

Název bodu jednání:

Nabídka odkupu pozemků včetně záměru vybudovaného veřejného prostranství v k. ú. Orlov

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 27.05.2024**Text usnesení RM:** Rada města nepřijala usnesení

k návrhu na usnesení ve znění: „Rada města doporučuje ZM schválit záměr přijetí nabídky podané společností ORFAR s.r.o. se sídlem Plzeňská 134, 261 01 Příbram, IČO: 28181336, a [redacted] na odkup pozemků p. č. 175, p. č. 181/9, p. č. 181/10, p. č. 181/11, p. č. 181/12, p. č. 181/13, p. č. 181/14, p. č. 181/15, p. č. 181/16, p. č. 181/17, p. č. 181/18, p. č. 181/2, p. č. 181/7, p. č. 181/8, vše v katastrálním území Orlov, za cenu uvedenou v nabídce v celkové výši 15.580.875,00 Kč, včetně vybudovaného veřejného prostranství za odhadnutou cenu nákladů ve výši 15.000.000,00 Kč, do majetku města.“

Rada města uložila Odboru vnitřních věcí zařadit tento název materiálu do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 17.06.2024.

Napsala: Bc. Petra Kramperová**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

záměr přijetí nabídky podané společností ORFAR s.r.o. se sídlem Plzeňská 134, 261 01 Příbram, IČO: 28181336, a [redacted] na odkup pozemků p. č. 175, p. č. 181/9, p. č. 181/10, p. č. 181/11, p. č. 181/12, p. č. 181/13, p. č. 181/14, p. č. 181/15, p. č. 181/16, p. č. 181/17, p. č. 181/18, p. č. 181/2, p. č. 181/7, p. č. 181/8, vše v katastrálním území Orlov, za cenu uvedenou v nabídce v celkové výši 15.580.875,00 Kč, včetně vybudovaného veřejného prostranství za odhadnutou cenu nákladů ve výši 15.000.000,00 Kč, do majetku města.

Důvodová zpráva:**Žadatelé:**

1. společnost ORFAR s.r.o., se sídlem Plzeňská 134, 261 01 Příbram, IČO: 28181336, a
2. [redacted]

Předmět:

Nabídka k odkupu pozemků včetně plánovaného vybudovaného veřejného prostranství v obci Orlov.

Jedná se o tyto pozemky v katastrálním území Orlov:

- p. č. 175 o výměře 803 m² (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku se nachází stavba bez č. p. nebo č. ev., zemědělská stavba
 - p. č. 181/9 o výměře 126 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/10 o výměře 306 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/11 o výměře 334 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/12 o výměře 351 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/13 o výměře 306 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/14 o výměře 334 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/15 o výměře 334 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/16 o výměře 306 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/17 o výměře 335 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/18 o výměře 646 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
- vše ve vlastnictví společnosti ORFAR s.r.o..

- p. č. 181/2 o výměře 802 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/7 o výměře 277 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
 - p. č. 181/8 o výměře 230 m² (ostatní plocha/manipulační plocha),
- vše ve vlastnictví [REDAKCE]

Žadatelé zaslali městu Příbram nabídku k odkupu výše uvedených pozemků včetně záměru vybudovat investici – veřejné prostranství v k. ú. Orlov. K nabídce žadatelé připojili podklady, ve kterých mimo jiné uvádí, že záměrem veřejného prostoru je vybudovat zhruba 80 veřejných parkovacích stání včetně nabíjecích stanic pro elektromobily, veřejný prostor pro shromažďování obyvatel obce, vybudování zálivu pro MHD, plánem je i vybudování sportovního hřiště. Celková výměra zájmového území činí 5.490 m².

Odhad stavebních nákladů na vybudování veřejného prostoru je žadateli spočten na částku 15.000.000,00 Kč.

Cena za nabízené pozemky:

- společnost ORFAR s.r.o. nabízí své pozemky městu Příbram za celkovou cenu 10.693.375,00 Kč včetně DPH (bez DPH činí celková cena 8.837.500,00, tj. 2.500,00 Kč/m² bez DPH).
- [REDAKCE] nabízí své pozemky městu Příbram za celkovou cenu 4.887.500,00 Kč, (tj. 2.500,00 Kč/m²).

Součástí předložené nabídky je dále rozpočet investice stavebních prací, tabulka s výpočtem cen pozemků, geometrické plány zájmového území a architektonická studie.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18.06.2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17.07.2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětné pozemky se nacházejí v ploše dle ÚP – tzv. plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV).

Odbor s uvedeným záměrem souhlasí. Jako podmínku uzavření dohody o prodeji však velmi doporučuje uzavření plánovací smlouvy. Právní kancelář Frank Bold, u které si město objednalo analytické posouzení města z hlediska urbánní ekonomiky, jehož výsledkem budou doporučení strategie dalšího rozvoje města.

Město Příbram si u této kanceláře objednalo i další službu, a to přípravu zásad pro jednání s investory a s ním související vzorové investorské smlouvy. Tyto smlouvy v době psaní tohoto vyjádření jsou městu ze strany kanceláře právě představovány.

Jedná se o právní nástroj, který zajišťuje a umožňuje hladký a zároveň bezpečný průběh investice, a to jak pro město, tak pro investora. Smlouvou mohou být ošetřeny také způsoby předání stavby veřejného prostranství a další infrastruktury do správy města apod. Tento případ by mohl být právě použit jako modelový příklad, na kterém by si město mohlo tyto nástroje rovnou "vyzkoušet" a to i díky tomu, že je má v podstatě v tuto chvíli již k dispozici.

Dále odbor doporučuje v rámci času přípravy smlouvy drobných kosmetických úprav dopracování veřejných prostranství (parkovišť), zejména pak bezpečnější přístup chodců na navržené veřejné prostranství (náměstí). Ze studie a z přiloženého rozpočtu není zcela jasně patrný rozsah území zamýšlený k realizaci. Je potřeba toto přesně vyspecifikovat, např. v situačním výkresu, resp. projektové dokumentaci. Se studií projektu je architekt města obeznámen a vnímá ho jako jedinečnou příležitost pro Orlov, potažmo celou Příbram, kdy město může tímto způsobem získat parkovací kapacity pro záhytné parkoviště pro turistický nástup do Brd. Z výše uvedeného důvodu architekt města doporučuje projekt, resp. odkup pozemků k dalšímu dopracování a následně k realizaci, a to, pokud možno při splnění jeho výše uvedených doporučení.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města):

Odbor na předmětných pozemcích neplánuje realizovat žádnou investiční akci.

Odbor není schopen posoudit cenu odhadu stavebních nákladů (nemá na to odbornost ani SW vybavení).

Odbor se obecně domnívá, že v současné ekonomické situaci, kdy se město Příbram připravuje na velké investiční projekty (Plavecký bazén, ČOV Příbram, odkanalizování Kozičina), by byl výkup

na úkor jiných plánovaných investic. Výkupem pak bude město Příbram zatíženo údržbou veškerých ploch. V případě schválení odkupu, OIRM navrhuje zajistit technický dozor investora za město Příbram v průběhu realizace, který bude kontrolovat kvalitu prováděných stavebních prací.

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:
Odbor nemá námitek k podané nabídce.

Vyjádření Osadního výboru Orlov:
Osadní výbor souhlasí s odkupem pozemků v k. ú. Orlov včetně záměru vybudovaného veřejného prostranství.

Dle vyjádření společnosti 1. SčV, a.s. se na pozemku p. č. 181/2 v k. ú. Orlov nachází vodovodní přípojka a přípojka kanalizace.

Dle katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví společnosti ORFAR s.r.o. zatíženy zástavním právem k zajištění pohledávky ve výši 2.850.000,00 Kč s příslušenstvím.

OSM k výše uvedené nabídce dále uvádí, že se mu nepodařilo zjistit, proč je v nabídce uvedeno město jako zájemce. Pátrací činností bylo zjištěno, že v roce 2021 byl OSM od bývalého městského architekta [redacted] předán koncept – situace řešení návsi v Orlově spolu s žádostí o vypracování znaleckého posudku na možný výkup pozemků p. č. 180, p. č. 181/1, p. č. 181/2, vše v k. ú. Orlov, ve vlastnictví [redacted]. Znalecký posudek č. 1139-83/21 ze dne 09.11.2021 vypracovaný znalkyní Ing. Kamilou Stěpánkovou ocenil tyto pozemky cenou 1.300,00 Kč/m². K řádnému výkupu však nedošlo. V současné době není dle vyjádření OIRM nikdo, kdo by byl informován o projektu týkajícího se úpravy návsi v Orlově.

OSM předkládá výkonným orgánům doručenou nabídku ve formě záměru, a to z důvodu časové tísně, neboť v nabídce je uvedeno, že je platná pouze do 30.06.2024.

Fond pozemků – výše zůstatku ke dni 26.05.2024 je 9.316.021,95 Kč, dále je částka 24.000.000,00 Kč uložena na spořicímu účtu.

Komise pro realizaci majetku města projednala tento materiál na svém zasedání dne 30.04.2024 s následujícím stanoviskem:

Komise nedoporučuje schválit záměr přijetí nabídky k odkupu pozemků p. č. 175, p. č. 181/9, p. č. 181/10, p. č. 181/11, p. č. 181/12, p. č. 181/13, p. č. 181/14, p. č. 181/15, p. č. 181/16, p. č. 181/17, p. č. 181/18, p. č. 181/2, p. č. 181/7, p. č. 181/8, vše v katastrálním území Orlov, včetně vybudovaného veřejného prostranství.

Vyjádření komise: Město Příbram má před sebou velké investiční projekty, odkup pozemků by tedy byl na úkor plánovaných investic (ČOV, plavecký bazén, odkanalizování Kozičina), navíc už se město v jednání s Vojenskými lesy a statky ČR ohledně výkupu parkoviště u lesa blíží do finále.

KRMM současně upozorňuje na nezrealizovaný koncept (včetně znaleckého posudku) bývalého městského architekta na řešení návsi v Orlově, který počítal s 50 parkovacími místy, dětským hřištěm atd., atd.

OSM pro doplnění uvádí, že probíhá jednání s Vojenskými lesy a statky ČR, s. p., ohledně směny části pozemku p. č. 286 o výměře 4.387 m² z celkové výměry 338.917 m² v k. ú. Orlov (cesta vedoucí směrem k hájovně Slanina, která navazuje na cestu v jejich vlastnictví) ve vlastnictví města Příbram za pozemek p. č. 325 o výměře 6.132 m² v k. ú. Obecnice v Brdech (parkoviště pod lesem v obci Orlov) ve vlastnictví Vojenských lesů a statků ČR, s. p. (viz situační snímek na konci příloh materiálu). Ze strany města byl objednan geometrický plán na přesné vytyčení předmětné části pozemku, vypracování znaleckého posudku na ocenění předmětných pozemků dle domluvy zajistí Vojenské lesy a statky ČR. Dle jejich vyjádření je jejich vnitřními předpisy požadováno při převodu vlastnických práv, převádět pozemek zapsaný v katastru nemovitostí, nikoliv pouze část pozemku, ač přesně specifikovanou geometrickým plánem. OSM proto v současné době zajišťuje ve spolupráci s Odborem životního prostředí a Stavebním úřadem a územním plánováním dokumenty potřebné k zápisu části pozemku p. č. 286 v k. ú. Orlov do katastru nemovitostí, tj. souhlas s dělením lesního pozemku, odnětí pozemku z funkce lesa, územní rozhodnutí.

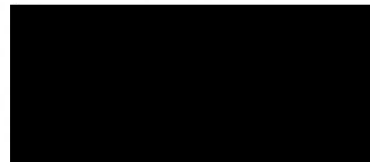
Přílohy:

1. Situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
2. Nabídka, včetně příloh
3. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města, vyjádření Odboru silničního hospodářství, vyjádření Osadního výboru Orlov
4. Koncept – řešení návsi v Orlově
5. Znalecký posudek č. 1139-83/21
6. Situační snímek znázorňující řešenou směnu pozemků s Vojenskými lesy a statky ČR





ORFAR s.r.o.
Plzeňská 134
261 01 Příbram
IČ: 281 81 336



Město Příbram
Odbor správy majetku
pí. Vaverková
Tyršova 108
261 01, Příbram I

Váš dopis značky / ze dne

Věřizna / linka

Místo

Datum


melichar@orfaz.cz

Příbram

26. 3. 2024

***věc: „Nabídka k odkoupení záměru vybudovaného veřejného
prostranství v k.ú. Orlov“***

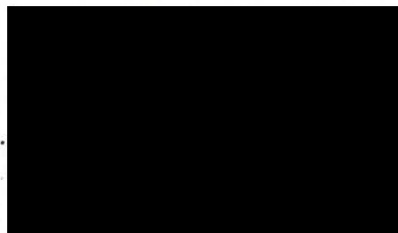
Tímto vám nabízíme,
k odkupu plánovaného vybudovaného prostranství v k.ú Orlov, které se bude nacházet
na pozemcích p.č. 175; 181/9; 181/10; 181/11; 181/12; 181/13; 181/14; 181/15; 181/16;
181/17; 181/18; 181/2; 181/7; 181/8 dle přiložené dokumentace.

Nabídka k odkupu pozemků včetně vybudované investice je stranami, které činí
nabídku zájemci platná do 30. 6. 2024.

ORFAR s.r.o.
Plzeňská 134
261 01 Příbram
IČ: 281 81 336

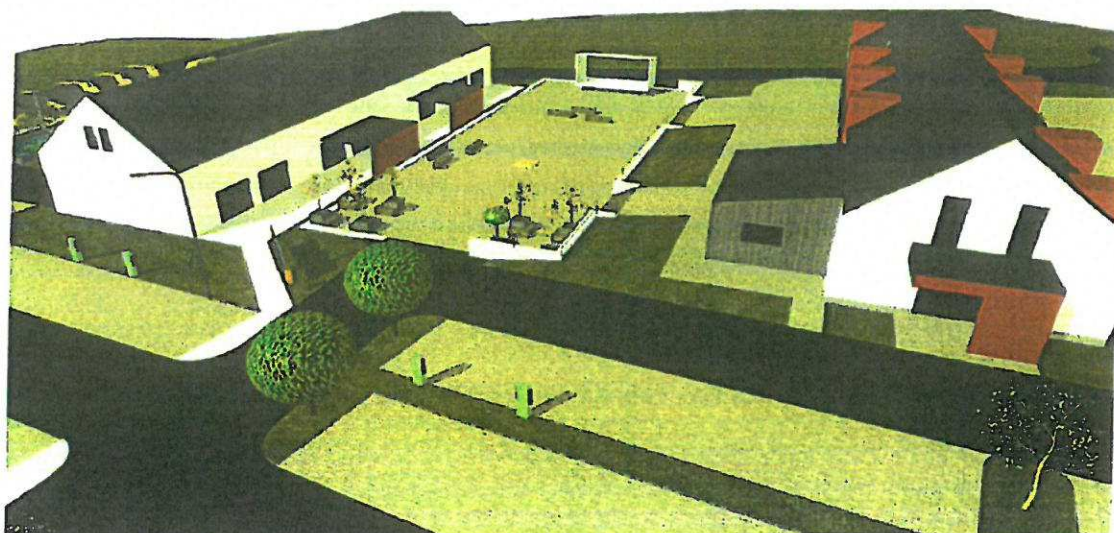


.....
ORFAR s.r.o.



Přílohy: Veřejný prostor Orlov – podklady k nabídce

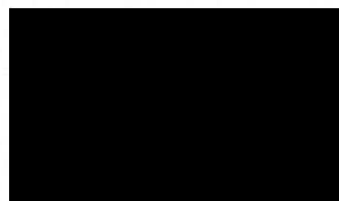
VEŘEJNÝ PROSTOR
ORLOV – podklady k
nabídce



2024

Strany, které činí nabídku:

ORFAR s.r.o.
IČ: 281 81 336
Plzeňská 134
Příbram 261 01



Zájemce: Město Příbram, IČ: 00243132, Tyršova 108, Příbram 261 01

Popis lokality

- Pozemky se nacházejí v centrální oblasti Městské části Příbrami katastrální území Orlov, v obci Orlov.
- Umístění pozemků navazuje na hlavní pozemní komunikaci v obci a pozemky jsou obslouženy městskou hromadnou dopravou. Pozemky jsou dále napojeny na inženýrské sítě vodovodu, kanalizace a elektřiny.

Záměr veřejného prostoru

- Záměrem je vybudovat zhruba 80 veřejných parkovacích stání včetně nabíjecích stanic pro elektromobily.
- Veřejného prostoru pro shromažďování obyvatel obce.
- Vybudování zálivu pro MHD.
- V rámci volnočasových aktivit je v plánu také vybudování sportovního hřiště.

Výměry a rozloha zájmového území

- Celková výměra zájmového území činí 5490 m² a je vyobrazena na příloze číslo 1.
- Ve vlastnictví:
 - [redacted] parcely číslo: 181/2; 181/7; 181/8.
 - ORFAR s.r.o. IČ: 281 81 336 parcely číslo: 175; 181/9; 181/10; 181/11; 181/12; 181/13; 181/14; 181/15; 181/16; 181/17; 181/18.

Záměr veřejného prostoru

- Záměrem je vybudovat zhruba 80 veřejných parkovacích stání včetně nabíjecích stanic pro elektromobily.

parcelní číslo	výměra m2
181/2	802
181/7	277
181/8	230
175	803
181/9	126
181/10	306
181/11	334
181/12	351
181/13	306
181/14	334
181/15	334
181/16	306
181/17	335
181/18	646
CELKEM	5490

Odhad stavebních nákladů na vybudování

- Odhad nákladů na vybudování infrastruktury, parkovacích stání, zálivu a úpravy veřejného prostranství, je stanoven dle přílohy číslo 1., kde celková částka předmětné investice včetně vedlejších nákladů odhadována ve výši 15.000.000,- Kč
- Další možností v další etapě je možné umístění veřejných toalet, zřízení infocentra v objektu na pozemku p.č. 176.

Cena nabízených pozemků

- Společnost ORFAR s.r.o. IČ: 281 81 336, jakožto vlastník pozemků 175; 181/9; 181/10; 181/11; 181/12; 181/13; 181/14; 181/15; 181/16; 181/17; 181/18 o celkové výměře 3535 m² nabízí uvedené pozemky za celkovou cenu 10.693.375,- Kč (slovy deset milionů šest set devadesát tři tisíc tři sta sedmdesát pět korun českých) včetně DPH.
- [REDAKCE] jakožto vlastník pozemků 181/2; 181/7; 181/8 o celkové výměře 1955 m² nabízí uvedené pozemky za celkovou cenu 4.887.500,- Kč (slovy čtyři miliony osm set osmdesát sedm tisíc pět set korun českých).

Cena nabízených pozemků

- Nabídka k odkupu pozemků včetně vybudované investice je stranami, které činí nabídku zájemci platná do 30. 6. 2024.

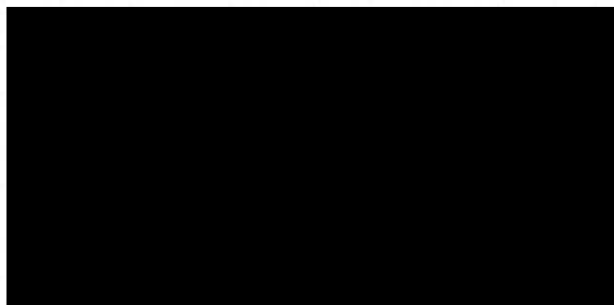
Přílohy:

- Příloha č.1: Rozpočet investice stavebních prací
- Příloha č.2: Tabulka s výpočtem cen pozemků
- Příloha č.3: Geometrické plány zájmového území
- Příloha č.4: Architektonická studie

V Příbrami dne 26. 3. 2024

ORFAR s.r.o.
Píseňská 134
281 01 Příbram
IČ: 281 81 336
2

.....
ORFAR s.r.o.



REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY A SOUPISŮ PRACÍ

Kód: 261

Stavba: Orlov

Místo: Orlov

Datum: 11. 2. 2024

Zadavatel: TM Consult a.s.

Projektant:

Zhotovitel: P.V.Trading cz s.r.o.

Zpracovatel:



Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	Cena s DPH [CZK]
Náklady z rozpočtů		10 069 096,56	12 183 606,84
1	SO 01 - Parkoviště a náměstí	10 069 096,56	12 183 606,84

REKAPITULACE STAVBY

Kód: 261
Stavba: Orlov

KSO:
Místo: Orlov

Zadavatel:
TM Consult a.s.

Zhotovitel:
P.V.Trading cz s.r.o.

Projektant:

Zpracovatel:

Poznámka:

CC-CZ:
Datum: 11. 2. 2024

IČ: 28076192
DIČ: CZ28076192

IČ: 26172909
DIČ: CZ26172909

IČ:
DIČ:

IČ:
DIČ:

Cena bez DPH **10 069 096,56**

	Sazba daně	Základ daně	Výše daně
DPH základní	21,00%	10 069 096,56	2 114 510,28
snížená	12,00%	0,00	0,00

Cena s DPH **12 183 606,84** **v CZK**

Projektant Zpracovatel

Datum a podpis: Razítko Datum a podpis: Razítko

Objednavatel Zhotovitel

Datum a podpis: Razítko Datum a podpis: Razítko

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

Orlov

Objekt:

1 - SO 01 - Parkoviště a náměstí

KSO:

Místo: Orlov

CC-CZ:

Datum: 11. 2. 2024

Zadavatel:

TM Consult a.s.

IČ: 28076192

DIČ: CZ28076192

Zhotovitel:

P.V.Trading cz s.r.o.

IČ: 26172909

DIČ: CZ26172909

Projektant:

IČ:

DIČ:

Zpracovatel:

IČ:

DIČ:

Poznámka:

Cena bez DPH

10 069 096,56

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH základní	10 069 096,56	21,00%	2 114 510,28
DPH snížená	0,00	12,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

12 183 606,84

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

Orlov

Objekt:

1 - SO 01 - Parkoviště a náměstí

Místo:

Orlov

Datum:

11. 2. 2024

Zadavatel:

TM Consult a.s.

Projektant:

Zhotovitel:

P.V.Trading cz s.r.o.

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

10 069 096,56

HSV - Práce a dodávky HSV

10 069 096,56

1 - Zemní práce

3 242 498,53

3 - Svislé a kompletní konstrukce

61 570,94

4 - Vodorovné konstrukce

266 197,32

5 - Komunikace pozemní

5 780 865,43

6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní

12 524,00

9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání

705 440,34

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

Orlov

Objekt:

1 - SO 01 - Parkoviště a náměstí

Místo:

Orlov

Datum:

11. 2. 2024

Zadavatel:

TM Consult a.s.

Projektant:

Zhotovitel:

P.V.Trading cz s.r.o.

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

10 069 096,56

D HSV Práce a dodávky HSV

10 069 096,56

D 1 Zemní práce

3 242 498,53

1	K	122251106	Odkopávky a prokopávky nezapažené v hornině třídy těžitelnosti I skupiny 3 objem do 5000 m3 strojně	m3	3 800,000	118,80	451 440,00
14	M	R1	Rozvodnice VO	ks	1,000	333 079,35	333 079,35
15	M	34774010	svítidlo veřejného osvětlení na dřík/výložník zdroj LED 83W 9350lm 4000K stmívatelné	kus	3,000	8 993,14	26 979,42
16	M	31674113	stožár osvětlovací uliční Pz 159/133/114 v 6,2m	kus	3,000	20 761,95	62 285,85
17	M	59262001	patka železobetonová pro stožáry do výšky 6m	kus	3,000	3 974,75	11 924,25
18	M	31673000	výložník obloukový jednoduchý k osvětlovacím stožárům uličním výška 1800mm vyložení 1500mm	kus	3,000	3 619,46	10 858,38
13	M	34111076	kabel instalační jádro Cu plně izolace PVC plášť PVC 450/750V (CYKY) 4x10mm2	m	180,000	136,56	24 580,80
12	K	132251102	Hloubení rýh nezapažených š do 800 mm v hornině třídy těžitelnosti I skupiny 3 objem do 50 m3 strojně	m3	35,000	931,51	32 602,85
10	K	162751117	Vodorovné přemístění přes 9 000 do 10000 m výkopku/sypaniny z horniny třídy těžitelnosti I skupiny 1 až 3	m3	2 400,000	337,52	810 048,00
11	K	171201231	Poplatek za uložení zeminy a kamení na recyklační skládce (skládkovné) kód odpadu 17 05 04	t	2 400,000	348,62	836 688,00
35	K	181411131	Založení parkového trávníku výsevem pl do 1000 m2 v rovině a ve svahu do 1:5	m2	2 980,000	26,09	77 748,20
36	M	00572420	osivo směs travní parková okrasná	kg	59,600	176,53	10 521,19
33	K	184201111	Výsadba stromu bez balu do jamky v kmene do 1,8 m v rovině a svahu do 1:5	kus	8,000	144,33	1 154,64
34	M	02650360	dub letní /Quercus robur/ 150-180cm	kus	8,000	129,90	1 039,20
27	K	184201122	Výsadba stromu bez balu do jamky v kmene přes 1,8 do 2,5 m ve svahu přes 1:5 do 1:2	kus	14,000	208,73	2 922,22
28	M	02640445	habr obecný /Carpinus betulus/ 200-250cm	kus	14,000	1 121,37	15 699,18
23	K	R2	Automat na parkování	ks	2,000	111 026,46	222 052,92
24	K	R3	Vjezd na soukromé parkoviště včetně systému	ks	2,000	155 437,04	310 874,08

D 3 Svislé a kompletní konstrukce

61 570,94

38	K	320901101	Úprava ploch betonových konstrukcí do 4 dnů odstraněním vrstvy tl do 50 mm	m2	80,000	154,33	12 346,40
39	K	320902021	Úprava ploch betonových konstrukcí do 28 dnů očištěním vodou	m2	80,000	20,76	1 660,80
30	K	348942131	Zábradlí ocelové osazené do bloků z betonu ze dvou vodorovných trubek	m	42,000	1 132,47	47 563,74

D 4 Vodorovné konstrukce

266 197,32

29	K	434313115	Schody z vibrolisovaných prefabrikátů se zřízením podkladních stupňů z betonu C 20/25	m	108,000	2 464,79	266 197,32
----	---	-----------	---	---	---------	----------	------------

D 5 Komunikace pozemní

5 780 865,43

7	K	564861111	Podklad ze šterkodrtě ŠD plochy přes 100 m2 tl 200 mm	m2	720,000	297,55	214 236,00
2	K	564871116	Podklad ze šterkodrtě ŠD plochy přes 100 m2 tl. 300 mm	m2	1 800,000	443,00	797 400,00
4	K	565155121	Asfaltový beton vrstva podkladní ACP 16 (obalované kamenivo OKS) tl 70 mm š přes 3 m	m2	1 800,000	492,96	887 328,00
5	K	573211108	Postřik živичný spojovací z asfaltu v množství 0,40 kg/m2	m2	1 800,000	11,55	20 790,00
3	K	573211109	Postřik živичný spojovací z asfaltu v množství 0,50 kg/m2	m2	1 800,000	14,10	25 380,00

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
6	K	577134141	Asfaltový beton vrstva ohrubná ACO 11 (ABS) tl 40 mm š přes 3 m z modifikovaného asfaltu	m2	1 800,000	373,05	671 490,00
31	M	74910110	lavička s opěradlem (neoktvená) 1800x760x800mm konstrukce-beton, sedák-dřevo	kus	14,000	16 098,84	225 383,76
32	M	74910152	stojan na kola na 10 kol oboustranný, kov 730x1750x500mm	kus	1,000	7 749,65	7 749,65
21	K	596211213	Kladení zámkové dlažby komunikací pro pěší ručně tl 80 mm skupiny A pl přes 300 m2	m2	1 080,000	386,37	417 279,60
22	M	59245013	dlažba zámková betonová tvaru I 200x165mm tl 80mm přírodní	m2	1 090,800	529,60	577 687,68
8	K	596212223	Kladení zámkové dlažby pozemních komunikací ručně tl 80 mm skupiny B pl přes 300 m2	m2	720,000	408,58	294 177,60
9	M	BET.S08C01	BEST-KROSO/8CM PŘÍRODNÍ	m2	727,200	578,50	420 685,20
25	K	R4	Nabíjecí stanice pro elektromobily		4,000	222 049,64	888 198,56
26	K	R5	Zázemí autobusové zastávky (skleněná zastávka včetně montáže)	ks	2,000	166 539,69	333 079,38
D 6			Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní				12 524,00
37	K	628195001	Očištění zdiva nebo betonu zdí a valů před započítáním oprav ručně	m2	80,000	156,55	12 524,00
D 9			Ostatní konstrukce a práce, bourání				705 440,34
19	K	916131213	Osazení silničního obrubníku betonového stojatého s boční opěrou do lože z betonu prostého	m	1 100,000	379,71	417 681,00
20	M	59217031	obrubník silniční betonový 1000x150x250mm	m	1 122,000	256,47	287 759,34

parcelní číslo	výměra m ²
181/2	802
181/7	277
181/8	230
175	803
181/9	126
181/10	306
181/11	334
181/12	351
181/13	306
181/14	334
181/15	334
181/16	306
181/17	335
181/18	646
CELKEM	5490

ORFAR

3535

1955

Cena bez DPH
Celkem ORFAR s.r.o.

2 500,00 Kč

8 837 500,00 Kč

S DPH

10 693 375,00 Kč

DPH

1 855 875,00 Kč

4 887 500,00 Kč

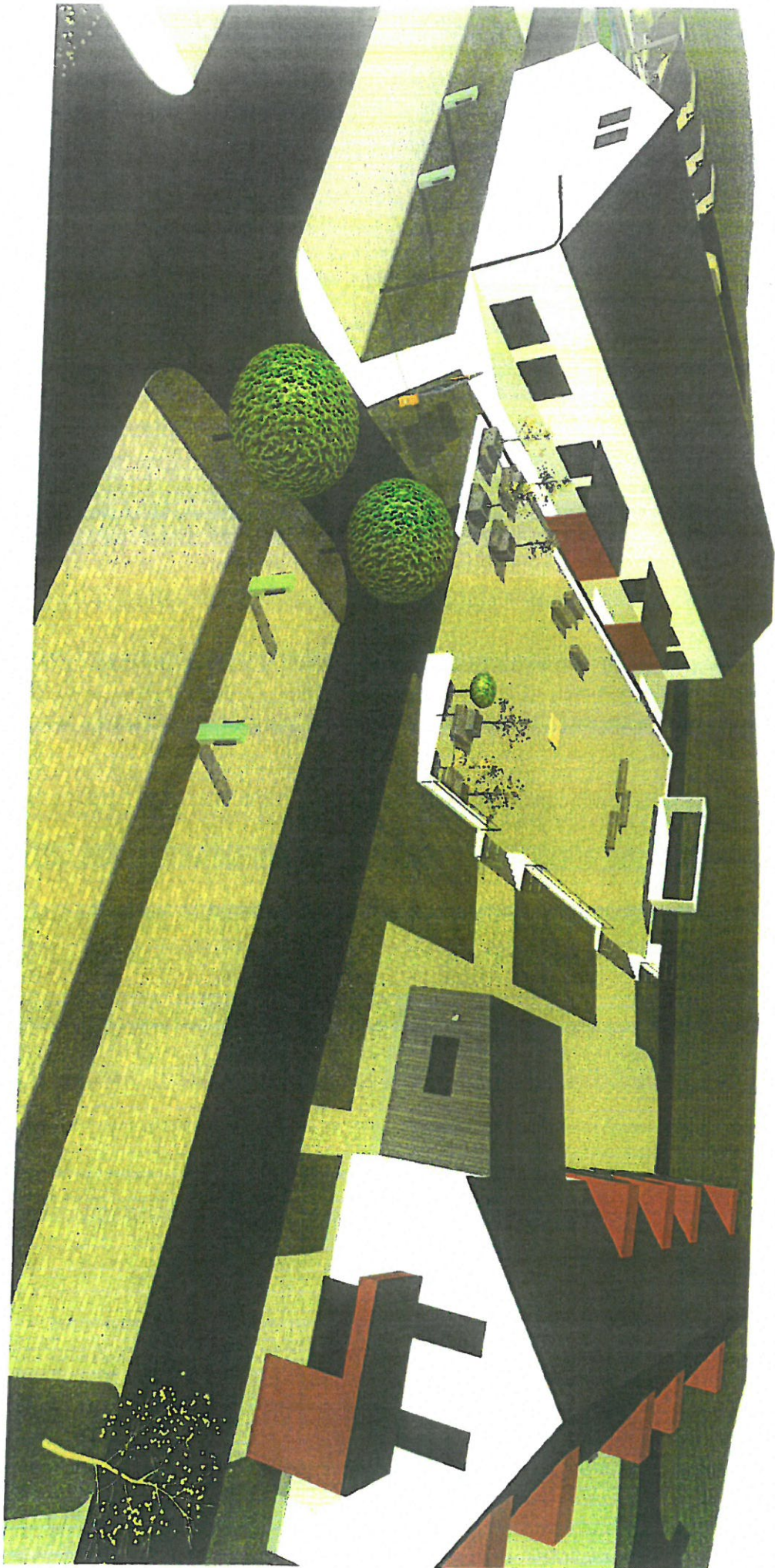
Celková cena

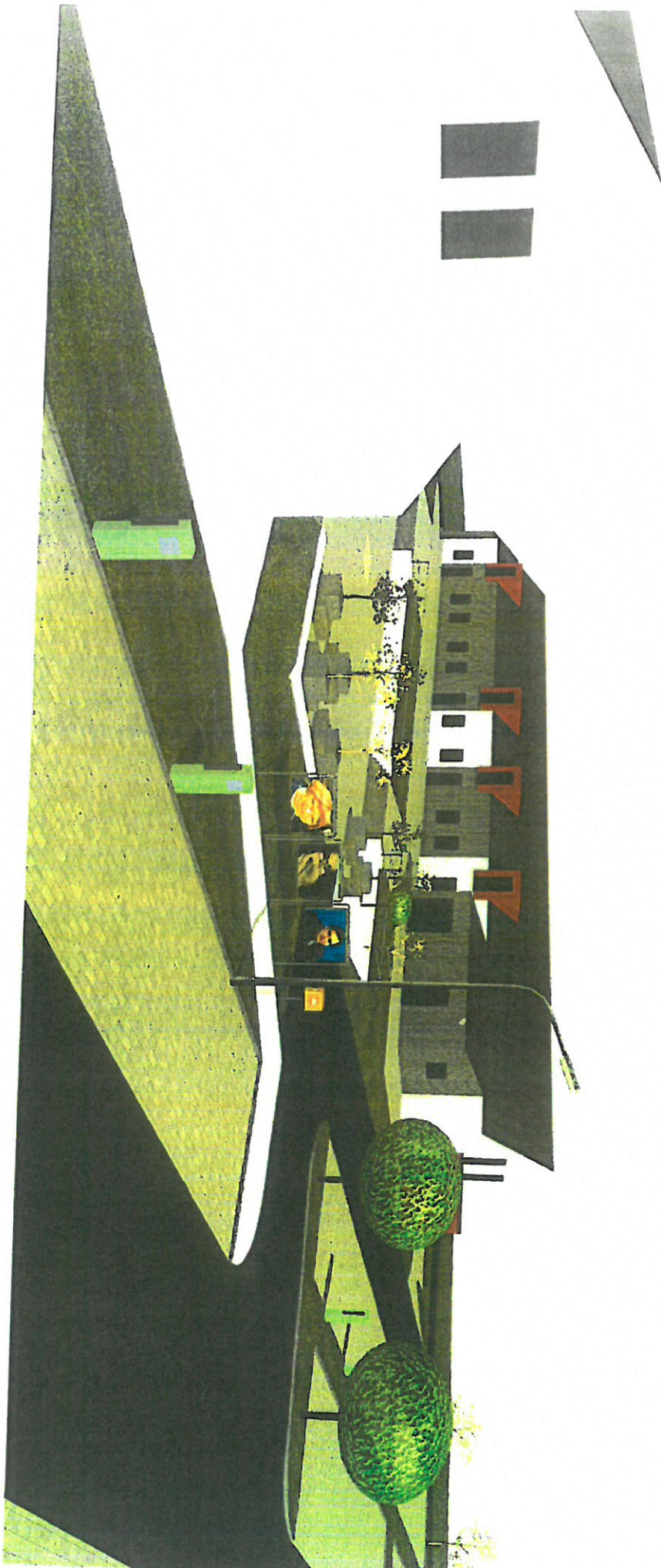
15 580 875,00 Kč

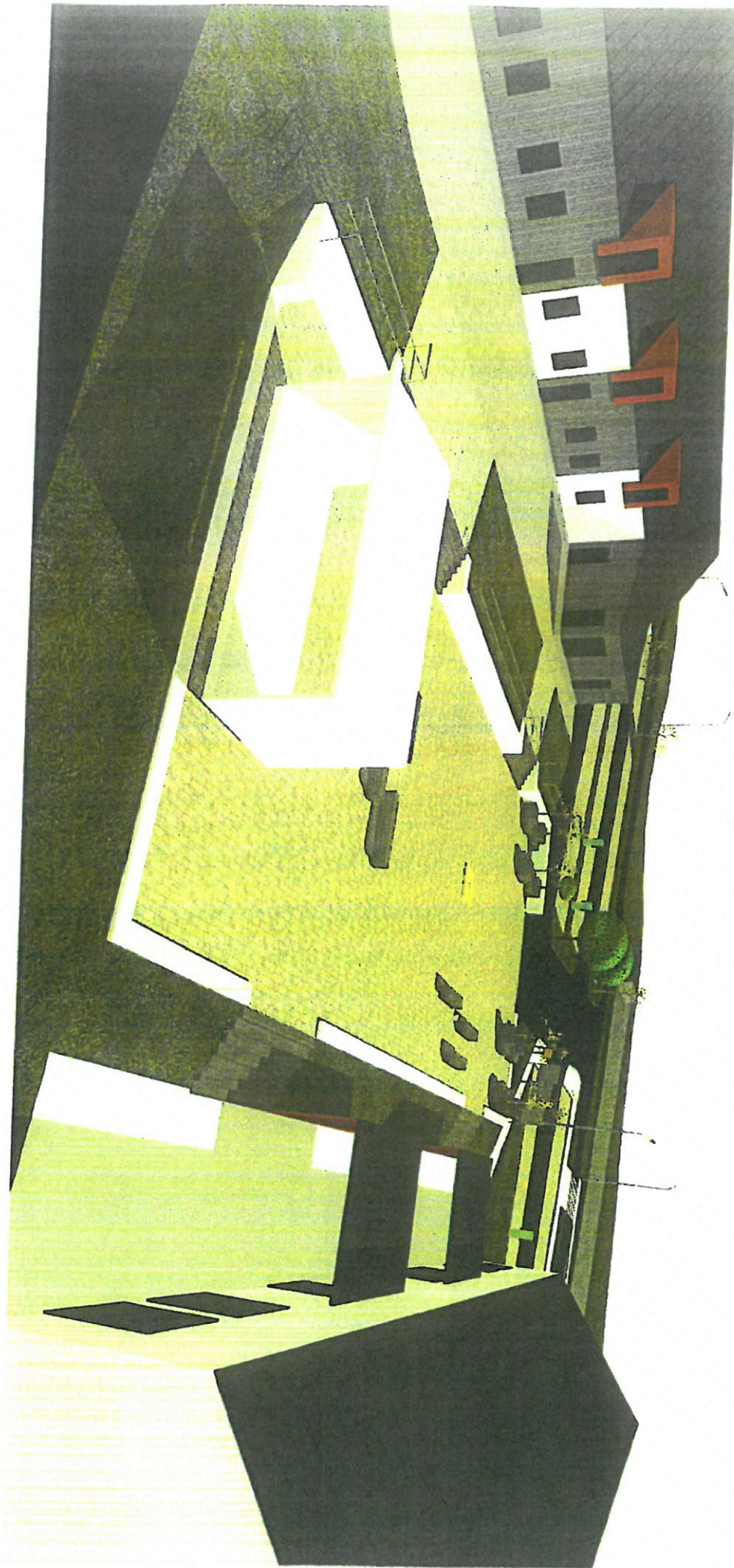




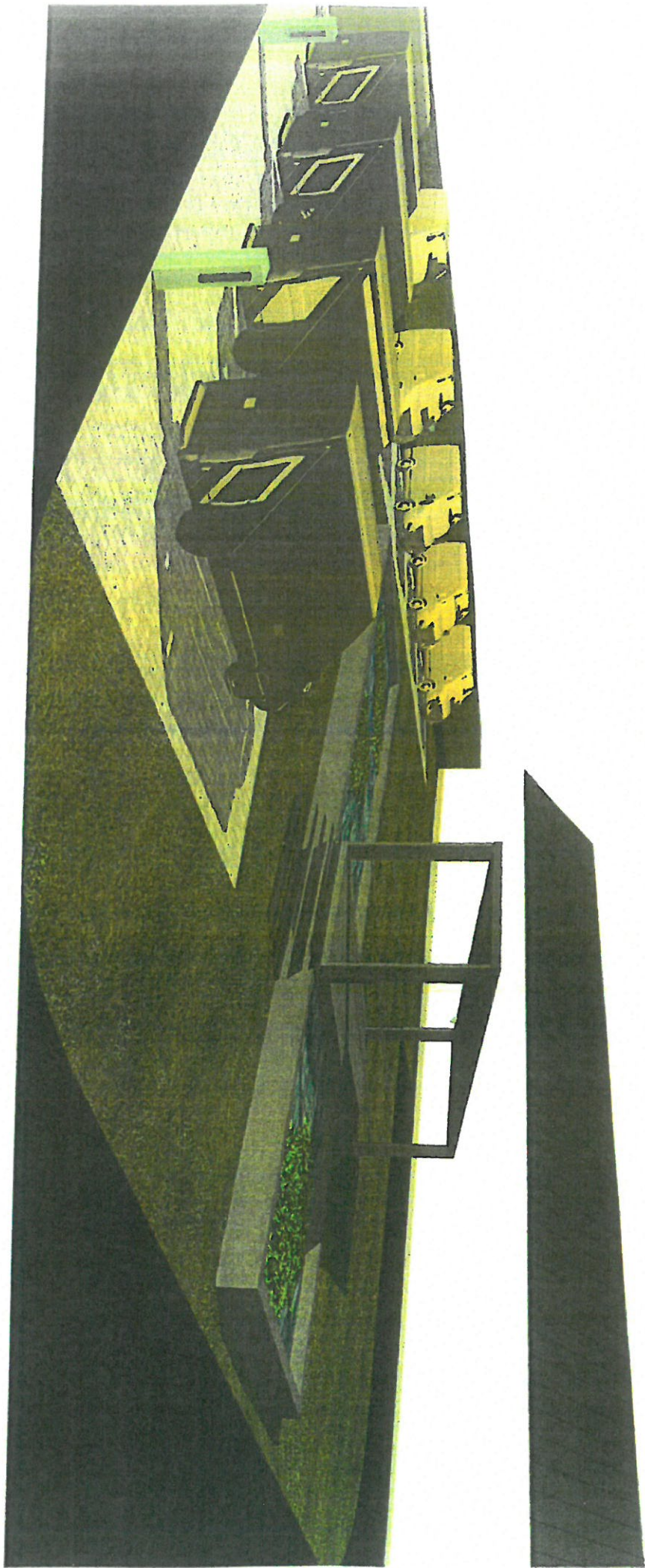


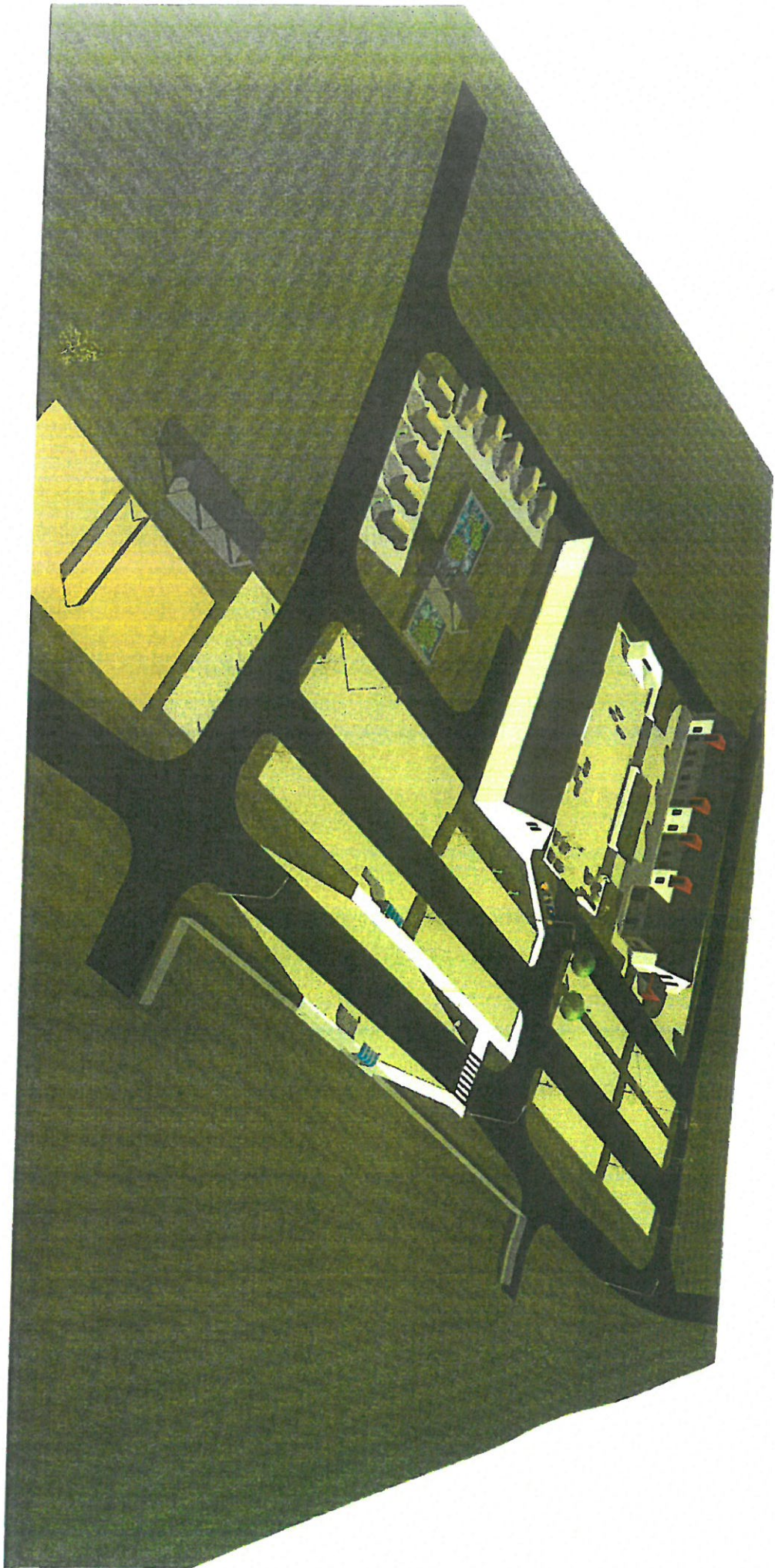


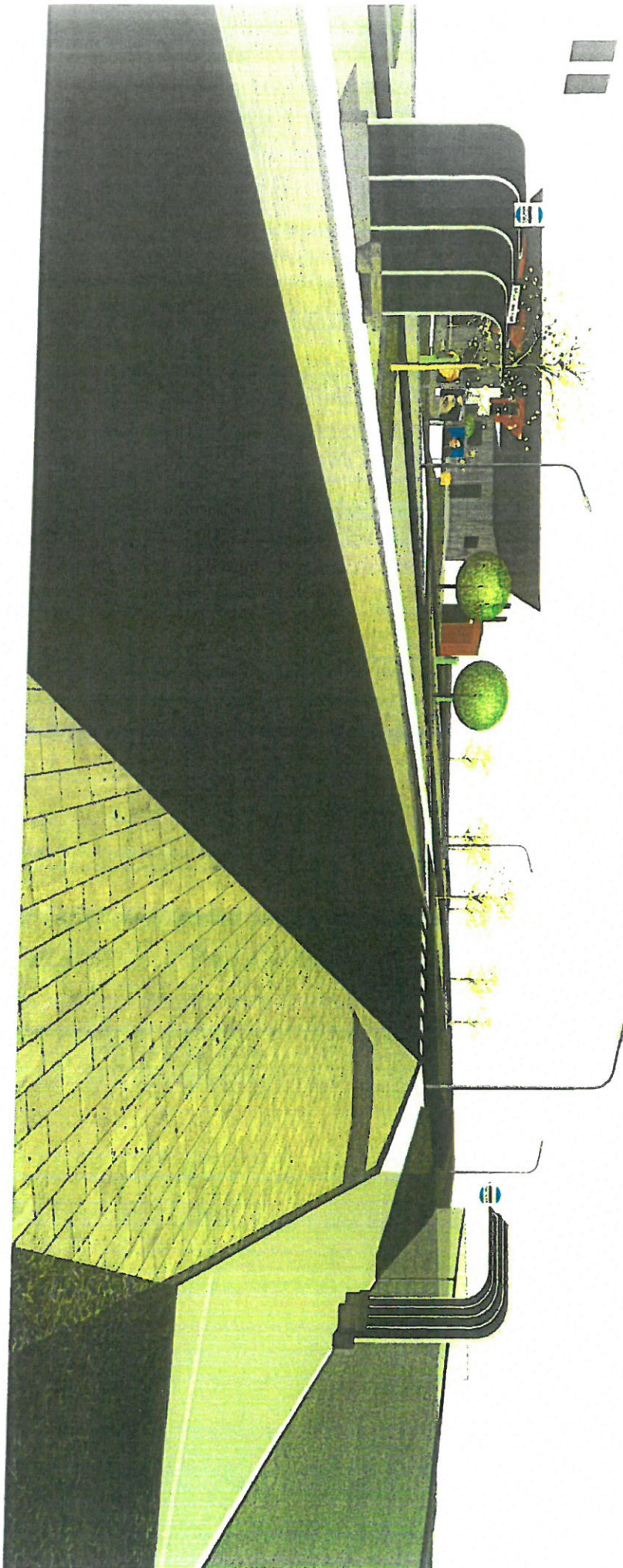






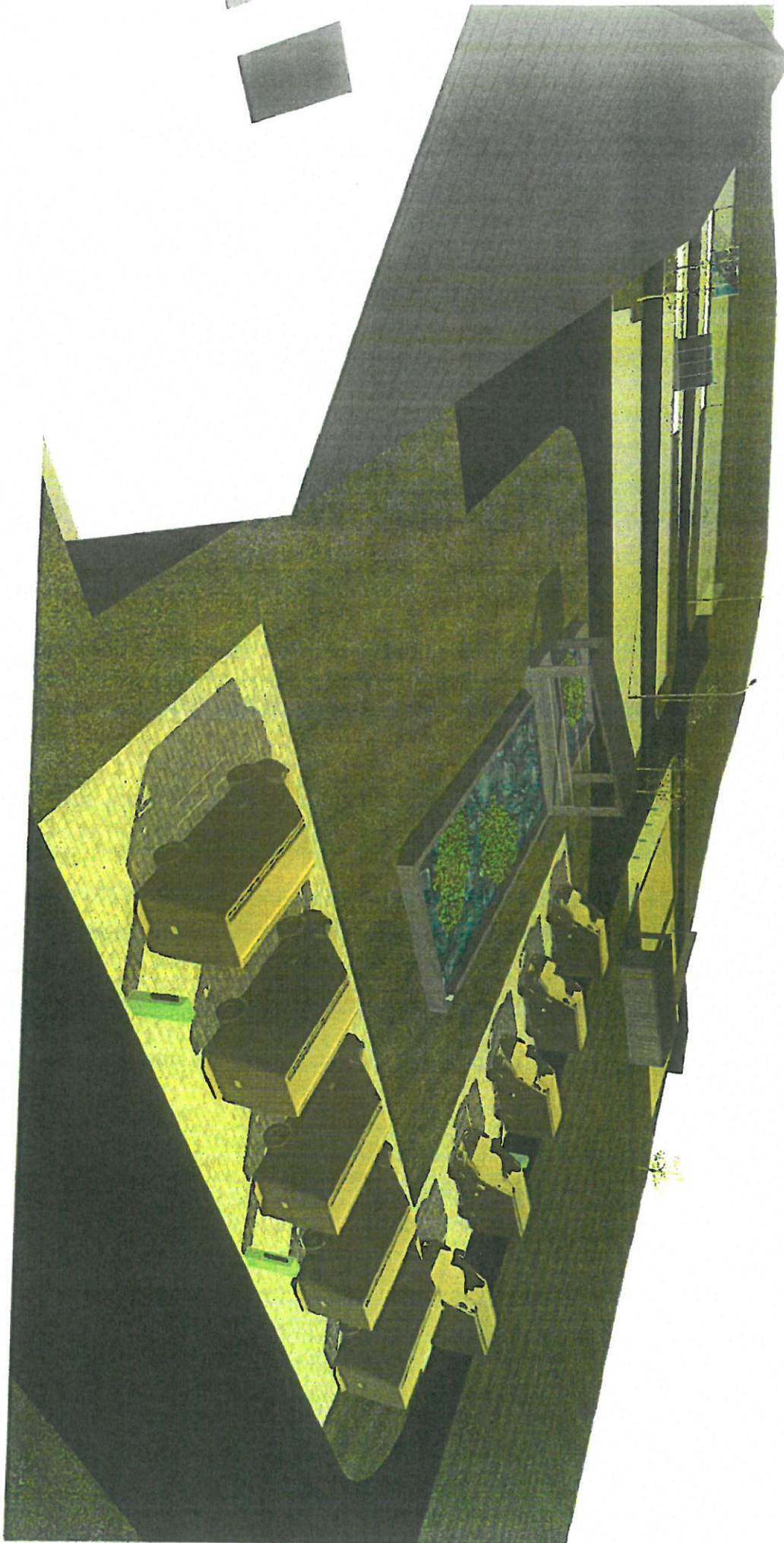












Petra Kramperová

Od: Libuše Hálová
Odesláno: úterý 9. dubna 2024 11:47
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: ORFAR s.r.o. - veřejné prostranství v k.ú. Orlov

Pozemky p. č. 175, p. č. 181/9, p. č. 181/10, p. č. 181/11, p. č. 181/12, p. č. 181/13, p. č. 181/14, p. č. 181/15, p. č. 181/16, p. č. 181/17, p. č. 181/18, p. č. 181/2, p. č. 181/7 a p. č. 181/8 vše v k. ú. Orlov – vyjádření Odboru investic a rozvoje města

Dne 08.03.2024 jste nás požádali o vyjádření k nabídce společnosti ORFAR s.r.o. k odkoupení pozemků p. č. 175, p. č. 181/9, p. č. 181/10, p. č. 181/11, p. č. 181/12, p. č. 181/13, p. č. 181/14, p. č. 181/15, p. č. 181/16, p. č. 181/17, p. č. 181/18, p. č. 181/2, p. č. 181/7 a p. č. 181/8 vše v k. ú. Orlov včetně záměru vybudovat veřejné prostranství v k. ú. Orlov.

K Vaší žádosti o vyjádření sdělujeme:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18. 06. 2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17. 07. 2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP Příbram.

Předmětné pozemky se nacházejí v ploše dle ÚP – tzv. *plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)*

1. **Vyjádření Odboru investic a rozvoje města (z hlediska rozvoje města)**

S uvedeným záměrem souhlasíme. Jako podmínku uzavření dohody o prodeji velmi doporučujeme uzavření plánovací smlouvy. Právní kancelář Frank Bold, u které si město objednalo analytické posouzení města z hlediska urbánní ekonomiky, jehož výsledkem budou doporučení strategie dalšího rozvoje města.

Další služby, které si u této kanceláře město objednalo je příprava zásad pro jednání s investory a s ním související vzorové investorské smlouvy. Tyto smlouvy v těchto dnech kancelář městu právě představuje.

Jedná se o právní nástroj, který zajišťuje a umožňuje hladký a zároveň bezpečný průběh investice, a to jak pro město, tak pro investora. Smlouvou tak mohou být také ošetřen způsob předání stavby veř. prostranství a další infrastruktury do správy města apod. Tento případ by mohl být právě použit jako modelový příklad, na kterém by si město mohlo tyto nástroje rovnou "vyzkoušet" a to i díky tomu, že je má v podstatě v tuto chvíli již k dispozici.

Dále doporučujeme v rámci času přípravy smlouvy drobných kosmetických úprav dopracování veřejných prostranství (parkovišť), zejména pak bezpečnější přístup chodců na navržené veřejné prostranství (náměstí). Ze studie a z přiloženého rozpočtu není zcela jasně patrný rozsah území zamýšlený k realizaci. Je potřeba toto přesně vyspecifikovat, např. v situačním výkresu, resp. projektové dokumentaci. Se studií projektu jsem obeznámen a vnímám ho jako jedinečnou příležitost pro Orlov, potažmo celou Příbram, kdy město může tímto způsobem získat parkovací kapacity pro záchytné parkoviště pro turistický nástup do Brd. Z výše uvedeného důvodu doporučuji projekt, resp. odkup pozemků k dalšímu dopracování a následně k realizaci, a to, pokud možno při splnění mých výše uvedených doporučení.

Vyřizuje: Ing. arch. Josef Tlustý/ 602 732 843

2. **Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska plánovaných investic města)**

- OIRM na předmětných pozemcích neplánuje realizovat žádnou investiční akci.
- OIRM není schopen posoudit cenu odhadu stavebních nákladů (nemá na to odbornost ani SW vybavení).
- Obecně se však domníváme, že v současné ekonomické situaci, kdy se město Příbram připravuje na velké investiční projekty (Plavecký bazén, ČOV Příbram, odkanalizování Kozičina), by byl výkup na úkor jiných plánovaných investic. Výkupem pak bude město Příbram zatíženo údržbou veškerých ploch. V případě schválení odkupu, OIRM navrhuje zajistit technický dozor investora za město Příbram v průběhu realizace, který bude kontrolovat kvalitu prováděných stavebních prací.

Vyřizuje: Ing. Pavel Bureš/ 318 402 559

S přáním hezkého dne.

Libuše Hálová

referent Odboru investic a rozvoje města

T: 318 402 576

E: libuse.halova@pribram.eu

Petra Kramperová

Od: Kateřina Siblíková
Odesláno: pátek 12. dubna 2024 11:33
Komu: Petra Kramperová
Předmět: RE: ORFAR s.r.o. - veřejné prostranství v k.ú. Orlov

Vážená kolegyně,

na základě nabídky od společnosti ORFAR s.r.o. k odkoupení pozemků (viz žádost) včetně záměru vybudovat veřejné prostranství v k. ú. Orlov Vám sdělujeme:

- Odbor silničního hospodářství nemá námitek

S pozdravem

Ing. Kateřina Siblíková

referent Odboru silničního hospodářství

T: 318 402 526

E: katerina.siblikova@prijram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petra Kramperová <Petra.Kramperova@prijram.eu>

Sent: Wednesday, April 3, 2024 7:56 AM

To: Libuše Hálová <Libuse.Halova@prijram.eu>; Kateřina Siblíková <Katerina.Siblikova@prijram.eu>

Subject: ORFAR s.r.o. - veřejné prostranství v k.ú. Orlov

Vážené kolegyně,

OSM obdržel nabídku společnosti ORFAR s.r.o. k odkoupení pozemků včetně záměru vybudovat veřejné prostranství v k. ú. Orlov (nabídku zasílám v příloze).

Prosím o vyjádření k nabídce ve lhůtě 14 dnů. OIRM prosím i k vyjádření k ceně odhadu stavebních nákladů na vybudování.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Petra Kramperová

vedoucí oddělení majetkoprávního

T: 318 402 529

E: petra.kramperova@prijram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web

Odbor správy majetku

Bc. Petra Kramperová
vedoucí oddělení majetkoprávního

V Příbrami 16.04.2024

Odpověď na žádost o vyjádření k odkoupení pozemků v Orlově

Vážení,

Osadní výbor Orlov souhlasí s nabídkou, kterou Odbor správy majetku obdržel od vlastníků k odkoupení pozemků p. č. 175, 181/9, 181/10, 181/11, 181/12, 181/13, 181/14, 181/15, 181/16, 181/17, 181/18, 181/2, 181/7, 181/8, vše v k. ú. Orlov, včetně záměru vybudovaného veřejného prostranství.

S pozdravem



Sona Ondračková

Předsedkyně OV Orlov

ORLOV - NÁVES

koncept



název akce:	investor:	obsah výkresu:	zpracoval:	datum:	číslo výkresu:
ORLOV - řešení návsi	Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I	KONCEPT - situace	Ing. arch. Jaroslav Malý, OIRM	23.06.2021	001

MěÚ Příbram
Doručeno: 29.11.2021
MeUPB 114628/2021
listy 14 přílohy
druh kopie faktury



mepmes14979d4

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1139 - 83/21

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stanovení tržní hodnoty části pozemků p.č. 180, 181/1 a 181/2 v k.ú. Orlov a obci Příbram

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 14 (5 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 09.11.2021

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 16.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro majetkové vypořádání

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.11.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy z internetu
- Územní plán Příbram
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Části pozemků p.č. 180, 181/1 a 181/2 v k.ú. Orlov a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění: Příbram - Orlov
261 01 Příbram - Orlov
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Orlov
Počet obyvatel: 32 503
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 215,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

[REDAKCE]
OKFAR s.r.o., Plzeňská 134, 261 01 Příbram I, podíl 1/1

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky se nachází v původní zástavbě v části města Příbram - Orlov, která je vzdálená 4 km do centra Příbrami, autobusová zastávka s pravidelnou linkou MHD je 200 m, v obci je restaurace, kompletní občanská vybavenost pak ve 4 km vzdálené Příbrami. Jedná se o cca 25 m široký pás podél místní komunikace, na pozemcích jsou náletové dřeviny. V územním plánu, platném od 1.10.2021 jsou pozemky vedené jako BV - bytová výstavba (v hlavním výkrese je stále označení VS, dle vyjádření Moniky Škvor Filipové z oddělení územního plánování je tento popis v územním plánu uveden chybně).

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,135$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,110$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,260$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,177$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,060 * 1,000 * 1,110 = 1,177$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	1 215,-	1,177	0,300	429,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	180	300	429,02	128 706,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	181/2	2 600	429,02	1 115 452,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	181/1	920	429,02	394 698,40
Stavební pozemky - celkem			3 820		1 638 856,40

Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 638 856,40 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 1 638 856,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 638 856,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 638 860,- Kč

slovy: Jedenmiliónšestsetřicetostisícostšedesát Kč

4.3. Ocenění tržní hodnotou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců.

Porovnání nabízených prodejů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

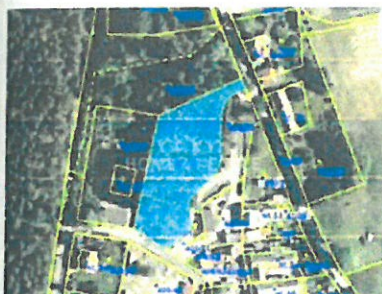
I. Nemovitost

Obec: Láz

Charakter: pozemek – k výstavbě

Nabízená cena: 4 784 000,- Kč (2 000,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 2 392 m²



Zdrojem informací – internet.

Pozemek určený pro rodinné bydlení v obci Láz, 10 km od Příbrami, se nachází v klidné, zastavěné části obce - územním plánem určené k bydlení. K pozemku je přivedena obecní příjezdová komunikace, k pozemku je přivedena kanalizace a vodovod, elektřina je 5 m od pozemku.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet - koeficient 0,95; Velikost pozemku - menší - koeficient 0,90; Poloha pozemku – dál od Příbrami - 1,03; Možnost zastavění – stejná - koeficient 1,00; Intenzita využití - stejná - koeficient 1,00; Vybavení – přípojka vody a kanalizace – koef. 0,90
Celkový koeficient KC = 0,79 Upravená cena: 1 580 Kč/m²

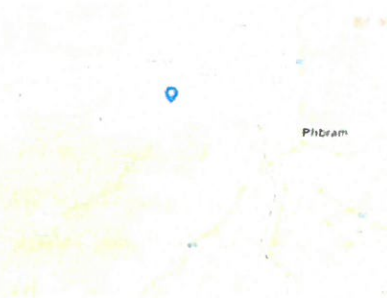
II. Nemovitost

Obec: Obecnice - Oseč

Charakter: pozemek – k výstavbě

Nabízená cena: 4 600 000,- Kč (1 316,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 3 494 m²



Zdrojem informací – internet.

Pozemek u obce Oseč u Obecnice, vzdálenost z centra obce 1 km, do Příbrami 4 km. Pozemek je územním plánem určen k bydlení, podmínky výstavby jsou dvě nadzemní podlaží, nebo jedno podlaží a podkroví a maximálně jedno podzemní. Na pozemku je stodola, do které je zavedená elektřina a zároveň návrh přestavby na RD. Voda řešená nově vybudovaným vrtem. Pozemek je rovinatý a vede k němu z obce nezpevněná obecní komunikace. Na pozemku je i mobilheim o dispozici 2+kk a montovaná garáž. Odpad je potřebný řešit ČOV.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet - koeficient 0,95; Velikost pozemku – stejná, lepší tvar - koeficient 1,00; Poloha pozemku – mírně horší - 1,10; Možnost zastavění – stejná - koeficient 0,95; Intenzita využití - stejná - koeficient 1,00; Vybavení – studna – koeficient 0,98

Celkový koeficient KC = 0,97 Upravená cena: 1 280 Kč/m²

Realizované prodeje

III. Nemovitost

Obec: Háje

Charakter: pozemek – k výstavbě

Velikost pozemku: 2 245 m²

Realizovaná cena: 3 700 000,- Kč (1 650 Kč/m²)

Prodáno: 04/2021, V-3967/2021-211



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Velikost pozemku - menší - koeficient 0,95; Poloha pozemku - podobná - 1,00; Možnost zastavění – stejná, lepší tvar - koeficient 0,95; Intenzita využití - podobná - koeficient 1,00; Vybavení – přípojky – koeficient 0,90

Celkový koeficient KC = 0,82 Upravená cena: 1 350 Kč/m²

IV. Nemovitost

Obec: Hluboš - Kardavec

Charakter: pozemek – k výstavbě

Velikost pozemku: 1 286 m²

Realizovaná cena: 2 750 000,- Kč (2 140 Kč/m²)

Prodáno: 05/2021, V-4907/2021-211



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Velikost pozemku - menší - koeficient 0,85; Poloha pozemku – dál od Příbrami - 0,95; Dopravní dostupnost – podobná - koeficient 1,00; Možnost zastavění – stejná, lepší tvar - koeficient 0,94; Intenzita využití - podobná - koeficient 1,00; Vybavení – přípojky – koeficient 0,90

Celkový koeficient KC = 0,69 Upravená cena: 1 480 Kč/m²

5. ZÁVĚR

Porovnání bylo provedeno se dvěma internetovými nabídkami a třemi realizovanými prodeji rodinných domů:

- 1. srovnávaný pozemek je v podobné lokalitě, je určený k výstavbě RD, je ale podstatně větší a je nutné zpracovat územní studii. 2. pozemek je také v podobné lokalitě, je možnost rozdělení na dva, má přivedeny přípojky inženýrských sítí. Ceny realizované se ale pohybují zpravidla níže než ceny požadované. U pozemků v tomto regionu se toto nadhodnocení pohybuje kolem 5% nad realizovanou cenou.
- Realizované prodeje za posledních 6 měsíců – 3. pozemek je v podobné lokalitě, 4. pozemek je dál od Příbrami. Pozemky jsou určeny k výstavbě RD, mají příjezdové komunikace a přípojky elektr.

Pozemky se nachází v původní zástavbě v části města Příbram - Orlov, která je vzdálená 4 km do centra Příbrami, autobusová zastávka s pravidelnou linkou MHD je 200 m, v obci je restaurace, kompletní občanská vybavenost pak ve 4 km vzdálené Příbrami. Jedná se o cca 25 m široký pás podél místní komunikace, na pozemcích jsou náletové dřeviny. V územním plánu jsou pozemky vedené jako VS - plochy výroby a skladování (v hlavním výkrese je stále označení VS, dle vyjádření Moniky Škvor Filipové z oddělení územního plánování je tento popis v územním plánu uveden chybně).

Na základě porovnání všech inzerovaných pozemků s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na ceny z internetu, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců, i s ohledem na celkovou velikost a tvar pozemků, odhaduji tržní hodnotu na 1 300,- Kč/m²:

Části pozemků p.č. 180, 181/1 a 181/2 – tržní hodnota 4 950 000,- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1139 - 83/21 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 11.11.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

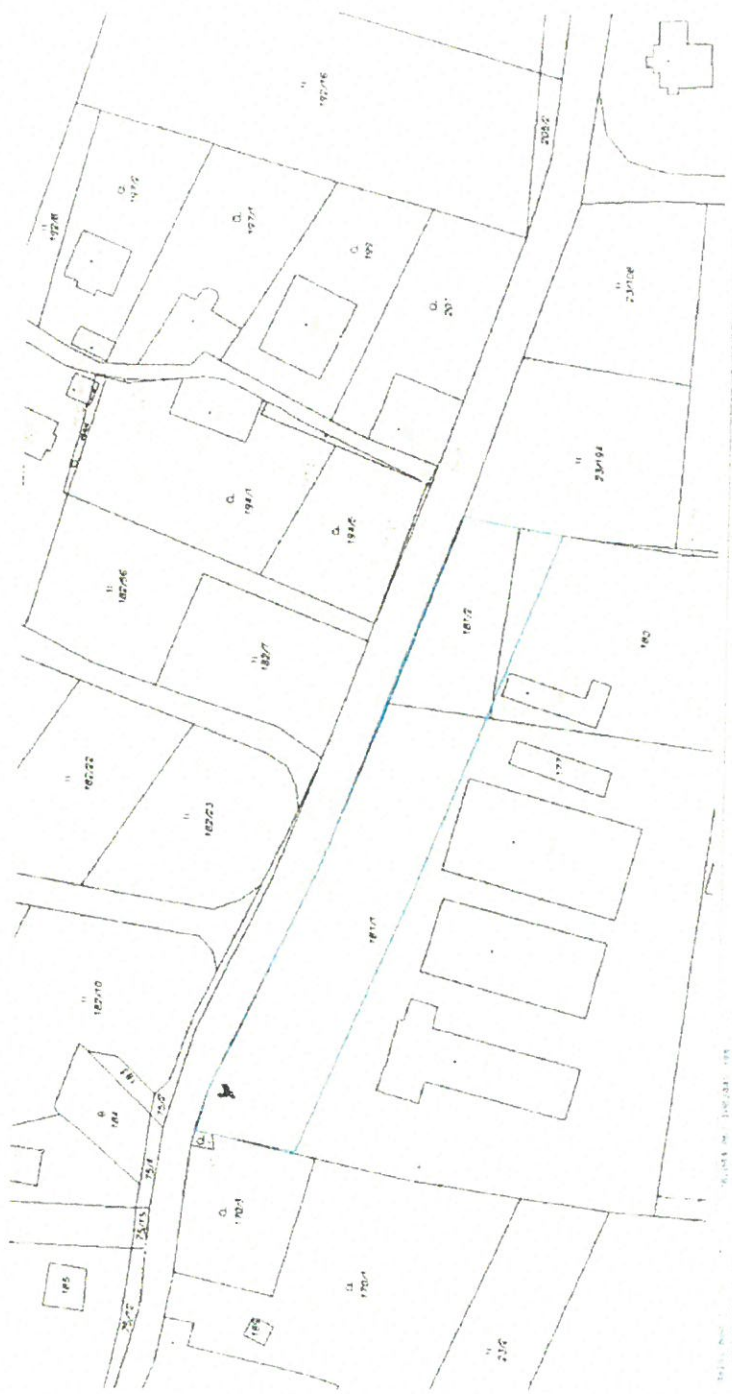
č: 1139 - 83/21

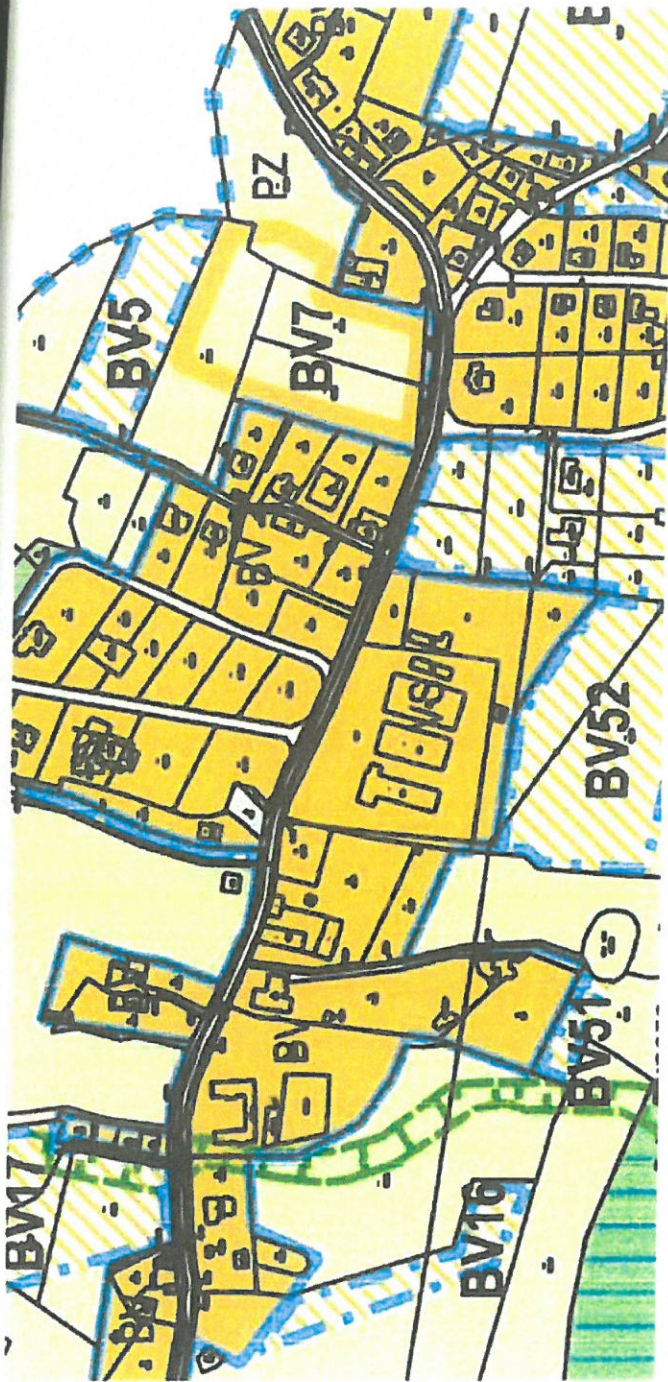
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Katastrální mapa	1
Geometrický plán	1
Územní plán	1
Mapa oblasti	1



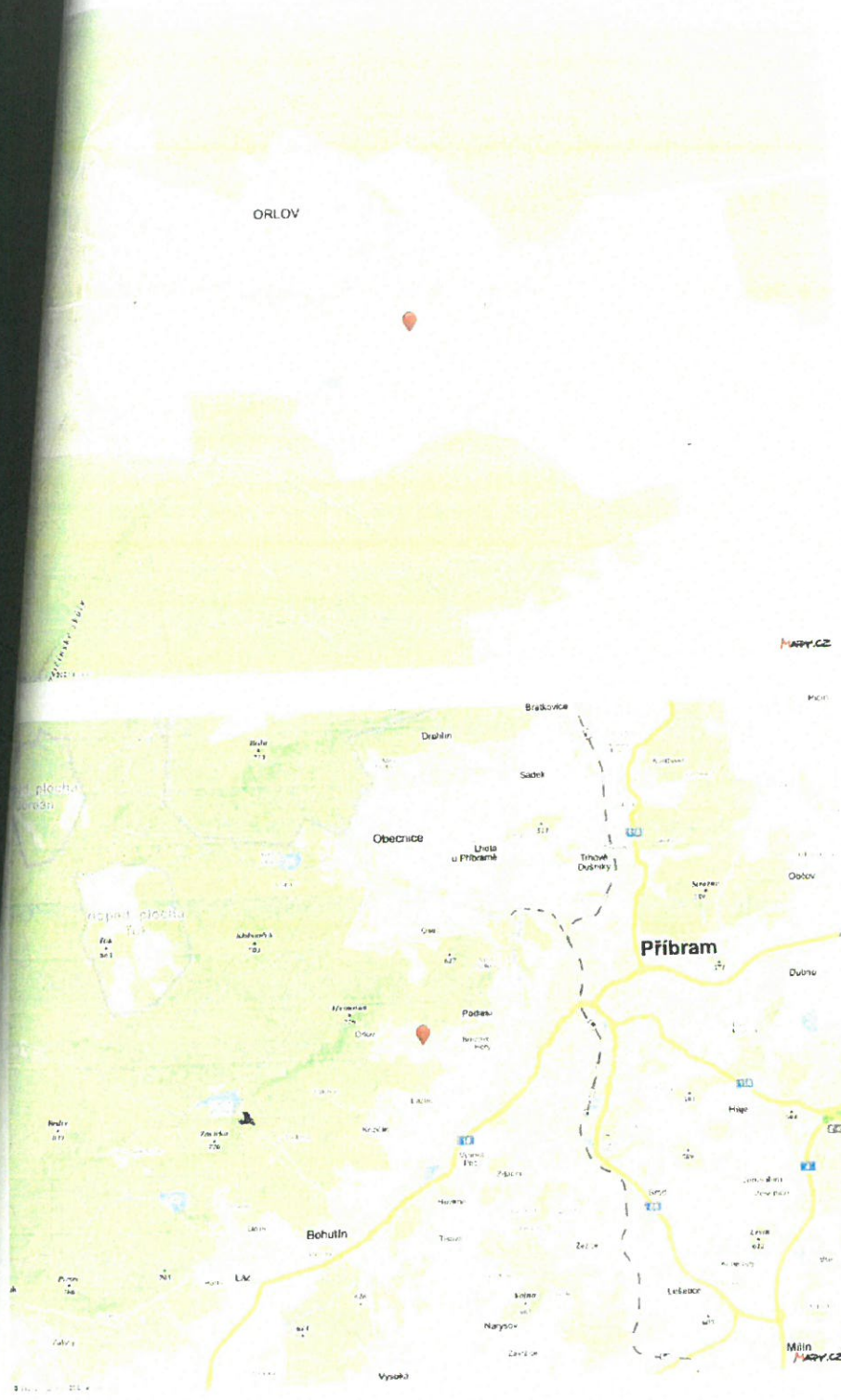


ORLOV, k.ú. Orlov





Mapa oblasti







P.C. 325

P.C. 286

P.C. 333