



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2966 - 18/23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rozestavěná budova, nezapsaná v katastru nemovitostí - víceúčelový objekt, postavená na pozemku p.č. 3396, v k.ú. Líšeň, obec Brno.

Znalec: Ing. Zdeněk Rous
Za Kněžským hájkem 20
641 00 Brno

Zadavatel: Městský soud Brno
Polní 39
639 00 Brno

Číslo jednací: 60 D 36/2022-473

TRŽNÍ HODNOTA
podíl id. 1/2

1 200 000 Kč

Počet stran: 19 a 18 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.2.2023

Vyhotoveno: V Brně 10.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provést určení obvyklé ceny nemovitých věcí, ke dni vyhotovení znaleckého posudku, pro účely likvidace pozůstalosti, a to id. 1/2 rozestavěné budovy, nezapsané v katastru nemovitostí - víceúčelový objekt, postavené na pozemku p.č. 3396, v k.ú. Líšeň, obec Brno, na ulici Ondráčkova.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely likvidace pozůstalosti.

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

Zadavatel nesdělil skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.2.2023 za přítomnosti Mgr. Jana Voříška.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Vzhledem ke skutečnosti, že nebylo možné zajistit dostatečné množství dat o realizovaných prodejkách obdobných nemovitých věcí komerčního charakteru, bylo využito nabídkových cen obdobných nemovitých věcí dle realitního serveru www.sreality.cz.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy.

Výsledky místního šetření ze dne 6.2.2023 za účasti Mgr. Jana Voříška.

Sdělení ÚMČ Brno-Líšeň, odbor územního rozvoje a výstavby, č.j. STP/00078/2013/MAL, ze dne 11.3.2013.

Vyhláška MFČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb., zák. č.151/1997 Sb. v pozdějších zněních.

Metoda cenového porovnání - informace RK o prodeji obdobných nemovitostí.

Teorie oceňování nemovitostí - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., 2016.

Úřední oceňování majetku - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc, Ing. Pavel Krejčíř,

Ing. Vlasta Scholzová, CSc., 2016.

Znalecké standardy oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek č. 2609 - 70/18 k oceňované nemovitosti ze dne 20.9.2018, vypracoval Ing.

Zdeněk Rous a znalecký posudek č. 5394 - 044/15, ze dne 10.7.2015, vypracoval Ing. Vladislav Wicherek.

Informace objednatele.

Část projektové dokumentace stavby, vypracoval Ing. Ludvík Sláma, Bieblova 22, Brno, v r. 2011.

Sdělení ÚMČ Brno - Líšeň, Stavební odbor, ze dne 27.3.2023, k dotazům znalce.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Metodický postup při ocenění :

Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a prováděcí vyhláška MFČR č. 441/2013 Sb., v aktuální znění vyhl. MFČR č. 337/2022 Sb. :

Obvyklá cena dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v pozdějších zněních (znění platné pro r. 2023) :

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Způsob ocenění :

1. Cena zjištěná dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2. Věcná hodnota staveb - nákladové ocenění stavby dle THU (technicko-hospodářské ukazatele), kdy je ocenění provedeno nákladovým způsobem za jednotkovou cenu k datu ocenění.

3. Porovnávací metoda

Ocenění je provedeno porovnáním s obdobnými typy nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě dle nabídkových cen.

Vzhledem k tomu, že cena stavby byla stanovena cenovým porovnáním cen nabídkových, je výsledná cena nemovitosti **tržní hodnotou**.

Oceňovaná rozestavěná stavba na pozemku p.č. 3396 je povolena jako stavba dočasná do 20.9.2024. Z výše uvedeného vyplývá, že stavba víceúčelové budovy na pozemku p.č. 3396 vykazuje značné riziko možnosti jejího odstranění. Toto riziko je zohledněno v ocenění a korekce je provedena odborným odhadem s přihlédnutím k analogickým úpravám ceny staveb určených k odstranění nebo staveb s vadami, jak je uvedeno v platné oceňovací vyhlášce MFČR č. 337/2022 Sb. při stanovení ceny zjištěné. Vyhláška v §26 konstatuje, že cena stavby, která má být odstraněna na základě rozhodnutí soudu, stavebního úřadu nebo bylo vydáno povolení k odstranění stavby se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu po odečtení nákladů spojených s odstraněním. V případě závad vážnoucích na nemovité věci, vyhláška konstatuje v §49, že cena nemovité věci se sníží o cenu závady na ní vážnoucí, nejvýše však 80% z ceny nemovité věci. S přihlédnutím k těmto skutečnostem a na základě odborného odhadu je porovnávací hodnota dočasné stavby v ocenění přiměřeně snížena o 60% - viz. „Porovnávací hodnota”.

V případě „Ceny zjištěné” a „Věcné hodnoty” je dočasnost stavby a rozestavěnost stavby narušené povětrnostními vlivy zohledněna horní výší lineárního opotřebení, tj. 85% - viz. další části posudku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data jsou uvedena u jednotlivých porovnávacích nemovitostí v části „Porovnávací hodnota” a v části popisné u jednotlivých objektů při stanovení ceny zjištěné.

Zdroj dat :

1. Informace z realitního serveru www.sreality.cz.
2. Informace ÚMČ Brno-Líšeň, Stavební odbor.
3. Oceňovací předpisy
3. Místní šetření, které bylo provedeno dne 6.2.2023.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována v rámci ocenění porovnávací metodou, která je základním podkladem pro stanovení ceny obvyklé. Podpůrně bylo provedeno rovněž ocenění cenou zjištěnou a věcnou hodnotou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Líšeň
Adresa nemovité věci: Ondráčkova, 628 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Vladimír Tomaševič, Husova 165/5, Brno - podíl 1/2.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rozestavěná budova na pozemku p.č. 3396, k.ú. Líšeň, ulice Ondráčkova, obec Brno, okres Brno-město, s příslušenstvím. Jedná se o víceúčelovou budovu autoservisu, bytových jednotek (3+1 a 2x garsoniéra) a kanceláře. Budova je napojena na elektřinu, vodu, plyn a

kanalizaci (přes septik). Stavba není k datu ocenění dokončena. Na základě prohlídky stavby a z projektové dokumentace je zřejmé, že převažující účel užití stavby je provozovna autoservisu. Stavba není zapsána v katastru nemovitostí a nachází se na pozemku p.č. 3396, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Stavba je umístěna v rovinatém terénu a přístup k ní je možný z veřejné komunikace podél stávající budovy restaurace a autoservisu č.p. 651, ulice Ondráčkova č.or. 134, která se nachází na témže pozemku p.č. 3396. Další možnost přístupu je přes pozemek p.č. 3389/9, p.č. 3389/8 a p.č. 3398 ve vlastnictví Statutárního města Brna (pouze k zadní části objektu).

Stavební povolení bylo vydáno 25.11.1996. Převážná část stavby, odpovídající současnému stavu, byla realizovaná do r. 2008, v období před r. 2018 pak proběhly menší stavební práce v 2.NP v obytné části - vybudování koupelny, dvou pokojů a kuchyně.

Z předloženého sdělení ÚMČ Brno-Líšeň, Stavební odbor, vyplývá, že stavba byla povolena jako stavba dočasná do 20.9.2024.

V části autoservisu, která sloužila jako lakovna, se již nenachází původní technologické vybavení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data pro zpracování ocenění byla zjištěna jednak na místním šetření a dále data o cenách obdobných nemovitostí dle realitního serveru www.sreality.cz.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Víceúčelová budova
Adresa předmětu ocenění:	Ondráčkova 628 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Líšeň
Počet obyvatel:	379 466

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,

č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,377}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00

7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nezjištěny. II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,408$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,562$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,388$$

1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

Dispoziční řešení :

V 1.NP je provozovna lakovny, autoservisu a schodiště. V 2.NP jsou obytné prostory, kanceláře a šatna se sociálním zařízením.

Konstrukční řešení :

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je skeletová s kovovými a zděnými sloupy, stěny jsou vyzděné z cihel Porotherm tl.45 cm a plných cihel. Stropy jsou z ocelových I profilů a dřevěných trámů s podbitím a omítkou. Střecha je sedlová, krytina z bitumenových vlnovek. Klempířské konstrukce jsou pozinkované, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda vápenná hladká. Schody jsou betonové. Vnitřní obklady jsou keramické. Dveře jsou dřevěné hladké, vrata ocelová prosklená, okna zdvojená plastová a ocelová. Podlahy jsou betonové, dlažba a plovoucí. Topení je ÚT s kotlem na dřevo a radiátory, elektro 230/400V. Rozvod vody studené a teplé v plastovém potrubí, ohřev TUV zajišťuje kotel ÚT. Plyn je zaveden zemní, kanalizace od všech zařizovacích předmětů. V kuchyních jsou plynové sporáky, vnitřní hyg. vybavení tvoří vana, umývadla, sprchový kout a WC splachovací.

Výše uvedený popis odpovídá stavu po předpokládaném dokončení.

Stavba je dlouhodobě rozestavěná a jsou zde zřejmé znaky narušení povětrnostními vlivy (zatečení v místě střechy, značné opotřebení konstrukcí apod.).

Vzhledem k tomu, že stavba je dlouhodobě v nedokončeném stavu, uvažuje se přiměřené opotřebení cca 85 % vlivem stárnutí a povětrnostních vlivů a s ohledem na dočasnost stavby, tj. omezenou životnost.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	10,40*20,65+7,10*12,50	=	303,51
2.NP	10,40*27,25	=	283,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	303,51 m ²	4,55 m	1 380,97
2.NP	283,40 m ²	2,50 m	708,50
Součet	586,91 m²		2 089,47

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,089,47 / 586,91 = 3,56\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $586,91 / 2 = 293,46\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(10,40 \cdot 20,65 + 7,10 \cdot 12,50) \cdot (4,55)$	=	1 380,97 m ³
2.NP	$(10,40 \cdot 27,25) \cdot (2,50)$	=	708,50 m ³
Zastřešení	$(10,40 \cdot 27,25) \cdot (1,90 \cdot 0,5)$	=	269,23 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 380,97 m ³
2.NP	NP	708,50 m ³
Zastřešení	Z	269,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 358,70 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné omítnuté	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	bitumenová vlnovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	60
13. Okna	plastová	N	40
14. Povrchy podlah	betonový potěr, dlažba, plovoucí	S	100
15. Vytápění	ÚT-tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	úplné odkanalizování	S	100

20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	kotel ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, sprch. kout, umývadla	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet 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	10,90	100	1,00	10,90	11,52	100,00	11,52
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80	27,27	75,00	20,45
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00	12,68	60,00	7,61
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30	6,66	100,00	6,66
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30	2,43	100,00	2,43
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,74	100,00	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30	4,54	25,00	1,14
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00	3,17	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20	2,33	80,00	1,86
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30	2,43	20,00	0,49
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70	2,85	100,00	2,85
13. Okna	S	3,30	60	1,00	1,98	2,09	100,00	2,09
13. Okna	N	3,30	40	1,54	2,03	2,15	20,00	0,43
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,28	50,00	1,64
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20	1,27	40,00	0,51
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20	7,61	50,00	3,81
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20	2,33	30,00	0,70
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90	2,01	30,00	0,60
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50	0,53	30,00	0,16
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00	2,11	20,00	0,42
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

94,61 Rozestavěnost: **66,10**

Koeficient vybavení K_4 :

0,9461

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 460,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9425

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

* 0,8899

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,9461

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2200

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 2 358,70 m³ * 6 306,- Kč/m³

* 2,8200

= 6 306,-

= 14 873 962,- Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

* 0,6610

= 9 831 911,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 28 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 28 = 89,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

= 1 474 787,- Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

* 0,562

Cena stavby CS

= 828 830,29 Kč

Budova autoservisu - víceúčelová stavba - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 828 830,29 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Budova autoservisu - víceúčelová stavba - zjištěná cena

= 414 415,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

Věcná hodnota dle THU

Popis - viz. cena zjištěná v předchozí části posudku.

Jednotková cena : 6000,-Kč/m³

Rozestavěnost : 66,1%

Úprava jedn. ceny o rozestavěnost : 6000 x 0,661 = 3966,-Kč/m³

Vzhledem k tomu, že stavba je dlouhodobě v nedokončeném stavu, uvažuje se přiměřené opotřebení cca 85 % vlivem stárnutí a povětrnostních vlivů a s ohledem na dočasnost stavby, tj. omezenou životnost.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,70*27,15+2,00*6,40+6,00*1,55 =	312,61	4,35 m
2.NP	10,70*27,15 =	290,51	2,72 m
		603,11 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(10,70 \cdot 27,15 + 2,00 \cdot 6,40) \cdot (4,35) + (6,00 \cdot 1,55) \cdot (4,35 \cdot 0,5) =$	1 339,60
NP	2.NP	$(10,70 \cdot 27,15) \cdot (2,72) =$	790,17
Z	Zastřešení	$(10,70 \cdot 27,15) \cdot (1,43 \cdot 0,5) =$	207,71
Obestavěný prostor - celkem:			2 337,49 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	313
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 337,49
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 966
Rozestavěnost	%	66,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 966
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 270 481
Stáří	roků	0
Opotřebení	%	85,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	695 286

2. Porovnávací hodnota

2.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda, která je hlavním podkladem pro stanovení obvyklé ceny, vychází z cenového porovnání obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě ke dni ocenění.

Podklady vycházejí z realitních nabídek,

Zdroje : Internetová síť (www.sreality.cz)

Níže uvedené výměry jsou uvedeny jako orientační (odhadnuté), v závislosti na kvalitě podkladů zahrnutých do cenového porovnání. Zastavěná plocha, obestavěný prostor a podlahová plocha zde uvedené představují výměru pouze hlavní stavby, tj. pouze víceúčelové budovy.

Cena jednotlivých porovnávacích nemovitostí je upravena koeficienty tak, aby co nejvíce odpovídala oceňované nemovitosti.

Podlahová plocha stavby : 486 m²

Užitná plocha:	486,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 359,00 m ³
Zastavěná plocha:	304,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Budova č.1**Lokalita:** Hviezdoslavova, Brno - Slatina

Popis: Komerční objekt v Brně Slatině na ulici Hviezdoslavova. Objekt se skládá z přízemí a patra. Přičemž každé z podlaží má možnost samostatného vstupu. Celková užitná plocha objektu je cca 330m². V přízemí domu se aktuálně nachází dílna, skladovací prostory, kuchyňka, sociální zařízení, sklep a kotelna. Následuje menší mezipatro se vstupní halou a schody do 1. patra. Zde najdeme kancelářské prostory, kuchyňku, sociální zařízení, a dílnu. Samotný objekt je ve velmi dobrém technickém stavu. Přibližně před 3 lety proběhla rozsáhlejší rekonstrukce v podobě výměny všech oken, kompletní výměna elektroinstalace, vody, topné soustavy a vystavění sádkartonových příček mezi jednotlivými místnostmi. O vytápění celého objektu se starají dva nové plynové kotle. Ohřev vody pak řešen pomocí průtokových ohřívačů. Budova stojí na pozemku p.č. 2952/5 v k.ú. Slatina, který je v současné době v majetku Statutárního města Brna s tím, že současný vlastník má již od města souhlas s odkupem části pozemku pod budovou. Tento pozemek je kompletně oplocený a současný vlastník jej využívá na základě platné nájemní smlouvy s městem. Aktuální výše měsíčního nájmu činí 12.696,-kč. Se souhlasem města, lze tento pozemek dále podnajmout a tím snížit náklady na nájemné. Celkové měsíční náklady na provoz budovy činí 7.890,-kč Z toho 4.510,-kč jako zálohy na dodávku plynu, 3.180,-kč zálohy na elektřinu a 200,-kč jako záloha na vodné / stočné. Hlavním benefitem budovy je její umístění a poloha v průmyslové zóně. Bezproblémový příjezd pro zásobování i kamionovou dopravu. Výborná dostupnost z dálnice D1 i do samotného centra města. Průkaz energetické náročnosti v tuto chvíli není k dispozici, proto uvádíme třídu G. Majitel si vyhrazuje právo vybrat konečného zájemce dle jím zvolených kritérií. Uvedená cena je včetně odměny RK a kompletního realitního servisu.

Užitná plocha: 330,00 m²**Zastavěná plocha:** 220,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 990 000	330,00	51 485	0,51	26 257

Název: Budova č.2

Lokalita: Vaníčková, Brno - Zábrdovice

Popis: V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízím ke koupi luxusně vybavený a zavedený Penzion na ulici Vaníčková v Brně Židenicích s dobrou návratností. Dispozice objektuPenzion stojící v klidné ulici má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží, CP cca 264 m2.Zastavěná plocha 115 m2, plocha dvorku a zahrady cca 211 m2. K dispozici celkem 7 luxusně zařízených pokojů a jeden apartmán.V 1. NP je Vstup z ulice a Chodba, ze které se jde do recepcce, sociálního zázemí, pokoje, dalšího pokoje, haly s posezením k občerstvení a do třetího pokoje. Z haly je vstup na zahradu s posezením pod pergolou.Ve 2. NP jsou celkem 3 Pokoje.Ve 3. NP je Apartmán se saunou.V 1.PP najdete technickou místnost, Pokoj se saunou a zázemím.Orientace domu je: okna do ulice SV, okna do zahrady JZ. Stav objektuDům má cihelné zdivo a do současné podoby byl budován v průběhu posledních 10 let. V posledních 3 letech proběhla kompletní rekonstrukce interiéru, výměna kotle, nově provedená zateplená fasáda.Vytápění domu je ústřední plynové zajištěné kondenzačním kotlem propojeným s IZT a radiátory s rozvody v mědi.Dům má vlastní elektrickou a plynovou přípojku, voda i kanalizace jsou napojeny na veřejnou síť.Průkaz energetické náročnosti budov zatím není k dispozici, proto uvádíme „G“. JinéKrásný zavedený penzion v klidném místě se zahraniční klientelou s výbornou dostupností do centra. K penzionu jsou od města pronajata 2 parkovací stání u domu. Zaujal-li Vás tento objekt, přijďte se podívat. Jestli řešíte prodej Vaší nemovitosti, bude mi ctí Vám pomoci a poradit.

Pozemek: 264,00 m²

Užitná plocha: 264,00 m²

Zastavěná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,85

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,75

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 0,70

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 760 000	264,00	74 848	0,45	33 682

Název: Budova č.3

Lokalita: Hradecká, Brno

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi novostavbu podnikatelského boxu v novém podnikatelském areálu A1 Park v Lelekovicích u Brna. Areál je výbornou adresou pro firmy hledající vysoký standard ve společenství úspěšných firem. Objekt je vhodný pro společnost hledající prostory pro showroom, obchod, sklad a kancelářské zázemí. Výborné dopravní spojení autem, zastávka MHD i vlaku. Celková výměra boxu 695 m2Showroom 75,9 m2, hala 512,3 m2 (výška 7,5 metru)Kanceláře 91,8 m2, zázemí 14,9 m2 V ceně 3 parkovací místa přímo před objektem.

Užitná plocha: 695,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
33 360 000	695,00	48 000	0,61	29 280

Název: Budova č.4**Lokalita:** Karlova, Brno - Maloměřice

Popis: Prodej výrobní haly, prostoru 800 m². K prodeji nabízíme víceúčelový komerční objekt, zkolaudovaný a na katastru vedený jako objekt občanské vybavenosti, stojící na začátku ulice Karlova, v katastrálním území Maloměřice. Objekt je cihlový, patrový, složený ze dvou vzájemně propojených budov, s vjezdem z ulice i pro větší auto, s možností parkování pro 4 auta - po úpravách lze parkovací místo rozšířit. zastavěná plocha objektu činí 429 m², celková plocha pozemku je 848 m², uliční šíře cca 14 m. Objekt je nyní využíván pro lehkou výrobu - tiskárna; součástí jsou výrobní prostory, kancelářské prostory, zázemí pro zaměstnance; v objektu jsou také dvě bytové jednotky o dispozici 1+1. Objekt je v dobrém stavu. V objektu jsou zavedeny veškeré IS, vytápění řešeno plynovým kotlem. Objekt je bez právních vad - zástav, dluhů, věcných břemen; ve vlastnictví jednoho majitele.

Pozemek: 848,00 m²**Užitná plocha:** 800,00 m²**Zastavěná plocha:** 492,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
20 605 000	800,00	25 756	0,54	13 908

Název: Budova č.5

Lokalita: Čenka Růžičky, Brno - Bohunice

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pěkný obchodní prostor na frekventované ulici v Brně-Bohunicích, který stojí na vlastním pozemku o výměře 296m². Celková užitná plocha je 312,7m². Je rozdělena na 167,7m² přízemní, kde se momentálně nachází restaurace s barem a 145 m² suterénu, kde je v jedné části WC pro hosty + zázemí pro zaměstnance a v druhé části kuchyně se sklady. Velkou výhodou je samostatný vstup se schodištěm přímo ke skladům kuchyně pro jednoduché zásobování. Další velkou výhodou je vlastní pozemek mezi budovou a chodníkem, který lze využít např. na venkovní zahrádku. V prostoru restaurace je příprava na klimatizaci a v suterénu je rozvedena vzduchotechnika. OBCHODNÍ PROSTOR, ALE NEMUSÍ BÝT POUZE RESTAURACÍ. Nabízí se zde možnost prodejny, showroomu, kanceláří atd. Zkrátka všeho co umožňuje přiložený územní plán. Efektivní by bylo i rozdělení na více menších obchodních jednotek, což umožňuje vlastní pozemek kolem stavby a možnost zřízení více samostatných vstupů. Následný pronájem těchto jednotek např. na kosmetiku, kadeřnictví, masážní studio, kebab, trafik, vinotéku a další služby by byl vzhledem k velké koncentraci obyvatel velmi zajímavý. Jedná se proto i o velmi zajímavou investiční příležitost. Výborné je napojení na dálnici D1 a přes den bezproblémové parkování. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat si kupujícího na základě zvolených kritérií.

Pozemek: 296,00 m²

Užitná plocha: 313,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 500 000	313,00	39 936	0,51	20 367

Název: Budova č.6

Lokalita: Hlinky, Brno - Pisárky

Popis: Prodej (obsazené - výnos z nájmu) reprezentativní administrativní budovy s vinným sklepem v širším centru Brna při ulici Hlinky. Jedná se o administrativní objekt řešený jako řadový vnitřní, podsklepený až do 2.PP, má dvě nadzemní podlaží a podkroví, které je zastřešené plochou střechou. Objekt je přístupný z ulice Hlinky, přičemž bezprostřední okolí je tvořeno obdobnými administrativními budovami. Celková výměra pozemku činí 955 m², zastavěná plocha a nádvoří je 471 m². Objekt je užíván převážně k administrativním účelům, v budově se z větší části nachází kanceláře, které jsou situované ve 2.NP a podkroví. V 1.PP až 2.PP se nachází komerční prostory, vinný sklep s posezením, restaurace, sklady. Podlahová plocha činí 1033 m². Budova pochází z roku 1880, v roce 1971 proběhla celková rekonstrukce (nová střešní krytina, fasáda, vnitřní obklady, podlahy, vnitřní rozvody elektroinstalace, osazeny nové zdroje vytápění, nové rozvody vodovodu a kanalizace, osazeny nové hygienické zařízení). Následně také v roce 1996 byla provedena rekonstrukce (nové vnitřní omítky, renovace dveří, výměna obkladů, podlah, rekonstrukce schodiště, výměna rozvodů topení a elektroinstalace a výměna hygienického zařízení). Poslední rekonstrukce proběhla v roce 2018, kdy bylo provedeno nové sociální zázemí v 1.NP. Interiér objektu obsahuje řadu zachovalých historických prvků. Přístup a příjezd k objektu je bezproblémový. Jsou zde kompletní inženýrské sítě. Dopravní dostupnost městskou hromadnou dopravou je výborná. Naproti se rozkládá areál výstaviště BVV. Na vrcholu hřebene se již nachází reprezentativní vilová Masarykova čtvrť, která byla v době první republiky zastavěna tehdejší brněnskou elitou.

Pozemek: 955,00 m²

Užitná plocha: 1 033,00 m²

Zastavěná plocha: 471,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
39 000 000	1 033,00	37 754	0,50	18 877

Minimální jednotková porovnávací cena	13 908 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 729 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 682 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena			23 729 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			486,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			11 532 294
Uzavřenost stavby 66%	* 0,66	=	7 611 314,04
Stavba na cizím pozemku	* 0,80	=	6 089 051,23
Dočasná stavba	* 0,40	=	2 435 620,49
Spoluvlastnický podíl			
	* 1,00 / 2,00	=	1 217 810,25
Výsledná porovnávací hodnota			1 217 810 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba	414 415,- Kč
--	--------------

Výsledná cena - celkem: **414 415,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50 **414 420,- Kč**
podíl id. 1/2- :

slovy: Čtyřistačtrnácttisícčtyřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba	695 286,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba	1 217 810,- Kč

Porovnávací hodnota - podíl id. 1/2	1 217 810 Kč
Věcná hodnota - podíl id. 1/2	695 286 Kč

Tržní hodnota - podíl id. 1/2

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad výsledné tržní hodnoty byl odvozen od porovnávací hodnoty po přiměřené úpravě. Výsledná tržní hodnota zahrnuje všechny součásti a příslušenství oceňované stavby.
V rámci ocenění byla podpůrně stanovena rovněž cena zjištěná a věcná hodnota stavby.

cenění vychází z dostupných podkladů a informací, které byl znaleci poskytnuty.
tržní hodnota je vyčíslena ve výši spoluvlastnického podílu id. 1/2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Data byla v první části posudku použita pro výpočet cenou zjištěnou dle platné oceňovací vyhlášky, dále pak byla stanovena věcná hodnota stavby a pro stanovení tržní hodnoty bylo provedeno v posudku cenové porovnání ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, kdy byla zjištěná data korigována pomocí odpovídajících koeficientů vyjadřujících rozdíl mezi oceňovaným objektem a porovnávacími objekty.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Provést určení obvyklé ceny nemovitých věcí, ke dni vyhotovení znaleckého posudku, pro účely likvidace pozůstalosti, a to id. 1/2 rozestavěné budovy, nezapsané v katastru nemovitostí - víceúčelový objekt, postavené na pozemku p.č. 3396, v k.ú. Líšeň, obec Brno, na ulici Ondráčkova. Jako výsledná cena byla stanovena tržní hodnota - viz. odstavec Základní pojmy a metody ocenění.

**TRŽNÍ
HODNOTA
podíl id. 1/2**

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Výpis z katastru nemovitostí	1
Katastrální mapa	1
Ortofotomapa	1
Sdělení ÚMČ Brno-Líšeň vč. dalších dokladů	12

dměna, náhrada nákladů

dměna byla sjednána dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti.

nalečné účtuji dokladem č. 2966 - 18/23.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997, č.j.Spr.3232/96, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2966 - 18/23.

V Brně 10.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Rous
Za Kněžským hájkem 20
641 00 Brno

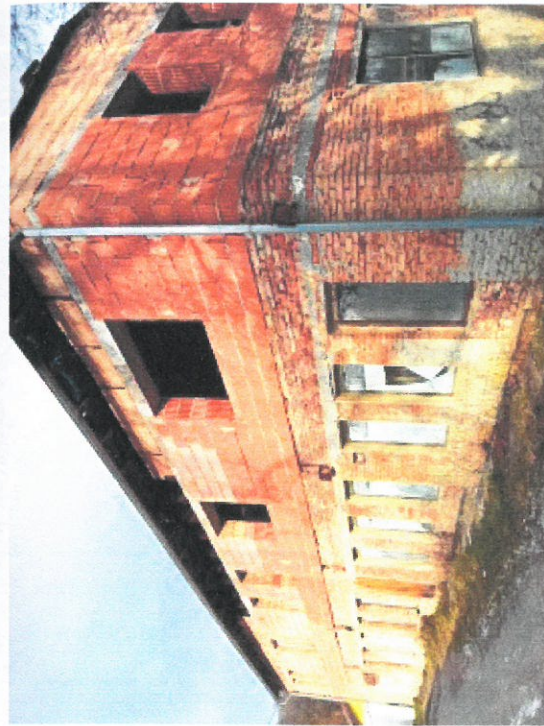
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

Fotodokumentace

Pohled ze dvora – levá část budovy



Pohled na zadní část



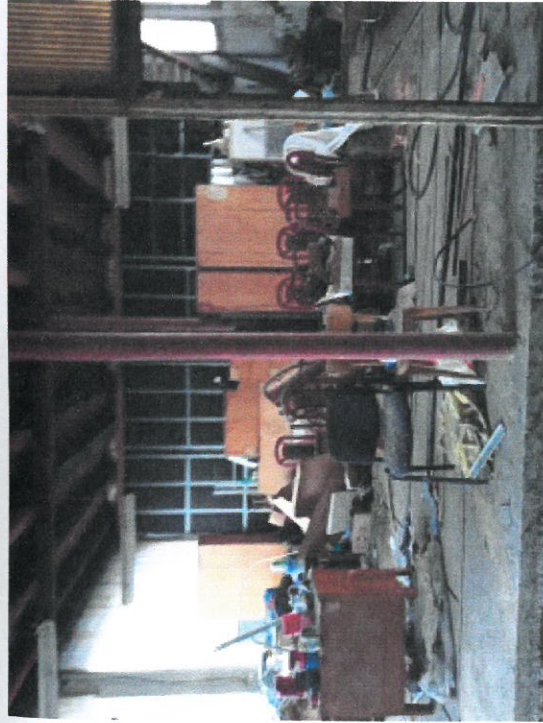
Pohled boční



Pohled ze dvora – pravá část budovy



1.NP – autoservis



1.NP – autoservis



1.NP – stropní konstrukce



2.NP – nedokončená část



2.NP – nedokončená část

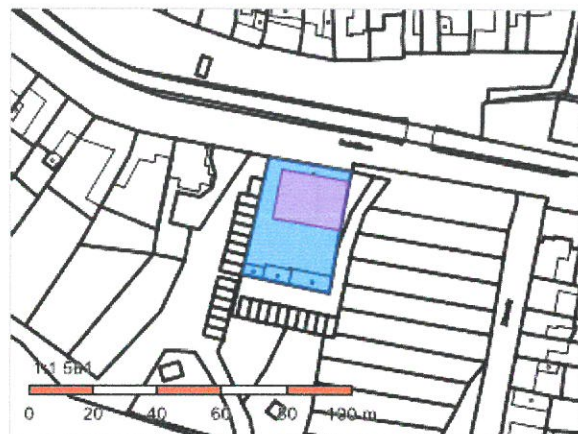


2.NP - pokoj



Informace o pozemku

Číslo: [3396](#) 
Město: [Brno \[582786\]](#) 
Katastrální území: [Líšeň \[612405\]](#)
LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 1004
Parcela: Parcela katastru nemovitostí
Výkresový list: [DKM](#)
Metoda výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Užití pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Stavba

Stavba s číslem popisným: [Líšeň \[411825\]](#) ; č. p. 651; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku: p. č. [3396](#)
Stavební objekt: [č. p. 651](#) 
Ulice: [Ondráčkova](#) 
Adresní místa: [Ondráčkova 651/134](#) 

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

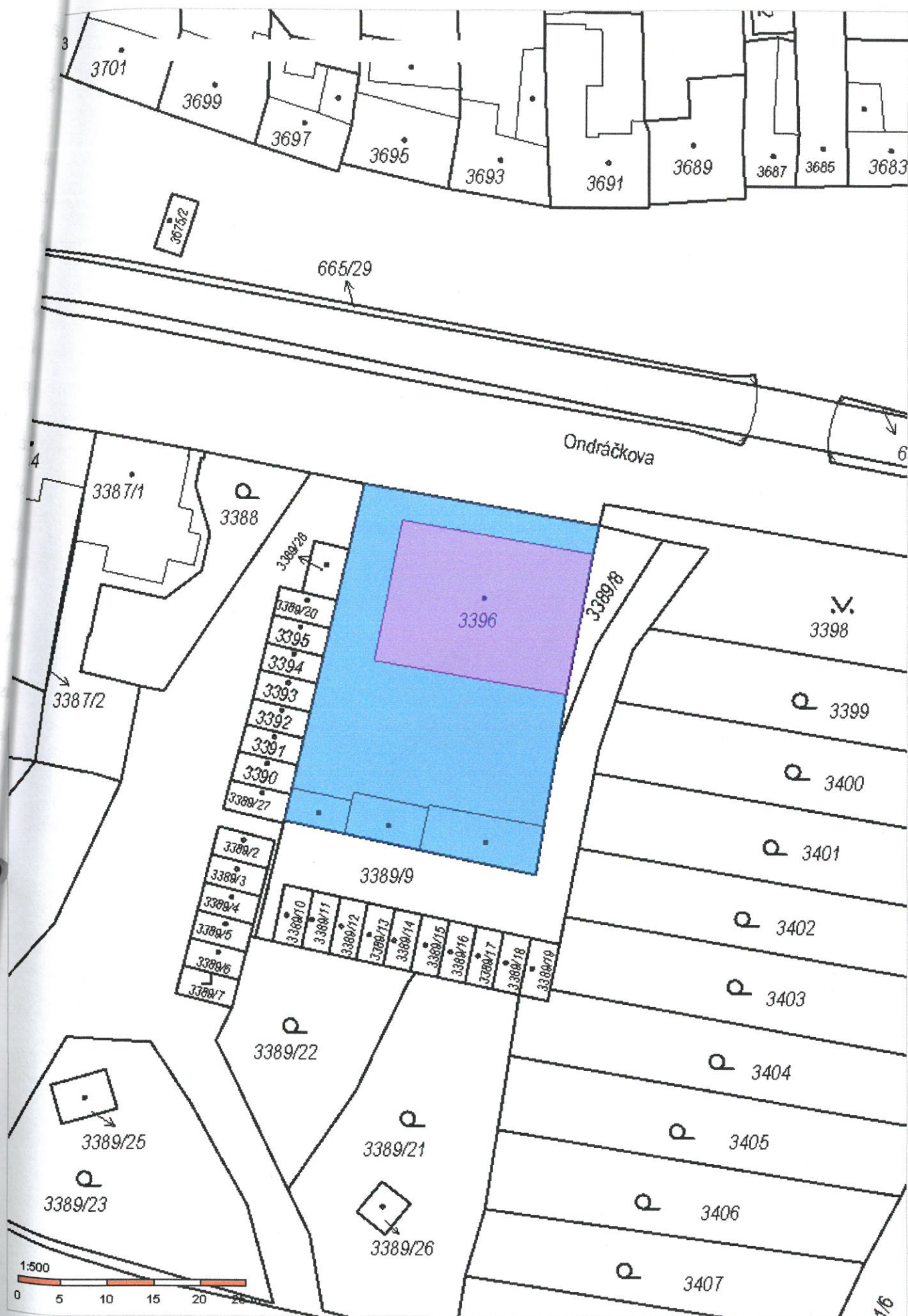
Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údajNemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.04.2023 09:00.







SP. ZN.: STP/02217/2023/KUR

VYŘIZUJE:

Bc. Karolína Kurečková

Brno 27.3.2023

Č. J.: MCLISEN 03282/2023/2700/KUR

TEL./E-MAIL:

544424879/kureckova@brno-lisen.cz

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-Líšeň, stavební odbor (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), v platném znění, obdržel dne 23.2.2023 žádost o poskytnutí informací ke stavbě na pozemku parc. č. 3396 v katastrálním území Líšeň.

V žádosti je uvedeno:

„Věc: Žádost o poskytnutí informací k rozestavěné budově, nezapsané v KN, na pozemku p.č. 3396, k.ú. Líšeň.“

Prosím o poskytnutí informací k rozestavěné budově (víceúčelový objekt), nezapsané v KN, na pozemku p.č. 3396, k.ú. Líšeň, obec Brno. V rámci likvidace dědictví po panu Vladimíru Tomaševičovi jsem byl ustanoven znalcem k podání posudku o ceně obvyklé výše uvedené nemovitosti - viz. usnesení Městského soudu v Brně, č.j. 60 D 36/2022-473.

Pro vypracování posudku, tj. stanovení obvyklé ceny, je pro znalce nezbytné znát všechny dostupné údaje, které mají na výslednou cenu vliv, zejména:

1. Byla výše uvedená stavba st. úřadem povolena?
2. Byla povolena změna stavby před dokončením?
3. **Jaký lze předpokládat postup stavebního úřadu po uplynutí doby dočasnosti stavby, vzhledem k tomu, že se jedná pravděpodobně o stavbu dočasnou?**
4. Prosím o poskytnutí staršího znaleckého posudku znalce Ing. Wicherka (ZP č. 5394-044/15).“

Stavební úřad sděluje:

1. Stavba byla povolena stavebním povolením dne 25.11.1996 č.j. 5258-388/96/Sá, 486/96/Sá, jako stavba dočasná do 20.9.2024.
2. - Byla povolena změna stavby před dokončením dne 24.10.2011, č.j. MCLISEN 12918/2011/2700/MAL,
- změna stavby před dokončením dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00650/2012/2700/MAL
- žádost o změnu stavebního povolení – na kterou SÚ opověděl sdělením ze dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00621/2012/2700/MAL. (viz. příloha)
3. Po uplynutí doby dočasnosti stavby, stavební úřad zahájí odstranění stavby dle § 129 stavebního zákona, jakmile budou známi dědicové pozůstalostního řízení.
4. Znalecký posudek přiložen v příloze.

Toto sdělení nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení, popřípadě jiné opatření dotčeného orgánu státní správy vyžadované zvláštním předpisem.

Bc. Karolína Kurečková
stavební technik stavebního odboru
Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň

[otisk úředního razítka]

Příloha:

- stavební povolení ze dne 25.11.1996, č.j. 5258-388/96/Sá,
- změna stavby před dokončením ze dne 24.10.2011, č.j. MCLISEN 12918/2011/2700/MAL,
- změna stavby před dokončením ze dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00650/2012/2700/MAL,
- žádost o změnu stavebního povolení, sdělení ze dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00621/2012/2700/MAL,
- znalecký posudek Ing. Wicherka (ZP č. 5394-044/15)
- sdělení ohledně pozůstalostní řízení ze dne 6.5.2022.

Obdrží:**Žadatel:**

Zdeněk Rous, IDDS: 8b4tywe

místo podnikání: Za Kněžským hájkem č.p. 992/20, Žebětín, 641 00 Brno 41

Dále obdrží:

oprávněná úřední osoba

spis

3

Mgr. Liběna Pernicová, notářka se sídlem v Brně
Jezuitská 13, 60200 Brno

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Stavební odbor
Jírova 2
628 00 Brno

K Vaší zn.:
STP/04170/2022/KUR
MCLISEN 04171/2022/2700/KUR

Spisová značka:
60 D 36/2022
Nd 37/2022

Vyřizuje:
Mgr. Jan Voříšek
542 513 373
jan.vorisek@notarkan.cz

V Brně dne 6.5.2022

Věc : pozůstalostní řízení po Vladimíru Tomašovičovi, nar. 14.08.1951, r.č. 510814/262,
naposledy bytem Brno, Staré Brno, Husova 165/5, zemř. 18.12.2021

Ve shora uvedeném pozůstalostním řízení, jako soudní komisař pověřený Městským soudem v Brně dle ust. § 100 a 101 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, provedením úkonů v řízení o pozůstalosti po zůstaviteli, Vám sděluji, že pozůstalostní řízení není dosud pravomocně skončeno, okruh dědiců nebyl dosud v řízení stanoven.

S pozdravem

Mgr. Liběna Pernicová, v.r.
notářka – soudní komisař

Za správnost vyhotovení:
Bc. Ivana Moudrá, v.r.

Město B r n o
ÚMČ Brno-Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
Odbor výstavby, zemědělství, dopravy a životního prostředí

Pan
Vladimír Tomašovič

Šimáčkova 26
628 00 B r n o

V Brně dne: 25.11.1996
Č.jednací : 5258-388/96/Sá
486/96/Sá
Vyřizuje : Ing.Sádlíková

Stavební povolení

Odbor výst.,zeměděl.,dopr. a živ.prostř. ÚMČ Brno-Líšeň
jako příslušný stavební úřad podle zák.č.50/1976 Sb. ve znění
zák.č.103/1990 Sb.,zák.č.262/1992 Sb.a 43/1994 projednal Vaši
žádost ze dne 22.7.1996
o vydání stavebního povolení na stavbu:

víceúčelového objektu (3 byt.jednotky,kanceláře, provozovna
autoservisu) na p.p.č.3396 v k.ú.Líšeň a ze dne 4.9.1996 na
odstranění stavby ve dvorní části na p.p.č.3396

s dotčenými organizacemi, orgány státní správy a účastníky
řízení.

Na základě ust.š 9, odst.1, vyhl.č.85/1976 Sb. ve znění vyhl.
č.155/1980 Sb. a vyhl.č.388/92 Sb. bylo sloučeno územní řízení
o umístění stavby se stavebním řízením a řízením o odstranění
stavby.

Po přezkoumání žádosti podle § 37 a § 62 a § 90 staveb.zák.
rozhodl stavební úřad takto:

Stavba víceúčelového objektu (3 byt.jednotky : 3+1,2x garsoniera,
kanceláře, provozovna autoservisu)
- stavba dočasná do 20.9.2024,
na místě odstranění stavby v dvorní části, včetně odstranění této
stavby

na pozemku p.p.č. 3396

k.ú.: Líšeň

při ulici: Ondráčkova 134

se na zákl. ust.š 39 a § 66 a § 88 stavebního zákona

p o v o l u j e .

Pro umístění a provedení novostavby a odstranění stávající stavby
se stanoví následující podmínky :

- 1) Stavba bude umístěna ve dvorní části p.p.č.3396 v k.ú.Líšeň,
jak je zakresleno v situačním výkresu v měř.č.1 : 500.
který je součástí projektové dokumentace, na místě po
odstraněném objektu na p.p.č.3396 v k.ú.Líšeň.

- 2) Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být povoleny bez předchozího souhlasu stavebního úřadu.
- 3) Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob kolemjdoucích.
- 4) Při výstavbě budou dodržena všechna ustanovení vyhl.č.83/1976 Sb. ve znění vyhl.č.45/1979 Sb. a vyhl.č.376/1992 Sb. o obecných tech.požadavcích na výstavbu a platné tech.normy.
- 5) Stavba bude dokončena do : 30.11.1999.
- 6) Stavba bude prováděna svépomocí .
- 7) U stavby prováděné svépomocí bude provádět odborný dozor nad prováděním stavby :Stavební firma, Antonín Sýkora, Šromova 45, 643 00 Brno.
- 8) Vzhledem k tomu, že stavební úřad upouští od vytyčení prostorové polohy stavby orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou, odpovídá za soulad prostorové polohy s dokumentací stavební dozor (dodavatel).
- 9) Musí být veden stavební deník.
- 10) Při provádění stavby dodržujte vyhlášku MMB o udržování čistoty v městě Brně.
- 11) Provoz na přilehlých komunikacích nesmí být stavbou ohrožen. Lešení a jiná staveništní zařízení musí být za tmy z bezpečnostních důvodů řádně osvětlena.
- 12) Skladování stavebního materiálu je možné pouze na vlastním pozemku. Skladování materiálu na chodníku, silnici nebo jiném veřejném prostranství lze provádět pouze na základě písemného rozhodnutí ÚMČ Líšeň.
- 13) Všechny práce provádějte výhradně ve svých majetkových hranicích.
- 14) Všechny stavební konstrukce musí být dimenzovány podle statických výpočtů dle ČSN a základy provedeny z trvanlivého materiálu.
- 15) Schodiště musí být opatřena zábradlím nebo madlem. U dvou a vícepodlažních objektů musí být schodiště provedeno z nehořlavých materiálů.
- 16) Komíny musí být provedeny v dohodě s příslušným kominickým mistrem.Při stavbě komínů je třeba použít materiálů odolávajících účinkům ohně a kouřových plynů.
- 17) Komíny musí mít účinnou výšku, musí být odizolovány od dřevěných konstrukcí a musí být po celé délce řádně omítnuty. Spárování komínového zdiva je povoleno pouze nad úrovní střešní krytiny.
- 18) Konstrukce krovů a stropů kolem komínů musí být provedeny tak, aby dřevěné součásti nezasahovaly do komínového zdiva.
- 19) Komínová dvířka na vybírání sazí se nesmí zřizovat v obytných místnostech a musí být zajištěna proti vypadnutí.
- 20) Zřídte bezpečný přístup ke komínům za účelem jejich čištění.
- 21) Dveře (poklop) do půdního prostoru musí mít požární odolnost min. 15 minut.
- 22) Spára základového zdiva musí být založena v nezámrzné hloubce.
- 23) Zdivo musí být izolováno proti zemní vlhkosti.
- 24) všechny balkony a terasy musí být na volné straně opatřena pevným zábradlím a madlem, výplně zábradlí budou svislé.
- 25) Elektrická instalace musí být provedena podle platných norem a předpisů a dle účelu místnosti.

- 26) Podlaha přízemních místností musí být minimálně 30 cm nad terénem.
- 27) Podlaha v prádelně, koupelně a na WC bude vodotěsná. v koupelně a prádelně je nutno opatřit stěny omyvatelným povrchem do výšky 1,8 m.
- 28) Splaškové vody budou svedeny do dostatečně dimenzované jímky na vyvážení.
- 29) Žumpa musí být nepropustná, řádně odvětraná a vzdálená minimálně 10m od studny.
- 30) Srážkové vody musí být svedeny na vlastní pozemek i během realizace stavby.
- 31) Před započítím zemních prací proveďte zaměření a potřebná zabezpečení inženýrských sítí.
- 32) Před zahájením bouracích prací musí být objekt v celém rozsahu vystěhován a vyklizen.
- 33) Veškeré domovní instalace musí být předem odborně odpojeny a kanalizace zazděna.
- 34) Při bourání domu musí být z bezpečnostních důvodů vyznačen zákaz pohybu občanů v dosahu prováděných prací.
- 35) Zdivo musí být bouráno postupně a okolí nesmí být zamořeno prachem. Prašnost nutno odstranit kropením.
- 36) Veškeré práce mohou provádět pouze pracovníci, kteří jsou o takových pracech poučeni.
- 37) Bourání se bude provádět tak, aby nenastalo ohrožení objektů vedlejších.
- 38) Je zakázáno strhávat střešní konstrukce nebo krovy pomocí lan a tažných strojů.
- 39) Příčky nebo pomocné vnitřní konstrukce pod vodorovnými konstrukcemi se smí odstranit teprve tehdy, je-li předem prokázáno, že nemají funkci nosnou.
- 40) Zahájení bourání se provede zevnitřku stavby, vždy postupně odshora dolů a u jednotlivých částí konstrukcí v tak malých vrstvách, v jakých byla konstrukce budována.
- 41) Přilehlé vozovky nesmí být znečišťovány.
- 42) Před zahájením odstraňování stavby proveďte ofotografování objektu všech přístupných stran, zhotovte dvojmo fotografie nejméně o rozměrech 9x12 cm a předejte na OV ÚMČ Brno-Líšeň, vč.negativů, za účelem archivace.
- 43) Přebytečný nepoužitelný materiál odvezte na veřejnou skládku
- 44) Při odstraňování stavby budou dodrženy platné obecně závazné právní předpisy, zejména vyhláška č.83/1976 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění a vyhláška č.324/1990 Sb.
- 45) Po odstranění stavby v dvorní části p.p.č.3396 v k.ú.Líšeň, bude provedena novostavba víceúčelového objektu.
- 46) Před započítím stavebních prací si nechejte toto rozhodnutí opatřit doložkou nabytí právní moci a předložit na stavebním úřadě písemnou dohodu se správcem skládky o likvidaci odpadů vzniklých při provádění stavby.
- 47) Stavba nesmí být užívána bez povolení stavebního úřadu. O povolení k užívání stavby si musí stavebník požádat nejméně 30 dnů před uplynutím lhůty výstavby.
- 48) U kolaudace budou předloženy revizní zprávy a potvrzení o provedení kontrol a zkoušek na všech rozvodech a instalacích.
- 49) Ke dni kolaudace musí být kompletně vybavena a užitelná po stránce hygienické, provozní a bezpečnostní.
- 50) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí nebyla stavba zahájena.

- 51) Stavba musí být po dokončení zaměřena odpovědným geodetem pro účel zápisu do Katastru nemovitostí a zaměření stavby po jejím ukončení se předkládá u kolaudačního řízení. Uvedené zaměření se vyžaduje u novostaveb a u staveb, kde dochází k rozšíření zastavěné plochy.
- 52) Musí být zachováno odvětrání stávajících garáží.
- 53) Vstup do přízemí budovy musí být bezbariérový.
- 54) Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky obsažené v závazném posudku Hygienika m.Brna č.j. 845/241.4/II/85, ze dne 8.3.1995.

Odůvodnění :

Stavební úřad ve sloučeném stavebním řízení s územním řízením a řízení o odstranění stavby přezkoumal uvedenou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních § 37, § 62 a § 90 stav.zák.a zjistil, že umístěním a uskutečněním novostavby a odstraněním stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva či oprávněné zájmy účastníků.

V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námítky ani připomínky, které by bránily povolení zamýšlené novostavby a odstranění stávající stavby na p.p.č.3396. Podmínky a požadavky účastníků řízení byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Protože nebyly shledány důvody, které by bránily povolení stavby, rozhodl stavební úřad, jak výše uvedeno.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15-ti dnů po jeho doručení k OÚSŘ MMB, Malinovského n.č.3 prostřednictvím podatelny ÚMČ Brno-Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 52 zák.č. 71/1967 Sb. o správním řízení).

Ing.Dana Sádliková
ved.odb.výst.,zeměděl.,dopr. a ŽP
ÚMČ Brno - Líšeň

Co: spis

MHS,

HZS

IBP

St.firma Ant.Sýkora, Šromova 45, Brno

ÚMČ Líšeň, majetkový odbor

MMB MO

Zdeňka Možná, Ondráčkova 241, Brno

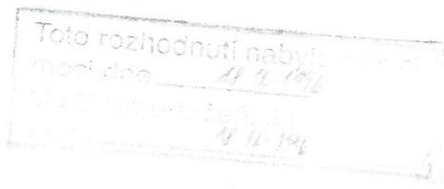
Miroslav Svoboda, Ondráčkova 221, Brno

Zdenka Svobodová -"-

Jana Čtvrtníčková, Molákova 6, Brno

Hrbáček Antonín, Ondráčkova 146, Brno

Hrbáčková Ludmila -"-



**Úřad městské části města Brna
Brno Líšeň**

Odbor územního rozvoje a výstavby
628 00 B R N O, Jírova 2

Spisová značka: STP/03690/2011/MAL
Číslo jednací: MCLISEN 12918/2011/2700/MAL
**Oprávněná
úřední osoba:** Ing. Eva Málková, tel.: 544 424 876, fax: 544 211 010
E-mail: malkova@brno-lisen.cz

V Brně dne 24.10.2011

U S N E S E N Í

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, odbor územního plánování a rozvoje (dále jen stavební úřad), příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), posoudil žádost o povolení změny stavby před dokončením ze dne 31.03.2011 a žádost o změnu stavby před dokončením ze dne 13.10.2011, které podal pan Vladimír Tomašovič, nar. 14.8.1951, a paní Ludmila Tomašovičová, nar. 17.6.1952, oba bytem Podolská 78, 628 00 Brno 28 (dále jen „žadatelé“). Na základě tohoto posouzení stavební úřad v souladu s § 140 odst. 1 správního řádu rozhodl

o spojení řízení o změnách stavby před dokončením

na stavbu:

Novostavba víceúčelového objektu (3 bytové jednotky: 3+1, garsoniera, kanceláře, provozovna autoservisu)
- stavba dočasná do 20.09.2024
při ulici Ondráčkova, pozemek parc.č. 3396/0, k.ú. Líšeň (dále jen stavba),

Odůvodnění

Dne 31.03.2011 podali žadatelé žádost o změnu výše uvedené stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení. Stavební úřad řízení o změně stavby před dokončením přerušil z důvodů nedostatečných podkladů pro posouzení žádosti, vyzval žadatele k doplnění podkladů a stanovil přiměřenou lhůtu.

Dne 13.10.2011 podali žadatelé žádost o změnu výše uvedené stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona, jejímž předmětem je změna termínu k dokončení výše uvedené stavby.

Protože se obě žádosti o změně stavby před dokončením týkají výše uvedené stavby, rozhodl stavební úřad v souladu s § 140 odst. 1 správního řádu o spojení těchto řízení. Usnesení o spojení řízení se dle § 140 odst. 4 správního řádu pouze poznamenává do spisu.

Poučení

Toto usnesení nabývá právní moci momentem, kdy je poznamenáno do spisu a nelze proti němu podat odvolání.

Ing. Eva Málková
stavební technik odboru územního rozvoje a výstavby
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň



**Úřad městské části města Brna
Brno Líšeň**

Odbor územního rozvoje a výstavby
628 00 B R N O, Jírova 2

VYPRAVENO DNE
20. 01. 2012
-1-

Spisová značka: STP/03690/2011/MAL
Číslo jednací: MCLISEN 00650/2012/2700/MAL
Oprávněná
úřední osoba: Ing. Eva Málková, tel.: 544 424 876, fax: 544 211 010
E-mail: malkova@brno-lisen.cz

Vladimír Tomašovič, nar. 14.8.1951, Podolská 78, 628 00 Brno 28,
Ludmila Tomašovičová, nar. 17.6.1952, Podolská 78, 628 00 Brno 28

V Brně dne 18.1.2012



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 07.02.2012

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň

Odbor územního rozvoje a výstavby
Jírova 2, 628 00 Brno

USNESENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (dále jen stavební zákon) a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, (dále jen správní řád), podle ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu, řízení o povolení změny stavby před dokončením na stavbu nazvanou:

Novostavba víceúčelového objektu (3 bytové jednotky, kanceláře, provozovna autoservisu)
- stavba dočasná do 20.09.2024

při ulici Ondráčkova, pozemek parc.č. 3396, k.ú. Líšeň

(dále jen stavba),

o kterou dne 31.03.2011 a 13.10.2011 požádali pan Vladimír Tomašovič, nar. 14.8.1951, a paní Ludmila Tomašovičová, nar. 17.6.1952, oba bytem Podolská 78, 628 00 Brno 28 (dále jen stavebníci)

p ř e r u š u j e

do doby vydání územního rozhodnutí na předmětnou změnu stavby před dokončením v souladu s ust. § 57 odst. 4 správního řádu.

Účastník řízení stanovený:

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

- žadatelé: Vladimír Tomašovič, nar. 14.8.1951, bytem Podolská 78, 628 00 Brno 28
Ludmila Tomašovičová, nar. 17.6.1952, bytem Podolská 78, 628 00 Brno 28

O d ů v o d n ě n í

Dne 31.03.2011 podal Vladimír Tomašovič, nar. 14.8.1951, a paní Ludmila Tomašovičová, nar. 17.6.1952, oba bytem Podolská 78, 628 00 Brno 28 (dále jen stavebníci), žádost o povolení změny výše uvedené stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost o povolení změny stavby před dokončením a zjistil, že neobsahuje dostatečné podklady pro posouzení navrhovaných změn, proto stavební úřad vyzval žadatele v souladu s § 45 odst. 2 správního řádu výzvou ze dne 03.05.2011 sp. zn. STP/03690/2011/MAL č.j. MCLISEN 04873/2011/2700/MAL k doplnění žádosti, usnesením řízení o povolení změny stavby před dokončením přerušil a usnesením stanovil lhůtu k provedení úkonu do 30.11.2011.

Dne 13.10.2011 podali stavebníci žádost o změnu výše uvedené stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona, jejímž předmětem je změna termínu k dokončení výše uvedené stavby.

Protože se obě žádosti o změně stavby před dokončením týkaly výše uvedené stavby, rozhodl stavební úřad v souladu s § 140 odst. 1 správního řádu o spojení těchto řízení usnesením č.j.: MCLISEN 12918/2011/2700/MAL sp.zn.: STP/03690/2011/MAL ze dne 24.10.2011. Usnesení o spojení řízení bylo dle § 140 odst. 4 správního řádu pouze poznamenáno do spisu.

Dne 28.11.2011 předložili stavebníci projektovou dokumentaci změn stavby před dokončením. A dne 30.11.2011 stavebníci požádali o prodloužení lhůty k doplnění podkladů, k němuž byli vyzváni výzvou ze dne 03.05.2011.

Stavební úřad přezkoumal projektovou dokumentaci změn stavby před dokončením zpracovanou Ing. Ludvíkem Slámou, ČKAIT 1001660. Z předložené dokumentace je patrné, že navrhované změny stavby musí být projednány v územním řízení. Součástí navrhovaných změn je půdorysné rozšíření objektu směrem do dvorní části pozemku parc.č. 3396, k.ú. Líšeň. Další změnou je nástavba objektu, která představuje zvýšení hřebene střechy objektu z výšky +8,380 m nad úrovní podlahy v 1.NP na výšku +8,510 m nad úrovní podlahy v 1.NP. Dle stavebního zákona vyžaduje navrhovaná přístavba a nástavba posouzení v územním řízení.

Jelikož před posouzením stavby v rozsahu stavebního řízení v souladu s § 118 odst. 2 musí předcházet rozhodnutí o umístění předmětné změny stavby v souladu s ust. § 57 odst. 4 správního řádu, přerušil stavební úřad řízení o změně stavby před dokončením v souladu s § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu, do vydání příslušného rozhodnutí.

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

Poučení o odvolání

Proti tomuto usnesení může účastník řízení podat podle ust. § 76 odst. 5 správního řádu odvolání. Odvolací lhůta činí dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí (usnesení), tj. doručení účastníku řízení.

Dle ust. § 81 odst. 2 správního řádu právo podat odvolání nepřísluší účastníkovi, který se oznámení rozhodnutí tohoto práva písemně nebo ústně do protokolu vzdal. Jestliže odvolatel zval podané odvolání zpět, nemůže je dle ust. § 81 odst. 3 správního řádu podat znovu.

Dle ust. § 82 odst. 1 správního řádu lze napadnout výrokovou část usnesení, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění usnesení je nepřípustné.

Dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a 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. 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.

Podané odvolání proti tomuto usnesení nemá v souladu s ust. § 76 odst. 5 správního řádu odkladný účinek. Proti výroku o vyloučení odkladného účinku odvolání se dle ust. § 85 odst. 4 správního řádu nelze odvolat.

Odvolání se podává dle § 86 odst. 1 správního řádu u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal tj. na podatelně Úřadu městské části města Brna, Brno - Líšeň, Jírova 2, 62800 Brno. O odvolání rozhoduje dle § 88 správního řádu odvolací správní orgán, tj. Magistrát města Brna, odbor územního a stavebního řízení, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno.



[otisk úředního razítka]

Ing. Eva Jagošová
vedoucí odboru územního rozvoje a výstavby
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

Doručí se:

Účastníci řízení:

Stavebník:

Vladimír Tomašovič, Podolská 78, 628 00 Brno 28

Ludmila Tomašovičová, Podolská 78, 628 00 Brno 28

Dále obdrží:

oprávněná úřední osoba

spis

2

**Úřad městské části města Brna
Brno Líšeň**

Odbor územního rozvoje a výstavby
628 00 B R N O, Jírova 2

Spisová značka: STP/12868/2011/MAL

Číslo jednací: MCLISEN 00621/2012/2700/MAL

Oprávněná

úřední osoba: Ing. Eva Málková, tel.: 544 424 876, fax: 544 211 010

E-mail: malkova@brno-lisen.cz

V Brně dne 18.1.2012

Vladimír Tomašovič, Podolská 78, 628 00 Brno 28
Ludmila Tomašovičová, Podolská 78, 628 00 Brno 28

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), v platném znění, obdržel dne 05.12.2011 žádost pana Vladimíra Tomašoviče a paní Ludmily Tomašovičové, oba bytem Podolská 78, 628 00 Brno 28 (dále jen "žadatelé"), ve věci změny stavebního povolení na stavbu:

Novostavba víceúčelového objektu - stavba dočasná do 20.09.2024

při ulici Ondráčkova, pozemek parc.č. 3396/0, k.ú. Líšeň (dále jen stavba).

Na stavbu bylo vydáno stavební povolení pod č.j. 5258-388/96/Sá ze dne 25.11.1996, rozhodnutí o změně termínu k dokončení stavby ze dne 27.09.2005 sp.zn.: STU/20/0500975/000/003, rozhodnutí o změně termínu k dokončení stavby ze dne 05.11.2007 sp.zn.: STU/20/0700652 /000/003 a rozhodnutí o povolení změny stavby před dokončením sp.zn.: STU/20/0900744/000/002 ze dne 05.11.2009 spočívající ve změně termínu k dokončení stavby.

Žadatelé požadují, aby byla ze stavebního povolení odstraněna věta, že stavba je dočasná do 20.9.2024. A dále uvádějí, že se jedná o stavbu trvalého charakteru.

K výše uvedené žádosti stavební úřad sděluje, že změnu stavby dočasné na trvalou je třeba projednat v řízení, jehož podkladem musí být doklad o právu založeném smlouvou takovouto změnu provést. Jedná se o smlouvu uzavřenou mezi žadateli a vlastníkem pozemku, na kterém se předmětná rozestavěná stavba nachází, tj. Statutárním městem Brnem, IČ: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno, zast. ÚMČ Brno-Líšeň, Majetkoprávní odbor, Jírova 2, 628 00 Brno.

Toto sdělení nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení, popřípadě jiné opatření dotčeného orgánu státní správy vyžadované zvláštním předpisem.

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Odbor územního rozvoje a výstavby
Jírova 2, 628 00 Brno
4

[otisk úředního razítka]

Ing. Eva Málková
stavební technik odboru územního rozvoje a výstavby
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

Doručí se:

Žadatelé:

Vladimír Tomašovič, Podolská 78, 628 00 Brno 28

Ludmila Tomašovičová, Podolská 78, 628 00 Brno 28

Dále obdrží: oprávněná úřední osoba, spis