



## 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 urbání 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 příloženého 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

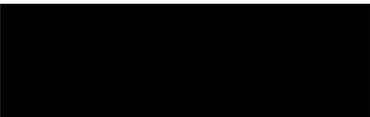
V Příbrami 16.04.2024

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



Soňa Ondračková

Předsedkyně OV Orlov





35 / 83

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



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073748/2024



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky v k.ú. Orlov a obci Příbram.

**Znalec:** Ing. Rudolf Štěpánek  
Jana Drdy 499  
261 01 Příbram VII

Číslo posudku v evidenci znalce: 4245 - 35/2024

**Zadavatel:** ORFAR s.r.o., IČ: 26159198  
Plzeňská 134  
26101 Příbram I

**TRŽNÍ CENA**

**22 255 000 Kč**

**Počet stran:** 33 a 18 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 18.09.2024

**Vyhotoveno:** V Příbrami 20.09.2024



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pozemků dle vyhlášky č.434/2023 Sb. a ceny v místě a čase obvyklé, nebo ceny tržní.

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.09.2024 za přítomnosti

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Příbrami, LV č.50 ze dne 18.9.2024
- výpis z KN Katastrálního úřadu v Příbrami, LV č.321 ze dne 18.9.2024
- kopie katastrální mapy ze dne 19.9.2024
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Orlov  
Adresa nemovité věci: Orlov, 261 01 Příbram

## Vlastnické a evidenční údaje

ORFAR s.r.o., IČ: 28181336, Plzeňská 134, 26101 Příbram I, LV: 321, podíl 1 / 1

## Místopis

Bohutín je obec v okrese Příbram ve Středočeském kraji, asi 6 km jihozápadně od Příbrami. K obci patří také části Havírna, Tisová a Vysoká Pec. V Bohutíně je občanská vybavenost, je zde škola, pošta, restaurace, obchod, sportovní zařízení, koupaliště. Obec je vyhledávaná pro rezidenční bydlení.

## Situace

- Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný
- Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné
- Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní
- Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus
- Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci:  okrajová část - ostatní
- Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace



## Celkový popis nemovité věci

Jde o pozemky v sousedství zástavby rodinných domů a zemědělských staveb. Pozemky jsou dle územního rozhodnutí č.j. MěUPB 29192/2024 ze dne 13.3.2024 vedené jako lokalita pro zástavbu RD.

Jde o polohu v lokalitě výstavby nových rodinných domů i historické zástavby. Jde o polohu poměrně žádanou.

Lokalita je v sousedství chráněné krajinné oblasti Brd.

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Část 1/ LV č.50

1.1. Silážní žlab

1.2. Pozemky I

#### 2. Část 2/ LV č.321

2.1. Pozemky II

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Část 1/ LV č.50

##### 1.1. Věcná hodnota ostatních staveb

1.1.1. Silážní žlab

##### 1.2. Hodnota pozemků

1.2.1. Pozemky I

#### 2. Část 2/ LV č.321

##### 2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky I

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Pozemky v k.ú. Orlov a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Orlov 261 01 Příbram
LV:	10501
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Orlov
Počet obyvatel:	32 743
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	3 280,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších



předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,167}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - Pozemky jsou dle územního rozhodnutí vedené jako lokalita pro zástavbu 9 RD.	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,225$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,061$$

## 1. Část 1/ LV č.50

### 1.1. Silážní žlab

Jedná se o silážní žlab na pozemku p.č.175.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	16.3. Hnojiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výměra:

$$17,40 * 42,60 * 0,60 = 444,74 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 100,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<u>3 978,98</u>
<b>Plná cena:</b> 444,74 m <sup>3</sup> * 3 978,98 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 769 611,57 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 70 = 77,1 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 77,1 % / 100)	=	<u>0,229</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>405 241,05 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,061
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b><u>429 960,75 Kč</u></b>
<b>Silážní žlab - cena zjištěná</b>	=	<b>429 960,75 Kč</b>