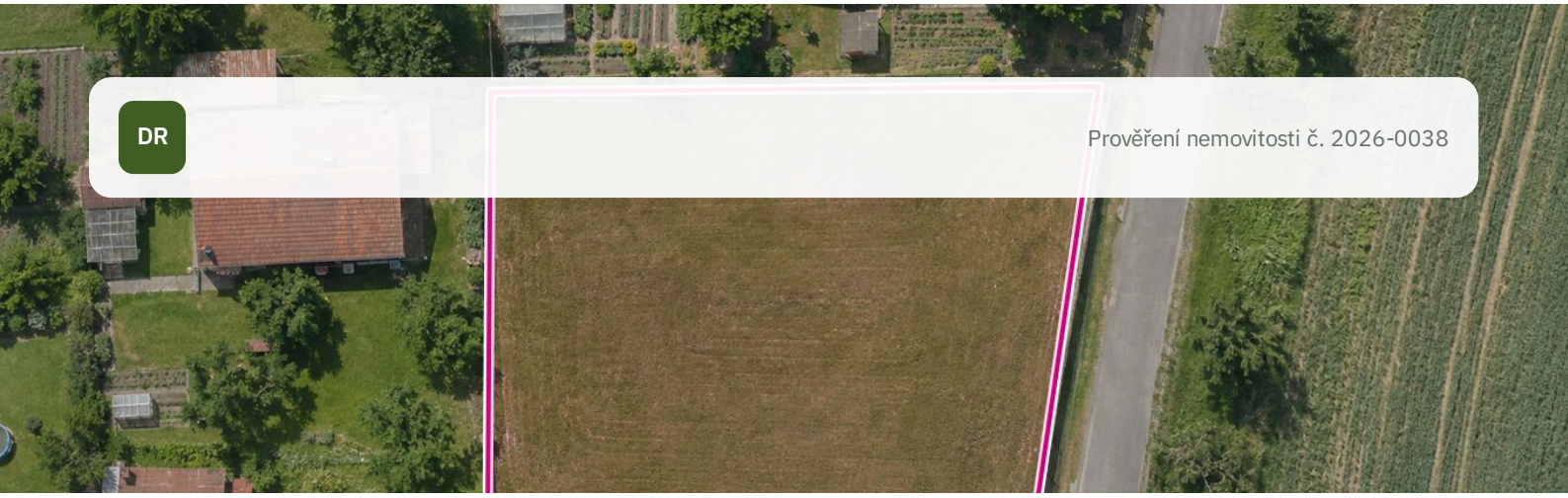
UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



DR

Prověření nemovitosti č. 2026-0038

Pozemek 1 731 m², Vzorovice, parcela 101/7

Pozemek s vodou, kanalizací, elektřinou i plynem v dosahu a s příjezdem z veřejné silnice

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

Nemovitost	**Pozemek**
Adresa	**Vzorovice, parcela 101/7**
Datum	**16. 10. 2026**

35 Potvrzeno · 6 Pozor · 8 Čeká · 2 Nezjištěno

Stavba rodinného domu **územní plán existuje**	Vlastník a zatížení **ověřte v katastru**	Voda a kanalizace **v dosahu**
Elektřina **v dosahu**	Plyn **v dosahu**	Přístup **ze silnice**

k. ú. Vzorovice · parcela 101/7 · 1 731 m² · BPEJ 3.01.10 · stav k 16. 10. 2026

Co se tu chystá a co to znamená

Silnice III/32918 vede zhruba 11 m od hranice předmětu. Hluk z dopravy ovlivňuje dispozici domu, umístění oken a ložnic a je nejčastějším důvodem, proč kupující od prohlídky odstoupí.

Základní škola v obci podle rejstříku není. Znamená to každodenní dojíždění dětí do spádové obce a závislost na spojích nebo na autě.

Praktický lékař v obci podle rejstříku není. Za základní péčí se dojíždí, což je pro starší kupující a rodiny jeden z hlavních kritérií výběru.

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 6 vyžaduje pozornost před podpisem. U zbytku jsme nenašli nic, co by koupi bránilo.

Otisk kontrol

35 v pořádku, 6 pozor, 8 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 pozemku 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.

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.

Dnes je pozemek volný, dřív na něm něco stálo

Pozemek v čase

Archivní ortofota ČÚZK. Snímky jsou vybrané tak, aby pokryly celé období, ne poslední roky.

Je na pozemku stavba, která není v katastru?

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

dnes ne, dřív na pozemku něco stálo

ČÚZK RÚIAN

Sedí výměra v katastru s tvarem parcely?

Zápis v katastru 1 731 m², spočteno z geometrie parcely 1 731,1 m².

sedí, rozdíl 0,1 m²

ČÚZK RÚIAN

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

Co to pro vás znamená

Na archivních snímcích se plocha ve 2 obdobích viditelně změnila. Z ortofota nejde poznat, jestli šlo o stavbu, složený materiál nebo jinou plodinu; v zemi ale mohou zůstat základy nebo navážka a ty prodraží výkopy.



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 Vzorovice, účinný od 12. 8. 2015.

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.umyslovice.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 Vzorovice, účinný od 12. 8. 2015). Do jaké funkční plochy parcela patří, z něj strojově nepřečteme; zařazení a limity plochy doplní výřez koordinačního výkresu a textová část územního plánu.

Záměry posuzované EIA v obci

- Navýšení kapacity kompostárny Ostrov
- Výstavba tiskárny, Vzorovice

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



Ilustrační letecký snímek – ukázka, nejde o skutečné místo

Síť	Stav	Správce sítě	Přípojka na pozemku
Vodovod	v pořádku v dosahu	Vodovody a kanalizace (ukázka)	v mapě není
Kanalizace	v pořádku v dosahu	Vodovody a kanalizace (ukázka)	v mapě není
Elektřina	v pořádku v dosahu, asi 0 m	zatím nevíme	v mapě není
Plyn	v pořádku v dosahu	zatím nevíme	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	neuvedena	1,5 m
Kanalizace	Vodovody a kanalizace (ukázka)	ano, vede u pozemku	neuvedena	1,5 m
Elektřina	Distributor elektřiny (ukázka)	ano, vede u pozemku	0 m	1 m
Plyn	Distributor plynu (ukázka)	ano, vede u pozemku	neuvedena	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)

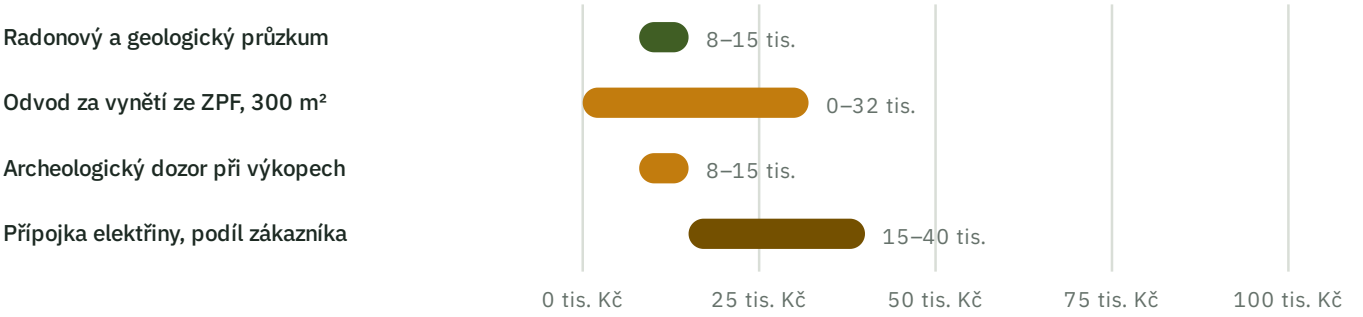
Co to pro vás znamená

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 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



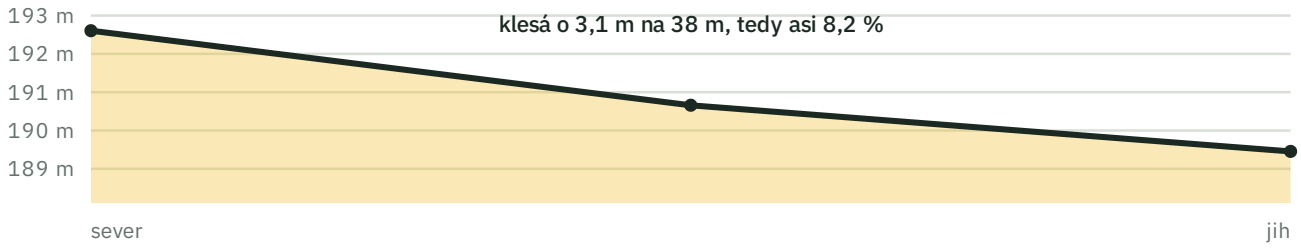
Orientační rozpětí podle délek z technické mapy a podle verzovaných sazeb.

Pozemek leží v území s archeologickými nálezy, takže stavebník musí svůj záměr už v přípravě oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit záchranný archeologický výzkum (§ 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb.). Náklady záchranného výzkumu hradí podle téhož ustanovení stavebník jen tehdy, je-li právnickou osobou nebo mu nutnost výzkumu vznikla při podnikání; u stavby pro vlastní bydlení je hradí organizace, která výzkum provádí. V grafu výše je proto jen archeologický dozor nad výkopy, ne výzkum: jeho rozsah i cenu určí až nález.

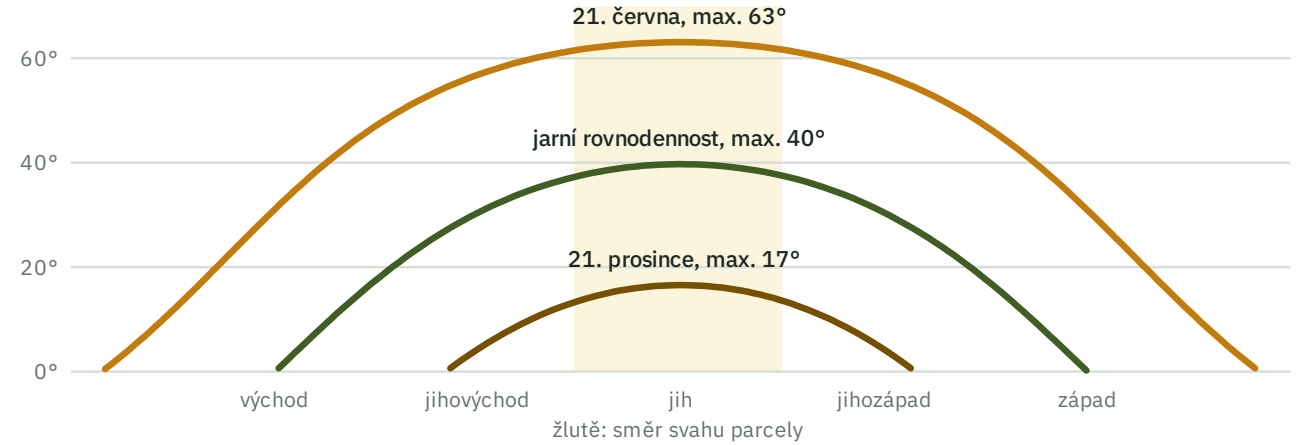
Pozemek mírně klesá k jih

Nadmořská výška	Sklon	Fotovoltaika
191 m	**4,7°** jih	**1 095 kWh/kWp za rok**

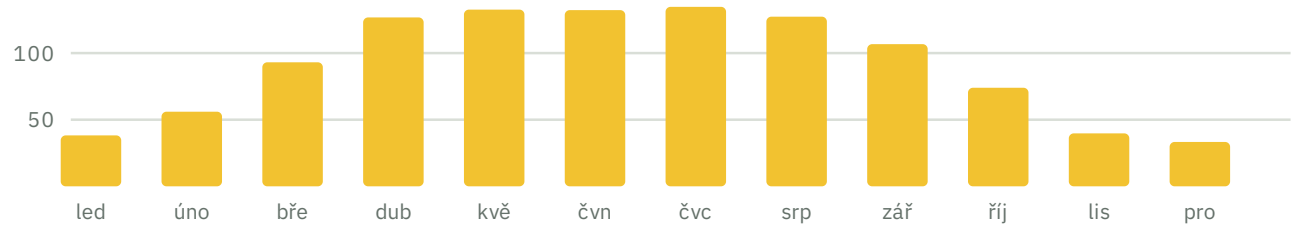
Profil terénu



Dráha slunce nad pozemkem



Kolik dá fotovoltaika po měsících



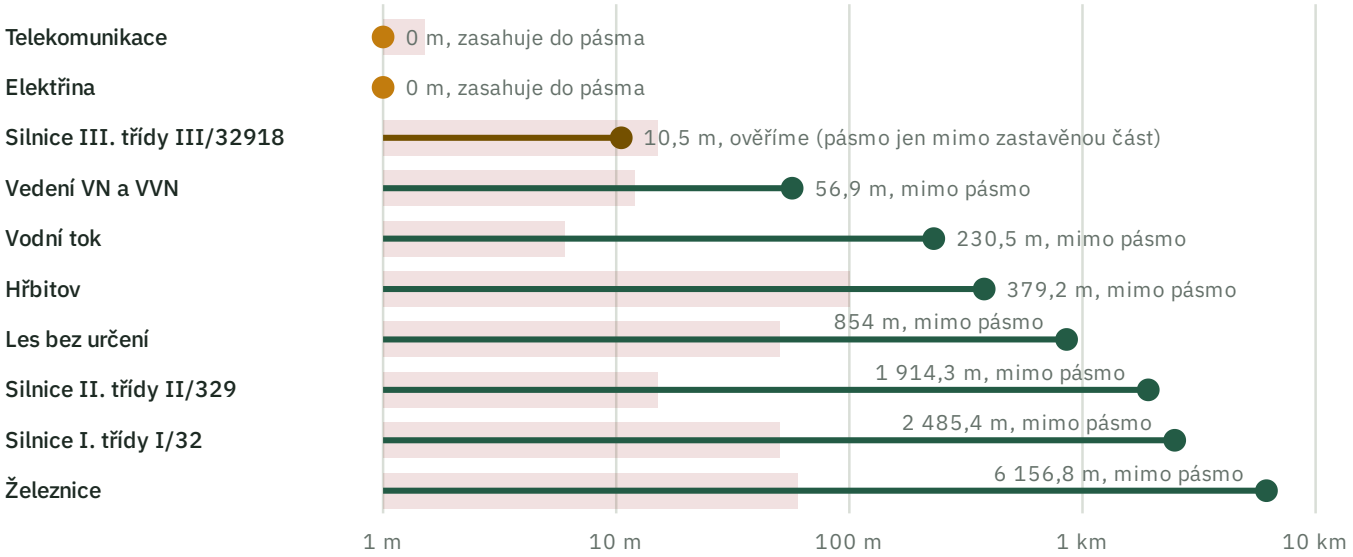
PVGIS, sklon 35°, jih, ztráty 14 %, na 1 kWp instalovaného výkonu.

Co to pro vás znamená

Sklon a orientace svahu rozhodují o ceně základů, o odvodnění i o tom, kolik dá střecha elektřiny. Sklon 4,7° si nevyžádá opěrné zdi ani terénní úpravy navíc.

Na pozemek zasahuje 1 ochranné pásmo

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

Ochranné pásmo neznamená zákaz stavby, ale znamená souhlas správce s činností v pásmu, a ten má vlastní lhůtu. Odstup stavby i místo vjezdu se podle něj mohou posunout, takže patří do projektu, ne do reklamace.

Co na pozemek působí zvenčí

Znečišťovatelé

nejbližší 416 m

ASTROPRINT, s.r.o.. Integrovaný registr znečišťování; zápis v registru není totéž co obtěžování.

Ochrana vod

mimo pásma ochrany vod

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

Hluk

mapa nepokrývá, Silnice III. třídy III/32918, 10,5 m

Strategické hlukové mapy venkovskou obec nepokrývají, takže z nich neplyne ani hluk, ani ticho. Nejbližší zdroje hluku z geometrie ZABAGED: Silnice III. třídy III/32918, 10,5 m, Silnice II. třídy II/329, 1,9 km a Silnice I. třídy I/32, 2,5 km.

Staré zátěže

zdroj nedostupný

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

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

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

spraš, sprašová hlína

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

území s archeologickými nálezy

Zóna ÚAN I. Stavebník musí svůj záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR.

Půda

II. třída ochrany

BPEJ 3.01.10, výnosnost 85 ze sta. Třída ochrany rozhoduje o výši odvodu za vynětí ze ZPF.

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.

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.

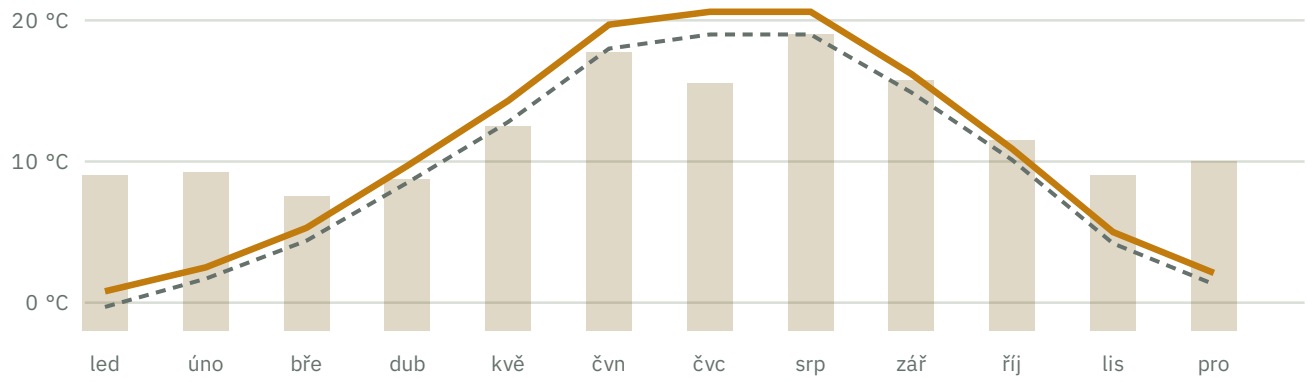
Hranice záplavových území jsou orientační; závazné údaje o záplavovém území a aktivní zóně poskytuje vodoprávní úřad.

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
10,7 °C	**677 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

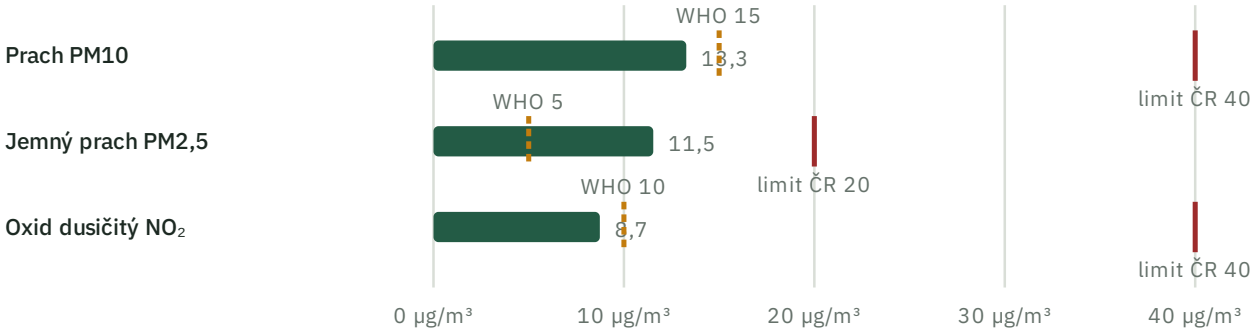


Open-Meteo, reanalýza ERA5. Čárkovaně střed Česka.

Co to pro vás znamená

Průměrná teplota 10,7 °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.

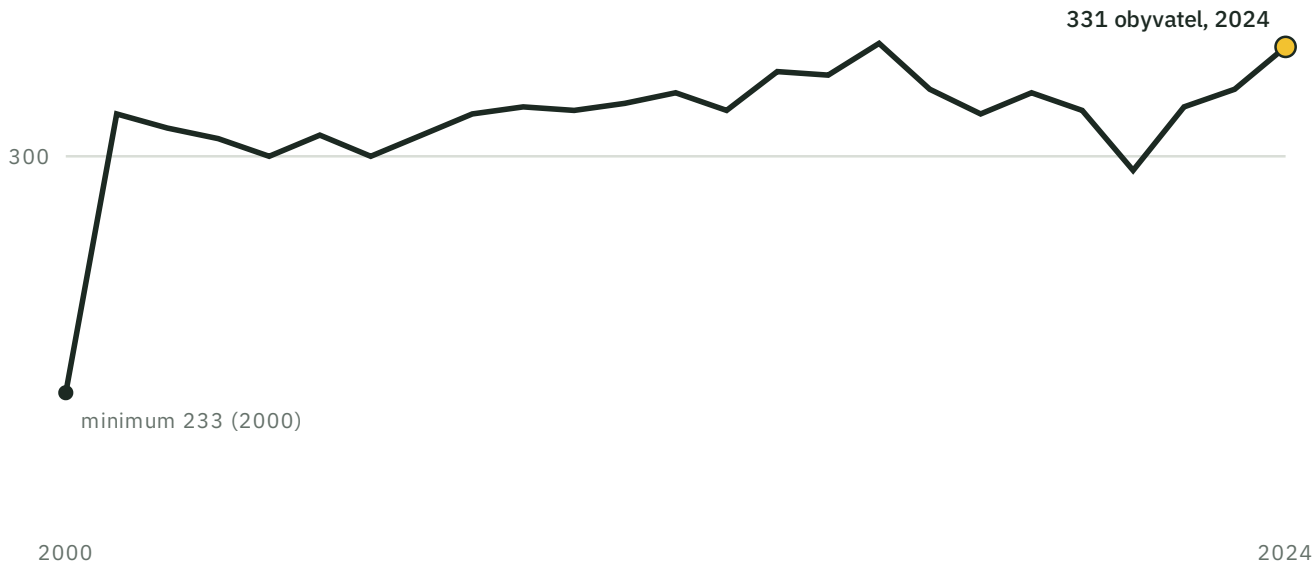
Ovzduší za poslední rok



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

Obec roste, dnes má 331 obyvatel

Počet obyvatel obce



ČSÚ, počet obyvatel k 31. 12.

Obyvatel	Z toho 65 a více	Lidé v exekuci
331	**68**	**11** agregát za obec, Exekutorská komora

Vybavenost	Instituce v obci
Obecní úřad	Obec Vzorovice
Mateřská škola	Mateřská škola Vzorovice
Základní škola	pozor v obci není
Praktický lékař	pozor v obci není

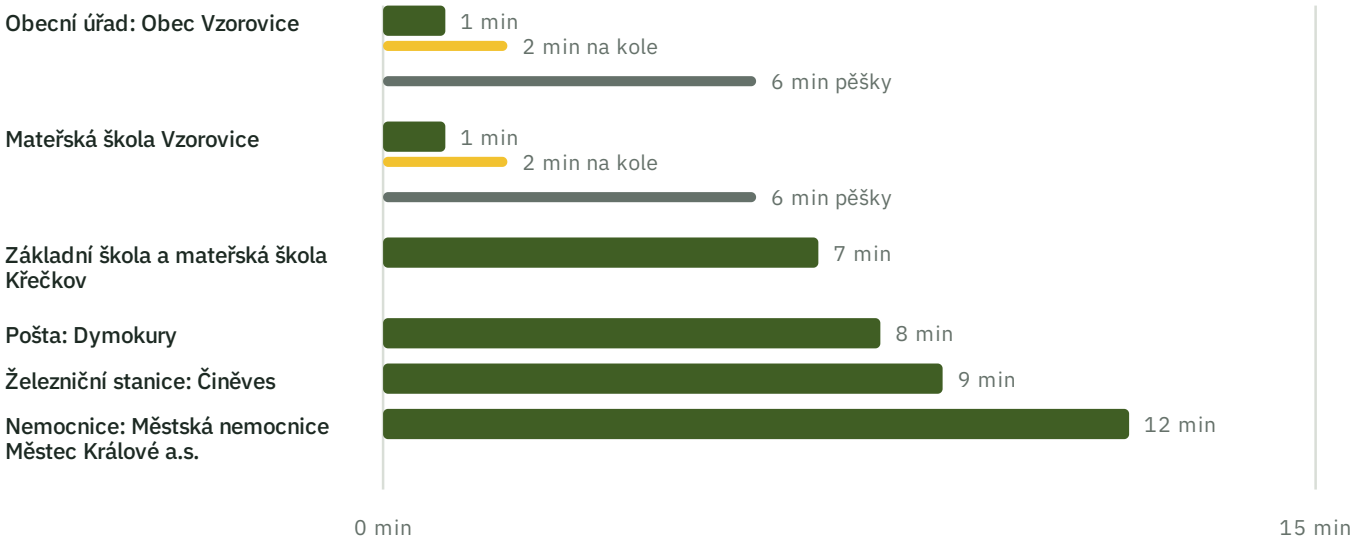
Web obce: **www.umyslovice.cz** — úřední deska, územní plán a obecně závazné vyhlášky.

Co to pro vás znamená

Vývoj počtu obyvatel je nejlepší dostupný ukazatel toho, jestli se do obce lidé stěhují, nebo z ní odcházejí. Růst obvykle znamená i tlak na kapacitu školky a čistírny odpadních vod.

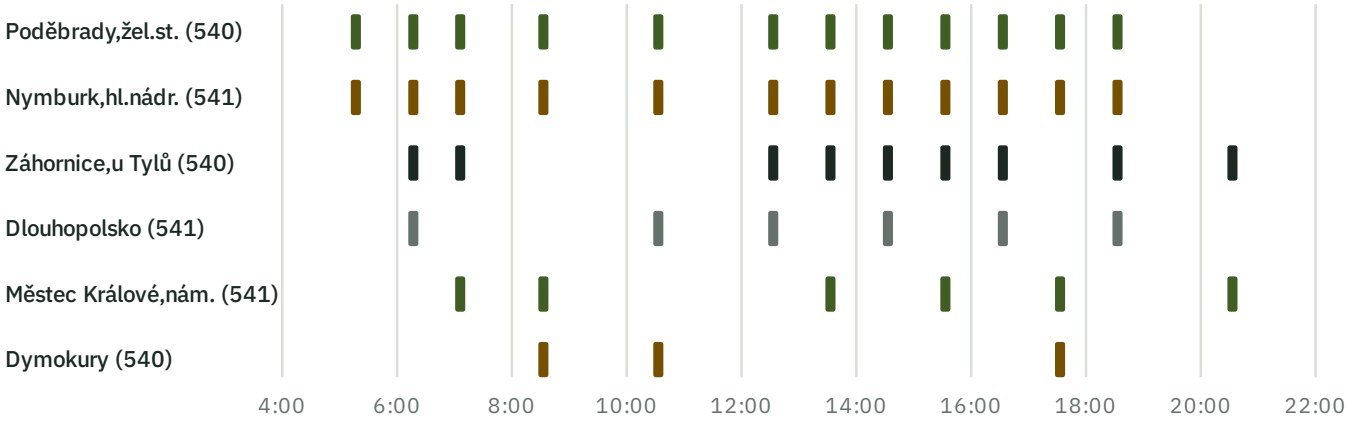
Na nejbližší nádraží je to 9 minut autem, autobus jezdí ze zastávky v okolí

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 parcelách č. 434, 200/2.

ze silnice

ČÚZK RÚIAN

Na pozemek se jezdí z parcel č. 434, 200/2, které katastr vede jako silnici. Silnice je veřejně přístupná pozemní komunikace (zákon č. 13/1997 Sb.), takže příjezd nezávisí na vůli jejího vlastníka.

Mobilní signál

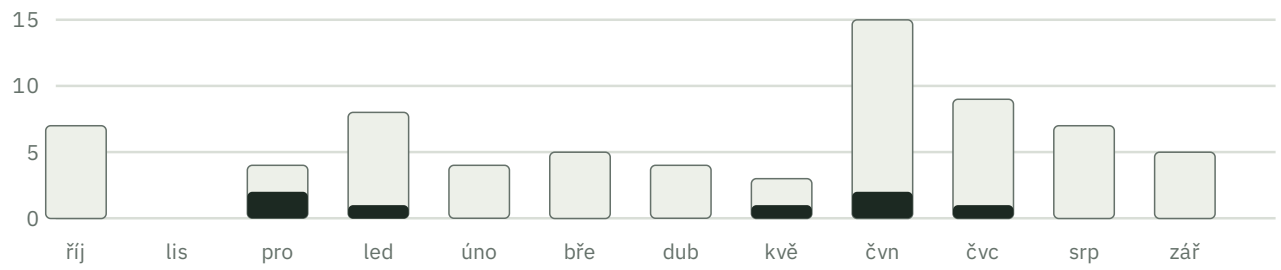
Operátor	Měřeno	Signál	Stahování
T-Mobile	284 m od pozemku, 2018	slabý (-101,5 dBm)	8,9 Mbit/s
Vodafone	290 m od pozemku, 2018	slabý (-103,2 dBm)	5,9 Mbit/s
O2	291 m od pozemku, 2018	slušný (-97,2 dBm)	6,5 Mbit/s

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

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

V okolí pozemku eviduje policie 7 událostí

Události evidované policií po měsících



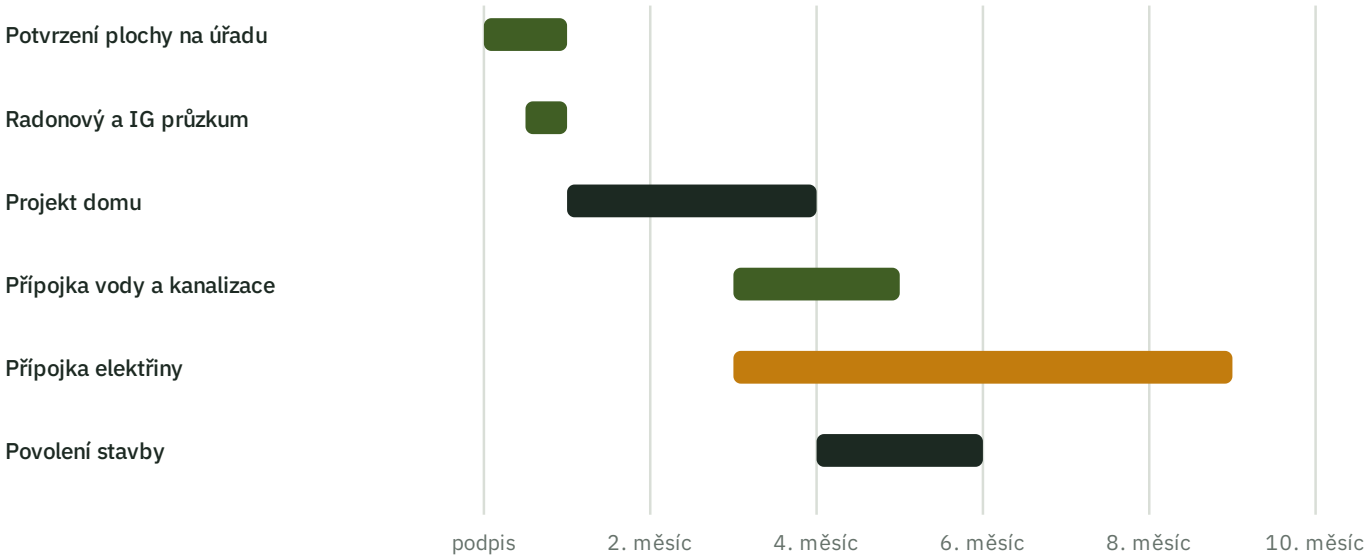
Přestupky a vybrané trestné činy, Policie ČR, mapa kriminality.

Co to pro vás znamená

Evidence skutků není měřítko nebezpečnosti: bod je u místa skutku, ne u bydliště. Měsíců bez jediné události: 7 z 12.

Co udělat a v jakém pořadí

Harmonogram přípravy



Měsíce od podpisu smlouvy. Lhůty správců sítí a úřadu.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

1. Vyžádejte list vlastnictví ke dni podpisu.
   ke dni podpisu
2. Nechte udělat radonový a inženýrskogeologický průzkum.
   2 až 4 týdny
3. Oznamte záměr Archeologickému ústavu AV ČR a počítejte s archeologickým dozorem.
   oznámení v přípravě záměru
4. Zadejte projekt domu v mezích regulativů.
   2 až 4 měsíce

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.

Co se tu chystá a co to znamená

Z faktů tohoto prověření vyplývá 7 souvislostí; nejvíce váží rizika a náklady. Silnice III/32918 vede zhruba 11 m od hranice předmětu. Hluk z dopravy ovlivňuje dispozici domu, umístění oken a ložnic a je nejčastějším důvodem, proč kupující od prohlídky odstoupí. 2 z nich cenu spíše snižují.

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
Navýšení kapacity kompostárny Ostrov	na území obce	záměr v procesu posuzování vlivů na životní prostředí
Výstavba tiskárny, Vzorovice	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 2 záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí, například Navýšení kapacity kompostárny Ostrov. 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.

Rizika a náklady

Silnice III/32918 vede zhruba 11 m od hranice předmětu. Hluk z dopravy ovlivňuje dispozici domu, umístění oken a ložnic a je nejčastějším důvodem, proč kupující od prohlídky odstoupí.

zhoršení

ČÚZK ZABAGED

cenu spíše snižuje. Makléř: Doložte do zakázky vzdálenost od komunikace a její třídu. Kupující hluk stejně uslyší při prohlídce; doložená vzdálenost zachová důvěru v dokument. Prodávající: Sami uveďte vzdálenost od silnice a jaká opatření dům má. Vyměněná okna a klidná zahrada na odvrácené straně jsou argumenty, které hluk v ceně částečně vyrovnají.

Předmět leží v území s archeologickými nálezy ÚAN I. Stavebník má zákonnou ohlašovací povinnost a nese náklad záchranného archeologického výzkumu, který prodlužuje stavbu.

náklad

NPÚ — území s archeologickými nálezy

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne. Makléř: Doložte do zakázky zónu a upozornění na ohlašovací povinnost. Je to náklad, který kupující nečeká a o který se opře při vyjednávání. Prodávající: Zónu uveďte v nabídce spolu s odhadem nákladu. Vyčíslené riziko se v ceně vyrovnává snáz než riziko pojmenované až po podpisu.

Půda na pozemku patří do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (BPEJ 3.01.10). Vynětí ze zemědělského půdního fondu je u nejvyšších tříd nejdražší a souhlas není nárokový.

náklad

VÚMOP, eKatalog BPEJ

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne. Makléř: Doložte do zakázky třídu ochrany a upozornění na odvod. Je to náklad přípravy stavby, který se do rozpočtu kupujícího musí vejít. Prodávající: Odhad odvodu si nechte spočítat předem a doložte ho. Vyčíslený náklad lze v ceně zohlednit, neznámý náklad kupující odhadne vždy výš.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

Obec a okolí

Základní škola v obci podle rejstříku není. Znamená to každodenní dojíždění dětí do spádové obce a závislost na spojích nebo na autě.

cenu spíše snižuje. Makléř: Doložte do zakázky spádovou školu a dojezd k ní. Rodina s dětmi se na školu ptá dřív než na okna. Prodávající: Spádovou školu a dojezd uveďte v nabídce sami. Dobré spojení do školy cenu drží, nevyjasněné dojíždění ji sráží.

zhoršení

ARES (obchodní rejstřík)

Praktický lékař v obci podle rejstříku není. Za základní péčí se dojíždí, což je pro starší kupující a rodiny jeden z hlavních kritérií výběru.

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne. Makléř: Doložte do zakázky nejbližší ordinaci a dojezd. Starším kupujícím to rozhoduje o rozhodnutí víc než stav koupelny. Prodávající: Dostupnost lékaře uveďte v nabídce. Doložený dojezd je odpověď, nedoložený se kupujícímu jeví hůř, než ve skutečnosti je.

zhoršení

ARES (obchodní rejstřík)

Obec má 331 obyvatel. V obci této velikosti bývá vybavenost omezená a za školou, lékařem i nákupem se dojíždí; zároveň to obvykle znamená klidnější okolí.

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne. Makléř: Doložte do zakázky dojezdové časy k běžným cílům. U malé obce je to informace, která rozhoduje o rozhodnutí rodiny s dětmi. Prodávající: Dojezdy uveďte v nabídce. Konkrétní minuty jsou lepší argument než tvrzení o dostupnosti, které si kupující stejně ověří.

směr neplyne z dat

Český statistický úřad

Otázky na prodávajícího, správce a obec

Tohle veřejné registry neřeknou. Z nálezů tohoto prověření vznikla 1 otázka; u každé je uvedeno, komu ji položíme, proč a co se podle odpovědi změní.

Jsou hranice pozemku vytyčené a oplocení na nich, je pozemek v nájmu nebo pachtu a existují ústní dohody se sousedy o průjezdu?

Na pozemku žádná stavba není. Vytyčení, nájem ani ústní dohoda se sousedy v katastru zapsané být nemusí.

Prodávající

Podle odpovědi může přibýt vytyčení geodetem nebo výpovědní lhůta nájmu před předáním.

Odkud to víme

Co	Zdroj	Stav k
Parcela a výměra	ČÚZK RÚIAN	29. 9. 2026
Územní plán	Evidence územně plánovací dokumentace	29. 9. 2026
Sítě a přípojky	Digitální technická mapa ČR	9. 10. 2026
Povodně	VÚV T. G. Masaryka	29. 9. 2026
Radon a geologie	Česká geologická služba	29. 9. 2026
BPEJ, třída ochrany, cena půdy	VÚMOP, eKatalog BPEJ	29. 9. 2026
Fotovoltaika	PVGIS, Evropská komise	29. 9. 2026
Klima	Open-Meteo, ERA5	31. 12. 2025
Ovzduší	Copernicus CAMS	28. 9. 2026
Obyvatelé	Český statistický úřad	29. 9. 2026
Bezpečnost	Policie ČR, mapa kriminality	1. 9. 2026
Spoje	Jízdní řády PID	30. 9. 2026
Dojezdy	OpenStreetMap, routing FOSSGIS	29. 9. 2026
Příjezd k pozemku	ČÚZK RÚIAN	29. 9. 2026
Mobilní signál	Český telekomunikační úřad	7. 2. 2018
Web obce	Seznam orgánů veřejné moci	29. 9. 2026
Pozemek v čase	ČÚZK, archiv ortofot	29. 9. 2026
Ochranná pásma	ČÚZK ZABAGED	29. 9. 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
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.