ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 034137/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1053/11 vymezené v bytovém domě č.p. 1051,1052,1053 na pozemku parc.č. 1056 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Havířov-město, v obci Havířov a to s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 3047 res. LV č. 2012 pro katastrální území Havířov-město, vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČ: 28490738, Mgr. Klára Hašová
Široká 36/5, 110 00 Praha

Číslo jednací: KSOS 14 INS 1405/2026

TRŽNÍ HODNOTA	**1 850 000 Kč**

Počet stran: 30 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 7.5.2026 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 29.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1053/11 vymezené v bytovém domě č.p. 1051,1052,1053 na pozemku parc.č. 1056 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Havířov-město, v obci Havířov a to s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 3047 res. LV č. 2012 pro katastrální území Havířov-město, vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.5.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a paní Vlasty Popekové - tchyně majitelky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- https://www.povodnovyportal.cz/mapa/prohlizec

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 7.5.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Vlasty Popekové - tchyně majitelky.
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření dne 7.5.2026 za přítomnosti paní Vlasty Popekové - tchyně majitelky.
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb, č. 434/2023Sb, č. 370/2024Sb. č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu

opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která

jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Havířov, k.ú. Havířov-město
Adresa nemovité věci:	Matuškova 1053/8, 736 01 Havířov

Vlastnické a evidenční údaje

Veronika Popek, Marxova 370/7, 736 01 Havířov, LV: 3047, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v Moravskoslezském kraji, ve statutárním městě Havířov, katastrální území Havířov-město, na ulici Matuškova č.p. 1053/8. Bytový dům je umístěn v soustředěné zástavbě bytových domů, v širším centru města. V lokalitě je dostupná kompletní občanská vybavenost města – síť obchodů a služeb, zdravotnická zařízení i školská zařízení. Dopravní dostupnost je dobrá, zastávky MHD se nachází v docházkové vzdálenosti od oceňované nemovitosti. Lokalita je dobře dostupná jak osobní, tak veřejnou dopravou. Bytový dům se dle dostupných map ČAP nenachází v záplavovém území.

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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1009	Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov
1060/1	Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům s oceňovanou jednotkou je panelovým bytovým domem s plochou střechou, podsklepený, v užívání cca od roku 1969. Jedná se o řadový krajní bytový dům. Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí - Dle paní Popekové došlo cca v roce 2010 k revitalizaci, tj. zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, výměně oken za plastová s izolačním dvojsklem, v roce 2017 byl instalován nový osobní výtah. Bytový dům je vzhledem k jeho stáří, provedeným rekonstrukcím a intenzitě užívání v dobrém technickém stavu. V bytovém domě se nachází celkem 45 bytových jednotek, soustředěných ve 3 vchodech a 5.NP. Nebytové prostory nebyly v domě vymezeny. Oceňovaná bytová

jednotka se nachází v 4.NP, je dostupná schodištěm a osobním výtahem.
Byt je dispozičně řešený jako 1+1 s koupelnou včetně splachovacího WC, vše umístěno ve zděném bytovém jádře. Vybavení koupelny tvoří sprchovací kout a umyvadlo běžné kvality, WC závěsné, splachovací. V bytě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem. Vybavení kuchyně tvoří základní kuchyňská linka, samostatný sporák, jednotka je napojena na rozvod elektřiny, obecní kanalizaci, obecní vodovod a plynovod, vytápění bytové jednotky je dálkové do otopných těles. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé, štukové. Podlahy obytných místností tvoří běžné podlahoviny - PVC povlaky, v koupelně a WC běžné dlažby. Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci z roku 2023 (datum dle sdělení paní Popkové).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

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	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:
Objednatelem nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 1053/11 s příslušenstvím

Věcná hodnota dle THU

Byt je dispozičně řešený jako 1+1 s koupelnou včetně splachovacího WC, vše umístěno ve zděném bytovém jádře. Vybavení koupelny tvoří sprchovací kout a umyvadlo běžné kvality, WC závěsné, splachovací. V bytě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem. Vybavení kuchyně tvoří základní kuchyňská linka, samostatný sporák, jednotka je napojena na rozvod elektřiny, obecní kanalizaci, obecní vodovod a plynovod, vytápění bytové jednotky je dálkové do otopných těles. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé, štukové. Podlahy obytných místností tvoří běžné podlahoviny - PVC povlaky, v koupelně a WC běžné dlažby. Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci z roku 2023 (datum dle sdělení paní Popkové).

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodby	Obytné prostory	5,50 m^2	1,00	5,50 m^2
koupelna	Obytné prostory	2,53 m^2	1,00	2,53 m^2
WC	Obytné prostory	0,94 m^2	1,00	0,94 m^2
pokoj	Obytné prostory	16,20 m^2	1,00	16,20 m^2
kuchyně	Obytné prostory	5,82 m^2	1,00	5,82 m^2
sklepní kóje	Skladovací prostory	1,50 m^2	0,50	0,75 m^2
Celková podlahová plocha		**32,49 m^2**		**31,74 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	panelové, zateplené
3. Stropy	panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	vícevrstvá, svařovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	minerální omítka

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, montované
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová, dvojsklo
14. Povrchy podlah	PVC povlaky, dlažby
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	kompletní rozvody
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkově
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka základní
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo,sprchový kout
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	40 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	31,74 m^2
Reprodukční cena	1 269 600 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	68 558	68 558	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	231 067	231 067	18,20
3. Stropy	8,40	106 646	106 646	8,40
4. Krov, střecha	4,90	62 210	62 210	4,90
5. Krytiny střech	2,30	29 201	29 201	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	8 887	8 887	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	72 367	72 367	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	36 818	36 818	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	16 505	16 505	1,30
10. Schody	2,90	36 818	36 818	2,90
11. Dveře	3,30	41 897	41 897	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	67 289	67 289	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	38 088	38 088	3,00
15. Vytápění	4,80	60 941	60 941	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	64 750	64 750	5,10
17. Bleskosvod	0,40	5 078	5 078	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	40 627	40 627	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	39 358	39 358	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 078	5 078	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	27 931	27 931	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	24 122	24 122	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	49 514	49 514	3,90
24. Výtahy	1,30	16 505	16 505	1,30

25. Ostatní	5,70	72 367	72 367	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	46 975	46 975	3,70

Upravená reprodukční cena		1 269 600 Kč
Podlahová plocha		31,74 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	40 000 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	31,74
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 269 600
Stáří	roků	57
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**761 760**

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 1053/11 s příslušenstvím

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Matuškova, Havířov
Popis:	Bytová jednotka s příslušenstvím
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	Panelová, samostatně stojící
Podlaží:	4.NP
Užitná plocha:	31,74 m^2

Srovnatelné jednotky:

1. Byt vel. 2+1 v obci Havířov

Lokalita: zastavěná část obce Havířov

Popis: Nabízíme k prodeji byt vel. 2+1 v osobním vlastnictví o podlahové ploše 49,77 m2 na ulici Elišky Krásnohorské v Havířově, v 8. nadzemním podlaží revitalizovaného domu. Byt prošel kompletní rekonstrukcí přibližně před 6 lety – nové podlahy, omítky a stropy, kompletně nové rozvody elektřiny, nové bytové jádro a radiátory. Kuchyň je řešená moderní linkou s indukční varnou deskou a vestavnou troubou. Koupelna je ve světlém, čistém provedení, na fotkách je vidět vana a prakticky řešený prostor pro pračku (případně i sušičku). WC je samostatné. V bytě je také dost úložných možností díky vestavěným skříním. Dispozice 2+1 nabízí dva samostatné pokoje a kuchyň, takže byt dobře funguje jak pro vlastní bydlení, tak i jako investice k pronájmu. Příjemným bonusem je otevřený výhled. K bytu náleží sklepní kóje. V nejbližším okolí se nacházejí autobusové zastávky Havířov, Podlesí – Těšínská a Podlesí, autobusové nádraží s linkami MHD 402, 410, 417, 420 a dalšími. Do 5 minut chůze je obchod potravin Hruška a za necelých 8 minut velký supermarket Kaufland, kde se nachází i lékárna Benu. V docházkové vzdálenosti je také supermarket Albert a další menší prodejny v okolí. V blízkosti jsou školy a školky: ZŠ Havířov–Podlesí, K. Světlé (K. Světlé 1/1372, cca 500 m), ZŠ F. Hrubína (F. Hrubína

1537/5, Podlesí) a mateřské školy Balzacova (Balzacova 1190/2) a Kosmonautů (Kosmonautů 1319/4). Pro volný čas lze využít lesopark Stromovka (ulice Karvinská – U Stromovky, centrum města) a památnou alej na ulici Elišky Krásnohorské. V okolí jsou také dětská hřiště a sportoviště. Lokalita je klidná a bezpečná.
Užitná plocha bytu převzata z inzerátu.

Podlaží: 8.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 44,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Technický stav - Mírně horší	0,90
K4 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K5 Podlaží - Srovnatelné	1,00
K6 Velikost jednotky - větší výměra	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 7.5.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Váha: 1** **Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 270 000	44,00	74 318	0,85	**63 170**

2. **Byt č. 898/8 v obci Havířov**
Lokalita: část Havířov - město, ul. Majakovského

Popis: Byt v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 po celkové rekonstrukci, na ulici Majakovského. Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží z pěti, při vstupu vás zaujme velkoryse vyřešená prostorná předsíň, která nabídne dostatečný úložný prostor a na vstupních dveřích digitální kukátko, které vám umožní náhled prostoru za dveřmi - možno propojit s aplikací v telefonu. Koupelna se sprchovým koutem s termostatickou baterií, samostatné, závěsné WC s bidetovou sprchou. Dva prostorné, neprůchozí pokoje, z jednoho výstup na zasklenou lodžii, která zvyšuje uživatelský komfort. Kuchyň dělaná na míru v moderním designu s vestavěnými spotřebiči vysoké kvality značky Bosch, digestoř s vývodem do stupačky, led osvětlení, sporák plynový, trouba elektrická. Bonusem jsou nízké provozní náklady. Byt se nachází v atraktivní, vyhledávané části Havířov - Město, která nabízí ideální kombinaci klidného bydlení a výborné občanské vybavenosti. Výborná dopravní dostupnost je zajištěna jak MHD, tak rychlým napojením na okolní města včetně Ostravy. Milovníci přírody a aktivního odpočinku ocení blízkost zeleně, parků a možností pro sportovní vyžití.
Návrh kupní smlouvy s kupní cenou 3.500.000 Kč s podepsanou rezervační smlouvou

Podlaží: 3.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 55,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Návrh kupní smlouvy	1,00
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Technický stav - Horší	0,85
K4 Příslušenství - Lodžie - započteno v užitné ploše 50%	0,97
K5 Podlaží - Srovnatelné	1,00
K6 Velikost jednotky - Větší výměra	1,08



Zdroj: Interní databáze - prodáno 2026

				Váha: 5
Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 7.5.2026	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
3 500 000	55,00	63 636	0,89	**56 636**

3. Byt č. 1208/17 v obci Havířov

Lokalita: ul. 17. listopadu 1208/20, část Podlesí

Popis: Byt v osobním vlastnictví s dispozici 1+1 s výměrou 36 m2 se nachází v klidné a bezpečné lokalitě Havířova na ulici 17.listopadu. Bezbariérový vstup. V bytovém domě nově rekonstruovaný průchozí výtah, který vás vyveze přímo do bytu. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti, zastávka MHD i meziměsto přímo u domu. Prodávající si vyhrazuje právo prodat nemovitost v případě více zájemců o koupi nejvyšší nabídce. Více informací u makléře. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.
Převod pod V-5699/2026-807 za kupní cenu 2.120.000Kč

Dispozice: 1+1

Užitná plocha: 36,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2026	1,00
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Technický stav - Srovnatelný	1,00
K4 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K5 Podlaží	1,00
K6 Velikost jednotky - Srovnatelná	1,00



Zdroj: Valuo.cz

				Váha: 5
Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 8.4.2026	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
2 120 000	36,00	58 889	1,00	**58 889**

Srovnatelné nemovité věci										**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**KC**	
1. Byt vel. 2+1 v obci Havířov										63 170,-
3 270 000,-	44	74 318,-	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	0,85	
2. Byt č. 898/8 v obci Havířov										56 636,-

3 500 000,-	55	63 636,-	1,00	1,00	0,85	0,97	1,00	1,08	0,89	
3. Byt č. 1208/17 v obci Havířov										58 889,-
2 120 000,-	36	58 889,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Minimální jednotková porovnávací cena	56 636 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	59 565 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	58 254 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	63 170 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	**58 254 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	31,74 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 848 982 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**1 848 982 Kč**
Věcná hodnota	**761 760 Kč**

Tržní hodnota	**1 850 000 Kč**
slovy: Jeden milion osm set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

+ Bytová jednotka v dobrém technickém stavu, po rekonstrukci
+ Příslušenství s kladným dopadem na cenu
+ Velmi dobrá občanská vybavenost
+ Poptávka převažuje nad nabídkou

Slabé stránky

- Omezená možnost parkování, zejména v odpoledních hodinách
- Absence balkonu nebo lodžie

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení ceny, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných jednotek ve městě Havířově. O malé byty v osobním vlastnictví je ve městě zájem, na trhu je jich malé množství a bezproblémově se obchodují. Lokalita je velmi vhodná k bydlení. Tržní hodnota byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1053/11 vymezené v bytovém domě č.p. 1051,1052,1053 na pozemku parc.č. 1056 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Havířov-město, v obci Havířov a to s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 3047 res. LV č. 2012 pro katastrální území Havířov-město, vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava. byla stanovena ve výši 1.850.000,- Kč.

Tržní hodnota	**1 850 000 Kč**
slovy: Jeden milion osm set padesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 5 až 10 % ze stanovené tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík
Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) :
Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 034137/2026.

V Českých Budějovicích 29.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s., Ing. Michal Sirový
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 034137/2026

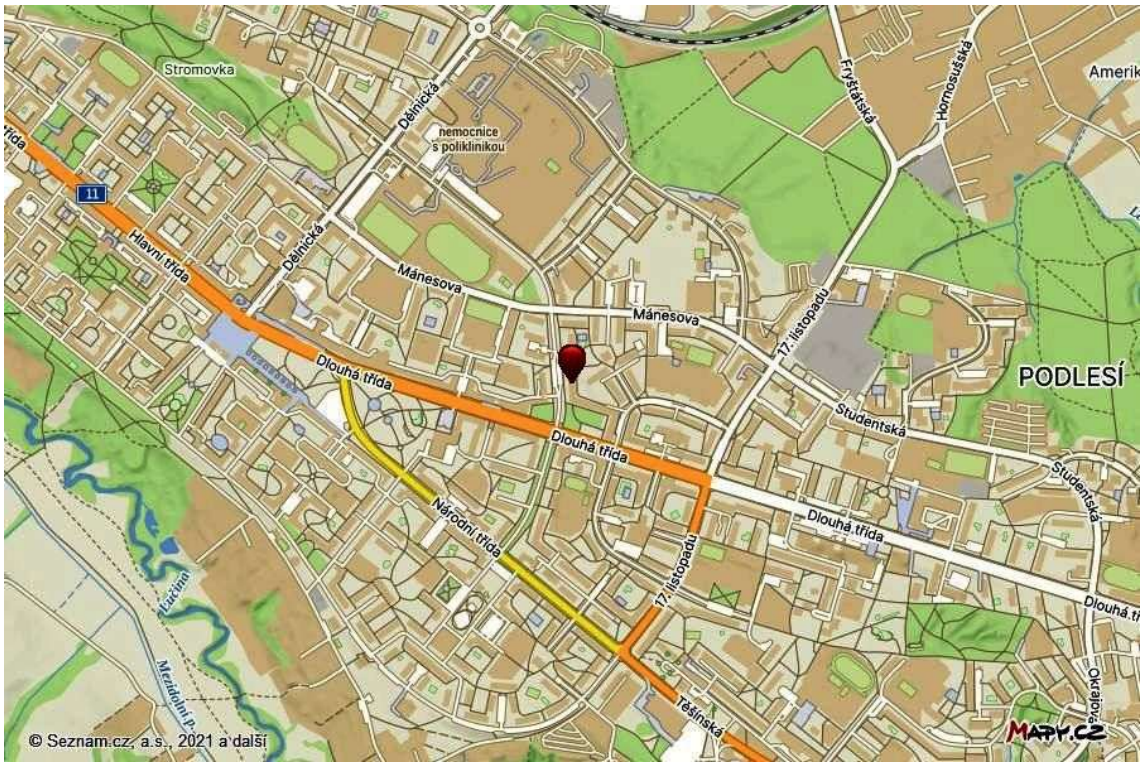
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3047	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2012	6
Mapa oblasti a lokality	2
Kopie katastrální mapy ze dne 27.5.2026	1
Povodňová mapa	1
Fotodokumentace ze dne 7.5.2026	2



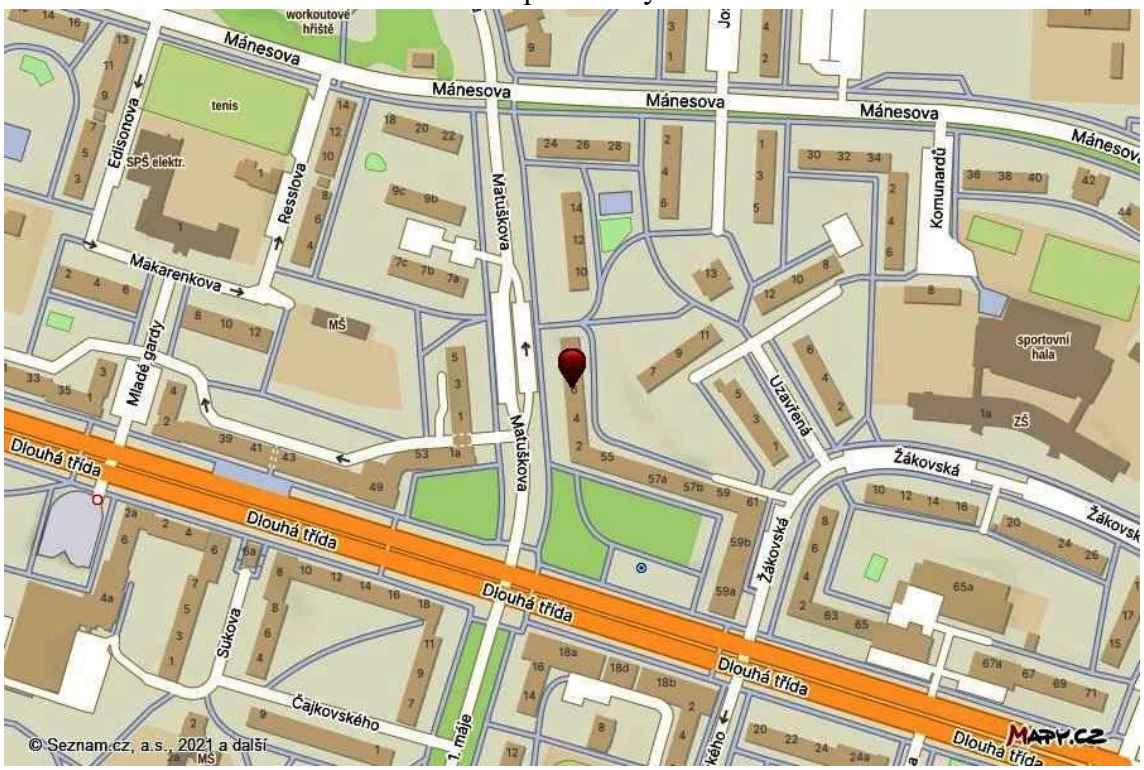
mapa oblasti



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 27.5.2026



modře - předmět ocenění, žlutě - veřejná komunikace/pozemek

NEMO REPORT

Tento dokument byl vytvořen automatizovaným systémem. Zjištěné informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter. Zjištěné údaje o nemovitosti jsme doplnili o slovní komentáře, připravené ve spolupráci s odborníky, abychom vám umožnili informacím lépe porozumět a nalézt cestu, jak se vyhnout případným komplikacím. Za účelem ověření údajů, zjištění podrobnějších informací či získání právně garantovaného výkladu uvedených údajů vám doporučujeme obrátit se na příslušné odborníky.

Základní informace

Číslo reportu	2026042546
Čas vytvoření	27.05.2026 15:07:53
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Matuškova č.p. 1053/8, 736 01, Město, Havířov



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

Vysvětlení zóny povodňového rizika

Nemovitost se nachází v zóně zanedbatelného rizika výskytu povodní. Každá pojišťovna má svůj způsob hodnocení, nicméně v tomto případě pravděpodobně neuplatní přirážku za připojištění rizika povodní. Pokud se chystáte poskytnout nemovitost do zástavy k hypotečnímu úvěru, s ohledem na nízké riziko nemusí banka požadovat připojištění rizika povodní. Záleží však na individuálním posudku odhadce či schvalovatele.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

49.779141384217, 18.441587156658
1108781.50, 459727.81
24906476
Zaměřeno s přesností na definiční bod

povodňová mapa




8
1053


morning


morning


morning



Fotodokumentace ze dne 7.5.2026











