

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-14

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, č.p. 326, na pozemku p.č. 354, pozemek p.č. 354, katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno - město, kraj Jihomoravský

Kraj: Jihomoravský Okres: Brno-město
Obec: Brno Katastrální území: Komín [610 585]

Adresa: Pompova 326/7, 617 00 Brno - Komárov

Pozemky: p. č. 354, zastavěná plocha a nádvoří, 179 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 326



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

12 000 000 Kč
(slovy: dvanáct milionů)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 21 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 05.02.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 05.02.2026



Vlastnické a evidenční údaje

Alice Krupicová, Holzova 2669/27, 628 00 Brno, LV: 3729, podíl: 1 / 6

Hana Pokorná, Pod kaštiny 2281/12, 616 00 Brno, LV: 3729, podíl: 1 / 6

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 3729, podíl: 2 / 3

Místopis

Městská část Brno-jih patří počtem obyvatel (cca 8500) ke středním, ale rozlohou k těm největším v Brně. Území ohraničuje na východě řeka Svitava, na jihu je hranice téměř u Modřic, na západě pak přesahuje ulici Vídeňskou (včetně Nových Moravan) a na severu je hranicí železniční trať u Zvonařky. Do území patří Komárov, Horní Heršpice, Dolní Heršpice a Přízřenice. Soutok řeky Svratky se Svitavou u Přízřenic patří k důležitým raritám. V městské části leží obě významné dálnice "pražská a bratislavská". Poloha je vzhledem k umístění ve městě Brně velmi dobrá, jelikož je blízko centra města a přitom se snadným výjezdem na Prahu, Ostravu, Bratislavu i Vídeň. Historie Komárova začíná roku 1220, kdy se ještě jmenoval Luh a patřil k proboštvství benediktinského kláštera. Dodnes tu stojí jeden z nejstarších kostelů v Brně - Kostel sv. Jiljí na Černovické ulici. V městě i městské části je veškerá občanská vybavenost, kulturní a sportovní vyžití, technická infrastruktura.

Objekt k bydlení: Brno, Komárov, Pompova č.p. 326, č.o. 7, s pozemky p.č.354, katastrální území Komárov, část obce Komárov, obec Brno, okres Brno - město, kraj Jihomoravský, se nachází východně od Mariánského náměstí, nedaleko (cca 250 m) od kostela Sv. Jiljí. v ulici Pompova. Objekt je situován mimo hlavní komunikaci, v jednosměrné ulici, vede tudy cyklostezka, je zde možné podélné parkovací stání před domem. Přístup z ulice Pompova, po pozemku p.š. 228/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno. Kolem komunikace je veden chodník a zelený pás. Pozemek předzahrádky se vstupem do domu je oplocen.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

228/1 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis

Předmětem ocenění je:

Pozemek p.č. 354, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 179 m², jehož součástí je stavba Brno, Komárov č.p. 326, ulice Pompova, rodinný dům, katastrální území 6121026 Komárov, obec 582786 Brno, okres CZ0642 Brno - město, kraj Jihomoravský

Rodinný dům Brno, Komárov, Pompova 326/7, byl pravděpodobně postaven před rokem 1945 (dle RÚIAN, informace KN), dům v uliční řadové zástavbě s dvorem a s předzahrádkou, obdobně jako okolní domy. Současný stav stavby odpovídá zákresu v katastrální mapě.

V domě jsou umístěny dvě bytové jednotky, jedna o velikosti 2+kk a druhá o velikosti 4+kk. Dům je podsklepen, v 1.PP se nachází ve východní části garáž, v západní části půdorysu jsou sklady a kotelna. Dům má ve sklepě jsou sklepy a kotelna. Dům má dvě nadzemní podlaží, zastřešení sedlovou střechou s vikýřem v zahradní rovině, směrem do ulice jsou umístěna střešní okna, která osvětlují podkrovní prostory. Orientace hřebene střechy je rovnoběžná s ulicí, V- Z. Dům je zděný. Zastavěná plocha domu je 80 m², užitná započitatelná plocha 140 m². Vstupní dveře jsou přístupné po chodníku, brankou v oplocení a přes předzahrádku k domu. Dále je možný vjezd ke garáži do 1.NP po rampové skloněné ploše. Do ulice jsou orientovaná okna v 1.NP a 2.NP, včetně okna ze schodišťového prostoru, směrem do dvora či zahrady je ve východní části půdorysu vikýř.

Konstrukční řešení:

Základové pasy provedeny z prostého betonu, prokládané lomovým kamenem. Obvodové zdivo 1.PP ze smíšeného materiálu kámen a cihla. 1.NP a 2.NP je zděné z cihelného zdiva, podlaží je situováno nad terénem a je suché. Schodiště propojuje jednotlivá podlaží. Fasádní omítky břizolitové, vnější obklady kabřinec. Vnitřní zdivo včetně příček zděné. Stropní konstrukce s rovnými podhledy. Střecha tesařské konstrukce, zastřešeno skládanou pálenou taškovou krytinou, nad vikýřem plech. Oplechování provedeno klasickým způsobem z titan - zinkovaného plechu. Okna vyměněna za plastová, opatřena vnitřními žaluziemi. Vstupní dveře plastové. Na podlahách různé pochůzní vrstvy – dlažby, PVC, parkety. Koupelna ve standardním provedení.

Technické řešení:

V rodinném domě je proveden rozvod el. energie, vodovodu, kanalizace a plynu. Ve stavbě je kotel na plyn, otopná tělesa radiátory. Ohřev vody el. bojlerem nebo plynovým kotlem. Z hlediska energetické náročnosti je dům bez zateplení.

Technický stav - udržovaný. Před cca 15 lety provedena rekonstrukce horního bytu. Je zde předpoklad dalších modernizačních a rekonstrukčních prací.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky zapsané na LV 404, katastrální území Komárov:

p.č. 354, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 179 m², jehož součástí je stavba Brno, Komárov č.p. 326, ulice Pompova, rodinný dům, katastrální území 6121026 Komárov, obec 582786 Brno, okres CZ0642 Brno - město, kraj Jihomoravský.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
Komentář: Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Pronájem nebyl zjištěn ani doložen.

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Rok výstavby:	1945		
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn		
Opotřebení:	45,00 %		
Počet garáží:	1		
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 3		
Technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2010		
	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> rekonstrukce v interiéru		

Zastavěné plochy podlaží				Konstr. výška	Zastavěná plocha	
1.PP				80,00 m ²	2,50 m	20,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha			
sklepy, kotelna	40,00 m ²	0,50	20,00 m ²			
garáž	20,00 m ²	0,00	0,00 m ²			
Užitná plocha celkem:			20,00 m²			
1.NP				80,00 m ²	3,00 m	60,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha			
bytová jednotka v 1.NP	45,00 m ²	1,00	45,00 m ²			
schodiště	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²			
Užitná plocha celkem:			60,00 m²			
2.NP				80,00 m ²	3,00 m	45,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha			
2.NP bytový prostor	45,00 m ²	1,00	45,00 m ²			
Užitná plocha celkem:			45,00 m²			
Podkroví				80,00 m ²	2,35 m	35,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha			
podkrovní pokoje	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²			
Užitná plocha celkem:			35,00 m²			

Obestavěný prostor

1.PP		(80)*(2,50) =	200,00 m ³
1.NP		(80)*(3,00) =	240,00 m ³
2.NP		(80)*(3,00) =	240,00 m ³
Podkroví včetně zastřešení		(80)*(3,3/2)+(3,0*2,5*3,5/2) =	145,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			825,13 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Brno, Komárov, Pomпова 326/7, včetně pozemku p.č. 354, k.ú. Komárov, obec Brno

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	160,00 m ²
Obestavěný prostor:	529,00 m ³
Zastavěná plocha:	80,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	179,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Slévačská 1953/25, Židenice
Lokalita: Slévačská 1953/25, Židenice, Brno, kraj Jihomoravský
Popis: Rodinný dům na adrese Slévačská 1953/25, Židenice, Brno. Jedná se o dvoupodlažní podsklepený cihlový dům s půdními prostory a se zahrádkou. Celková plocha pozemku 164 m². Vhodné pro více generační bydlení či na vybudování vícero bytových jednotek. Dům je v původním stavu, k rekonstrukci. Započitatelná užitná plocha 130 m². Dispozice a výměry jednotlivých podlaží: Suterén: technická místnost (kotel, prádelna), dílna. 1. NP (48 m²) Kuchyně a obývací pokoj, spíž, WC. 2. NP (49 m²) Tři místnosti - pokoje, koupelna, sprcha, WC v mezipatře. Půdní prostory (cca 50 m² plochy se světlou výškou nad 1,2 m). Schodiště prochází celým domem od suterénu až na půdu. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytinou jsou pálené tašky. Parkování je na ulici v modrých zónách. Veškerá občanská vybavenost je v nejbližším okolí domu. Dobrá dostupnost do centra Brna, zastávka autobusu kousek od domu.

Podlaží: 1PP/2NP

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 164,00 m²

Užitná plocha: 130,00 m²

Zastavěná plocha: 89,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-13651/2025-702 z 4.7.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha

0,98

K3 Poloha - stejná obec, obdobná lokalita, dostupnost

1,01

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha s možností podkroví, IS

1,02

K5 Celkový stav - k rekonstrukci

1,01

K6 Pozemek - pozemek 164 m², dvorek, zahrada

1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-13651/2025-702 z 4.7.2025

Cena [Kč] k 4.7.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 400 000	130,00	72 308	1,02	73 754

Název: Špačkova 2819/17, Židenice

Lokalita: Špačkova 2819/17, Židenice, Brno, kraj Jihomoravský

Popis: Rodinný dům na adrese Špačkova 2819/17, Židenice, Brno umístěný v širším centru Brna, v městské části s vynikající infrastrukturou, přesto však na klidné jednosměrné ulici. Řadový krajní rodinný dům, situovaný v žádané lokalitě pod Bílou horou. Prostorný dům s potenciálem: Dispozice 4+1 s celkovou podlahovou plochou 84,5 m². Možnost dalšího rozšíření a modernizace dle Vašich potřeb Podsklepení (36 m²) je ideální pro dílnu nebo sklad. Zahrada se vzrostlými stromy a keři (235 m²) s možností vybudování parkovacího stání na vlastním pozemku. Celková plocha pozemku 310 m², z toho zastavěná plocha 75 m². Dům byl postaven v roce 1945, průběžně byl modernizován, a je v udržovaném stavu s předpokladem oprav a rekonstrukcí, dům není zateplen, fasáda i střecha původní. Dispozice: 1. PP (suterén) - sklepní prostor, dílna (36 m²) 1. NP (přízemí) - kuchyň, pokoj, komora, WC (40 m²) 2. NP - dvě ložnice, krb, koupelna, chodba (36 m²) 3. NP - pokoj (8,5 m²), půdní prostor (20 m²). Skvělá lokalita pro život: Juliánov je součástí městské části Židenice a je situován pod známým lesoparkem Bílá hora.

Podlaží: 1PP/2NP

Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 310,00 m²
Užitná plocha: 120,00 m²
Zastavěná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-11102/2025-702 z 2.6.2025
 K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha
 K3 Poloha - stejná obec, obdobná lokalita, dostupnost
 K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha s možností podkroví, IS
 K5 Celkový stav - k rekonstrukci, interiéry novější stav
 K6 Pozemek - pozemek 310 m2, dvorek, zahrada



Zdroj: Kupní sml.:V-11102/2025-702 z 2.6.2025

Cena [Kč] k 2.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 950 000	120,00	82 917	0,96	79 600

Název: Slámova 902/47, Černovice

Lokalita: Slámova 902/47, Černovice, Brno, kraj Jihomoravský

Popis: Rodinný dům na adrese Slámova 902/47, Černovice, Brno je vhodný pro vícegenerační bydlení. Třípodlažní řadový dům s prostorným podkrovím a terasou, o obytné ploše 115 m², užitné ploše přes 165 m², včetně garáže. Dům situovaný v atraktivní lokalitě Brno – Černovice, nabízí jedinečnou příležitost k vybudování více bytových jednotek. Dispoziční řešení: Suterén: Garáž a sklepní prostory, ideální pro technické zázemí nebo úložné prostory. 1. NP: Bytová jednotka 2+1 okamžitě obyvatelný prostor s výhledem do zahrady. 2.NP: Tři neprůchozí pokoje s celkovou výměrou 66,3 m² a menší balkon orientovaný do dvora. Podkroví: Nabízí 42,7 m² s možností vestavby obytné části a přímým vstupem na terasu o výměře 22,7 m², situovanou do klidného vnitrobloku. Potenciál přístavby: Vzhledem k charakteru okolní zástavby existuje možnost rozšíření objektu o další podlaží. Technický stav a vybavení: Dům je plně obyvatelný, avšak vybízí k rekonstrukci. Poslední rozsáhlejší stavební úpravy proběhly v letech 1980–1985. Rozvody elektřiny jsou provedeny částečně v mědi, částečně v původním hliníku. V roce 2010 proběhla výměna oken a vstupních dveří na dvůr. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel značky Baxi z roku 2011. Pozemek a okolní prostor: Zastavěná plocha činí 88 m², celková výměra pozemku včetně nádvoří je 128 m². K dispozici je rovněž zahrada o rozloze 102 m²: Nemovitost se nachází na tiché a vyhledávané ulici Slámova, jen několik minut od centra Brna. Černovice patří mezi oblíbené městské části díky své klidné, bezpečné atmosféře, výborné dopravní dostupnosti a plně občanské vybavenosti.

Podlaží: 1PP/2NP

Dispozice: 2+1 a 3+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 230,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Zastavěná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-12324/2025-702 z 18.6.2025
 K2 Velikosti objektu - srovnatelná užitná plocha
 K3 Poloha - stejná obec, obdobná lokalita, dostupnost
 K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha s možností



podkroví, IS		1,02		Zdroj: Kupní sml.:V-
K5 Celkový stav - udržovaný stav s předpokladem rekonstrukce		1,00		12324/2025-702 z 18.6.2025
K6 Pozemek - pozemek 230 m2, dvorek, zahrada		0,99		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 520 000	150,00	70 133	1,00	70 133

Název:	Škroupova 2993/64, Židenice			
Lokalita:	Škroupova 2993/64, Židenice, Brno, kraj Jihomoravský			
Popis:	Rodinný dům na adrese Škroupova 2993/64, Židenice, Brno je vhodný pro vícegenerační bydlení. Třípodlažní řadový dům, o zastavěné ploše 64 m ² , užitné ploše přes 125 m ² , včetně garáže umístěné v 1.NP. Dispoziční řešení: 1.NP: Garáž a sklad, kotelna. 1. NP a 2.NP: Bytová jednotka 3+1 Technický stav a vybavení: Dům je plně obyvatelný, vyměněna okna, opravena střecha, avšak vybízí k rekonstrukci. Vytápění zajišťuje plynový kotek značky. Pozemek a okolní prostor: Zastavěná plocha činí 64 m ² , celková výměra pozemku včetně dvora a zahrádky 259 m ² . Městská část s dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností.			
Podlaží:	1PP/2NP			
Dispozice:	5+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	259,00 m ²			
Užitná plocha:	125,00 m ²			
Zastavěná plocha:	64,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-16629/2025-702 z 13.8.2025		1,00		
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha		0,96		
K3 Poloha - stejná obec, obdobná lokalita, dostupnost		1,01		
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS, bez podkroví		1,01		
K5 Celkový stav - stav s předpokladem kompletní rekonstrukce		1,01		Zdroj: Kupní sml.:V-
K6 Pozemek - pozemek 259 m2, dvorek, zahrada		0,99		16629/2025-702 z 13.8.2025
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 790 000	125,00	78 320	0,98	76 754



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	70 133 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 060 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	79 600 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	6,63 %

Variační koeficient upravených jednotkových cen

4,68 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

75 060 Kč/m²

Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci

160,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota

12 009 600 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitosti rodinného domu Pompova 326/7, Brno - Komárov, se všemi součástmi a příslušenstvím, s pozemky užívanými ve funkčním celku s rodinným domem p.č. 354, katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno - město, kraj Jihomoravský: obvyklá cena 12 000 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací, pro úplnost byla vypočtena i věcná hodnota nemovitosti. Porovnávací metoda porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 404, katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno - město, kraj Jihomoravský

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 %, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- obec s komplexní občanskou vybaveností
- klidná jednosměrná ulice, lokalita vhodná pro rodinné bydlení
- připojeno na IS
- pozemek zahrádky za domem a předzahrádka
- přístup k nemovitosti z obecní komunikace
- parkování v garáži v 1.PP

Slabé stránky

- předpoklad rekonstrukce nemovitosti
- poloha v záplavové lokalitě, zóna 2
- podílové spoluvlastnictví nemovitosti

Obvyklá cena
12 000 000 Kč

slovy: Dvanáct milionů Kč

V Třebíči 05.02.2026

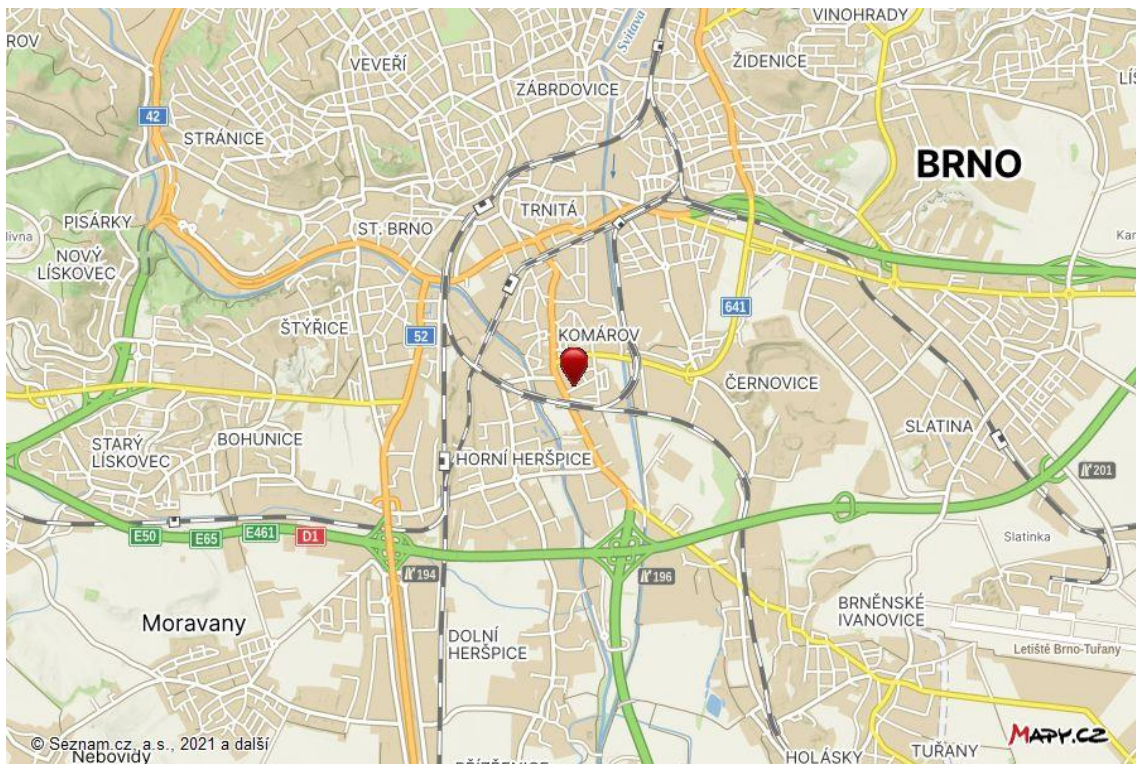
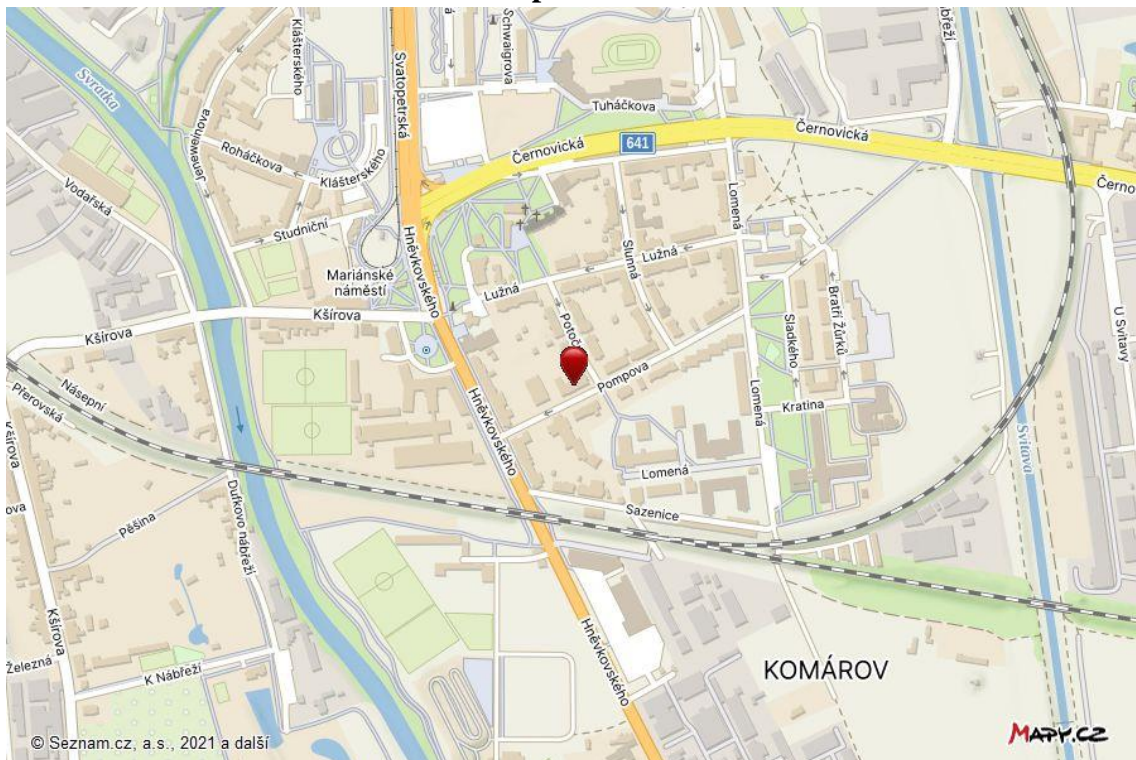
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti se zobrazením RD Pompova 326/7, pozemku p.č. 354, katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno - město, kraj Jihomoravský	1
Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. 354, katastrální území Komárov, obec Brno	1
Výpis z Katastru nemovitostí, LV 404, katastrální území Komárov, obec Brno	2
Porovnávací nemovitosti	4
Záplavová mapa	1
Certifikát odhadce	1

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 5.2.2026



Pozemek p.č. 354 v k.ú. č. 611026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 404

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavatý Jiří, Na Kopečku 354, 66461 Rajhradice		1/4
Hlavatý Ondřej, Pompova 326/7, Komárov, 61700 Brno		5/24
Kvarda Jiří, Pompova 326/7, Komárov, 61700 Brno		1/3
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	5/24

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 354	179	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Komárov, č.p. 326, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 354				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-869/2026-702	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Pozemková kniha vložka 699/ kú Komárov.

POLVZ:397/1968

Z-1300397/1968-702

Pro: Kvarda Jiří, Pompova 326/7, Komárov, 61700 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 423/1983 kupní ze dne 1.12.1983, registrováno dne 1.12.1983
-čj 4RI 423/83.

POLVZ:6/1984

Z-1300006/1984-702

Pro: Hlavatý Jiří, Na Kopečku 354, 66461 Rajhradice

RČ/IČO: [REDACTED]

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 60 D-1198/2000 51 Měst.soudu v Brně ze dne 23.03.2001. Právní moc ke dni 04.05.2001.

Z-3824/2001-702

Pro: Hlavatý Ondřej, Pompova 326/7, Komárov, 61700 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

o Usnesení soudu o dědictví 60D-416/2020 -36 Městský soud v Brně ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 14:17:45. Zápis proveden dne 23.12.2020.

V-25489/2020-702

Pro: Hlavatý Ondřej, Pompova 326/7, Komárov, 61700 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 404

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Kvarda Jiří, Pompova 326/7, Komárov, 61700 Brno

- o Smlouva kupní ze dne 05.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 14:55:50. Zápis proveden dne 27.01.2026.

V-81/2026-702

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

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-město, kód: 702.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.01.2026 15:26:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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-město, kód: 702.
strana 2

podání: 4.7.2025
cena: 9 400 000 Kč

Kupní sml.: V-13651/2025-702 (LISTINY)
Listina ID: 91809123010
LV: 15786 k.ú.: 611115

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Slevačská 1953/25, Židenice, Bmo (rodinný dům)	92 m ²	92 715	9 296 774
PARCELA: 1045 (zast. plocha a nádva.), kú: Židenice	89 m ²	9 139	
PARCELA: 1046 (zahrada), kú: Židenice	75 m ²	1 376	103 226

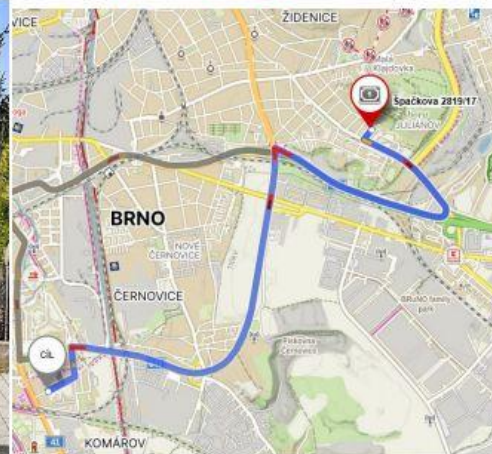


Rodinný dům na adrese Slevačská 1953/25, Židenice, Brno. Jedná se o dvoupodlažní podsklepený cihlový dům s půdními prostory a se zahrádkou. Celková plocha pozemku 164 m². Vhodné pro více generační bydlení či na vybudování vícero bytových jednotek. Dům je v původním stavu, k rekonstrukci. Započitatelná užitná plocha 130 m². Dispozice a rozměry jednotlivých podlaží: Suterén: technická místnost (kotel, prádelna), dílna. 1. NP (48 m²) Kuchyň a obývací pokoj, spíž, WC. 2. NP (49 m²) Tři místnosti - pokoje, koupelna, sprcha, WC v mezipatře. Půdní prostory (cca 50 m² plochy se světlou výškou nad 1,2 m). Schodiště prochází celým domem od suterénu až na půdu. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytinou jsou pálené tašky. Parkování je na ulici v modrých zónách. Veškerá občanská vybavenost je v nejbližším okolí domu. Dobrá dostupnost do centra Brna, zastávka autobusu kousek od domu.

podání: 2.6.2025
cena: 9 950 000 Kč

Kupní sml.: V-11102/2025-702 (LISTINY)
Listina ID: 91225823010
LV: 2441 k.ú.: 611115

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Špačkova 2819/17, Židenice, Brno (rodinný dům)	112 m ²	81 131	9 666 971
PARCELA: 4524 (zast. plocha a nád.v.), kú: Židenice	75 m ²	7 997	
PARCELA: 4525 (zahradu), kú: Židenice	235 m ²	1 204	283 029



Rodinný dům na adrese Špačkova 2819/17, Židenice, Brno umístěn v širším centru Brna, v městské části s vynikající infrastrukturou, přesto však na klidné jednosměrné ulici. Řadový krajní rodinný dům, situovaný v žádané lokalitě pod Bílou horou. Prostorný dům s potenciálem: Dispozice 4+1 s celkovou podlahovou plochou 84,5 m² Možnost dalšího rozšíření a modernizace dle Vašich potřeb Podsklepení (36 m²) je ideální pro dílnu nebo sklad. Zahradu se vzrostlými stromy a keři (235 m²) s možností vybudování parkovacího stání na vlastním pozemku. Celková plocha pozemku 310 m², z toho zastavěná plocha 75 m². Dům byl postaven v roce 1945, průběžně byl modernizován, a je v udržovaném stavu s předpokladem oprav a rekonstrukcí, dům není zateplen, fasáda i střecha původní. Dispozice: 1. PP (suterén) - sklepní prostor, dílna (36 m²) 1. NP (přízemí) – kuchyň, pokoj, komora, WC (40 m²) 2. NP – dvě ložnice, krb, koupelna, chodba (36 m²) 3. NP – pokoj (8,5²), půdní prostor (20 m²). Skvělá lokalita pro život: Juliánov je součástí městské části Židenice a je situován pod známým lesoparkem Bílá hora

podání: 18.6.2025
cena: 10 520 000 Kč

Kupní sml.: V-12324/2025-702 (LISTINY)
Listina ID: 91543807010
LV: 831 k.ú.: 611263

		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	Slámova 902/47, Černovice, Brno (rodinný dům)	115 m ²	81 449	10 396 672
PARCELA:	1160 (zast. plocha a nádv.), kú: Černovice	128 m ²	8 028	
PARCELA:	1161 (zahrada), kú: Černovice	102 m ²	1 209	123 328

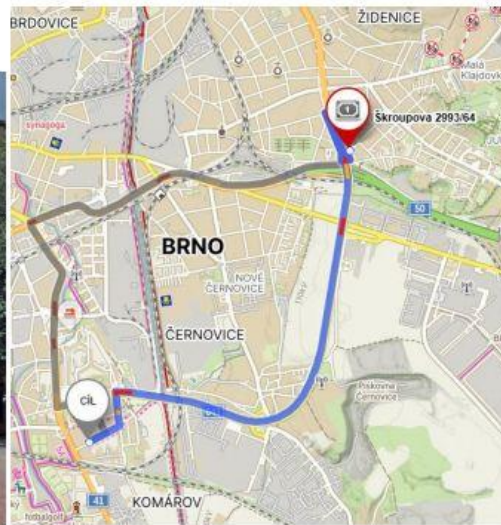


Rodinný dům na adrese Slámova 902/47, Černovice, Brno je vhodný pro vícegenerační bydlení. Třípodlažní řadový dům s prostorným podkrovím a terasou, o obytné ploše 115 m², užitné ploše přes 165 m², včetně garáže. Dům situovaný v atraktivní lokalitě Brno – Černovice, nabízí jedinečnou příležitost k vybudování více bytových jednotek. Dispoziční řešení: Suterén: Garáž a sklepní prostory, ideální pro technické zázemí nebo úložné prostory. 1. NP: Bytová jednotka 2+1 okamžitě obyvatelný prostor s výhledem do zahrady. 2.NP: Tři neprůchozí pokoje s celkovou výměrou 66,3 m² a menší balkon orientovaný do dvora. Podkroví: Nabízí 42,7 m² s možností vestavby obytné části a přímým vstupem na terasu o výměře 22,7 m², situovanou do klidného vnitrobloku. Potenciál přístavby: Vzhledem k charakteru okolní zástavby existuje možnost rozšíření objektu o další podlaží. Technický stav a vybavení: Dům je plně obyvatelný, avšak vybízí k rekonstrukci. Poslední rozsáhlejší stavební úpravy proběhly v letech 1980–1985. Rozvody elektřiny jsou provedeny částečně v mědi, částečně v původním hliníku. V roce 2010 proběhla výměna oken a vstupních dveří na dvůr. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel značky Baxi z roku 2011. Pozemek a okolní prostor: Zastavěná plocha činí 88 m², celková výměra pozemku včetně nádvoří je 128 m². K dispozici je rovněž zahrada o rozloze 102 m². Nemovitost se nachází na tiché a vyhledávané ulici Slámova, jen několik minut od centra Brna. Černovice patří mezi oblíbené městské části díky své klidné, bezpečné atmosféře, výborné dopravní dostupnosti a plně občanské vybavenosti.

podání: 13.8.2025
cena: 9 790 000 Kč

Kupní sml.: V-16629/2025-702 (LISTINY)
Listina ID: 92496176010
LV: 2716 k.ú.: 611115

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Škroupova 2993/64, Židenice, Brno (rodinný dům)	84 m ²	100 616	9 577 904
PARCELA: 3774 (zast. plocha a nádva.), kú: Židenice	117 m ²	9 917	
PARCELA: 3775 (zahrada), kú: Židenice	142 m ²	1 494	212 096



Rodinný dům na adrese Škroupova 2993/64, Židenice, Brno je vhodný pro vícegenerační bydlení. Třípodlažní řadový dům, o zastavěné ploše 64 m², užitné ploše přes 125 m², včetně garáže umístěné v 1.NP. Dispoziční řešení: 1.NP: Garáž a sklad, kotelna. 1. NP a 2.NP: Bytová jednotka 3+1 Technický stav a vybavení: Dům je plně obyvatelný, vyměněna okna, opravena střecha, avšak vybízí k rekonstrukci. Vytápění zajišťuje plynový kotel značky. Pozemek a okolní prostor: Zastavěná plocha činí 64 m², celková výměra pozemku včetně dvora a zahrádky 259 m². Městská část s dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností.

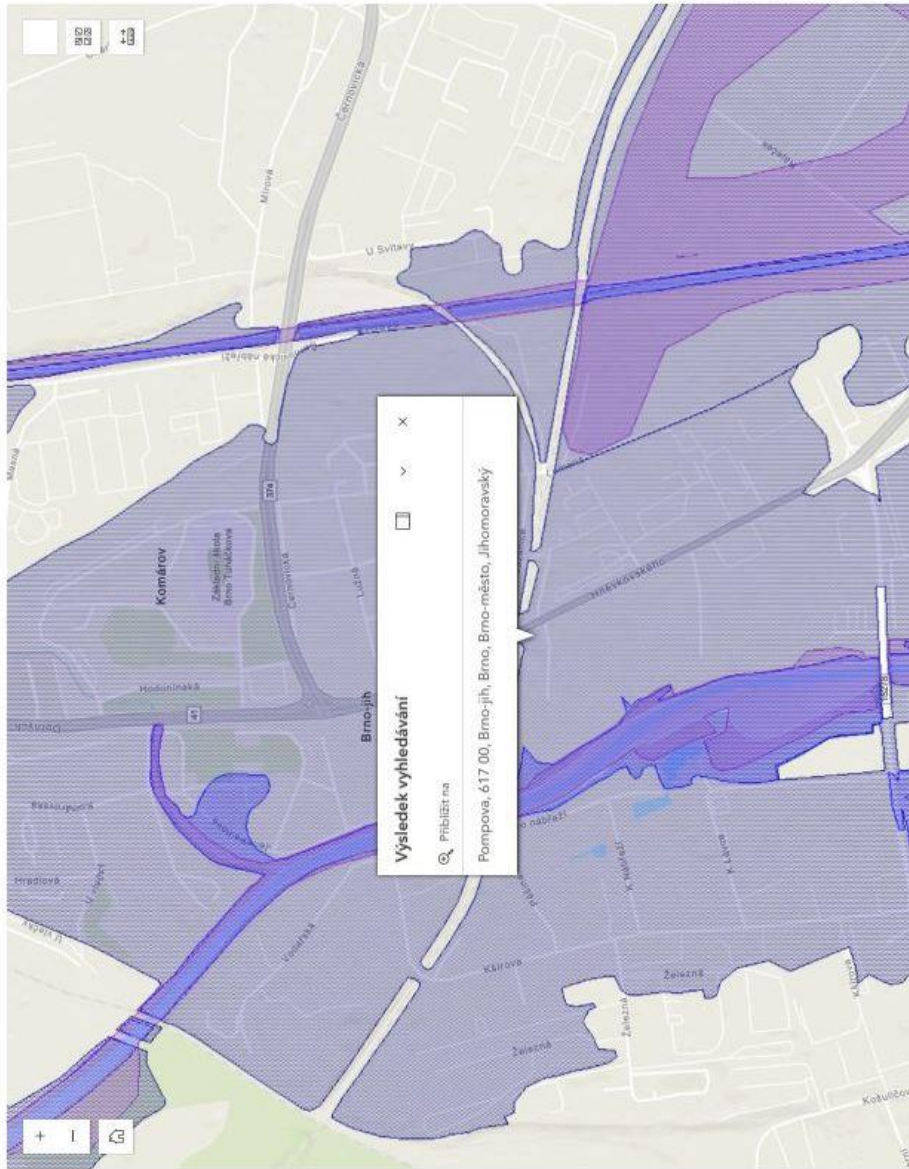
Záplavové území:

Informace o datové sadě

Práce s mapou:

Legenda
Zobrazení vrstev

- ▼ Aktivní zóny zaplavovaných území ...
- Aktivní zóny zaplavovaných území ...
- ▼ Záplavová území Q5 ...
- Záplavová území Q5
- ▼ Záplavová území Q20 ...
- Záplavová území Q20
- ▼ Záplavová území Q100 ...
- Záplavová území Q100
- > Záplavová území Q500 ...



200 m



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

