UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



DR

Prověření nemovitosti č. 2026-0571

Dům, Vzorová 777, 99999 Ukázkov

# Dům evidovaný v registru staveb RÚIAN, s dalšími objekty bez evidence, bez doložené přípojky k sítím a s příjezdem po ostatní komunikaci

Prověřili jsme 51 oblastí ve veřejných registrech, v územním plánu, v technické mapě a v dalších úředních zdrojích.

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

39 Potvrzeno · 3 Pozor · 7 Čeká · 2 Nezjištěno

| Stavba v registru RÚIAN | Vlastník a zatížení | Přípojky domu |
|---|---|---|
| evidována, 2 bez evidence | ověřte v katastru | nedoloženy |
| **Přístup** | **Výměra pozemku** | **Územní plán** |
| ostatní komunikací | 261 m² | územní plán existuje |

k. ú. Ukázkov · parcela 639 · zastavěná plocha 81 m² · pozemek 261 m² · stav k 16. 10. 2026

**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.

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

# U části oblastí jsme našli něco, co vyžaduje pozornost

Pozor

Z 51 prověřených oblastí jich 3 vyžaduje pozornost před podpisem. U zbytku jsme nenašli nic, co by koupi bránilo.

## Otisk kontrol

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**

„Pozor“ neznamená překážku koupě, ale věc, která se řeší před podpisem: souhlas správce, doplněný doklad nebo změna v projektu.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



# Právní stav domu zatím ověřujeme

Co v této kapitole stojí, čteme z těchto zdrojů: insolvenční rejstřík. Co v nich není, netvrdíme.

**Je vlastník v insolvenci?**

Insolvenční rejstřík.

**ověříme v insolvenčním rejstříku před podpisem**

Insolvenční rejstřík

### 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.

> **Co to pro vás znamená**
> Bez výpisu z katastru o vlastnictví nic netvrdíme. Doplní ho další revize prověření.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



### Co pro doplnění udělat

1. Otevřít Nahlížení do katastru a opsat vlastníka, podíly a zápisy v oddílech B1, C a D.
   úkol v kokpitu, bez poplatku, pár minut
2. Prověřit vlastníka v insolvenčním rejstříku a výsledek vložit do prověření.
   úkol v kokpitu, bez poplatku

### Před podpisem ověřte

- [ ] Aktuální výpis z katastru ke dni podpisu.
- [ ] Totožnost prodávajícího a jeho oprávnění nakládat s nemovitostí.
- [ ] Že se od data tohoto prověření nezměnil stav plomb a řízení.
- [ ] Vlastníka příjezdové parcely č. 632 a právní titul k cestě (věcné břemeno nebo smlouva).

# Na pozemku stojí stavba, kterou katastr nevede

### Pozemek v čase

**Doplníme** **Pozemek v čase** obrázek se ještě vykresluje ČÚZK

**Je na pozemku stavba, která není v katastru?**

RÚIAN a ZABAGED (dnešní stav) a archivní ortofota (dřívější stav).

ano, stavba není zapsaná

ČÚZK RÚIAN

**Sedí výměra v katastru s tvarem parcely?**

Zápis v katastru 261 m², spočteno z geometrie parcely 260,7 m².

sedí, rozdíl 0,3 m²

ČÚZK RÚIAN

Rozdíl do 3 % je zaokrouhlení hranic a na předmětu koupě nic nemění.

**Co to pro vás znamená**

Nezapsaná stavba je právní riziko i náklad: buď se dodatečně zapíše, nebo odstraní, a obojí má vlastní řízení a vlastní lhůtu.



Ilustrační letecký snímek – ukázka, nejde o skutečné místo

# Obec má platný územní plán, zařazení pozemku v něm doplní člověk

### Co o pozemku říká územní plán?

Evidence územně plánovací dokumentace: Územní plán Ukázkov, účinný od 9. 7. 2012.

**plán známe, plochu doplníme**

Evidence územně plánovací dokumentace

Územní plán obce není v jednotném standardu, takže z něj plochu strojově nepřečteme; dokumentace je zveřejněná zde: http://www.pecky.cz. Výřez koordinačního výkresu a výňatek z textové části územního plánu doplní do reportu člověk.

### Regulativy plochy

**Doplníme** **Regulativy plochy (zastavěná plocha, výška, odstupy)** textovou část územního plánu zatím čte člověk, strojové vytěžení běh auditu nedělá textová část územního plánu

**Co to pro vás znamená**

Obec má platný územní plán (Územní plán Ukázkov, účinný od 9. 7. 2012). Do jaké funkční plochy parcela patří, z něj strojově nepřečteme; zařazení a limity plochy doplní výřez koordinačního výkresu a textová část územního plánu.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



**Záměry posuzované EIA v obci**

- Saker Ukázkov, navýšení kapacity zpracování kovových odpadů
- Depolymerizační linka Červené Ukázkov
- RS 1 VRT Praha-Běchovice – Poříčany – Světlá nad Sázavou
- Depolymerizační linka Červené Ukázkov
- Dílna pro zpracování autovraků stavební úprava a změna v užívání části stavby
- Obchodní centrum Ukázkov
- Vnitropodniková čerpací stanice nafty Červené Ukázkov
- Veřejná čerpací stanice PHM Ukázkov
- Projekt výroby suchých sanačních materiálů – lokalita Červené Ukázkov, STACHEMA KOLÍN s.r.o
- Rozšíření skladu PHM 2 x 15 000 m3

Výpis z veřejného rejstříku záměrů, ne posouzení dopadu na pozemek. Dopad konkrétního záměru určí až jeho dokumentace.

# Voda, kanalizace, elektřina i plyn vedou u pozemku

| Síť | Stav | Správce sítě | Přípojka na pozemku |
|---|---|---|---|
| Vodovod | v pořádku v dosahu, asi 2 m | Město Ukázkov | v mapě není |
| Kanalizace | v pořádku v dosahu, asi 0 m | Město Ukázkov | v mapě není |
| Elektřina | v pořádku v dosahu, asi 0 m | zatím nevíme | v mapě není |
| Plyn | v pořádku v dosahu, asi 8 m | Distributor plynu (ukázka) | v mapě není |
| Telekomunikace | v pořádku v dosahu, asi 0 m | zatím nevíme | nezjišťujeme |

Přípojky čteme z vrstvy přípojek digitální technické mapy. Přípojky starších domů a obecních sítí v ní často chybí: „v mapě není“ proto neznamená, že přípojka neexistuje; potvrdí ji správce sítě nebo prohlídka na místě.

## 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 |

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



| | |
|---|---|
| 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) |

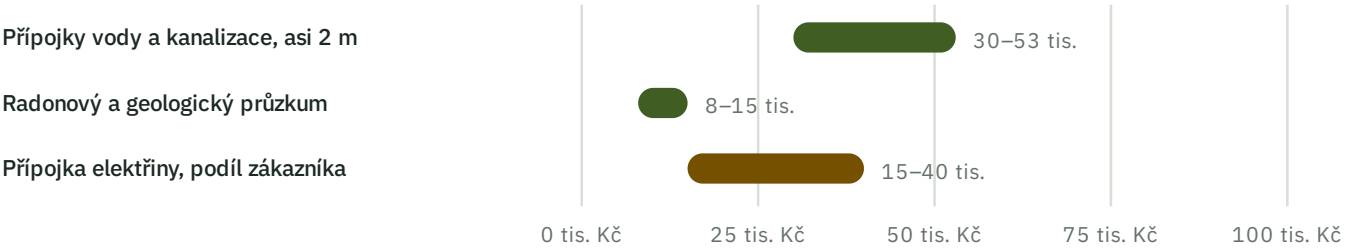
**Co to pro vás znamená**

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 to pro vás znamená**

Vzdálenost k řadu rozhoduje o ceně přípojky víc než cokoli jiného na pozemku. Přesné místo napojení a podmínky potvrdí až vyjádření správců sítí.

### Kolik stojí přípojky a průzkumy




Orientační rozpětí podle délek z technické mapy a podle verzovaných sazeb. Přípojky a průzkumy platí pro případ novostavby nebo přístavby: stavba na pozemku už stojí.

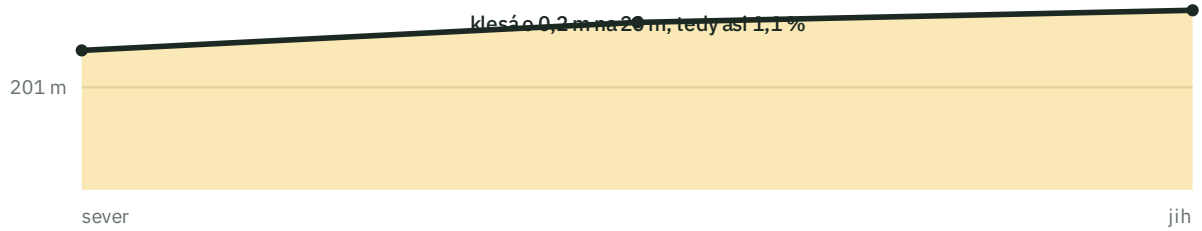
UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



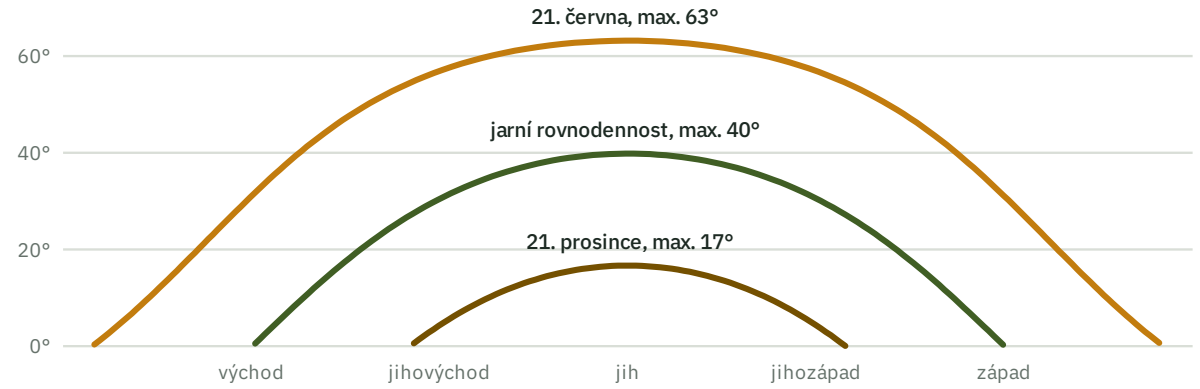
# Sklon a orientaci pozemku zatím ověřujeme

| Nadmořská výška | Sklon | Fotovoltaika |
|---|---|---|
| 201 m | 0,7° | 1 093 kWh/kWp za rok |

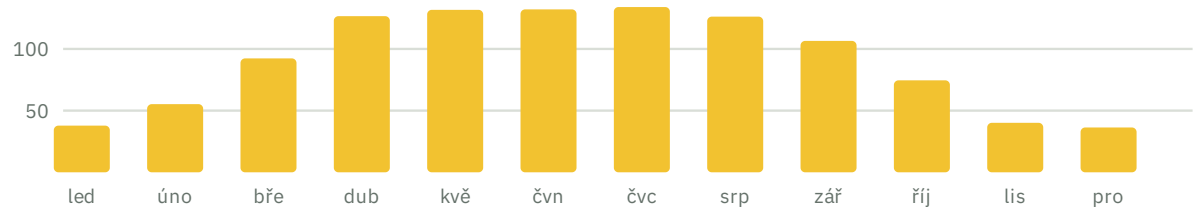
## Profil terénu




## Dráha slunce nad pozemkem




## Kolik dá fotovoltaika po měsících




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

**Co to pro vás znamená**

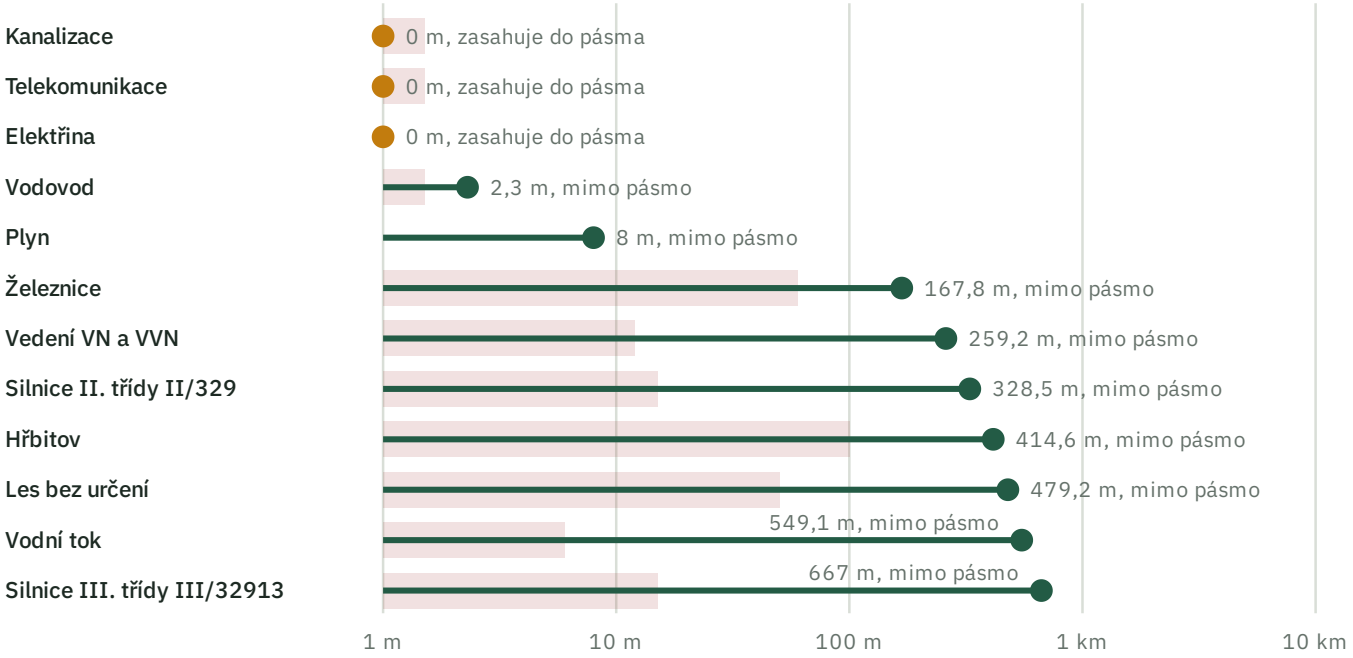
Výškový model terénu v tomhle běhu neodpověděl. Doplní ho další revize prověření.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



# Žádné ochranné pásmo na pozemek nezasahuje

## Co je kolem a jak daleko




Vzdálenosti jsou z geometrie ZABAGED a z technické mapy, šířky pásem z právních předpisů.

**Co to pro vás znamená**

Změřili jsme 7 blízkých vedení, cest nebo ploch a ani jedno ochranné pásmo nesahá na pozemek. Souhlas správce sítě tedy před projektem nepotřebujete a stavbu nemusíte odsazovat.

## Co na pozemek působí zvenčí

Znečišťovatelé

**žádný do 500 m**

Integrovaný registr znečišťování, provozovny v okolí pozemku.

Ochrana vod

**mimo pásma ochrany vod**

Ochranná pásma vodních zdrojů a CHOPAV, VÚV T. G. Masaryka. Sonduje se střed a vrcholy parcely.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



Hluk

**v mapovaném hlukovém pásmu**

Strategické hlukové mapy venkovskou obec nepokrývají, takže z nich neplyne ani hluk, ani ticho. Nejbližší zdroje hluku z geometrie ZABAGED: Železnice, 167,8 m, Silnice II. třídy II/329, 328,5 m a Silnice III. třídy III/32913, 667 m.

Staré zátěže

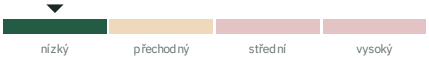
**zdroj nedostupný**

Systém evidence kontaminovaných míst nemá strojový přístup; mapu otevře člověk a výsledek doplní do revize.

# Pozemek leží mimo záplavové území a bez evidovaného sesuvu

## Přírodní rizika

Radon




Index je orientační z mapy 1 : 50 000; před stavbou se měří na místě.

Záplavy

**mimo záplavové území, riziko nízké**

Mimo záplavové území Q20, Q100 i aktivní zónu. VÚV T. G. Masaryka.

Podloží

**písek, štěrk**

kvartér; zakládání posoudí inženýrskogeologický průzkum.

Sesuvy

**bez evidovaného sesuvu**

Náchylnost k sesouvání nízká. Registr svahových nestabilit České geologické služby.

Poddolování

**mimo poddolované území**

Důlní díla a chráněná ložisková území, Česká geologická služba.

Chráněná příroda

**mimo chráněná území**

CHKO, národní park, maloplošná zvláště chráněná území a Natura 2000.

Památky a archeologie

**mimo**

Památkový katalog NPÚ a státní archeologický seznam.

Eroze

**do 2,0 t/ha/rok**

Monitoring eroze eviduje v okolí nula nahlášených událostí. VÚMOP.

**Doplníme** **Mapový výřez přírodních rizik (záplavové území)** výřez záplavového pásma se do podkladů prověření zatím nezařazuje

Makléřov

**Co to pro vás znamená**

Záplavové území, evidovaný sesuv ani poddolování se pozemku netýkají a radonový index je nízký. Index je ale orientační odečet z mapy; hodnotu na pozemku ukáže až měření na místě, které předchází projektu základů.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



# 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. Ověřte si přesto nabídku pojištění s povodňovým krytím: pojišťovny mají vlastní zóny.

## Jednotlivé vrstvy, zdroje a data

| Vrstva | Výsledek | Zdroj a edice dat |
|---|---|---|
| Q5 (pětiletá voda) | zatím nevíme | VÚV TGM, záplavová území ISVS voda, stav k 31. 8. 2025 |
| Q20 (dvacetiletá voda) | ne nezasahuje předmět | VÚV TGM, záplavová území ISVS voda, stav k 31. 8. 2025 |
| Q100 (stoletá voda) | ne nezasahuje předmět | VÚV TGM, záplavová území ISVS voda, stav k 31. 8. 2025 |
| Q500 (pětisetletá voda) | zatím nevíme | VÚV TGM, záplavová území ISVS voda, stav k 31. 8. 2025 |
| Aktivní zóna záplavového území | ne nezasahuje předmět | VÚV TGM, záplavová území ISVS voda, stav k 31. 8. 2025 |
| Rozliv povodně září 2024 | zatím nevíme | VÚV TGM, vymezení rozlivu povodně 2024, vydáno 4. 9. 2025 |
| Přívalový déšť (výpočet z terénu) | zatím nehodnoceno | ČÚZK, DMR 5G: vlastní výpočet (model terénu 2026) |
| Hloubka a ohrožení při Q100 | zatím nevíme | MŽP, mapy povodňového nebezpečí a ohrožení, cyklus 2019 |

## Přívalový déšť: co jsme spočítali z terénu

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.

## Co to pro vás znamená

Povodeň má dvě podoby a pletou se. Z řeky přitéká voda korytem a trvá hodiny až dny: tu úřady mapují a pro ni platí čísla níže. Z přívalového deště se voda sbírá ze svahů nad domem, přijde za desítky minut a mapy záplavových území o ní nevypovídají vůbec.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



- Q5, Q20, Q100 a Q500 jsou průtoky, které se podle výpočtu vyskytnou v průměru jednou za 5, 20, 100 a 500 let. Není to předpověď: stoletá voda může přijít dvakrát za deset let a dvacetiletá je ta, se kterou se dá reálně počítat během života hypotéky.
- Aktivní zóna je nejprůtočnější část záplavového území stoleté vody. Zákon o vodách v ní zakazuje novou obytnou výstavbu a omezuje úpravy stávajících staveb.
- Hranice na mapě je výsledek modelu v měřítku 1:10 000, ne měření na vašem pozemku. Deset metrů od hranice se o jistotu opřít nelze a terénní úpravy ani protipovodňová opatření v modelu být nemusí.
- Povodňovou zónu, podle které počítají pojišťovny (zóny 1 až 4), tento report neuvádí: jsou to komerčně licencovaná data. Zjistíte ji dotazem u pojišťovny nebo makléře pojištění na konkrétní adresu, nejlépe ještě před podpisem rezervace.

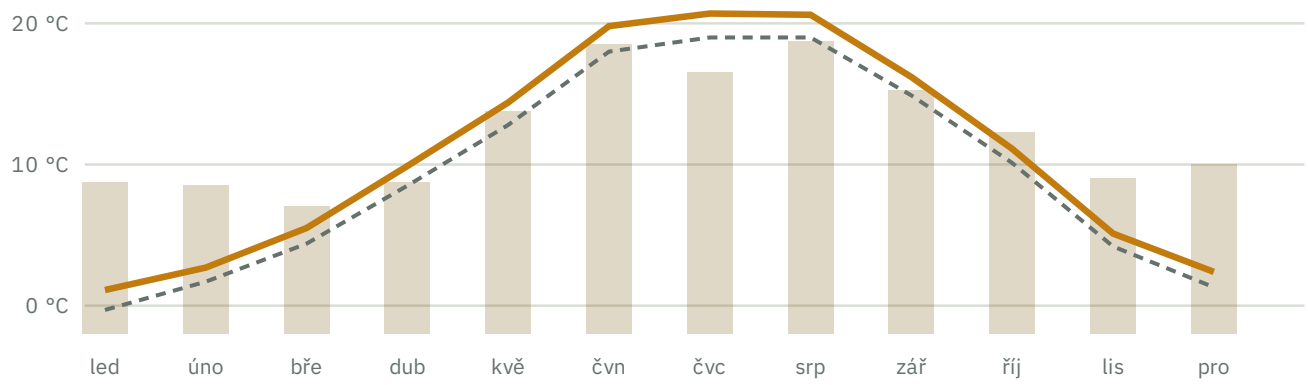
Hranice záplavových území jsou orientační; závazné údaje o záplavovém území a aktivní zóně poskytuje vodoprávní úřad.

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

# Tropických dnů je tu 15 za rok, ve středu Česka 4

| Průměrná teplota | Srážky za rok | Tropické dny | Dny se sněžením |
|---|---|---|---|
| **10,8 °C** | **684 mm** | **15 za rok** | **17 za rok** |
| střed Česka 9,5 | střed Česka 783 | střed Česka 4 | střed Česka 27 |

**Průměrná teplota a srážky po měsících**




Open-Meteo, reanalýza ERA5. Čárkovaně střed Česka.

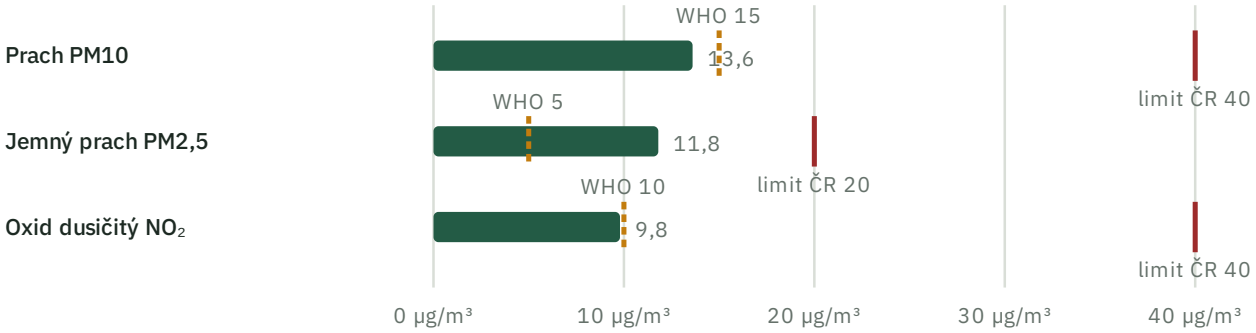
UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



**Co to pro vás znamená**

Průměrná teplota 10,8 °C proti 9,5 °C ve středu Česka a hlavně počet tropických dnů znamenají stínění oken na jih a na západ, chlazení podkroví a zálivku zahrady. Jsou to položky do projektu, ne překvapení po nastěhování.

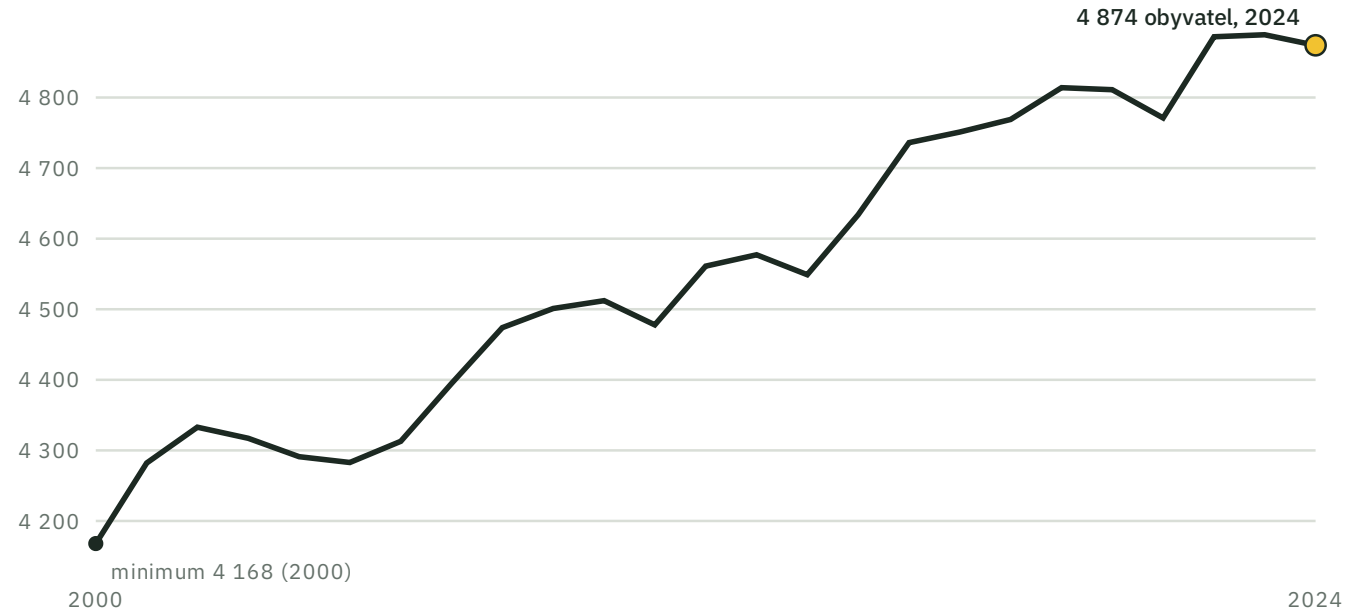
### Ovzduší za poslední rok




Copernicus CAMS přes Open-Meteo, roční průměr. Limit ČR i doporučení WHO.

# Obec má 4 874 obyvatel a počet neroste

### Počet obyvatel obce




ČSÚ, počet obyvatel k 31. 12.

| Obyvatel | Z toho 65 a více | Lidé v exekuci |
|---|---|---|
| **4 874** | **1 068** | **294** agregát za obec, Exekutorská komora |

| Vybavenost | Instituce v obci |
|---|---|
| Obecní úřad | Město Ukázkov |
| Mateřská škola | Maminky sobě z.s., Mateřská škola MAŠINKA Ukázkov |
| Základní škola | Základní škola Ukázkov, okres Kolín |
| Praktický lékař | v obci je |

Web obce: **www.pecky.cz** — úřední deska, územní plán a obecně závazné vyhlášky.

### Hospodaření obce

| | |
|---|---|
| Příjmy | ••• Kč |
| Výdaje | ••• Kč |
| Provozní přebytek | 63 538 647 Kč |
| Dluh obce | 0 Kč |
| Dluh na obyvatele | 0 Kč |
| Likvidita | 5,56 |

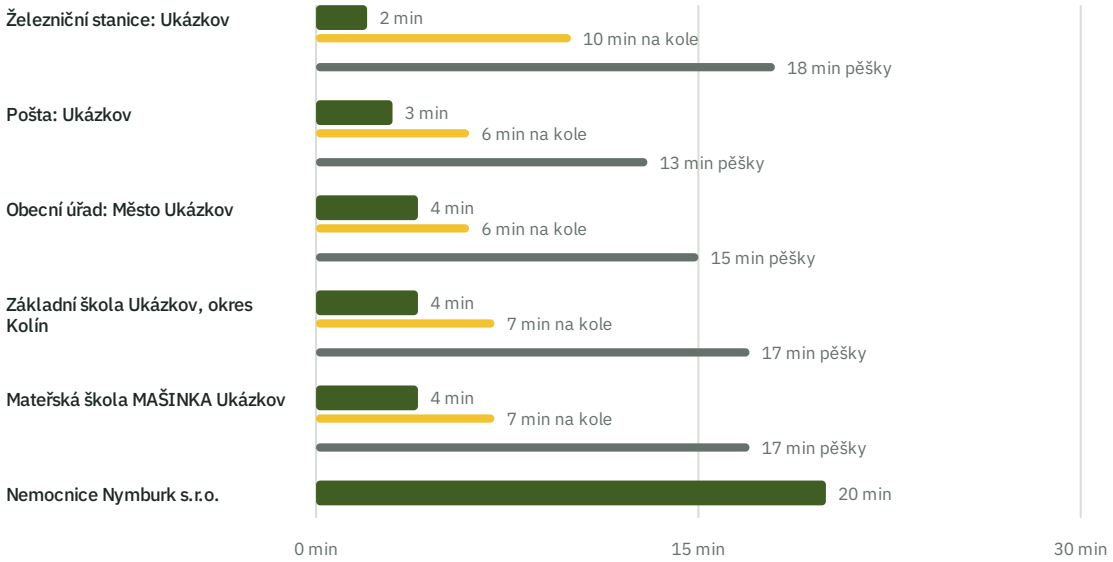
Účetnictví obce za rok 2025 z Monitoru státní pokladny. Je to hospodaření OBCE, ne nemovitosti: kupujícího se týká jako kontext, co obec zvládne financovat.

**Co to pro vás znamená**

Vývoj počtu obyvatel je nejlepší dostupný ukazatel toho, jestli se do obce lidé stěhují, nebo z ní odcházejí. Úbytek se dřív nebo později projeví na vybavenosti i na ceně nemovitostí.

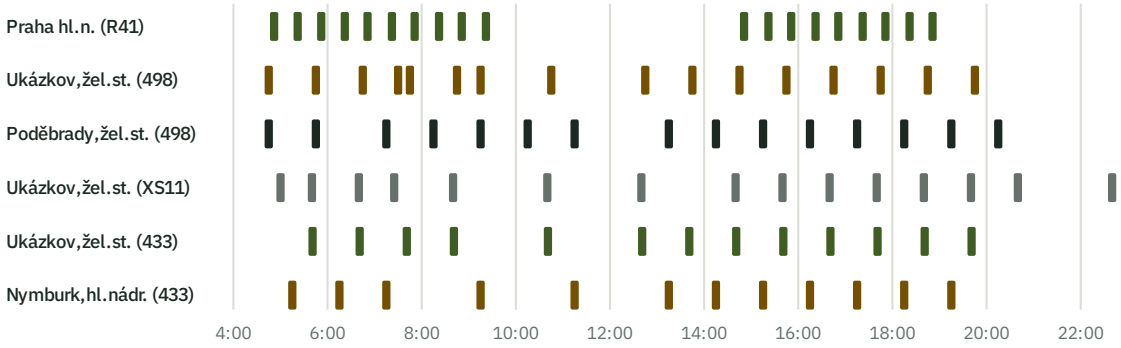
# Na nejbližší nádraží je to 2 minut autem, autobus jezdí ze zastávky v okolí

## Kam a jak dlouho




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

## Odjezdy autobusů v pracovní den




Jízdní řády PID pro běžný pracovní den.

**Co to pro vás znamená**

Časy jsou modelové a bez provozu; v ranní špičce budou delší. Pozemek tím není odkázaný jen na auto, na vlak se dá dojet i autobusem.

## Příjezd k pozemku

### Po čem se na pozemek jezdí a je příjezd zajištěný?

Sousední parcely z RÚIAN; příjezd po parcele č. 632.

ostatní komunikací

ČÚZK RÚIAN

Na pozemek se jezdí z parcely č. 632, kterou katastr vede jako ostatní komunikaci. Ta může být účelovou komunikací v soukromém vlastnictví: o příjezdu pak rozhoduje vlastník cesty a bez věcného břemene nebo smlouvy není zajištěný. Vlastníka parcely č. 632 zatím neověřujeme: list vlastnictví cesty je v placeném dálkovém přístupu do katastru. Ověříme ho před podpisem.

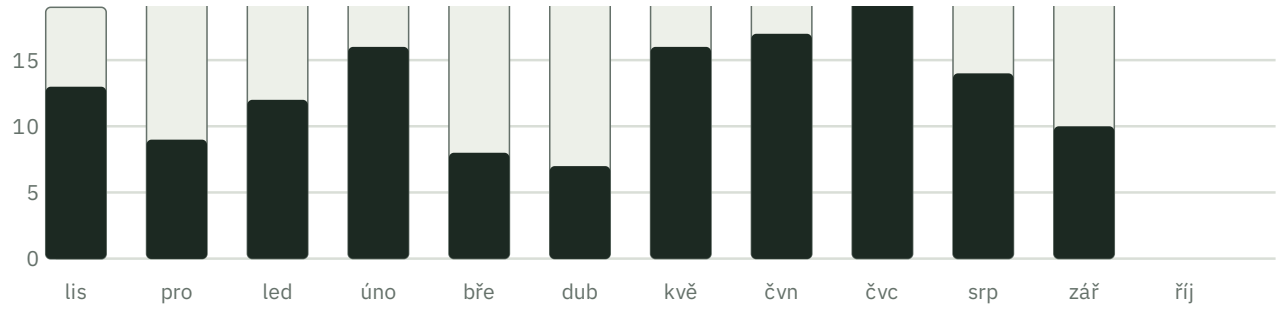
### Mobilní signál

| Operátor | Měřeno | Signál | Stahování |
|---|---|---|---|
| O2 | 435 m od pozemku, 2018 | dobrý (-83,5 dBm) | 15,2 Mbit/s |
| Vodafone | 439 m od pozemku, 2018 | slabý (-104,6 dBm) | 32,6 Mbit/s |
| T-Mobile | 932 m od pozemku, 2018 | dobrý (-72,6 dBm) | 30,7 Mbit/s |

Stacionární měření Českého telekomunikačního úřadu (síť 4G) v nejbližším měřeném místě, ne na adrese. Uvnitř domu bývá signál slabší; 5G úřad zatím nezveřejňuje.

# V okolí pozemku eviduje policie 142 událostí, tedy víc než jednu měsíčně

### Události evidované policií po měsících




Přestupky a vybrané trestné činy, Policie ČR, mapa kriminality.

**Co to pro vás znamená**

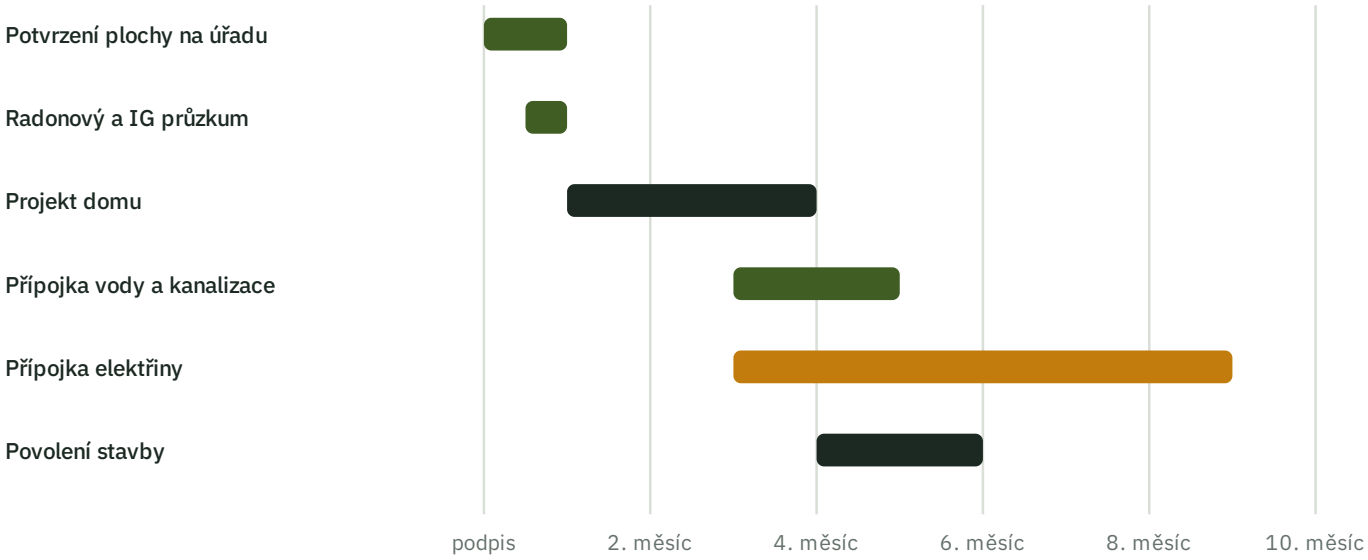
Evidence skutků není měřítko nebezpečnosti: hustší osídlení znamená víc skutků už jen počtem lidí. Měsíců bez jediné události: 1 z 12.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



# Co udělat a v jakém pořadí

### Harmonogram přípravy




Měsíce od podpisu smlouvy. Lhůty správců sítí a úřadu. Harmonogram platí pro případ přístavby nebo novostavby: stavba na pozemku už stojí.

1. Vyžádejte list vlastnictví ke dni podpisu.
   ke dni podpisu
2. Projděte dům s odborníkem a zapište zjištěné vady.
   1 až 2 týdny
3. Vyžádejte platné revize elektro, plynu a komína.
   do 2 týdnů
4. Vyžádejte kolaudaci a zápis staveb, které katastr neeviduje.
5. Vyžádejte průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).
   do 2 týdnů

### Na co si dát pozor

- Ochranná pásma, která zasahují na pozemek: souhlas správce má vlastní lhůtu.
- Stav plomb a řízení ke dni podpisu; toto prověření platí k datu v záhlaví.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



# 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.

Souvislosti skládá knihovna pravidel z faktů tohoto prověření; každý závěr se opírá o uvedené zdroje. Směr ceny je slovní, bez procent – vlastní data o prodejích zatím nemáme.

### Záměry v okolí

| Záměr | Kde | Fáze |
|---|---|---|
| Saker Ukázkov, navýšení kapacity zpracování kovových odpadů | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Depolymerizační linka Červené Ukázkov | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| RS 1 VRT Praha-Běchovice – Poříčany – Světlá nad Sázavou | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Depolymerizační linka Červené Ukázkov | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Dílna pro zpracování autovraků stavební úprava a změna v užívání části stavby | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Obchodní centrum Ukázkov | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Vnitropodniková čerpací stanice nafty Červené Ukázkov | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Veřejná čerpací stanice PHM Ukázkov | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Projekt výroby suchých sanačních materiálů – lokalita Červené Ukázkov, STACHEMA KOLÍN s.r.o | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |
| Rozšíření skladu PHM 2 x 15 000 m3 | na území obce | záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí |

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



### Co z nálezů plyne

### 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.**

riziko

CENIA — informační systém EIA

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne. Makléř: Doložte do zakázky odkaz na detail záměru a jeho fázi. Seznam názvů bez umístění vyvolá u kupujícího víc otázek, než zodpoví. Prodávající: Podívejte se na umístění záměrů dřív, než se na ně zeptá kupující. Záměr na druhém konci katastru se dá vysvětlit, nevysvětlený záměr sráží cenu.

### Obec a okolí

**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.**

příležitost

Monitor státní pokladny

na cenu se podle dostupných dat neprojevuje. Makléř: Použijte ukazatele hospodaření v nabídce. Je to doložitelný argument o lokalitě, který inzerát obvykle neuvádí. Prodávající: Hospodaření obce uveďte v nabídce s rokem a zdrojem. Doložený údaj posiluje cenu víc než obecná věta o klidné obci.

# Otázky na prodávajícího, správce a obec

Tohle veřejné registry neřeknou. Z nálezů tohoto prověření vznikly 2 otázky; u každé je uvedeno, komu ji položíme, proč a co se podle odpovědi změní.

**Ve kterém roce a v jakém rozsahu se dům naposledy rekonstruoval a jsou platné revize elektro, plynu a komína, průkaz energetické náročnosti a vyrovnané platby za média?**

Prodávající

Podle odpovědi se mění odhad nutných oprav i to, co se doloží před podpisem.

Dům na pozemku stojí, ale jeho stav, revize ani dluhy na médiích nevede žádný veřejný registr.

**Obec: je příjezdová parcela 632 v pasportu místních komunikací?**

Obec

Zápis v pasportu zakládá přístup; bez něj se musí sjednat služebnost ještě před podpisem.

Příjezd vede po ostatní komunikaci. Dokud není služebnost cesty, rozhoduje o průjezdu vlastník parcely.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



# Odkud to víme

| Co | Zdroj | Stav k |
|---|---|---|
| Parcela a výměra | ČÚZK RÚIAN | 29. 9. 2022 |
| Územní plán | Evidence územně plánovací dokumentace | 1. 10. 2026 |
| Sítě a přípojky | Digitální technická mapa ČR | 9. 10. 2026 |
| Povodně | VÚV T. G. Masaryka | 1. 10. 2026 |
| Radon a geologie | Česká geologická služba | 1. 10. 2026 |
| BPEJ, třída ochrany, cena půdy | VÚMOP, eKatalog BPEJ | 1. 10. 2026 |
| Fotovoltaika | PVGIS, Evropská komise | 1. 10. 2026 |
| Klima | Open-Meteo, ERA5 | 31. 12. 2025 |
| Ovzduší | Copernicus CAMS | 30. 9. 2026 |
| Obyvatelé | Český statistický úřad | 1. 10. 2026 |
| Bezpečnost | Policie ČR, mapa kriminality | 1. 10. 2026 |
| Spoje | Jízdní řády PID | 1. 10. 2026 |
| Dojezdy | OpenStreetMap, routing FOSSGIS | 1. 10. 2026 |
| Příjezd k pozemku | ČÚZK RÚIAN | 1. 10. 2026 |
| Mobilní signál | Český telekomunikační úřad | 31. 1. 2018 |
| Web obce | Seznam orgánů veřejné moci | 1. 10. 2026 |
| Pozemek v čase | ČÚZK, archiv ortofot | 1. 10. 2026 |
| Ochranná pásma | ČÚZK ZABAGED | 1. 10. 2026 |

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

## Co doplníme

| Co | Proč zatím chybí |
|---|---|
| Pozemek v čase | obrázek se ještě vykresluje |
| Regulativy plochy (zastavěná plocha, výška, odstupy) | textovou část územního plánu zatím čte člověk, strojové vytěžení běh auditu nedělá |
| Mapový výřez přírodních rizik (záplavové území) | výřez záplavového pásma se do podkladů prověření zatím nezařazuje |

Prověření vychází z veřejných registrů ke dni uvedenému v záhlaví. Není znaleckým posudkem ani právním stanoviskem.