

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

vyzývá zájemce (lékaře) k podání nabídek

**na odkoupení 5 pozemků v areálu bývalých kasáren Pod Kalichem
určených pro výstavbu rodinných domů - lékaři:**

1 - Předmět prodeje :

Město Sušice (dále jen prodávající) nabízí k prodeji 5 pozemků pro stavbu rodinných domů v lokalitě areálu bývalých kasáren Pod Kalichem. Jedná se o pozemky v katastrálním území Sušice nad Otavou p.č.:

2688/16 o výměře 952 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/17 o výměře 928 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/18 o výměře 1171 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/19 výměře 1697 m², ostatní plocha-jiná plocha
2688/20 o výměře 1660 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.

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.
- Kupujícím může být pouze zletilá fyzická osoba s ukončeným vzděláním na některé lékařské fakultě v rámci České republiky, případně na území EU. Uznává se studijní program všeobecného nebo zubního lékařství. Podmínkou je vykonávání ambulantní lékařské praxe v úvazku min 0,8 na území Města Sušice po dobu 10 let nebo zaměstnání v Sušické nemocnici s.r.o. na pozici lékaře s úvazkem min 0,8 po dobu 10 let. Délka praxe ani atestace v oboru nejsou podmínkou.
- Každá zletilá fyzická osoba může odkoupit pouze jeden pozemek. V případě 2 lékařů v manželství nebo partnerství mohou tito zažádat společně o 1 pozemek.
- 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 - LÉKAŘI“.

- Svým podpisem dává zájemce souhlas se zpracováním svých osobních údajů Městu Sušice dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.
- Hodnotící kritérium je potřeba lékařské profese. Město Sušice bude upřednostňovat primární lékařskou péči. Zubní lékaři, praktičtí lékaři pro dospělé, praktičtí lékaři pro děti a dorost, ambulantní gynekologové.
- 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 **30.7.2025 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 - lékaři) 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 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 - LÉKAŘI“.**

5 - Obsah nabídky :

- veškeré identifikační údaje žadatele, popř. spolužadatele
- písemný souhlas se stanovenými podmínkami prodeje
- ověřený doklad o ukončeném vzdělání – vysokoškolský diplom na některé lékařské fakultě v rámci České republiky, případně na území EU. Uznává se studijní program všeobecného nebo zubního lékařství

6 - Kriteria hodnocení :

- potřeba lékařské profese

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	priorita
01.1	2688/16	952	2 995 940,00	
01.2	2688/17	928	2 756 160,00	
01.3	2688/18	1171	3 616 050,00	
01.4	2688/19	1697	4 242 500,00	
01.5	2688/20	1 660	4 150 000,00	

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 :

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 lince zdíva 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, jednoduše 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

pan

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.

Kupující pan výslovně prohlašuje, že je absolventem studijního programu všeobecného (zubního) lékařství, což dokládá ověřeným vysokoškolským diplomem.

Kupující se zavazuje, že po dobu minimálně 10 let ode dne uzavření této smlouvy bude nepřetržitě vykonávat lékařskou ambulantní praxi na území města Sušice v rozsahu úvazku min 0,8. Kupující se zavazuje, že do 9 měsíců od podpisu této smlouvy zahájí provoz v soukromé lékařské ambulantní praxi.

popř. Kupující se zavazuje, že po dobu minimálně 10 let ode dne uzavření této smlouvy bude nepřetržitě zaměstnán v rozsahu úvazku min 0,8 v Sušické nemocnici jako lékař. Kupující se zavazuje uzavřít s [nemocnicí / zdravotnickým zařízením] pracovní poměr do 60 dnů od podpisu této smlouvy.

Kupující nesmí bez souhlasu prodávajícího po dobu trvání závazku změnit zaměstnavatele ani pozici, pokud by to vedlo k neplnění tohoto závazku.

III.

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 (cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem) 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.

IV.

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 povolení záměru), 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.
- d) V případě, že kupující nedodrží svůj osobní závazek specifikovaný v čl. II. této smlouvy, tzn. že po dobu nejméně 10 let od podpisu této kupní smlouvy nebude nepřetržitě zaměstnán v rozsahu úvazku min 0,8 v Sušické nemocnici jako lékař nebo nebude vykonávat lékařskou praxi v soukromé ambulanci v úvazku min 0,8 po dobu 10 let) v **[konkrétní nemocnici / oddělení]** jako odborný lékař specializace **[uved' specializaci]**, vzniká prodávajícímu městu nárok na smluvní pokutu ve výši **373,- Kč/1 m²** převáděného pozemku. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od jejího uplatnění.

V.

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.

VI.

Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy ani břemena nebo práva třetích osob, vyjma věcného břemene vedení zařízení distribuční soustavy ČEZ (kabelové vedení a ½ pojistkové skříně), 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.

VII.

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.

VIII.

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 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 jakéhokoli 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.

IX.

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.

X.

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,- 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 společnosti 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.

XI.

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.

XII.

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 do a že o prodeji a zřízení předkupního práva rozhodlo Zastupitelstvo města Sušice na zasedání konaném dne pod bodem

XIII.

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

XIV.

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.

XV.

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

XVI.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

22-1717/2025

o ceně nemovitosti - Pozemkové parcely pro rezidenční výstavbu, parcelní čísla 2688/16, 2688/17, 2688/18, 2688/19, 2688/20 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:

23. dubna 2025

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 23.04.2025

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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Sušice, dne: 30.04.2024

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

OBSAH

1. NÁLEZ

1.1 Zadání

- 1.1.1 Odborná otázka zadavatele
- 1.1.2 Účel znaleckého posudku
- 1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem
- 1.1.4 Výklad základních pojmů a metod ocenění

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- 1.2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 1.2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 1.2.3 Věrohodnost zdroje dat

1.3 Identifikační údaje majetku

- 1.3.1 Vlastník majetku
- 1.3.2 Adresa majetku
- 1.3.3 Popis a účel
- 1.3.4 Břemena, závazky, zatížení nemovitosti
- 1.3.5 Ekologická zatížení
- 1.3.6 Analýza trhu a dat

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

- 2.1 Zvolená metoda ocenění
- 2.2 Zjištěná cena
- 2.3 Porovnávací metoda
- 2.4 Interpretace výsledků analýzy
- 2.5 Kontrola postupu

3. ZÁVĚR

- 3.1. Citace zadané odborné otázky
- 3.2. Odpověď
- 3.3 Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny
- 3.4 Prohlášení
- 3.5. Osoby přítomné místnímu šetření

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 4.1. Evidenční údaje
- 4.2. Datum a podpis

5. PŘÍLOHY

- 5.1 Seznam příloh

1. NÁLEZ

1.1 Zadání

1.1.1 Odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - pozemků p.č. 2688/16, 2688/17, 2688/18, 2688/19, 2688/20, zapsané na částečném LV 10001, k.ú. Sušice nad Otavou.

1.1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro prodej nemovitosti

1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil znalci skutečnosti ohledně oceňované nemovitosti formou textové zadávací dokumentace. Ostatní skutečnosti, s vlivem na závěry znaleckého posudku, byly shromážděny při místním šetření.

1.1.4 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Věcná hodnota - (dle právního názvosloví "časová cena" věci, nebo substanční), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a vlivy morálního, ekonomického a ekologického opotřebení.

Ocenění může tedy být podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou

Výnosová hodnota - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Podobně výnosová hodnota nemovitosti vychází z kvantifikace užitku a požitku poskytovaného tímto majetkem (nemovitou věcí).

Ostatní pojmy v posudku u jednotlivých použitých metod.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

1.2.1 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.

1.2.2 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.

- Kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 60000, ze dne 21.4.2025
- Kopie katastrální mapy
- Informace a podklady podané zadavatelem
- Programové vybavení firmy KONCES BRNO s.r.o., verze W 2501
- Výsledky místního šetření provedeného dne 23.4.2025
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v akt. znění
- Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Databáze realizovaných a nabízených nemovitostí, registr smluv
- S1B ON-1 VŠE-IOM - Standard pro oceňování nemovitých věcí tržní hodnotou v České republice pro podmínky za platnosti nového OZ
- Programové vybavení PLUTO- OLT s.r.o., Praha

1.2.3 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 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

1.3.1 Vlastník majetku:

Město Sušice, náměstí Svobody 138, 34201 Sušice,

1.3.2 Adresa majetku:

Pozemkové parcely čísla 2688/16, 2688/17, 2688/18, 2688/19, 2688/20 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)

1.3.4 Popis a účel:

Město Sušice je turistické centrum pro západní část Šumavy s 10 783 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 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 III. etapě se jedná o 5 pozemků pod 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, pozemky jsou bez trvalých porostů. Parcely jsou zasítované, kromě plynu.

1.3.4 Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 10001, k.ú. Sušice nad Otavou, ze dne 21.4.2025 je v části "C", k oceňovaným pozemkům evidováno věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy pro ČEZ Distribuce a.s., Děčín jako oprávněného.

1.3.5 Ekologické zatížení:

Ekologická zátěž ve vztahu k oceňovanému majetku nebyla zjištěna.

1.3.6 Analýza trhu a dat

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny ve vlastní a katastrální databázi čtyři srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části níže. Kdy se jedná velmi podobné bytové jednotky, ve stejné lokalitě.

Na základě popisu nemovité věci byly stanoveny kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí, vzhledem k podobnosti dispozice a ostatních atributů. Vybrané srovnávací vzorky byly, dle stanovených kritérií, podrobeny vyhodnocení primárně porovnávací metodou, v některých případech byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

2.1 Zvolená metoda ocenění

Primárně je pro ocenění zvolená metoda porovnávací, tj. 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.

2.2 Zjištěná cena

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., č. 434/2023 Sb. a č.370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 III. etapa

M.1.1. Pozemky III. 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, zdravot., škola, pošta, banka, sport a kultur. zař.)	1,00

$$ZC_v = 2\,491,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 2\,491,00 * 0,85 * 0,85 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1\,710,00 \text{ Kč/m}^2$$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: 2688/16 - ostatní plocha

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

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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

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

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,04) = 1,040$$

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

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			0,00

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

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

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. síť obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítě	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, MHD -	-0,02

8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	II.	špatná dostupnost centra obce 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 $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,040 * 1,000 * 1,070 = 1,113$

Základní cena upravená ZCU $= ZC * I$

$ZCU = 1\,710,00 * 1,113 = 1\,903,23 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/17 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,040 * 1,000 * 1,070 = 1,113$

Základní cena upravená ZCU $= ZC * I$

$ZCU = 1\,710,00 * 1,113 = 1\,903,23 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/18 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,040 * 1,000 * 1,070 = 1,113$

Základní cena upravená ZCU $= ZC * I$

$ZCU = 1\,710,00 * 1,113 = 1\,903,23 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/19 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,040 * 1,000 * 1,070 = 1,113$

Základní cena upravená ZCU $= ZC * I$

$ZCU = 1\,710,00 * 1,113 = 1\,903,23 \text{ Kč/m}^2$

Parcela: 2688/20 - ostatní plocha

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,040 * 1,000 * 1,070 = 1,113$

Základní cena upravená ZCU $= ZC * I$

$ZCU = 1\,710,00 * 1,113 = 1\,903,23 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m2)	ZCU (Kč/m2)	Cena (Kč)
2688/16	ostatní plocha	952,00	1 903,23	1 811 874,96
2688/17	ostatní plocha	928,00	1 903,23	1 766 197,44
2688/18	ostatní plocha	1 171,00	1 903,23	2 228 682,33
2688/19	ostatní plocha	1 697,00	1 903,23	3 229 781,31
2688/20	ostatní plocha	1 660,00	1 903,23	3 159 361,80
	Celkem	6 408,00		12 195 897,84

Rekapitulace zjištěné ceny majetku

Název majetku	Zjištěná cena (Kč)
1. Město Sušice - III. etapa, pozemky Pod Kalichem	12 195 898

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

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.. 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 aritmetickému průměru, kdy byly vybrány čtyři realizované pozemky ve stejné lokalitě a v roce 2024, všechny ceny jsou známé.

Výpočet hodnoty etalonu

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 Kč	cena Kč/m ²
Pod Březinou	2688/21	1 189	3 689 467	3 103,00	1,00	3 103,00
V 6/2024 se prodal podobný, téměř sousední pozemek v bývalém areálu kasáren z I. etapy, stejné zasilování, výstavba RD. Hodnocení: Realizováno pod V-2892/2024-404 v 6/2024						
Pod Březinou	2688/22	1 392	3 750 048	2 694,00	1,00	2 694,00
V 5/2024 se prodala parcela pro výstavbu rodinných domů, 5 sousedů, I. etapa, zasilování kompletní mimo plyn. Hodnocení: Realizováno pod V-2120/2024-404, v 5/2024						
Pod Březinou	2688/29	1 140	3 570 480	3 132,00	1,00	3 132,00
V 5/2024 se prodala parcela pro výstavbu rodinných domů, centrální části projektu, zasilování kompletní mimo plyn. Hodnocení: Realizováno pod V-2345/2024-404 v 5/2024						
Pod Březinou	2688/4	970	2 749 950	2 835,00	1,00	2 835,00
V 3/2025 se prodala parcela pro výstavbu rodinných domů, zasilování kompletní mimo plyn. Hodnocení: Realizováno pod V-915/2025-404						
Průměrná jednotková cena						2 941,00 Kč/m²

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10001

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, Sušice	1 / 1	
Pozemky					
2688/16	Pozemková parcela	Parcela KN	952 m ²	ostatní plocha	
2688/17	Pozemková parcela	Parcela KN	928 m ²	ostatní plocha	
2688/18	Pozemková parcela	Parcela KN	1 171 m ²	ostatní plocha	
2688/19	Pozemková parcela	Parcela KN	1 697 m ²	ostatní plocha	
2688/20	Pozemková parcela	Parcela KN	1 660 m ²	ostatní plocha	

Technický popis oceňované nemovité věci						
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trav. 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

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☐ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☐ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Předkupní právo

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 desetikoruny.

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

Je zohledněna velikost pozemku - obvyklý interval velikosti je 800 – 1200 m² vyhovuje třem pozemkům.

K4 vybavenost pozemku – tvar pozemku, počet sousedů, vliv okolní hranice

K5 úvaha zpracovatele ocenění

Ve III. 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%)

Výpočet hodnoty 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
III. etapa - 1.1 pozemek 2688/16 Oceňovaný pozemek se nachází jako první vpravo ve spodní části lokality. Nabízený pozemek, má téměř pravidelný tvar, má poměrně vysoké zatížení vlivem dopravy, přístup je z ulice Pod Březinou. Vliv minulých staveb je žádný. Hodnocení: dopravní dostupnost - malé zatížení okolní dopravou, - 0,99; možnost zastavění pozemku - velmi dobrá, - 1,00; intenzita využití pozemku - konfigurace výborná - 1,03; vybavenost pozemku - téměř pravidelný 4 úhelník, jeden soused - 1,03; úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrý - 1,02	2688/16	952	2 995 940	2 941,00	1,07	3 147,00
III. etapa - 1.2 pozemek 2688/17 Oceňovaný pozemek se nachází jako druhý ve spodní části lokality, má téměř obdélníkový tvar a je vnitřní se dvěma sousedy, vliv minulých staveb je částečný, svažitý minimálně. Hodnocení: dopravní dostupnost - malé - 0,99; možnost zastavění pozemku - částečný vliv minulých staveb - 0,98; intenzita využití pozemku - dobrá, konfigurace výborná - 1,05; vybavenost pozemku - téměř obdélník, 2 sousedé, - 0,97; úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrý - 1,02	2688/17	928	2 756 160	2 941,00	1,01	2 970,00
II. etapa - 1.3 pozemek 2688/18 Oceňovaný pozemek se nachází jako třetí ve spodní části projektu, má tvar lichoběžníka a je vnitřní se dvěma sousedy, vliv minulých staveb není, je téměř rovný. Hodnocení: dopravní dostupnost - malé - 0,99; možnost zastavění pozemku - velmi dobrá, žádné - 1,03; intenzita využití pozemku - velmi dobrá konfigurace - 1,00; vybavenost pozemku - lichoběžník, 2 sousedé - 1,02; úvaha zpracovatele ocenění - v základu dost dobrý - 1,01	2688/18	1 171	3 616 050	2 941,00	1,05	3 088,00
II. etapa - 1.4 pozemek 2688/19 Oceňovaný pozemek se nachází jako čtvrtý ve spodní, má nepravidelný tvar a je vnitřní se dvěma sousedy, vliv minulých staveb je patrný z přílohy - poměrně značný, konfigurace je dobrá. Hodnocení: dopravní dostupnost - dost dobrá, - 0,99; možnost zastavění pozemku - vliv minulých staveb - 0,95; intenzita využití pozemku - konfigurace dobrá - 0,98; vybavenost pozemku - tvar slabší - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - dost velký, nepravidelná parcela - 0,97	2688/19	1 697	4 242 500	2 941,00	0,85	2 500,00
II. etapa - 1.5 pozemek 2688/20 Oceňovaný pozemek se nachází jako pátý vpravo ve spodní části lokality, má nepravidelný tvar, krajní s jedním sousedem, vliv minulých staveb je značný Hodnocení: dopravní dostupnost - dobrá, přístup i pro pěší - 1,00; možnost zastavění pozemku - vliv starých staveb částečný, - 0,94; intenzita využití pozemku - meší ve vazbě na velikost pozemku - 0,98; vybavenost pozemku - tvar slabší - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - velký, nepravidelný - 0,97	2688/20	1 660	4 150 000	2 941,00	0,85	2 500,00
Průměrná jednotková cena						2 703,64 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
--------------	------------	--------------------------	--------------------------------------	------------------	----------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	2688/16	952	3 147	1 / 1	2 995 940
ostatní plocha	2688/17	928	2 970	1 / 1	2 756 160
ostatní plocha	2688/18	1 171	3 088	1 / 1	3 616 050
ostatní plocha	2688/19	1 697	2 500	1 / 1	4 242 500
ostatní plocha	2688/20	1 660	2 500	1 / 1	4 150 000
Celková výměra pozemků:		6 408	Hodnota pozemků celkem:		17 760 650

2.4 Interpretace výsledků analýzy

Byla určena základní jednotka pro porovnání s podílem na výši ceny – m². Z transakční historie a poměrně široké četnosti prodejů kvalitních zasíťovaných pozemků, v lokalitě, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze dosažených cen v roce 2024. Z realizovaných prodejů byly vybrány čtyři podobné pozemky v místě. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy daného segmentu trhu, po zohlednění rozdílných vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla obvyklá cena nemovité věci určena na úrovni hodnoty porovnávací.

2.5 Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu a skutečností, které by mohly, byť subjektivně, snižovat přesnost závěru, tyto nebyly zjištěny.

Byla provedena kontrola postupu podle Vyhlášky č.503/2020 Sb., § 52 písm. a) až e) -

a) výběr zdroje dat, b) sběr dat, c) zpracování dat, d) analýza dat a formulace jejích výsledků, e) interpretace výsledku analýzy dat, f) kontrola postupu podle písmen a) až e) byla provedena, g) formulace závěru

3. ZÁVĚR

3.1. Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemkových parcel ve III. etapě lokality Pod Kalichem, katastrální území Sušice na Otavou.

3.2. Odpověď

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.

Obvyklá cena pozemků

Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
2688/16	952	3 147	2 995 940
2688/17	928	2 970	2 756 160
2688/18	1 171	3 088	3 616 050
2688/19	1 697	2 500	4 242 500
2688/20	1 660	2 500	4 150 000

P.č.	Plocha (m ²)	ZCU (Kč/m ²)	Cena (Kč)
2688/16	952	1 903,23	1 811 874,96
2688/17	928	1 903,23	1 766 197,44
2688/18	1 171,00	1 903,23	2 228 682,33
2688/19	1 697,00	1 903,23	3 229 781,31
2688/20	1 660,00	1 903,23	3 159 361,80

Rozdíl mezi cenou obvyklou na cenou zjištěnou je dán tržními podmínkami, které táhne trvalá poptávka po stavebních pozemcích, dále časovým rozdílem ve sběru dat MFČR

Místnímu šetření jsem byl přítomen sám, pozemky jsou volně přístupné.

3.3 Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny

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.

3.4 Prohlášení

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.

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

4.1 Evidenční údaje

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. Souhlasím se zveřejněním 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. 22 -1717/2025 v evidenci posudků a pod č. 034051/2025 na MSp ČR.

Znalečné účtuji smluvní cenou podle přiložené likvidace a dokladu.

4.2 Datum a podpis:

V Sušici dne 30. dubna 2025

Otisk znalecké pečeti

Podpis



5. PŘÍLOHY

- 1) Výpisu z katastru nemovitostí pro LV 10001
- 2) Snímek mapy katastru nemovitostí
- 3) Fotodokumentace
- 4) Průmět minulých staveb do GP parcel III. etapy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2025 19:15:02

res: CZ0322 Klatovy

Obec: 557153 Sušice

emí: 759601 Sušice nad Otavou

List vlastnictví: 10001

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

Státník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Státní právo		
Město Sušice, náměstí Svobody 138, Sušice I, 34201, Sušice	00256129	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2688/16	952	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/17	928	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/18	1171	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/19	1697	ostatní plocha	jiná plocha	
2688/20	1660	ostatní plocha	jiná plocha	

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

Ná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Vztahu

Né břemeno zřizování a provozování vedení

řízení distribuční soustavy (kabelové vedení NN, 14x pojistková skříň v piliři, : rozpojovací skříň v piliři, venkovní vedení VN, zemnicí pásek, sloup jednosloupové :afostanice) v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 4032-309/2023

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2688/16, Parcela: 2688/17, Parcela: 2688/18, Parcela: 2688/19, Parcela: 2688/20

istina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-0017969/VB/2, č. A - 004169 - 00 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 09:35:18. Zápis proveden dne 26.11.2024.

V-6231/2024-404

ořadí k 23.10.2024 09:35

známky a další obdobné údaje - Bez zápisu

7 a upozornění - Bez zápisu

Vabývací tituly a jiné podklady zápisu

ra

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

V-894/2002-431

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

RČ/IČO: 00256129

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2025 19:15:02

res: CZ0322 Klatovy

Obec: 557153 Sušice

emí: 759601 Sušice nad Otavou

List vlastnictví: 10001

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

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

vil:

Vyhotoveno: 21.04.2025 19:19:56

úřad zeměměřický a katastrální - SCD
veno dálkovým přístupem

, razítko:

Řízení PÚ:

i: 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
aně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.







