostatní plocha	
2688/27	Pozemková parcela	Parcela KN	710 m ²	ostatní plocha	
2688/28	Pozemková parcela	Parcela KN	676 m ²	ostatní plocha	
2688/29	Pozemková parcela	Parcela KN	1 140 m ²	ostatní plocha	
2688/30	Pozemková parcela	Parcela KN	1 388 m ²	ostatní plocha	
2688/31	Pozemková parcela	Parcela KN	975 m ²	ostatní plocha	

2.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Určení základní jednotkové hodnoty pozemků

Základní popis realizovaných pozemků

Pro stanovení základní jednotkové ceny jsou k dispozici vzorky pozemků ze tří menších soukromých developerských projektů (fyzické osoby), kde jsou pozemkové parcely určeny pro zástavu rodinnými domy. Lokality jsou dostatečně známé, Město Sušice zde přebíralo komunikace do vlastnictví. Pozemky mají podobné vybavení inženýrskými sítěmi a je zavedeno veřejné osvětlení, slaboproudý internet a hydrant požárního zabezpečení.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Realizovaná kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Kupní cena
Popis pozemku		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
ulice Hájkova	1474/23	858	3 346 000	3 899,77	1,00	3 899,77
V prodeji je parcela pro výstavbu rodinných domů vlevo při výjezdu ze Sušice po silnici na Ostružno, v Hájkově ulici, zasítování kompletní mimo plynu.						
Hodnocení: redukce pramene ceny - důvěryhodný zdroj V-5000/2023-404 - 1,00;						
ulice K Vyhlídce	1640/39	770	2 000 000	2 597,40	1,00	2 597,40
V 11/2022 se prodala parcela pro výstavbu rodinných domů vpravo při výjezdu ze Sušice po silnici na Chmelnou, zasítování kompletní mimo plynu.						
Hodnocení: redukce pramene ceny - ověřený zdroj, V-6675/2022-404						

ulice Pod Antonínem	699/6	1 498	3 382 678	2 258,13	1,00	2 258,13
V 5/2021 se prodal pozemek na západním okraji U Antonína, „nad městem“, zasíťován stejné, komunikace a sítě převzaty městem. Hodnocení: redukce pramene ceny - ověřený zdroj, V-2552/2021-404 - 1,00;						
Jednotková cena dle váženého průměru						2 800 Kč/m ²



Cena etalonu je stanovena váženým aritmetický průměrem, kdy váha je kladena na střední hodnotu jednotkové ceny:

$$(3900 * 1 + 2597 * 3 + 2258 * 1) = 2\,789,80 \approx 2\,800,- \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet hodnoty pozemků

Jednotlivé pozemky jsou adjustovány od základní jednotkové ceny koeficienty odlišnosti podle následujících kritérií, přitom platí, že pokud je oceňovaný pozemek cenově lepší je koeficient odlišnosti větší než 1 a opačně.

Upravená jednotková cena je zaokrouhlena matematicky na celé koruny a požadovaná kupní cena na stokoruny.

Ceny jsou uvedeny včetně daně z přidané hodnoty (DPH).

K1 velikost pozemku - obvyklý interval velikosti je 800 – 1200 m²

K2 možnost zastavění – míra vlivu minulých staveb

K3 tvar pozemku – kolika úhelník je pozemek, počet sousedů

K4 úvaha zpracovatele ocenění

V I. etapě realizace stavebních pozemků je marginální poloha pozemku (orientace ke světovým stranám a svažitost), dopravní dostupnost podobně je řešena schválenou studií, dále intenzita využití je rovněž závazná ve výši 30 % (výjimečně 35%)

Stanovení a zdůvodnění upravené jednotkové ceny oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	/kupní cena Kč	cena Kč/m ²	celkový K _C	cena Kč/m ²
I. etapa - 2.1 pozemek 2688/21	2688/21	1 189	3 568 200	2 800,00	1,07	3 001
Oceňovaný pozemek se nachází v levé spodní části I. etapy nabízených pozemků, má nepravidelný a je krajní, poměrně krátký kruhový přístup, vliv minulých stavem je minimální..						
Zdůvodnění koeficientu K _C : velikost pozemku - výborná 1,00; možnost zastavění pozemku - velmi dobrá 1,05; tvar pozemku - nepravidelný 5-ti úhelník, jeden soused 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrý 1,03;						
I. etapa - 2.2 pozemek 2688/22	2688/22	1 392	3 556 600	2 800,00	0,91	2 555
Oceňovaný pozemek se nachází jako druhý v levé spodní části I. etapy nabízených pozemků, má nepravidelný a je vnitřní se čtyřmi sousedy, poměrně krátký kruhový přístup, vliv minulých stavem je poměrně intenzivní.						
Zdůvodnění koeficientu K _C : velikost pozemku - větší 0,99; možnost zastavění pozemku - intenzivní vliv minulých staveb 0,96; tvar pozemku - 5-ti úhelník, 4 sousedé 0,97; úvaha zpracovatele ocenění - mírně slabší 0,99						
I.etapa - 2.3 pozemek 2688/23	2688/23	615	1 636 500	2 800,00	0,95	2 661

Oceňovaný pozemek se nachází jako třetí v levé spodní části I. etapy nabízených pozemků, má tvar lichoběžníka a je vnitřní se čtyřmi sousedy, vliv minulých stavem je poměrně intenzivní.

Zdůvodnění koeficientu K_c : velikost pozemku - menší než obvyklý 0,98; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb spíše v horní části 0,97; tvar pozemku - lichoběžník, 4 sousedé 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - malý 0,99



I.etapa - 2.4 pozemek 2688/24	2688/24	652	1 683 500	2 800,00	0,92	2 582
-------------------------------	---------	-----	-----------	----------	------	-------

Oceňovaný pozemek se nachází jako čtvrtý v levé spodní části I. etapy nabízených pozemků, má tvar pětiúhelníka a je vnitřní se třemi sousedy, vliv minulých stavem je poměrně intenzivní v horní části pozemku.

Zdůvodnění koeficientu K_c : velikost pozemku - malý 0,98; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb v horní části 0,97; tvar pozemku - pětiúhelník, tři sousedé 0,98; úvaha zpracovatele ocenění - malý 0,99



I.etapa - 2.5 pozemek 2688/25	2688/25	909	2 518 800	2 800,00	0,99	2 771
-------------------------------	---------	-----	-----------	----------	------	-------

Oceňovaný pozemek se nachází jako pátý v levé části I. etapy nabízených pozemků, přístupný je z obou užších stran ze zpevněné komunikace, má tvar pětiúhelníka a je vnitřní se třemi sousedy, vliv minulých stavem je poměrně intenzivní v dolní části pozemku.

Zdůvodnění koeficientu K_c : velikost pozemku - vyhovující výměra 1,00; možnost zastavění pozemku - vliv starých staveb v dolní části 0,97; tvar pozemku - 5-ti úhelník, tři sousedé, dva přístupy 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - dost dobrý 1,01



I.etapa - 2.6 pozemek 2688/26	2688/26	857	2 521 300	2 800,00	1,05	2 942
-------------------------------	---------	-----	-----------	----------	------	-------

Oceňovaný pozemek se nachází jako šestý v levé části I. etapy nabízených pozemků, přístupný je z obou užších stran ze zpevněné komunikace, má tvar lichoběžníka a je vnitřní a má dva sousedy, vliv minulých stavem je poměrně malý v horní části pozemku (dle zastavovací studie).

Zdůvodnění koeficientu K_c : velikost pozemku - vyhovující 1,00; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb dle studie minimální 1,01; tvar pozemku - dost dobrý, dva sousedé, dva přístupy 1,02; úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrý 1,02



I.etapa - 2.7 pozemek 2688/27	2688/27	710	2 068 200	2 800,00	1,04	2 913
-------------------------------	---------	-----	-----------	----------	------	-------

Oceňovaný pozemek se nachází jako sedmý zleva v části I. etapy nabízených pozemků, přístupný je cca ze 3/4 obvodových stran ze zpevněné komunikace, má tvar blízký lichoběžníku a je koncový s jedním sousedem, vliv minulých stavem je poměrně malý v pravé části pozemku při pohledu zhora (dle zastavovací studie).

Zdůvodnění koeficientu K_c : velikost pozemku - menší - 0,99; možnost zastavění pozemku - vliv minulých dle studie minimální - 1,01; tvar pozemku - velmi dobrý, jeden soused, min.dva přístupy - 1,03; úvaha zpracovatele ocenění - dost dobrý - 1,01



I.etapa - 2.8 pozemek 2688/28	2688/28	676	1 871 800	2 800,00	0,99	2 769
-------------------------------	---------	-----	-----------	----------	------	-------

Oceňovaný pozemek se nachází jako čtvrtý v levé horní části I. etapy nabízených pozemků, má tvar téměř obdélníka a je vnitřní se čtyřmi sousedy, vliv minulých stavem je poměrně intenzivní ve střední části pozemku.

Zdůvodnění koeficientu K_c : velikost pozemku - malý 0,98; možnost zastavění pozemku - minulé stavby intenzivní středem pozemku 0,97; tvar pozemku - velmi dobrý tvar 1,03; úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrý tvar, menší 1,01



I.etapa - 2.9 pozemek 2688/29	2688/29	1 140	3 255 800	2 800,00	1,02	2 856
Oceňovaný pozemek se nachází jako třetí v levé horní části I. etapy nabízených pozemků, má tvar čtyřúhelníka a je vnitřní se čtyřmi sousedy, vliv minulých stavem je spíše v pravé části pozemku při pohledu zhora.						
Zdůvodnění koeficientu K_c: velikost pozemku - výborná 1,01; možnost zastavění pozemku - částečně v horní části vpravo 0,99; tvar pozemku - čtyřúhelník, dobrý poměr stran 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - dost dobrý 1,01						
I.etapa - 2.10 pozemek 2688/30	2688/30	1 388	3 769 800	2 800,00	0,97	2 716
Oceňovaný pozemek se nachází jako druhý v levé horní části I. etapy nabízených pozemků, má tvar pětiúhelníka a je vnitřní se třemi sousedy, vliv minulých stavem je v části stavby dle zastavovací studie a spíše intenzivní.						
Zdůvodnění koeficientu K_c: velikost pozemku - spíše větší 0,99; možnost zastavění pozemku - vliv bývalých staveb je patrný 0,97; tvar pozemku - tvar z větší části vyhovuje 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - mírně větší, celkem dobrý tvar 1,00						
I.etapa - 2.11 pozemek 2688/31	2688/31	975	2 840 200	2 800,00	1,04	2 913
Oceňovaný pozemek se nachází jako první v levé horní části I. etapy nabízených pozemků, má tvar pětiúhelníka a je krajní s jedním sousedem, vliv minulých stavem je v malé části stavby dle zastavovací studie a spíše nízký.						
Zdůvodnění koeficientu K_c: velikost pozemku - výborná 1,02; možnost zastavění pozemku - minimální vliv minulých staveb 1,01; tvar pozemku - slabší 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - dobrá výměra, jeden soused, min. vliv bývalých staveb 1,02						
Průměrná upravená jednotková cena						2 789 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	2688/21	1 189	3 001	1 / 1	3 568 200
ostatní plocha	2688/22	1 392	2 555	1 / 1	3 556 600
ostatní plocha	2688/23	615	2 661	1 / 1	1 636 500
ostatní plocha	2688/24	652	2 582	1 / 1	1 683 500
ostatní plocha	2688/25	909	2 771	1 / 1	2 518 800
ostatní plocha	2688/26	857	2 942	1 / 1	2 521 300
ostatní plocha	2688/27	710	2 913	1 / 1	2 068 200
ostatní plocha	2688/28	676	2 769	1 / 1	1 871 800
ostatní plocha	2688/29	1 140	2 856	1 / 1	3 255 800
ostatní plocha	2688/30	1 388	2 716	1 / 1	3 769 800
ostatní plocha	2688/31	975	2 913	1 / 1	2 840 200
Celková výměra pozemků:		10 503	Hodnota pozemků celkem:		29 290 700

3.ZÁVĚR

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklou cenu jsem určil na základě prodaných tří pozemkových parcel v přijatelném časovém období. V Sušici trvale poptávka převyšuje nabídku a menší developerské projekty vznikají po okrajích města, v souladu s územním plánem a možnostmi zasilování. Vzorčky pro základní jednotkovou cenu jsou v posudku uvedeny včetně popisu. Ocenění pozemků v I. etapě je provedeno porovnávací metodou, která je poměrně dobře přehledná. Pozemky v I. etapě vychází ze střední části lokality, která je patrná z katastrální mapy a z tohoto důvodu je patrná slabší možnost parcelace pravidelných tvarů pozemku. Pozemky jsou zasilovány všechny stejně, podobně ostatní regulativy. Ceny jsou včetně DPH. Nutno konstatovat, že v Sušici je v posledních letech setřen rozdíl rodinného a rekreačního bydlení.

Prohlašuji , že jsem pro zpracování ocenění nemovitosti tohoto posudku osobou nezávislou a ocenění jsem provedl nestranně a nezájatě, v současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.

Znalecká doložka:

Tento znalecký posudek je možné použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11.2005, č.j. Spr. 634/2005 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod p.č. 33 -1628/2023 v evidenci posudků a pod č. 044737/2023 v evidenci posudků u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalečné účtuji smluvní cenou podle přiložené likvidace a dokladu.

Datum a podpis:

V Sušici dne 19.9.2023

Otisk znalecké pečeti

Podpis

4. PŘÍLOHY

- 1) Výpisu z katastru nemovitostí pro LV 10001
- 2) Snímek mapy katastru nemovitostí ortofoto
- 3) Výkres územní studie
- 4) Průmět minulých staveb do GP parcel I. etapy