

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 035266/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č.st. 182, součástí pozemku parc.č.st. 182 je stavba rodinného domu č.p. 169, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Rosice u Brna, obci Rosice, okrese Brno-venkov, zapsáno na LV č. 426.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	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:	454/2026	

Zadavatel:	Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce, IČ: 26919877
	Čechyňská 361/16, 602 00 Brno

Číslo jednací:	KSBR 26 INS 2513/2024
-----------------------	-----------------------

OBVYKLÁ CENA	6 800 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 45

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.4.2026

Vyhotoveno: V Brně 5.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 426 pro k.ú. Rosice u Brna ze dne 4.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 28.4.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny 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 28.4.2026 za přítomnosti znalce.

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, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 426 pro k.ú. Rosice u Brna ze dne 4.2.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Rosice u Brna vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 28.4.2026.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 28.4.2026.
- Mapa obce a okolí.
- 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, sdělení a podklady poskytnuté objednatelem posudku a informace získané na Stavebním úřadě v Rosicích.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, <https://profi.valuo.cz>, <https://www.cenovamapa.cz>).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Knihovna znalce.
- Usnesení o insolvenci č.j.: KSBŘ 26 INS 2513/2024 ze dne 2.10.2024.
- Stavební povolení na přístavbu a rekonstrukci rodinného domku č.j.: VZ/888/92/ing.KI/Mat ze dne 16.6.1992.
- Rozhodnutí o umístění prodejny textilu č.j.: VZ/888/92/ing.KI/mat ze dne 22.1.1996.
- Sdělení městského úřadu Rosice č.j.: MR-C 134/23-OSC ze dne 2.1.2023.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 426 pro k.ú. Rosice u Brna ze dne 4.2.2025 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 nenese 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.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

- a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v*

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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/> 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 cenou obvyklou 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 a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Rosice, k.ú. Rosice u Brna

Adresa nemovité věci: U Sýpky 169, 665 01 Rosice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům nacházející se v širším centru města Rosice při místní zpevněné komunikaci ul. U Sýpky (na nároží ulici U Sýpky x ul. Zámecká). Jedná o řadový rohový, podsklepený objekt s dvěma nadzemními podlažními a částečným podkrovím pod sedlovou střechou, kde na části původního objektu rodinného domu (z původního objektu zbyla jen část sklepních konstrukcí s klenutým stropem) byla v roce 1992 postavena přístavba v rámci celkové rekonstrukce objektu. Rodinný dům je zasazen do svažitého pozemku parc.č.st. 182, který je napojen na veškeré inženýrské sítě (*poznámka: k datu ocenění jsou inženýrské sítě odpojeny, funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*). V okolí objektu se nachází residenční zástavba, nedaleko Zámek Rosice, centrální část města a v docházkové vzdálenosti zastávka autobusu a nedaleko také železniční stanice.

Předmětem ocenění je tedy pozemek parc.č.st. 182, součástí pozemku parc.č.st. 182 je stavba rodinného domu č.p. 169, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Rosice u Brna.

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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2390/2

Město Rosice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu:

Jedná o řadový rohový rodinný dům, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a částečným podkrovím pod sedlovou střechou

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové a smíšené s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné (část sklepních konstrukcí je ze smíšeného zdiva), stropy jsou rovné, ve sklepě i klenuté, střecha je sedlová, krytina je asfaltový šindel, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je obložen keramickým obkladem, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické (v části opadané), schodiště je dřevěné provizorní (bez zábradlí). Okna jsou dřevěná EURO s venkovními plastovými žaluziemi, vrata jsou plechová výklopná, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou s dlážděným povrchem, betonové, hrubé dřevěné, vytápění je ústřední z plynového kotle, resp. dvou plynových kotlů umístěných v kotelnách v 1.PP objektu, ohřev TUV je pomocí boileru a průtokového ohřívače, je provedeno napojení na elektroinstalaci (230/400 V), vodovod, kanalizaci a plyn (*poznámka: k datu ocenění jsou inženýrské sítě odpojeny, funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení tvoří: v 1.NP koupelna, WC, koupelna s WC, ve 2.NP koupelna s WC (dále koupelna s nízkou světlou výškou stropní konstrukce), v kuchyních jsou sporáky demontovány, ostatní vybavení: spíše podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m ²
1.PP	vstupní hala se schodištěm	14,08
	kotelna I.	11,28
	sklep	6,50
	dvojaráž	44,86
	kotelna II. (za garáží)	6,25
1.NP	pokoj	32,53
	kuchyňský kout	9,34
	terasa (12,44 m ²)	0,00
	koupelna s WC	5,63
	chodba	2,82
	původní prodejna (přístup přímo z ulice)	53,58
	chodba	9,21
	WC	1,00
	koupelna (sprcha, umyvadlo)	2,98
2.NP	chodba se schodištěm	7,51
	pokoj	14,97
	pokoj (snížené stropy, nízká světlá výška), 32,44 m ²	0,00
	koupelna (snížené stropy, nízká světlá výška), 8,94 m ²	0,00
	šatna	2,70
	pokoj	18,77
	koupelna s WC	8,97
	pokoj	9,90
	terasa (7,20 m ²)	0,00
	pokoj	25,33
	schodiště	3,17
Podkroví	pokoj	54,14
		345,52

***Poznámka:** celková užitná plocha objektu byla zaměřena (užitné plochy jednotlivých místností) při místním šetření leaserovým měřidlem, plocha místností s nízkou světlou výškou a plocha teras nejsou do celkové užitné plochy objektu započítány.*

Užitná plocha jednotky:

Celková užitná plocha objektu činí 345,52 m².

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byl původní objekt postaven před cca 100 lety, v roce 1992 byl celkově rekonstruován a přistavěn do dnešní podoby. K datu ocenění je dle získaných informací od sousedů cca 20 let neužívaný, stavebně technický stav objektu je špatný (zatékání střešním pláštěm, plíseň na stěnách, chybějící klempířské konstrukce, v části chybějí dokončovací práce při celkové rekonstrukci objektu, schodiště je provizorní, chybí zábradlí, v části chybějí záklopy SDK deskami), běžná údržba není prováděna.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Pozemek parc.č.st. 182:

Jedná se o svažitý pozemek, který je zcela zastavěn stavbou rodinného domu. Dle platného územního plánu města se pozemek nachází ve stabilizované ploše SC - plocha smíšená centrální. Pozemek je s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě (*poznámka: k datu ocenění jsou inženýrské sítě odpojeny, funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*).

Příslušenství pozemku:

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součásti pozemku:

Součástí pozemku je:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství, zpevněné plochy.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je 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 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 Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 426 ze dne 4.2.2026 pro k.ú. Rosice u Brna v 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: zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, rozhodnutí o úpadku a změna výměr obnovou operátu (viz. LV č. 426 - příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedená na LV č. 426, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, rozhodnutí o úpadku a změna výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací od zástupce objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům č.p. 169**

4. 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. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 169

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m² užitné objektu a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	345,52 m ²
Výměra pozemku:	188,00 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:

1.

Rodinný dům

Lokalita:

Lesní 1106, Rosice, okres Brno-venkov

Popis:

Podrobný popis viz. příloha posudku.

Podlaží:

1.PP/1.NP/2.NP

Dispozice:

2+kk, 3+kk

Typ stavby:

cihla

Pozemek:

655,00 m²

Užitná plocha:

159,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)

1,02

K2 Velikosti objektu - menší velikost

0,90

K3 Poloha - obdobná poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - provedení (Okál) a lepší vybavení

0,80

K5 Celkový stav - lepší celkový stav

0,85

K6 Vliv pozemku - větší pozemek

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší dispozice, větší pozemek

0,95

Cena [Kč]

k 05/2025

7 400 000

Užitná plocha

[m²]

159,00

Jedn. cena

Kč/m²

46 541

Celkový koef.

K_c

0,47

Upravená j. cena [Kč/m²]

21 874



Zdroj: valuo.cz, KN, V-

6807/2025-703



Zdroj: valuo.cz, KN, V-6807/2025-703

2.

Rodinný dům

Lokalita:

Tetčická 496, Rosice, okres Brno-venkov

Popis:

Podrobný popis viz. příloha posudku.

Podlaží:

1.PP/1.NP/2.NP

Dispozice:

3+1, 3+1

Typ stavby:

cihla

Pozemek:

998,00 m²

Užitná plocha:

140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)

1,02

K2 Velikosti objektu - menší velikost

0,90

K3 Poloha - obdobná poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a vybavení

0,75

K5 Celkový stav - lepší celkový stav

0,75

K6 Vliv pozemku - větší pozemek

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší dispozice, větší pozemek

0,95

Cena [Kč]

k 02/2025

9 150 000

Užitná plocha

[m²]

140,00

Jedn. cena

Kč/m²

65 357

Celkový koef.

K_c

0,39

Upravená j. cena [Kč/m²]

25 489



Zdroj: valuo.cz, KN, V-

1928/2025-703



Zdroj: valuo.cz, KN, V-1928/2025-703

3.

Rodinný dům

Lokalita:

Cukrovarská 492, Rosice, okres Brno-venkov

Popis:

Podrobný popis viz. příloha posudku.

Podlaží:

1.PP/1.NP

Dispozice:

3+1, 3+1

Typ stavby:

cihla

Pozemek:

926,00 m²

Užitná plocha:

429,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2025)

1,00

K2 Velikosti objektu - větší velikost

1,02

K3 Poloha - o něco horší poloha

1,02

K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a vybavení

0,80

K5 Celkový stav - lepší celkový stav

0,80

K6 Vliv pozemku - větší pozemek

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší dispozice, větší pozemek

0,95

Cena [Kč]

k 12/2025

9 790 000

Užitná plocha

[m²]

429,00

Jedn. cena

Kč/m²

22 821

Celkový koef.

K_c

0,51

Upravená j. cena [Kč/m²]

11 639



Zdroj: valuo.cz, KN, V-

19041/2025-703



Zdroj: valuo.cz, KN, V-19041/2025-703

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných objektů se pohybují v rozmezí 11 639,- Kč/m² až 25 489,- Kč/m² užitné plochy. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, zejména stavebně technický stav a umístění, uvažují tržní hodnotu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. na 19 667,- Kč/m² užitné plochy.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 639 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 667 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 489 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	19 667 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	345,52 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 795 342 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 169 6 795 341,80 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	6 800 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- vhodná lokalita k bydlení v širším centru města
- vlastní parkování v objektu

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav vlivem neužívání a absence běžné údržby
- v části chybějící dokončovací práce při celkové rekonstrukci objektu
- absence zahrady

Obvyklá cena	6 800 000 Kč
slovy: Šest milionů osm set tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na m² užitné plochy objektu a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům ve vhodné lokalitě pro bydlení v širším centru města Rosice, s vlastním parkováním ve dvojgaráži, nevýhodou je špatný stavebně technický stav vlivem dlouhodobějšího neužívání a chybějící běžné údržbě, chybějící dokončující práce při celkové rekonstrukci objektu a absence vlastní zahrady. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří 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 obvyklé ceně věcí nemovitých pro pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 426 pro k.ú. Rosice u Brna ze dne 4.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 28.4.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č.st. 182, součástí pozemku parc.č.st. 182 je stavba rodinného domu č.p. 169, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Rosice u Brna, obci Rosice, okrese Brno-venkov, zapsáno na LV č. 426, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro účely insolvenčního řízení k datu ocenění 28.4.2026 po zaokrouhlení na 6.800.000,- Kč (slovy: šest milionů osm set tisíc korun českých).

Obvyklá cena

6 800 000 Kč

slovy: Šest milionů osm set tisíc Kč

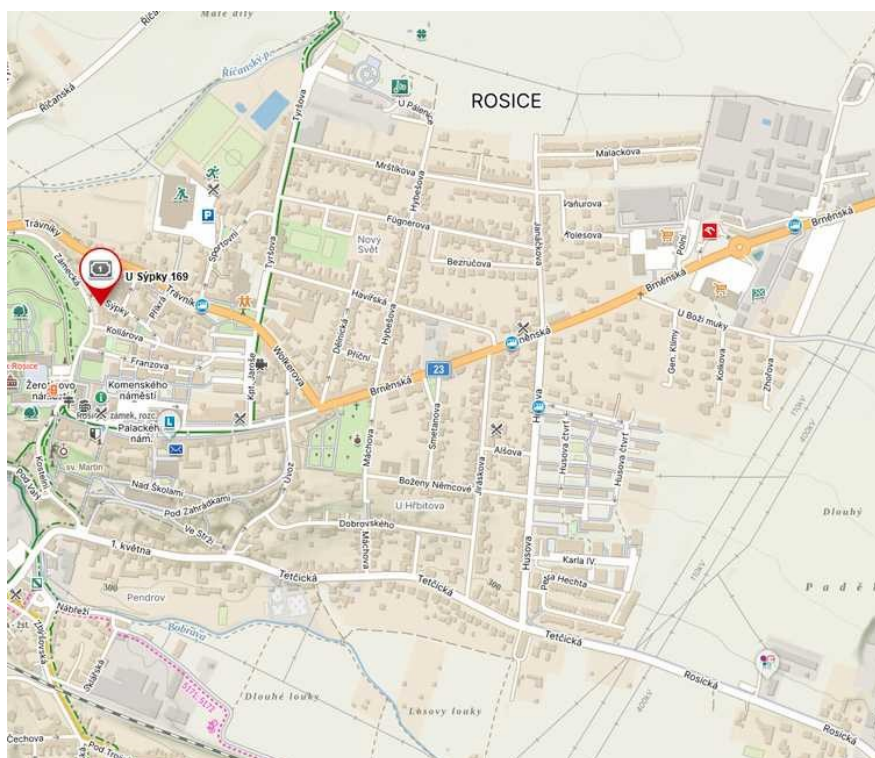
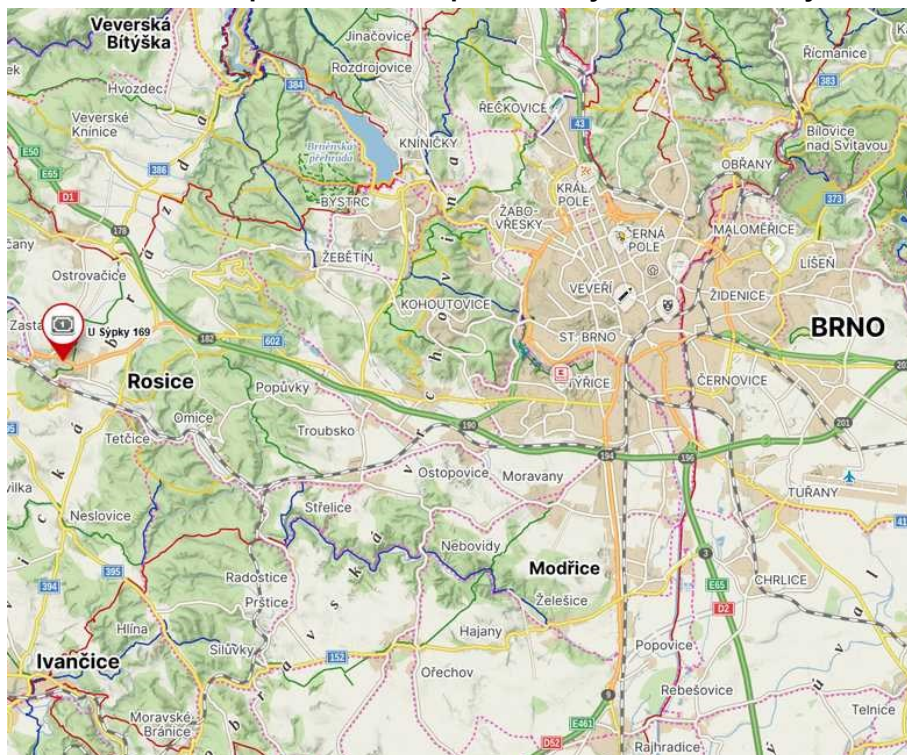
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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.

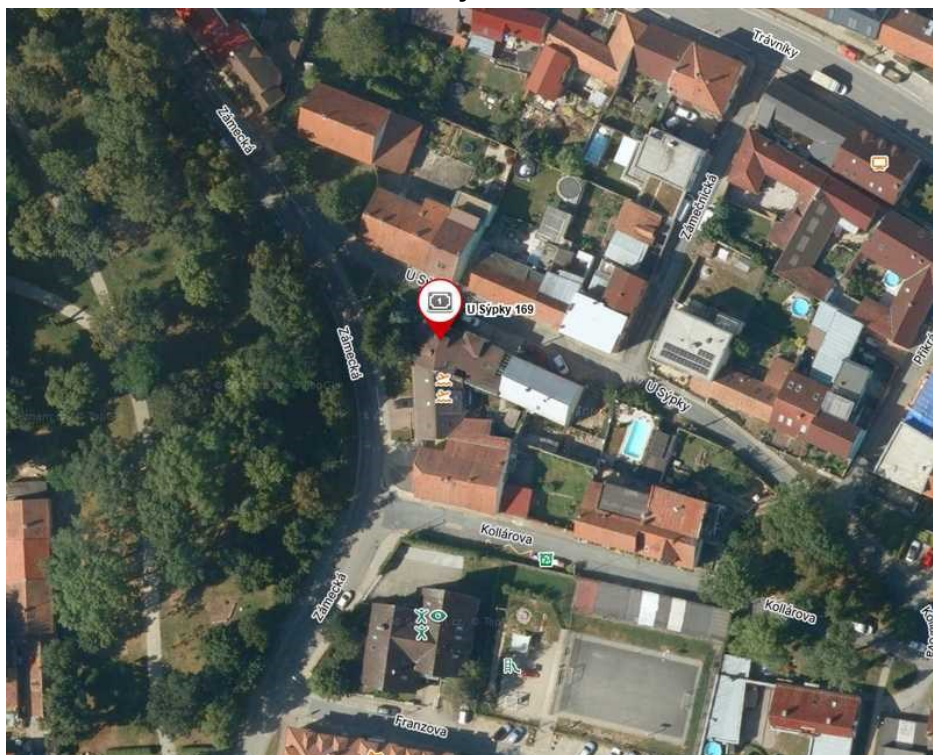
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	10
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu obce.	1
Srovnatelné objekty.	8
Stavební povolení, rozhodnutí o umístění prodejny a sdělení Městského úřadu Rosice.	5

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace ul. Zámecká



Uliční pohled na RD z ul. U Sýpky



Boční pohled na RD



Příjezdová komunikace ul. U Sýpky



Vstupní chodba se schodištěm v 1.PP



Dvojgaráž v 1.PP



Kotelna I. v 1.PP



Kotelna II. (za dvojgaráží) v 1.PP



Prostor v 1.NP



Prostor v 1.NP



WC v 1.NP



Koupelna v 1.NP



Koupelna s WC v 1.NP



Kuchyně ve 1.NP



Pokoj ve 1.NP



Pokoj ve 1.NP



Terasa ve 1.NP



Pokoj v 1.NP



Pokoj ve 2.NP



Terasa ve 2.NP



Koupelna s WC ve 2.NP



Koupelna s WC ve 2.NP



Pokoj v podkroví (3.NP)



Pokoj v podkroví (3.NP)

LV č. 426

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 26 INS 2513 / 2024 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583782 Rosice

Kat.území: 741221 Rosice u Brna

List vlastnictví: 426

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 182

188 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Rosice, č.p. 169, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 182

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Zástavní právo smluvní dle zástavní smlouvy pro pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 16. března 2020 uzavřené mezi věřitelem a dlužníkem, vzniklé do 10 let od podpisu Smlouvy o úvěru, a to: (a) současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 4.500.000,-Kč; (b) současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 2.700.000,- Kč; (c) současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 7.200.000,- Kč.

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Žábřovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020 15:02:12. Zápis proveden dne 08.04.2020.

V-4203/2020-703

Pořadí k 16.03.2020 15:02

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem, a to po dobu trvání zástavního práva.
doba trvání: po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Žábřovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020 15:02:12. Zápis proveden dne 08.04.2020.

V-4203/2020-703

Pořadí k 16.03.2020 15:02

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 70.476.275,40 Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

SPABEZA LTD, reg. č.: 9766130, Astbury Road 35A, Office Q, SE152NL London, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, vykonává: SPABEZA LTD, odštěpný závod, Cejl 82/58, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 04428986

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 188 EX-84/2023 -40 Exekutorský úřad Jindřichův Hradec ze dne 03.08.2023. Právní moc ke dni 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 15:15:55. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-15779/2023-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024 17:20:57. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo na prac. Brno-město

V-4282/2024-702

Pořadí k 08.06.2023 00:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávek v celkové výši 312.838.339,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 177 EX-242/2023 -103 Exekutorský úřad Zlín ze dne 26.09.2023. Právní moc ke dni 12.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2023 09:06:29. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-18967/2023-702

Pořadí k 22.06.2023 00:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu existující pohledávka ve výši 9.000.000 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábřdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137Ex-12518/2023 -19 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 16.11.2023. Právní moc ke dni 04.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 14:47:45. Zápis proveden dne 15.10.2024; uloženo na prac. Brno-město

V-17445/2024-702

Pořadí k 19.10.2023 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 13.12.2023 ve výši 8.494,- Kč a jejich příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov čj.-4846735/ 23/3005-80541-712152 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 16:59:31. Zápis proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

V-18353/2023-703

Pořadí k 13.12.2023 16:59

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚZP Brno-venkov čj.-4846735/ 23/3005-80541-712152 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 16:59:31. Zápis proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

V-18353/2023-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚP Brno-venkov čj.-4846735/ 23/3005-80541-712152 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 16:59:31. Zápis proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

V-18353/2023-703

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec
Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-83/2023 -23 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:24:57. Zápis proveden dne 19.06.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-2891/2023-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-83/2023 -56 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:25:00. Zápis proveden dne 21.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9726/2023-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-83/2023 -56 ze dne 16.06.2023. Právní moc ke dni 03.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2023 08:47:00. Zápis proveden dne 03.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11830/2023-703

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 EX-83/2023 -23 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:24:58. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-1541/2023-746

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j.:188EX-83/2023 -23 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:24:56. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-2880/2023-303

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

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: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-269/2023 -182 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:04. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11496/2023-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

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: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-271/2023 -123 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:22. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11502/2023-703

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-268/2023 -26 ze dne 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: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-268/2023 -38 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:30:21. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12332/2023-703

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

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: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-272/2023 -191 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:35. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12347/2023-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

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

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-273/2023 -38 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:37:43. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12335/2023-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

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

Z-4672/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 Ex-264/2023 -60 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:02. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12339/2023-703

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

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: St. 182

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-266/2023 -203 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:16. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov Z-12345/2023-703

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

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: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-270/2023 -51 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:28. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov Z-12346/2023-703

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-265/2023 -25 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4669/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-265/2023 -37 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:30:08. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-12330/2023-703

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-267/2023 -25 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 09:44:18. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4797/2023-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-267/2023 -48 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 14:01:12. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-12598/2023-703

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem
Kroměříž 122 EX-216/2023 -17 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.08.2023 17:00:07. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Kroměříž
Z-3290/2023-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kroměříž 122
 EX-216/2023 -50 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023
 17:00:09. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov
 Z-12951/2023-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9638/2023 -9 ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2023 16:50:04. Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14245/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice,

RČ/IČO:

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov
137Ex-9638/2023 -21 ze dne 25.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.09.2023 16:52:03. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-14719/2023-703

- o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Exekutorský úřad Praha 7, Střížkovská
734/66, Praha

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX-352/2023 -50
Exekutorský úřad Praha 7 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.10.2023 12:36:00. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-10937/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 7 151 EX-
 352/2023 -331 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023
 12:36:00. Zápis proveden dne 14.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov
 Z-16465/2023-703

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1665/2024 -9 ze dne 01.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2024 16:37:27. Zápis proveden dne 04.03.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3865/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 182

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov
137Ex-1665/2024 -16 ze dne 11.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.03.2024 16:43:01. Zápis proveden dne 18.03.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-4274/2024-703

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice,
RČ/IČO: [REDACTED]

- o Změna výměr obnovou operátu

Z 6124/2005

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583782 Rosice
Kat.území: 741221 Rosice u Brna List vlastnictví: 426
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 182

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3833/2000 ze dne 10.7.2000. Právní účinky vkladu ke dni 10.7.2000.

POLVZ:440/2000 Z-9900440/2000-732

Pro: Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 15.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2001.

V-3709/2001-732

Pro: Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

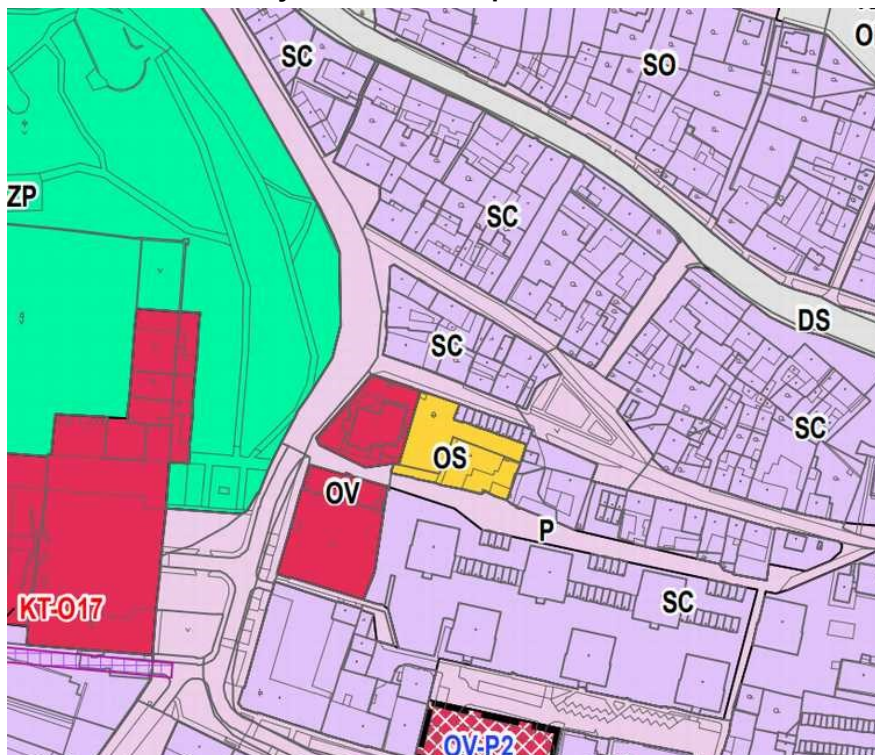
Vyhotoveno: 04.02.2025 12:36:56

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 10



Výřez z územního plánu obce

**LEGENDA VÝKRESU I./B.2.****PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

PLOCHY STABILIZOVANÉ	NÁVRH ZMĚN		
	NAVRHOVANÉ PLOCHY	PLOCHY PŘESTAVBY	
B	B-Z..	B-P..	B - PLOCHA BYDLENÍ
BI	BI-Z..	BI-P..	BI - PLOCHA BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO
BH	BH-Z..	BH-P..	BH - PLOCHA BYDLENÍ HROMADNÉHO
SO	SO-Z..	SO-P..	SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ
SC			SC - PLOCHA SMÍŠENÁ CENTRÁLNÍ
O	O-Z..	O-P..	O - PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
OK	OK-Z..		OK - PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

Srovnatelné objekty

Prodej domu

159 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lesní 1106, 66501 Rosice



Detail nabídky

#1693561



Typ nemovitosti:	dům	Plocha sklepa:	33 m ²
Podlahová plocha:	159 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	49.176740305527, 16.385038689174
Plocha pozemku:	655 m ²	Zadáno v:	05.05.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-6807/2025-703
Příslušenství:	sklep		

Popis nemovitosti

Kupní cena je včetně provize RK a právního servisu. Doporučujeme zhlédnout video-prohlídku a projít si 3D virtuální prohlídku. Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi samostatně stojící, dvougenerační rodinný dům s garáží, balkonem, terasou, zahradou, bazénem a dvěma sklepy na ulici Lesní v Rosicích u Brna. Rodinný dům byl postaven v roce 1977 a je kombinací cihelné stavby v přízemí a montované dřevostavby typu OKAL v patře. Dům má dvě samostatné bytové jednotky – jednu v přízemí a druhou v patře domu, díky čemuž Vám tento dům nabízí ideální možnost pro vícegenerační bydlení nebo propojení bydlení s podnikáním. Dům je postaven na pozemku o celkové výměře 655 m² a parkovat můžete jak v garáži, tak i na příjezdové cestě. Za vstupními dveřmi je prostorná chodba, ze které je vstup do samostatné bytové jednotky o dispozici 2+kk s celkovou užitnou plochou 29,8 m². Součástí přízemí je také prostorná garáž s přímým vstupem do domu, prádelna i kotelna. Po dřevěném schodišti na ocelovém profilu se dostaneme do hlavní bytové jednotky, která nabízí dispozici 3+kk o celkové užitné ploše 98,6 m². Tato bytová jednotka disponuje velkým obývacím pokojem, ze kterého je vstup na balkon i do kuchyně s jídelnou. Na konci hlavní bytové chodby je dětský pokoj s výhledem do zahrady a ložnice s krásným výhledem do širokého okolí. Koupelna nabízí vanu i bidet a toaleta je umístěna samostatně. Do všech místností je vstup z hlavní bytové chodby, pokoje jsou neprůchozí, což zajišťuje maximální komfort a soukromí. Z hlavní bytové jednotky v patře je vstup na velkou terasu i na zahradu s bazénem a vzrostlými stromy. Sklep se nachází pod terasou a je rozdělen na dvě místnosti o výměře 21 m² a 12,2 m². O teplo domova v ústředních radiátorech i o ohřev vody se stará nový, plynový kondenzační kotel



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Prodej domu

159 m²

Adresa

Lesní 1106, 66501 Rosice



Detail nabídky

#1693561

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

značky Thermona. Dům je napojen na obecní vodovod, plynovod a nově i na obecní kanalizaci. Námí nabízený dům se nachází v jednosměrné ulici, ve velice klidné a žádané části Rosic. Díky svému umístění na pozemku poskytuje dostatek volného prostoru pro relaxaci a soukromí. Rosice jsou dynamicky se rozvíjejícím městem s kompletní občanskou vybaveností, skvělým spojením do Brna a nádherným okolím plným přírody. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Berte prosím na vědomí, že uvedená výměra může být pouze orientační. Energetická hodnota budovy je E. Prohlídkové dny probíhaly ve středu 26. 2. 2025, ve čtvrtek 27. 2. 2025 a v neděli 2. 3. 2025. Osobních prohlídek se zúčastnilo 22 potenciálních zájemců, z nichž aktuálně vybíráme kupujícího formou nabídek vyšší kupní ceny. Máte-li zájem o osobní prohlídku a chcete se k těmto zájemcům připojit, kontaktujte mě prosím telefonicky.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Prodej domu

159 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lesní 1106, 66501 Rosice



Detail nabídky

#1693561

Cenová historie 17.02.2025 - 10.03.2025 (21 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.05.2025	od 7,2 do 7,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.05.2025 (po 55 d.)	7 400 000 Kč Číslo řízení: V-6807/2025-703	+1 410 000 Kč (24%)
+ Stažení inzerátu	10.03.2025 (po 21 d.)	5 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	17.02.2025	5 990 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu a provize RK; včetně právního servisu a provize RK	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Prodej domu

140 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Tetčická 496, 66501 Rosice

**Detail nabídky**

#1531877



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	140 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	998 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	49.178519822052, 16.397401295122
Zadáno v:	10.02.2025
Číslo vkladu:	V-1928/2025-703

Popis nemovitosti

Exkluzivně k prodeji rodinný dům v Rosicích u Brna, ul. Tetčická. Dům byl postaven v 70-tých letech a po celou dobu jedinými majiteli pečlivě udržován. V přízemí je samostatný byt 3 + 1 a to samé je i v prvním patře, může se tedy pojímat i jako vícegenerační. První patro je zmodernizované, přízemí na modernizaci čeká. Dům je suchý a celopodsklepený a součástí je i garáž. Vytápění plynovým kotlem. Na vzorně udržované a prostorné zahradě (900 m²), je k dispozici skleník a na zalévání studna. Dům bude dle dohody vyklizený a je ihned volný!



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Prodej domu

140 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Tetčická 496, 66501 Rosice



Detail nabídky

#1531877

Cenová historie 24.05.2024 - 14.01.2025 (234 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	10.02.2025	od 8,8 do 9,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	10.02.2025 (po 26 d.)	9 150 000 Kč Číslo řízení: V-1928/2025-703	-520 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	14.01.2025 (po 235 d.)	9 670 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	24.05.2024	9 670 000 Kč za nemovitost, cena kompletní, vč.provize a právních služeb; cena kompletní, vč.provize a právních služeb!	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Prodej domu

429 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Cukrovarská 492, 66484 Zastávka



Detail nabídky

#1799176



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	429 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	926 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	49.187378716986, 16.365029075605
Zadáno v:	03.12.2025
Číslo vkladu:	V-19041/2025-703

Popis nemovitosti

Samostatně stojící dům v klidné ulici Cukrovarská v Zastávce u Brna nabízí široké spektrum využití – a právě to z něj dělá zajímavou příležitost. Budova nabízí dvě bytové jednotky o dispozicích 3+1 (cca 115 m² a 105 m²) plus garáž v hlavní budově, plus další samostatně přístupné garáže a víceúčelový objekt (cca 209 m²) na konci pozemku se samostatnými vstupy – vejdou se tři osobní auta. Celková výměra pozemku 926 m² zajišťuje dostatek soukromí i prostoru pro bydlení, podnikání nebo investiční využití. Součástí pozemku je také bazén. Nemovitost je ideální pro větší rodinu, která hledá prostor a soukromí, nebo pro dvougenerační bydlení – dvě samostatné bytové jednotky poskytují dostatek místa i soukromí každé části rodiny. Dům je vhodný také pro investory, kteří hledají možnost stabilního výnosu z pronájmu (lze pronajímat jednotlivé byty zvlášť, garáže i dílnu (sklad)). Ať už hledáte klidné rodinné bydlení, prostor pro podnikání z domova nebo chytrou investici – tahle nemovitost vám dává svobodu volby. Dispozice: Bytová jednotka č. 1 – cca 115 m² (1. nadzemní podlaží): Prostorový obývací pokoj Dvě ložnice Samostatná kuchyň Koupelna + samostatné WC Balkon garáž Napojen na veřejnou kanalizaci Bytová jednotka č. 2 – cca 105 m² (suterén se vstupem na zahradu): Kuchyň Ložnice + další pokoj bez okna (vhodné jako ložnice/pracovna/sklad) Technická místnost + prádelna Koupelna + samostatné WC Vstup na terasu a zahradu Napojení na septik Další prostory: Objekt s garážemi pro až 3 vozy + dílnou (přívod elektro), celkem cca 209 m² Bazén na zahradě Celková plocha pozemku 926 m² Napojení na kompletní inženýrské sítě Potenciál nemovitosti: Příjem z pronájmu – možnost pronájmu jedné nebo obou bytových jednotek, garáže i dílny/skladu Kombinace bydlení a podnikání díky samostatným prostorům Lokalita: Zastávka u Brna – vyhledávaná lokalita s výbornou dostupností do Brna i okolních obcí Komplexní občanská vybavenost: školy, školky, obchody, služby Výborná dopravní dostupnost – auto/autobus/železnice Dům se nabízí za cenu odpovídající přibližně dvěma bytovým jednotkám o dispozicích 3+1 v



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Prodej domu

429 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

původním stavu, a to navíc s výhodou vlastního pozemku, garážemi, dalšími prostory i zahrady. Vzhledem k velikosti nemovitosti, počtu místností a rozmanitým možnostem využití (dvougenerační bydlení, pronájmy, kombinace s podnikáním) jde o cenově velmi zajímavou nabídku s potenciálem do budoucna. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl zpracován, ze zákona uvádíme tř. G. Tato nemovitost představuje ideální příležitost pro ty, kteří hledají vícegenerační bydlení, propojení bydlení s podnikáním nebo zajímavou investici s potenciálem pravidelného příjmu z pronájmů. Díky umístění v oblíbené lokalitě Zastávky u Brna, dostupnosti všech sítí a variabilnímu využití jednotlivých částí nabízí skutečně široké možnosti. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat – ráda Vás nemovitostí osobně provedu. Cena je uvedena jako konečná, včetně úschovy, provize i DPH

Adresa

Cukrovarská 492, 66484 Zastávka



Detail nabídky

#1799176



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Prodej domu

429 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Cukrovarská 492, 66484 Zastávka



Detail nabídky

#1799176

Cenová historie 21.07.2025 - 30.08.2025 (39 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	03.12.2025	od 9,6 do 10 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	03.12.2025 (po 94 d.)	9 790 000 Kč Číslo řízení: V-19041/2025-703	-200 000 Kč (-2%)
+ Stažení inzerátu	30.08.2025 (po 40 d.)	9 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	21.07.2025	9 990 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.04.2026

valuo

Stavební povolení, rozhodnutí o umístění prodejny textilu a sdělení Městského úřadu Rosice



úřad
MĚSTSKÝ ÚŘAD V ROSICÍCH

PSC 665 01

Jan ZBoháček, U sýpky 169, Rosice
JMP Brno
JME Brno
JmVaK, provoz Rosice
p.Marek Alois, Zámecká 162, Rosice
p. Marek Dalibor, Služovice 113,
pošta Hněšice 747 35

VÁS DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYRIZUJE / LINKA

ROSICE

VEC :

VZ/888/92/ing.Kl/Mat

16.6.1992

Přístavba a rekonstrukce rod.domkuS T A V E B N Í P O V O L E N Í

Odbor výstavby a zemědělství Městského úřadu v Rosicích podle § 37 62 a 63 zákona č. 50/1976 Sb. projednal žádost p. Boháčka ze dne 2.6.1992 o stavební povolení na přístavbu a rekonstrukci rod.domku č.p. 169 v Rosicích. Ve sloučeném územním a stavebním řízení a po přezkoumání žádosti rozhodl takto:

přístavba a rekonstrukce rod.domku č.p. 169 na st.pl.č. 182 v k.ú. Rosice se podle § 39 a 66 zákona č. 50/1976 Sb.

p o v o l u j e .

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemku st.pl.p.č. 182 v k.ú. Rosice podle výkresu situace.
2. Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, které je součástí tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 83/1976 Sb., upravující požadavky na provádění staveb a příslušné ČSN.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
5. Při bouracích pracích musí být dodržena ustanovení vyhlášky č. 324/1990 Sb. část 10 - práce bourací a rekonstrukční.
6. Stavba bude dokončena nejpozději do 30.6.1995.
7. Stavba bude prováděna svépomocí, odborný stavební dozor bude vykonávat p. arch.Kosek.
8. Před započítím zemních prací musí být vytýčena všechna podzemní vedení a při provádění stavby nesmí dojít k jejich poškození.
9. Přípojky vody, plynu, el.energie a kanalizace zůstanou stávající. Vnitřní instalace budou napojeny na stávající vnitřní rozvody.
10. Splaškové vody budou svedeny do stávající jímky na vyvážení, po dokončení kanalizačního sběrače Rosice-Tetčice bude provedeno přímé napojení do městské kanalizace.
11. Přístavbou a nástavbou dojde k rozšíření stávající bytové jednotky o obytnou kuchyn, 5 obytných pokojů a příslušenství.
12. U přístavby je nutno objednat zaměření u střediska Geodezie Rosice a geometrický plán předložit k žádosti o kolaudaci.

TELEFON

BANKOVNÍ SPOJENÍ
SBČS BRNO-VENKOV 23026-641

ICO
262481

Odůvodnění

Předložená žádost byla přezkoumána z hledisek uvedených v § 37, 62 a 63 zákona č. 50/1976 Sb. a bylo zjištěno, že umístěním a uskutečněním stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

13. Dokončené stavby lze užívat jen na základě kolelaudačního rozhodnutí o které je nutno požádat před stanoveným termínem dokončení.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne oznámení k odboru výstavby OÚ Brno-venkov podáním učiněným u zdejšího odboru výstavby.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci /§ 52 zákona č. 71/1967 Sb./



[Signature]
ing. Petr Klíma
vedoucí odboru

Městský úřad Rosice
Rozhodnutí nabylo právní moci
dne 4. 7. 1992

[Signature]
Městský úřad
665 01 Rosice
okres Brno-venkov

**MĚSTSKÝ ÚŘAD V ROSICÍCH**

ODBOR VÝSTAVBY A ZEMĚDĚLSTVÍ

PSČ 665 01

Pan
Boháček Jan
Zámecká 169
Rosice

Váš dopis značky / ze dne

Naše značka

Vyřizuje / linka

VZ/1920/95/ing.Kl/mat

Rosice
22.1.1996

Věc:

Změna užívání části RD č.p. 169
- umístění prodejny textilu -

R O Z H O D N U T Í

Na podkladě Vaší žádosti ze dne 30.11.1995 a výsledku provedené-
ho řízení Městský úřad v Rosicích, odbor výstavby a zemědělství,
jako příslušný stavební úřad, podle § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/, ve znění záko-
nů č. 103/1990 Sb. a č. 262/1992 Sb.

p o v o l u j e

změnu v užívání části rodinného domu č.p.169 v ulici Zámecká, na
pozemku p.č. 182 v k.ú. Rosice na prodejnu textilu v tomto rozsahu:
místnost obývacího pokoje, kuchyně a předsíně v 1.NP bude užívána
jako prodejní místnost a příruční sklad textilních výrobků.

Pro nový způsob užívání stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Provozovna bude oddělna od ostatních prostor dveřním křídlem
s požární odolností PB 30 C2.
2. Do místnosti prodejny bude obnoven vstup ze strany ulice Zámecká.
3. Pro zaměstnance bude užíváno stávající sociální zařízení v domě.
4. Provozovna bude užívána pouze jako prodejna textilu.

Odůvodnění

Stavební úřad opatřením ze dne 30.11.1995 oznámil účastníkům
řízení a dotčeným orgánům státní správy zahájení řízení. Jelikož
jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost o povolení změny
užívání poskytuje dostatečný podklad pro posouzení, upustil od
místního šetření a ústního jednání a stanovil lhůtu pro uplatnění
námitky a připomínek.

V řízení zjistil, že stavba rod.domku byla postavena v roce 1871
v roce 1978 byla rekonstruována a v roce 1992 byla povolena nástavba
další bytové jednotky. Objekt byl celou dobu využíván jako rodinný
dům pro bydlení a je v dobrém stavebně technickém stavu. Stanoviska
spolupůsobících orgánů ke změně užívání byla kladná.

Telefon 0502/2237
Fax 0502/2238

Bankovní spojení
SBČS Brno-venkov 23026-641

IČO
282481

- 2 -

Na základě výsledků provedeného řízení dospěl stavební úřad k závěru, že povolenou změnu v užívání stavby nebudou ohroženy životy ani zdraví osob, nedojde k poškození životního prostředí ani k narušení jiných veřejných zájmů.

Poučení

S povolenou změnou užívání může být započato až po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Brno-venkov podáním u zdejšího stavebního úřadu.




Ing. Petr Klíma
vedoucí odboru

Obdrží:

Město Rosice
Marek Dalibor, Služovice 113, 747 35 Opava
Marková Milada, Ant.Sovy 12, 747 65 Opava
JMP Brno
JME Brno
VAS a.s. Brno
IBP Brno
OHS Brno-venkov
HZS okresu Brno-venkov

Městský úřad Rosice

Rozhodnutí nabylo právní moci

dne 12.2.1996



MURSX00XVEMU

MĚSTSKÝ ÚŘAD ROSICE**Odbor stavební úřad**Palackého nám.13, 665 01 Rosice
pracoviště Žerotínovo nám. 1, RosiceVÁŠ DOPIS ZN.: C 115010/RD16/KSBR
SPIS.ZN.: MR-S 54175-22-OSU
Č.J.: MR-C 134/23-OSUVYŘIZUJE: Ing. Daša Plucarová
TEL.: 546 492 181
FAX:
E-MAIL: plucarova@rosice.cz
ID DS: 6abbzec

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: 02.01.2023

SDĚLENÍ

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, 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"), na základě žádosti, kterou podal:

Krajský soud v Brně, IČO 00215724, Husova 353/15, 601 95 Brno,

poskytuje požadované informace:

Při kontrole dat bylo zjištěno, že budova - rodinný dům č. p. 169 na pozemku st. p. 182 v katastrálním území Rosice u Brna měla dvě adresní místa: *Zámecká 169, 665 01 Rosice* a *U Sýpky 169, 665 01 Rosice*.

Předmětný dům tvoří nároží ulic Zámecká a U Sýpky. Hlavní vstup do domu je z ulice U Sýpky a z tohoto důvodu bylo duplicitní dresní místo ve tvaru *Zámecká 169, 665 01 Rosice* z RUIAN vymazáno a zůstalo pouze správné adresní místo U Sýpky 169, 665 01 Rosice, RUIAN kód 23678470.

Budova - rodinný dům č. p. 169 na pozemku st. p. 182 v katastrálním území Rosice u Brna nadále existuje v nezměněné podobě. K přejmenování ulic nedošlo, RUIAN kód správného adresního místa U Sýpky 169, 665 01 Rosice: 23678470.

MĚSTSKÝ ÚŘAD ROSICE
odbor stavební úřad
665 01 ROSICE ①

Ing. Daša Plucarová
vedoucí odboru

Obdrželi:

Krajský soud v Brně, IDDS: 5wwaa9j
sídl: Husova č.p. 353/15, Brno-město, 601 95 Brno 2

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 43/2026.

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 035266/2026.

V Brně 5.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.