

**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 6 pozemků v areálu bývalých kasáren Pod Kalichem
určených pro výstavbu rodinných domů - 4. etapa:**

1 - Předmět prodeje :

Město Sušice (dále jen prodávající) nabízí k prodeji 6 pozemků pro stavbu rodinných domů v lokalitě areálu bývalých kasáren Pod Kalichem. Jedná se o pozemky v katastrálním území Sušice nad Otavou p.č.:

2688/3 o výměře 1041 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/5 o výměře 860 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/6 o výměře 899 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/8 o výměře 865 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

Na hranici jednotlivých pozemků jsou ukončeny přípojky vodovodu, kanalizace a elektro, na které budou připojeny novostavby rodinných domů 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 **22.8.2025 do 12,00 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 - 4. ETAPA“.

- 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, náklady na vybudování elektroměrového pilíře, 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 věcného. 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 anonymizovaných 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 **23.7.2025 v 15,00 hod.** se srazem na křižovatce ul. Pod Kalichem a Pod Březinou.

Výzva a ostatní informace jsou uveřejněné na stánkách města Sušice v sekci Městský úřad (prodej pozemků Pod Kalichem - 4. etapa) 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 **neipozději do 22.8.2025 do 12,00 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 - 4. ETAPA“**.

5 - Obsah nabídky :

- veškeré identifikační údaje žadatele, popř. spolužadatele
- nabídková kupní cena, včetně DPH, na požadovaný pozemek, priorita
- 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 :

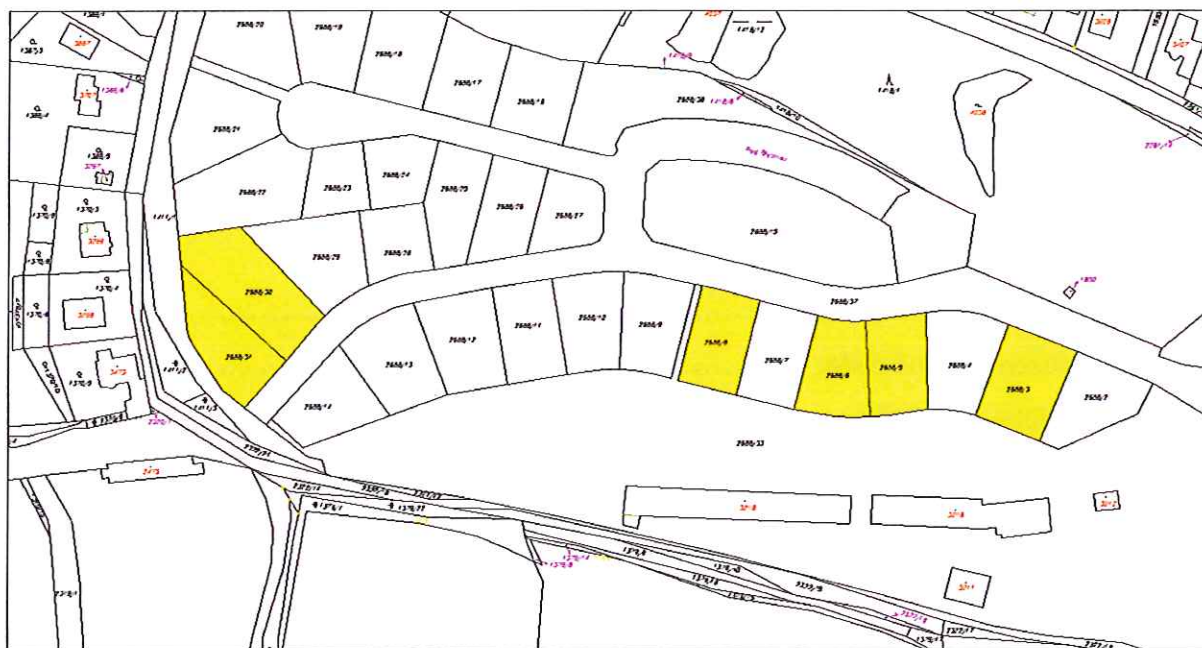
- Zadavatel si vyhrazuje právo nestanovit vítězem ani jednoho z účastníků nabídkového řízení na konkrétní pozemek.
- Zadavatel může zrušit nabídkové řízení před rozhodnutím o nejvhodnější nabídce s tím, že není povinen uhradit účastníkům náklady spojené s účastí v nabídkovém řízení.
- Zadavatel si vyhrazuje 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
05.6	2688/3	1 041	2 735 700,00		
05.4	2688/5	860	2 150 900,00		
05.3	2688/6	899	2 341 900,00		
05.1	2688/8	865	2 321 700,00		
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 23.6.2025.

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 :

ZNALECKÝ POSUDEK



27-1670/2024

o ceně nemovitosti - Pozemkové parcely pro rezidenční výstavbu, parcelní čísla 2688/2, 2688/3, 2688/4, 2688/5, 2688/6, 2688/7, 2688/8, 2688/9, 2688/10, 2688/11, 2688/12, 2688/13 a 2688/14 v obci Sušice, okres Klatovy, katastrální území Sušice nad Otavou, ulice Pod Březinou.

Zadavatel posudku:

Město Sušice, nám. Svobody 138, 342 01 Sušice IČ 00256129

Účel posudku:

Určení obvyklé ceny pro prodej pozemků

Zhotovitel posudku:

Ing. Jaroslav Macháček, Stupkova 910, 34201 Sušice, 602333765, mabet@mabet.cz

Datum místního šetření:

15. května 2024

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 15.05.2024

Obor, odvětví, specializace:

Obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí
(Vyhláška č. 505/2020 Sb., příloha č. 1)

Cenový předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Sušice, dne: 20.05.2024

Tento znalecký posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

OBSAH

1. NÁLEZ

1.1 Zadání

1.2 Podklady pro vypracování posudku

1.3 Identifikační údaje majetku

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

3. ZÁVĚR

4. PŘÍLOHY

1. NÁLEZ

1.1 Zadání

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - pozemků p.č. 2688/2, 2688/3, 2688/4, 2688/5, 2688/6, 2688/7, 2688/8, 2688/9, 2688/10, 2688/11, 2688/12, 2688/13 a 2688/14, zapsané na částečném LV 10001, k.ú. Sušice nad Otavou.

Výklad pojmů a metod ocenění:

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. "Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadnutá částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Ostatní pojmy v posudku u jednotlivých použitých metod.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

a) Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou ve znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem je vlastní databáze, katastrální databáze s možností zjištění realizovaných cen. Dále je používán archiv dražebních a realitních společností s možností získání popisu porovnávaných etalonů. Všechny zdroje jsou veřejné, některé za úplatu. Dále pak tyto informace jsou použity proti výsledkům a informacím, které jsou získané při místním šetření a dalším vstupním datům, např. zápisy v listech vlastnictví.

b) Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže je uveden seznam podkladů, z kterých bylo při zpracování znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o podklady a informace, které mají dle odborného názoru zpracovatele znaleckého posudku vliv a jsou nezbytné pro zodpovězení uloženého znaleckého úkonu.

1.2.1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001, ze dne 15.5.2024

1.2.2 Kopie katastrální mapy

1.2.3 Informace a podklady podané zadavatelem

1.2.4 Programové vybavení firmy KONCES BRNO s.r.o., verze W 2401

1.2.5 Výsledky místního šetření provedeného dne 15.5.2024

1.2.6 Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v akt. znění

1.2.7 Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.

1.2.8 Databáze realizovaných a nabízených nemovitostí, registr smluv

1.2.9 S1B ON-1 VŠE-IOM - Standard pro oceňování nemovitých věcí tržní hodnotou v České republice pro podmínky za platnosti nového OZ

c) Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou informace získané z katastru nemovitostí a z databází aplikací třetích stran, které se v katastru nemovitostí, v případě prodeje protnou. Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Podobně je tomu u databází třetích stran, neboť nemají zájem a vliv v dané věci. řešit zkreslení. Data z místního šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla získána znalcem a v rámci zdrojů ověřena.

1.3 Identifikační údaje majetku

Vlastník majetku:

Město Sušice, náměstí Svobody 138, 34201 Sušice,

Adresa majetku:

Pozemkové parcely čísla 2688/2, 2688/3, 2688/4, 2688/5, 2688/6, 2688/7, 2688/8, 2688/9, 2688/10, 2688/11, 2688/12, 2688/13 a 2688/14 katastrální území Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Kód katastrálního území:	759601
Název katastrálního území:	Sušice nad Otavou
Kód obce:	557153
Název obce:	Sušice
Kód okresu:	CZ0322
Název okresu:	Klatovy
Název kraje (oblasti):	Plzeňský kraj (Jihozápad)

Popis a účel:

Město Sušice je turistické centrum pro západní část Šumavy s 10 820 obyvateli podle MLO ČSÚ. Nejfrekventovanější přístupovou komunikací je II/169 od Plzně a Prahy přes Horažďovice, dále II/187 přes Kolinec do Klatov, II/145 do Hartmanic a Kašperských Hor, dále pak komunikace na Srní a Modravu. V místě je městský úřad s rozšířenou působností, nemocnice s poliklinikou, komplexní služby, policie ČR a městská policie, úřad práce, mateřské, základní a vybrané střední školy, pobočky několika bank, hotely, sportovní a kulturní zařízení. Ve městě je vodovodní a kanalizační řad a rozvod plynu. S městem je autobusové a železniční spojení.

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. Ve II. etapě se jedná o 13 pozemků nad novou místní komunikací propojující ulici Hájkova a Pod kalichem, která nese jméno Pod Březinou. 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, dalším omezením, u části pozemků, je vzrostlý trvalý porost, převážně bříza bělokorá. Pozemky jsou zasíťované, kromě plynu. V době zpracování odhadu probíhá změna zápisu k oceňované nemovitosti parcele 2688/2 na KÚ. V ocenění je pracováno s novou výměrou, ale snímek pozemku je stávající.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Ocenění je provedeno „obvyklou cenou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a Vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění, kde podle §1c odst.1) se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.

a) Zjištěná cena

podle ustanovení § 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku vyplývá, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“. Cena zjištěná slouží pro určení ceny

nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu nebo kdy to vyžaduje zvláštní právní předpis. Způsob určení ceny zjištěné zveřejňuje Ministerstvo financí formou oceňovací vyhlášky na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Způsob určení ceny zjištěné se zpravidla stanoví a zveřejňuje pro konkrétní kalendářní rok. Lze konstatovat, že cena zjištěná je jedním z druhů hodnot

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. Pozemky II. etapa

M.1.1. Pozemky II. etapa - Ocenění podle § 3

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b): $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O _i
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce nad 5 tisíc obyv., obce v okr. Praha-východ, západ, lázeň D	0,85
3	Poloha obce	V.	Nevyjmenovaná obec nad 5000 obyv. a sousední obec	0,95
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I.	Městská hromadná doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní (obchod, služby, zdrav., škola, pošta, banka, sport a kultur. zař.)	1,00

$$ZC_v = 2\,337,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 2\,337,00 * 0,85 * 0,85 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1\,604,00 \text{ Kč/m}^2$$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: 2688/2 - ostatní plocha

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,04
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	III.	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí Pozitivní nová satelitní část města včetně zeleně	0,04
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,08) = 1,080$$

Index omezujících vlivů pozemku I_O určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O _i
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ost. orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00

5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			0,00

Index omezení $I_o = 1 + \text{Suma}(P_i)$

$$I_o = 1 + 0,00 = 1,000$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_p určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m,	-0,02
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Vlivy zvyšující cenu Nová lokalita, dostatek zeleně	0,10

Index polohy $I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_p = 1,00 * (1 + 0,07) = 1,070$$

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$$

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I$

$$ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: 2688/3 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$$

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I$

$$ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: 2688/4 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$$

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I$

$$ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: 2688/5 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$$

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I$

$$ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: 2688/6 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_o * I_p$

$$I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/7 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/8 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/9 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/10 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/11 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/12 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/13 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/14 - ostatní plocha

Index cenového porovnání I = $I_T * I_O * I_P$
 $I = 1,080 * 1,000 * 1,070 = 1,156$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$
 $ZCU = 1\,604,00 * 1,156 = 1\,854,22 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m ²)	ZCU (Kč/m ²)	Cena (Kč)
2688/2	ostatní plocha	875,00	1 854,22	1 622 442,50
2688/3	ostatní plocha	1 041,00	1 854,22	1 930 243,02
2688/4	ostatní plocha	970,00	1 854,22	1 798 593,40
2688/5	ostatní plocha	860,00	1 854,22	1 594 629,20
2688/6	ostatní plocha	899,00	1 854,22	1 666 943,78
2688/7	ostatní plocha	858,00	1 854,22	1 590 920,76
2688/8	ostatní plocha	865,00	1 854,22	1 603 900,30
2688/9	ostatní plocha	906,00	1 854,22	1 679 923,32
2688/10	ostatní plocha	905,00	1 854,22	1 678 069,10
2688/11	ostatní plocha	890,00	1 854,22	1 650 255,80
2688/12	ostatní plocha	1 020,00	1 854,22	1 891 304,40
2688/13	ostatní plocha	1 051,00	1 854,22	1 948 785,22
2688/14	ostatní plocha	897,00	1 854,22	1 663 235,34
	Celkem	12 037,00		22 319 246,14

Pozemky II. etapa - celkem:

Zjištěná cena	22 319 246 Kč
---------------	---------------

Souhrnná rekapitulace zjištěné ceny

Název majetku	Zjištěná cena (Kč)
I. Město Sušice - II. etapa, pozemky Pod Kalichem	22 319 246

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp. zn. Afs 178/2015 – 39 ze dne 11. 8. 2016 jsou ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu cenami bez daně z přidané hodnoty.

b) Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) je hodnota obdobných nemovitých věcí jako substitute - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo v průměrné minulosti uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (např. poloha, velikost, účel užití, potenciál apod.).

Určení základní jednotkové hodnoty pozemků směřuje k validaci ceny, která byla určena pro I. etapu realizovaných pozemků. Určení přikládám v plné šíři.

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 10/2023 se prodala parcela pro výstavbu rodinného domu vlevo při výjezdu ze Sušice po silnici na Ostružno, v Hájkově ulici, zasilování kompletní mimo plynu.						
Hodnocení: Zdroj KN, V-5000/2023-404 - 1,00; pořízeno na úvěr						



ulice K Vyhliďce	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 , pořízen na úvěr						
						
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“, zasítován stejně, komunikace a sítě převzaty městem. Hodnocení: redukce pramene ceny - ověřený zdroj, V-2552/2021-404 - 1,00; pořízen na úvěr						
						
Jednotková cena dle váženého průměru						2 800 Kč/m²

Přehled listu 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

PO IČO: 00256129

Město Sušice

náměstí Svobody 138, 34201
Sušice**Podíl**

1 / 1

Pozemky

2688/2	Pozemková parcela	Parcela KN	875 m ²	ostatní plocha
2688/3	Pozemková parcela	Parcela KN	1 041 m ²	ostatní plocha
2688/4	Pozemková parcela	Parcela KN	970 m ²	ostatní plocha
2688/5	Pozemková parcela	Parcela KN	860 m ²	ostatní plocha
2688/6	Pozemková parcela	Parcela KN	899 m ²	ostatní plocha
2688/7	Pozemková parcela	Parcela KN	858 m ²	ostatní plocha
2688/8	Pozemková parcela	Parcela KN	865 m ²	ostatní plocha
2688/9	Pozemková parcela	Parcela KN	906 m ²	ostatní plocha
2688/10	Pozemková parcela	Parcela KN	905 m ²	ostatní plocha
2688/11	Pozemková parcela	Parcela KN	890 m ²	ostatní plocha
2688/12	Pozemková parcela	Parcela KN	1 020 m ²	ostatní plocha
2688/13	Pozemková parcela	Parcela KN	1 051 m ²	ostatní plocha
2688/14	Pozemková parcela	Parcela KN	897 m ²	ostatní plocha

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, vyjma p.č.2688/2 ke dni ocenění

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

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 celková požadovaná kupní cena na stokoruny.

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

Není řešena velikost pozemku - obvyklý interval velikosti je 800 – 1200 m² vyhovuje všem pozemkům

K1 dopravní dostupnost, vliv meze do pozemku, zatížení okolní dopravou

K2 možnost zastavění pozemku míra vlivu minulých staveb a trvalých porostů

K3 intenzita využití – vliv celkové konfigurace

K3 vybavenost pozemku – tvar pozemku, počet sousedů, vliv okolní hranice

K4 úvaha zpracovatele ocenění

V II. etapě realizace stavebních pozemků je marginální orientace ke světovým stranám, ostatní je řešeno schválenou studií, dále využití je rovněž závazné ve výši 30 % (výjimečně 35%)

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení ceny etalonu byly použity vzorky z I. etapy, které jak se ukázalo jsou validní také pro II. etapu..

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
II. etapa - 5.7 pozemek 2688/2		2688/2	875	2 187 684	2 800,00	0,89	2 500,21
Oceňovaný pozemek se nachází jako první od vjezdu z ulice Hájkova. V době zpracování odhadu probíhá změna zápisu k oceňované nemovitosti na KÚ. V ocenění je pracováno s novou výměrou, ale snímek pozemku je stávající (ilustrativní). Nabízený pozemek, má nepravidelný tvar, má poměrně vysoké zatížení vlivem dopravy, přístup je z ulice Pod Březinou. Vliv minulých staveb je minimální. Možnost ekologické zátěže po demolici čerpací stanice, nelze využít pro pitnou vodu případnou studnu.							
Hodnocení: dopravní dostupnost - zatížení okolní dopravou, - 0,95; možnost zastavění pozemku - velmi dobrá, - 1,00; intenzita využití pozemku - konfigurace výborná - 1,02; vybavenost pozemku - nepravidelný 5-ti úhelník, jeden soused - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - slabší - 0,97							
II. etapa - 5.6 pozemek 2688/3		2688/3	1 041	2 735 384	2 800,00	0,94	2 627,65

Oceňovaný pozemek se nachází jako druhý v levé části II. etapy nabízených pozemků, má téměř obdélníkový tvar a je vnitřní se třemi sousedy (započten negativní vliv stávajícího stavu na horní hranici pozemku), vliv minulých staveb je částečný.

Hodnocení: dopravní dostupnost - dobré - 1,00; možnost zastavění pozemku - částečný vliv minulých staveb - 0,96; intenzita využití pozemku - dobrá, konfigurace výborná - 1,05; vybavenost pozemku - téměř obdélník, 3 sousedé, negativní vliv horní hranice pozemku - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - mírně slabší - 0,98



II.etapa - 5.5 pozemek 2688/4	2688/4	970	2 424 030	2 800,00	0,89	2 498,72
-------------------------------	--------	-----	-----------	----------	------	----------

Oceňovaný pozemek se nachází jako třetí v levé spodní části II. etapy nabízených pozemků, má téměř tvar lichoběžníka a je vnitřní třemi sousedy (započten negativní vliv stávajícího stavu na horní hranici pozemku), vliv minulých staveb je malý.

Hodnocení: dopravní dostupnost - dost dobrá - 1,00; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb malý v horní části, vliv porostů výrazný - 0,92; intenzita využití pozemku - přijatelná konfigurace - 1,00; vybavenost pozemku - lichoběžník, 3 sousedé - 0,97; úvaha zpracovatele ocenění - v základu dobrý - 1,00



II.etapa - 5.4 pozemek 2688/5	2688/5	860	2 150 860	2 800,00	0,89	2 501,14
-------------------------------	--------	-----	-----------	----------	------	----------

Oceňovaný pozemek se nachází jako čtvrtý v levé spodní části II. etapy nabízených pozemků, má tvar téměř obdélníka a je vnitřní třemi sousedy (započten negativní vliv stávajícího stavu na horní hranici pozemku, zde již ustupující), vliv minulých staveb je minimální, vliv porostů je intenzivní.

Hodnocení: dopravní dostupnost - dost dobrá, zvyšuje se mez - 0,98; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb v horní části minimální, porosty vliv významný - 0,93; intenzita využití pozemku - konfigurace slabší - 0,99; vybavenost pozemku - tvar dobrý, vliv horní hranice menší - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - dobrý - 1,00



II.etapa - 5.3 pozemek 2688/6	2688/6	899	2 341 895	2 800,00	0,93	2 605,15
-------------------------------	--------	-----	-----------	----------	------	----------

Oceňovaný pozemek se nachází jako pátý v levé části II. etapy nabízených pozemků, má tvar lichoběžníka a je vnitřní se dvěma sousedy (vliv horní části minimalizován), vliv minulých staveb je částečný v horní (jižní) části hranice pozemku. Vliv trvalých porostů značný.

Hodnocení: dopravní dostupnost - dobrá - 1,00; možnost zastavění pozemku - vliv starých staveb částečný, porosty značný - 0,94; intenzita využití pozemku - nabývá většího sklonu ke komunikaci - 0,98; vybavenost pozemku - tvar dobrý - 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - dost dobrý - 1,00



II.etapa - 5.2 pozemek 2688/7	2688/7	858	2 256 540	2 800,00	0,94	2 629,52
-------------------------------	--------	-----	-----------	----------	------	----------

Oceňovaný pozemek se nachází jako šestý v levé části II. etapy nabízených pozemků, přístupný je podobně dobře, má tvar obdélníka a je vnitřní a má dva sousedy, vliv minulých staveb je minimální v horní části pozemku, vliv trvalých porostů je značný.

Hodnocení: dopravní dostupnost - dobrá - 1,00; možnost zastavění pozemku - minulé stavby minimální, porosty značné - 0,93; intenzita využití pozemku - konfigurace ve dvou rovinách - mez a rovina - 0,99; vybavenost pozemku - dost dobrý, dva sousedé, vliv horní hranice pomínul - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrý - 1,02



II.etapa - 5.1 pozemek 2688/8	2688/8	865	2 321 660	2 800,00	0,96	2 684,18
-------------------------------	--------	-----	-----------	----------	------	----------

Oceňovaný pozemek se nachází jako sedmý zleva v části II. etapy nabízených pozemků, přístupný je z komunikace a má jednoho souseda, mezi další skupinou pozemků je proluka. Má tvar obdélníku. Vliv minulých staveb je poměrně malý v horní části. Vliv porostů ustupuje. V horní části se z větší části jedná o překryv porostů mimo parcelu nebo porost dolovinou do 10 cm.



Hodnocení: dopravní dostupnost - dobrá 1,00; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb malý, porosty jen mírně ustupují 0,95; intenzita využití pozemku - konfigurace ve dvou rovinách 0,97; vybavenost pozemku - jeden soused, dobrý tvar 1,03; úvaha zpracovatele ocenění - dost dobrý 1,01

II. etapa - 4.6 pozemek 2688/9 2688/9 906 2 459 790 2 800,00 0,97 2 714,92

Oceňovaný pozemek se nachází jako osmý (první za prolukou) v levé horní části II. etapy nabízených pozemků, má tvar lichoběžníka a je vnitřní s jedním sousedem, negativní vliv horní hranice žádný, vliv minulých staveb žádný, vliv porostů také výrazně ustupuje. Konfigurace ve dvou rovinách (vyšší mez a rovina).



Hodnocení: dopravní dostupnost - nejvyšší mez - 0,98; možnost zastavění pozemku - mírný vliv trvalých porostů - 0,98; intenzita využití pozemku - vyšší mez - 0,98; vybavenost pozemku - velmi dobrý tvar - 1,02; úvaha zpracovatele ocenění - dobrý tvar, lze provést terénní úpravy - 1,01

II. etapa - 4.5 pozemek 2688/10 2688/10 905 2 432 640 2 800,00 0,96 2 688,31

Oceňovaný pozemek se nachází jako devátý v levé horní části II. etapy nabízených pozemků, má dobrý poměr stran - tvar lichoběžníka a je vnitřní se dvěma sousedy, vliv minulých staveb je spíše ve střední části západní strany, spíše žádné omezení trvalými porosty. Konfigurace - větší mez s přechodem do téměř roviny..



Hodnocení: dopravní dostupnost - vysoká mez - 0,98; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb malý - 0,98; intenzita využití pozemku - větší mez - 0,98; vybavenost pozemku - čtyřúhelník, dobrý poměr stran - 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - dost dobrý - 1,01

II. etapa - 4.4 pozemek 2688/11 2688/11 890 2 295 310 2 800,00 0,92 2 579,42

Oceňovaný pozemek se nachází jako desátý v levé horní části II. etapy nabízených pozemků, má obdélníka a je vnitřní se dvěma sousedy, vliv minulých staveb je ve střední části pozemku a je spíše intenzivní, v horní části (jižní hranice) je vliv trvalých porostů (nutnost vykácet není). Konfigurace - vyšší mez, mírný svah.



Hodnocení: dopravní dostupnost - mírně slabší (mez) - 0,98; možnost zastavění pozemku - vliv bývalých staveb je patrný - 0,95; intenzita využití pozemku - mez, mírný svah - 0,97; vybavenost pozemku - tvar vyhovuje - 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - celkem dobrý tvar - 1,01

II. etapa - 4.3 pozemek 2688/12 2688/12 1 020 2 685 660 2 800,00 0,94 2 632,87

Oceňovaný pozemek se nachází jako jedenáctý v levé horní části II. etapy nabízených pozemků, má tvar lichoběžníka (dobrý poměr stran) a je vnitřní se dvěma sousedy, vliv minulých staveb je ve střední části pozemku a je intenzivní, v horní části (jižní hranice) již je vliv trvalých porostů minimální (nutnost vykácet není). Konfigurace - mez mírně ustupuje, mírný svah.



Hodnocení: dopravní dostupnost - dobrá - 1,00; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb - 0,95; intenzita využití pozemku - mez, téměř rovina - 0,98; vybavenost pozemku - dobrý tvar, - 1,01; úvaha zpracovatele ocenění - dobrá výměra, vliv bývalých staveb - 1,00

II. etapa- 4.2. pozemek 2688/13 2688/13 1 051 3 115 164 2 800,00 1,06 2 963,95

Oceňovaný pozemek se nachází jako dvanáctý v levé horní části II. etapy nabízených pozemků, má tvar blízký lichoběžníka (dobrý poměr stran) a je vnitřní se dvěma sousedy, vliv minulých staveb je ve střední části pozemku a je intenzivní, v horní části (jižní hranice) již je vliv trvalých porostů minimální nebo žádný (nutnost vykácet není). Konfigurace - nižší mez, téměř rovina.



Hodnocení: dopravní dostupnost - velmi dobrá - 1,02; možnost zastavění pozemku - vliv bývalých staveb - 0,95; intenzita využití pozemku - výborná konfigurace - 1,05; vybavenost pozemku - dobrý tvar - 1,02; úvaha zpracovatele ocenění - klady převládí vliv bývalých staveb - 1,02

II. etapa - 4.1 pozemek 2688/14 2688/14 897 2 680 236 2 800,00 1,07 2 987,98

Oceňovaný pozemek se nachází jako třináctý (poslední) v levé horní části II. etapy nabízených pozemků, má tvar lichoběžníka (dobrý poměr stran) a je krajní s jedním sousedem, vliv minulých staveb je více ve střední části pozemku a je intenzivní, v horní části (jižní hranice) již je vliv trvalých porostů minimální nebo žádný (nutnost vykácet není). Konfigurace - téměř rovina. Mírný vliv dopravní zátěže - začátek druhé přístupové komunikace.



Hodnocení: dopravní dostupnost - velmi dobrá, mírné ztížení dopravou - 0,99; možnost zastavění pozemku - vliv bývalých staveb - 0,95; intenzita využití pozemku - velmi dobrá - 1,08; vybavenost pozemku - dobrý tvar, jeden soused - 1,03; úvaha zpracovatele ocenění - převažují klady - 1,02

Průměrná jednotková cena

2 662,62 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	2688/2	875	2 500	1 / 1	2 187 500
ostatní plocha	2688/3	1 041	2 628	1 / 1	2 735 700
ostatní plocha	2688/4	970	2 449	1 / 1	2 375 500
ostatní plocha	2688/5	860	2 501	1 / 1	2 150 900
ostatní plocha	2688/6	899	2 605	1 / 1	2 341 900
ostatní plocha	2688/7	858	2 630	1 / 1	2 256 500
ostatní plocha	2688/8	865	2 684	1 / 1	2 321 700
ostatní plocha	2688/9	906	2 715	1 / 1	2 459 800
ostatní plocha	2688/10	905	2 688	1 / 1	2 432 600
ostatní plocha	2688/11	890	2 579	1 / 1	2 295 300
ostatní plocha	2688/12	1 020	2 633	1 / 1	2 685 700
ostatní plocha	2688/13	1 051	2 964	1 / 1	3 115 200
ostatní plocha	2688/14	897	2 988	1 / 1	2 680 200
Celková výměra pozemků:		12 037		Hodnota pozemků celkem:	32 038 500

3. ZÁVĚR

Obvyklou cenu jsem určil na základě etalonu použitého v I. etapě, který lze považovat za validní. V Sušici trvale poptávka převyšuje nabídku a menší developerské projekty vznikají po okrajích města např. na Chmelenské, v souladu s územním plánem a možnostmi zasítování. Vzorke pro základní jednotkovou cenu jsou v posudku uvedeny včetně popisu. Ocenění pozemků v II. etapě je provedeno porovnávací metodou, která je poměrně dobře přehledná. Pozemky v II. etapě vychází z horní (jižní) části lokality, která je patrná z katastrální mapy. Pozemky jsou zasítované všechny stejně, podobně ostatní regulativy. Ceny jsou včetně DPH. Nutno konstatovat, že v Sušici přetrvává, v posledních letech, rozdíl rodinného a rekreačního bydlení.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí je odvozena od metody porovnávací v souladu s Zákonem č. 151/1997 Sb., §2, odst. 1-9.

Cena zjištěná vychází ze stejného zákona a je určena především pro daňové účely, účetní a další podobné účely uplatňované podle zvláštního předpisu a nelze ji zaměnit s obvyklou cenou. Ceny zjištěné jsou vedeny

bez DPH.

Rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou je dán akcelerací základní meziroční ceny při sběru dat MF ČR a jejich implementace ve Vyhlášce č.434/2023 Sb. (rok 2022 - 1087 Kč/m², 2023 - 1392 Kč/m², 2024 - 2337 Kč/m²) pro okres Klatovy, dále upravená podle velikosti obce.

Místnímu šetření jsem byl přítomen sám, další informace poskytla Ing. Kateřina Ronová a Ing. Jaroslava Zdeňková (dle abecedy).

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

- 1) Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části tohoto posudku jsou věrohodné a byly ve všech případech ověřovány. V případě placené databáze se nepředpokládá nepřesnost informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny, které se vyskytnou následně po datu ke kterému je provedeno ocenění.
- 4) Údaje o cenách, technickém stavu a měrných jednotkách pozemků porovnávaných nemovitostí byly získány z veřejných databází a vlastní znalosti.
- 5) Údaje o oceňované nemovitosti byly získány prohlídkou při místním šetření a dokumentací zadavatele.

Níže podepsaný tímto osvědčuje, že:

- 1) výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo určené hodnoty.

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. 27 -1670/2024 v evidenci posudků a pod č. 042008/2024 na Msp ČR. Znalečné účtuji smluvní cenou podle přiložené likvidace a dokladu.

Datum a podpis:

V Sušici dne 20. května 2024

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 II. etapy
- 5) GP úpravy parcely 2688/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 16:15:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557153 Sušice

Území: 759601 Sušice nad Otavou

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

astník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
astnické právo		
Město Sušice, náměstí Svobody 138, Sušice I, 34201, Sušice	00256129	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2688/2	900	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/3	1041	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/4	970	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/5	860	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/6	899	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/7	858	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/8	865	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/9	906	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/10	905	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/11	890	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/12	1020	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/13	1051	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/14	897	ostatní plocha	jiná plocha	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Obavy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní tituly

Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 zákona č.219/2000 Sb. ze dne 18.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2002.

V-894/2002-431

Pro: Město Sušice, náměstí Svobody 138, Sušice I, 34201 Sušice

RČ/IČO: 00256129

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 16:15:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557153 Sušice

území: 759601 Sušice nad Otavou

List vlastnictví: 10001

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

vytvořil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vytvořeno dálkovým přístupem

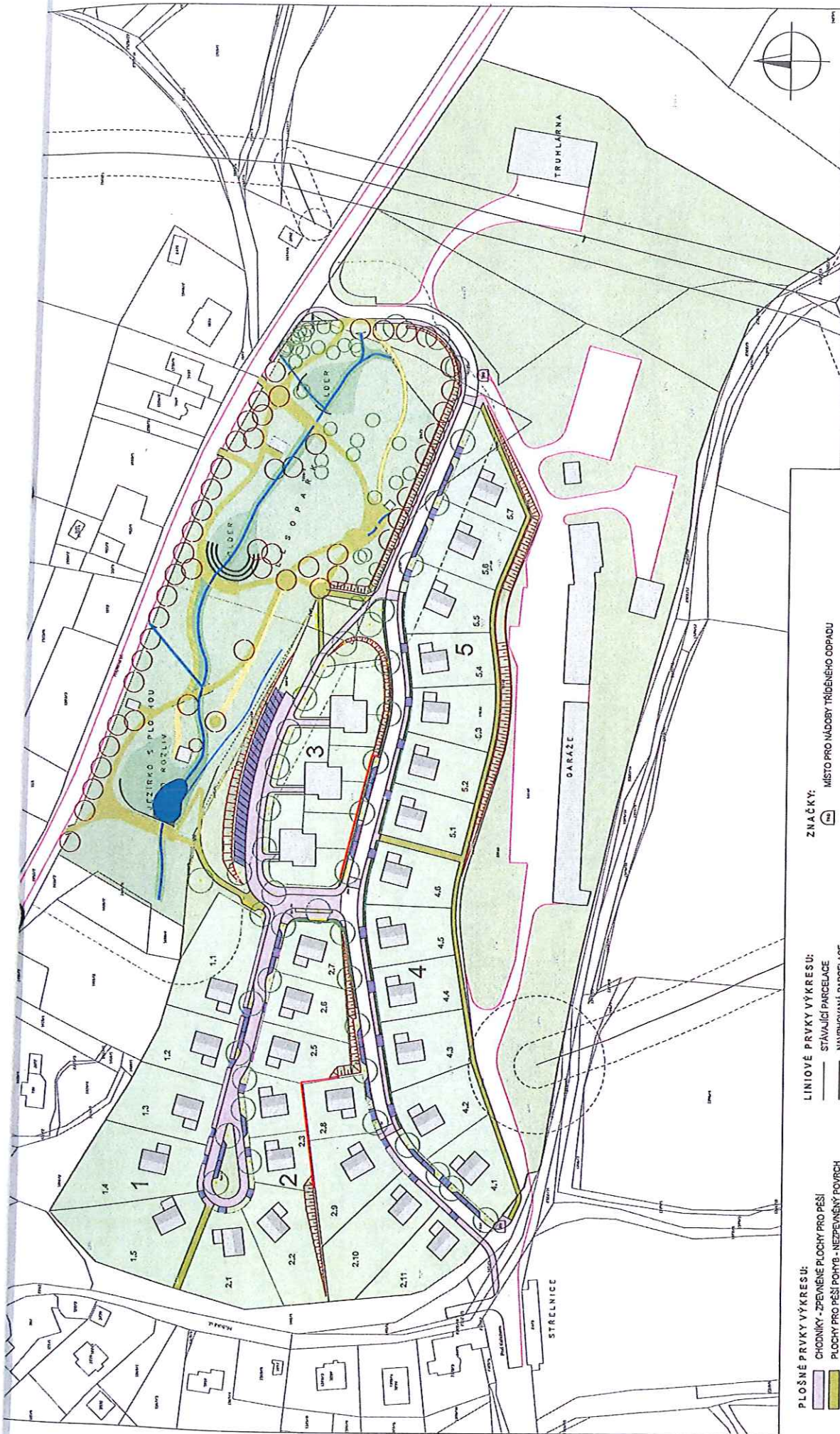
Vyhotoveno: 15.05.2024 16:21:52

číslo, razítko:

Řízení PÚ:

Poznámka: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ohledně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





PLOŠNÉ PRVKY VÝKRESU:

- CHODNÍKY - ZPEVNĚNÉ PLOCHY PRO PĚŠÍ
- PLOCHY PRO PĚŠÍ POHYB - NEZPEVNĚNÝ POVRCH
- SILNICE
- PARKOVÁNÍ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - SLOUČENÝ POHYB PĚŠÍCH A VOZIDEL
- NÍZKÉ KĚŘE
- NEZPEVNĚNÝ POVRCH - TRAVNÍ POROST
- VODNÍ PLOCHA
- ZÁHRADA
- LESOPARK / PLOCHY VODNÍCH KORYT V LESOPARKU
- PĚŠINY V LESOPARKU

LINIOVÉ PRVKY VÝKRESU:

- STÁVAJÍCÍ PARCELE
- NAVrhOVANÁ PARCELE
- ROZSAH PLOCHY SMĚ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
- SVÁHOVNÍ
- HRANICE 25 m OD LESA
- OPĚRKA 1,0 - 2,5m
- NADEŽNÍ VEDENÍ VN
- HRANICE LESOPARKU
- VODNÍ TOK

ZNAČKY:

- MÍSTO PRO NÁDOBY TRČENÉHO ODPADU
- DŮM - RD 9 x 12m + garáž
- LAVIČKA
- NOVÝ STROM / NOVÝ STROM V LESOPARKU*
- VÝŠKOVÁ KOTA

4.6 ZNAČENÍ BLOKU A PARCELY

*POZNÁMKA: PROSTOR LESOPARKU JE ŘEŠEN SAMOSTATNOU STUDIÍ V KOORDINACI

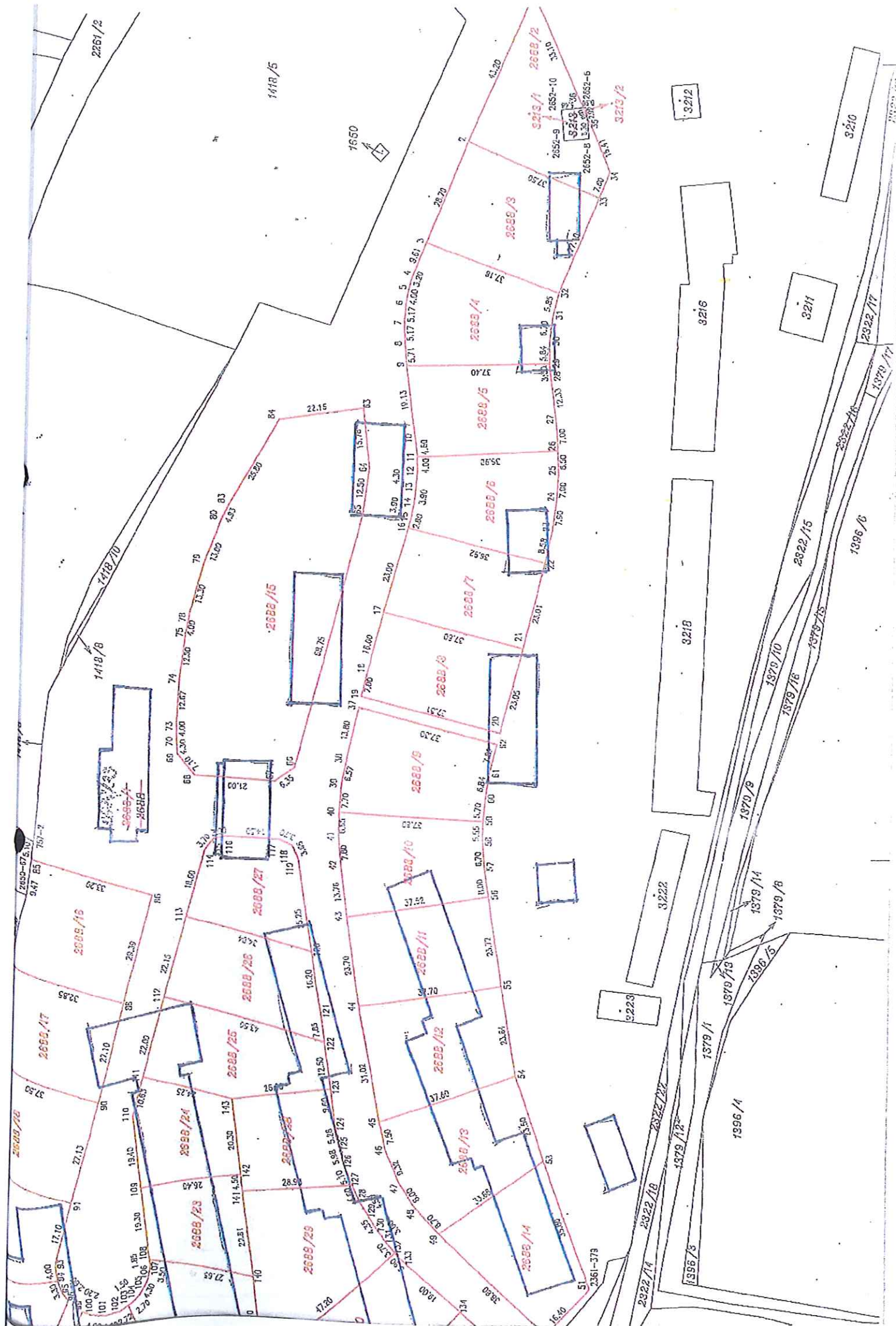
ORIENTYR
MĚSTO SUŠICE
NAKRESLIL: JAR
341 01, SUŠICE

AF-CITYPLAN s.r.o.
HAGSTAD 17/013
140 00 PRAHA 4
TEL: +420 277 005 029
FAX: +420 277 005 021
www.af-cityplan.cz

územní studie bývalé kasárny Pod Kalichem

2 - ŘEŠENÍ ÚZEMÍ - ETAPA

NAZEV PROJEKTU	Ing. Ondřej Kyp	Č. ZÁKAZNÍ	2017-0033
NAZEV VÝKRESU	Ing. Ondřej Kyp	STUPĚŇ	studie
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	Ing. Arch. Martin Vrábel	ČÍSLO	-
VYKRESLOVAL	Ing. Arch. Martin Vrábel	ČÍSLO	-
MĚŘÍTKO	1:1 000	POČET A4	6
		BRÝŽE	1
		DATUM	08/2017



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Dle přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²						ha	m ²	
1418/1	1	48 39	lesní poz. les(na hospodářst.)	1418/1	1	47 49	lesní poz.		2					
				1418/14		90	přid plocha		2					
1418/7		1 18	lesní poz.	1418/7		49	lesní poz.		2					
				1418/15		63	estatel.		2					
				1418/16		6	přid plocha		2					
2688/2		9 00	estatel.	2688/2		8 75	přid plocha		2					
2688/33	3	35 81	přid plocha estatel. přid plocha	2688/33	2	00 76	estatel.		0					
				2688/37	1	01 28	estatel.komunikační		2					
				2688/38		17 76	estatel.		2					
				2688/39		8 60	přid plocha		2					
				2688/40		8 19	estatel.		2					
2688/36 st. 3213		20 54	estatel. přid plocha zast. pl.	2688/36		21	přid plocha		2					
				zaniká										
				(4 95 12)										
								k.ú.: Sušice nad Otavou						
								1418/1		10001		1 48 39	celd	
								1418/7		10001		1 18	celd	
								2688/2		10001		9 00	celd	
								2688/33		10001	3	35 81	celd	
								2688/36		10001		20	celd	
								st. 3213		10001		54	celd	
												4 95 12		
	4	95 12			4	95 12								

Seznam soudců (S-SK, S-JSK)					Seznam soudců (S-SK, S-JSK)					Seznam soudců (S-SK, S-JSK)				
Soudce pro zpis do KH					Soudce pro zpis do KH					Soudce pro zpis do KH				
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka	Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka	Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1131-34	619942.75	1128695.90	4	df.kolik	3671-785	619810.73	1128716.29	4	df.kolik	22	619818.93	1128763.06	3	obrubník
1131-44	619812.23	1128707.92	4	df.kolik	1	820072.48	1128683.12	3	obrubník	23	619245.93	1128763.89	3	obrubník
1131-54	619820.74	1128731.14	4	df.kolik	2	820059.00	1128683.41	3	obrubník	24	619810.04	1128764.50	3	obrubník
2351-379	620187.31	1128799.10	3	df.kolik	3	820068.50	1128683.42	3	obrubník	25	619834.08	1128764.80	3	obrubník
2651-12	619936.34	1128723.61	3	barva	4	820057.89	1128683.30	3	obrubník	26	619829.19	1128763.74	3	obrubník
2651-13	619930.47	1128705.03	3	obrubník	5	820057.14	1128682.75	3	obrubník	27	619827.28	1128763.09	3	obrubník
2653-35	619812.03	1128728.69	3	df.kolik	6	820066.65	1128682.02	3	obrubník	28	619835.50	1128762.20	3	obrubník
2653-53	619938.53	1128783.05	3	barva	7	820068.42	1128680.95	3	obrubník	29	619824.27	1128760.43	3	obrubník
2653-66	619810.22	1128728.87	3	barva	8	820068.61	1128680.10	3	obrubník	30	619819.61	1128756.00	3	obrubník
2653-69	619855.42	1128757.47	3	df.kolik	9	820067.08	1128679.04	3	obrubník	31	619818.03	1128754.83	3	obrubník
3616-2	619987.82	1128758.64	3	barva	10	820063.72	1128673.14	3	obrubník	32	619816.50	1128752.24	3	obrubník
3616-19	620033.35	1128733.35	3	barva	11	820046.71	1128669.17	3	obrubník	33	619814.73	1128748.68	3	obrubník
3616-35	619881.15	1128769.97	3	df.kolik	12	820035.17	1128666.05	3	obrubník	34	619813.73	1128744.85	3	obrubník
3616-38	619878.30	1128788.71	3	df.kolik	13	820021.23	1128670.22	3	obrubník	35	619812.57	1128736.90	3	obrubník
3616-37	620035.24	1128732.73	3	barva	14	820007.45	1128672.66	3	obrubník	36	619811.52	1128728.88	3	barva/obrubník
3616-50	620200.46	1128784.43	3	df.kolik	15	819993.93	1128676.34	3	obrubník	37	619810.57	1128720.18	4	barva/obrubník
3616-63	619957.68	1128732.55	3	df.kolik	16	819979.91	1128681.78	3	obrubník	38	619817.13	1128721.28	4	df.kolik
3616-83	619983.10	1128697.83	3	barva	17	819967.26	1128687.95	3	obrubník	39	619858.82	1128702.82	3	df.kolik
3616-84	619960.70	1128710.55	3	barva	18	819952.85	1128695.84	3	obrubník	40	619864.64	1128782.68	3	df.kolik
3616-86	620087.75	1128679.35	3	barva	19	819927.60	1128705.98	3	obrubník	41	820202.33	1128786.47	3	df.kolik
3616-135	620210.66	1128780.02	3	barva	20	819930.62	1128726.00	3	obrubník	42	619958.13	1128699.30	3	obrubník
3671-2	619810.23	1128716.36	3	barva	21	619855.44	1128760.53	3	obrubník	43	619944.53	1128708.38	3	obrubník

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro
rozdělení pozemku

Vyhotovitel: Dušan Trnka
Zborov 59
Plánice, 340 34

Číslo plánu: 3979-76/2023

Okres: Klatovy

Obec: Syšice

Kat. území: Sušice nad Olavou

Mopový list: Sušice 7-4/13, Sušice 8-4/24

seřadit se v terenu s použitím navržených nových hranic,
přičemž se postupuje předepsaným způsobem:

Geometrický plán ověř střední průměrný zeměměřický inženýr

Amelno, pigment:

Ing. Hana Nováková

Číslo položky seznamu dřevěných opěrných
zemědělských inženýrů: 2739/2015

Date: 13.1.2024

Order: 34/2024

Nálezostni o přesnosti odpovídá právním předpisům.

Ketostrđinf ūod sashial a obiladnim parcel.

Milena Hynčíková
KÚ pro Plzeňský kraj
KP Klatovy
PGP 75/2024-404
2024.01.24 15:11:25 +01'00'

Steinbock stellt ferner dar, weshalb zum Beispiel die

1940-1941

Ing. Hana Nováková

Číslo položky seznamu úředně oprávněných
zaměstnávacích inženýrů: 2739/2015

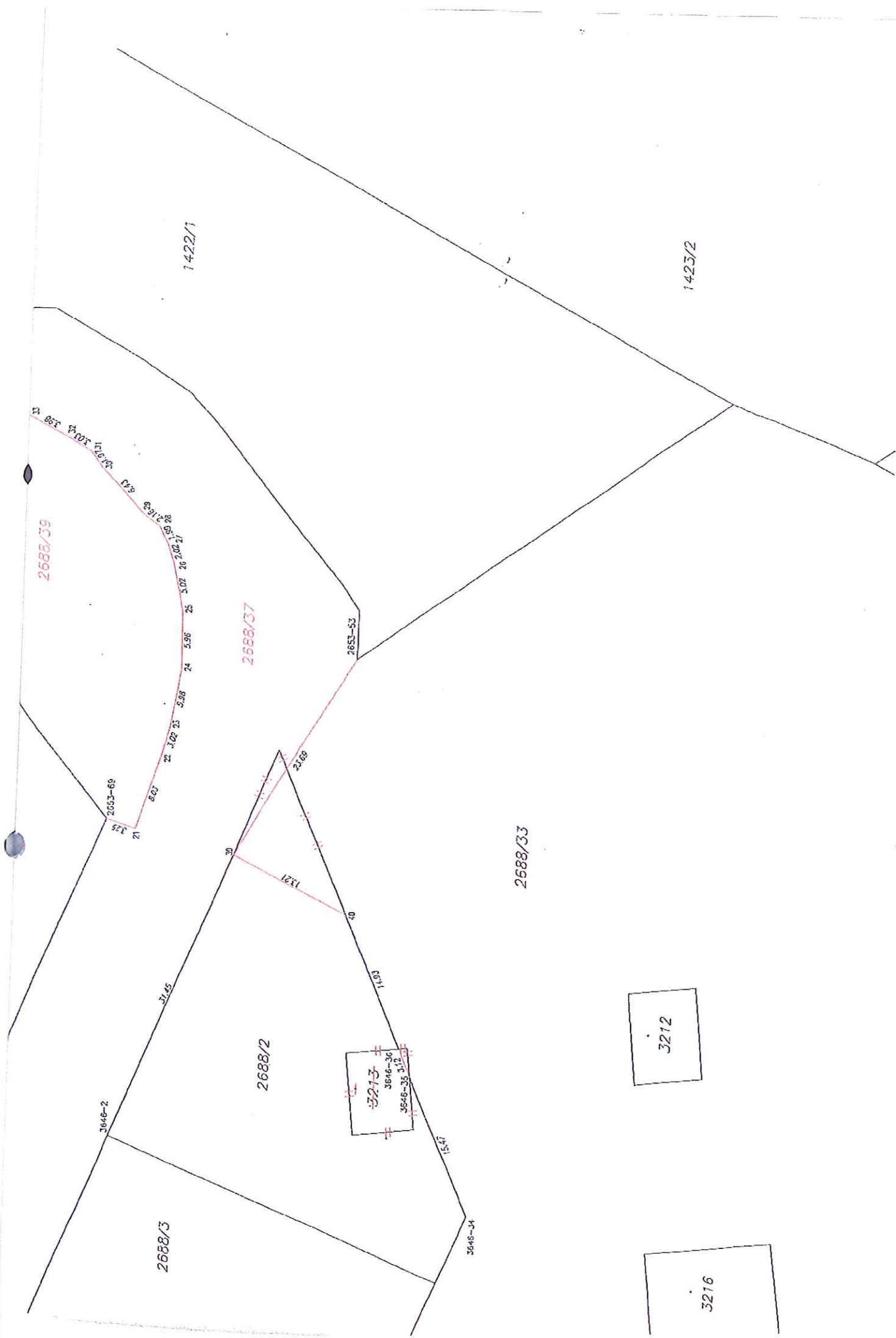
Год: 2024

4562024

Tento plán je obsahově odlišný od geometrických plánů v elektronické podobě, které lze

Robert M. Johnson completed the above x Satinfin model.





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

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 Smí 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 lehkooatletický 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, zasil'ování kompletní mimo plynu.

Hodnocení: redukce pramene ceny - důvěryhodný zdroj V-5000/2023-404 - 1,00;



ulice K Vyhli'dce	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, zasil'ování 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“, zasil'ován 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

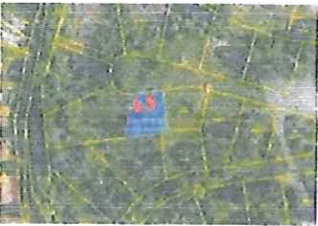
K2 možnost zastavění – míra vlivu minulých staveb

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 první v levé horní části I. etapy nabízených pozemků, má tvar pětiúhelníka a je krajní s jedním sousedem, vliv minulých stavů 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/m²

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 zástavby. Vzorky 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 zástavbové všechny stejně, podobně ostatní regulativy. Ceny jsou včetně DPH. Nutno konstatovat, že v Sušici je v posledních letech setržen rozdíl rodinného a rekreačního bydlení.

Prohlašuji, že jsem pro zpracování ocenění nemovitosti tohoto posudku osobou nezávislou a ocenění jsem provedl nestranně a nezaujatě, 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.

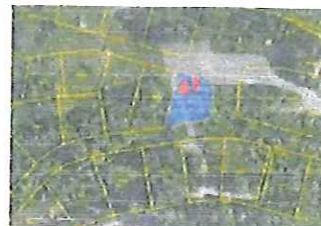
Oceňovaný pozemek se nachází jako šestý v levé části I. etapy nabízených pozemků, přístupný je z obou užších stran ze zpevněné komunikace, má tvar lichoběžníka a je vnitřní a má dva sousedy, vliv minulých stavem je poměrně malý v horní části pozemku (dle zastavovací studie).



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
--------------------------------	---------	-----	-----------	----------	------	-------

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 08:35:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557153 Sušice

Území: 759601 Sušice nad Otavou

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Sušice, náměstí Svobody 138, Sušice I, 34201 Sušice	00256129	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2688/21	1189	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/22	1392	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/23	615	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/24	652	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/25	909	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/26	857	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/27	710	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/28	676	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/29	1140	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/30	1388	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/31	975	ostatní plocha	jiná plocha	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Obmby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 zákona č. 219/2000 Sb. ze dne 18.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2002.

V-894/2002-431

Pro: Město Sušice, náměstí Svobody 138, Sušice I, 34201 Sušice

RČ/IČO: 00256129

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 08:35:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557153 Sušice

území: 759601 Sušice nad Otavou

List vlastnictví: 10001

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

vytvořil:

Vyhotoveno: 19.09.2023 08:46:42

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

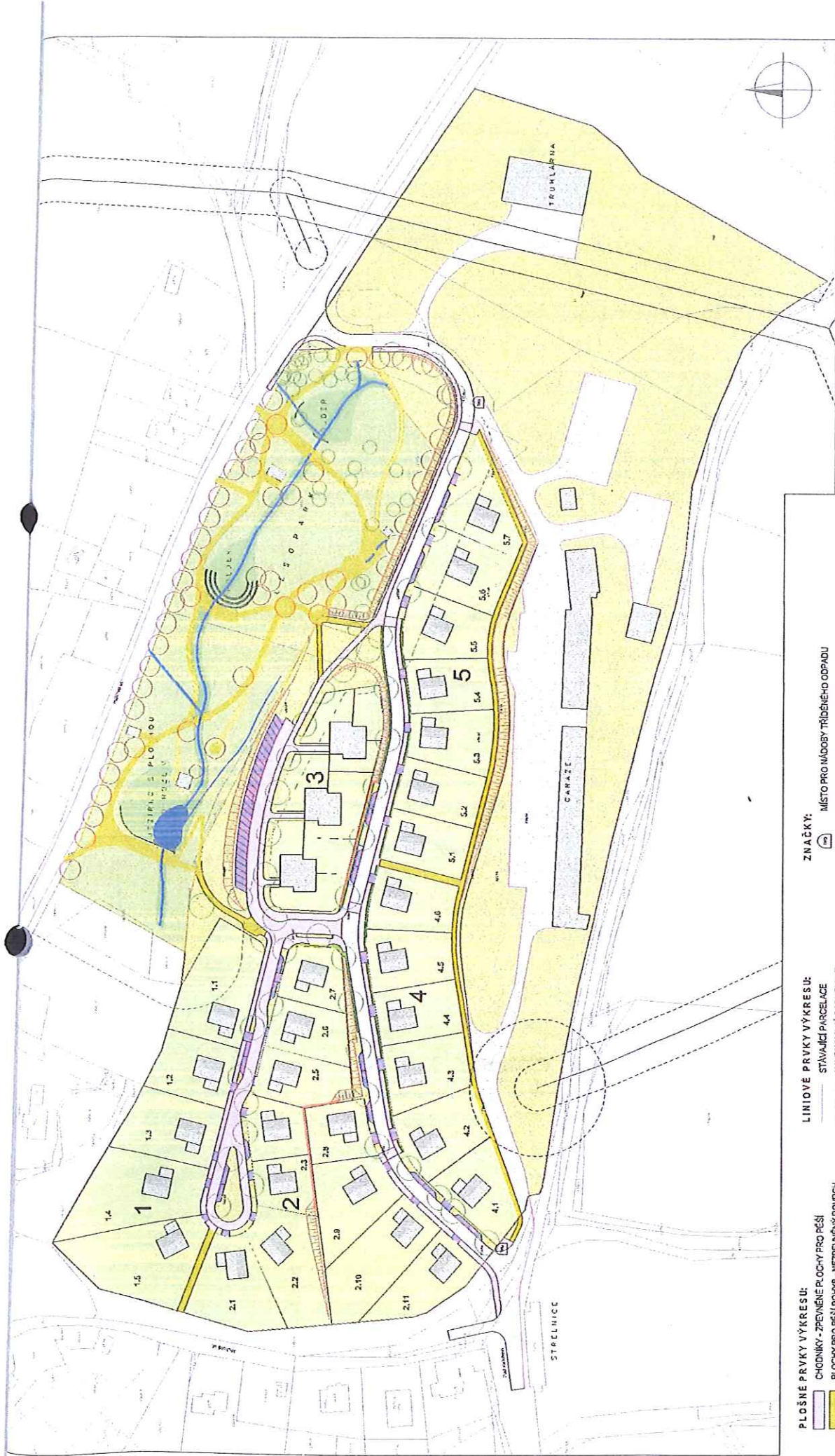
vytvořeno dálkovým přístupem

pis, razítko:

Řízení PÚ:

Uvědomění: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





- PLOŠNÉ PRVKY VÝKRESU:**
- CHODNÍKY - ZPEVNĚNÉ PLOCHY PRO PĚŠÍ
 - PLOCHY PRO PĚŠÍ POHYB - NEZPEVNĚNÝ POVRCH
 - SILNICE
 - PARKOVÁNÍ
 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY - SLOUČENÝ POHYB PĚŠÍCH A VOZIDEL
 - NÍZKÉ KĚRE
 - NEZPEVNĚNÝ POVRCH - TRAVNÍ POROST
 - VODNÍ PLOCHA
 - ZAHRADA
 - LESOPARK / PLOCHY VODNÍCH KORYT V LESOPARKU
 - PĚŠINY V LESOPARKU

- LINIOVÉ PRVKY VÝKRESU:**
- STAVAJÍCÍ PARCELE
 - ROZSAH PLOCHY SMĚRU ÚZEMNÍHO PLÁNU
 - SVÁHOVNÍ
 - HRANICE 25 m OD LESA
 - OPĚRKA 1.0 - 2.5 m
 - NADEZNÍ VEDENÍ VN
 - HRANICE LESOPARKU
 - VODNÍ TOK

- ZNAČKY:**
- MÍSTO PRO NÁDOBY TRÍDEŇENÉHO ODPADU
 - DŮM - RD 8 x 12 m + garáž
 - LAVIČKA
 - NOVÝ STROM / NOVÝ STROM V LESOPARKU*
 - VÝŠKOVÁ KÓTA
 - 4,6 ZNAČENÍ BLOKU A PARCELY

*POZNÁMKA: PROSTOR LESOPARKU JE ŘEŠEN SAMOSTATNOU STUDIÍ V KOORDINACI

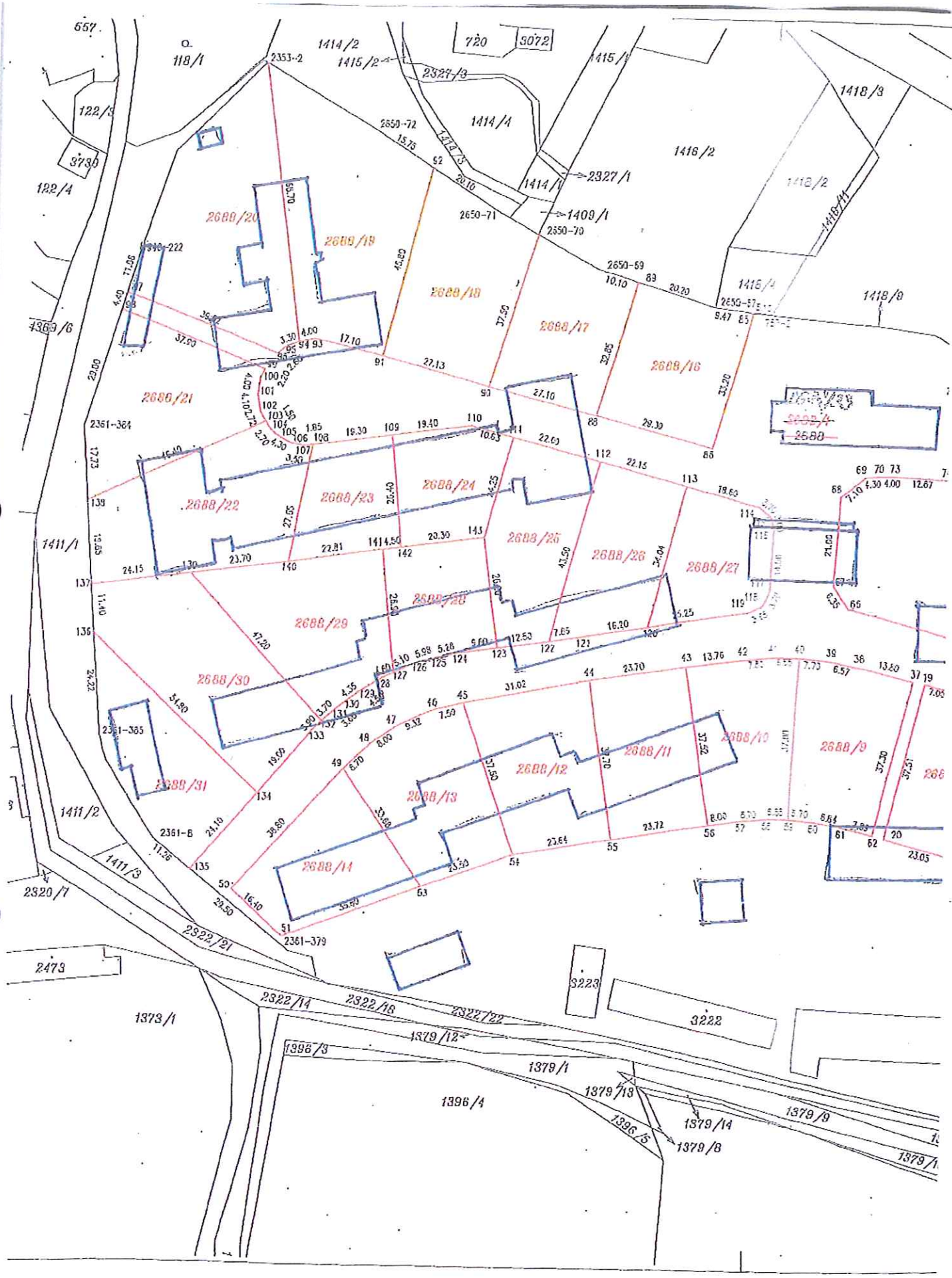
ORIGINÁLNÍ
Město Sušice
NÁMĚSTÍ SVATÝCH 134
340 01 SUŠICE
TEL: +420 377 865 128
FAX: +420 377 865 129
WWW.MESTO.SUSICE.CZ

AF-CITYPLAN s.r.o.
NÁMĚSTÍ SVATÝCH 134
340 01 SUŠICE
TEL: +420 377 865 128
FAX: +420 377 865 129
WWW.AF-CITYPLAN.CZ

ÚZEMNÍ STUDIE BÝVALÉ KOSÍRNÝ POD KALICHTEM
2 - ŘEŠENÍ ÚZEMÍ - ETAPA

PROJEKTANT	Ing. Ondřej Kyp	Č. ZNAČENÍ	2017-0033
PROJEKTOVÝ PRACOVNÍK	Ing. Ondřej Kyp	STADIUM	studie
PROJEKTOVÝ PRACOVNÍK	Ing. Arch. Nordin Weisell	ČÍSLO	1
PROJEKTOVÝ PRACOVNÍK	Ing. Arch. Nordin Weisell	REVIZE	1
PROJEKTOVÝ PRACOVNÍK	Ing. Arch. Nordin Weisell	DATA	08/2017

*POZNÁMKA: PROSTOR LESOPARKU VIZ VLASTNÍ STUDIE LESOPARKU



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 krytina 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.

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.

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 dozdění z cihel klasického formátu, jednotně pro celou lokalitu v nutném rozsahu (studie přesný rozsah nevymezuje).

Řešení vjezdů a vstupů na pozemek z přípojovacího 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 sdružené poloze jedním výklenkem na hranici dvou parcel (vždy uvnitř parcel, mimo světlý profil komunikace - veřejného prostranství).

[illegible]

KUPNÍ SMLOUVA

se zřízením předkupního práva jako práva věcné povahy

Níže uvedené smluvní strany

1. Město Sušice

IČ: 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 je vlastníkem pozemku p.č. (ostatní plocha - jiná plocha) 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 touto smlouvou převádí vlastnické právo ke shora specifikovanému a v čl. I. této smlouvy popsanému 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 (včetně DPH), 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 je oprávněn tuto smluvní pokutu jednostranně započítat proti své povinnosti vrátit kupujícímu kupní cenu. Stejně právo dle shora uvedeného vzniká prodávajícímu 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 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 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 Komerční banky a.s., č.ú. 3410267/0100, pod VS 3111, SS, 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 právo od této smlouvy jednostranným prohlášením doručeným kupujícímu odstoupit.

V.

Prodávající 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 dále prohlašuje, že předmět převodu se nachází v obvyklém stavu a že mu nejsou známy žádné jeho vady, na které by měl 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 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 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 prodávajícího jako oprávněného **předkupní právo** k nabývanému pozemku, a to k pozemku p.č. o výměřem² 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 stanovené 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 rozhodnutí 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 podá prodávající do sedmi pracovních dnů ode dne, kdy bude kupní cena dle této smlouvy zaplacená na účet prodávajícího.

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 nemovitých 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 a vytyčením pozemku v terénu, což s poplatkem za vklad do KN činí 3 420,- Kč, a to bezhotovostním převodem této částky na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č.ú. 3420297/0100, pod VS 1523639, SS, a to rovněž do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

Kupující je dále povinen zaplatit poplatek uhrazený městem Sušice společností ČEZ Distribuce, a.s. za připojení na síť NN (3x25 A) ve výši 12 500,- Kč, a to bezhotovostním převodem této částky na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č.ú. 3410267/0100, pod VS 2324, SS, dále náklady na elektroměrový pilíř ve výši 17 199,- Kč, a to bezhotovostním převodem této částky na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č.ú. 3410267/0100, pod VS 3113, SS, a to vše rovněž do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

X.

V případě, že Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální 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 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 2025 do 2025 a že o prodeji rozhodlo Zastupitelstvo města Sušice na zasedání konaném dne 2025 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

Město Sušice
Bc Petr Mottl - starosta
