UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



DR

Prověření pozemku pro kupujícího

Pozemek 1 731 m², Vzorovice, parcela 101/7

# Pozemek o výměře 1 731 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, co tu smíte postavit, kolik to bude stát, jak dlouho to potrvá a co pro vás ještě ověřujeme.

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

35 Potvrzeno | 6 Pozor | 8 Čeká | 1 Nezjištěno

| | | |
|---|---|---|
| Stavba domu<br>**obec má územní plán** | Právní stav<br>**ověříte v katastru nemovitostí** | Voda a kanalizace<br>**u pozemku** |
| Elektřina<br>**u pozemku** | Plyn<br>**u pozemku** | Příjezd<br>**ze silnice** |

**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.

Stav ke dni 16. 10. 2026; 8 bodů ověřujeme dál: vypsané jsou v kapitole „Co jsme prověřili".

**Co tento report nezahrnuje**

Právo: Srovnatelné prodeje

Tyhle oblasti patří do stupně Komplet; doplníme je, jakmile si ho vyberete.

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

# Obec má platný územní plán, zařazení pozemku pro vás doplníme

**Shrnutí**

Pozemek má 1 731 m². Podle vrstev záplavových území leží mimo záplavové území. Leží v území s archeologickými nálezy (ÚAN I), takže záměr se hlásí Archeologickému ústavu AV ČR už v přípravě. Před podpisem se potvrdí body, na které odpovídá správce sítě nebo úřad; vypsané jsou v kapitole s otázkami.

Obrázek ukazuje jedno z možných umístění domu podle pravidel územního plánu. Není to projekt ani povolení.



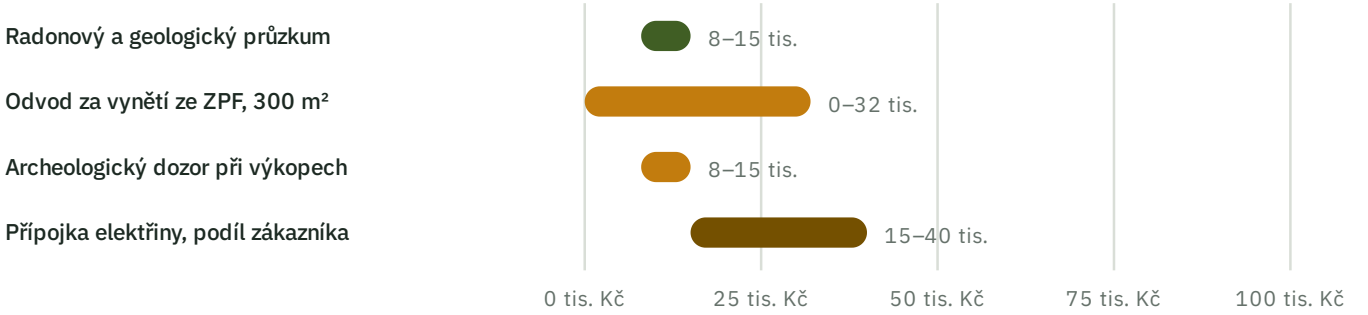
Zastavovací studie na parcele 101/7: jedno z možných umístění domu podle regulativů.

**Co to pro vás znamená**

Obec má platný územní plán (Územní plán Vzorovice, účinný od 12. 8. 2015). Do jaké plochy pozemek patří, z plánu doplníme a pošleme vám.

# Přípojky budou krátké a levné

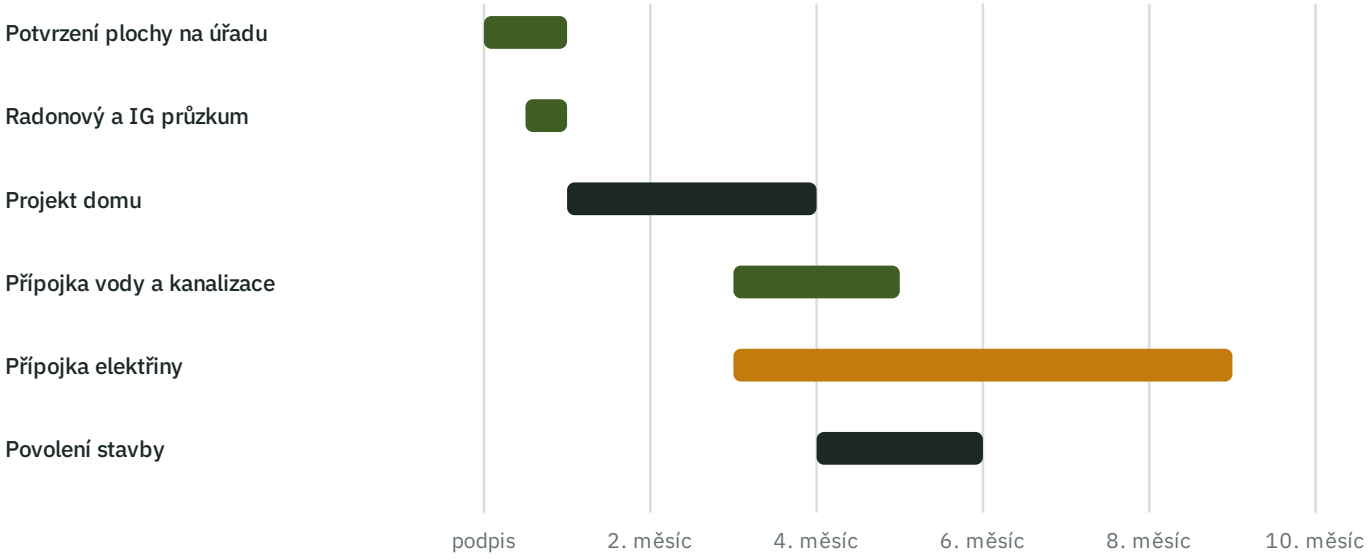
## Kolik stojí přípojky a průzkumy




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.

## Harmonogram přípravy




Měsíce od podpisu smlouvy. Lhůty správců sítí a úřadu.

**Co to pro vás znamená**

Velké výdaje jsou jednorázové: přípojky, průzkumy a projekt. Ceny v grafu jsou orientační; přesné podmínky napojení jsou v odpovědích správců sítí.

# Voda, kanalizace, elektřina i plyn jsou u pozemku

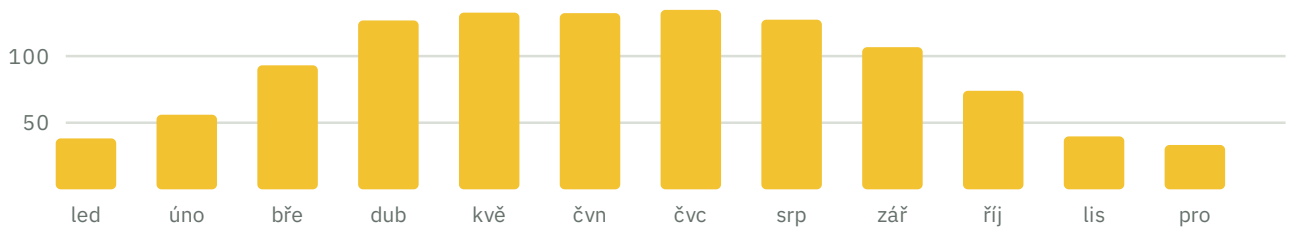
Co vede u pozemku a jak daleko, čteme z digitální technické mapy.

Kolik dá střecha elektřiny, počítá PVGIS Evropské komise.



Ilustrační letecký snímek – ukázka, nejde o skutečné místo

**Kolik dá fotovoltaika po měsících**



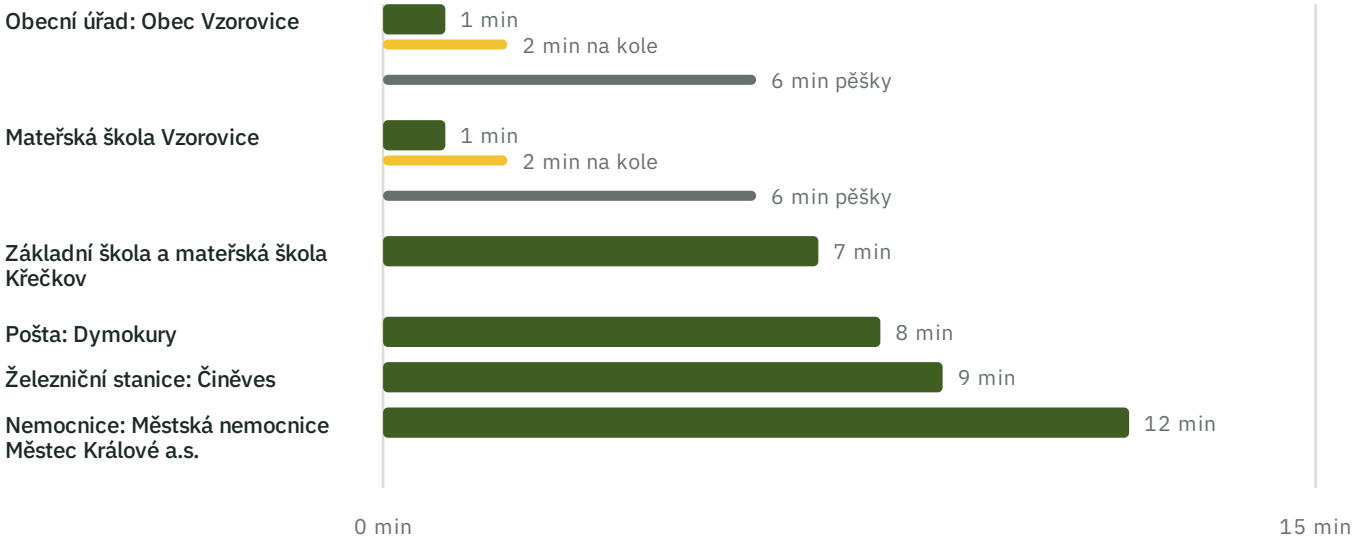

PVGIS, sklon 35°, jih, ztráty 14 %, na 1 kWp instalovaného výkonu.

**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.

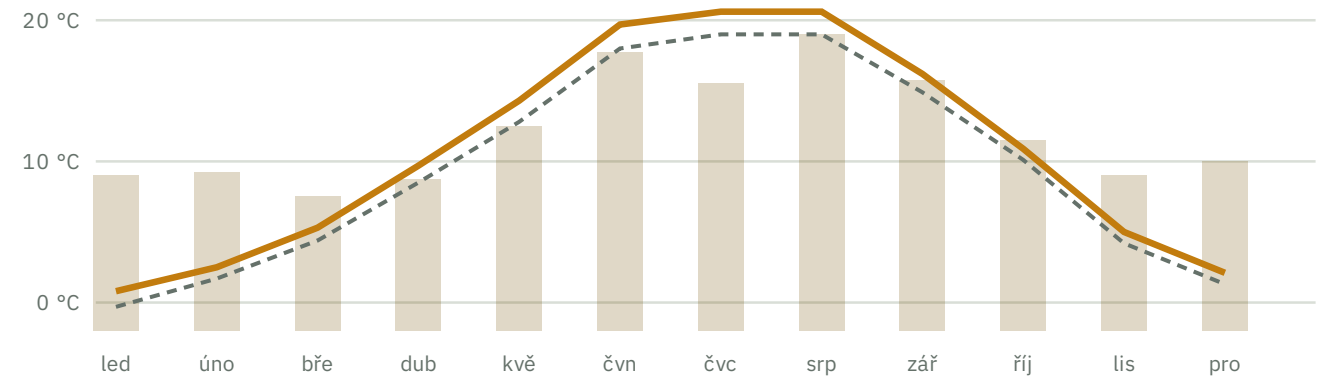
# Na vlak je to 9 minut autem

## 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 | 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 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.

**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.**

Hluk je v dopravní špičce a večer jiný než v poledne; u stávající stavby o něm rozhodují okna a jejich hluková třída.

zhoršení

cenu spíše snižuje

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

Zápis do školy mimo spádovou obec není nárokový; podstatná je spádová škola, její kapacita a spojení v ranní špičce.

zhoršení

cenu spíše snižuje

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

Nejbližší ordinace a dostupná ordinace nejsou totéž; rozhoduje, zda ordinace přijímá nové pacienty.

zhoršení

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne

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

U fyzické osoby, která staví pro sebe, hradí záchranný výzkum oprávněná organizace, u ostatních stavebník; odhad rozsahu a ceny dává archeologické pracoviště.

náklad

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne

**Půda na pozemku patří do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, tedy mezi nejchráněnější. Vynětí ze zemědělského půdního fondu je u nejvyšších tříd nejdražší a souhlas není nárokový.**

Odvod za vynětí se počítá z plochy, kterou stavba zabere; jeho odhad dává orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

náklad

směr dopadu na cenu z doložených faktů neplyne

**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.**

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

# Pár věcí pro vás ještě řešíme

Prověřili jsme 50 oblastí. Níže je jejich otisk se stavem.

35 v pořádku, 6 pozor, 8 doplníme v revizi 2, 1 vyžadují dálkový přístup do katastru.

| | |
|---|---|
| **Právo** | ☐ Insolvence |
| **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.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



# Právní stav pozemku 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. Pozemek 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.