ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050436/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Pyšely pro exekuční řízení č.j. 144 EX 57/26.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**
	Ringhofferova 115/1, 30100 Praha 5 - Zličín

OBVYKLÁ CENA	**12 771 000 Kč**

Počet stran: 20 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 29.07.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 29.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 651 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 200 Pyšely, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 140/1 (zahrada) vše v kat. území Pyšely, obec Pyšely, část obce Pyšely, okres Benešov, zapsáno na LV 1271.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslav Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.6.2026 pod č.j. 144 EX 57/26-61,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 8.7.2026,

- list vlastnictví č. 1271 ze dne 16.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 24.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 24.6.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 16.6.2026 pod č.j. 144 EX 57/26-63,

- kopie kupní smlouvy,

- kopie smlouvy o nájmu bytu,

- informace od povinných,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8529/2025-201. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1831057,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5132/2025-201. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1636315,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10417/2025-209. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.8.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1626485.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Benešov, obec Pyšely, k.ú. Pyšely
Adresa nemovité věci: Lipová 200, 251 67 Pyšely

Místopis

Město Pyšely se nachází ve Středočeském kraji, cca 14 km jižně od města Říčany, cca 10 km severně od města Benešov a cca 30 km jihovýchodně od Hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v supermarketu. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna a zámek. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní okrajové zastavěné části města Pyšely v ulici Lipová č.p. 200 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Pyšely, sokolovna" se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Pyšely" se nachází cca 3 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 1239 Město Pyšely, nám. T. G. Masaryka 4, 25167 Pyšely

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, přízemní rodinný dům č.p. 200 Pyšely s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Budova byla postavena cca v roce 1977 a v roce 2015 prošla modernizací a následně v roce 2023. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek zn. Bramac. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýř a bleskosvod. Součástí střechy jsou komíny. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou plastové bezpečnostní. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna domu jsou plastová. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, koberci, vinylem nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Fasáda budovy je tvořena barevným nátěrem. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V suterénu domu se nachází technické zázemí budovy a obytný prostor o dispozici 2+1. Podlaží je rozděleno na kuchyň (18,75 m^2), pokoj (12,92 m^2), pokoj (12,55 m^2), kotelnu (8,68 m^2), prádelnu (6,05 m^2), uhelnu (9,58 m^2), sklad (10,05 m^2) a sklad (3,04 m^2).

V přízemí se nachází obytný prostor o dispozici 4+1. Podlaží je rozděleno na chodbu (6,52 m^2), koupelnu (4,01 m^2), WC (0,78 m^2), pokoj (19,71 m^2), pokoj (18,53 m^2), kuchyň (5,74 m^2), spíž (1,01 m^2), pokoj (13,85 m^2), pokoj (13,53 m^2), schodiště (5,85 m^2). V mezi patře mezí přízemím a podkrovím je terasa (9,57 m^2). Prostor vyžaduje modernizaci je v původním stavu.

V podkroví se nachází obytný prostor o dispozici 3+kk. Podlaží je rozděleno na technickou místnost (2,13 m^2), chodbu (2,37 m^2), předsíň (8,22 m^2), koupelnu (6,25 m^2), pokoj (18,04 m^2), šatnu (9,37 m^2), pokoj (20,30 m^2), kuchyň s jídelnou (27,60 m^2), chodbu (2,07 m^2) a schodiště (1,00 m^2). Podkroví je po modernizaci z roku 2023. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a WC.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Plynovod je na hranici a je zřízena pouze přípojka. Vytápění domu je ústřední s koltem na tuhá paliva nebo kotlem na elektřinu (podkrovní část domu) s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je bojlerem. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 651 se nachází stavba rodinného domu č.p. 200 Pyšely. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 134 m^2. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 140/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o ploše 827 m^2. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky pravidelného tvaru, rovinaté až mírně svažité a udržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, venkovní bazén a rozestavěná vedlejší stavba s letní kuchyní a s přístřeškem na auta. Pozemky jako celek jsou oploceny drátěným a dřevěným plotem a jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1239, který je ve vlastnictví města.

Součástí nemovité věci jsou IS, bazén, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a rozestavěná vedlejší stavba s letní kuchyní a s přístřeškem na auta. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy byly zjištěny.

Nájemní smlouva ze dne 15.9.2020 o nájmu bytu ve zvýšeném přízemí o velikosti 4 pokojů, s kuchyní, předsíní, lodžii, WC a koupelnou. Nájemné je sjednáno na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní dobou. Nájemné je sjednáno ve výši 10.000,- Kč za rok.

Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV–Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035. Povinnost k: parcele č. 140/1.

Ohledání bylo provedeno dne 8.7.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Rozestavěná vedlejší stavba s letní kuchyní a s přístřeškem na auto není vedená v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV–Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035. Povinnost k: parcele č. 140/1.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
Komentář: Nájemní smlouvy byly zjištěny.

Nájemní smlouva ze dne 15.9.2020 o nájmu bytu ve zvýšeném přízemí o velikosti 4 pokojů, s kuchyní, předsíní, lodžii, WC a koupelnou. Nájemné je sjednáno na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní dobou. Nájemné je sjednáno ve výši 10.000,- Kč za rok.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: RD,
- lokalita: Pyšely a okolí.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 200 Pyšely

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	134,00 m^2
Výměra pozemku:	961,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Koeficient také zahleňuje to, že vedlejší stavba není vedena v KN.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. **Rodinný dům Pyšely**

Lokalita: Průběžná 180, 25167

Popis: Rodinný dům 5+1 v Pyšelích – ideální pro bydlení i podnikání. Dvoupodlažní cihlový dům po kompletní rekonstrukci (2017), který splní nároky na moderní a komfortní bydlení. Nachází se v klidné části malebného města Pyšely ve středním Posázaví, pouhých 30 minut od Prahy. Hlavní přednosti domu: dispozice 5+1, promyšleně řešený prostor pro rodinu i práci z domova garáž, pergola s venkovním krbem a zahrada o velikosti 362 m2 dostatek úložných prostor (sklep, komory, vestavěné skříně) vysoký standard díky nákladné rekonstrukci (dřevěné podlahy, krbová kamna, kvalitní materiály) energetická náročnost C – úsporná V přízemí najdete prostornou kuchyň s jídelnou, propojenou s obývacím pokojem, kde se pohodlně usadíte u krbových kamen. Součástí je i pracovní kout a samostatná pracovna, která může sloužit jako kancelář nebo hostinský pokoj. Dále je zde koupelna, samostatné WC, komora a vstup do sklepa. V patře se nachází tři ložnice se samostatnými vchody a velká koupelna. Díky střešním oknům jsou všechny pokoje krásně světlé, úložné prostory jsou řešeny praktickými vestavbami

Pozemek: 503,00 m^2

Zastavěná plocha: 116,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,07
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,05

Zdroj: realizovaný prodej z 20.10.2025 (V-8529/2025-201)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
13 500 000 Kč	0,98	**13 230 000 Kč**

2. **Rodinný dům Pyšely**

Lokalita: K Pivovaru 636, 25167

Popis: Jedná se o novostavbu z roku 2019 s velkorysou dispozicí 5+1 a užitnou plochou 221 m2. To nejlepší z nabídky: Vzdušný obývací pokoj (40 m2) s krbem Prostorná kuchyně se všemi spotřebiči a spíží 4 velké pokoje, dva s přístupem na balkon 2 designové koupelny vybavené značkou Villeroy & Boch Nadstandardní garáž + přístřešek pro 2 auta Nádherně upravená zahrada (970 m2) se skleníkem Komfort na každém kroku: Podlahové vytápění v celém domě Italská dlažba Vinylové podlahy v pokojích Elektrické žaluzie Zabezpečovací systém Jablotron Nízké provozní náklady díky energetické třídě C. Dokonalá dostupnost do Prahy (30 min) i Benešova (15 min). V okolí veškerá občanská vybavenost, školy, sportoviště a golfové hřiště.

Pozemek: 1 124,00 m^2

Zastavěná plocha: 154,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98	Zdroj: realizovaný prodej z 27.6.2025 (V-5132/2025-201)
K6 Celkový stav	0,75	
K7 Vliv pozemku	0,99	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
15 200 000 Kč	0,84	**12 768 000 Kč**

3. Rodinný dům Mirošovice

Lokalita: Školní 280, 25166

Popis: Jedná se o samostatně stojící vícegenerační dům 312 m2, s pozemkem 600 m2, v ul. Školní, Mirošovice, okres Praha - východ. Jedná se o zděný dům z 80.tých let, který prošel před cca 10 lety částečnou rekonstrukcí : nová střecha, nová plastová okna. Dům má 4 podlaží: polosuterén je otevřený do zahrady (obývací pokoj se zimní zahradou, kuchyňský kout, malá ložnice, technické zázemí domu, sauna), 1. patro s hlavní obytnou částí (prostorný obývací pokoj, oddělená kuchyně, koupelna), 2.patro se 3 samostatnými pokoji a koupelnou, podkroví s ložnicí. Dispozici domu lze vidět na přiložených půdorysech ve fotogalerii. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem. Za domem je udržovaná zahrada s posezením, zahradním domkem a přístřeškem (přímé spojení do Prahy cca 40 min).

Pozemek: 600,00 m^2

Zastavěná plocha: 105,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,09	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	Zdroj: realizovaný prodej z 13.8.2025 (V-10417/2025-209)
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,04	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
8 990 000 Kč	1,37	**12 316 300 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Rodinný dům Pyšely											13 230 000,-
13 500 000,-	1	13 500 000,-	1,07	1,05	1,00	1,00	0,98	0,85	1,05	0,98	
2. Rodinný dům Pyšely											12 768 000,-
15 200 000,-	1	15 200 000,-	1,10	1,10	1,00	0,95	0,98	0,75	0,99	0,84	
3. Rodinný dům Mirošovice											12 316 300,-
8 990 000,-	1	8 990 000,-	1,09	1,00	1,05	1,00	1,05	1,10	1,04	1,37	

Minimální jednotková porovnávací cena	12 316 300 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 771 433 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	13 230 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**12 771 433 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**12 771 433 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV–Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035. Povinnost k: parcele č. 140/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit.

Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 200 Pyšely	12 771 433,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV	-10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**12 771 433 Kč**
Věcné břemeno	**-10 000 Kč**

Obvyklá cena	**12 771 000 Kč**

slovy: Dvanáct milionů sedm set sedmdesát jedna tisíc Kč

Silné stránky

- velikost pozemku.

Slabé stránky

- rozestavěný přístřešek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 651 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 200 Pyšely, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 140/1 (zahrada) vše v kat. území Pyšely, obec Pyšely, část obce Pyšely, okres Benešov, zapsáno na LV 1271.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **12.771.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 651 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 200 Pyšely, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 140/1 (zahrada) vše v kat. území Pyšely, obec Pyšely, část obce Pyšely, okres Benešov, zapsáno na LV 1271.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a rozestavěná vedlejší stavba s letní kuchyní a s přístřeškem na auta.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.771.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nájemní smlouva ze dne 15.9.2020 o nájmu bytu ve zvýšeném přízemí o velikosti 4 pokojů, s kuchyní, předsíní, lodžii, WC a koupelnou. Nájemné je sjednáno na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní dobou. Nájemné je sjednáno ve výši 10.000,- Kč za rok.

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář nepovažuje nájemné (10.000 Kč za rok) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně omezuje prodat nemovitost v dražbě, což vyvozuje z průzkumu trhu, kdy obvyklé nájemné se pohybuje v intervalu 15 - 20 tis. Kč za měsíc. Dále je také upozornit na výpovědní dobu, která není standardní 3 měsíce.

- věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV–Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035. Povinnost k: parcele č. 140/1. Věcné břemeno oceňujeme v paušální výši 10.000,- Kč.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.761.000,- Kč.**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1271	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	14

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Jakub Chrástecký

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 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 050436/2026.

V Praze 29.07.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Date: 2026.07.30 00:20:51 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2026 07:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 144 EX 57/26 pro JUDr. Miloslav Zwiefelhofer Exekutorský úřad Praha 3

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **538680 Pyšely**

Kat.území: **737054 Pyšely** List vlastnictví: **1271**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJ	**Kulhavý Milan a Kulhavá Leona, Lipová 400, 25167 Pyšely**	**740615/0554** **745219/0603**	**1/2**
	malafin s.r.o., č.p. 84, 76801 Jarohněvice	**22170685**	**1/2**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 651	**134**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Pyšely, č.p. 200, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 651**

140/1	**827**	**zahrada**	**zemědělský půdní fond**

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

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: 140/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 20.10.2015.**

  V-9465/2015-201

  Pořadí k **23.09.2015 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuce na část majetku**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova č.p. 115/1, 155 21 Praha

  Povinnost k

  Parcela: St. 651, Parcela: 140/1

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 57/26-13 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 19:10:45. Zápis proveden dne 25.03.2026; uloženo na prac. Benešov**

  Z-1532/2026-201

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor 144 EX-57/2026 -14 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2026 07:55:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **538680 Pyšely**

Kat.území: **737054 Pyšely** List vlastnictví: **1271**

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

Typ vztahu

okamžiku 12.03.2026 19:10:29. Zápis proveden dne 26.03.2026; uloženo na prac. Benešov

Z-1342/2026-201

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2020 08:43:05. Zápis proveden dne 08.10.2020.**

  V-6812/2020-201

  Pro: **Kulhavý Milan a Kulhavá Leona, Lipová 400, 25167 Pyšely; společné jmění** *RČ/IČO:* **740615/0554 745219/0603**

- **Smlouva kupní ze dne 28.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 23:07:56. Zápis proveden dne 07.03.2025.**

  V-696/2025-201

  Pro: **malafin s.r.o., č.p. 84, 76801 Jarohněvice** *RČ/IČO:* **22170685**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
140/1	**52911**	**827**

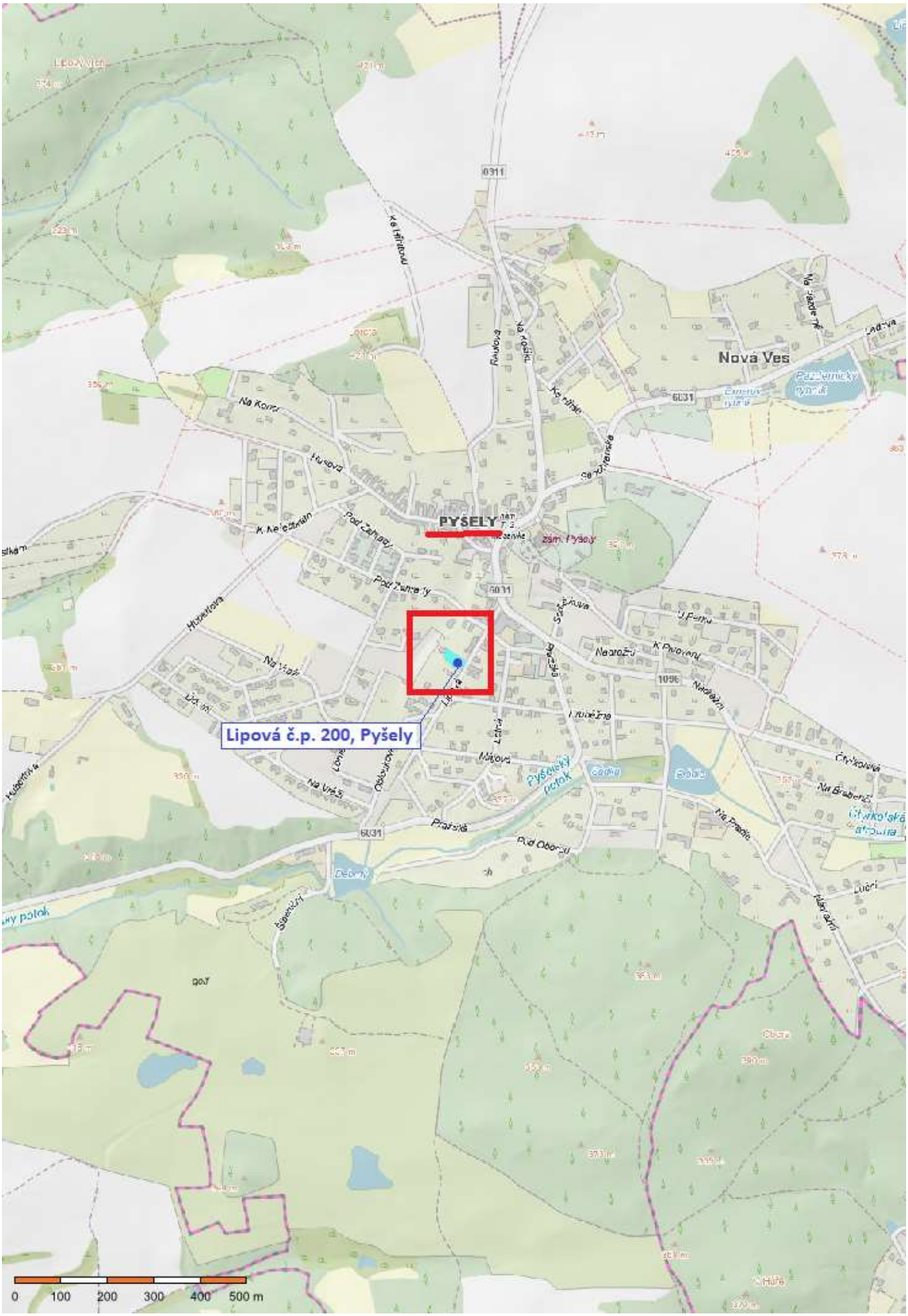
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

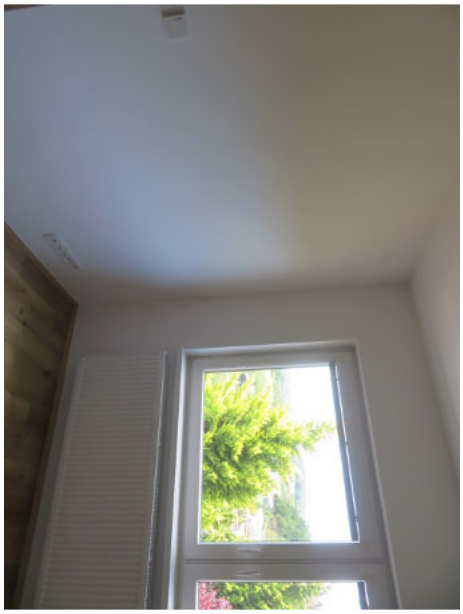
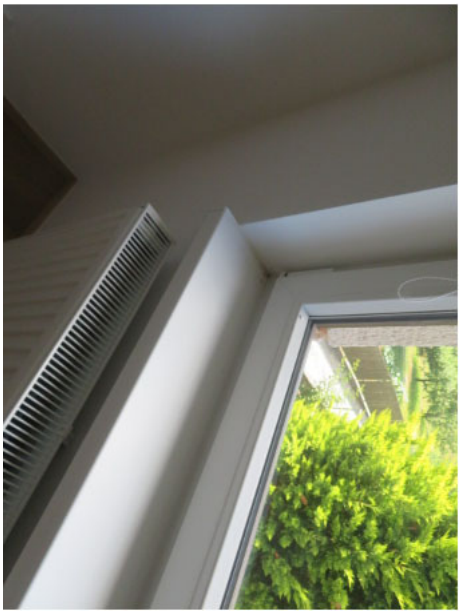
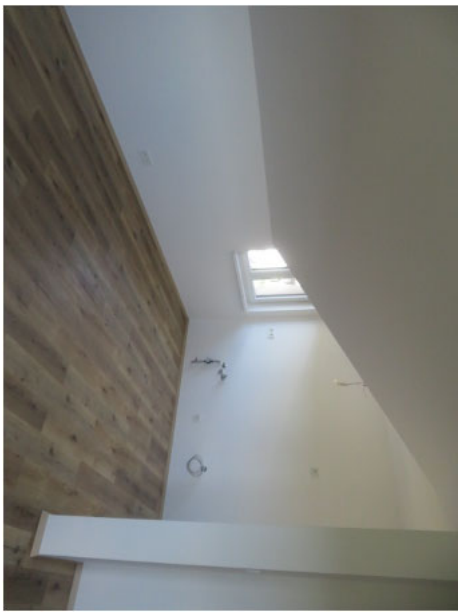
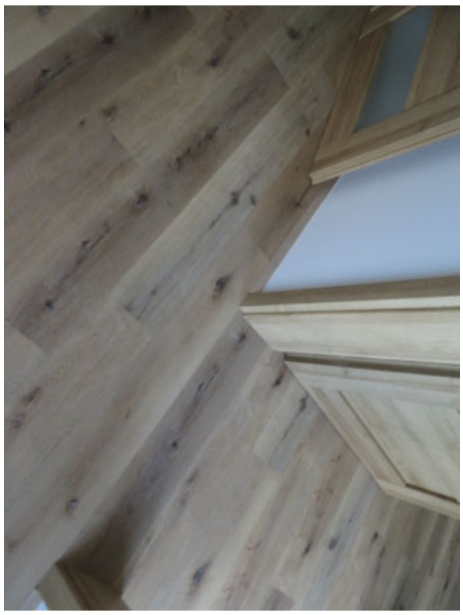
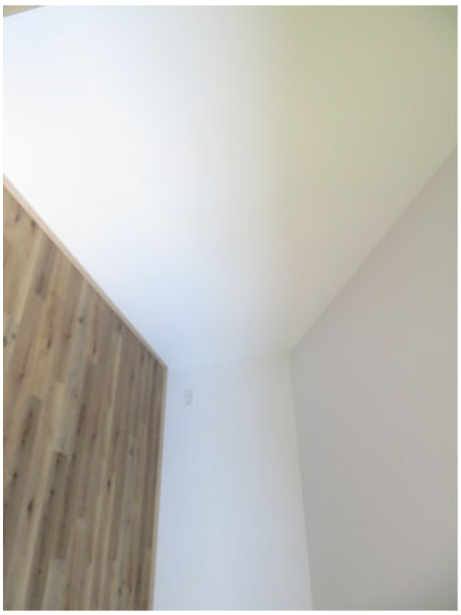
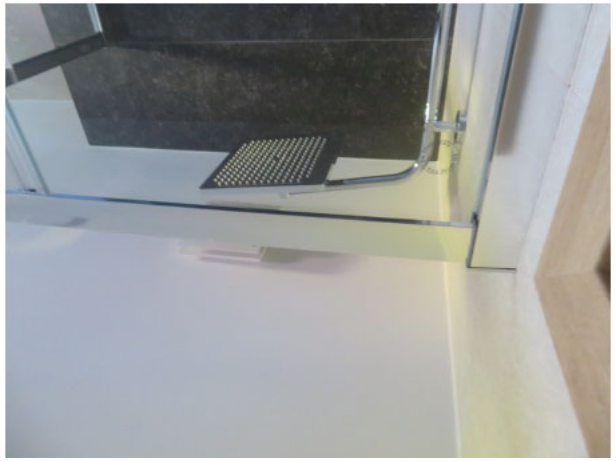
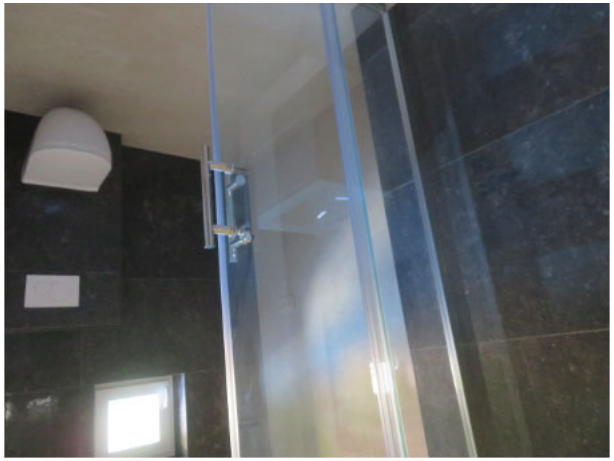
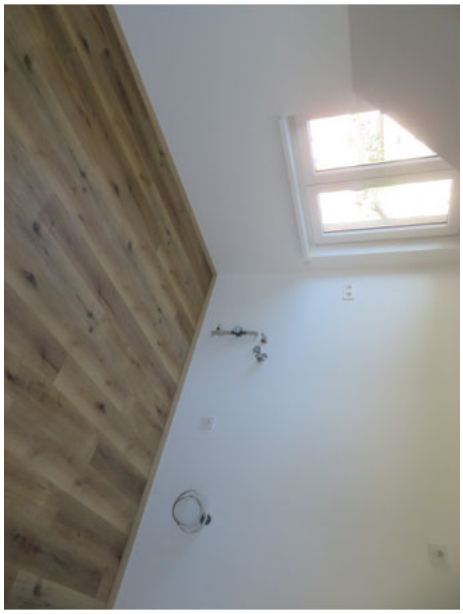
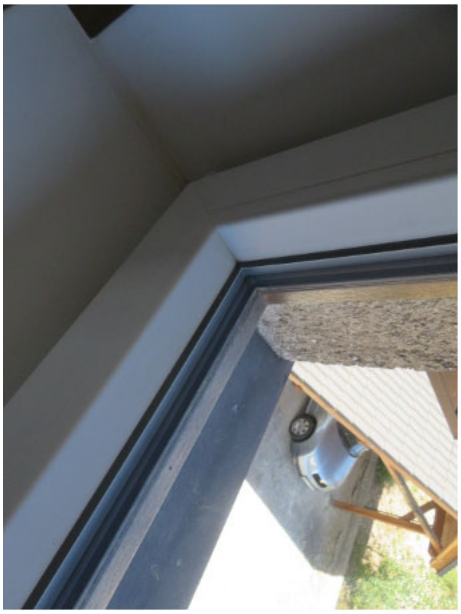
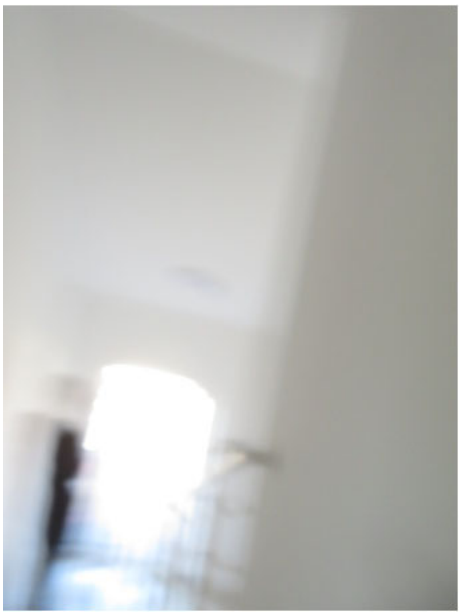
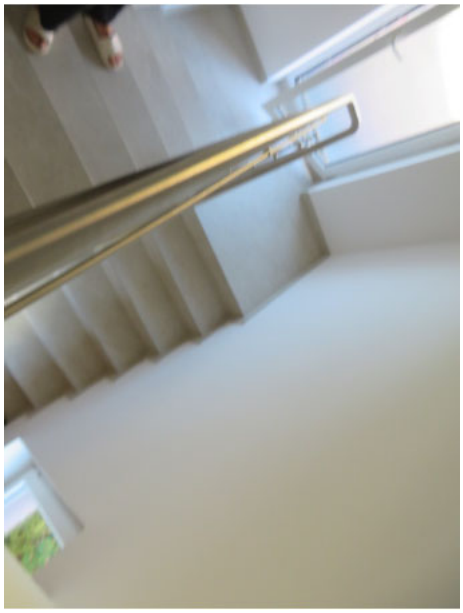
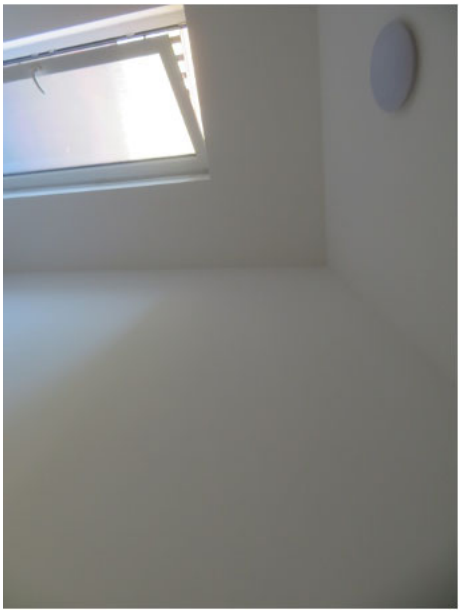
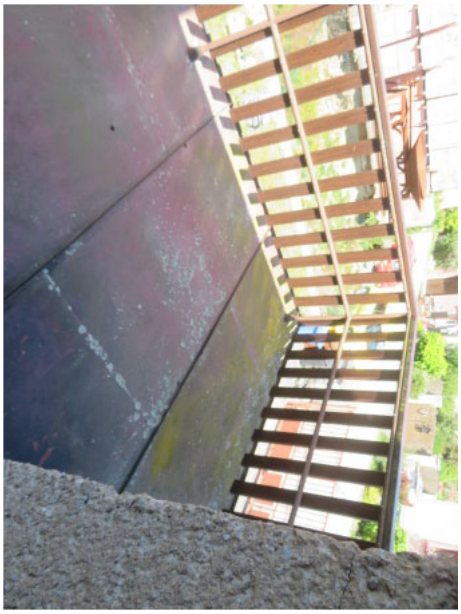
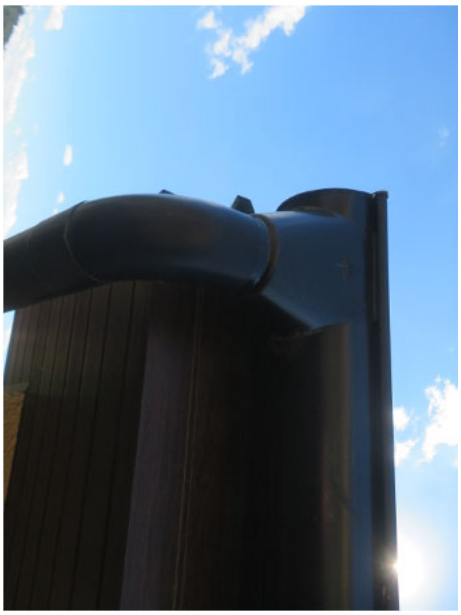
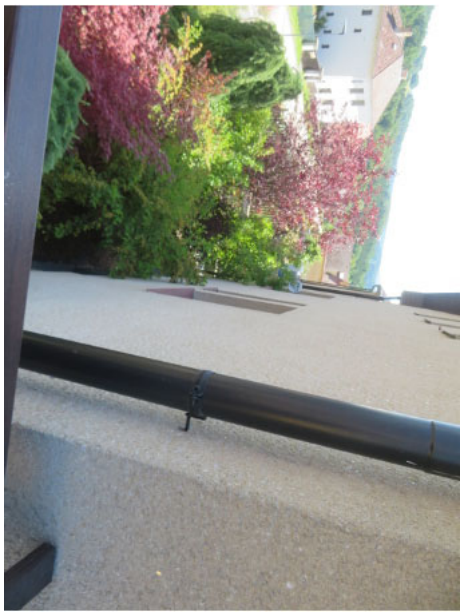
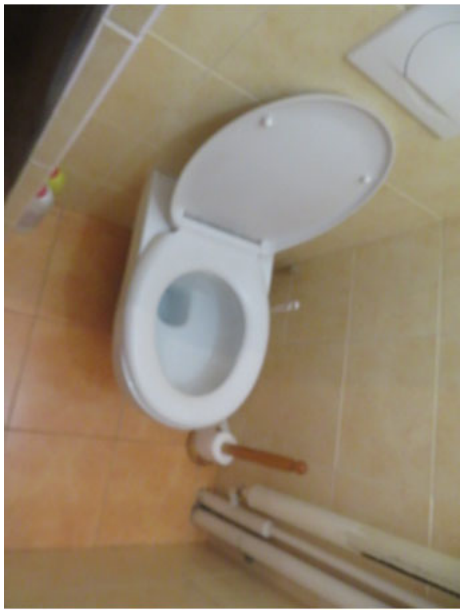
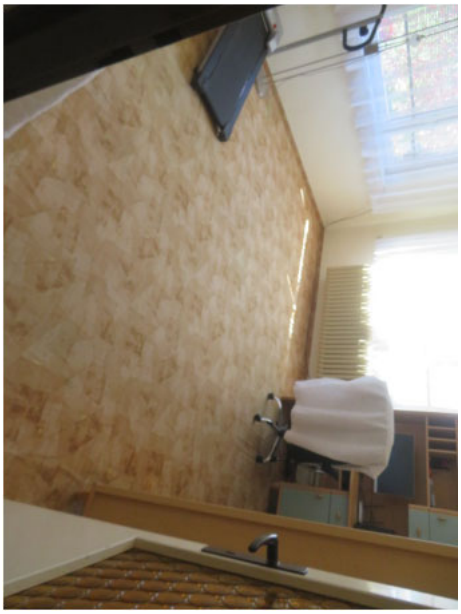
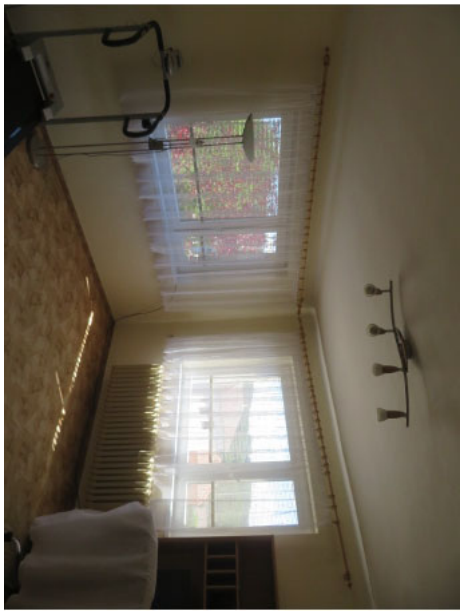
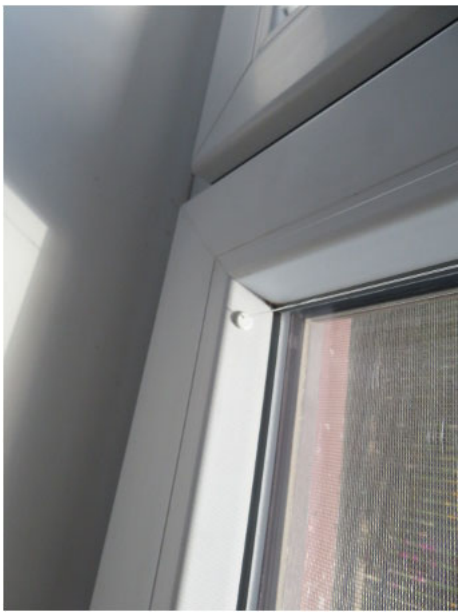
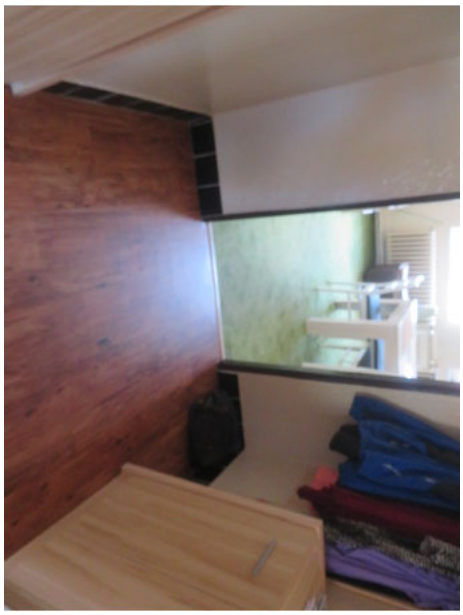
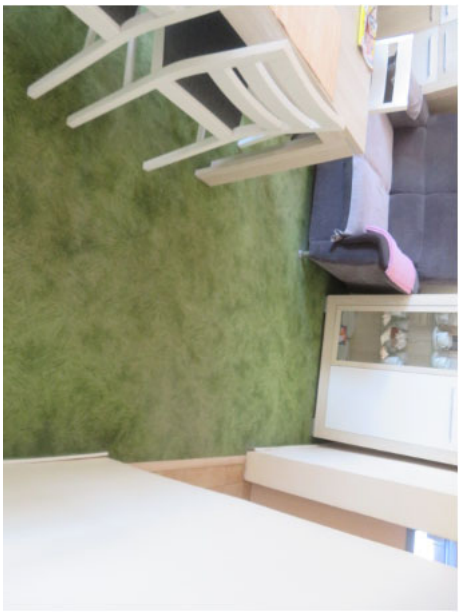
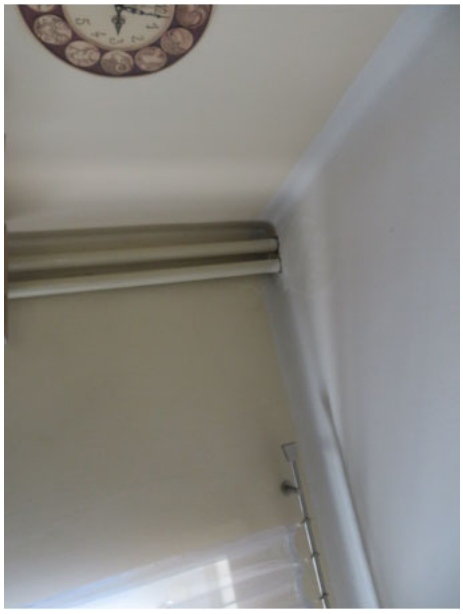
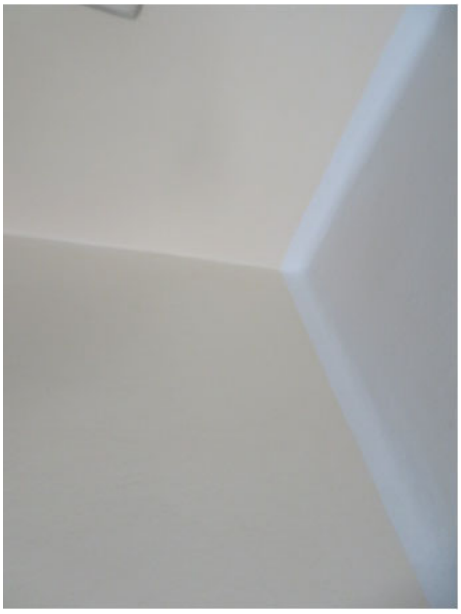
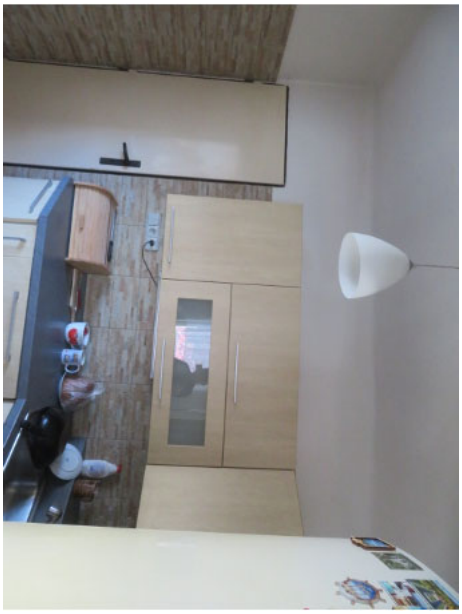
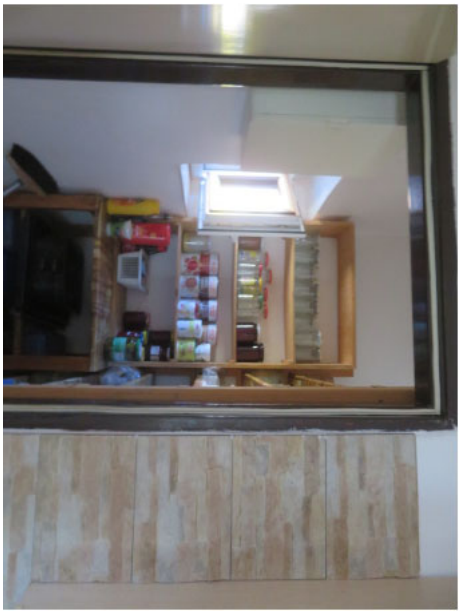
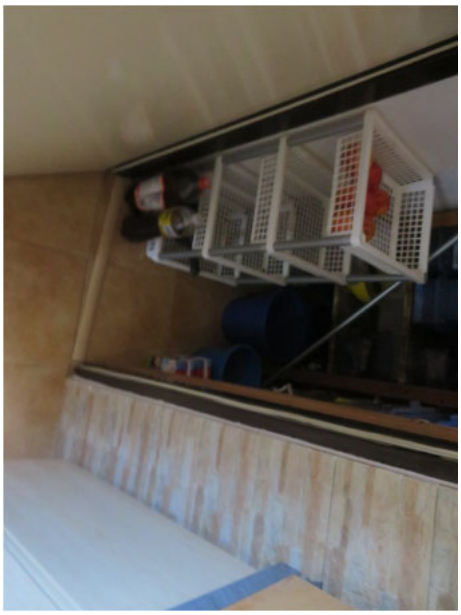
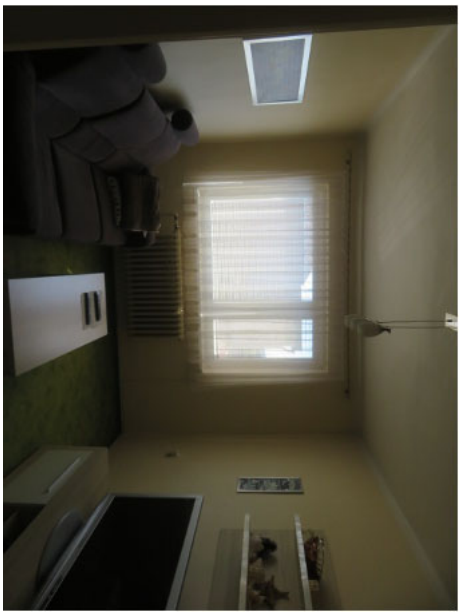
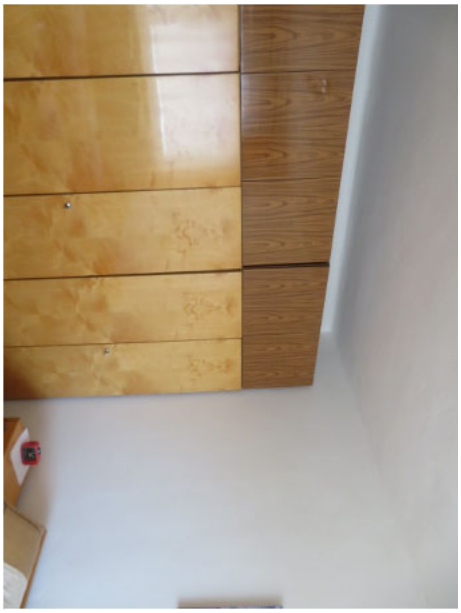
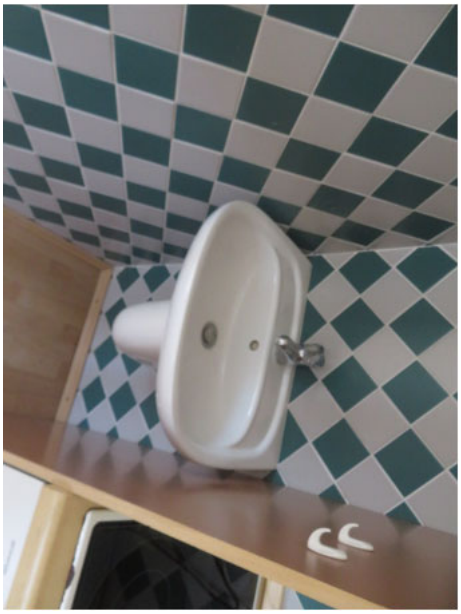
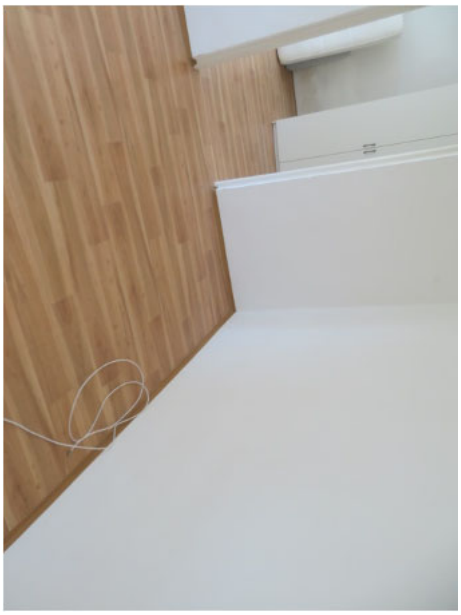
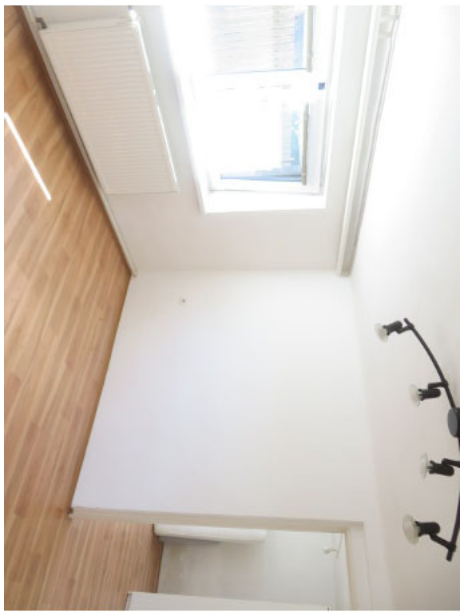
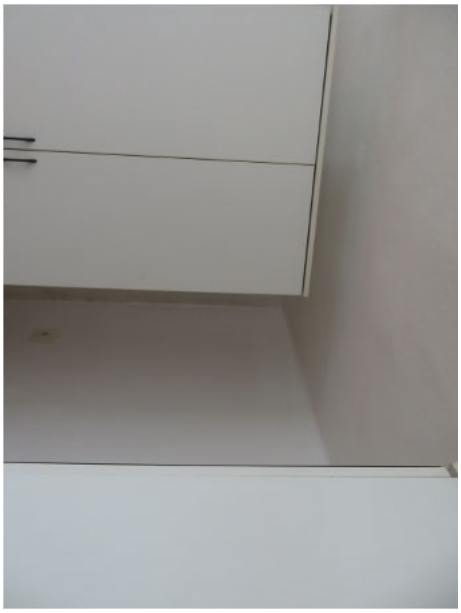
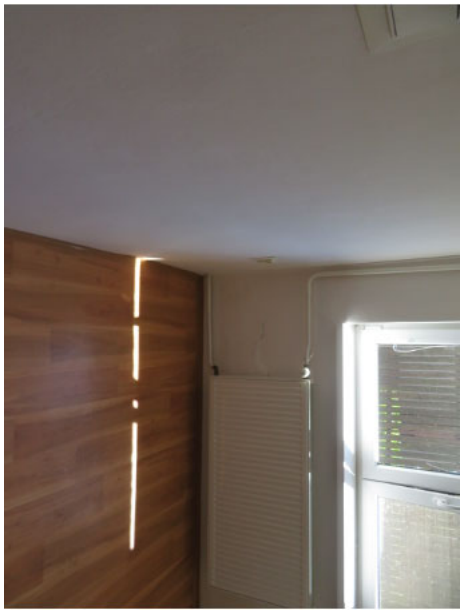
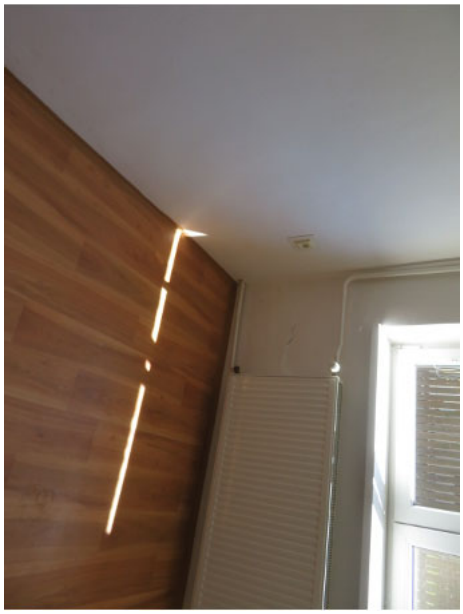
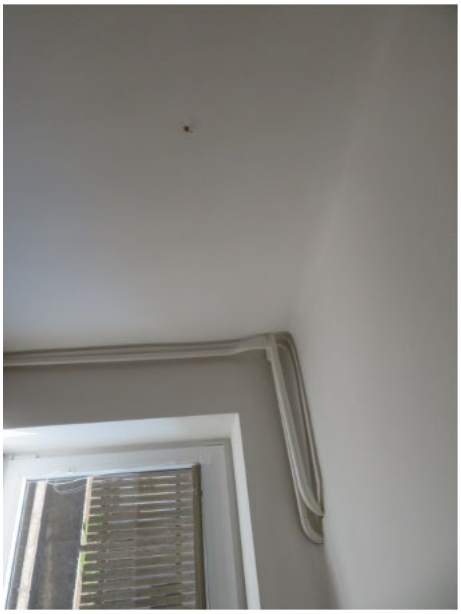
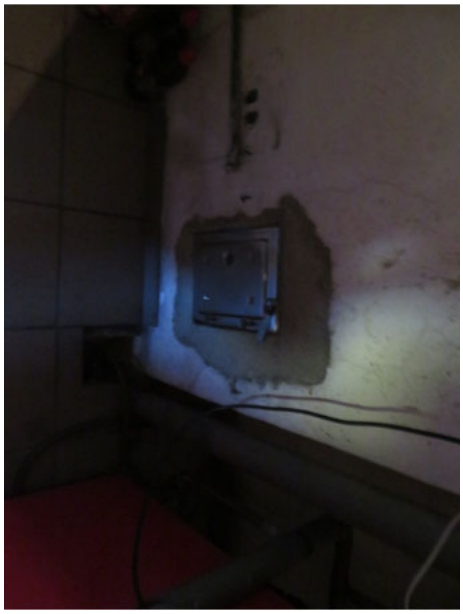
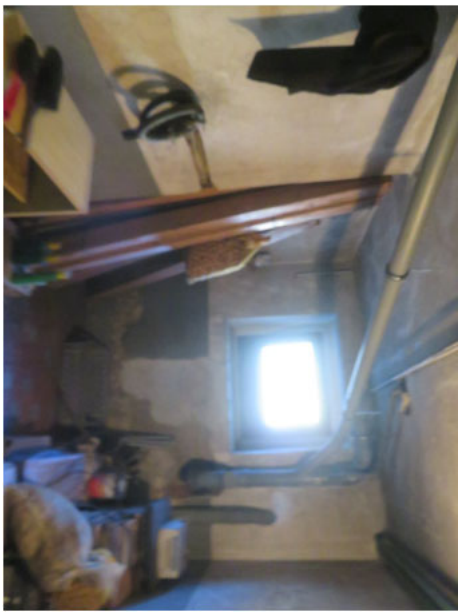
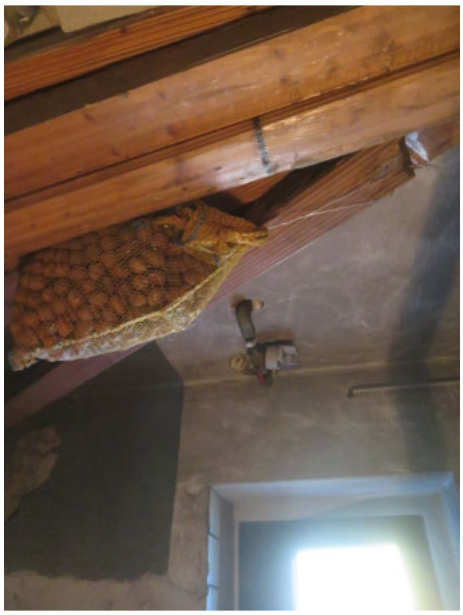
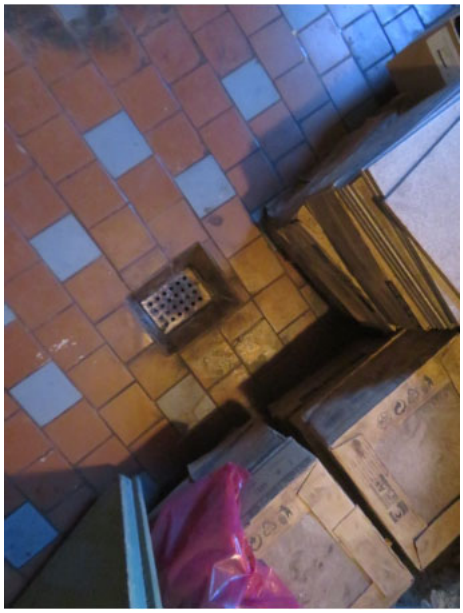
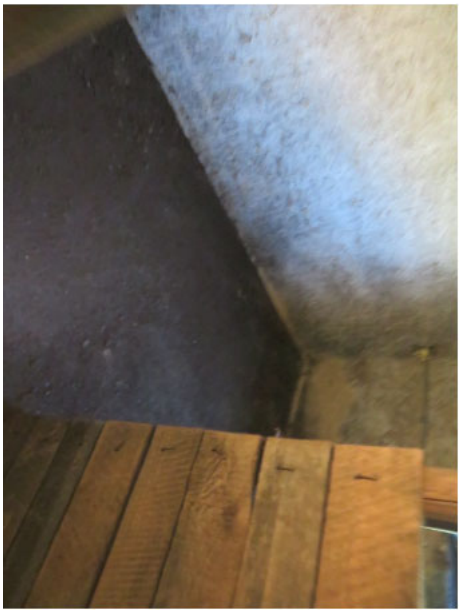
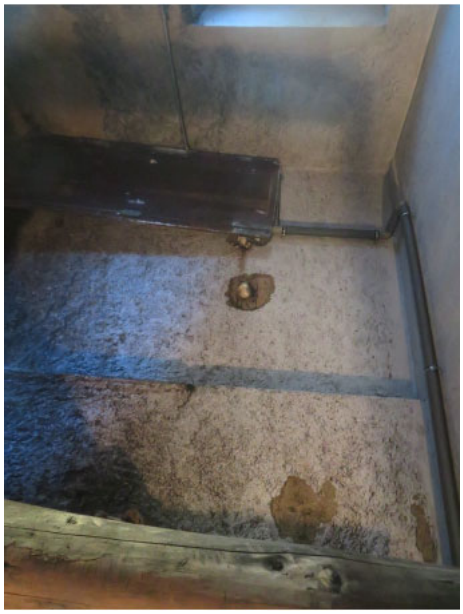
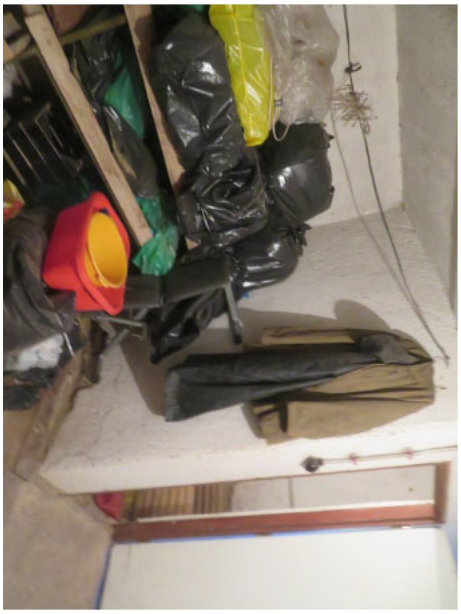
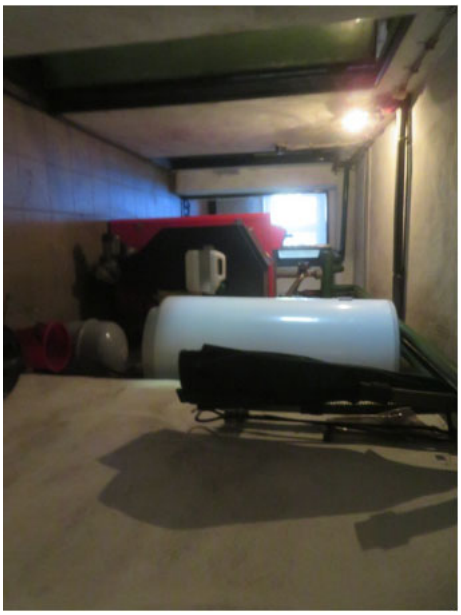
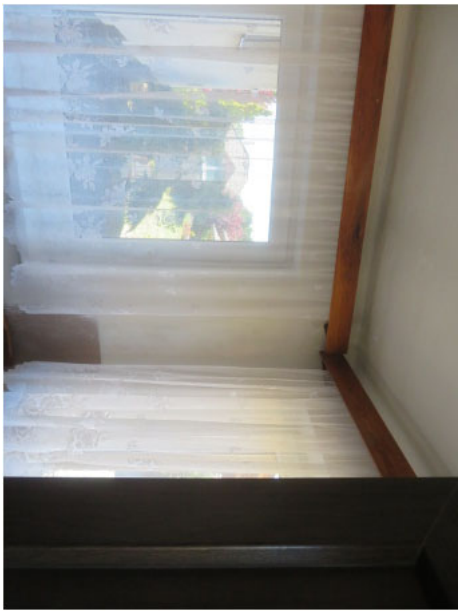
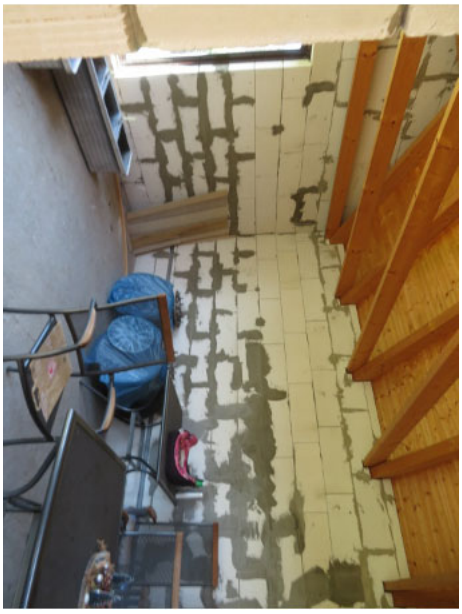
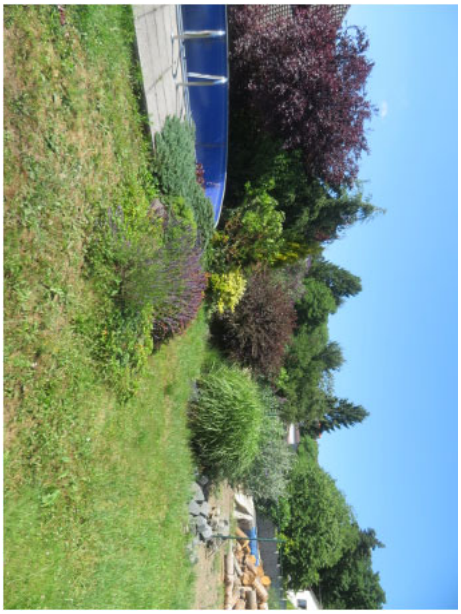
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.06.2026 08:16:55*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

136/2
18/2
134
132/1
133
133/1
133/2
980
140/5
140/1
14/2
651
140/2
14/1
15/3
15/1
15/2
571
1063
299
143
954
356
154
0
5
10
15
20
20 m

140/1
651
140/5
880
140/2
140/3
571
1083
299
544
356
140/8
145/2
1230
994
1347
158/16
156/5
145/29
146/27
146/26
146/25
146/13
146/11
146/10
146/3
146/8
146/4
146/34
887
888
158
159
167
368
174
175
1098
143
164
360
141
14/2
14/1
15/1
15/2
14/1/1
13
132/1
133/1
132/3
133
134
136/2
136/1
865
351
1004
667
427
834
160/17
160/18
160/19
1239
1124
1272
1320
125
124
123/2
123/1
131/3
1402
1335
138/1
1304
Lidl
0
10
20
30
40
50 m


Lipová č.p. 200, Pyšely
PYŠELY
Nová Ves
0311
6031
1096
Na Kopci
Hlavní
Pod Zámečkem
Pod Zámečky
K Nádražím
Nádražní
Lipová
Máchova
Pyšelský potok
Na Vrši
Pražská
Pod Oborou
Na Pažitě
Čtyřkolová
Na Brabenci
Luční
Na Jezdě
Zámecký rybník
Rybník
Zámek Pyšely
Dolní
0
100
200
300
400
500 m

200

200