

- Nejmenší vzdálenost mezi RD je 5m, v protilehlých stěnách RD nejsou osazena okna z obytných místností, pouze okno ze schodišťového prostoru a vstupní dveře
- Na každém pozemku je v severní části zpevněná plocha pro parkování 2 osobních automobilů
- Likvidace dešťových vod - každý RD má v severní části svého pozemku akumulační nádrž o objemu 10m³ na dešťovou vodu s přepadem do vsakovacího objektu. Jimány jsou vody ze sítěchy a zpevněných ploch.
- Voda, kanalizace - pro každý RD jsou navrženy přípojky na vodovodní a kanalizační potrubí vedoucí v jižní části pozemků. Tyto přípojky musí být prozatím zaslepeny a mohou být využívány až po rekolaudaci na vodovodní a kanalizační řad (momentálně jsou vodovodní a kanalizační potrubí vedeny pouze jako přípojky) a bude-li dostatečná kapacita na čistírně odpadních vod Příbram. Do rekolaudace vodovodního a kanalizačního řadu budou na každém pozemku osazeny odpadní vyvážecí jímky, každá o objemu 10,55m³.
- Elektrická energie - Napojení 9 RD na rozvod silnoproudé elektroinstalace bude řešeno samostatnou PD zajišťovanou firmou ČEZ Distribuce, a s. Elektrické pilíře budou umístěny na severní hranici pozemku.
- Dopravní napojení - pozemky pro výstavbu 9 RD budou komunikačně přístupné novými vjezdy ze stávající komunikace Příbram-Orlov. Vjezdy navazují na JZ krajnici stávající komunikace, jsou navrženy tak, že jeden vjezd zajišťuje dopravní obslužnost pro 2 sousední pozemky. Pouze vjezd pro pozemek a RD 1 je řešen jako samostatný. Vjezdy jsou navrženy s asfaltovým povrchem alternativně se zámkovou dlažbou, spád směrem k pozemkům RD (spád 1%), dešťové vody z vjezdů a parkovacích ploch před RD budou vsakovány na pozemku stavebníka. Pod vjezdy budou osazeny propustky DN800, na horním lici propustků bude provedena ŽB deska tl. 150mm z betonu C20/25 vyztužená kari sítí 8/150-8/150.
- Oplocení - Jednotlivé pozemky budou oploceny systémových drátěným pletivem v=1,8m s podhrabovými prefa deskami. Vstupy a vjezdy na jednotlivé pozemky nebudou oploceny. Bude zajištěn přímý vjezd na parkovací místa před domy.
- Požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemky.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s projektovou dokumentací ověřenou v územním řízení, kterou vypracoval APLAN, projektová kancelář, Ing. Milan Sigmund, ČKAIT 0002627, datum 04/2023.
2. Při přípravě a provádění stavby bude stavebník dodržovat pokyny a podmínky obsažené v metodickém pokynu odboru ochrany ovzduší ministerstva životního prostředí ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností.
3. Stavebník požádá o vydání stavebního povolení zdejší stavební úřad v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. Bez stavebního povolení je možno realizovat pouze část staveb, které jsou uvedeny v § 103 stavebního zákona. Část stavby nevyžadující stavební povolení bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v územním řízení, která je přílohou tohoto rozhodnutí; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu
4. Projektová dokumentace k žádosti o stavební povolení bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb. a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
5. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem oprávněným zeměměřičem.
6. Při provádění části stavby nevyžadující povolení je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a použitých technických zařízení na stavbě a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
7. Při provádění části stavby nevyžadující stavební povolení budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
8. Před zahájením výkopových prací zajistí stavebník vytyčení všech podzemních inženýrských sítí a zařízení u jejich příslušných správců a zajistí splnění všech jejich podmínek k ochraně těchto sítí, včetně dodržení ochranných pásem.
9. Budou dodrženy podmínky vyjádření, závazných stanovisek, smluv, rozhodnutí:
 - a) Koordinované závazné stanovisko, MěÚ Příbram, č.j.: MeÚPB 67007/2023 ze dne 26.06.2023
 - b) Závazné stanovisko MěÚ Příbram, Odbor životního prostředí, Ochrana vod, č.j.: MeÚPB 89371/2023 ze dne 31.08.2023

- c) Stanovisko orgánu ochrany přírody ke kácení dřevin rostoucích mimo les. MěÚ Příbram, Odbor životní prostředí, č.j.: MeUPB 69367/2023/OŽP/RuL ze dne 30.06.2023.
- d) Vyjádření 1.SčV, a.s., zn.: 1SCVZAD18185 ze dne 20.12.2023 a to zejména:
- Přesná trasa VH sítě musí být před zahájením stavby vytyčena provozovatelem.
 - Je nutné dodržet podmínky ochranného pásma VH sítě, sítě nesmí být stavbou poškozeny. Nad trasou, v ochranném pásmu VH sítě nesmí být umístěna žádná trvalá stavba, ani propustky.
 - Vjezdy jsou navrženy v ochranném pásmu VH sítě. Pokud vlastník VH sítě (Město Příbram) vydá souhlas s umístěním stavby nad trasou a v ochranném pásmu VH sítě, požadujeme dodržení technických podmínek tj.: vjezdy musí být vybudovány z rozebíratelné dlažby. VH sítě musí zůstat uloženy ve stávající hloubce. S vlastníkem sítě bude sepsána Smlouva o věcném břemenu a služebnosti s podmínkami, které musí vlastník pozemku respektovat.
 - Pracovník 1.SčV, a.s. bude přizván ke kontrole rozebíratelné dlažby vjezdů. O výsledku kontroly bude proveden zápis, který bude podepsán pracovníkem 1.SčV, a.s.
 - Je nutné zajistit změnu užívání (rekolaudace) vodovodní a splaškové kanalizační přípojky pro parc.č.: 181/2 + 174 k.ú.: Orlov na vodovodní a kanalizační řad, na které je napojení přípojek pro RD navrženo. Po vydání rozhodnutí ke změně užívání je nutné dotořit právní vztahy mezi vlastníky VH sítě. Pokud nebudou vodovodní a kanalizační přípojka rekolaudované na řady předány do majetku města Příbram, bude nutné vybudovat předávací místo v místě napojení na vodovodní řad města Příbram s odpovídajícím měřidlem, dle kterého bude vlastníku vodovodní a kanalizační přípojky rekolaudované na příslušné řady, fakturováno množství pitné vody a množství splaškových vod pro všechny napojené objekty tzn. i pro 9 RD.
 - Napojení na kanalizaci je podmíněno dostatečnou kapacitou čistírny odpadních vod Příbram a bude možné až po provedených úpravách na ČOV. V současné době nejsou splněny podmínky, za kterých je provozovatel povinen umožnit připojení a zajistit vypouštění odpadních vod, tj. kapacitní a technické podmínky.
 - Kanalizační přípojky mohou být za současné situace povoleny, vybudovány až na jednotlivé parcely, zde však musí být zazátkovány a nepropojeny s vnitřními kanalizačními rozvody RD do doby zajištění kapacitních a technických podmínek na městské čistírně odpadních vod Příbram.
 - A další podmínky uvedené ve vyjádření.
- e) Vyjádření k projektové dokumentaci, ČEZ Distribuce, a.s., zn.: 001137052555 ze dne 31.08.2023
- f) Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Dopravní inspektorát, č.j.: KRPS-110293-2/ČJ-2023-011106 ze dne 26.04.2023
- Při realizaci požadujeme zajištění řádných reálných rozhledových poměrů dle platné ČSN 73 6110 pro bezpečný výjezd na uvedenou pozemní komunikaci.
 - Pro stavbu oplocení požadujeme, aby bylo vždy vzdáleno min. 2m od krajnice komunikace z důvodu zajištění rozhledových poměrů pro jednotlivé sjezdy dle ČSN 73 6110. V případě budoucího umístění překážky bránící v řádných rozhledových poměrech si DI Příbram vyhrazuje činit návrhy na odstranění takové překážky, či případná jiná opatření v zájmu zajištění potřebných rozhledových poměrů pro bezpečný výjezd na uvedenou pozemní komunikaci.
- g) Vyjádření, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p.o., zn.: 2848/23/KSÚS/BNT/PAP-415 ze dne 12.06.2023, a to zejména:
- Sjezdy budou situovány dle souhlasného stanoviska DI PČR Příbram, musí splňovat rozhledové poměry.
 - Odvodnění vozovky bude zachováno v plném rozsahu. Veškerou vegetaci v rozhledových poměrech budou majitelé likvidovat na vlastní náklady.
 - Po ukončení stavebních prací bude s naší organizací sepsán předávací protokol.
 - A další podmínky uvedené ve vyjádření.
- h) Vyjádření, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p.o., zn.: 2946/23/KSÚS/BNT/PAP-415 ze dne 12.06.2023

- i) Rozhodnutí povolení 9 nových sjezdů, MěÚ Příbram: Odbor silničního hospodářství, č.j.: SZ MeUPB 64818/2023 ze dne 20.07.2023:
- Připojení k pozemní komunikaci III/1188 bude vybudováno v parametrech dle předloženého návrhu, odsouhlaseného orgánem Policie ČR, KR-DI Příbram pod č.j.: KRSP-110293-2/ČJ-2023-011106 ze dne 26.04.2023, dle vyjádření Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, p.o. č.j.: 2848/23/KSÚS/BNT/PAP-415 ze dne 12.06.2023 a v souladu s podmínkami § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
 - Připojení budou situována dle souhlasného stanoviska DI PČR Příbram a musí splňovat rozhledové poměry. Odvodnění vozovky bude zachováno v plném rozsahu. Veškerou vegetaci v rozhledových poměrech budou majitelé likvidovat na vlastní náklady. Stavbou sjezdů nesmí dojít k zúžení krajnice. Stavební materiál ani výkopek nebude ukládán na vozovce ani na silničním pozemku.
 - Silniční příkop bude zatrubněn rourami o průměru (světlosti) min. 60cm. Sjezdy budou ukončeny šikmými betonovými čely pod úhlem 45°, která budou z hlediska výškového uspořádání ukončena v niveletě vozovky. Investor (žadatel) před pokládkou rour pročistí příkop 5m z obou stran každého sjezdu z důvodu zachování plné průtočnosti silničního příkopu a je povinen tuto vzdálenost od sjezdu trvale udržovat. Povrchová úprava sjezdů bude provedena se zpevněným povrchem (živice, beton, dlažba, panely, apod.), aby nedocházelo k znečištění vozovky. Případné otevírání vrat bude řešeno do pozemku majitele vjezdu a vrata budou umístěna min. 6m od hranice vozovky.
 - V místě napojení na silnici ve správě Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, p.o. požadujeme živичný povrch zaříznout a pracovní spáru ošetřit asfaltovou závlivkovou hmotou. V žádném případě nebude porušen asfaltový povrch vozovky silnice ve správě KSÚS, p.o. V žádném případě nebude porušen asfaltový povrch vozovky silnice ve správě KSÚS, p.o. V případě spádu sjezdu směrem k vozovce bude zhotoven příčný odvodňovací žlab (rošt) napojený do vsaku na pozemku majitele vjezdu tak, aby nedocházelo k vytékání povrchové vody z pozemku majitele na vozovku. Niveleta sjezdu v místě připojení musí být shodná s niveletou vozovky.
 - Pokud se pozemek žadatele bude nacházet pod úrovní terénu (komunikace) doporučujeme zhotovit příčný odvodňovací žlab (rošt) na pozemku majitele vjezdu tak, aby nedocházelo k vytékání povrchové vody z vozovky na pozemek. KSÚS, p.o. nebude hradit škody tímto vzniklé. Sjezdy nesmí sloužit k parkování vozidel. Stavbou nebude ovlivněna bezpečnost a plynulost silničního provozu. Případné dopravní značení bude instalováno odbornou firmou na náklady žadatele, včetně následné údržby. Sjezd je v majetku a ve správě investora (žadatele), který je povinen udržovat sjezd v řádném technickém stavu, včetně zimní údržby.
 - Po realizaci stavby sjezdu musí být s KSÚS, p.o. sepsán předávací protokol, který bude dokladem při následných stavebních řízeních, kde se podle § 79 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, prokazuje napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu.
- j) Vyjádření SYRAKUS, z.s., č.j.: SYR-239-2023 ze dne 07.09.2023
- k) Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s., zn.: 0700681528 ze dne 24.03.2023
- l) Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn.: 0101911405 ze dne 27.03.2023
- m) Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a.s., zn.: 0201548465 ze dne 24.03.2023
- n) Vyjádření GasNet Služby, s.r.o., zn.: 5002794118 ze dne 24.03.2023
- o) Vyjádření Sitel, spol. s.r.o., zn.: 1112301167 ze dne 24.03.2023
- p) Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti CETIN, a.s., č.j.: 89421/23 ze dne 24.03.2023

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

ORFAR s.r.o. Píseňská č.p. 134 Příbram I 261 01 Příbram I

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p.o., Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smichov

Odůvodnění:

Dne 26.07.2023 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.

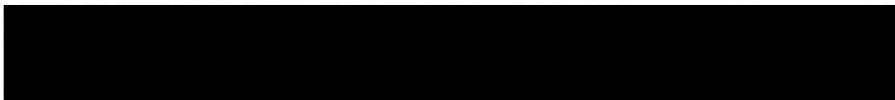
K žádosti bylo doloženo:

- 2x projektová dokumentace
- 2x plná moc pro zastupování
- Koordinované závazné stanovisko, MěÚ Příbram, č.j.: MeUPB 67007/2023 ze dne 26.06.2023
- Závazné stanovisko MěÚ Příbram, Odbor životního prostředí, Ochrana vod, č.j.: MeUPB 89371/2023 ze dne 31.08.2023
- Stanovisko orgánu ochrany přírody ke kácení dřevin rostoucích mimo les, MěÚ Příbram, Odbor životního prostředí, č.j.: MeUPB 69367/2023/OŽP/RuL ze dne 30.06.2023.
- Vyjádření 1.SčV, a.s., zn.: 1SCVZAD18185 ze dne 20.12.2023
- Vyjádření k projektové dokumentaci, ČEZ Distribuce, a.s., zn.: 001137052555 ze dne 31.08.2023
- Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Dopravní inspektorát, č.j.: KRPS-110293-2/ČJ-2023-011106 ze dne 26.04.2023
- Vyjádření, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p.o., zn.: 2848/23/KSÚS/BNT/PAP-415 ze dne 12.06.2023
- Vyjádření, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p.o., zn.: 2946/23/KSÚS/BNT/PAP-415 ze dne 12.06.2023
- Rozhodnutí povolení 9 nových sjezdů, MěÚ Příbram, Odbor silničního hospodářství, č.j.: SZ MeUPB 64818/2023 ze dne 20.07.2023
- Vyjádření SYRAKUS, z.s., č.j.: SYR-239-2023 ze dne 07.09.2023
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s., zn.: 0700681528 ze dne 24.03.2023
- Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn.: 0101911405 ze dne 27.03.2023
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a.s., zn.: 0201548465 ze dne 24.03.2023
- Vyjádření GasNet Služby, s.r.o., zn.: 5002794118 ze dne 24.03.2023
- Vyjádření Sitel, spol. s.r.o., zn.: 1112301167 ze dne 24.03.2023
- Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti CETIN, a.s., č.j.: 89421/23 ze dne 24.03.2023

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:



Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Veřejnost neuplatnila připomínky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.


Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

otisk úředního razítka



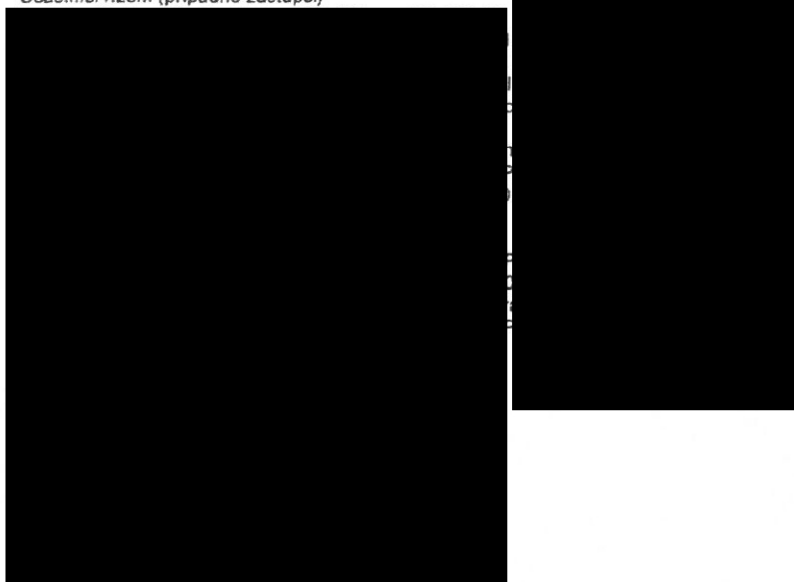

Ing. Marie Matulová
referent Stavebního úřadu a územního plánování

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 2000 Kč byl zaplacen dne 08.02.2024.

Obdrží:

Účastníci řízení (případně zástupci)

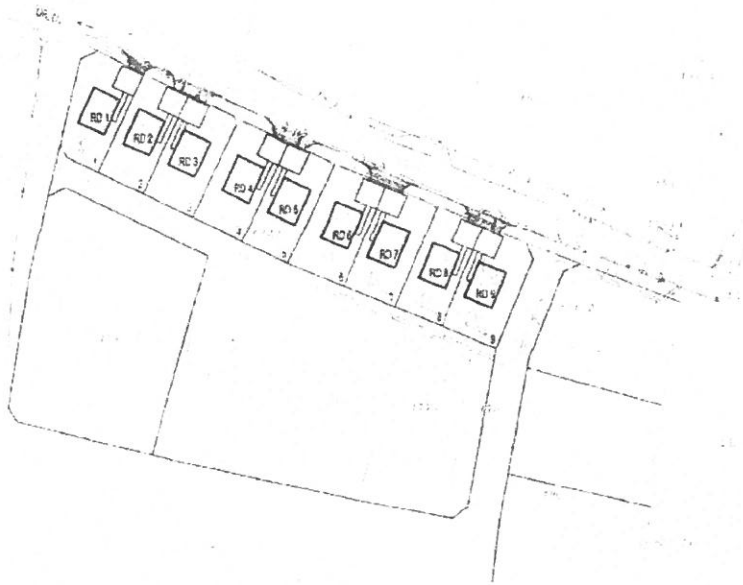


1. SčV, a.s., IDDS: mw2g7ve
sídlo: Ke Kable č.p. 971/1, Praha 15-Hostivař, 102 00 Praha 102
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 674/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Dotčené orgány

Městský úřad Příbram, Odbor silničního hospodářství, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1
Městský úřad Příbram, Odbor životního prostředí, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1
Městský úřad Příbram, SÚÚP, odd. územního plánování, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 19 Příbram 1

spis





ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 42/2024

Znalecký posudek je podán v oboru : Ekonomika , ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

cena zjištěná dle cenového předpisu , cena obvyklá a cena tržní v místě a čase

- 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 (LV č. 321) obec Příbram k.ú. Orlov

- pozemků p.č. 181/2 , p.č. 181/7, p.č. 181/8 (LV č. 50) obec Příbram k.ú. Orlov

Znalec:	Ladislav Řehořek
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 05 Příbram V.
IČ: 45859043	telefon: 77596853 e-mail: rehorekl@seznam.cz

Zadavatel:	Město Příbram IČ : 00243132
Adresa:	Tyršova 108, 26119 Příbram

Číslo jednací:	OBJ2426341
-----------------------	------------

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.11.2024

Vyhotoveno: V Příbrami 18.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

odhad ceny zjištěné dle cenového předpisu a ceny obvyklé - tržní

1.2. Účel znaleckého posudku

smluvní převod

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.11.2024 za přítomnosti zhotovitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpisy z KN oceňovaných pozemků
UP obce , lokalita Orlov

2.2. Věrohodnost zdroje dat

zjištěná data lze považovat za věrohodná

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

- cena zjištěná dle platné cenové vyhlášky
- cena porovnáním nabídek (obdobné nemovitosti se na trhu realit běžně neobchodují)

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

Místopis

k.ú. Orlov , po levé straně místní komunikace pod zemědělským areálem

Celkový popis nemovité věci

pozemky - zastavěná plocha (bez stavby), ostatní plochy manipulační

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV č. 321 vlastník fa ORFAR s.r.o.,

1.1. LV č. 321

2. LV č. 50 vlastník [REDACTED]

2.1. LV č. 50

Obsah ocenění na tržních principech

1. LV č. 321 vlastník fa ORFAR s.r.o.,

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. LV č. 321

2. LV č. 50 vlastník [REDACTED]

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. LV č. 50

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky v k.ú. Orlov
Adresa předmětu ocenění:	Orlov 261 01 Příbram
LV:	LV č.321 LV č. 50
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Orlov
Počet obyvatel:	32 743
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 3\,280,00 \text{ Kč/m}^2$	

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_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = 1,050$$

i=1

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,416$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,437$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,416$$

1. LV č. 321 vlastník fa ORFAR s.r.o.,

1.1. LV č. 321

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,416$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,416 = 0,416$$

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]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	3 280,-	0,416	0,800	1 091,58
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	3 280,-	0,416	0,300	409,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zastavěná plocha a nádvoří	175	803	1 091,58	876 538,74
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/9	126	409,34	51 576,84
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/10	306	409,34	125 258,04
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/11	334	409,34	136 719,56
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/12	351	409,34	143 678,34
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/13	306	409,34	125 258,04
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/14	334	409,34	136 719,56
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/15	334	409,34	136 719,56
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/16	306	409,34	125 258,04
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/17	335	409,34	137 128,90
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/18	646	409,34	264 433,64
Stavební pozemky celkem			4 181		2 259 289,26

LV č. 321 - cena zjištěná celkem

= 2 259 289,26 Kč

2. LV č. 50 vlastník

2.1. LV č. 50

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,416$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,416 = 0,416$$

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)	3 280,-	0,416	0,300	409,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/2	802	409,34	328 290,68
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/7	277	409,34	113 387,18
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	181/8	230	409,34	94 148,20
Stavební pozemky celkem			1 309		535 826,06

LV č. 50 - cena zjištěná celkem

= **535 826,06 Kč**

Ocenění na tržních principech

1. LV č. 321 vlastník fa ORFAR s.r.o.,

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. LV č. 321

Oceňovaná nemovitá věc

pozemek - zastavěná plocha (na pozemku se nenalézá stavba), ostatní pozemky manipulační na pozemcích se nalézají náletové porosty

Výměra pozemku: 4 181,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1188, Orlov, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26221, Česká republika

Lokalita: 1188, Orlov, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26221, Česká republika

Prodej stavebního pozemku Orlov, Příbram 2297 m² Nabízíme k prodeji soubor pozemků v místní části Orlov, Příbram o celkové výměře 2297 m². Orlov se nachází v západní části města Příbrami a dále už začíná CHKO Brdy. Je to krásné místo na žití. Na patě pozemku jsou všechny inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace). Dle ÚP je Lokalita BV6 - určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných, max. zastavěnost pozemku nadzemními objekty 15%, max. 2 nadzemní podlaží (v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkroví). Orlov je napojen na PID, Praha 40min po dálnici D4.

Pozemek: 2 297,00 m²

Užitná plocha: 2 297,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 určení dle ÚP	0,42



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena
k 7.10.2024	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
8 039 500	2 297	3 500	0,38	1 330,00

Název: Orlov 11, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

Lokalita: Orlov 11, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

Prodej pozemku k bydlení, 3199 m², Příbram Nabízíme jedinečnou příležitost k zakoupení stavebního pozemku v malebném městě Orlově. Pozemek o rozloze 3199m² se nachází na okraji města, přímo naproti Chráněné krajinné oblasti, což poskytuje nejen krásný výhled, ale i jedinečnou atmosféru spojení s přírodou. Také jistotu, že zde bude zaručený klid. Poloha tohoto pozemku je ideální pro ty, kteří hledají klidné prostředí mimo rušné městské centrum, ale zároveň si cení blízkosti veškeré infrastruktury a služeb, které město poskytuje. Sítě se nachází na okraji pozemku. Je zde také rozvrtaná studna, která je nedovrtána kvůli skále. Pozemek nabízí možnost rozparcelace, což znamená, že si noví majitelé mohou upravit velikost a tvar svého pozemku podle svých individuálních potřeb a představ. To poskytuje široké možnosti pro výstavbu rodinných domů, rekreačních chat či dalších rezidenčních objektů, dle potřeb a přání zájemců.

Pozemek: 3 199,00 m²

Užitná plocha: 3 199,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 určení dle ÚP	0,42



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena
k 29.4.2024	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]

12 900 000

3 199

4 033

0,38

1 533,00

Název: Evropská, Příbram I, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

Lokalita: Evropská, Příbram I, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

Prodej komerčního pozemku 5208 m2 Příbram, Evropská ulice STAVEBNÍ POZEMEK 5208 m2 - PŘÍBRAM Prodej stavebního pozemku 5208 m2 v ulici Evropská v komerční části města Příbram. Výborná dostupnost na dálnici D4 nebo do centra města. V okolí např. Toyota Dolák, Torox, Baumax a dalších. Příjezd z hlavní komunikace. Elektřina, voda na patě pozemku. Dle územního plánu je pozemek v lokalitě VN1 a VN2. Lokalita je přednostně určená pro rozvoj obchodu a služeb max.zastavěnost nadzemní objekty 50% max. výška objektu 12 m. Cena: 2000,-Kč/m2

Pozemek: 5 208,00 m²

Užitná plocha: 5 208,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Lokalita 0,80

K3 Velikost 1,00

K4 Tvar pozemku 1,00

K5 Inženýrské sítě 1,00

K6 určení dle ÚP 1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena
k 28.6.2024	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
10 416 000	5 208	2 000	0,72	1 440,00

Název: 1188, Orlov, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26221, Česká republika

Lokalita: 1188, Orlov, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26221, Česká republika

Prodej zasítovaného pozemku v Orlově, 1515m2 Exkluzivně nabízím k prodeji rovinatý, kompletně zasítovaný pozemek u lesa v obci Orlov o velikosti 1 515 m2. Jedná se o pozemek, který je územním plánem celý určen pro stavbu rodinného domu. Pozemek je označen v ÚP BV8 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – bydlení venkovské. Citace z územního plánu: Hlavní a přípustné funkční využití: stavby pro bydlení (rodinné domy izolované), školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 100 m2 hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby, stavby pro zemědělské hospodaření. Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 25%; minimální zastoupení zeleně (na terénu) na pozemku: 40%; minimální velikost pozemku: 800 m2 (rodinné domy izolované) Pozemek je kompletně zasítovaný. Na hranici pozemku je přivedena kanalizace, vodovod a elektřina a k pozemku vede asfaltová komunikace

Pozemek: 1 515,00 m²

Užitná plocha: 1 515,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 určení dle ÚP - určení dle ÚP	0,42



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena
k 15.9.2024	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
5 151 000	1 515	3 400	0,38	1 292,00

Název: K Podlesí 540, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

Lokalita: K Podlesí 540, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26101, Česká republika

PŘÍBRAM_STAVEBNÍ KOMERČNÍ POZEMEKK Komerční pozemek v Příbrami-Březových Horách se nachází v komerční zóně na okraji města. Předmětem prodeje je celek o velikosti 2.873 m² a ideální podíl 1/3 na pozemcích o velikosti 3.178 m², které navazují na prodávaný celek. V územním plánu je území s prodávanými pozemky zařazeno do kategorie VN-plochy výroby nerušící, obchodu a služeb, což se rozumí území určená převážně pro umístění činnosti, dějů a zařízení souvisejících s obchodem a službami všeho druhu, výrobou nerušící, včetně skladů a skladovacích ploch, a administrativou.

Pozemek: 2 873,00 m²
Užitná plocha: 2 873,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 určení dle ÚP	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena
k 25.3.2024	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
4 990 000	2 873	1 737	0,90	1 563,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 292 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 432 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 563 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jedn. cena	Spoluvl. podíl	Cena
		[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	175	803	1 432,00		1 149 896,00
ostatní plocha	181/9	126	1 432,00		180 432,00
ostatní plocha	181/10	306	1 432,00		438 192,00
ostatní plocha	181/11	334	1 432,00		478 288,00

ostatní plocha	181/12	351	1 432,00	502 632,00
ostatní plocha	181/13	306	1 432,00	438 192,00
ostatní plocha	181/14	334	1 432,00	478 288,00
ostatní plocha	181/15	334	1 432,00	478 288,00
ostatní plocha	181/16	306	1 432,00	438 192,00
ostatní plocha	181/17	335	1 432,00	479 720,00
ostatní plocha	181/18	646	1 432,00	925 072,00

Výsledná porovnávací hodnota

5 987 192 Kč

2. LV č. 50 vlastník [REDACTED]

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. LV č. 50

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	181/2	802	1 432,00		1 148 464
ostatní plocha	181/7	277	1 432,00		396 664
ostatní plocha	181/8	230	1 432,00		329 360
Celková výměra pozemků		1 309	Hodnota pozemků celkem		1 874 488

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. LV č. 321 vlastník fa ORFAR s.r.o.,

1.1. LV č. 321

2 259 289,- Kč

1. LV č. 321 vlastník fa ORFAR s.r.o.,

2 259 289,- Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 259 290,- Kč

2. LV č. 50 vlastník [REDACTED]

2.1. LV č. 50

535 826,- Kč

2. LV č. 50 vlastník [REDACTED]

535 826,- Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:

535 830,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

2 795 120,- Kč

slovy: Dva miliony sedm set devadesát pět tisíc jedno sto dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 795 120 Kč

slovy: Dva miliony sedm set devadesát pět tisíc jedno sto dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. LV č. 321 vlastník fa ORFAR s.r.o.,

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. LV č. 321

5 987 192,- Kč

2. LV č. 50 vlastník

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. LV č. 50

1 874 488,- Kč

Hodnota pozemků

7 861 680 Kč

Silné stránky

nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

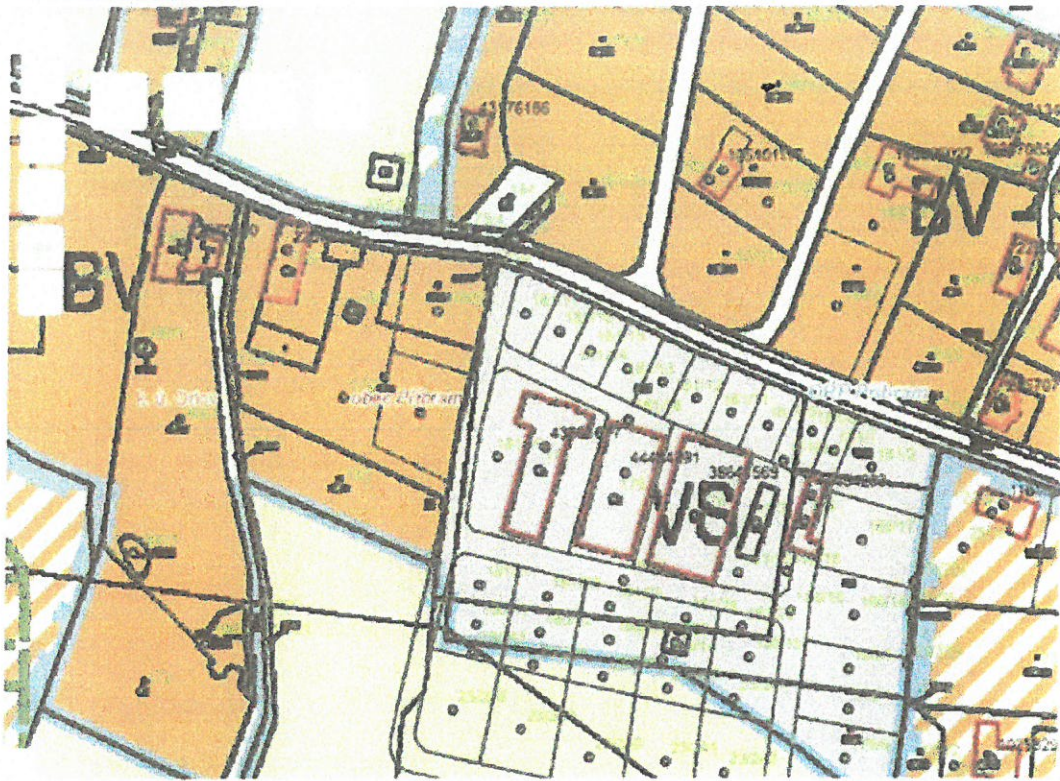
na pozemcích se nalézají náletové křoviny bez hodnoty

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1

1



Informační systém geodetického úřadu ČR



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 42/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno 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.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.10.1984 pod č. Spr. 1649/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 42/2024.

V Příbrami 18.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 05 Příbram V.