Report o nemovitosti

Rodinný dům č. p. 214, Ukázkov

Lipová 214, 999 99 Ukázkov



Adresa	Lipová 214, 999 99 Ukázkov	Objednatel	Ukázkový objednatel
Obec	Ukázkov, okres Vzorov	Tarif	Standard
Katastrální území	Ukázkov (999999)	Data pořízena	17. 10. 2026, 09:12–09:31
Parcela	st. 312 – zastavěná plocha a nádvoří, 186 m²; zahrada 455/2, 640 m²	Číslo reportu	BD-2026-UKAZKA-02
List vlastnictví	1234		
Druh nemovitosti	rodinný dům, zastavěná plocha 142 m²		

Celkové hodnocení

Nedoporučujeme koupit bez vyřešení rizik

Online verze reportu

https://realitnikontrola.cz/report/ukazka-0000

Souhrn

Celkové hodnocení

Nedoporučujeme koupit bez vyřešení rizik



Hodnoceno 12 oblastí: riziko 1, pozor 3, nelze ověřit 2, v pořádku 6. Verdikt určuje nejhorší barva.

Hlavní zjištění

- Insolvence vlastníka: u vlastníka 2 (podíl 1/4) vedeno insolvenční řízení. Bez souhlasu insolvenčního správce nekupovat.
- Katastr – vlastník, práva, omezení: zástavní právo banky 2 400 000 Kč, věcné břemeno cesty pro souseda. Vyplacení a výmaz zástavy upravit v kupní smlouvě.
- Stavby nezapsané v KN: na ortofotu je v zahradě garáž, v katastru chybí. Zjistit, zda je garáž povolená.
- Průkaz energetické náročnosti (PENB): průkaz není v evidenci. Vyžádat PENB od prodávajících.
- Exekuce vlastníka: výpis z Centrální evidence exekucí čeká na ověření.

Oblasti vyžadující pozornost

3 **Insolvence vlastníka**
Bez souhlasu insolvenčního správce nekupovat

1 **Katastr – vlastník, práva, omezení**
Vyplacení a výmaz zástavy upravit v kupní smlouvě

11 **Stavby nezapsané v KN**
Zjistit, zda je garáž povolená

12 **Průkaz energetické náročnosti (PENB)**
Vyžádat PENB od prodávajících

Přehled oblastí

	Oblast	Výsledek	Stupeň
1	**Katastr – vlastník, práva, omezení**	Zástavní právo banky 2 400 000 Kč, věcné břemeno cesty pro souseda	Zástava k výmazu
2	**Exekuce vlastníka**	Výpis z Centrální evidence exekucí čeká na ověření neúplná data	K ověření
3	**Insolvence vlastníka**	U vlastníka 2 (podíl 1/4) vedeno insolvenční řízení	Vedeno řízení
4	**Územní plán**	Plocha bydlení v rodinných domech, bez rozpracovaných změn	V souladu
5	**Povodně**	Mimo Q5, Q20, Q100 i aktivní zónu	Mimo záplavová území

VZOR

	Oblast	Výsledek	Stupeň
6	**Radon**	Nízký radonový index podloží	Nízký
7	**Hluk**	Hlukové mapy neodpověděly neúplná data	Nelze ověřit
8	**Inženýrské sítě**	Vodovod a kanalizace podle RÚIAN, plyn ne	Připojeno
9	**Přístup k veřejné komunikaci**	Pozemek sousedí se silnicí ve vlastnictví obce	Přímý
10	**Ochranná pásma vodních zdrojů**	Mimo ochranná pásma	Mimo
11	**Stavby nezapsané v KN**	Na ortofotu je v zahradě garáž, v katastru chybí	Možná přístavba
12	**Průkaz energetické náročnosti (PENB)**	Průkaz není v evidenci	Chybí

Pro informaci

Tyto oblasti popisují okolí a trh. Do celkového hodnocení se nepočítají.

13	**Firmy na adrese**	Na adrese sídlí spoluvlastník Ukázková stavební s.r.o.	1 firma
14	**Občanská vybavenost**	Zastávka, obchod a školka do 1 km	Základní
15	**Ceny v okolí**	Medián 23 prodejů v okruhu 2 km	44 800 Kč/m²

Ukázka s vymyšlenými údaji. Nemovitost, vlastníci i zápisy na listu vlastnictví neexistují; mapové výřezy jsou ilustrační.

Nemovitost a vlastníci

Karta budovy

Typ stavby	budova s číslem popisným	Způsob využití	rodinný dům
Číslo popisné / evidenční	č. p. 214	Kód stavebního objektu	12345678
Zastavěná plocha	142 m²	Podlaží	2
Počet bytů	1	Konstrukce	cihly, tvárnice, bloky
Dokončení stavby	20. 5. 1968	Výtah	ne
Vodovod	ano	Kanalizace	ano
Plyn	ne	Vytápění	ústřední, tepelné čerpadlo
Poloha (WGS84)	50.123456, 14.654321		

Zdroj: RÚIAN (ČÚZK)

Výpis z listu vlastnictví

Zkušební data. Výpis pochází ze zkušebního prostředí katastru a nepopisuje skutečný stav.

LV 1234, k. ú. 999999, stav ke dni 17. 10. 2026

Část A – vlastníci

	Vlastník	Typ	Podíl
1	SJM Ukázka Jan a Ukázková Marie	společné jmění manželů	1/2
2	Vzorný Petr	fyzická osoba	1/4
3	Ukázková stavební s.r.o. IČO 00000019	právnická osoba	1/4

Data narození a adresy vlastníků report neuvádí.

Část B – práva ve prospěch nemovitosti

Bez zápisu.

Část C – omezení vlastnického práva

Druh	Popis	Oprávněný	Částka
Zástavní právo smluvní	Pohledávka z úvěrové smlouvy, k celé nemovitosti	Vzorová banka, a.s.	2 400 000 Kč
Věcné břemeno chůze a jízdy	Pro parcelu 455/3, přes zahradu 455/2	Sousedová Eva	*částka neuvedena*

Část D – poznámky a další údaje

- Změna výměr obnovou operátu

Plomby – probíhající řízení

Žádné probíhající řízení.

Zdroj: katastr nemovitostí (ČÚZK), dálkový přístup a API KN

VZOR

Lustrace vlastníků

	Vlastník	Insolvenční rejstřík	Centrální evidence exekucí
1	SJM Ukázka Jan a Ukázková Marie	**Bez záznamu**	**K ověření** Výpis z Centrální evidence exekucí zatím nebyl pořízen. Výsledek doplníme, nebo ho ověřte před podpisem.
2	Vzorný Petr	**Vedeno řízení** KSPH 99 INS 1234/2025	**K ověření** Výpis z Centrální evidence exekucí zatím nebyl pořízen. Výsledek doplníme, nebo ho ověřte před podpisem.
3	Ukázková stavební s.r.o.	**Bez záznamu**	**Bez záznamu** ověřil Realitní kontrola, dne 17. 10. 2026

Centrální evidence exekucí neobsahuje exekuce vedené soudy, úřady, finančními úřady a zdravotními pojišťovnami.

Zdroj: Insolvenční rejstřík (Ministerstvo spravedlnosti), Centrální evidence exekucí (Exekutorská komora ČR)

VZOR

Oblasti podrobně

1 Katastr – vlastník, práva, omezení

Zástava k výmazu

Co jsme zjistili

- Dům a zahrada jsou na LV 1234, vlastní je tři vlastníci v podílech 1/2, 1/4 a 1/4.
- Zástavní právo smluvní pro Vzorovou banku, a.s., k celé nemovitosti, pohledávka 2 400 000 Kč.
- Věcné břemeno chůze a jízdy přes zahradu ve prospěch sousední parcely 455/3.



Ilustrační výřez: ortofoto s katastrální mapou.

Co to znamená

Zástava zaniká až splacením úvěru. Pokud se kupní cena pošle prodávajícím přímo, banka může na dům dál sáhnout. Věcné břemeno přejde na kupujícího a soused bude smět přes zahradu chodit i jezdit.

Doporučujeme

> V kupní smlouvě sjednat úschovu kupní ceny, z níž se nejdřív doplatí úvěr bance, a výmaz zástavy jako podmínku výplaty prodávajícím.

Zdroj: Výpis z LV (zkušební prostředí WSDP), RÚIAN; 2026-10-17 09:14

2 Exekuce vlastníka

K ověření

Neúplná data. Výpis z CEE zatím nebyl pořízen, výsledek proto zatím nelze garantovat.

Co jsme zjistili

- Na listu vlastnictví není zapsaná exekuce ani exekutorské či soudcovské zástavní právo.
- Centrální evidence exekucí nevede záznam u vlastníka 3 (podíl 1/4), ověřeno 2026-10-17.
- Výpis z Centrální evidence exekucí na vlastníky 1 a 2 zatím nebyl pořízen – je placený a pořizuje se ručně.

Co to znamená

Exekuce vlastníka může zakázat nakládání s majetkem a zablokovat prodej. Centrální evidence exekucí obsahuje jen exekuce soudních exekutorů; exekuce soudů, finančních úřadů, úřadů a zdravotních pojišťoven v ní nejsou.

Doporučujeme

> Před podpisem pořídit výpis z Centrální evidence exekucí (ceecr.cz, placený) na vlastníky 1 a 2 – zadává se u fyzické osoby jméno, příjmení a datum narození. Exekuce soudů a úřadů v CEE nejsou, proto se na ně zeptat i prodávajícího.

Zdroj: Centrální evidence exekucí (Exekutorská komora ČR), výpis z LV (ČÚZK)

VZOR

3 Insolvence vlastníka

Vedeno řízení

Co jsme zjistili

- Insolvenční rejstřík vede u vlastníka 2 (podíl 1/4) probíhající řízení KSPH 99 INS 1234/2025.
- Bez záznamu: vlastníci 1 a 3.

Co to znamená

Majetek dlužníka v probíhající insolvenci spadá do majetkové podstaty. Bez souhlasu insolvenčního správce ho nelze prodat a kupní smlouva by mohla být neúčinná. Ukončené řízení prodej neomezuje.

Doporučujeme

> Zjistit od insolvenčního správce, zda a za jakých podmínek s prodejem souhlasí; bez jeho písemného souhlasu smlouvu nepodepisovat ani neplatit.

Zdroj: Insolvenční rejstřík – webová služba ISIR_CUZK_WS (Ministerstvo spravedlnosti)

4 Územní plán

V souladu

Co jsme zjistili

- Pozemek leží v ploše BV – bydlení v rodinných domech venkovské.
- Obec nemá rozpracovanou změnu územního plánu.

Co to znamená

Současné využití odpovídá územnímu plánu.

Doporučujeme

> Nic dalšího není potřeba.

Zdroj: Evidence územně plánovací činnosti (eupc.uur.cz); 2026-10-17 09:22

VZOR

5 Povodně

Mimo záplavová území



Co jsme zjistili

- Nejbližší záplavové území Q100 je asi 650 m severně.

Co to znamená

Podle povodňových map dům při stoleté vodě nezaplaví.

Doporučujeme

> Při sjednání pojištění ověřit povodňovou zónu pojišťovny.



Zdroj: Digitální povodňový plán ČR (webmap.dppcr.cz); 2026-10-17 09:23

6 Radon

Nízký



Co jsme zjistili

- Mapa radonového indexu řadí místo do kategorie nízký.

Co to znamená

Mapa je orientační, nízký index ale riziko pronikání radonu do domu snižuje.

Doporučujeme

> Měření není nutné; při rekonstrukci podlah zvážit protiradonovou izolaci.

Zdroj: Česká geologická služba – mapa radonového indexu 1 : 50 000; 2026-10-17 09:24

7 Hluk

Nelze ověřit

Neúplná data. Zdroj neodpověděl, výsledek proto nelze garantovat.

Co jsme zjistili

- Služba strategických hlukových map při dotazu nevrátila odpověď.

Co to znamená

Hluk z dopravy nemůžeme potvrdit ani vyloučit.

Doporučujeme

> Navštívit dům ve špičce a posoudit hluk ze silnice III. třídy u severní hranice.

Zdroj: Ministerstvo zdravotnictví – strategické hlukové mapy 2022; dotaz 2026-10-17 09:25 bez odpovědi

8 Inženýrské sítě

Připojeno

Co jsme zjistili

- RÚIAN uvádí připojení na vodovod a kanalizaci, plyn ne.

Co to znamená

Dům má základní přípojky.

Doporučujeme

> Nechat si od prodávajících doložit poslední vyúčtování vody a elektřiny.

Zdroj: RÚIAN (ČÚZK); 2026-10-17 09:14

VZOR

9 Přístup k veřejné komunikaci

Přímý

Co jsme zjistili

- Parcela 460/1 (silnice) je ve vlastnictví obce a přímo sousedí se zahradou.

Co to znamená

Přístup k domu nevede přes cizí pozemek.

Doporučujeme

> Nic dalšího není potřeba.

Zdroj: RÚIAN, WMS ČÚZK – majetek obcí; 2026-10-17 09:26

10 Ochranná pásma vodních zdrojů

Mimo

Co jsme zjistili

- Dotaz v souřadnicích S-JTSK nevrátil žádné ochranné pásmo.

Co to znamená

Stavba a likvidace odpadních vod nejsou omezené ochranou vodního zdroje.

Doporučujeme

> Nic dalšího není potřeba.

Zdroj: VÚV TGM – HEIS (heis.vuv.cz); 2026-10-17 09:27

11 Stavby nezapsané v KN

Možná přístavba

Co jsme zjistili

- Na ortofotu je v jižní části zahrady stavba asi 6 × 4 m, katastrální mapa ji neobsahuje.

Co to znamená

Garáž může být drobná stavba bez zápisu, nebo černá stavba. Za černou stavbu odpovídá nový vlastník.

Doporučujeme

> Vyžádat si od prodávajících stavební povolení nebo ohlášení garáže; bez něj se dotázat stavebního úřadu.

Zdroj: Porovnání ortofota ČÚZK s katastrální mapou; 2026-10-17 09:28

12 Průkaz energetické náročnosti (PENB)

Chybí

Co jsme zjistili

- Pro dům není v Evidenci energetické náročnosti budov veřejný průkaz.

Co to znamená

Prodávající má povinnost průkaz při prodeji předložit.

Doporučujeme

> Vyžádat si PENB před podpisem smlouvy.

Zdroj: Ministerstvo průmyslu a obchodu – ENEX; 2026-10-17 09:29

VZOR

Okolí a trh

Informativní část. Do celkového hodnocení se nepočítá.

Sousední parcely

Parcela	Druh pozemku	Využití	Výměra	Vlastník
455/3	zahrada		712 m²	fyzická osoba
460/1	ostatní plocha	silnice	2 380 m²	obec
st. 313	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům	164 m²	fyzická osoba

Firmy se sídlem na adrese

Název	IČO
Ukázková stavební s.r.o.	00000019

Zdroj: ARES (Ministerstvo financí)

Občanská vybavenost do 1 km

Druh	Název	Vzdálenost
zastávka autobusu	Ukázkov, náves	180 m
obchod	Smíšené zboží	240 m
mateřská škola	MŠ Ukázkov	610 m
lékař	Ordinace praktického lékaře	930 m

Zdroj: OpenStreetMap

Ceny v okolí

nejnižší	medián	nejvyšší
31 500 Kč/m²	**44 800 Kč/m²**	**61 200 Kč/m²**

23 prodejů, v okruhu 2 000 m, data k 17. 10. 2026

Rok	Prodejů	Medián
2024	7	41 900 Kč/m²
2025	9	45 300 Kč/m²
2026	7	46 100 Kč/m²

Ceny jsou orientační a vycházejí z realizovaných prodejů v okolí. Nejde o odhad ceny této nemovitosti ani o znalecký posudek.

Zdroj: Cenové údaje katastru nemovitostí (ČÚZK), prodeje rodinných domů 2023–2026

VZOR

13 Firmy na adrese

1 firma

Co jsme zjistili

- V ARES je na adrese sídlo jedné firmy.

Co to znamená

Po koupi je dobré firmu požádat o přesun sídla, aby na adresu nechodila její pošta.

Doporučujeme

> Do kupní smlouvy doplnit závazek přesunout sídlo do 3 měsíců.

Zdroj: ARES; 2026-10-17 09:30

14 Občanská vybavenost

Základní

Zdroj: OpenStreetMap; 2026-10-17 09:30

15 Ceny v okolí

44 800 Kč/m²

Zdroj: Cenové údaje KN; 2026-10-17 09:31

VZOR

Další kroky před podpisem smlouvy

- [ ] Zjistit od insolvenčního správce, zda a za jakých podmínek s prodejem souhlasí; bez jeho písemného souhlasu smlouvu nepodepisovat ani neplatit.
- [ ] V kupní smlouvě sjednat úschovu kupní ceny, z níž se nejdřív doplatí úvěr bance, a výmaz zástavy jako podmínku výplaty prodávajícím.
- [ ] Vyžádat si od prodávajících stavební povolení nebo ohlášení garáže; bez něj se dotázat stavebního úřadu.
- [ ] Vyžádat si PENB před podpisem smlouvy.
- [ ] Před podpisem pořídit výpis z Centrální evidence exekucí (ceecr.cz, placený) na vlastníky 1 a 2 – zadává se u fyzické osoby jméno, příjmení a datum narození. Exekuce soudů a úřadů v CEE nejsou, proto se na ně zeptat i prodávajícího.
- [ ] Navštívit dům ve špičce a posoudit hluk ze silnice III. třídy u severní hranice.
- [ ] Den před podpisem znovu zkontrolovat list vlastnictví, zda nepřibyla plomba nebo nové omezení.

Přílohy

- Výpis z listu vlastnictví 1234 (XML, zkušební data)
- Mapové výřezy: katastr s ortofotem, povodně (v textu)

VZOR

Vymezení odpovědnosti

Report shrnuje údaje z veřejných rejstříků a map k datu uvedenému u každé oblasti. Nenahrazuje znalecký posudek, stavebně-technickou prohlídku ani právní službu. Mapy povodní, radonu, hluku a územního plánu jsou orientační; závazné jsou dokumenty příslušných úřadů. Ceny v okolí nejsou odhadem ceny nemovitosti.

Kontakt

Realitní kontrola · realitnikontrola.cz

Realitní kontrola (realitnikontrola.cz) provozuje Smart Resident s.r.o., IČO 22513191, se sídlem Varšavská 715/36, 120 00 Praha 2.