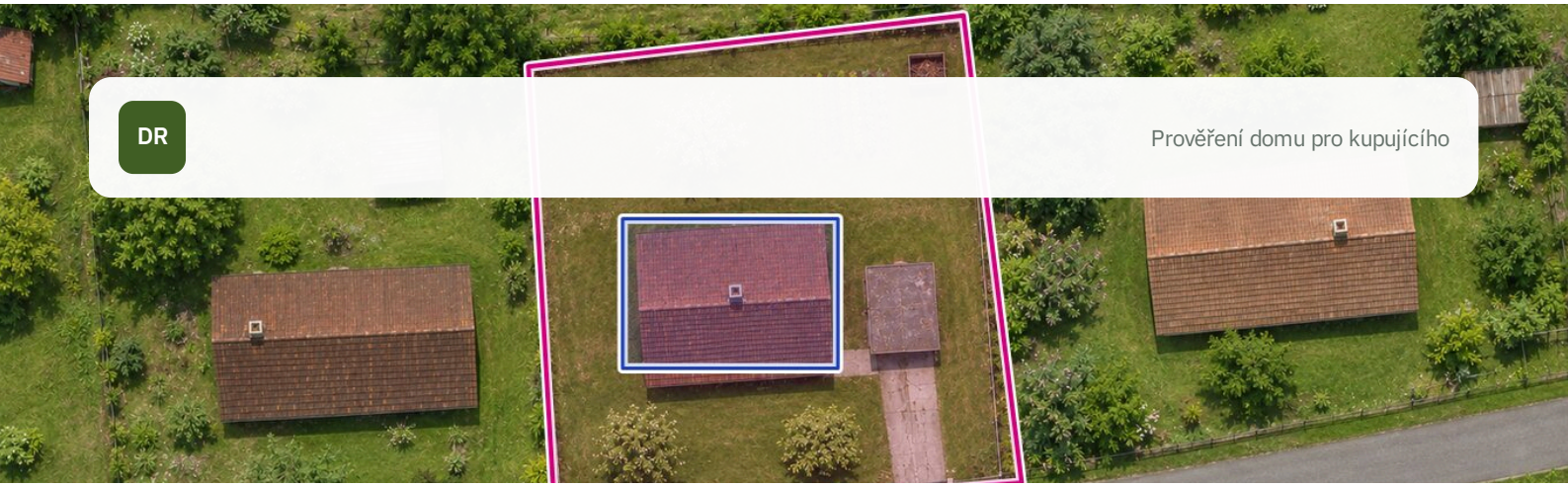
UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



Dům, Vzorová 777, 99999 Ukázkov

Rodinný dům s pozemkem 261 m², bez zásadních nálezů ve veřejných zdrojích

Prošli jsme za vás otevřená data ČÚZK (registr adres a staveb RÚIAN), územní plán, mapu sítí a další úřední zdroje. Na dalších stranách najdete, v jakém stavu dům i jeho pozemek jsou, co stojí provoz a co pro vás ještě ověřujeme.

Nemovitost	**Dům**
Adresa	**Vzorová 777, 99999 Ukázkov**
Datum	**16. 10. 2026**

39 Potvrzeno | 3 Pozor | 7 Čeká | 2 Nezjištěno

Evidence stavby **hlavní stavba ano, 2 řešíme**	Právní stav **ověříte v katastru nemovitostí**	Přípojky domu **zajišťujeme doklady**
Příjezd **po ostatní komunikaci**	Výměra pozemku **261 m²**	Územní plán **obec má územní plán**

Co se tu chystá a co to znamená

Informační systém EIA eviduje v obci 10 záměrů posuzovaných z hlediska vlivů na životní prostředí, například Saker Ukázkov, navýšení kapacity zpracování kovových odpadů. Je to výpis z rejstříku, dopad na předmět určí až dokumentace konkrétního záměru.

Obec nemá podle Monitoru státní pokladny evidovaný dluh a její likvidita je 5.56. Obec bez dluhové služby snáz financuje opravy silnic a sítí, ze kterých má užitek i vlastník nemovitosti.

Stav ke dni 16. 10. 2026; 7 bodů ověřujeme dál: vypsané jsou v kapitole „Co jsme prověřili".

Připravila pro vás realitní kancelář Demo reality s.r.o.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

Dům už stojí, přípravu pozemku neplatíte

Shrnutí

Dům stojí na pozemku o výměře 261 m². Příjezd vede po ostatní komunikaci 632, takže o průjezdu rozhoduje její vlastník, dokud není zapsaná služebnost cesty. Podle vrstev záplavových území leží mimo záplavové území. Před podpisem se vyjasní body u prodávajícího i u úřadů a správců sítí; vypsané jsou v kapitole s otázkami.

Dům na pozemku už stojí. Přípojky ani průzkumy pro novostavbu proto v nákladech koupě nejsou a plán stavby neřešíme.

Co to pro vás znamená

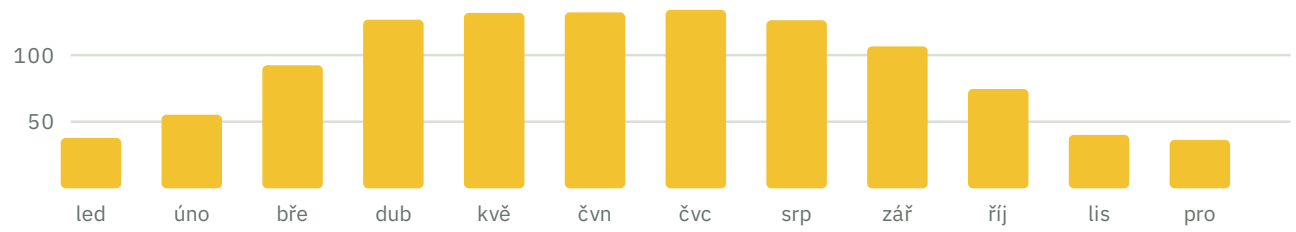
Velké jednorázové výdaje přípravy pozemku: přípojky, průzkumy a projekt, patří nové stavbě, ne koupi hotového domu. Rozpočet pro případnou přístavbu nebo novostavbu pro vás spočítáme, až bude záměr známý.

Voda, kanalizace, elektřina i plyn jsou u pozemku

Co vede u pozemku a jak daleko, čteme z digitální technické mapy.

Kolik dá střecha elektřiny, počítá PVGIS Evropské komise.

Kolik dá fotovoltaika po měsících



PVGIS, sklon 35°, jih, ztráty 14 %, na 1 kWp instalovaného výkonu.

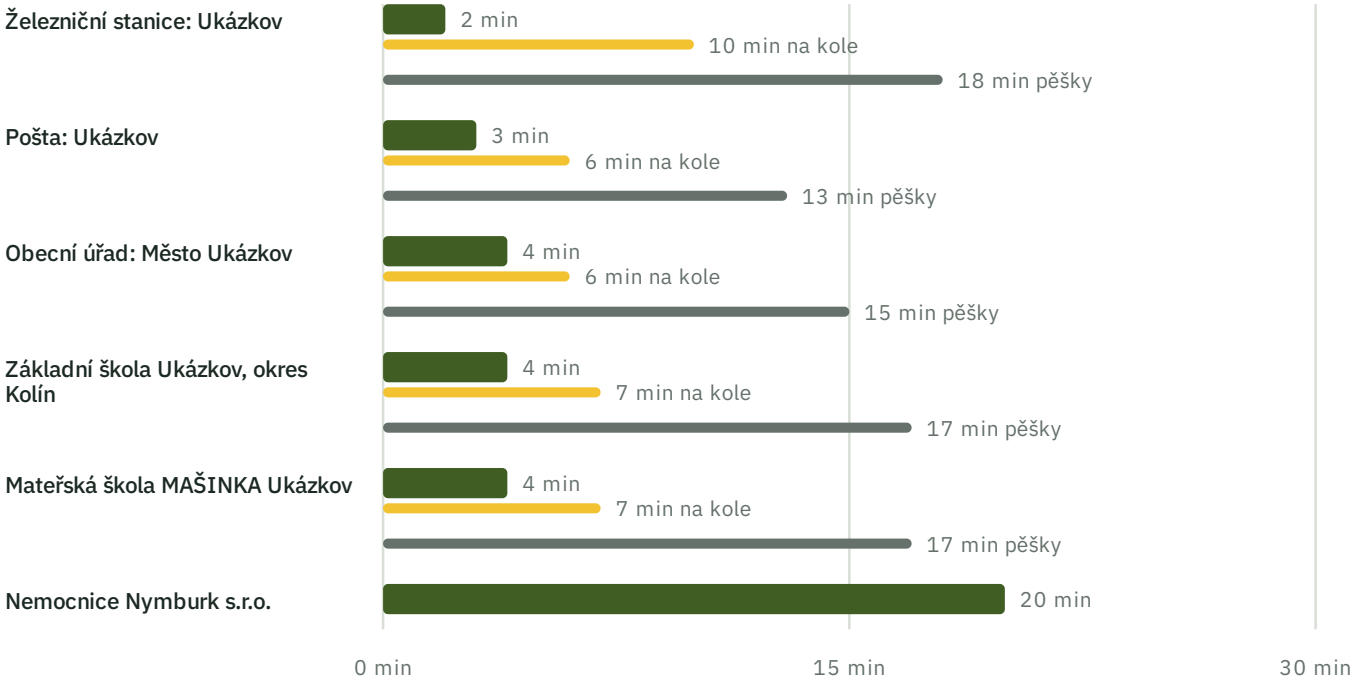
Co to pro vás znamená

U pozemku vede voda, kanalizace, elektřina i plyn, takže se dá topit plynem i elektřinou. Podmínky napojení máte v odpovědích správců sítí.

Na vlak je to 2 minut autem

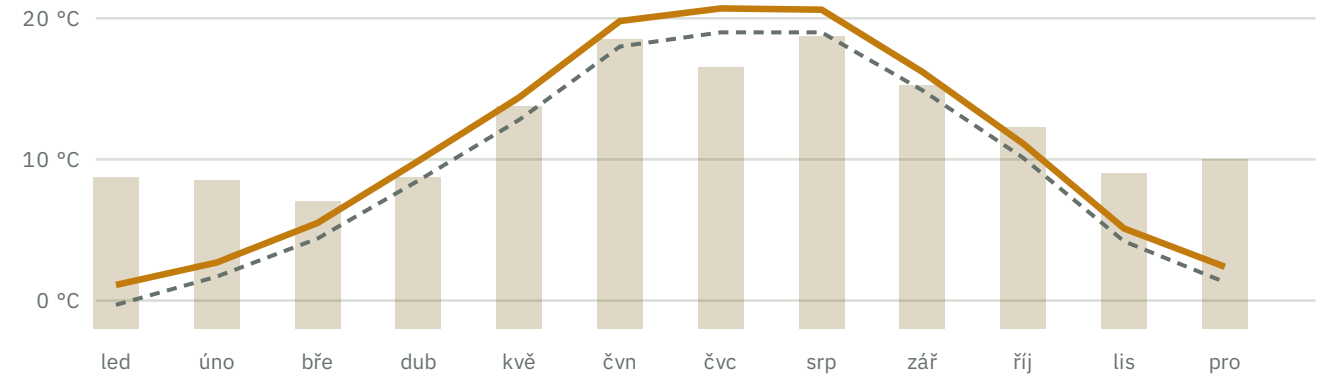
Obec má platný územní plán (Územní plán Ukázkov, účinný od 9. 7. 2012). Do jaké plochy pozemek patří, z plánu doplníme a pošleme vám.

Kam a jak dlouho



OSRM nad daty OpenStreetMap, cíle z definičních bodů ZABAGED. Bez provozu.

Průměrná teplota a srážky po měsících



Open-Meteo, reanalýza ERA5. Čárkovaně střed Česka.

Co to pro vás znamená

Jízdní řády i dojezdy máme ověřené. Časy platí bez provozu, ráno bývají delší.

Povodně: řeka, přívalový déšť a historie

Povodeň z řeky

mimo záplavová území — riziko nízké

Ve vrstvách Q5 až Q500 ani v aktivní zóně předmět neleží.

Přívalový déšť

zatím nehodnoceno

Voda z přívalového deště nepřitéká z řeky, ale ze svahu nad domem. Pro jednotlivou budovu to z veřejných dat nikdo neuvádí a náš výpočet z terénu u tohoto předmětu nedoběhl: třídu proto neuvádíme ani v jednu stranu.

Historie povodní

zatím nevíme

Vymezení rozlivu povodně 2024 pro tento předmět zatím nemáme.

Pro koupi, hypotéku ani pojištění z říčních povodní nic nevyplývá: ve vrstvách VÚV předmět neleží. Nabídku pojištění s povodňovým krytím pro vás přesto vyžádáme: pojišťovny mají vlastní zóny.

Hranice záplavových území jsou orientační; závazné údaje o záplavovém území a aktivní zóně poskytuje vodoprávní úřad.

Zdroje: VÚV TGM, v. v. i. (CC BY 4.0), Ministerstvo životního prostředí ČR, ČÚZK.

Co o nemovitosti říkají úřední zdroje

Vyjádření správců sítí

Síť	Správce	Odpověď	Vzdálenost	Ochranné pásmo
Vodovod	Vodovody a kanalizace (ukázka)	ano, vede u pozemku	2 m	1,5 m
Kanalizace	Vodovody a kanalizace (ukázka)	ano, vede u pozemku	0 m	1,5 m
Elektřina	Distributor elektřiny (ukázka)	ano, vede u pozemku	0 m	1 m
Plyn	Distributor plynu (ukázka)	ano, vede u pozemku	8 m	1 m
Telekomunikace	Provozovatel sítě elektronických komunikací (ukázka)	ano, vede u pozemku	0 m	1,5 m

Vyjádření Vodovody a kanalizace (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-VAK-2026/2318
Vydáno	9. 10. 2026
Platnost vyjádření do	9. 10. 2028
Vyřizoval	Ing. Tomáš Vzorek, technický úsek

Sítě v zájmovém území	v zájmovém území vede vodovodní řad DN 110 PE a splašková kanalizace DN 300 kamenina; dešťová kanalizace v území není
Ochranné pásmo	1,5 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Ochranné pásmo je 1,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu. V ochranném pásmu nelze stavět, vysazovat stromy ani zřizovat skládky. Zemní práce ohlaste 10 dnů předem; řady vytyčíme a převzetí výkopu potvrdíme zápisem. Přejezd stavební techniky přes potrubí je možný jen po roznášecí desce.
Podmínky připojení a kapacita	Napojení vodovodní přípojky je možné navrtávkou na řad, kanalizační přípojky do stávající odbočky; tlak v místě 0,45 MPa, kapacita řadu dostačuje pro jednu bytovou jednotku.
Přílohy	Situace sítí v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Technické podmínky pro zřízení přípojek (příloha č. 2)

Vyjádření Distributor elektřiny (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-E-2026/104877
Vydáno	14. 10. 2026
Platnost vyjádření do	14. 10. 2028
Vyřizoval	Ing. Pavel Ukázka, oddělení ochrany sítí
Sítě v zájmovém území	v zájmovém území je podzemní distribuční vedení NN 0,4 kV a přípojková skříň na hranici pozemku; vedení VN ani trafostanice v území nejsou
Ochranné pásmo	1 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Před zahájením zemních prací vytyčíme vedení na místě; vytyčení platí 6 měsíců. V ochranném pásmu se kope ručně, bez použití pneumatického a strojního nářadí. Odkryté vedení smí zakrýt jen pracovník správce; o kontrole sepíšeme zápis. Stavbu ani skládku materiálu nelze umístit nad vedení ani do ochranného pásma.
Podmínky připojení a kapacita	Pro odběr do 3 × 25 A je kapacita v místě k dispozici; žádost o připojení se podává na formuláři správce, lhůta pro vyjádření je 30 dnů.
Přílohy	Situace sítí v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Všeobecné podmínky ochrany zařízení distribuční soustavy (příloha č. 2)

Vyjádření Distributor plynu (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-G-2026/70914
Vydáno	16. 10. 2026

Platnost vyjádření do	16. 4. 2028
Vyřizoval	Ing. Martin Vzorek, útvar ochrany plynárenských zařízení
Sítě v zájmovém území	v zájmovém území vede středotlaký plynovod PE 100 d 63 v komunikaci a plynovodní přípojka ukončená hlavním uzávěrem na hranici pozemku
Ochranné pásmo	1 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Ochranné pásmo středotlakého plynovodu v zastavěném území je 1 m na každou stranu. Zemní práce v ochranném pásmu se provádějí ručně, po vytyčení zařízení na místě. Odkryté zařízení předejte ke kontrole; bez zápisu nelze výkop zasypat. Nad zařízením nelze zřídit stavbu, zpevněnou plochu bez souhlasu ani skládku.
Podmínky připojení a kapacita	Kapacita pro odběr do 10 m³/h je v místě k dispozici; připojení se zřizuje na základě smlouvy o připojení, lhůta pro vyjádření k projektu je 30 dnů.
Přílohy	Situace plynárenského zařízení v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Všeobecné podmínky ochrany plynárenských zařízení (příloha č. 2)

Vyjádření Provozovatel sítě elektronických komunikací (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-SEK-2026/55120
Vydáno	11. 10. 2026
Platnost vyjádření do	11. 10. 2027
Vyřizoval	Bc. Jiří Ukázka, správa dokumentace sítí
Sítě v zájmovém území	v zájmovém území je podzemní metalické vedení a chránička optického kabelu v krajnici přilehlé komunikace
Ochranné pásmo	1,5 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Vytyčení trasy zajistíme do 10 dnů od žádosti; platnost vytyčení je 3 měsíce. V ochranném pásmu se kope ručně, nad chráničkou je zákaz použití strojů. Při odkrytí kabelu práce přerušte a vyzvěte nás ke kontrole před zásypem. Poškození kabelu nahlaste neprodleně na poruchovou linku uvedenou v příloze.
Podmínky připojení a kapacita	Přípojku lze zřídit z chráničky v krajnici; volná kapacita v rozvaděči je k dispozici, termín zřízení 30 dnů od uzavření smlouvy.
Přílohy	Situace sítí v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Podmínky ochrany sítě elektronických komunikací (příloha č. 2)

Co to pro vás znamená

Odpověď správce platí ke dni dotazu a mluví o vedení u pozemku, ne o přípojce na hranici. Ochranné pásmo omezuje, kde je na pozemku možné stavět a kopat.

Co se tu chystá a co to znamená

Z faktů tohoto prověření vyplývají 2 souvislosti; nejvíce váží záměry v okolí. Informační systém EIA eviduje v obci 10 záměrů posuzovaných z hlediska vlivů na životní prostředí, například Saker Ukázkov, navýšení kapacity zpracování kovových odpadů. Je to výpis z rejstříku, dopad na předmět určí až dokumentace konkrétního záměru. Žádná ze souvislostí cenu podle dostupných dat nesnižuje.

Informační systém EIA eviduje v obci 10 záměrů posuzovaných z hlediska vlivů na životní prostředí, například Saker Ukázkov, navýšení kapacity zpracování kovových odpadů. Je to výpis z rejstříku, dopad na předmět určí až dokumentace konkrétního záměru.

Co záměr znamená pro okolní bydlení, říká až jeho dokumentace; umístění a fáze řízení jsou v detailu záměru v systému posuzování vlivů.

riziko

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne

Obec nemá podle Monitoru státní pokladny evidovaný dluh a její likvidita je 5.56. Obec bez dluhové služby snáz financuje opravy silnic a sítí, ze kterých má užitek i vlastník nemovitosti.

Hospodaření bez dluhu samo o sobě neznamená, že se v místě investuje; rozhodující je, co obec z volných prostředků plánuje.

příležitost

na cenu se podle dostupných dat neprojevuje

Pár věcí pro vás ještě řešíme

Prověřili jsme 51 oblastí. Níže je jejich otisk se stavem.

DR **Co jsme prověřili** Vzorová 777, 99999 Ukázkov

39 v pořádku, 3 pozor, 7 doplníme v revizi 2, 2 vyžadují dálkový přístup do katastru.

Právo	☐ Insolvence ⬚ Srovnatelné prodeje
Pozemek	■ Výměra ■ Shoda výměry s geometrií ☐ Druh pozemku ■ Nezapsané stavby ■ Historie ortofota ■ Sklon ■ Oslunění ☐ Třída ochrany půdy
Rizika	■ Záplavové území ■ Radonový index ■ Sesuvy ■ Náchylnost k sesouvání ■ Poddolování ■ Hluk ■ Znečišťovatelé ■ Eroze ■ Nahlášené erozní události ■ Ochrana vod ⬚ Staré ekologické zátěže ■ Ochranná pásma
Sítě a přístup	■ Vodovod ■ Kanalizace ■ Elektřina ■ Plyn ■ Telekomunikace ■ Přístup k pozemku
Územní plán a ochrana	☐ Územní plán ☐ Zastavitelnost ■ Památková ochrana ■ Archeologie ■ Ochrana přírody ■ Natura 2000 ■ Záměry EIA
Okolí	■ Počet obyvatel ■ Vybavenost obce ■ Web obce ■ Dojezdy ■ Spoje ■ Kriminalita ■ Exekuce v obci ■ Ovzduší ■ Klima ■ Fotovoltaika ■ Mobilní signál ☐ Pevné připojení ■ Rozpočet obce ■ Dluh obce
Peníze	☐ Daň z nemovitosti ■ Cena půdy

Co to pro vás znamená

Nic z toho, co jsme našli, stavbu nevylučuje. Všechno řešíme za vás a o výsledku vás budeme informovat ještě před podpisem kupní smlouvy.

Plomba a řízení v katastru

Plomba je značka, kterou katastrální úřad přidá k nemovitosti ve chvíli, kdy u ní začne řízení o změně zápisu. Nejčastěji jde o vklad kupní smlouvy nebo zástavního práva: tedy o změnu, která ještě není zapsaná, ale už je na cestě.

Při koupi i při pronájmu to má praktický dopad: dokud řízení běží, může se právní stav nemovitosti změnit ještě předtím, než svůj podpis stvrdíte. Proto doporučujeme podívat se na stav zápisu krátce před podpisem, ne jen na začátku.

Stav zápisu i případnou plombu si ověříte zdarma v Nahlížení do katastru nemovitostí na https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/. Zadáte katastrální území a parcelní číslo nebo číslo jednotky; údaje k zadání najdete v úvodu tohoto reportu.

Co tento report neověřuje

Tento report pracuje s otevřenými daty a s naší analýzou. Následující čtyři věci v něm proto nenajdete:

- vlastnictví — kdo je zapsaný vlastník a v jakém podílu,
- omezení vlastnického práva — zástavní práva, věcná břemena, zákazy zcizení,
- plomby — jestli u nemovitosti právě běží řízení o změně zápisu,
- exekuce — jestli je proti vlastníkovi vedena exekuce.

Kde si je ověříte: vlastnictví, omezení a plomby v Nahlížení do katastru nemovitostí (https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/) nebo výpisem z listu vlastnictví na kterémkoli Czech POINTu; exekuce v Centrální evidenci exekucí na ceecr.cz.

Otevřená data Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (RÚIAN, archiv ortofot, ZABAGED, mapové služby): © ČÚZK, CC BY 4.0.

Právní stav domu pro vás ověřujeme

Co to pro vás znamená

Výpis z katastru i insolvenční rejstřík ověřujeme. Jakmile budeme mít výsledek, pošleme vám ho.

Jak koupě proběhne

1. Rezervační smlouva. Dům přestaneme nabízet dalším zájemcům.
2. Ověření. Zajistíme vyjádření správců sítí i potvrzení z úřadu územního plánování a připravíme podklady pro banku.
3. Kupní smlouva a úschova. Smlouvu připraví náš právní servis, kupní cena bude v úschově a návrh na vklad do katastru podáme za vás.

DR

Kontakt najdete v patičce dokumentu.
Demo reality s.r.o., Ukázková kancelář, žádná skutečná adresa
ukázkový report, kancelář neexistuje

Přehled vychází z prověření nemovitosti ke dni uvedenému v záhlaví. Není znaleckým posudkem ani nabídkou.