

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094461/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o tržní/reálné hodnotě věcí nemovitých – pozemků parc.č. 395/1, 395/2, součástí pozemku parc.č. 395/2 je jiná stavba č.p. 83 (na pozemcích stojí rozestavěná stavba občanského vybavení, čerpací stanice pohonných hmot), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ondrášov, obec Moravský Beroun, okres Olomouc, zapsáno na listu vlastnictví č. 128.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	359/2024	

Zadavatel:	Indra-Šebesta, v.o.s., insolvenční správce
Adresa:	Čechyňská 361/16, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSBR 45 INS 13438/2023
----------------	------------------------

TRŽNÍ HODNOTA

19 200 000 Kč

Počet stran: 58

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.12.2024

Vyhotoveno: V Brně 21.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o tržní/reálné hodnotě věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 128 pro k.ú. Ondrášov ze dne 19.11.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 10.12.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní/reálné hodnoty věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.12.2024 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, realitní inzerce a z veřejně dostupných zdrojů dále uvedených srovnatelných reprezentantů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí pro k.ú. Ondrášov vyhotovený dne 19.11.2024.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Ondrášov vyhotovená u nahlížení do KN.
- Informace a sdělení získaná od zástupce objednatele posudku.
- Výsledek technické prohlídky ze dne 10.12.2024.
- Fotodokumentace ze dne 10.12.2024 a fotodokumentace poskytnutá zadavatelem.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Usnesení v insolvenční věci č.j.: KSBR 45 INS 13438/2023.
- Koordinační situační plánec.
- Smlouva o dílo ze dne 29.9.2020 a cenová nabídka ze dne 14.3.2022.
- Územní rozhodnutí ze dne 27.10.2020.
- Stavební povolení ze dne 10.6.2022 (právní moc 2.7.2022).
- Knihovna znalce.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 128 ze dne 19.11.2024 pro k.ú. Ondrášov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady

a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o veřejný server.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb. §2 odst. 4)

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

§ 2

Tržní hodnota

Tržní hodnotou rozumíme odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnit v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě, bez donucení a informovaně.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Reálná hodnota

Definice reálné hodnoty dle IFRS 13

Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

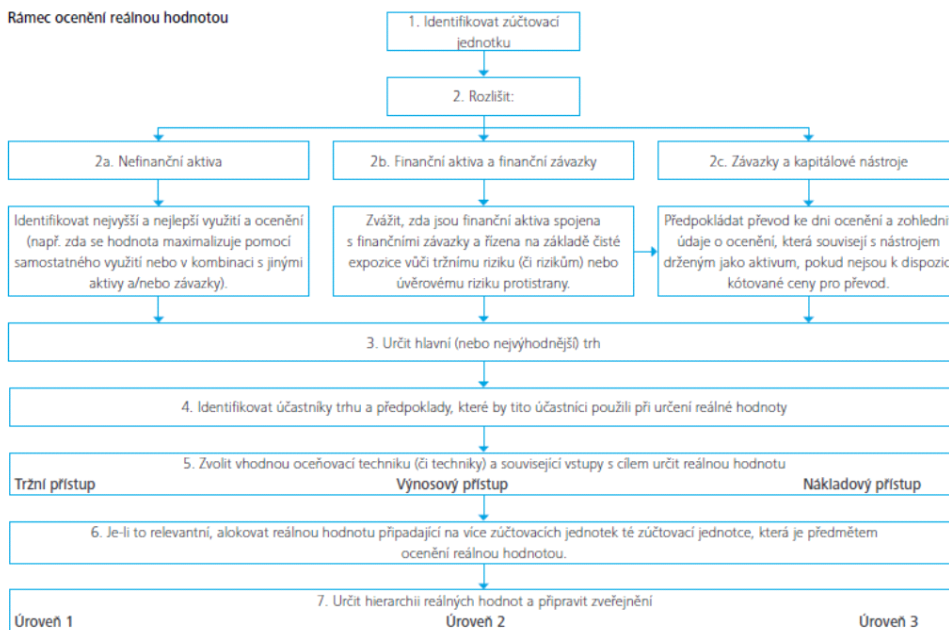
Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při

prodeji firmy (reální hodnota firmy), při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn standardem IFRS 13, který vydala rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Ten definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

- Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv
- Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou)
- Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užtkové kapacity aktiva

Rámec ocenění reálnou hodnotou



Podle odstavce 16 standardu IFRS 13 se pro účely ocenění aktiva nebo závazku reálnou hodnotou předpokládá, že transakce spočívající v prodeji aktiva či převodu závazku probíhá buď:

- na „hlavním“ trhu pro aktivum či závazek; nebo
- při neexistenci hlavního trhu na „nejvýhodnějším“ trhu pro dané aktivum či závazek.

Hlavní trh je definován jako „trh s největším objemem a úrovní aktivity pro aktivum či závazek“ (IFRS 13 – Dodatek A).

Nejvýhodnější trh je definován jako „trh, který maximalizuje částku, která by byla získána za prodej aktiva, nebo minimalizuje částku, která by byla zaplacená za převod závazku, po zohlednění transakčních nákladů a nákladů na dopravu“ (IFRS 13 – Dodatek A).

Prioritně se pro reálnou hodnotu uvažuje se srovnáním to na základě srovnání cenou podobných aktiv.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
GP – geometrický plán
LV - list vlastnictví
ČR – Česká republika
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
MČ – městská část
NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací z realitních serverů a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, či jsou nabízeny a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informace z realitních serverů a informace o kupních cenách ze sbírky listin a výsledná data byla zpracována do tabulek.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Moravský Beroun, k.ú. Ondrášov
Adresa nemovité věci: Masarykova, 793 05 Moravský Beroun

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla zástupcem objednatele poskytnuta částečná dokumentace (Smlouva o dílo ze dne 29.9.2020, cenová nabídka ze dne 14.3.2022), koordinační situační plánec, rozhodnutí o umístění stavby ze dne 27.10.2020 a stavební povolení ze dne 10.6.2022 (právní moc 2.7.2022).

Místopis

Předmětem ocenění je rozestavěná stavba Čerpací stanice pohonných hmot v Moravském Berouně na nároží ulic Masarykova x Horní na pozemcích parc.č. 395/1, 395/2. Příjezd k čerpací stanici je umožněn odbočením z hlavní průjezdné komunikace městem ul. Masarykovy na ul. Horní, ze které je umožněn vjezd a výjezd z čerpací stanice. Obslužná komunikace čerpací stanice je na pozemku parc.č. 395/1, která vede k oboustranným stojanům, které jsou zastřešeny obdélníkovým přístřeškem s plochou střechou. Na přístřešek navazuje jednopodlažní budova kiosku se sociálním zázemím, která slouží rovněž k prodeji drobného doplňkového zboží a občerstvení se vstupem i ze zadní strany kiosku. Pod přístřeškem budou umístěny produktové stojany PHM pro automobily s příjezdem ke stojanům po zpevněných plochách, obslužných zpevněných komunikacích, na jihozápadní straně areálu čerpací stanice PHM stojí objekt myčky pro osobní automobily. Na pozemcích se dále nacházejí venkovní úpravy standardního rozsahu (přípojky inženýrských sítí, splašková a dešťová kanalizace, odlučovače ropných látek, úložiště nádrží a další prvky související s provozem čerpací stanice). Součástí pozemků jsou trvalé porosty standardního rozsahu, bez vlivu na tržní hodnotu. Čerpací stanice PHM k datu ocenění nebyla nikdy provozována, je v rozestavěném stavu s přerušenou dostavbou v roce 2023. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází převážně residenční zástavba, nedaleko, sportoviště, škola a školka, další provozovny a v docházkové vzdálenosti potom centrální

část města se zastávkou autobusu. Pozemky jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci ul. Horní s napojením na veškeré inženýrské sítě (*poznámka: funkčnost přípojek nebyla ověřena*). Věci nemovitě jsou tedy tvořeny provozními objekty areálu čerpací stanice PHM a pozemky parc.č. 395/1, 395/2 se všemi součástmi a příslušenstvím.

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 - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

116

Město Moravský Beroun (ul. Horní)

Celkový popis nemovité věci

Popis jednotlivých objektů v areálu čerpací stanice PHM:

Kiosek:

Objekt je postavený jako samostatně stojící, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou, stavba stojí na pozemku parc.č. 395/1.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, v části se stropním kazetovým podhledem, střecha je plochá, krytina je fóliová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upraven soklovou omítkou, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Okna jsou hliníkové včetně výkladců, dveře jsou instalovány, podlahy jsou převážně dlážděné, vytápění teplovzdušné, ohřev TUV bude pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci, vnitřní hygienické vybavení bude tvořit: umyvadla, sprcha, WC muži a ženy, ostatní vybavení: vzduchotechnika, klimatizace, EZS a EPS.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

1.NP: hlavní vstup do prostoru prodejny s prodejní plochou, sociální zařízení pro zákazníky (WC muži a ženy), sklad, provozní prostory se zázemím, sociální zázemí.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací od zástupce objednatele byly stavební práce přerušeny v roce 2023, objekt je zakonzervovaný, neužívaný. Stavebně technický stav provedených konstrukcí je průměrný, odpovídající době výstavby.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Myčka:

Objekt je postavený jako samostatně stojící na jihozápadním okraji areálu čerpací stanice, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou, stavba stojí na pozemku parc.č. 395/1.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je plochá, krytina je fóliová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upraven soklovou omítkou, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Vrata jsou plastová na elektrický pohon, podlahy jsou převážně dlážděné, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci, ostatní vybavení: standardního

rozsahu pro provoz myčky.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

1.NP: volný prostor pro myčku osobních automobilů, zázemí.

Stáří a opotřebení:

Stavba čerpací stanice byla povolena na základě stavebního povolení pod názvem: Čerpací stanice pohonných hmot (PHM) Moravský Beroun ze dne 10.6.2022, č.j.: MEST 60018/2022 (viz. příloha znaleckého posudku). Dle získaných informací od zástupce objednatele byly stavební práce přerušeny v roce 2023, objekt je zakonzervovaný, neužívaný. Stavebně technický stav provedených konstrukcí je průměrný, odpovídající době výstavby.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Přístřešek:

Jedná se o ocelový přístřešek navazující na stavbu kiosku. Objekt je z ocelové konstrukce, zastřešení je trapézovým plechem a slouží jako zastřešení výdejních stojanů, stavba stojí na pozemku parc.č. 395/1.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací od zástupce objednatele byly stavební práce přerušeny v roce 2023, objekt je zakonzervovaný, neužívaný. Stavebně technický stav provedených konstrukcí je průměrný, odpovídající době výstavby.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o rovinaté pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 128. Pozemek parc.č. 395/2 byl původně zastavěn objekt jiné stavby č.p. 83 (k datu ocenění je stavba odstraněna) a pozemek parc.č. 395/1 tvoří plochu čerpací stanice s provozními objekty a zpevněnými plocha a zatravněnou část areálu čerpací stanice. Dle platného územního plánu města se pozemky nacházejí v ploše změn OM - plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední. Pozemky se nacházejí na nároží ulic Horní a Masarykova (hlavní průjezdná komunikace městem Moravský Beroun), s možností napojení na veškeré inženýrské sítě (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Jiná stavba č.p. 83 zapsaná na LV č. 128 je k datu ocenění odstraněna.

Objekty na pozemcích nejsou zapsané a zakresleny v Katastru nemovitostí (jedná se o rozestavěnou stavbu čerpací stanice PHM se všemi součástmi a příslušenstvím, rozestavěnost viz. příloha).

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 128 ze dne 19.11.2024 pro k.ú. Ondrášov oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva

zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno (podle listiny) zřídit a provozovat plynárenské zařízení s oprávněním pro GasNet, s.r.o. a s povinností k pozemku parc.č. 3951, předkupní právo s oprávněním pro Město Moravský Beroun a s povinností k pozemkům parc.č. 395/1, 395/2, výhrada práva zpětné koupě v případě nevybudování čerpací stanice s oprávněním pro Město Moravský Beroun a s povinností k pozemkům parc.č. 395/1, 395/2, zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - zemní kabelové vedení NN s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s. a s povinností k pozemkům parc.č. 395/1, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 128 příloha znaleckého posudku).

Výše uvedené věcná břemena a to věcné břemeno (podle listiny) zřídit a provozovat plynárenské zařízení s oprávněním pro GasNet, s.r.o. a s povinností k pozemku parc.č. 395/1 a věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - zemní kabelové vedení NN s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s. a s povinností k pozemku parc.č. 395/1 neovlivní navrženou tržní hodnotu.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 128, tj. na předkupní právo, výhradu práva zpětné koupě v případě nevybudování čerpací stanice, zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle získaných informací od zástupce objednatele není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Čerpací stanice PHM

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Čerpací stanice PHM

K datu ocenění se jedná se o rozestavěný areál čerpací stanice PHM (rozestavěnost viz. výpočet rozestavěnosti, *poznámka: technologická část ČSPHM není dle dostupných informací dosud instalována, mezi technologickou část patří zejména: technologii strojní, technologie myčky, výdejní stojany, řídicí systém, technologie elektro, měření a signalizace, strojní technologie nádrží a zkoušky*).

Z dostupných podkladů (Smlouvy o dílo s cenovou nabídkou) vyplývá, že cena díla bez technologie čerpací stanice činí 20 611 905,- Kč. Tato částka zahrnovala náklady na přípravné práce, vybudování staveb a zřízení příslušenství, bez vybavení mobiliářem a technologiemi čerpací stanice PHM.

Za použití indexu Ki udávajícího změnu cen staveb je stanovena reprodukční (pořizovací cenu) k datu ocenění pro rok 2024, opotřebením vzhledem ke krátkému časovému úseku od doby výstavby a přerušování stavebních prací v daném případě není uvažováno (objekt není zkolaudován a ani užíván), následně je vypočtena věcná hodnota (VH) staveb.

Hodnota koeficientu Ki dle přílohy č. 41 „Oceňovací vyhlášky platné k datu ocenění“ pro Budovy pro obchod, prodejny:

RC	20 611 905 Kč
Ki (2022)	2,533
Ki (2024)	3,069
Ki (2022/2024)	1,212
RC 2022	24 973 524 Kč
opotřebení	0%
rozestavěnost (89,81%, zaokrouhлено na 90%)	90%
VH	22 476 172 Kč

Metoda:

K datu ocenění se jedná se o rozestavěný areál čerpací stanice PHM (rozestavěnost viz. výpočet rozestavěnosti).

Předmětem stavby jsou tyto objekty (výřez ze stavebního povolení):

Druh, účel a popis souboru staveb:

Jedná se o veřejnou čerpací stanici (dále jen „ČS“) pohonných hmot pro výdej nafty, benzínu, zemního plynu – CNG včetně mycí linky a prodejního kiosku se sociálním a personálním zázemím, přestřešením výdejní plochy, uložistě nádrží a zpevněných ploch pro výdej, připojení a obslužnost čerpací stanice.

SO 01 – Kiosek – jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu ze systému Porotherm s výškou plechové reklamní atiky +4,75m od ±0,00 = podlaha = 576,62m n.m. (Bpv), nepravidelného půdorysu o max. rozměrech stran 17,55 x 9,05m a zastavěné ploše 144,95m². Střecha bude plochá ze stropních panelů Spirol, založení na železobetonových základových pasech. Výplně otvorů budou hliníkové s izolačním dvojsklem. Podlahy budou betonové, kryté dlažbou, střecha z povlakové krytiny z PVC. Vytápění budovy bude pomocí klimatizační jednotky se zdrojem tepelného čerpadla vzduch-vzduch o výkonu 8kW a pomocí elektrotopných kabelů v podlaze o výkonu 10kW a větrání bude nucené pomocí vzduchotechniky a klimatizační jednotky. Dále budou provedeny vnitřní rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace s napojením na areálové rozvody ČS. Budova bude chráněna hromosvodem.

Dispozice místností: prodejna – bistro, chodba, kancelář, předsíň se šatnou a WC pro personál, přípravná bistra, sklad potravin, sklad nápojů, sklad olejů, předsíň s úklidovou místností a skladem, předsíň WC, WC ženy imobilní, předsíň muži s pisoárem a WC.

SO 02 - Přestřešení + výdejní plocha – jedná se o výdejní plochu, která bude zastřešena ocelovou konstrukcí o půdorysných rozměrech střešní konstrukce 19,50 x 11,30m s krytinou z trapézového plechu 40/183 s max. výškou +5,90m od ±0,00 = výdejní zpevněná plocha, světlá výška přestřešení bude 4,90m. Podhled bude tvořen hliníkovým lamelovým systémem Feal, ocelové sloupy 4ks budou velikosti 280/250/8mm, které budou uchyceny do betonových patek. Přestřešení bude opatřeno reklamní atikou. Pojezdová výdejní plocha o rozměrech 17,00 x 9,20m pod přestřešením bude nepropustná s podkladními vrstvami opatřenými izolací proti úkapu ropných látek LADAX a s povrchem z drátkobetonu. Sloupky přístřešku budou na severozápadní straně uloženy na stavbě kiosku. V přístřešku budou provedeny rozvody elektřiny pro osvětlení výdejních míst a stojanů. přístřešek bude chráněn hromosvodem.

SO 03 - Úložistě nádrží – je umístěno v zeleném pásu vedle manipulační plochy a bude sloužit pro skladování pohonných hmot v ocelové dělené dvouplášťové nádrži o obsahu 100,00m³. Případné úkapy z manipulačních ploch budou svedeny do 5,00m³ bezodtokové sekce této nádrže. Ocelová nádrž bude chráněna zesílenou izolací, která je součástí technologické dodávky. Dále je zde umístěna plastová nádrž 5,00m³ pro skladování kapaliny AdBlue - FlowMont CHO-5000. Nádrž bude umístěna v pískovém zhutněném loži a na nádrži bude uložena železobetonová zátěžová deska o rozměrech 16,20 x 4,20m tl. 400mm. Rozvody PH od nádrže k výdejnímu místu budou z ocelových dvouplášťových izolovaných trub uložených v pískovém loži a k nádrži budou provedeny rozvody elektřiny v chráničkách. Nádrže budou uzemněny.

SO 05 - Mycí linka – jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu ze systému Heluz s výškou atiky ploché střechy +4,75m od ±0,00 = podlaha linky o nepravidelném půdorysu o max. rozměru stran 10,80 x 8,50m o zastavěné ploše 74,20m². Střecha bude ze stropních panelů Spirol, založení bude na železobetonových základových pasech. Výplně otvorů jsou navrženy hliníkové. Podlahy budou betonové, kryté dlažbou, střecha z povlakové krytiny z PVC. Součástí mycí linky bude technická místnost pro umístění technologie mycí linky a sedimentační jímka. Budova bude napojena na rozvody elektřiny, vody a kanalizace v reálu ČS. Budova bude chráněna hromosvodem.

IO 02.1 - Komunikace a zpevněné plochy – jedná se o betonové zpevněné plochy o celkové výměře 1400,00m². Plochy komunikací budou ohraničeny betonovými obrubníky. Stávající připojení pozemku určeného pro výstavbu ČS k silnici 1/46 bude odstraněno. Chodníky kolem kiosku, mycí linky a kolem parkovacích míst a zpevněné plochy před kompresorovou stanicí o celkové rozloze 120,00m² budou provedeny ze zámkové dlažby. Ohumusování a zatravnění areálu bude o celkové rozloze cca 680,00m². V rámci objektu bude vysázena vzrostlá zeleň

okolo areálu ze strany zemědělsky obdělávaných pozemků. Jedná se o 15 ks habru obecného (Fastigiata). U vjezdu a výjezdu z ČS bude vysázena nízká zeleň tak, aby nebránila rozhledu při výjezdu z ČS.

cenový totem – jedná se o ocelovou konstrukci s tabulí pro ceny pohonných hmot, jejíž výška bude 7,00m a velikost vlastní tabule bude obdélník 2,00 x 1,00m. Konstrukce bude kotvena šrouby do betonové základové patky. Totem bude napojen na rozvody elektřiny z areálu ČS.

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM

Oceňovaná nemovitá věc

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o objekt čerpací stanice pohonných hmot, která je v rozestavěném stavu a nikdy nebyla provozována, nelze ocenit daný typ nemovitých věcí standardním způsobem dle výnosové metody z výtočů a tržeb dané čerpací stanice, proto volím náhradní metodiku a to porovnávací způsob s podporou věcné hodnoty. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval realizované prodeje a předpokládané prodeje nemovitých věcí (vzhledem k absenci srovnatelných věcí nemovitých daného typu a možností zjišťování dat u obdobných čerpacích stanic jsou pro srovnání využity i realizované transakce staršího data), které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny čerpacích stanic pohonných hmot s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	3 385,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.


Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Čerpací stanice		
Lokalita:	ul. 9. května, k.ú. Přerov, okres Přerov		
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Přerově, ul. 9. května 3166/115 na pozemcích parc.č. 5795/3, 5795/4, 5795/2, kde součástí pozemku parc.č. 5795/3 je stavba občanského vybavení č.p. 3166, součástí pozemku parc.č. 5795/47 je stavba občanského vybavení bez čp/če (myčka), plocha pozemků činí 2941 m ² , prodej 18.3.2022.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	ČSPHM, prodejna, myčka		
Typ stavby:	zděná		
Pozemek:	2 941,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99		
K4 Provedení a vybavení - horší provedení a vybavení (starší stavba)	1,10		
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,10		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,01		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,01		
Cena k 06/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
15 000 000 Kč	1,22	18 300 000 Kč	

Zdroj: KN, valuo.cz, V-3346/2024-808

Název:	Čerpací stanice
Lokalita:	ul. tř. 17. listopadu 1630, k.ú. Ráj, okres Karviná
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Karviné, části Ráj, ul. tř.17. listopadu č.p. 1630 na pozemcích pozemků parc.č. 411/1, 411/52, 411/146, 411/458, součástí pozemku parc.č. 411/146 je stavba občanské vybavenosti č.p. 1630, plocha pozemků činí 2388 m ² , prodej 2.2.2022, <u>poznámka</u> : podklady znalecký posudek č. 117/2021 ze dne 22.3.2021.

Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	ČSPHM, prodejna, myčka	
Typ stavby:	zděná, ocelová	
Pozemek:	2 388,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2022)	1,10	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení - o něco starší provedení, obdobné vybavení	1,01	
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav	1,01	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 02/2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
15 800 000 Kč	1,13	17 854 000 Kč




Zdroj: KN, valuo.cz, V-9226/2021-803

Název:	Čerpací stanice	
Lokalita:	ul. Brněnská 4111/63b, k.ú. Hodonín, okres Hodonín	
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Hodoníně, ul. Brněnská 4111/63b na pozemcích parc.č.st. 8259, parc.č. 2050/26, 2050/30, 2050/31, kde součástí pozemků parc.č.st. 8259 stavba občanského vybavení bez čp/če (prodejna), plocha pozemků činí 6305 m ² , prodej 6.8.2024.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	ČSPHM, prodejna, myčka	
Typ stavby:	zděná, ocelová	
Pozemek:	6 305,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2024)	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - starší provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav - starší celkový stav	1,10	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování, poloha	1,00	
Cena k 08/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
20 000 000 Kč	1,09	21 800 000 Kč



Zdroj: KN, valuo.cz, V-4511/2024-706

Název:	Čerpací stanice	
Lokalita:	ul. Krátká, k.ú. Hodonín, okres Hodonín	
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Hodoníně, ul. Krátká na pozemku parc.č. 2058/210, kde na pozemku parc.č. 2058/210 stojí přístřešek a pokladny, bez myčky, plocha pozemku činí 1359 m ² , prodej 1.2.2022.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	ČSPHM	
Typ stavby:	ocelová	
Pozemek:	1 359,00 m ²	

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2022)	1,10	
K2 Velikosti objektu - menší velikost	1,05	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - starší provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav - starší celkový stav	1,10	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování, absence myčky, prodejny	1,10	
Cena k 02/2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
15 000 000 Kč	1,61	24 150 000 Kč

Zdroj: KN, valuo.cz, V-480/2022-706

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých je v tuzemském obchodním styku a čase obchodovatelný v rozmezí 17 854 000,- až 24 150 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 20 526 000,- Kč. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 20 526 000,- Kč.

Komentář: vzhledem k rozestavěnosti čerpací stanice je výsledná tržní hodnota snížena o rozestavěnost, tzn. celková navržena tržní hodnota po odečtení pozemků je snížena o rozestavěnost 90 %, kde výsledkem je tržní hodnota oceňovaných věcí nemovitých (pozemků a stavby) v rozestavěném stavu.

Minimální jednotková porovnávací cena	17 854 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 526 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	24 150 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	20 526 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	20 526 000,00
rozestavěnost (cena pozemků)	- 7 447 000,00
=	13 079 000,00
rozestavěnost (90 %)	* 0,90
=	11 771 100,00
rozestavěnost (cena pozemků)	+ 7 447 000,00
=	19 218 100,00
Výsledná porovnávací hodnota	19 218 100 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o rovinaté pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 128. Pozemek parc.č. 395/2 byl původně zastavěn objekt jiné stavby č.p. 83 (k datu ocenění je stavba odstraněna) a pozemek parc.č. 395/1 tvoří plochu čerpací stanice s provozními objekty a zpevněnou plochu a zatravněnou část areálu čerpací stanice. Dle platného územního plánu města se pozemky nacházejí v ploše změn OM - plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední. Pozemky se nacházejí na nároží ulic Horní a Masarykova (hlavní průjezdná komunikace městem Moravský Beroun), s možností napojení na veškeré inženýrské sítě (poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena).

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek
Lokalita: Olomoucký kraj, Olomouc, Tověř
Popis: Exklusivně nabízíme prodej pozemku určeného územním plánem pro výrobu a skladování, drobná řemeslná výroba, přípustné využití: skladování odpovídající charakteru drobné výroby, stavby pro zemědělství, obchod a služby související s hlavním využitím, související dopravní a technická infrastruktura; podmíněné využití byty pro majitele a správce zařízení. Podmínky ÚP podlažnost do 2 NP, dodržet objemovou strukturu zástavby obce. Vjezd na pozemek je přímo z obecní komunikace. Plocha může být využita např. viz. zastavovací studie zpracovaná architektem, s rozdělením na menší nebo větší celky. Využitelné pro jednu firmu, případně i více menších firem. Pátevní komunikaci v areálu si musí zajistit a vybudovat kupující. Normativy pro tyto plochy jsou: maximální zastavěná plocha 50%, parkovací a manipulační plochy 30%, zeleň 20%, velikost jednotlivého objektu o ploše max. 300m², výška objektu max do 2.N.P. Na prodané části pozemku je výrobce přírodní kosmetiky, zbývající část pozemku je vhodná např. pro kancelářské budovy, sklady, sídlo firmy, drobnou výrobu apod. Výhody: Blízkost města Olomouce, v těsné blízkosti obec Dolany s rozšířenou infrastrukturou (škola, pošta, obchody, sportovní areál, restaurace s ubytováním,) Golf Véska, Tenis se sport-hotelem Véska. Celková výměra volných pozemků: 3.074 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,95
velikost pozemku - o něco menší výměra	0,99
poloha pozemku - obdobná poloha	1,00
dopravní dostupnost - obdobná dostupnost	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 148 000	3 074	2 000,00	0,94	1 880,00

Název: Pozemek

Lokalita: Olomoucký kraj, Olomouc, Křelov-Břuchotín

Popis: Nabízíme ve výhradním zastoupení prodej pozemků pro účely komerční výstavby v obci Křelov, část Břuchotín. Pozemky se nachází v SZ okrajové části Břuchotína v sousedství poslední zástavby. Dle platné územně plánovací informace se pozemky nachází v zastavitelné, rozvojové lokalitě s využitím – plocha výroby a skladování. Celková výměra prodávaných pozemků se stranovou orientací SV-JZ činí 3 417 m², plocha je pravidelného lichoběžníkového tvaru o přibližných rozměrech 25,5 x 136 m (šxd). Elektřina na hranici pozemku. Aktuálně je k pozemkům vypracována územní studie pro výstavbu logistického centra vč. skladovací haly s administrativním zázemím (rozměr haly 18,9 x 53,1 m). Přístup (sjezd) na pozemky je vyprojektován z komunikace - sil. II/635, je k němu vydáno souhlasné stanovisko DI PČR. Pro podrobnější informace kontaktujte RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,95
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - lepší poloha	0,98
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek, užší tvar	1,01



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

8 542 500	3 417	2 500,00	0,94	2 350,00
-----------	-------	----------	------	-----------------

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Olomoucký kraj, Olomouc, Holice			
Popis:	Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi komerční pozemek v katastrálním území Holice u Olomouce. Jedná se o parcelu na LV č. 2460 o celkové výměře 4021 m ² . Parcela č. 1903/21 o výměře 4021 m ² (Orná půda). Pozemek je v územním plánu veden jako: Plochy smíšené výrobní (V). Zajišťujeme rychlý prodej, připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce		0,95		
velikost pozemku - o něco větší pozemek		1,02		
poloha pozemku - lepší poloha		0,95		
dopravní dostupnost - o něco horší dostupnost		1,01		
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
intenzita využití poz. - obdobná		1,00		
vybavenost pozemku - obdobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, užší tvar		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
9 999 000	4 021	2 486,69	0,93	2 312,62



Minimální jednotková porovnávací cena	1 880,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 180,87 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 350,00 Kč/m ²

Poznámka: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1 880,- Kč/m² až 2 350,- Kč/m². Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití stanovují jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemku ve středním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 2 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	395/1	3 356	2 200,00		7 383 200
zastavěná plocha a nádvoří	395/2	29	2 200,00		63 800
Celková výměra pozemků		3 385	Hodnota pozemků celkem		7 447 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Čerpací stanice PHM 20 611 905,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM 19 218 100,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 7 447 000,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	19 200 000 Kč
Věcná hodnota	28 058 905 Kč
z toho hodnota pozemku	7 447 000 Kč

Silné stránky

- dobré napojení na hlavní průjezdnou komunikaci
- po dokončení novostavba
- napojení na veškeré inženýrské sítě

Slabé stránky

- rozestavěnost
- menší parkovací plocha pro automobily

Tržní hodnota

19 200 000 Kč

slovy: Devatenáct milionů dvě stě tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku s podporou metody věcné. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval realizované prodeje a předpokládané prodeje nemovitých věcí (vzhledem k absenci srovnatelných věcí nemovitých daného typu a možnostem zjišťování dat u obdobných čerpacích stanic jsou pro srovnání využity i realizované transakce staršího data), které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v blízkém i širším okolí. Jedná se o rozestavěnou čerpací stanici pohonných hmot umístěnou na okraji zastavěné části města s dobrým napojením na hlavní průjezdnou komunikaci, nevýhodou je nedokončenost stavby a menší parkovací plochy. Obdobně věci nemovité se vzhledem ke svému využití obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách se podařilo jen částečně nalézt prodané objekty obdobného charakteru pro cenové porovnání, z těchto důvodů bylo přistoupeno k ocenění tržní hodnotou. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich tržní hodnotu. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

5.2. Kontrola postupu

Výsledná tržní/reálná hodnota je stanovena na základě porovnávací metody, s věcnou hodnou je v tomto případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby eventuálního pojištění). V souladu s definicí obvyklé ceny/ tržní hodnoty byla výsledná tržní hodnota stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o tržní/reálné hodnotě věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 128 pro k.ú. Ondrášov ze dne 19.11.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 10.12.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektů v areálu ČSPHM, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

tržní/reálnou hodnotu - pozemků parc.č. 395/1, 395/2, součástí pozemku parc.č. 395/2 je jiná stavba č.p. 83 (na pozemcích stojí rozestavěná stavba občanského vybavení, čerpací stanice pohonných hmot), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ondrášov, obec Moravský Beroun, okres Olomouc, zapsáno na listu vlastnictví č. 128, vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Olomouc podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení tržní/reálné hodnoty věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 10.12.2024 po zaokrouhlení na 19.200.000,- Kč (slovy: devatenáct milionů dvě stě tisíc korun českých).

Tržní hodnota

19 200 000 Kč

slovy: Devatenáct milionů dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

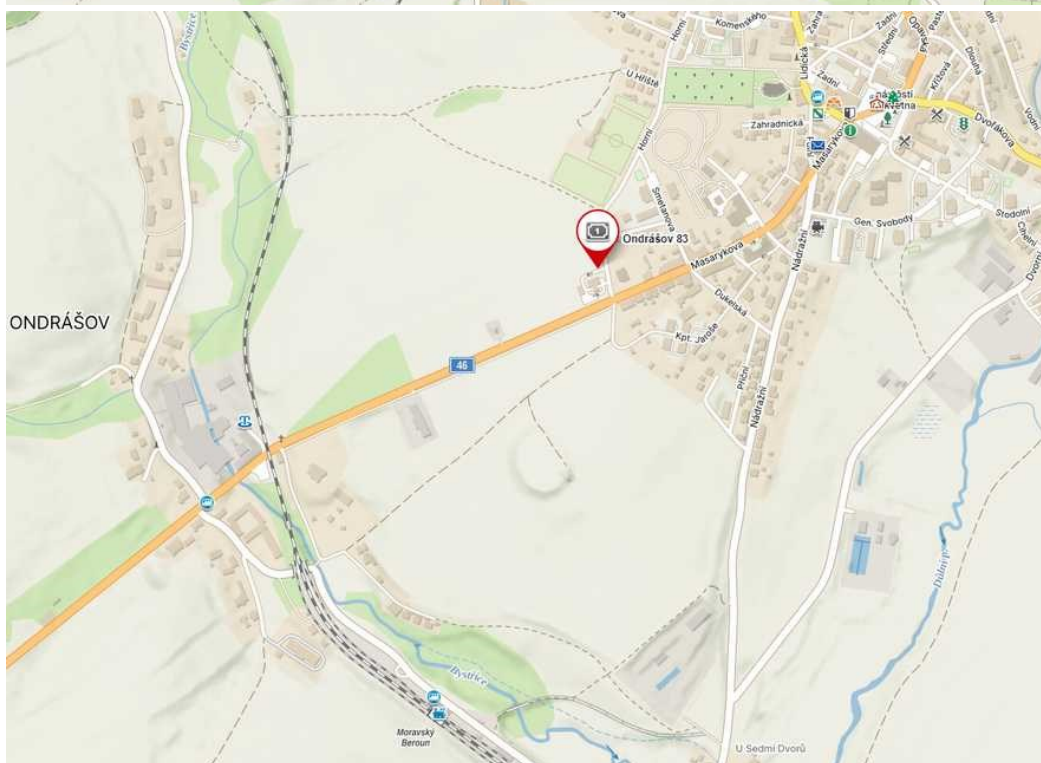
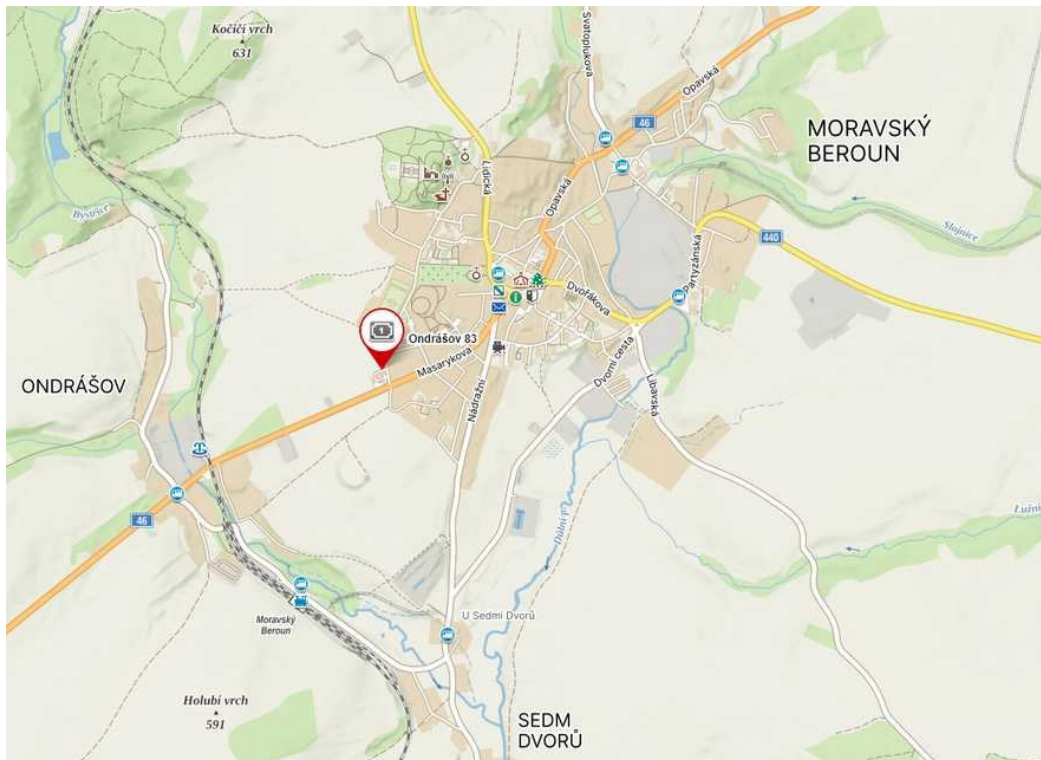
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1
Územní rozhodnutí.	7
Stavební povolení.	13
Situační plánek.	1
Výpočet rozestavěnosti.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace ul. Horní



Celkový pohled



Kiosek s přístřeškem



Myčka se zázemím



Přístřešek



Prostor na stojany



Kiosk ze zadní strany se zadním vstupem



Interiér kiosku



Interiér kiosku



Prostor pro stojany



Zpevněné plochy



Zpevněné plochy



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice

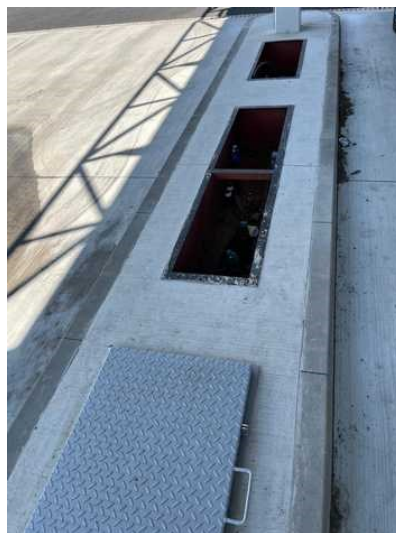


Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice

Fotodokumentace poskytnutá zadavatelem



LV č. 128

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2024 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 45 INS 13438 / 2023 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 597678 Moravský Beroun
Kat.území: 699101 Ondrášov List vlastnictví: 128

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice	05670012	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 395/1	3356	ostatní plocha	manipulační plocha	
Parcela 395/2	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ondrášov, č.p. 83, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 395/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídít a provozovat plynárenské zařízení, včetně práva vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567
Kofola a.s., Za Drahou 165/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 27767680

Povinnost k

Parcela: 395/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2012; uloženo na prac. Olomouc

V-11416/2012-805

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí.

Z-27231/2013-805

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 25.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022 16:45:37. Zápis proveden dne 16.03.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-1874/2022-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Město Moravský Beroun, náměstí 9. května 4, 79305 Moravský Beroun, RČ/IČO: 00296244

Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Smlouva kupní ze dne 20.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2018 08:20:00. Zápis proveden dne 08.11.2018.

V-13748/2018-805

Pořadí k 21.08.2018 08:20

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2024 09:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 597678 Moravský Beroun
Kat.území: 699101 Ondrášov List vlastnictví: 128
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 08.08.2022 11:31

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-269/2023 -31 ze dne
25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:49. Zápis proveden
dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4399/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín, Mgr. Marek
Jenerál 177 EX-269/2023 -197 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 26.07.2023 15:18:33. Zápis proveden dne 04.08.2023; uloženo na prac.
Olomouc

Z-5686/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-271/2023 -23 ze dne
26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:56. Zápis proveden
dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4400/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín, Mgr. Marek
Jenerál 177 EX-271/2023 -117 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 26.07.2023 15:18:18. Zápis proveden dne 07.08.2023; uloženo na prac.
Olomouc

Z-5687/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-268/2023 -26 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2024 09:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 597678 Moravský Beroun
Kat.území: 699101 Ondrášov List vlastnictví: 128
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:35. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4673/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Marek Jenerál 177 EX-268/2023 -50 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:29:03. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-6098/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-272/2023 -30 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4674/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Marek Jenerál 177 EX-272/2023 -203 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:28:14. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-6097/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-273/2023 -27 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4675/2023-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-264/2023 -31 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2024 09:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc
Kat.území: 699101 OndrášovObec: 597678 Moravský Beroun
List vlastnictví: 128

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-4672/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Marek Jenerál 177 EX-264/2023 -74 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:28:22. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-6100/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-266/2023 -30 ze dne 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:34. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4671/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Marek Jenerál 177 EX-266/2023 -215 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:30:18. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-6101/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN STAV s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670012*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-270/2023 -25 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:36. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4670/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: 395/1, Parcela: 395/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Marek Jenerál 177 EX-270/2023 -61 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:28:08. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Olomouc

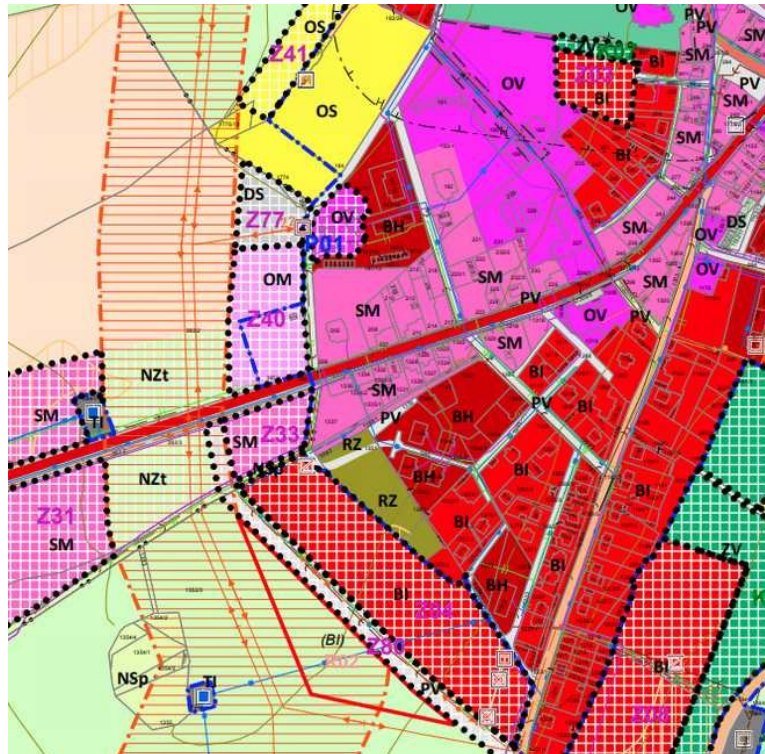
Z-6096/2023-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 6

Kopie katastrální mapy



Výřez z územního plánu města



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ÚZEMNÍCH ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BH			PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
BI	BI	(BI)	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
BV			PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
RI	RI		PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
RH	RH		PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI
RZ	RZ		PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKOVÉ OSADY
RN	RN		PLOCHY REKREACE - NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
OV	OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
OM	OM		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
OS	OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
OH			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY
SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ



Spis.zn.:MEMB/2875/220/OVVŽP

Číslo j.:MEMB/8506/2020/OVVŽP

Oprávněná úřední osoba:

Městský úřad
 Odbor vnitřních věcí, výstavby
 a životního prostředí
 793 05 Moravský Beroun
 - 3 -

Ing. Dulava Antonín
 referent stavebního úřadu
 tel: 554 773 135
 e-mail:
 antonin.dulava@mor.beroun.cz

BROJAN STAV s.r.o. IČ:
 05670012 se sídlem Zámecká
 169.665 01 Rosice , zapsaná v
 OR u KS v Brně , sp. zn.: C
 97279 zastoupená Jan Boháček,
 jednatel (dále jen zmocnitel) vz.
 KIPS Ostrava s.r.o. IČ:25837222
 se sídlem Ostrava, Sokolská tř.
 1615/50, PSČ 702 00 zastoupena
 ing. Ivanou Diatkovou,
 jednatelkou, ing. Jaroslavem
 Solanským jednatel,em,

Moravský Beroun

27.10.2020.

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Městský úřad Moravský Beroun, odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí – stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jako příslušný správní orgán dle §§ 10 a 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a jako stavební úřad věcně a místně příslušný dle § 13 odst. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“), kterou dne 26.03.2020 podal

BROJAN STAV s.r.o. IČ: 05670012 se sídlem Zámecká 169.665 01 Rosice , zapsaná v OR u KS v Brně , sp. zn.: C 97279 zastoupená Jan Boháček, jednatel (dále jen zmocnitel) vz. KIPS Ostrava s.r.o. IČ:25837222 se sídlem Ostrava, Sokolská tř. 1615/50, PSČ 702 00 zastoupena ing. Ivanou Diatkovou, jednatelkou, ing. Jaroslavem Solanským jednatel,em, (dále jen „žadatel“) podal dne 26.03.2020 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o umístění stavby

Čerpací stanice PHM Moravský Beroun,
 Čerpací stanice pohonných hmot- služby motoristům.
 Moravský Beroun, Masarykova ulice - křižení s ulicí Horní

na pozemcích :

395/1, ostatní plocha,	k.ú. Ondrášov
395/2, zastavěná plocha a nádvoří,	k.ú. Ondrášov
398, ostatní plocha,	k.ú. Ondrášov
116, ostatní plocha,	k.ú. Moravský Beroun
206, ostatní plocha,	k.ú. Moravský Beroun
1337, trvalý travní porost	k.ú. Moravský Beroun
1779/1, ostatní plocha,	k.ú. Moravský Beroun

Popis stavby:**Stavební objekty****SO 01 Kiosek zastavěná plocha 145,00m² obestavěný prostor 725 m³**

Obdélníková jednopodlažní zděná stavba ze systému Porotherm, výšky 6,75m, půdorysných rozměrů 17,55*9,05m. Střeška ze stropních panelů Spirol, založení na železobet. základových pasech. Výplně otvorů hliníkové s izolačním dvojsklem. Podlahy Betonové, keram. dlažbou, střeška z povlakové krytiny z PVC

SO 02 Přístřeší a+ výjezdní plocha zastavěná plocha 219,96m² výjezdní místa 4

Výjezdní plocha o rozměrech 17,0*9,2m bude zastřešena ocelovou konstrukcí rytou trapézovým plechem 40/183. Přístřešení má rozměry 19,5*11,3m, výška 5,9m, světlá výška přístřešení je 4,9m. Podhled je tvořen hliníkovým lamelovým systémem Feal. Ocelové sloupy velikosti 250/250mm. Přístřešení opatřeno reklamní atikou. Pojezdná výjezdní plocha pod prostřešením - nepropustná - podkladní vrstvy opatřeny izolací proti úkapu ropných láte LADAX, povrch z drátkobetonu.

SO 03 Úložiště nádrží -100m³

Úložiště nádrží je umístěno v zeleném pásu vedle manipulační plochy. Skladování pohonných hmot je řešeno v ocelové dělené dvouplášťové nádrži o obsahu 100m³. Případné úkapy z manipulačních ploch jsou svedeny do 5m³ bezodtoké sekce této nádrže. Ocelové nádrže je chráněna zesílenou izolací. Dále umístěny 2 plastové nádrže 5m³ pro skladování kapaliny do ostřikovačů.

SO 04 Čerpací stanice CNG

Kompresor CNG umístěn u parkovacího stání v areálu čerpací stanice. Kontejner pro plnicí stanici bude bet.monolit o rozměrech 4*3*2,7m, založený na bet.zákl. pasech. Před kontejnerem zpevněná plocha ze zámkové dlažby. Výjezd pod přístřeškem z multiproduktového výjezdního stojanu.

SO 05 Mycí linka

Obdélníková jednopodlažní zděná stavba ze systému Porotherm, výšky 6,75m, půdorysných rozměrů 11,0*8,7m. Střeška ze stropních panelů Spirol, založení na železobet. základových pasech, výplně otvorů hliníkové. Podlahy betonové, ryté dlažbou, střeška z povlakové krytiny PVC, součástí mycí linky bude prostor pro umístění technologie mycí linky.

Inženýrské objekty**IO 02.1 Komunikace a zpevněné plochy ČS**

Nové vozovky budou betonové o celkové výměře 1400m², výjezdní plocha nepropustná s povrchem z drátkobetonu 152m², Opatřena izolací proti úniku ropných látek –Ladax. Vozovky ohraničeny betonovými obrubníky. Stávající připojení pozemku určeného pro výstavbu ČS, parc. č. 395/1 k.ú.Ondrášov k silnici I/46 bude odstraněno. Chodníky kolem kiosku, mycí linky a kolem parkovacích míst, zpevněné plochy před kompresorovou stanicí budou provedeny ze zámkové dlažby o celkové rozloze 120m². Ohumusování a zatravnění areálu bude cca 660m². V rámci objektu bude vysázena vrostlá zeleň okolo areálu ze strany zemědělsky obdělávaných pozemků. Počet a druhy upřesněn v rámci PD pro SP.

IO 02.2 Úprava místní komunikace na ulici Horní

Dopravní připojení nové čerpací stanice k místní komunikaci- ulici Horní a celkové rozšíření této místní komunikace ke křižovatce se silnicí I/46.Plocha úprav komunikace včetně rozšíření je cca 310m². Stávající komunikace bude před úpravou odřezována v tl.13 cm, tak, aby položené konečné asfaltové vrstvy byly v celé šíři. Podélný profil komunikace bude ponechán. Před zahájením realizace budou provedeny sondy za účelem zjištění dostatečnosti konstrukčních vrstev pro vyšší zátěž pojezdu nákladních automobilů. Součástí je i úprava a provedení nových chodníků cca 140m² a dopravní značení.

IO 02.3 Rozšíření silnice I/46

Bude provedena úprava připojení místní komunikace ul. Horní km silnici I/46. Jedná se o rozšíření silnice I/45 o zajištění pruhu pro levé odbočení do ulice Horní. Úprava –živičná konstrukce cca 410m² ke stávající skladbě vozovky. Příčný ani podélný profil silnice I/46 se prováděnými úpravami nezmění, vč. systému odvodnění. Součástí bude i úprava chodníku podél Ú46 a to v ploše cca 200m².

IO 03 Rozvody NN + rozvody VO

Venkovní rozvody NN budou napojeny z rozvaděče HR, který je umístěn v kiosku. Rozvaděč HR bude napojený z elektroměrového rozvaděče USM, který je umístěn na hranici pozemku parc.č. 395/1 k.ú. Ondrášov a parc.č. 116,k.ú. Moravský Beroun. Z rozvaděče HR budou napojeny všechny stavební objekty. V rámci stavby budou provedeny rozvody VO o celkové délce 150m.

IO 04 Kanalizace splašková

Z prostoru kiosku budou splaškové vody odvedeny a následně napojeny na pozemku parc.č. 116 k.ú. Moravský Beroun do stávající betonové kanalizace DN 300 v Masarykově ulici, materiál PVCV DN 300, délka přípojky 46,0m.

IO 05 Kanalizace dešťová

Dešťové vody budou likvidovány na pozemku stavebníka, do tří vsakovacích objektů o rozměrech 15x1m, hloubky 4m Dešťové vody z pojezdových ploch budou vyčištěny pomocí sorpčních vpustí SOL-2/4M o rozměrech 800x600x1010m.Materiál – korugované PVC DN 150 a DN 200.Délka přípojek 111,0m.

IO 06Přípojka vody + areálové rozvody vody

Přípojka vody PE 100 bude napojena na stávající vodovodní řád DN 160 v Masarykově ulic na pozemku parc.č. 398,k.ú. Ondrášov

Pod komunikací realizován protiak, ukončení ve vodoměrné šachtě. Vnitřní rozvody PE 100, resop.63 do objektu kiosku a mycí linky na realizovaném vodovodu za vodoměrnou šachtou proveden požární hydrant DN 100.
Délka přípojky 17,0m, délka vnitřních rozvodů 51,0m, hloubka pod terémem min.900mm.

IO 07přípojka plynu + areálové rozvody
Přípojka plynu D90x5,8 bude napojena na stávající STL plynovodní řád PE DN 80. Přípojka bude ukončena v piliři pro plynoměr. Dále vnitřní rozvod plynu d63x5,8m dom kompresorové stanice. Délka přípojky 4,0m, délka vnitřních rozvodů 9,0m.

Provozní soubory

PS 01 Skladování, stáčení a výdej PH

Druhy průmyslových pohonných hmot:
Nafta motorová Diesel 35m3, Benzin automobilový bezolovnatý Natural 95 30m3, Nafta prémiová Diesel + 15m3,
Benzin automobilový bezolovnatý prémiový, Natural 95+ 15m3
Skladování CNG CNG
Další druhy skladovaných hmot: AdBlue 5m3, Kapalin do ostriřovačů 5m3
Úkapy 5m3
Výdejní stojany - 5ks

Druh a účel umístěvané stavby:

- stavba bude sloužit jako veřejná čerpací stanice pro výdej klasických pohonných hmot včetně kiosku s kasa zónou.
Součástí areálu je mycí linka.

Umístění stavby na pozemku:

- Stavba bude umístěna na pozemku
395/1, ostatní plocha, k.ú. Ondrášov
395/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Ondrášov
398, ostatní plocha, k.ú. Ondrášov
116, ostatní plocha, k.ú. Moravský Beroun
206, ostatní plocha, k.ú. Moravský Beroun
1337, trvalý travní porost k.ú. Moravský Beroun
1779/1, ostatní plocha, k.ú. Moravský Beroun

a to v souladu s ověřenou situací stavby s názvem „Koordinační situační výkres“, která tvoří přílohu tohoto rozhodnutí.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

- Vlivy stavby se dotýkají pozemku parc.č. 395/1 a 695/2 na němž je stavba umístěna, a dále také na něž dolehá zásah požárně nebezpečného prostoru dané stavby (dále jen PNP). Rozsah zásahu PNP je zřejmý z Technické zprávy požárně bezpečnostního řešení a ze situace s názvem, která rovněž tvoří přílohu tohoto rozhodnutí. Zpracovatel: Ing. Gabriela Borovcová ČKAIT -1103677
- Vliv zastínění na sousední pozemky, vzhledem k malé výšce dané stavby a jejím dostatečným vzdálenostem od společných hranic pozemků, je nepravděpodobný.
- Jiné vlivy stavby se nepředpokládají.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna na pozemku
395/1, ostatní plocha, k.ú. Ondrášov
395/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Ondrášov
398, ostatní plocha, k.ú. Ondrášov
116, ostatní plocha, k.ú. Moravský Beroun
206, ostatní plocha, k.ú. Moravský Beroun
1337, trvalý travní porost k.ú. Moravský Beroun
1779/1, ostatní plocha, k.ú. Moravský Beroun
, a to v souladu s ověřenou situací stavby s názvem „Katastrální situační výkres“, která tvoří přílohu tohoto rozhodnutí.
2. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací stavby z března 2020 zpracovanou .fy KIPS Ostrava s.r.o. IČ:25837222 se sídlem Ostrava, Sokolská tř. 1615/50, PSČ 702 00 zastoupena ing. Ivanou Diatkovou, jednatelkou, ing. Jaroslavem Solanským jednatelém,
3. Budou splněny podmínky dotčených orgánů a správců sítí:
-Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, č.j.:HSOL-1374-2/2019 ze dne 29.03.2019
-Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, č.j.: KHSOC /06156/2019 OC/HOK, ze dne 30.03.2019
-Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí, č.j.: KUOK 27974/2019, ze dne 06.03.2019
-Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí, č.j.: KUOK 25773/2019, ze dne 27.02.2019
-Městský úřad Šternberk, OŽP KS 16/2019,č.j.: MEST25775/2019, ze dne 02.05.2019 –koordinované stanovisko

-Městský úřad Šternberk, OŽP č.j.: MEST25775/2019, ze dne 02.05.2019 – sdělení ke stavbě
 -Městský úřad Šternberk, OŽP č.j.: MEST 33063/2019, ze dne 15.04.2019 – závazné stanovisko z hlediska ÚP
 -Městský úřad Šternberk, OŽP, č.j.: MEST 38296/2019, ze dne 30.04.2019 – závazné stanovisko z hlediska odpadů
 -Městský úřad Šternberk, OŽP, č.j.: MEST 38631/2019, ze dne 30.04.2019 – závazné stanovisko k umístění stacionárního zdroje znečištění ovzduší
 -Městský úřad Šternberk, OŽP, č.j.: MEST 28349/2019, ze dne 04.04.2019 – závazné stanovisko dle § 104 a 106 zákona o vodách
 -Městský úřad Šternberk, OŽP, č.j.: MEST 62180/2019, ze dne 20.06.2019 – závazné stanovisko dle § 17 o vodách
 -Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy, č.j.: KUOK 2951/2020 ze dne 26.02.2020 závazné stanovisko o povolení a provádění stavby v OP silnice I/46
 -Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy, č.j.: KUOK 33766/2020 ze dne 06.03.2020-připojení MK k I/46
 -Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy, č.j.: KUOK 33123/2020 ze dne 04.03.03.2020-umístění vodovodní přípojky
 -Městský úřad Moravský Beroun, odbor vnitřních věcí, výst. a žp, zn: MEMB/638/2020 ze dne 27.01.2020 povolení připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci
 -Městský úřad Šternberk, OŽP č.j.: MEST 16172/2020 ze dne 05.02.2020 závazné stanovisko – souhlas s vynětím ze ZPF
 -smlouva o připojení k DS plynu č. 21009000685 ze dne 21.03.2019 (GasNet, s.r.o.-BROJAN STAV, s.r.o.)
 -smlouva o připojení k DS elektřiny č. 18-SOB1-44121472627 ze dne 9.1.2019 (ČEZ Distribuce, a.s.)
 -smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene- služebnosti č. 5/20-52200/BP (RSD ČR)

-stanovisko :

Grid Sreviceas , s.r.o., zn: 5001905303 ze dne 04.04.2019 - k PD –plynovodní přípojka
 Grid Sreviceas , s.r.o., zn: 5001905464 ze dne 18.04.2019 - k PD (ÚR+SP)
 Grid Sreviceas , s.r.o., zn: 5001906263 ze dne 18.04.2019 - k PD (ÚR+SP)
 ČEZ Distribuce zn.: 1103570929 ze dne 09.04.2019 –souhlas s PD
 Ředitelství silnic a dálnic ČR, správa Olomouc, zn: 247/2020-52200/Ba ze dne 3.2.2020 .souhlas s umístěním stavby

Město Moravský Beroun, zn.: MEMB/2512/2020 ze dne 13.05.2019 -souhlas se stavbou
 Město Moravský Beroun, zn.: MEMB/219/2020 ze dne 9.1.2020-souhlas s umístěním stavby + situace
 Městské služby Moravský Beroun-vyjádření vodovodů a kanalizací ze dne 11.03.2019 + zakres vedení
 ČEZ Distribuce , a.s., zn.: 0101277639 ze dne 17.03.2020- existence sítí
 ČEZ ICT Services, a.s., zn.: 07001184219 ze dne 17.03.2020- existence sítí
 TelcoPro Serices , zn.:0201043885 ze dne 17.03.2020- existence sítí
 GridSERVICES s.r.o., zn.: 5001804908 ze dne 11.10.2018 –existence sítí
 Česká telekomunikační infrastruktura a.s. , č.j.: 5596230/19 ze dne 08.04.2019 k ÚŘ
 Policie Ř. DI Olomouc , č.j.: KRPM-7794-1/ČJ-2020–140506 ze dne 16.01.2020
 Policie ČR, odb. služby dopravní policie, č.j.: KRPM-745865-8/ČJ-2019-1400DP ze dne 06.12.2019
 Povodí Moravy zn: PM-22232/2019/5203 /No ze dne 13.06.2019
 Hydrogeologický posudek -zasakování z 10/2018
 Odborný posudek podle zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší ze dne 05.11.2018

Účastníci řízení dle § 27 odst.1 písm. a) správního řádu:

BROJAN STAV s.r.o. IČ: 05670012 se sídlem Zámecká 169.665 01 Rosice, zapsaná v OR -u KS v Brně , sp. zn.: C 97279 zastoupená Jan Boháček, jednatel (dále jen zmocnitel) vz. KIPS Ostrava s.r.o. IČ:25837222 se sídlem Ostrava, Sokolská tř. 1615/50, PSČ 702 00 zastoupená ing. Ivanou Diatkovou, jednatelkou, ing. Jaroslavem Solanským jednatel

Odůvodnění:

Dne 26.3.2020 oznámil žadatel záměr umístění dané stavby..
 Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení.

Městský úřad Moravský Beroun, Odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí, dále jen „stavební úřad“), jako příslušný správní orgán dle §§ 10 a 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a jako stavební úřad věcně a místně příslušný dle § 13 odst. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámil podle § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájení územního řízení. Vzhledem k tomu, že žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru a stavebnímu úřadu jsou poměry dostatečně známy, upustil od ústního jednání.
 Účastníci řízení mohli uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska, do 15 dnů, ode dne obdržení tohoto oznámení.

V průběhu územního řízení nebyly vzneseny žádné námítky k umístění dané stavby.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.
 V úvahu při svém rozhodování stavební úřad vzal podklady dle Územního plánu města Moravský Beroun, stanoviska dotčených orgánů státní správy správců sítí.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací – platným Územním plánem města Moravského Berouna a změny č.1, účinnost od 03.01.2020.
 Pozemek je začleněn do plochy Z40-Plocha pro větší objekt komerční vybavenosti na příjezdu od Ondrášova do Moravského Berouna.

Viz i závazné přípustné stanovisko orgánu územního plánování Městský úřad Šternberk, odbor stavební, Horní náměstí 78/13, 785 01 Šternberk, č.j.: MEST 33063/2019 ze dne 19.04.2019

Umístění stavby rovněž vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu:

- Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území, zakotveným zejména ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., v platném znění, o obecných požadavcích na využívání území.
 - Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu, představované v rámci dané stavby vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- Stavba nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí.

Stanoviska dotčených orgánů a správců sítí:

- Stanoviska dotčených orgánů a správců sítí jsou součástí podmínek tohoto rozhodnutí

V úvahu při svém rozhodování stavební úřad vzal podklady dle Územního plánu města Moravský Beroun, stanoviska dotčených orgánů státní správy správců sítí.

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

Účastníci řízení:

BROJÁN STAV s.r.o. IČ: 05670012 se sídlem Zámecká 169.665 01 Rosice, zapsaná v OR u KS v Brně, sp. zn.: C 97279 zastoupená Jan Boháček, jednatel (dále jen zmocnitel) vz. KIPS Ostrava s.r.o. IČ:25837222 se sídlem Ostrava, Sokolská tř. 1615/50, PSČ 702 00 zastoupena Ing. Ivanou Dlatkovou, jednatelkou, Ing. Jaroslavem Solanským jednatelem,

Vypovídání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Nebyly vzneseny.

Vypovídání 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 Moravskoslezského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu 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 § 83 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.

Ing. Dulava Antonín
Odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí
Náměstí 9.května 4
793 05 Moravský Beroun



Přílohy:

- Ověřená situace stavby s názvem „Koordinační situační výkres“
- Ověřená situace stavby –požárně nebezpečný prostor

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1.000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20.000 Kč, celkem 21.000,- Kč byl zaplacen.

Obdržel:

Účastníci řízení dle § 85 odst. 1 stav.zákona:

a) Žadatel:

BROJAN STAV s.r.o. IČ: 05670012 se sídlem Zámecká 169.665 01 Rosice , zapsaná v OR u KS v Brně , sp. zn.: C 97279 zastoupená Jan Boháček, jednatel (dále jen zmocnitel) vz. KIPS Ostrava s.r.o. IČ:25837222 se sídlem Ostrava, Sokolská tř. 1615/50, PSČ 702 00 zastoupena ing. Ivanou Dialkovou, jednatelkou, ing. Jaroslavem Solanským jednatel.

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

Město Moravský Beroun, náměstí 9.května 4, 793 05 Moravský Beroun

Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona:

a) vlastník pozemku, na němž má být záměr umístěn:

BROJAN STAV s.r.o. IČ: 05670012 se sídlem Zámecká 169.665 01 Rosice , zapsaná v OR u KS v Brně, sp. zn.: C 97279 zastoupená Jan Boháček, jednatel (dále jen zmocnitel) vz. KIPS Ostrava s.r.o. IČ:25837222 se sídlem Ostrava, Sokolská tř.

b) vlastníci sousedních pozemků:

01/Švandová Kamila, Janáčkova 527,793 05 Moravský Beroun
02/Ředitelství silnic a dálnic ČR, na Pankráci 546/56,140 00 Praha 4 –Nusle
03/Berger Gottfried, Masarykova 356, 793 05 Moravský Beroun
04/Bergerová Františka, Masarykova 356 7936 05 Moravský Beroun
05/Buliček Zdeněk, Masarykova 372, 793 05 Moravský Beroun
06/Koch David, Masarykova 359,793 05 Moravský Beroun
07/Kochová Lenka, Masarykova 369.793 05 Moravský Beroun
08/Burešová Terezie, Masarykova 436, 793 05 Moravský Beroun
09/Chmelá Zdeněk, Masarykova 436, 793 05 Moravský Beroun
10/Häusler Jindřich, Masarykova 436, 793 05 Moravský Beroun
11/Pavílková Milena, Hornická 1197/25,748 01 Hlučín
12/Švanda Vlastimil, Foerstrova 970/1, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
13/Švandová Božena, Masarykova 436,793 05 Moravský Beroun
14/Švandová Kamila, Janáčkova 527,793 05 Moravský Beroun
15/Ředitelství silnic a dálnic ČR, na Pankráci 546/56,140 00 Praha 4 –Nusle

c) dotčené orgány a dotčené správní úřady:

1/ Městský úřad Moravský Beroun, náměstí 9.května 4, 793 05 Moravský Beroun
2/ Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a sil. hospodářství, Jeremenkova 40a,779 11 Olomouc
3/ Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí, Jeremenkova 40a,779 11 Olomouc
4/ Městský úřad Sternberk, Horní náměstí 78/16,785 01 Sternberk
5/ Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91,Povel,779 00 Olomouc
6/ Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, Wolkerova 74/6,779 11 Olomouc
7/ Ředitelství silnic a dálnic ČR, správa Olomouc ,Wolkerova 24a,779 11 Olomouc
8/ Policie ČR, Krajské ředitelství, DĹ ,tř. Kosmonautů 189/10,771 36 Olomouc
9/ Policie ČR, Krajské ředitelství, tř. Kosmonautů 10,771 36 Olomouc
10/Povodí Moravy, Dřevařská 11,602 00 Brno
11/Městský úřad Sternberk, Horní náměstí 78/13,785 01 Sternberk

aa

Územní rozhodnutí



Městský úřad Moravský Beroun
 Odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí
 náměstí 9. května 4, 793 05 Moravský Beroun



OBMBX006AD1R

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZŘ. DNE:

ČJ.:

SP. ZN.:

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

DATUM:

MEMB/2495/2021

MEMB/2525/2020/OVVŽP

Ing. Antonín Dulava

554 773 135

antonin.dulava@morberoun.cz

KIPS Ostrava s.r.o.

Sokolská třída 1615/50

70200 Ostrava 2

25.03.2021

Oznámení o nabytí právní moci územního rozhodnutí

Městský úřad Moravský Beroun, odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí - stavební úřad oznamuje, že rozhodnutí ze dne 27.10.2020, č.j. MEMB/8506/2020/OVVŽP ve věci umístění stavby :

Čerpací stanice PHM Moravský Beroun

Čerpací stanice pohonných hmot –služby turistům, Moravský Beroun

Masarykova ulice –Křížení s ulicí Horní

nabylo právní moci dne 19.03.2021.

Ing. Antonín Dulava
 referent OVVŽP

www.morberoun.cz

tel.: 554 773 120

ID dat. schránky: 3jpbtgj

IČ: 00296244

DIČ: CZ00296244

email: mesto@morberoun.cz

Bankovní spojení

č. účtu: 1847891309/0800

Úřední hodiny: Po a Št

8:00 – 17:00

Út 8:00 – 15:00

Čt 8:00 – 14:00

Pá ZAVŘENO

strana 1 z 2

Stavební povolení

Městský úřad Šternberk
Odbor stavební
Horní náměstí 78/16
785 01 Šternberk

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne: 02 -07- 2022

Vykonatelnost dne: 02 -07- 2022

Odbor stavební



Č. j.: MEST 60018/2022
Sp. zn.: OS 389/2022 zah
Spisový znak - 330, skartační znak/skartační lhůta - V/5

Šternberk 10.06.2022

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Svatoslava Zahradková, referent odboru stavebního
tel.: 585086409, e-mail: zahradkova@sternberk.cz
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Robert Černocký, Ph.D., vedoucí odboru stavebního
tel.: 585086400, e-mail: cernocky@sternberk.cz

ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ

Výroková část:

Odbor stavební Městského úřadu Šternberk, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") pověřený Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem strategického rozvoje kraje usnesením ze dne 01.04.2022 č.j. KUOK 36431/2022 k provedení správního úkonu ve věci vydání stavebního povolení na níže uvedenou stavbu, ve stavebním řízení přezkoumal podle § 108 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 22.03.2022 podala u Městského úřadu Moravský Beroun, odboru vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí právnická osoba

BROJAN STAV s.r.o., IČO 05670012, Zámecká 169, 665 01 Rosice u Brna (dále jen "stavebník" nebo také „žadatel“),
kterou v tomto řízení zastupuje KIPS Ostrava s.r.o., IČO 25837222, Sokolská třída 1615/50, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2 (dále jen "stavebník")

a na základě tohoto přezkoumání:

- I. **rozhodl** podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření, ve znění pozdějších předpisů, o vydání

stavebního povolení

na soubor staveb pod názvem:

"Čerpací stanice pohonných hmot (PHM) Moravský Beroun"

v Moravském Berouně, ul. Horní obsahující tyto stavební objekty:

SO 01 - Kiosek na pozemku parc.č. 395/1 v katastrálním území Ondrášov,

SO 02 - Přestřešení + výdejní plocha na pozemku parc.č. 395/1 v katastrálním území Ondrášov,

SO 03 - Úložiště nádrží na pozemku parc.č. 395/1 v katastrálním území Ondrášov,

SO 05 - Mycí linka na pozemku parc.č. 395/1 v katastrálním území Ondrášov,

IO 02.1 - Komunikace a zpevněné plochy na pozemcích parc.č. 395/1, 395/2 a parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun,

cenový totem na pozemku parc.č. 395/1 v katastrálním území Ondrášov (dále jen "stavba" nebo také „záměr“ a „soubor staveb“), na kterou bylo Městským úřadem Moravský Beroun, odborem vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí vydáno územní rozhodnutí dne

Č.j. MEST 60018/2022

str. 2

27.10.2020 pod č.j. MEMB/8506/2020/OVVŽP, Sp.zn. MEMB/2875/2020/OVVŽP, které nabylo právní moci dne 19.03.2021.

Druh, účel a popis souboru staveb:

Jedná se o veřejnou čerpací stanici (dále jen „ČS“) pohonných hmot pro výdej nafty, benzínu, zemního plynu – CNG včetně mycí linky a prodejního kiosku se sociálním a personálním zázemím, přestřešením výdejní plochy, uložení nádrží a zpevněných ploch pro výdej, připojení a obsluhu čerpací stanice.

SO 01 – Kiosek – jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu ze systému Porotherm s výškou plechové reklamní atiky +4,75m od ±0,00 = podlaha = 576,62m n.m. (Bpv), nepravidelného půdorysu o max. rozměrech stran 17,55 x 9,05m a zastavěné ploše 144,95m². Střecha bude plochá ze stropních panelů Spirol, založení na železobetonových základových pasech. Výplně otvorů budou hliníkové s izolačním dvojsklem. Podlahy budou betonové, kryté dlažbou, střecha z povlakové krytiny z PVC. Vytápění budovy bude pomocí klimatizační jednotky se zdrojem tepelného čerpadla vzduch-vzduch o výkonu 8kW a pomocí elektrotopných kabelů v podlaze o výkonu 10kW a větrání bude nucené pomocí vzduchotechniky a klimatizační jednotky. Dále budou provedeny vnitřní rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace s napojením na areálové rozvody ČS. Budova bude chráněna hromosvodem.

Dispozice místností: prodejna – bistro, chodba, kancelář, předsíň se šatnou a WC pro personál, přípravná bistra, sklad potravin, sklad nápojů, sklad olejů, předsíň s úklidovou místností a skladem, předsíň WC, WC ženy imobilní, předsíň muži s pisoárem a WC.

SO 02 - Přestřešení + výdejní plocha – jedná se o výdejní plochu, která bude zastřešena ocelovou konstrukcí o půdorysných rozměrech střešní konstrukce 19,50 x 11,30m s krytinou z trapézového plechu 40/183 s max. výškou +5,90m od ±0,00 = výdejní zpevněná plocha, světlá výška přestřešení bude 4,90m. Podhled bude tvořen hliníkovým lamelovým systémem Feal, ocelové sloupy 4ks budou velikosti 280/250/8mm, které budou uchyceny do betonových patek. Přestřešení bude opatřeno reklamní atikou. Pojezdová výdejní plocha o rozměrech 17,00 x 9,20m pod přestřešením bude nepropustná s podkladními vrstvami opatřenými izolací proti úkapu ropných látek LADAX a s povrchem z drátkobetonu. Sloupky přístřešku budou na severozápadní straně uloženy na stavbě kiosku. V přístřešku budou provedeny rozvody elektřiny pro osvětlení výdejních míst a stojanů. Přístřešek bude chráněn hromosvodem.

SO 03 - Úložisko nádrží – je umístěno v zeleném pásu vedle manipulační plochy a bude sloužit pro skladování pohonných hmot v ocelové dělené dvouplášťové nádrži o obsahu 100,00m³. Případné úkapy z manipulačních ploch budou svedeny do 5,00m³ bezodtokové sekce této nádrže. Ocelová nádrž bude chráněna zesílenou izolací, která je součástí technologické dodávky. Dále je zde umístěna plastová nádrž 5,00m³ pro skladování kapaliny AdBlue - FlowMont CHO-5000. Nádrž bude umístěna v pískovém zhuťném loži a na nádrži bude uložena železobetonová zátěžová deska o rozměrech 16,20 x 4,20m tl. 400mm. Rozvody PH od nádrže k výdejnímu místu budou z ocelových dvouplášťových izolovaných trub uložených v pískovém loži a k nádrži budou provedeny rozvody elektřiny v chráničkách. Nádrže budou uzemněny.

SO 05 - Mycí linka – jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu ze systému Heluz s výškou atiky ploché střechy +4,75m od ±0,00 = podlaha linky o nepravidelném půdorysu o max. rozměru stran 10,80 x 8,50m o zastavěné ploše 74,20m². Střecha bude ze stropních panelů Spirol, založení bude na železobetonových základových pasech. Výplně otvorů jsou navrženy hliníkové. Podlahy budou betonové, kryté dlažbou, střecha z povlakové krytiny z PVC. Součástí mycí linky bude technická místnost pro umístění technologie mycí linky a sedimentační jímka. Budova bude napojena na rozvody elektřiny, vody a kanalizace v reálu ČS. Budova bude chráněna hromosvodem.

IO 02.1 - Komunikace a zpevněné plochy – jedná se o betonové zpevněné plochy o celkové výměře 1400,00m². Plochy komunikací budou ohraničeny betonovými obrubníky. Stávající připojení pozemku určeného pro výstavbu ČS k silnici 1/46 bude odstraněno. Chodníky kolem kiosku, mycí linky a kolem parkovacích míst a zpevněné plochy před kompresorovou stanicí o celkové rozloze 120,00m² budou provedeny ze zámkové dlažby. Ohumusování a zatravnění areálu bude o celkové rozloze cca 680,00m². V rámci objektu bude vysázena vzrostlá zeleň

Č.j. MEST 60018/2022

str. 3

okolo areálu ze strany zemědělsky obdělávaných pozemků. Jedná se o 15 ks habru obecného (*Fastigiata*). U vjezdu a výjezdu z ČS bude vysázena nízká zeleň tak, aby nebránila rozhledu při výjezdu z ČS.

cenový totem – jedná se o ocelovou konstrukci s tabulí pro ceny pohonných hmot, jejíž výška bude 7,00m a velikost vlastní tabule bude obdélník 2,00 x 1,00m. Konstrukce bude kotvena šrouby do betonové základové patky. Totem bude napojen na rozvody elektřiny z areálu ČS.

Další podrobnosti jsou zřejmé z projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení zpracované Ing. Jaroslavem Solanským, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT 1002807 D1.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Jaroslav Solanský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1002807 D1; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) po dokončení vytyčení staveb
 - b) po dokončení základových konstrukcí stavby staveb včetně zemních technických rozvodů,
 - c) po uložení podzemní nádrže pro skladování pohonných hmot před zásypem,
 - d) závěrečná kontrolní prohlídka.
4. Stavba bude dokončena do 30.04.2023.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem. Před započítím prací bude oznámen stavebnímu úřadu.
6. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky uvedené:
 - a) v závazném stanovisku Krajské hygienické stanic Olomouckého kraje ze dne 07.02.2022, č.j. KHSOC/00737/2022/OC/HOK dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“):
 - nové vodovodní potrubí a ostatní výrobky, které budou v přímém styku s pitnou vodou, musí vyhovovat ustanovení § 5 odst. 11 zákona č. 258/2000 Sb. a § 3 odst. 1 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 409/2005 Sb.“), což bude investorem před vydáním kolaudačního souhlasu doloženo KHS.
 - b) v závazném stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 06.03.2019, č.j. KUOK 27974/2019 dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“):
 - Stavební a technologické parametry předmětného stacionárního zdroje znečišťování ovzduší, především jeho kapacita, technické parametry a procesy na něm probíhající, budou při realizaci stavby zdroje dodrženy ve shodě s dokumentací předloženou v tomto správním řízení.
 - Případné další změny technologického zařízení zdroje znečišťování ovzduší při realizaci stavby nesmí být provedeny bez souhlasu příslušného orgánu ochrany ovzduší.
 - Provozovatel uvedeného stacionárního zdroje znečišťování ovzduší požádá příslušný orgán ochrany ovzduší – Krajský úřad o vydání rozhodnutí dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ovzduší, tj. o vydání povolení provozu vyjmenovaného stacionárního zdroje znečišťování ovzduší. Náležitosti žádosti o povolení provozu zdroje jsou stanoveny v příloze č. 7 k zákonu o ochraně ovzduší. Součástí žádosti budou bezpečnostní listy používaných látek.

Č.j. MEST 60018/2022

str. 4

- Provozovatel stacionárního zdroje znečišťování ovzduší souladu s požadavkem vyplývajícím z přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší zpracuje Provozní řád, obsahující soubor technickoprovozních parametrů a technickoorganizačních opatření k zajištění provozu stacionárního zdroje, včetně opatření k předcházení, ke zmiřování průběhu a odstraňování důsledků havarijního stavu v souladu s podmínkami ochrany ovzduší (dále jen „Provozní řád“), k zajištění provozu zdroje znečišťování ovzduší. Provozní řád, zpracovaný dle přílohy č. 12 vyhlášky, předloží provozovatel zdroje (ve dvou vyhotoveních) v příloze k žádosti o vydání rozhodnutí dle ustanovení §11 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ovzduší.
- c) v závazném stanovisku Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 04.04.2019, č.j. MEST 28349/2019 dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů o souhlase se stavbou dle § 17 odst. 1 písm. b) zákona o vodách:
- Stavba bude provedena dle předložené projektové dokumentace (zpracoval Ing. Jaroslav Solanský, ČKAIT č. 1002807, spol. KIPS Ostrava s.r.o., z data 02/2019).
 - K závěrečné kontrolní prohlídce je nutné předložit doklady o provedené zkoušce těsnosti skladovacích nádrží a úkapové jímky.
 - Úkapy z úkapové jímky budou likvidovány smluvně organizací, která má k této činnosti oprávnění.
 - Pro ČS PHM musí být zpracován provozní řád a plán havarijních opatření.
 - Provádění prací nesmí negativně ovlivnit kvalitu podzemních a povrchových vod ani odtokové poměry v dané oblasti.
 - Firma provádějící stavební práce bude v přiměřené míře vybavena prostředky pro likvidaci havárie.
 - Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit odboru ŽP, MÚ Šternberk.
- d) v závazném stanovisku Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 30.04.2019, č.j. MEST 38361/2019 dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší ve znění pozdějších předpisů:
- Stavební a technologické parametry zdroje znečišťování ovzduší, především jeho kapacita, technické parametry a procesy na něm probíhající, budou při realizaci stavby zdrojů dodrženy ve shodě s dokumentací předloženou spolu se žádostí o závazné koordinované stanovisko.
 - Případné další změny technologického zařízení zdroje znečišťování ovzduší při realizaci stavby nesmí být provedeny bez souhlasu příslušného orgánu ochrany ovzduší.
 - Provozovatel uvedeného stacionárního zdroje znečišťování ovzduší požádá příslušný orgán ochrany ovzduší – Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí, o vydání závazného stanoviska k užívání stavby dle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší.
 - Předloží provozní řád podle přílohy č. 12 vyhlášky v jednom vyhotovení.
 - V případě havárie bude provozovatel informovat o vzniklém stavu orgán ochrany ovzduší.
 - S ohledem na umístění čerpací stanice PHM požadujeme doplnění vzrostlé zeleně okolo zařízení ČS, jak ze strany od zemědělsky obdělávaných pozemků, tak i další doprovodné nižší zeleně, která nebude bránit rozhledu při výjezdu z ČS ze strany od obytné zástavby ulice Horní a Masarykova.
- e) v závazném stanovisku Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 05.02.2020, č.j. MEST 16172/2020 dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů o souhlase k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“):
- V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 zákona a ustanovením § 14 odst. 4 a 5 vyhlášky MŽP ČR č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen vyhláška), je ten, v jehož prospěch byl souhlas udělen, povinen zabezpečit

Č.j. MEST 60018/2022

str. 5

na dotčeném pozemku na svůj náklad skryvku kulturní vrstvy půdy, a to takto: ze stavebního pozemku, který má být použit pro výstavbu vlastního chodníku v rozsahu 20m², bude provedena odděleně skryvka kulturní vrstvy půdy o mocnosti 20cm. Získaný objem ornice cca 4m³ bude rozprostřen a využit na nezastavěné části dotčeného pozemku, který nadále zůstane součástí ZPF, a to ve stávající kultuře trvalý travní porost a ke zlepšení půdních podmínek na této části pozemku. Adresát tohoto souhlasu je povinen ornici použít výhradně jako svrchní kulturní vrstvu půdy, určenou k přímému ozelenění (nikoliv např. k terénním modulacím).

Termín provedení skryvky na části dotčeného pozemku je závislý na nabytí právní moci stavebního povolení, které bude ve věci vydáno. V případě, že ornice nebude využita v důsledku např. klimatických podmínek ihned a bude krátkodobě uložena na deponii v areálu stavby, potom po dobu uložení bude ornice zabezpečena a ošetřována tak, aby nedošlo k jejímu znehodnocení (zejména zaplevelením, příp. vzájemným promísením s podorniční vrstvou apod.) nebo zcizení. Podle ustanovení § 14 odst. 5 vyhlášky povede ten, v jehož prospěch byl souhlas udělen, ve věci využití skryvky pracovní deník.

- V souladu s ustanovením § 11a odst. 1 písm. b) zákona se odvozy za odnětí zemědělské půdy nestanoví v případě výstavby komunikací včetně jejich součástí a příslušenství.
- f) v závazném stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství ze dne 26.02.2020, č.j. KUOK 29156/2020 dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o souhlasu se stavbou v ochranném pásmu silnice I. třídy:
- Stavba „Čerpací stanice PHM Moravský Beroun“ bude provedena dle ověřeného koordináčního situačního výkresu, který je přílohou tohoto závazného stanoviska.
 - Stávající připojení pozemku parc.č. 395/1 v k.ú. Ondrášov k silnici I/46 bude odstraněno.
 - Nově budované osvětlení a provedení čerpací stanice nesmí oslňovat účastníky silničního provozu na silnici I/46 (světelné zdroje, odrazy světla apod.).
 - Stavebními pracemi nedojde k poškození součástí a příslušenství silnice I/46, k nepovolenému zásahu do silničního pozemku nebo tělesa silnice I/46 a nesmí být narušeny odtokové poměry silnice I/46.
7. Pro ověření funkčnosti a vlastností provedené stavby podle projektové dokumentace, si stavebník po dokončení stavby požádá dle § 122 stavebního zákona o vydání kolaudačního souhlasu k užívání dokončené stavby. K závěrečné kontrolní prohlídce stavby (§ 132 stavebního zákona) je stavebník povinen předložit zejména: zprávu o revizi elektrického zařízení; zprávu o revizi a tlakovou zkoušku plynového zařízení; tlakovou a topnou zkoušku vytápění; tlakovou zkoušku rozvodů vody; zkoušku těsnosti kanalizace; protokol o provedení a funkčnosti nuceného odvětrání a VZT zařízení (klimatizace); zprávy o revizi uzemnění staveb i nádrží; protokol o tlakové zkoušce nádrží; stavební deník; protokol o předání a převzetí dokončené stavby od stavebního podnikatele; prohlášení o shodě na použité výrobky pro stavbu (§ 156 stavebního zákona); doklady o likvidaci odpadů vzniklých v průběhu stavby; kladné závazné stanovisko k užívání stavby od Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje v Olomouci a Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje; povolení k uvedení stavby stacionárního zdroje znečišťování ovzduší do trvalého provozu od Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.
8. Stavbu lze užívat až po vydání povolení k užívání stavby rozšíření silnice I/46, včetně úpravy stávajícího chodníku, na které bude vydáno stavební povolení Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem dopravy a silničního hospodářství; po vydání povolení k užívání stavby úpravy místní komunikace ulice Horní včetně zřízení nového chodníku, na které bude vydáno stavební povolení Městským úřadem Šternberk, odborem dopravy a silničního hospodářství a po vydání povolení k užívání stavby kabelového vedení z rozpojovací skříně SR602, které bude provedeno na základě uzavřené smlouvy s ČEZ Distribuce, a.s. číslo 18_SOBS01_4121472627.

Č.j. MEST 60018/2022

str. 6

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) jsou:

- 1) dle § 109 písm. a) stavebního zákona stavebníkoví a současně dle písm. c) stavebního zákona vlastníkoví pozemků parc.č. 395/1, 395/2 v katastrálním území Ondrášov, na kterých má být stavba prováděna:
 - BROJAN STAV s.r.o., IČO 05670012, Zámecká 169, 665 01 Rosice u Brna,
- 2) dle § 109 písm. c) stavebního zákona vlastníkoví pozemku parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun, na kterém má být stavby prováděna, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno:
 - Město Moravský Beroun, náměstí 9. května 4, 793 05 Moravský Beroun,
- 3) dle § 109 písm. d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavby prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena:
 - GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno 2 – provozovatel distribuční sítě plynu, který bude prováděním stavby dotčen,
 - GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem – oprávněný z věcného břemene k pozemkům parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun, parc.č. 395/1 v katastrálním území Ondrášov,
 - CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9 – oprávněný z věcného břemene k pozemku parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun,
 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 405 02 Děčín – provozovatel distribuční soustavy elektřiny, který bude prováděním stavby dotčen a současně oprávněný z věcného břemene k pozemku parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun.

Odůvodnění:

Dne 22.03.2022 podal žadatel u Městského úřadu Moravský Beroun, odboru vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Na výše uvedenou stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby Městským úřadem Moravský Beroun, odborem vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí dne 27.10.2020 pod č.j. MEMB/2875/2020/OVVŽP, které nabylo právní moci dne 19.03.2021.

Odbor stavební Městského úřadu Šternberk byl usnesením ze dne 10.11.2021 č.j. KUOK 109696/2021, které vydal Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, pověřen dle ustanovení § 80 odst. 4 písm. c) správního řádu k provedení správního úkonu ve věci vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu.

Žádost o vydání stavebního povolení byla předložena na předepsaném formuláři podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), a byla shledána úplnou. K žádosti byla předložena projektová dokumentace stavby ve dvou vyhotoveních, zpracovaná v rozsahu a obsahu na podkladě přílohy č. 12 vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb pro vydání společného povolení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 499/2006 Sb.“) a byla zpracována oprávněnou osobou, podle zvláštního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů) a byla shledána úplnou.

Odbor stavební Městského úřadu Šternberk (dále jen „stavební úřad“) připisem ze dne 16.05.2022 pod č.j. MEST 44368/2022 oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Stavební úřad podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 31.05.2022 mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska. V uvedené lhůtě účastníci řízení nevznесли proti vydání stavebního povolení žádné námítky.

Č.j. MEST 60018/2022

str. 7

Současně upozornil účastníky řízení, že dne 01.06.2022 bude mít shromážděné všechny podklady pro rozhodnutí a v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu stanovil účastníkům řízení lhůtu do 07.06.2022, k možnosti vyjádření se k podkladům před vydáním rozhodnutí s tím, že po uplynutí této lhůty bude vydáno rozhodnutí ve věci. Účastníci řízení tohoto práva nevyužili.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad dále dle ustanovení § 111 odst. 1 stavebního zákona zkoumal podanou žádost a připojené podklady i z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověřil zejména, zda:

a) *projektová dokumentace je zpracovaná v souladu s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací*

Vzhledem k vedenému stavebnímu řízení stavební úřad přezkoumal soulad stavby pouze s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby, které vydal Městský úřad Moravský Beroun, odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí dne 27.10.2020 pod č.j. MEMB/2875/2020/OVVŽP a zjistil, že stavba je v souladu s tímto územním rozhodnutím.

b) *projektová dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu*

Projektová dokumentace stavby pod názvem „Čerpací stanice PHM Moravský Beroun“ zpracovaná Ing. Jaroslavem Solanským, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT 1002807 D1 byla zpracovaná dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 499/2006 Sb. a je v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhlášky OPVÚ“), vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhlášky OTP“) a vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Z dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby vyplývá, že záměr splňuje požadavky stanovené ustanoveními § 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 25, 26, 36, 37, 38, 42 vyhlášky OTP, tj. stavba je napojena na sítě technického vybavení, splňuje základní požadavky, kterými jsou mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost při užívání a úspora energie a tepelná ochrana, denní a umělé osvětlení, větrání a vytápění, proslunění a jsou splněny požadavky na stavební konstrukce staveb.

Dále se stavební úřad se zabýval otázkou, zda je stavba navržena v souladu s ustanoveními vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Dle úvodního ustanovení § 2 odst. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb.: *Podle této vyhlášky postupuje při zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, nebo při zpracování jednoduchého technického popisu záměru pro vydání územního souhlasu a při zpracování projektové dokumentace, při povolování nebo ohlašování a provádění staveb, při vydávání kolaudačního souhlasu, při užívání a odstraňování staveb nebo zřízení a při kontrolních prohlídkách staveb*

- a) *pozemních komunikací a veřejného prostranství,*
- b) *občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,*
- c) *společných prostor a domovního vybavení bytového domu obsahujícího více než 3 byty, upravitelného bytu nebo bytu zvláštního určení,*
- d) *pro výkon práce celkově 25 a více osob, pokud provoz v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením nebo stavby pro výkon práce osob s těžkým zdravotním postižením (dále jen „stavby pro výkon práce“).*

Dle úvodního ustanovení § 2 odst. 2 vyhlášky č. 398/2009 Sb. *Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u změn dokončených staveb a změn v užívání staveb, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.*

Č.j. MEST 60018/2022

str. 8

Žadatelé v dokumentaci pro vydání stavebního povolení prokázali, že stavba areálu čerpací stanice plně vyhovuje bezbariérovému užívání stavby včetně bezbariérového přístupu do prodejního kiosku s pokladnou, k výdejním stojanům i k mycí lince.

Stavební úřad ověřil úplnost a přehlednost dokumentace.

c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem

Stavba bude dopravně napojena novým sjezdem na stávající místní komunikaci ulice Horní, která bude upravena včetně rozšíření připojení na silnici I/46. Dále bude stavba napojena novou přípojkou nízkého napětí na nově budovanou rozpojovací skříň, novou STL přípojkou plynu na stávající STL plynovodní řad, novou přípojkou vody na stávající veřejný vodovodní řad a novou přípojkou splaškové kanalizace na stávající veřejný kanalizační řad. Stavba nezasahuje do ochranného pásma vedení technické infrastruktury až na ochranné pásmo distribuční soustavy plynu (viz stanovisko GasNet Služby, s.r.o. ze dne 18.04.2019, zn: 5001905464 a ze dne 27.05.2022, zn: 5002615135) a ochranné pásmo distribuční soustavy elektřiny (viz stanovisko ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 24.02.2022, zn: 001124171154).

d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány

k projektové dokumentaci byla vydána následující souhlasná (kladná) závazná stanoviska či rozhodnutí:

- závazné stanovisko dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů – Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje dne 07.02.2022, č.j. KHSOC/00737/2022/OC/HOK s podmínkami, která byla zapracována do podmínek tohoto rozhodnutí,
- závazné stanovisko dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů – Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje dne 27.01.2022, č.j. HSOL-217-2/2022 bez podmínek,
- závazné stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší ve znění pozdějších předpisů – Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dne 06.03.2019, č.j. KUOK 27974/2019 s podmínkami, které byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí,
- závazné stanovisko dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (dříve zákona č. 185/2001 Sb.) – Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí dne 14.09.2020, č.j.: MEST 115936/2020 bez podmínek,
- závazné stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší ve znění pozdějších předpisů – Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí dne 30.04.2019, č.j.: MEST 38361/2019 s podmínkami, které byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí,
- závazné stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů – Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí dne 04.04.2019, č.j.: MEST 28349/2019 s podmínkami, které byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí,
- závazné stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů o souhlase se stavbou dle § 17 odst. 1 písm. b) – Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí dne 20.16.2019, č.j.: MEST 62180/2019 s podmínkami, které byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí,
- závazné stanovisko dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o souhlase se stavbou v ochranném pásmu silnice I. třídy – Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství dne 26.02.2020, č.j. KUOK 29156/2020,
- rozhodnutí dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o povolení připojení místní komunikace ulice Horní k silnici I. třídy – Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství dne 06.03.2020, č.j. KUOK 33766/2020,

Č.j. MEST 60018/2022

str. 9

- rozhodnutí dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o povolení zvláštního užívání silnice I. třídy – Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství dne 04.03.2020, č.j. KUOK 33123/2020,
- rozhodnutí dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o povolení připojení k místní komunikaci ulice Horní – Městský úřad Moravský Beroun, odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí dne 27.01.2020, č.j. MEMB/638/2020,
- závazné stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů o souhlase k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu – Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí dne 05.02.2020, č.j. MEST 16172/2020 s podmínkami, které byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí,
- dle § 96b odst. 3 stavebního zákona – orgán územního plánování Městského úřadu Šternberk, odboru stavebního dne 15.04.2019, č. j.: MEST 33063/2019 bez podmínek.

Rozpory řešeny nebyly a stavební úřad dospěl k závěru, že záměr splňuje požadavky stavebního zákona a je v souladu s požadavky na využívání území stanovenými vyhláškou OPVÚ a záměr vyhovuje technickým požadavkům na stavby stanovených vyhláškou OTP.

Záměr je v souladu s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby Městským úřadem Moravský Beroun, odborem vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí ze dne 27.10.2020 pod č.j. MEMB/2875/2020/OVVŽP.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověřil, že projektová dokumentace je zpracována v souladu s územním rozhodnutím, že projektová dokumentace je úplná, přehledná a jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, je zajištěn příjezd ke stavbě, podmínkami rozhodnutí zajištěn včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem a že předložené podklady k žádosti o stavební povolení vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány. Stavební úřad též ověřil účinky budoucího užívání stavby.

Na základě těchto skutečností stavební úřad zkonstatoval, že stavba vyhovuje požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a podmínky zapracoval do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Při vymezování okruhu účastníků řízení o změně stavby před jejím dokončením dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší dle § 109 stavebního zákona následujícím osobám:

- 1) dle písm. a) stavebního zákona stavebníkovi a současně dle písm. c) stavebního zákona vlastníkově pozemků parc.č. 395/1, 395/2 v katastrálním území Ondrášov, na kterých má být stavba prováděna:
 - BROJAN STAV s.r.o., IČO 05670012, Zámecká 169, 665 01 Rosice u Brna,
- 2) dle písm. c) stavebního zákona vlastníkově pozemku parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun, na kterém má být stavby prováděna, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno:
 - Město Moravský Beroun, náměstí 9. května 4, 793 05 Moravský Beroun,
- 3) dle písm. d) vlastníkově stavby na pozemku, na kterém má být stavby prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena:
 - GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno 2 – provozovatel distribuční sítě plynu, který bude prováděním stavby dotčen,
 - GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem – oprávněný z věcného břemene k pozemkům parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun, parc.č. 395/1 v katastrálním území Ondrášov,

Č.j. MEST 60018/2022

str. 10

- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9 – oprávněný z věcného břemene k pozemku parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun,
 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 405 02 Děčín – provozovatel distribuční soustavy elektřiny, který bude prováděním stavby dotčen a současně oprávněný z věcného břemene k pozemku parc.č. 116 v katastrálním území Moravský Beroun,
- 4) dle písm. e) stavebního zákona vlastníkovi sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno:
- Město Moravský Beroun, náměstí 9. května 4, 793 05 Moravský Beroun – vlastník pozemků parc.č. 382/2 v katastrálním území Ondrášov a parc.č. 206, 1337 v katastrálním území Moravský Beroun,
 - Ředitelství silnic a dálnic ČR v Praze, kterého zastupuje Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Olomouc, – vlastník pozemků parc.č. 398/1 v katastrálním území Ondrášov a parc.č. 1779/1 v katastrálním území Moravský Beroun.

Stavební úřad dále dospěl k závěru, že dalšími účastníky tohoto řízení (mimo ty, se kterými bylo v tomto řízení jednáno), nejsou vlastníci či uživatelé dalších okolních pozemků a staveb v sousedství. Navrhovaná stavba svým charakterem, polohou a umístěním na pozemku, svojí vzdáleností od hranic pozemků, velikostí a tvarem pozemku stavby, se jich nedotkne. Ve smyslu ustanovení § 1012 občanského zákoníku je obsah vlastnického práva tvořen oprávněním vlastníka se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, přičemž tímto rozhodnutím povolená stavba vlastníkům dalších okolních pozemků a staveb v sousedství stavby ve výkonu takových oprávnění nebrání.

Stavebník k žádosti o vydání stavebního povolení a v průběhu řízení doložil: 2x projektovou dokumentaci stavby (dále jen PD); kopii dokladu o zaplacení správního poplatku ze dne 12.05.2022; stanovisko GasNet Služby, s.r.o. ze dne 12.05.2022, zn: 5002614256; závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje ze dne 27.01.2022, č.j. HSOL-217-2/2022; závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje ze dne 07.02.2022, č.j. KHSOC/00737/2022/OC/HOK; závazné stanovisko o souhlase s umístěním a provedením zdroje znečišťování ovzduší od Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 06.03.2019, č.j.: KUOK 27974/2022; koordinované závazné stanovisko č. 16/2019 Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 02.05.2019, č.j. MEST 25775/2019, které obsahuje: souhrnné sdělení Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 02.05.2019, č.j. MEST 25775/2019, závazné stanovisko orgánu územního plánování Městského úřadu Šternberk, odboru stavebního ze dne 15.04.2019, č.j. MEST 33063/2019; závazné stanovisko Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí z hlediska nakládání s odpady ze dne 30.04.2019, č.j. MEST 38296/2019, závazné stanovisko vodoprávního úřadu Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 04.04.2019, č.j. MEST 28349/2019; závazné stanovisko Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí z hlediska nakládání s odpady ze dne 30.04.2019, č.j. MEST 38296/2019; závazné stanovisko Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí z hlediska ochrany ovzduší ze dne 30.04.2019, č.j. MEST 38361/2019; závazné stanovisko vodoprávního úřadu Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 04.04.2019, č.j. MEST 28349/2019; závazné stanovisko vodoprávního úřadu Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí o souhlase se stavbou dle § 17 odst. 1 písm. b) zákona o vodách ze dne 20.06.2019, č.j. MEST 62180/2019; závazné stanovisko o souhlase se stavbou v ochranném pásmu silnice I. třídy od Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství ze dne 26.02.2020, č.j. KUOK 29156/2020; rozhodnutí o povolení připojení místní komunikace ulice Horní k silnici I. třídy od Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství ze dne 06.03.2020, č.j. KUOK 33766/2020; rozhodnutí o povolení zvláštního užívání silnice I. třídy od Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství ze dne 04.03.2020, č.j. KUOK 33123/2020; rozhodnutí o povolení připojení k místní komunikaci ulice Horní od Městského úřadu Moravský Beroun, odboru vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí ze dne 27.01.2020, č.j. MEMB/638/2020; závazné stanovisko o souhlase k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu od Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 05.02.2020, č.j. MEST 16172/2020; smlouva s GasNet, s.r.o. o připojení k distribuční

Č.j. MEST 60018/2022

str. 11

soustavě plynu ze dne 21.03.2019; smlouva s ČEZ Distribuce, a.s. o připojení k distribuční soustavě elektřiny ze dne 09.01.2019; smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene s Ředitelstvím silnic a dálnic ČR ze dne 28.03.2020 a souhlas vyznačený ve výkrese situace; stanovisko k povolení od GasNet Služby, s.r.o. ze dne 18.04.2019, zn: 5001905464; odsouhlasení PD plynárenského zařízení od GasNet Služby, s.r.o. ze dne 04.04.2019, zn: 5001904303; vyjádření k PD od ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 24.02.2022, zn: 001124171154; sdělení o existenci energetického zařízení od ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 23.02.2022, zn: 0101691556; stanovisko k PD od Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 05.04.2022, zn: 85/2022-5221/RSD/Ba; vyjádření o existenci SEK od CETIN, a.s. ze dne 30.03.2022, č.j. 590128/22; vyjádření k PD od Městských služeb Moravský Beroun, s.r.o. ze dne 11.03.2019; stanovisko k povolení od GasNet Služby, s.r.o. ze dne 27.05.2022, zn: 5002615135; stanovisko k PD od Povodí Moravy, s.p. ze dne 13.06.2019, zn: PM-22322/2019/5203/No; odborný posudek z hlediska ochrany ovzduší zpracovaný Ing. Petrem Fiedlerem v listopadu 2018; hydrogeologický posudek pro zasakování dešťových vod zpracovaný Ing. Radimem Stránským v říjnu 2018.

Stavební úřad si dálkovým přístupem opatřil informace částečné výpisy z katastru nemovitostí na LV č. 128, 10001, 84 v katastrálním území Ondrášov a na LV č. 774, 10001 v katastrálním území Moravský Beroun, kopii katastrální mapy a výpis z obchodního rejstříku žadatele a zástupce žadatele.

V odůvodnění (tj. v této části) stavební úřad sdělil důvody výroku rozhodnutí, uvedl podklady a právní ustanovení pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení. Stavební úřad má za to, že zjistil stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti a to v rozsahu své pravomoci a působnosti, která mu byla svěřena. Taktéž má za to, jak již výše uvedl, že v průběhu řízení naplňoval povinnost poučovací a uvědomovací jako jednu ze základních zásad správního práva. Účastníci řízení byli předem informováni o postupu v řízení i o právech, které mohou uplatňovat, či povinnostech, jež s danými kroky souvisejí. Podmínky pro provedení stavby uvedené ve výrokové části tohoto rozhodnutí byly stanovené v souladu s § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

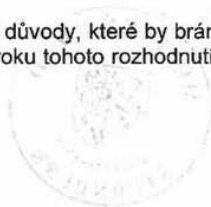
Podmínky č. 1 a 2 uvedené v závazném stanovisku Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 04.04.2019, č.j. MEST 28349/2019 nejsou uvedeny v podmínkách tohoto rozhodnutí, neboť byly splněny vydáním závazného stanoviska Městského úřadu Šternberk, odboru životního prostředí ze dne 20.06.2019, č.j. MEST 62180/2019.

Tímto územním rozhodnutím se nemění platnost a podmínky rozhodnutí dotčeného orgánu, vydaného dle zvláštních předpisů, na tímto rozhodnutím povolanou stavbu:

- rozhodnutí dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o povolení připojení místní komunikace ulice Horní k silnici I. třídy – Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství dne 06.03.2020, č.j. KUOK 33766/2020,
- rozhodnutí dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o povolení zvláštního užívání silnice I. třídy – Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství dne 04.03.2020, č.j. KUOK 33123/2020,
- rozhodnutí dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů o povolení připojení k místní komunikaci ulice Horní – Městský úřad Moravský Beroun, odbor vnitřních věcí, výstavby a životního prostředí dne 27.01.2020, č.j. MEMB/638/2020.

Podmínky uvedené v těchto samostatných správních rozhodnutích dotčených orgánů k předmětné povolané stavbě se do podmínek tohoto stavebního povolení ze zákona nepřebírají.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení a provedení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.



Č.j. MEST 60018/2022

str. 12

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle § 81 správního řádu odvolání, které musí mít náležitosti dle § 37 odst. 2 správního řádu a dále musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolat se může účastník řízení ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí oznámeno. Odvolání se podává u Městského úřadu Šternberk, odboru stavebního. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje. 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. Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek, v jehož důsledku nenastává právní moc rozhodnutí, vykonatelnost, ani jiné právní účinky.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle příslušnému obecnímu úřadu.

Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Dle ustanovení § 115 odst. 4 stavebního zákona stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Dle ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.

Dle ustanovení § 152 odst. 3 písm. a) stavebního zákona při provádění stavby je stavebník povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu.

S odpady vzniklými při provádění stavby a pracích spojených se stavbou je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Nevyužitelné složky odpadů je nutno odstranit prostřednictvím oprávněné osoby např. na odpovídající skládce odpadů nebo jiném zařízení k tomu určeném podle zákona o odpadech. Nakládání s odpady jsou věcí stavebníka a dodavatele prací. Doklady o způsobu odstranění nebo využití odpadu, který v rámci stavby vznikne, je nutno uložit pro potřeby kontroly, jak bylo se vzniklým odpadem naloženo. K zásypům výkopů a vyrovnání terénních nerovností nesmí být použito odpadů ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech.

Při provádění stavby a prací spojených se stavbou nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích a nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace; případně znečištění komunikací musí být neprodleně odstraněno.

Při provádění stavby a prací spojených se stavbou nesmí být znečišťováno životní prostředí a veřejné prostranství. Případně znečištění musí být neprodleně odstraněno.

Při provádění stavby a prací spojených se stavbou nesmí být okolí stavby obtěžováno prachem.

Při provádění stavby a prací spojených se stavbou nesmí být stavba a okolí stavby obtěžováno hlukem a vibracemi nad přípustnou mírou.

Ing. Robert Cernocký, Ph.D.
vedoucí odboru stavebního



Č.j. MEST 60018/2022

str. 13

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 12.05.2022 bankovním převodem na účet Města Šternberk.

Obdrží:

účastníci (DS)

1. KIPS Ostrava s.r.o., IDDS: v4efrb3
zastoupení pro: BROJAN STAV s.r.o., Zámecká 169, 665 01 Rosice u Brna
2. Město Moravský Beroun, IDDS: 3jpbtgj
3. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Olomouc, IDDS: zjq4rhz
4. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
5. GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

dotčené orgány

7. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: qiabfmf
8. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, IDDS: qiabfmf
9. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
10. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IDDS: ufiaa6d
11. Městský úřad Moravský Beroun, odbor vnitřních věcí, výstavby a ŽP, IDDS: 3jpbtgj
12. Městský úřad Šternberk, odbor životního prostředí, Horní náměstí č.p. 78/16, 785 01 Šternberk 1

ostatní

13. Spis

Výpočet rozestavěnosti

Výpočet koeficientu vybavení K_v a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10	6,35	100,00	6,35
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30	15,94	100,00	15,94
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10	8,44	100,00	8,44
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20	6,46	100,00	6,46
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90	3,02	100,00	3,02
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,63	100,00	0,63
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30	7,60	95,00	7,22
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30	3,44	100,00	3,44
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20	3,33	85,00	2,83
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70	3,85	100,00	3,85
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80	6,04	100,00	6,04
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30	3,44	85,00	2,92
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80	5,00	80,00	4,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90	6,15	80,00	4,92
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	100,00	0,31
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,33	100,00	3,33
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,23	100,00	3,23
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,42	100,00	0,42
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00	2,08	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90	1,98	100,00	1,98
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20	4,38	50,00	2,19
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40	4,58	50,00	2,29
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

96,00

Rozestavěnost: **89,81**

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 4/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094461/2024.

V Brně 21.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.12.