

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1754/11/26

Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně vlastnického podílu ve výši 1/2 k bytové jednotce č. 1847/4 o velikosti 2 + 1 vč. podílu na pozemku a společných částech domu ve výši 7725/84643, která se nachází v bytovém domě č.p. 1847/9 na ulici Masná v katastrálním území Moravská Ostrava v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

Znalec: Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425, 739 32 Vratimov - Horní Datyně
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya

Zadavatel: Okresní soud v Opavě, IČ: 00025259
Olomoucká 297/27, 746 01 Opava

Číslo jednací: 20 D 1036/2011

OBVYKLÁ CENA	2 475 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.3.2026

Vyhotoveno: Ve Vratimově - Horní Datyni 13.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k bytové jednotce č. 1847/4 o velikosti 2 + 1 vč. podílu na pozemku a společných částech domu ve výši 7725/84643, která se nachází v bytovém domě č.p. 1847/9 na ulici Masná v katastrálním území Moravská Ostrava v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro účely dědického řízení.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.3.2026 za přítomnosti pana Petra Brzesky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vycházel z dostupných výběru zdrojů dat, dále z listin získaných z Katastru nemovitostí a z informací od objednatele znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Požadavek na vypracování znaleckého posudku od společnosti GAVLAS spol. s r.o. ze dne 21.8.2024
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 4907 pro k.ú. Moravská Ostrava, který vyhotovil Katastrální úřad Ostrava ke dni 7.1.2026
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy, kterou vydal Magistrát města Ostravy s platností od 1.1.2026
- Skutečnosti zjištěné znalcem z dostupných a ověřených zdrojů a z informací, které poskytlo Stavební bytové družstvo Poruba

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace o cenách pozemků byly znalcem zjišťovány jednak z databáze uskutečněných prodejů (www.cenová mapa) a z vlastního archivu nemovitostí.

Dále byla provedena podrobná analýza trhu a kontrola dat z databází realitních kanceláří působících v regionu.

Znalec provedl kontrolu všech získaných informací a údajů a ověřil jejich relevantnost při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 523/2025 Sb.

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

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 nikoliv 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.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí v období rozvoje tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výnosová metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a charakteristické vlastnosti oceňované nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vyhodnotil všechny dostupné údaje a listinné podklady, které obdržel od zadavatele znaleckého posudku. Znalec zkoumal jejich úplnost a kompletnost a pravdivost.

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Získané údaje byly zpracovány především pomocí porovnávací metody.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Kravaře, k.ú. Kravaře ve Slezsku

Adresa nemovité věci: Masná 1847, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Vlastnické a evidenční údaje

Bc David Rybka, Poštovní 3182/6a, 747 21 Kravaře, LV: 4907, podíl: 1 / 2

Mgr. Lucie Rybková, Poštovní 3182/6a, 747 21 Kravaře, LV: 4907, podíl: 1 / 2

Bytová jednotka č. 1847/4 o velikosti 2 + 1

Podíl na společných částech domu a pozemku 7725/84643

Vlastník :

Bc.. David Rybka

podíl 1/2

Mgr. Lucie Rybková

podíl 1/2

Poštovní 3182/6a

747 21 Kravaře

Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

Místopis

Statutární město Ostrava se nachází v Moravskoslezském kraji. Město je známé především svoji hornickou tradicí a těžkým průmyslem. Ve městě se nachází kompletní infrastruktura obchodů a služeb. Napříč městem prochází dálnice ve směru na Olomouc a Bohumín. Městem protékají řeky

Odra a Ostravice. K dispozici je městská hromadná doprava (autobusy, tramvaje, trolejbusy). Ve městě jsou nákupní centra, divadla, kina, restaurace, všechny služby, všechny typy škol, nemocnice s poliklinikou, banky a úřady.

Objekt bytového domu ve kterém se nachází bytová jednotka se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava na křížení ulic Stodolní a Masná. V nejbližším okolí se nachází především komerční objekty v kombinaci s objekty pro bydlení..

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: ☐ úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu atypické zděné konstrukce. Byt je celkově v dobrém technickém stavu po provedené rekonstrukci.

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

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

Komentář: Na listu vlastnictví č. 4907 pro katastrální území Moravská Ostrava je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

°Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů podle čl. I Zástavní smlouvy do celkové výše 2 552 000,- Kč, které vznikly nebo vzniknou do 25.8.2046, přičemž jistina je ve výši 1 701 000,- Kč.

Oprávnění pro : Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha - Nusle

Povinnost k : Jednotka č. 1847/4

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. 36579 ze dne 7.2.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.2.2018.

°Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro : Investorown s.r.o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha - Stodůlky

Povinnost k : Jednotka č. 1847/4

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4, JUDr, et. PhDr. Jiří Leskovjan LL.M. 189 EX - 2166/2025-16 ze dne 24.3.2025.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1847/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek č. 315/1

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 1847/4

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1847/4
Adresa předmětu ocenění:	Masná 1847 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
LV:	4907
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Kravaře
Katastrální území:	Kravaře ve Slezsku
Počet obyvatel:	6 689

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na bytové jednotce vážne Zástavní právo smluvní ve prospěch Raiffeisen stavbení spořitelny.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Byt v centru města, vhodná investiční příležitost.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,350}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,404}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,377}$$

1. Bytová jednotka č. 1847/4

1.1. byt

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu netypové zděné konstrukce na ulici Masná v Ostravě - Moravské Ostravě. Bytový dům je celý podsklepený a má celkem čtyři nadzemní podlaží se sklonitou střechou. V domě se nachází celkem 12 bytových jednotek. Dle dostupných informací byl dům postaven okolo roku 1930. V roce 2025 proběhla kompletní rekonstrukce bytové jednotky. Objekt není zateplený, PENB nebyl předložen.

Bytová jednotka o velikosti 3 + 1 se nachází ve druhém nadzemním podlaží a orientace hlavních místností je ve směru na východ a západ. Byt je po celkové rekonstrukci a ve velmi dobrém technickém stavu. Bytové jádro je provedeno jako zděné. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo. WC typu geberit je umístěno samostatně. V kuchyni schází kuchyňská linka. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do obložkových zárubní. Elektroinstalace je světelná. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem bez vnitřních žaluzií. V koupelně a WC je keramický obklad. Povrch stěn tvoří vápenné omítky. Povrch podlah tvoří především plovoucí podlahy z lamina a keramická dlažba. Vytápění je ústřední s elektrickým kotlem. Pro ohřev teplé vody slouží elektrický bojler. Vstupní dveře do bytu jsou standardní. V bytě je přípojka wifi a k bytu patří menší balkón.

Celkově je byt po provedené celkové rekonstrukci v roce 2025 v dobrém technickém stavu.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 27):

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000
obyvatel
85 let
41 402,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
komora:	(3,3*1,5) *	1,00 =	4,95 m ²
kuchyně:	(3,3*3,2) *	1,00 =	10,56 m ²
chodba:	(2,4*4,6) *	1,00 =	11,04 m ²
koupelna:	(2,0*2,0) *	1,00 =	4,00 m ²

komora:	(1,2) *	1,00 =	1,20 m ²
wc:	(0,9) *	1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	(5,4*3,2) *	1,00 =	17,28 m ²
pokoj:	(5,2*4,2) *	1,00 =	21,84 m ²
balkón:	(1,9) *	0,17 =	0,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>72,09 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 85 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = \mathbf{0,575}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,654}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,040**

Index polohy pozemku **I_P = 1,350**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 41\,402,- \text{ Kč/m}^2 * 0,654 = 27\,076,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,09 \text{ m}^2 * 27\,076,91 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,350 = 2\,740\,572,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,740\,572,12 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek č. 315/1

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	315/1	307	5 460,00	1 676 220,-
Cenová mapa - celkem		307		1 676 220,-

Pozemek č. 315/1 - cena zjištěná celkem = **1 676 220,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek č. 315/1 = 1 676 220,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 676 220,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 740 572,12 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 676 220,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 725 / 84 643

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 676 220,- Kč * 7 725 / 84 643 = 152 981,34 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 152 981,34 Kč

Bytová jednotka č. 1847/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **2 893 553,46 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Bytová jednotka č. 1847/4 - cena zjištěná = **1 446 776,73 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1847/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	72,09 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Byt č. 1
Lokalita:	Moravská Ostrava
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví, která se nachází v pátém nadzemním podlaží bytového domu atypické zděné konstrukce na ulici Balcarova. Byt je po kompletní rekonstrukci, moderní dispozice 3+kk a lokalita, která dává smysl jak pro vlastní bydlení, tak jako investice. Byt prošel důkladnou a kvalitní rekonstrukcí. V interiéru jsou kvalitní materiály – italské obklady, koupelna včetně sanity Villeroy & Boch a pod. Výhodou bytu je kuchyňská linka na míru s

moderními prvky, LED podsvícením a nočním osvětlením na čidlo, doplněná o kvalitní spotřebiče značky Gorenje. V interiéru jsou oděruvzdorné dveře s magnetickými zámky, nové bezpečnostní vstupní dveře a vinylová podlaha s protihlukovou vrstvou..

V bytě jsou nové rozvody elektřiny, vody i odpadů, byt má nová okna a kompletně nové interiéry. Součástí bytu je sklepní kóje. V domě je výtah a celý dům je ve velmi dobrém stavu.

Podlaží: 5.N.P.

Dispozice: 3 + kk

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95

K2 Velikosti objektu - 3 + kk 1,00

K3 Poloha - Moravská Ostrava 1,03

K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00

K5 Celkový stav - po rekonstrukci vč. KL 0,90

K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + kk; Poloha - Moravská Ostrava; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po rekonstrukci vč. KL; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 990 000	60,00	99 833	0,88	87 853

2. Byt č. 2

Lokalita: Moravská Ostrava

Popis: Jedná se o prodej prostorného bytu v osobním vlastnictví o 3+1 o výměře 97 m², který se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu v části Moravská Ostrava, ul. 30.dubna. Byt je v původním udržovaném stavu a nabízí novým majitelům možnost rekonstrukce dle svých představ. Dispozice bytu je velmi praktická. Po vstupu do bytu vejde se do prostorné předsíně/haly/ s kazetovým stropem. Z předsíně je samostatný vstup do obývacího pokoje a dětského pokoje s balkonem. Ložnice je dostupná, jak z obývacího pokoje, tak z předsíně. Na předsíň navazuje malá předsíňka, ze které je vstup do koupelny s vanou, do samostatného WC a do kuchyně. Z dětského pokoje a kuchyně se vchází na balkon, který je průchozí a je orientovaný do vnitrobloku. Součástí kuchyně je starší kuch.linka, plyn.sporák a lednice. Z kuchyně je také vstup do komory a spíže. Byt je vytápěný vlastním plynovým kotlem. Stejně je řešen i ohřev vody. Podlahová krytina jsou parkety a na nich koberce. V kuchyni a v koupelně dlažba. V bytě byla provedena výměna oken za plastová a okna do ulice mají elektrické rolety. Před 10 lety proběhla rekonstrukce koupelny včetně rozvodů vody. V domě je rozvod TV a internetu. K bytu náleží velký sklep a komora na patře.

Podlaží: 3.N.P.

Dispozice: 3 + 1

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 93,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 3 + 1	1,00
K3 Poloha - Moravská Ostrava	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - původní stav	1,15
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt	1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Moravská Ostrava; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - původní stav; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt;	
Cena [Kč]	Užitná plocha
	[m ²]
5 950 000	93,00
Jedn. cena	Celkový koef.
Kč/m ²	Kc
63 978	1,09
Upravená j. cena	Upravená j. cena
	[Kč/m ²]
	69 736

3.	Byt č. 3
Lokalita:	Moravská Ostrava
Popis:	Jedná se o byt 3+1 v osobním vlastnictví o velikosti 72 m2 na ulici Nádražní, který prošel kompletní a velmi stylovou rekonstrukcí. Dominantou bytu je moderní kuchyňská linka se vestavěnými spotřebiči - indukční varná deska, trouba, mikrovlnná trouba, myčka nádobí a digestoř. Interiér doplňují sádkartonové podhledy s LED osvětlením a možností skrytých garnýží. Podlahy jsou řešeny vinyem v designu parket s bezprahovým propojením jednotlivých pokojů, což dodává bytu vzdušnost a jednotný vzhled. Koupelna je laděna do elegantního mramorového designu a nechybí ani nika s LED podsvícením. Byt se nachází v panelovém domě po kompletní revitalizaci.
Podlaží:	6.N.P.
Dispozice:	3 + 1
Typ stavby:	montovaná
Užitná plocha:	72,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	1,00
K2 Velikosti objektu - 3 + 1	1,00
K3 Poloha - Moravská Ostrava	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - panelový dům	1,10
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Moravská Ostrava; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - panelový dům;	
Cena [Kč]	Užitná plocha
	[m ²]
5 300 000	72,00
Jedn. cena	Celkový koef.
Kč/m ²	Kc
73 611	1,10
Upravená j. cena	Upravená j. cena
	[Kč/m ²]
	80 972

4.	Byt č. 4
Lokalita:	Moravská Ostrava
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1, která se nachází na ulici Preslova v Moravské Ostravě. Byt se nachází v 6.N.P. bytového domu typové konstrukce. Číslo řízení : V-20483/2025-807 ze dne 18.12.2025

Podlaží:	2.N.P.			
Dispozice:	3 + kk			
Typ stavby:	montovaná			
Užitná plocha:	66,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena	1,00			
K2 Velikosti objektu - 3 + kk	1,00			
K3 Poloha - Moravská Ostrava	1,00			
K4 Provedení a vybavení - není známo	1,15			
K5 Celkový stav - není známo	1,05			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - byt v podobné lokalitě	1,05			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní cena; Velikosti objektu - 3 + kk; Poloha - Moravská Ostrava; Provedení a vybavení - není známo; Celkový stav - není známo; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - byt v podobné lokalitě;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 000 000	66,00	45 455	1,27	57 728

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Byt č. 1 5 990 000,-	60	99 833,-	0,95	1,00	1,03	1,00	0,90	1,00	1,00	0,88	87 853,-
2. Byt č. 2 5 950 000,-	93	63 978,-	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,09	69 736,-
3. Byt č. 3 5 300 000,-	72	73 611,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	80 972,-
4. Byt č. 4 3 000 000,-	66	45 455,-	1,00	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	1,05	1,27	57 728,-

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě se jedná o následující ukazatele : typ nemovitosti, velikost bytu, forma vlastnictví, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

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 nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.

Po provedeném porovnání a s přihlédnutím ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a s ohledem na současnou situaci na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji, stanovují obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č. 11847/4 o velikosti 3 + 1 vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 7725/84643 na částku ve výši : **5 500 000,- Kč.**

Minimální jednotková porovnávací cena	57 728 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	74 072 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 853 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	74 072 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	72,09 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 339 850 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1847/4	1 446 777,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 370 286,06 Kč
1.2. Pozemek č. 315/1	76 490,67 Kč
	= 1 446 777,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 446 777,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 446 780,- Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta čtyřicet šest tisíc sedm set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 446 780 Kč
slovy: Jeden milion čtyři sta čtyřicet šest tisíc sedm set osmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1847/4	5 339 850,- Kč

Porovnávací hodnota	5 339 850 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 475 000 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta sedmdesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

- + byt v centru Ostravy
- + vhodná investiční příležitost
- + byt po rekonstrukci

Slabé stránky

- omezené parkovací možnosti před domem
- nezateplený dům

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě dostatečně široký a znalci se podařilo zjistit dostatečně odpovídající počet uskutečněných převodů obdobných nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena. Z dostupných informací u porovnávaných nemovitostí je zřejmé, že se jedná vesměs o nemovitosti po rekonstrukci a ve velmi dobrém technickém stavu. Znalcem bylo proto při porovnání přihlédnuto k technickému stavu oceňované nemovitosti.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a jedna nabídka z vlastní databáze znalce.

Tržní hodnota nemovitosti uvedené na LV č. 4907 pro k.ú. Moravská Ostrava a to bytové jednotky č. 1847/4 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 7725/84643 je stanovena následovně :

Tržní hodnota bytové jednotky č. 1847/4	-	5 500 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2	-	2 750 000,- Kč
Sleva ve výši 10 % za horší obchodovatelnost obchodního podílu	-	275 000,- Kč.

Výsledná tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k bytové jednotce č. 1847/4 činí
2 475 000,- Kč

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitosti a s přihlédnutím k předpokládanému technickému stavu bytové jednotky.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě objednávky je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k bytové jednotce č. 1847/4 o velikosti 2 + 1 vč. podílu na pozemku a společných částech domu ve výši 7725/84643, která se nachází v bytovém domě č.p. 1847/9 na ulici Masná v katastrálním území Moravská Ostrava v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

Obvyklá cena	2 475 000 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta sedmdesát pět tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 4907 pro k.ú. Moravská Ostrava	1
List vlastnictví č. 4907 - str. 2	1
Fotografie bytu	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K vypracování znaleckého posudku nebyli přizváni žádní konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1754/11/26.

Ve Vratimově - Horní Datyni 13.4.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1754/11/26

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 4907 pro k.ú. Moravská Ostrava	1
List vlastnictví č. 4907 - str. 2	1
Fotografie bytu	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2026 07:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 20 D 1036/20525 pro FOLTAN a spol.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 4907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře	741230/5439	1/2
Rybková Lucie Mgr., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře	805705/5435	1/2

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1847/4	byt		byt.z.	7725/84643
Vymezeno v:				
Budova	Moravská Ostrava, č.p. 1847, byt.dům, LV 4904			
	na parcele 315/1, LV 4904			
Parcela	315/1	zastavěná plocha a nádvoří		307m2

BI 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 dluhů podle čl. I. Zástavní smlouvy do celkové výše 2 552 000,-Kč, které vznikly nebo vzniknou do 25.08.2046, přičemž jistina je ve výši 1 701 000,-Kč

Oprávnění proRaiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257**Povinnost k**

Jednotka: 1847/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 36579 ze dne 07.02.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 14:31:34. Zápis proveden dne 08.03.2018.

V-2665/2018-807

Pořadí k 14.02.2018 14:31

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu****o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva****Oprávnění pro**Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181**Povinnost k**

Jednotka: 1847/4

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4, JUDr. et. PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-2166/2025 -16 ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 20:09:30. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. TřinecNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2026 07:55:02

Typ vztahu

Z-850/2025-832

- Jednotka: 1847/4

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 Ex-3636/2025 -17 ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 20:33:35. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Ostrava Z-3260/2025-807

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 05.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2018 14:58:51.
Zápis proveden dne 23.04.2018; uloženo na prac. Ostrava

Pro: Rybková Lucie Mgr., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře
Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře

V-3774/2018-807
RČ/IČO: 805705/5435
741230/5439

- o Prohlášení o zániku a vypořádání SJ a vzniku podíl. spoluvl. ze zákona ze dne 16.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2025 15:02:30. Zápis proveden dne 03.12.2025; uloženo na prac. Opava

Pro: Rybková Lucie Mgr., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře
Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře

V-9665/2025-806
RČ/IČO: 805705/5435
741230/5439

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.01.2026 08:12:48

Poučení: Údaje katastru lze užíť 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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 2



Kuchyně bez KL



Koupelna



Pokoj



Bojler



Chodba



Pokoj



WC



Kotel