

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 057184/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 6418/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	12.05.2026
Zpracováno ke dni:	12.05.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny garáže č.e. 1865 v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Mladcová na listu vlastnictví č. 99.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž č.e. 1865
Adresa předmětu ocenění:	Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Zlín
Obec:	Zlín
Katastrální území:	Mladcová

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. – Pavel Hurtík. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Šarman David Ing., Mokrý IV 231, Mladcová, 76001 Zlín

Nemovitosti:

Garáž č.e. 1865 v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Mladcová na listu vlastnictví č. 99.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaná garáž je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové neizolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je pultová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové.

Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle údajů v katastru nemovitostí v roce 2000.

Vady garáže:

okna: prvek chybí

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Plocha garáže činí odhadem 16 m².

Vzhledem k neumožnění přístupu do interiéru stavby dlužníkem byla vnitřní užitná plocha a technický stav vnitřních prostor odhadnut na základě vnějších rozměrů a standardního konstrukčního provedení obdobných objektů v lokalitě.

Stavba není vybavena okny. Vstup je zajištěn dvoukřídlými dřevěnými vraty. Předpokládá se, že vnitřní vybavení garáže absentuje. Objekt není patrně napojen na žádné inženýrské sítě; není zavedena elektřina, přívod vody, kanalizace ani zemní plyn. Stavba není vytápěna a není řešen ohřev teplé užitkové vody.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc. č. st. 442 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m² je ve vlastnictví Statutárního města Zlín, a proto není předmětem ocenění.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
590/25	ostatní plocha	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

Garáž je postavena v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	2000
	Rozsah rekonstrukce	nezjištěno
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady garáže	okna: prvek chybí střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Typ oken	chybí
	Vrata	dřevěná dvoukřídlá
	Podlahová krytina	nezjištěno
	Rozměry v m ²	16 m ² - odhadem
	Elektrina	chybí
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v garáži	chybí

	Řešení ohřevu vody v garáži	chybí
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	18 m ² – není předmětem ocenění
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.05.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 majtkové, 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,831}$$

1. Garáž č.ev. 1865

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	26 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	8 097,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad \quad \quad = \quad \quad \quad 18,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	18,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

$$1.NP: \quad (18)*(2,70) \quad \quad \quad = \quad \quad \quad 48,60 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad \quad \quad = \quad \quad \quad \mathbf{48,60 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - III 0,85
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 26 let:

$$s = 1 - 0,005 * 26 = \mathbf{0,870}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,870 = \mathbf{0,695}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,848}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 8\,097,- \text{ Kč/m}^3 * 0,695 = 5\,627,42 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,60 \text{ m}^3 * 5\,627,42 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 0,848 = 243\,517,82 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **243 517,82 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Garáž č.ev. 1865 243 518,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **243 518,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín

Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 – inženýrské sítě	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín	16 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	/	bez pozemku pod stavbou
1	Mladcová č.e. 3249, Zlín, okres Zlín	18 m ²	cihlová	dobrý	elektřina	bez pozemku pod stavbou
2	Boněčko I č.e. 861, Zlín, okres Zlín	17 m ²	cihlová	dobrý	elektřina	bez pozemku pod stavbou
3	Růmy č.e. 1654, Zlín, okres Zlín	17 m ²	cihlová	dobrý	/	bez pozemku pod stavbou

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 inženýrské sítě	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč	1	0.98	1	1.1	1.04	1	1.12112	35 678,61 Kč
2	42 941,18 Kč	1	42 941,18 Kč	1	0.99	1	1.1	1.04	1	1.13256	37 915,15 Kč
3	38 235,29 Kč	1	38 235,29 Kč	1.02	0.99	1	1.1	1	1	1.11078	34 422,02 Kč
Celkem průměr											36 005,25 Kč
Minimum											34 422,02 Kč
Maximum											37 915,15 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 769,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											34 235,92 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											37 774,58 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti podlahové plochy, stavu nemovitosti a u inženýrských sítí.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

36 005,25 Kč/m²

* 16 m²

= 576 084 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

576 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - inženýrské sítě	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín	16 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	/	bez pozemku pod stavbou
1	Mladcová č.e. 3249, Zlín, okres Zlín	18 m ²	cihlová	dobrý	elektřina	bez pozemku pod stavbou
2	Boněčko I č.e. 861, Zlín, okres Zlín	17 m ²	cihlová	dobrý	elektřina	bez pozemku pod stavbou
3	Růmy č.e. 1654, Zlín, okres Zlín	17 m ²	cihlová	dobrý	/	bez pozemku pod stavbou

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
2	42 941,18 Kč	1	42 941,18 Kč
3	38 235,29 Kč	1	38 235,29 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	38 235,29 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	42 941,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.12
Střední hodnota			40 392,16 Kč
Medián			42 941,18 Kč
Rozdíl max-min			4 705,89 Kč

Základní cena: 40 392,16 Kč/m²

Úprava ceny: 40 392,16 Kč * 0,9000 = 36 352,94 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

36 352,94 Kč/m²

* 16 m²

= 581 647 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

582 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - inženýrské sítě	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mladcová č.e. 1865, Zlín, okres Zlín	16 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	/	bez pozemku pod stavbou
1	Mladcová č.e. 3249, Zlín, okres Zlín	18 m ²	cihlová	dobrý	elektřina	bez pozemku pod stavbou
2	Boněcko I č.e. 861, Zlín, okres Zlín	17 m ²	cihlová	dobrý	elektřina	bez pozemku pod stavbou
3	Růmy č.e. 1654, Zlín, okres Zlín	17 m ²	cihlová	dobrý	/	bez pozemku pod stavbou

Vyloučení extrémní hodnoty

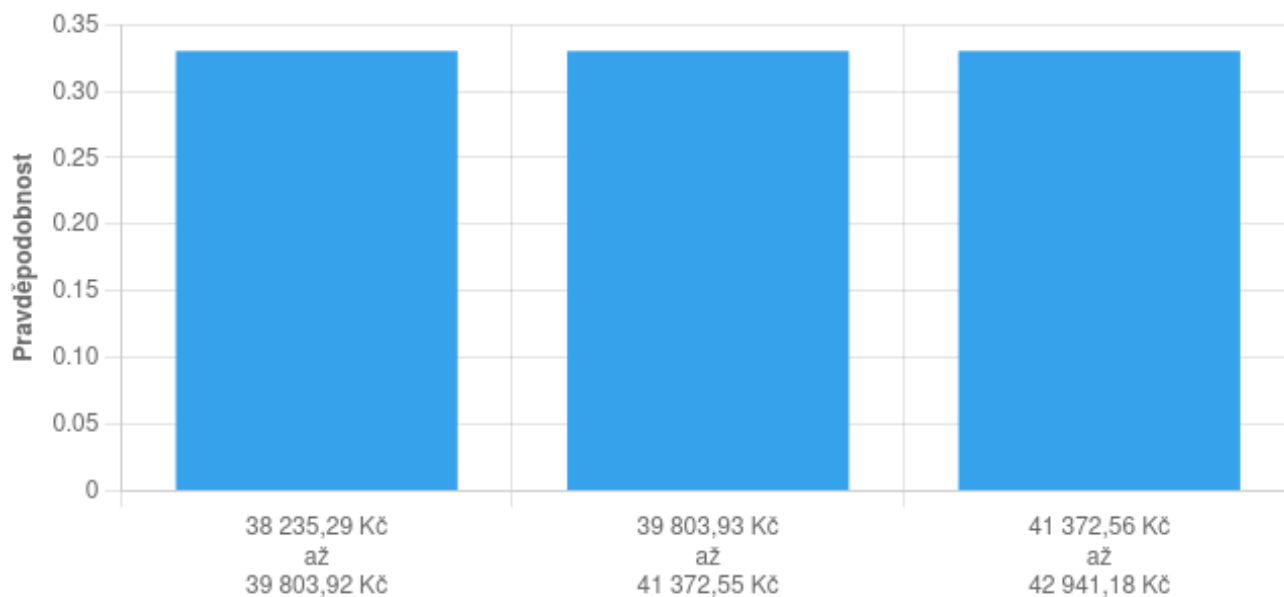
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
2	42 941,18 Kč	1	42 941,18 Kč
3	38 235,29 Kč	1	38 235,29 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	38 235,29 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	42 941,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.12
Aritmetický průměr			40 392,16 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
38 235,29 Kč	až	39 803,92 Kč	1	0.33
39 803,93 Kč	až	41 372,55 Kč	1	0.33
41 372,56 Kč	až	42 941,18 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 38 235,29 Kč/m² do 42 941,18 Kč/m²
_____ * 16 m²
od 611 765,00 Kč do 687 059,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 612 000 Kč do 687 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

243 518 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

576 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

582 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 612 000 Kč do 687 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny garáže č.e. 1865 v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Mladcová na listu vlastnictví č. 99.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

576 000 Kč

Slovy: pětsetsedmdesátšesttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.07.2026

.....
Pavel Hurtík

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 057184/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Výpis z katastru nemovitostí,
Usnesení,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	99
Katastrální území:	Mladcová [636177]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šarman David Ing., Mokrá IV 231, Mladcová, 76001 Zlín	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 306/2: součástí pozemku je stavba
590/63
590/64
590/261

Stavby

Číslo
Mladcová č. ev. 1865, na pozemku p. č. st. 442

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Evidované nesoulady se skutečným stavem

Řízení
ZDR-140/2022-705

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#) ☞

Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 1865
Obec:	Zlín [585068]
Část obce:	Mladcová [36170]
Katastrální území:	Mladcová [636177]
Číslo LV:	99
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 442
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	garáž



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šarman David Ing., Mokrý IV 231, Mladcová, 76001 Zlín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Šarman David

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: d pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 636177 Mladcová

List vlastnictví: 99

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šarman David Ing., Mokrá IV 231, Mladcová, 76001 Zlín	901010/4477	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	306/2	73	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mladcová, č.p. 231, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 306/2					
	590/63	41	zahrada		zemědělský půdní fond
	590/64	274	zahrada		zemědělský půdní fond
	590/261	15	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Na parcele	Způsob ochrany	
Mladcová, č.e. 1865	garáž		St. 442, IV 10001		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídít a provozovat plynárenské zařízení včetně jeho příslušenství a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zařízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek v rozsahu geom. plánu č. 1181-3166/2008

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 590/261

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2009.

V-3878/2009-705

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze dne 17.12.2013.

Z-17551/2013-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

existující dluhy ve výši 1.300.000,- Kč

budoucí dluhy ze smluvních pokut až do výše 3.000.000,- Kč, které vzniknou do 9.4.2031 dluhy z bezdůvodného obohacení až do výše 3.000.000,- Kč, které vzniknou do 9.4.2031

Oprávnění pro

Provisto Invest a.s., Olštýnská 607/1, Troja, 18100

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Kat.území: 636177 Mladcová List vlastnictví: 99

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

Pořadí k 12.05.2022 00:00

Z-8190/2024-705

Z-8191/2024-705

Z-1869/2025-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 230 EX-596/2025 -11 ze dne 11.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 18:21:57. Zápis proveden

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 11:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 636177 Mladcová

List vlastnictví: 99

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.04.2026 12:06:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Usnesení

Číslo jednací: 124 EX 6418/24-232
Č. opr.: 9930021110

USNESENÍ

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, pověřený k provedení exekuce pověřením č.j. 24EXE1814/2024-11, ze dne 16.12.2024, které vydal Okresní soud ve Zlíně, na základě exekučního titulu, jímž je rozsudek č.j. 44 C 61/2024-151, který vydal Okresní soud ve Zlíně dne 27.08.2024 a který se stal pravomocným dne 23.10.2024 a vykonatelným dne 26.10.2024, k vymození pohledávky oprávněného: **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/21, 18600, Praha, IČ 47116617, zast. JUDr. Petr Mašek, Boušova 792, 19014, Praha 9 proti povinnému: DAVID ŠARMAN, Mokrá IV 231, 76001, Zlín, r.č.901010/4477, IČ 06204937** ve výši 84 004,00 Kč s příslušenstvím, souladu s ust. § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "e.ř."), a dle ust. § 336 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.

rozhodl takto:

I. Soudní exekutor ustanovuje znaleckou společnost - XP invest, s.r.o., Mánesova 1374/53, 12000 Praha 2, IČ: 28462572, znalec z oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, k ocenění těchto nemovitostí:

Okres: CZ0724 Zlín		Obec: 585068 Zlín	
Kat.území: 636177 Mladcová		List vlastnictví: 99	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Šarman David Ing., Mokrá IV 231, Mladcová, 76001 Zlín		901010/4477	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
Mladcová, č.e. 1865		garáž	St. 442, LV 10001

II. Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství (zohlednil při ocenění případná práva a závady s nemovitostí spojené ke dni zpracování ocenění nemovitostí).

III. K vypracování ocenění se znalci stanovuje lhůta 1 měsíce od data uvedeného v bodě V. tohoto usnesení. Znalec je povinen předložit ocenění ve dvou vyhotoveních.

IV. Povinnému se ukládá, aby znalci poskytl při ocenění nemovitostí požadovanou součinnost k ohodnocení nemovitosti, zejména aby zpřístupnil vstup do nemovitosti, předložil veškerou dokumentaci, sdělil práva a závady vázající na nemovitosti, předal nájemní smlouvy s možností pořídit fotokopie těchto nájemních smluv a sdělil a doložil, jaká věcná břemena váznou na nemovitosti. Povinnost poskytnout znalci při ocenění nemovitosti součinnost se vztahuje rovněž na osoby, které se v nemovitosti zdržují na základě práva povinného, manžela povinného či na spoluvlastníky nemovitosti.

V. Znalec provede prohlídku nemovitosti **dne 12.05.2026 v 10:00 hodin**, změní-li znalec datum prohlídky nemovitosti, je tento povinen oznámení o novém datu obhlídky doručit účastníkům řízení a soudnímu exekutorovi. Doklad prokazující doručení oznámení účastníkům řízení je znalec povinen předložit soudnímu exekutorovi společně s vypracovaným znaleckým posudkem. Nedojde-li k ocenění nemovitosti na základě prohlídky provedené samostatně znalcem, provede soudní exekutor ohledání nemovité věci a jejího příslušenství. Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti přístup. Povinný,

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

popřípadě i další osoby (spoluvlastník, nájemce, případně jiná osoba užívající oceňovanou nemovitost), jsou povinni umožnit prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství.

O d ů v o d n ě n í

V rámci této exekuce došlo k nařízení prodeje shora uvedených nemovitostí. Protože k ocenění nemovitostí je třeba odborných znalostí, ustanovil soudní exekutor podle § 52 odst. 2 e.ř. za použití ustanovení § 336 odst. 1 o.s.ř. k ocenění nemovitostí uvedeného znalce.

Dle ust. § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, musí být podaný znalecký posudek úplný, pravdivý a přezkoumatelný a musí obsahovat tyto náležitosti: titulní stranu, zadání, výčet podkladů, nález, posudek, odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku, závěr, je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku, znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti. V případě, že byl znalecký posudek zpracován znaleckou kanceláří, musí být mezi osobami, které se podílely na zpracování, uveden a podepsán vždy alespoň jeden znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost, z oboru a odvětví, případně specializace, ve kterých byl znalecký posudek zpracován. V případě, že byl znalecký posudek zpracován znaleckým ústavem, musí být podepsán znalcem nebo osobou uvedenou v § 7 odst. 1 písm. c) nebo § 7 odst. 2 a dále musí být ve znaleckém posudku uvedeno, kdo se podílel na jeho zpracování a kdo je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Znalecký posudek zpracovaný znaleckým ústavem musí být vzat na vědomí postupem upraveným vnitřními předpisy tohoto znaleckého ústavu. Údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku v něm musí být uveden, a to včetně data a podpisu odpovědné osoby. Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru. Znalec je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci, před nímž má být znalecký posudek použit, osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Na poslední stranu znaleckého posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zapsán, označení oboru a odvětví, popřípadě specializaci, ve kterých je oprávněn podávat znalecké posudky, a číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků (dále jen "evidence posudků"). Při podání znaleckého posudku ústně do protokolu se uvedou též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.

V souladu s ust. § 31 a § 32 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, má znalec za podání znaleckého posudku právo na odměnu a náhradu hotových výdajů, které účelně vynaložil k provedení úkonu, a na náhradu za ztrátu času včetně času stráveného na cestě v přímé souvislosti s úkonem. Dle ust. § 33 téhož zákona byl-li znalecký posudek zadán orgánem veřejné moci, je znalec povinen vyúčtovat znalečné zároveň s podáním znaleckého posudku. Dle ust. § 17 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 504/2020 Sb., o znalcích, musí být vyúčtování znalečného přehledné a přezkoumatelné. Znalec ve vyúčtování znalečného uvede alespoň

a) jednotlivé

1. úkony, které znalec provedl při výkonu znalecké činnosti týkající se určitého znaleckého posudku,
2. hotové výdaje,
3. cesty a
4. zpoždění,

b) způsob výpočtu a výši

1. odměny za výkon znalecké činnosti,
2. náhrady jednotlivých hotových výdajů, nebo
3. náhrady za ztrátu času včetně času stráveného na cestě za jednotlivé cesty a za jednotlivá zpoždění,
- c) den vykonání znalecké činnosti nebo den, ve kterém došlo ke ztrátě času,

d) případně čísla stran s obrazovým obsahem,

e) částku odpovídající dani z přidané hodnoty, o kterou se zvyšuje odměna za výkon znalecké činnosti nebo náhrada za jednotlivé hotové výdaje a cesty a za jednotlivá zpoždění,

f) výši poskytnuté zálohy nebo uvede, že záloha nebyla poskytnuta,

g) zvlášť, bez částky odpovídající dani z přidané hodnoty, celkovou výši

1. odměny,

2. náhrady hotových výdajů a

3. náhrady za ztrátu času včetně času stráveného na cestě,

h) celkovou výši částky odpovídající dani z přidané hodnoty zvlášť za všechny úkony a zvlášť za všechny náhrady,

i) celkovou výši částky odpovídající dani z přidané hodnoty,

j) celkovou výši znalečného,

k) v jaké výši započítává zálohu, pokud byla poskytnuta, a

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

l) celkovou výši částky k úhradě, popřípadě celkovou výši přeplatku na znalečném.

V rámci způsobu výpočtu výše časové odměny a náhrady za ztrátu času se uvede vždy též celková doba vynaložená na výkon znalecké činnosti a celková doba, za kterou znalec účtuje jednotlivé náhrady za ztrátu času. Pokud znalec přibral konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek, uvede ve vyúčtování též údaj, která položka vyúčtování je odměnou konzultanta, hotovým výdajem konzultanta, cestou vykonanou konzultantem nebo zpožděním, které vedlo ke ztrátě času konzultanta. Konzultant je povinen poskytnout znalci součinnost nezbytnou pro vyúčtování části znalečného týkající se konzultanta. Znalec připojí k vyúčtování znalečného doklady, kterých se dovolává ve vyúčtování.

Uplatňuje-li znalec odlišnou cenu za 1 litr pohonných hmot než je hodnota stanovená pro příslušný rok vyhláškou Ministerstva práce a sociálních věcí stanová podle § 189 odst. 1 zákona č. 262/2006 Sb., je povinen doložit doklad prokazující nákup pohonných hmot v požadované výši.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

V Litoměřicích dne 21.4.2026

otisk úředního razítka

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Litoměřice

vyřizuje: Mgr. František Hynek
za správnost vyhotovení: Jitka Zahálková

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Ortofoto mapa

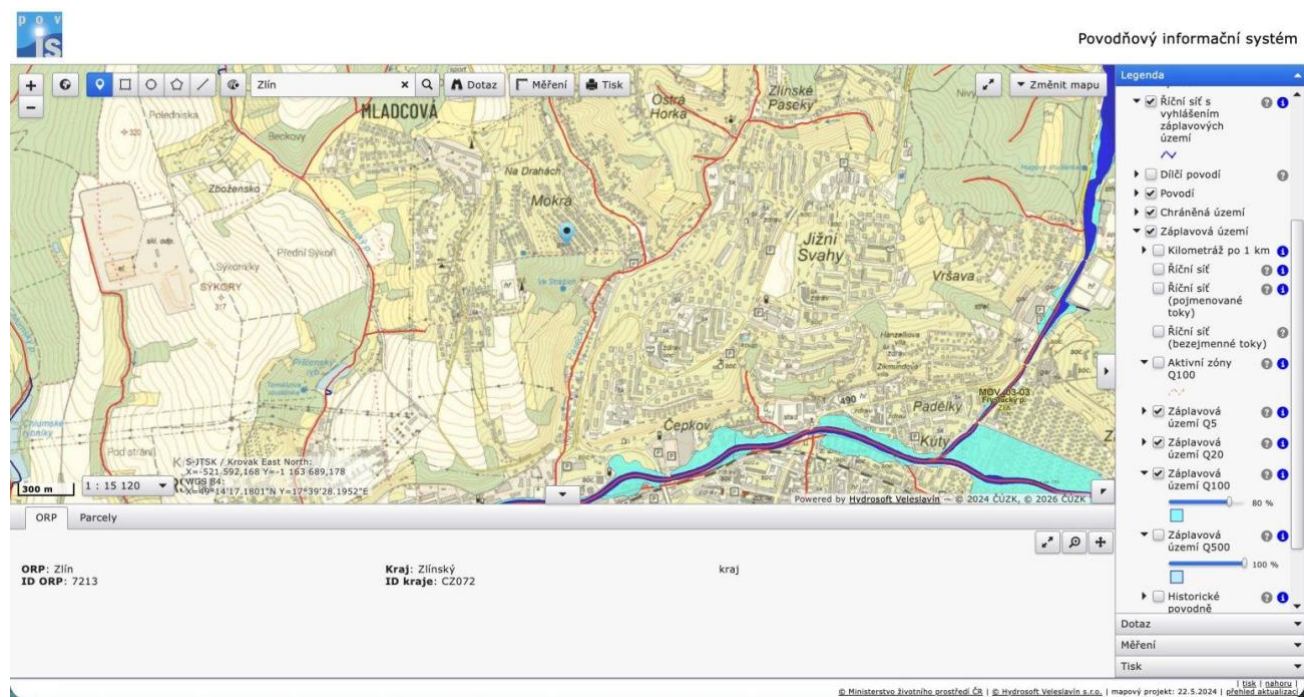


Výřez z územního plánu



OK		plochy občanského vybavení - komerční zařízení - nákupní centra
OK.1	OK.1	plochy občanského vybavení - komerční zařízení
OL	OL	plochy občanského vybavení - lázeňství
OX		plochy občanského vybavení specifických forem
P*	P*	plochy veřejných prostranství
DS	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
DZ	DZ	plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava
DL		plochy dopravní infrastruktury - letecká doprava
DX	DX	plochy dopravní infrastruktury specifické
T*	T*	plochy technické infrastruktury
TO.1	TO.1	plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady

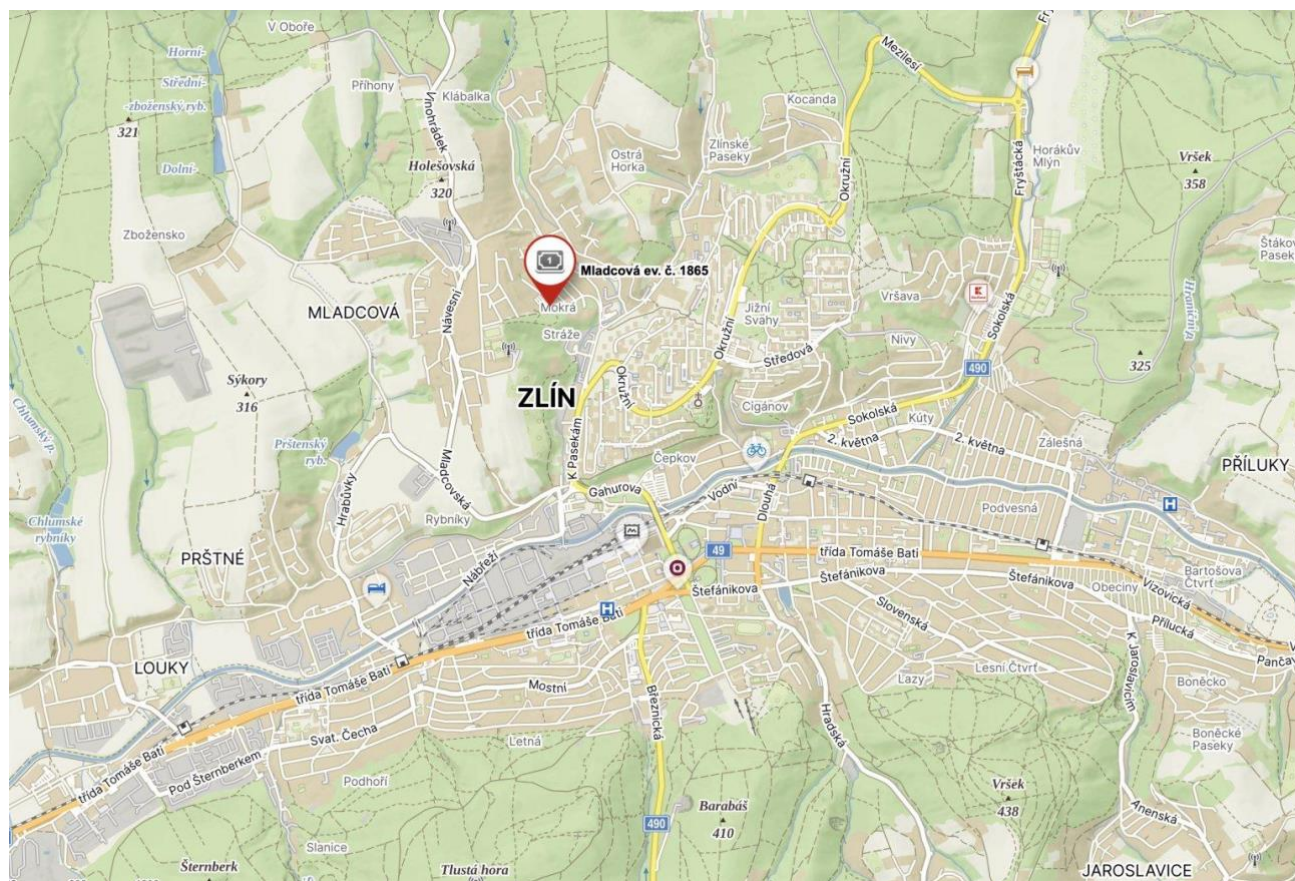
Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

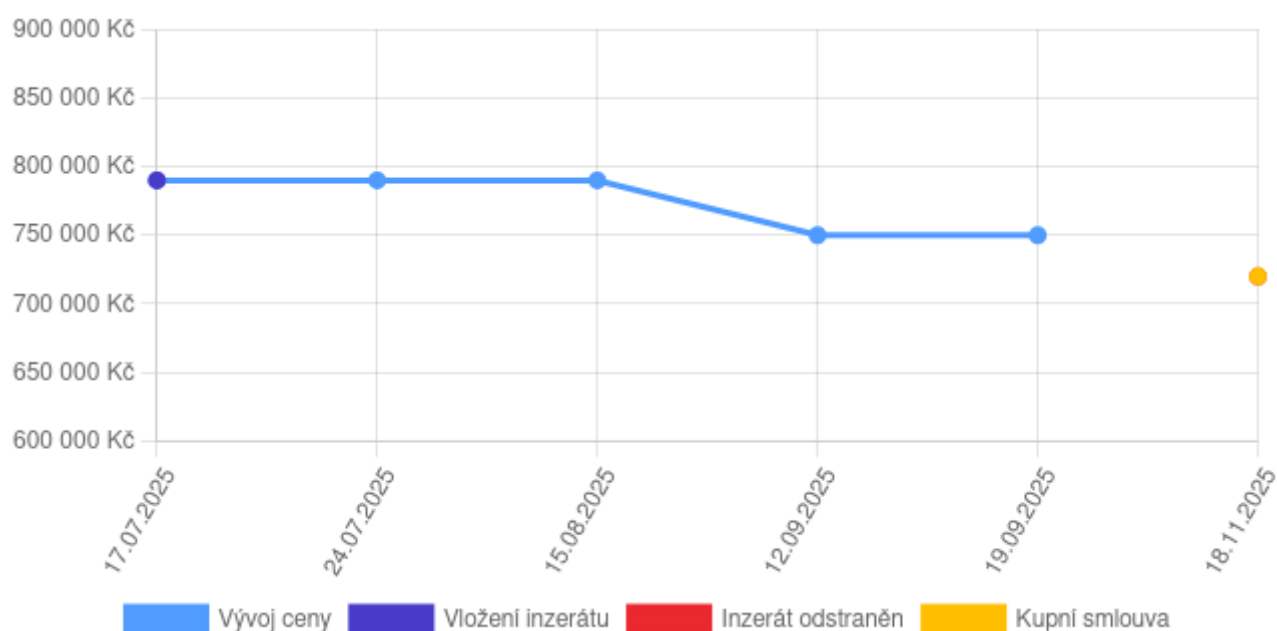
Lokalita	Mladcová č.e. 3249, Zlín, okres Zlín	Cena dle KS	720 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2025	Číslo řízení	V-10665/2025-705
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vybaveno	Částečně
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	19 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Betonová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak, Dálnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji udržovanou zděnou garáž o výměře cca 19 m² v žádané a dobře dostupné lokalitě Zlín – Mokrá (část Mladcová). Vynikající technický stav – garáž je suchá, větraná, s perfektní betonovou podlahou a podstropním úložným systémem. Elektrina s vlastním elektroměrem – ideální pro osvětlení i případné dílenské využití. Venkovní nájezdová rampa – k dispozici pro majitele garáží v lokalitě – vhodná pro drobné opravy nebo kontrolu vozu. Klidná poloha poslední řady – za garáží není další zástavba, ale volná plocha se zelení – ideální i pro kutily, kteří hledají klid. Přístup k vodě a společné kanalizaci – v lokalitě k dispozici pro vlastníky garáží. Garáž je ihned k dispozici, vhodná jak pro bezpečné parkování, tak jako dílna či sklad. Žádné právní vady, osobní vlastnictví, přístup po zpevněné komunikaci. Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

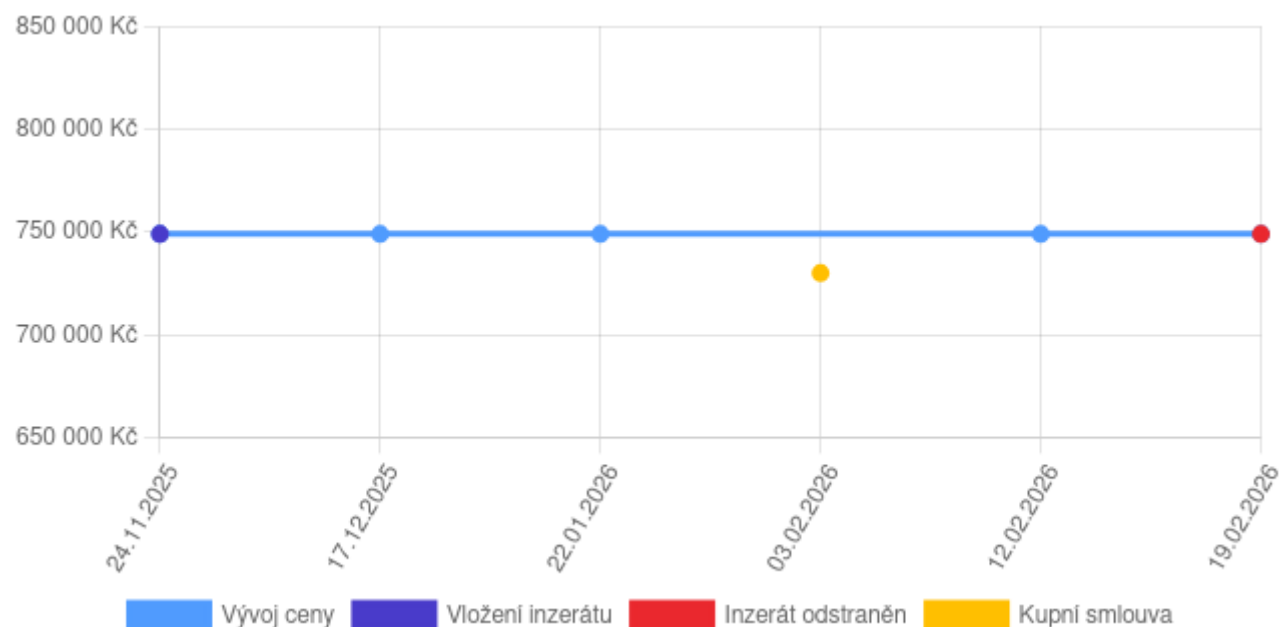
Lokalita	Boněcko I č.e. 861, Zlín, okres Zlín	Cena dle KS	730 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.02.2026	Číslo řízení	V-951/2026-705
Vybaveno	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	19 m ²
Typ objektu	Prizemní		

Prodám garáž v lokalitě nad hasičskou zbrojnicí, vhodné zejména pro zájemce z Obecín, Boněcka, Přílucké ul. V garáži je nová elektroinstalace. Momentálně je zde uskladněný nábytek, volná v lednu 2026.

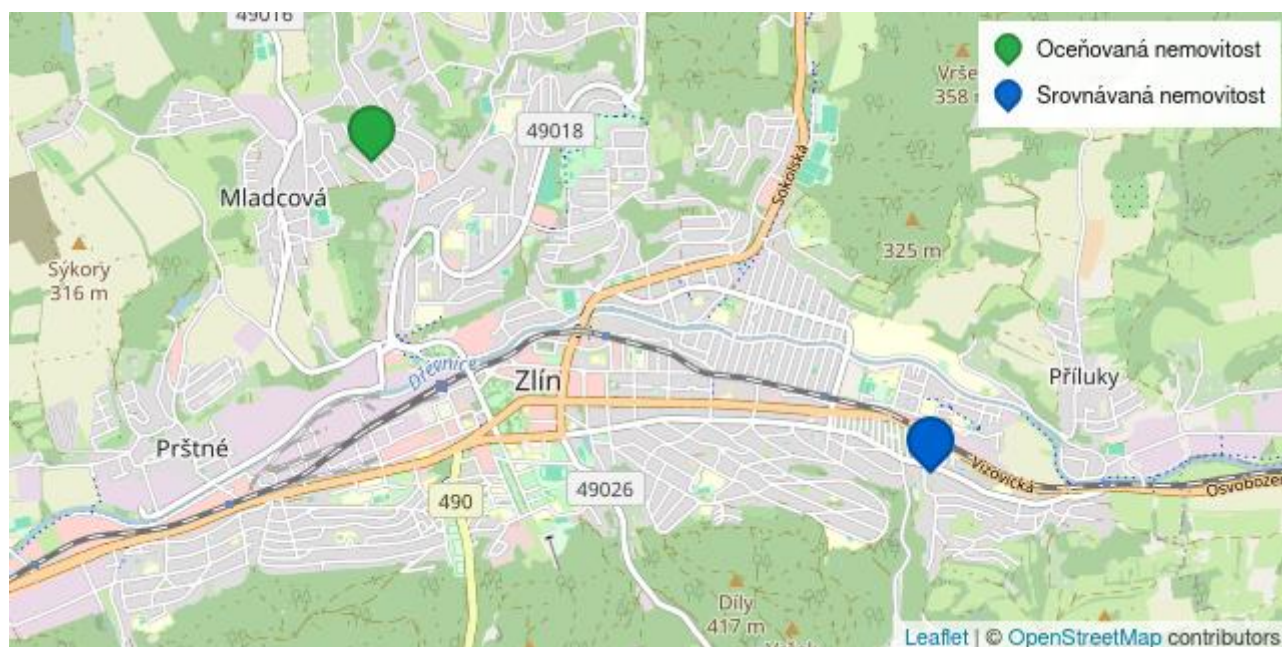
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

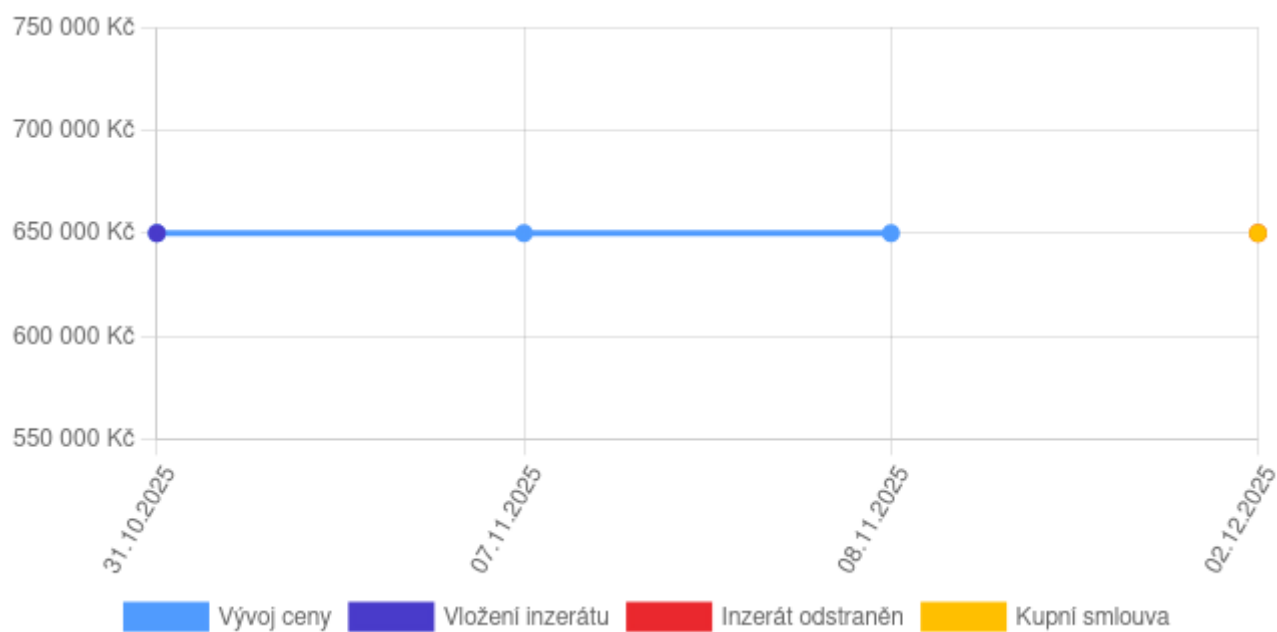
Lokalita	Růmy č.e. 1654, Zlín, okres Zlín	Cena dle KS	650 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.12.2025	Číslo řízení	V-11215/2025-705
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Vybaveno	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	17 m ²		

Prodej garáže ve Zlíně – Růmy nad Lázněmi Nabízím Vám k prodeji zděnou garáž po kompletní renovaci ve velmi dobře dostupné a klidné lokalitě Růmy nad Lázněmi ve Zlíně. Garáž je nově vymalovaná, podlaha byla ošetřena odolnou barvou na betonové povrchy, dveře ošetřeny novým ochranným nátěrem a nová střešní krytina byla realizována tento rok, takže působí čistě, upraveně a je připravena k okamžitému užívání, ať už pro parkování, nebo jako sklad. Nevyžaduje žádné další investice. V současné době i garáže představují zajímavou investiční příležitost – poptávka po garážích, parkování, skladovacích prostorech ve Zlíně stále roste. Velkým benefitem je výborná dopravní dostupnost – garáž se nachází v docházkové vzdálenosti od centra města, přičemž pohodlně se sem dostanete i autem z hlavních komunikací. Okolí je klidné, bezpečné a dobře udržované, což zajišťuje příjemné a praktické užívání prostoru. Hledáte místo, kde bezpečně zaparkujete své auto, motorku nebo chcete mít po ruce prostor pro uskladnění věcí? Takle garáž může být přesně to, co hledáte. Rozměry: - vnitřní prostor: 3 m x 5,7 m - vstupní dveře 2,3 m x 1,97 m - výška stropu zadní část 2,29 m, přední část 2,55 m Garáž není připojena na elektřinu. Ing. Martin Kovář Explicit Reality – Realitní partner na vaší straně

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

