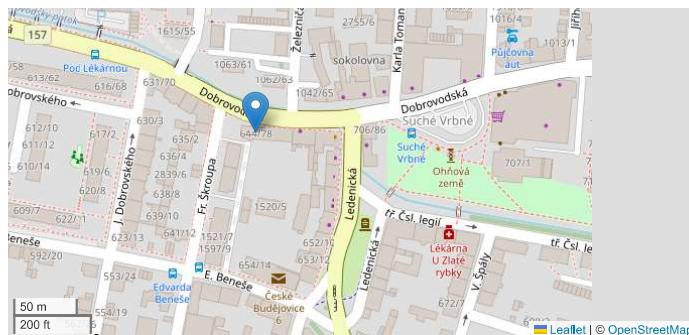


Tento dokument byl vytvořen automatizovaným systémem. Zjištěné informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter. Zjištěné údaje o nemovitosti jsme doplnili o slovní komentáře, připravené ve spolupráci s odborníky, abychom vám umožnili informacím lépe porozumět a nalézt cestu, jak se vyhnout případným komplikacím. Za účelem ověření údajů, zjištění podrobnějších informací či získání právně garantovaného vykladu uvedených údajů vám doporučujeme obrátit se na příslušné odborníky.

Základní informace

Číslo reportu	2026041125
Čas vytvoření	21.05.2026 11:07:53
Typ nemovitosti	Byt č. 3
Adresa	Dobrovodská č.p. 644/78, 370 06, České Budějovice 5, České Budějovice



Souhrnný přehled

Zde najdete stručný výčet oblastí, které jsme prověřovali. Tato tabulka slouží především pro snadnou a rychlou orientaci v reportu. Najdete zde mimo jiné, kolik záznamů nebo jaké hodnoty jsme v dané oblasti zjistili. Z indexu rizika také jednoduše vyčtete, zda zjištěný záznam nebo hodnota může představovat potenciální riziko. Bližší detail najdete v jednotlivých oblastech níže v reportu.x

Tabulka prověřených oblastí

Oblast	<u>Riziko povodní</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	2
Index rizika	✓ nízké
Oblast	<u>Radonové riziko</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	1
	✓ nízké nebo žádné
Oblast	<u>Hluková zátěž</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	0
	individuální vyhodnocení
Oblast	<u>Vegetace</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	0
	individuální vyhodnocení
Oblast	<u>Záplavová území</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	4
	individuální vyhodnocení
Oblast	<u>Poddolovaná území a důlní díla</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	0
	individuální vyhodnocení

Oblast	<u>Chráněná území</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	0
<u>individuální vyhodnocení</u>	
Oblast	<u>BPEJ</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	1
<u>individuální vyhodnocení</u>	
Oblast	<u>Vodní toky a plochy</u>
Prověřeno	✓
Záznamy	1
<u>individuální vyhodnocení</u>	

Základní informace z katastru nemovitostí

Obsahuje základní informace z katastru nemovitostí, jako je rozloha pozemku, pozemky evidované na LV, ID bytové jednotky, číslo LV, způsob užití, apod.

Typ jednotky	Byt	Počet vlastníků	1
Způsob využití	Byt byt.z.	List vlastnictví č.	5872

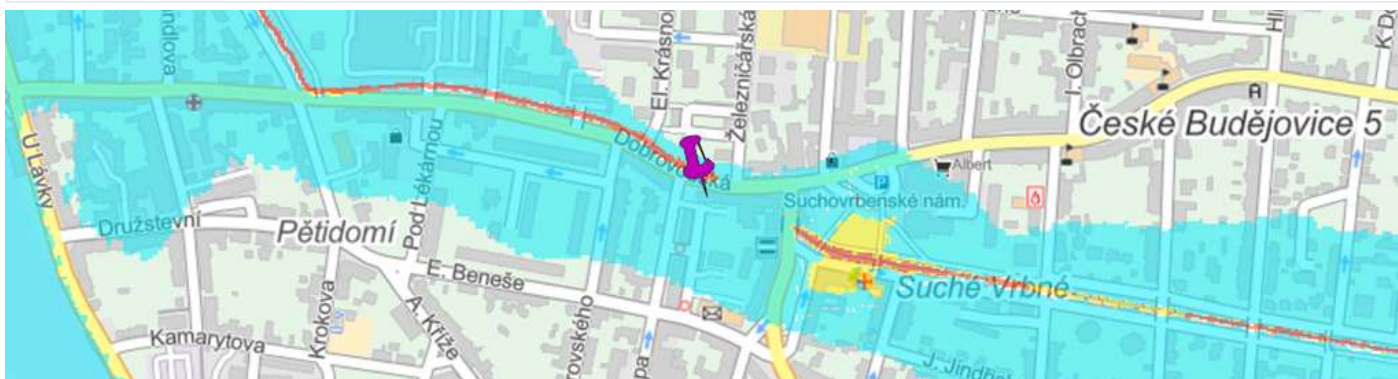
Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přírážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

Vysvětlení zóny povodňového rizika

Nemovitost se nachází v zóně s nízkým rizikem výskytu povodní. Každá pojišťovna má svůj způsob hodnocení a může uplatnit přírážku za připojištění rizika povodní, v tomto případě je to však méně pravděpodobné. Pokud se chystáte poskytnout nemovitost do zástavy k hypotečnímu úvěru, bude banka pravděpodobně požadovat připojištění rizika povodní. Záleží na individuálním posudku odhadce či schvalovatele.

2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[48.970813354078, 14.501097890094](#)

1166833.38, 753945.82

23391162

Zaměřeno s přesností na definiční bod

Hrozí v dané lokalitě reálný výskyt povodní/záplav?

✓ **SPÍŠE NE**

Bude banka požadovat pojištění proti povodním?

✓ **ANO, JE TO MOŽNÉ**

Hrozí od pojišťovny přírážka za riziko povodní/záplav?

✓ **ANO, JE TO MOŽNÉ**

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>

Radonový index

Radon je přírodní radioaktivní plyn, který je na úrovni přírodního pozadí trvalou složkou životního prostředí, kterou nelze regulovat. Při nedostatečné izolaci objektu může však v důsledku teplotního a tlakového rozdílu pronikat ve zvýšeném množství do vnitřního ovzduší staveb a vnitřní ozáření plicní tkáně. V zájmu každého vlastníka a uživatele stavby je tedy znát a případně aktivně ovlivňovat koncentraci radonu v obytném prostoru. Kromě toho může být uživatel stavby vystaven zevnímu záření gama, které pochází především z použitých stavebních materiálů.

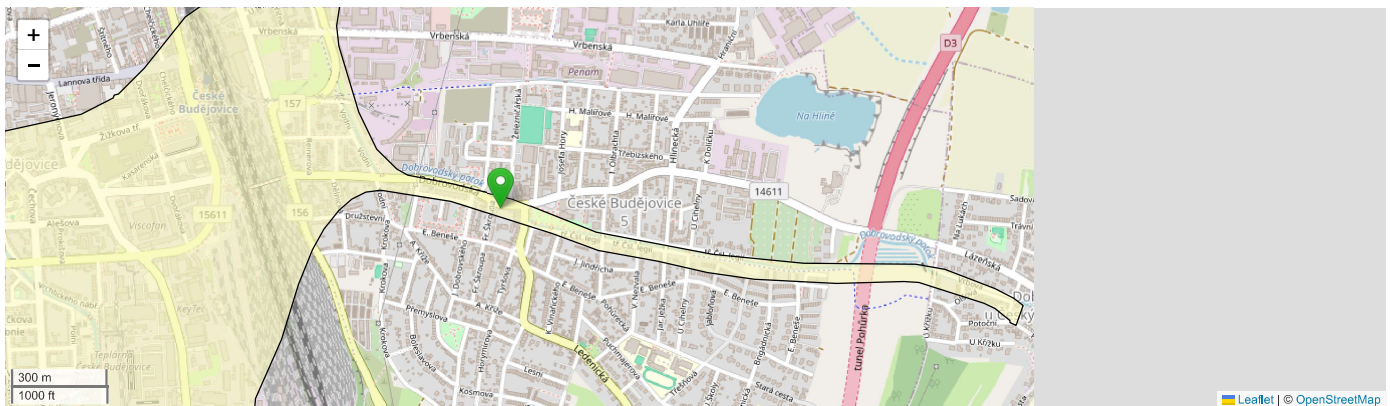
Koncentrace radonu v ovzduší stavby a příkon fotonového dávkového ekvivalentu záření gama by proto měly být důležité informace při rozhodování o koupi nemovitosti. Požadavky na úroveň přírodního ozáření ve stavbách uvádí § 95 vyhlášky č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění č. 2005 Sb. Směrná hodnota pro objemovou aktivitu radonu ve stávajících stavbách zapodminek běžného užívání je 400 Bq/m³ a pro příkon fotonového dávkového ekvivalentu 1 μSv/hod. Pro novostavby jsou směrné hodnoty 200 Bq/m³ a 0,5 μSv/hod.

Míra radonového rizika je rozdělena do tří úrovní podle radonového indexu na nízký, střední, vysoký. Aplikace zobrazuje údaje o radonovém riziku z podloží a radonu v objektech provybranou administrativní jednotkou.

Informace jsou orientační a neslouží k přímému odečtu radonového indexu pozemku pro účel stavebního povolení. Pro zjištění přesných hodnot je potřeba vždy zajistit měření kvalifikovaným specialistou. V reportu zobrazujeme výřez z mapy radonového rizika, legendu k radonovému riziku a zjištěný radonový index.

Zdroj: <https://mapy.geology.cz/radon/>

1 - Nízký radonový index



Legenda k radonovému riziku

Radonový index

- vysoký
- střední
- nízký

Radonový index - bodové měření

- vysoký
- střední
- nízký
- neklasifikováno

Hluková zátěž

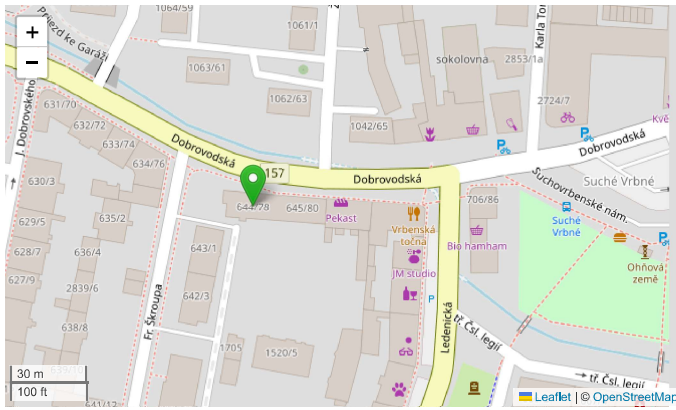
V současné době patří hluk k významným ukazatelům kvality životního prostředí a faktorům ovlivňujícím zdraví obyvatel. Nadměrný hluk je zdrojem stresu, který je příčinou celé řady civilizačních onemocnění. Za nejčastěji se vyskytující účinek hluku na člověka je považováno obtěžování hlukem, tj. subjektivní efekty akustické nepohody, dále se jedná o rušení spánku a ovlivnění činností (práce, odpočinek). Nejzávažnější zdravotní účinky hluku jsou účinky na sluchový orgán a kardiovaskulární systém, hladiny hluku způsobující tyto zdravotní následky však nejsou v komunálním prostředí dosahovány. Podobně jako na člověka působí hluk i na živočichy, což může vést k narušení populace a ztrátě biodiverzity.

Na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES o hodnocení a řízení hluku ve venkovním prostředí (Směrnice Environmental Noise Directive, END) je Česká republika jako členský stát EU povinna pořizovat Strategické hlukové mapy (SHM) a navazující akční plány (AP). SHM se pořizují v pravidelných pětiletých cyklech, poslední výsledky jsou z roku 2017. SHM se pořizují pro hluk v okolí pozemních komunikací, železničních tratí nebo aglomerací. Hluková zátěž obyvatelstva v ČR není plošná, soustřeďuje se do okolních hlavních dopravních komunikací. Hladinám hluku přesahujícím stanovené mezní hodnoty je v ČR vystaveno 2,8 % obyvatel celodenně a 3,3 % obyvatel v noci.

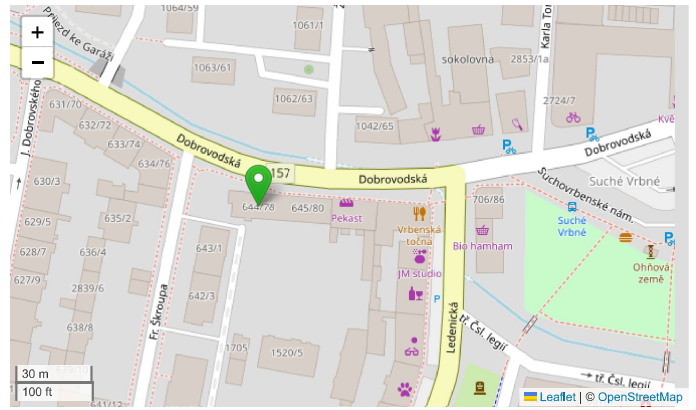
V reportu zobrazujeme strategické hlukové mapy s hodnotami naměřeného hluku ve dne a v noci v okolí aglomerací, průmyslových oblastí, pozemních komunikací a železničních tratí a letecké dopravy.

Aglomerace

V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.

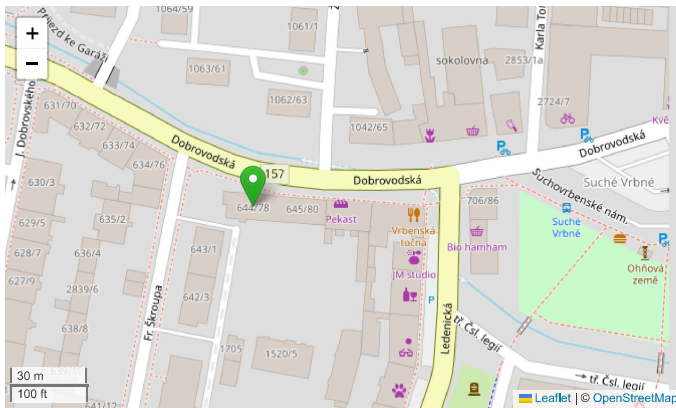


V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.

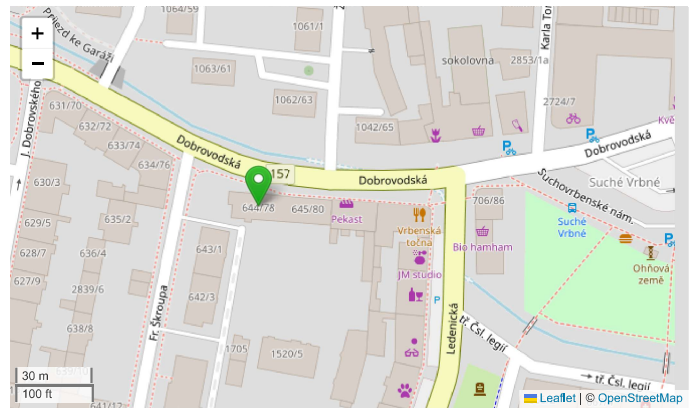


Průmysl

V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.

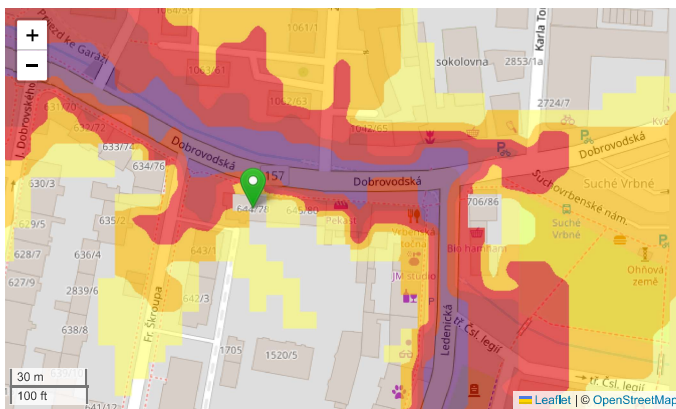


V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.

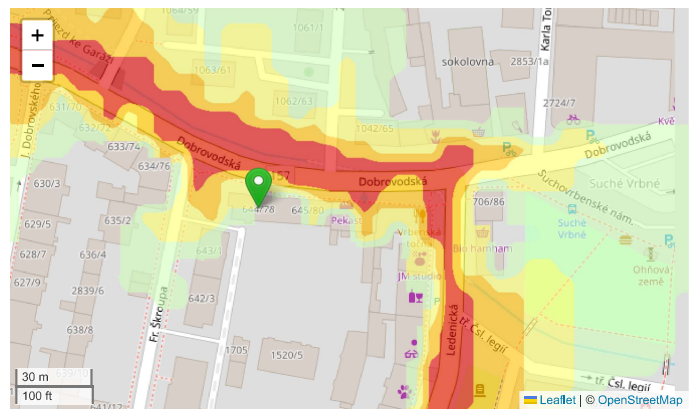


Automobilová doprava

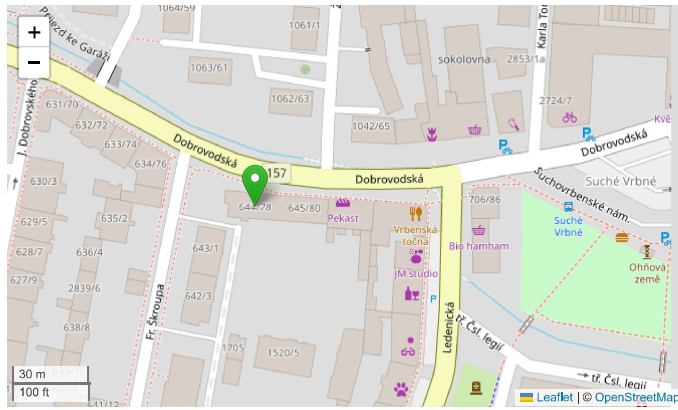
V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.



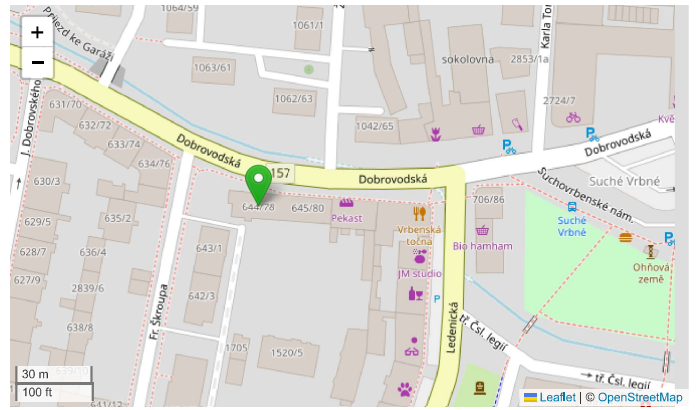
V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.



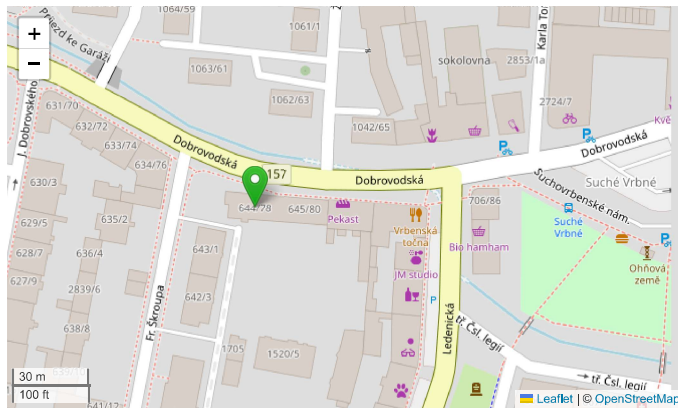
V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.



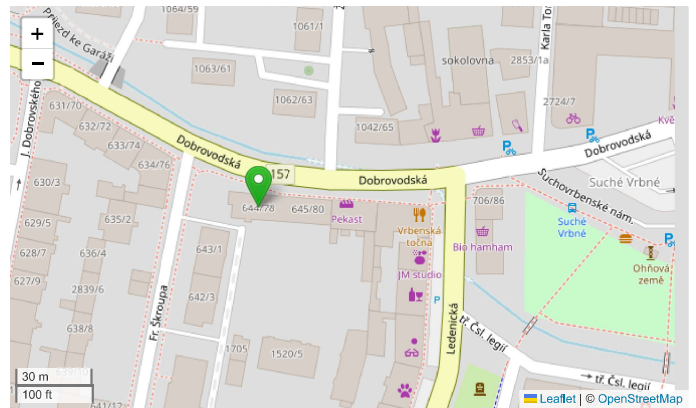
V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.



V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.

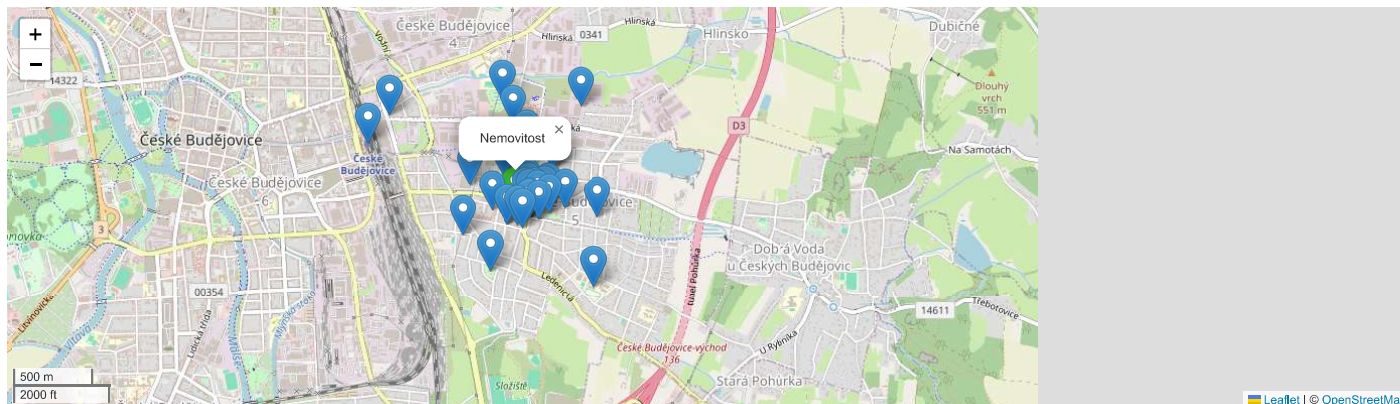


V daném místě nebyla zjištěna hodnota hlukového ukazatele.



Občanská vybavenost

Body zájmu zobrazuje základní občanskou vybavenost okolí. Zaměřujeme se primárně na základní okruh míst a institucí, které mohou být pro vás potenciálně důležité. Mimo výpisu jednotlivých bodů a zobrazení na mapě přidáváme i vzdálenost od prověřované nemovitosti.



MHD

Edvarda Beneše | 114 m (1 min)

Edvarda Beneše | 117 m (1 min)

Suché Vrbné | 123 m (2 min)

Škola

Škola | 336 m (4 min)

Česko-anglické gymnázium | 340 m (4 min)

Základní škola Pohůrecká | 700 m (9 min)

Bankomat

Česká spořitelna | 208 m (3 min)

Mateřská škola

Mateřská škola Sedmikráska | 362 m (5 min)

Fazolka | 973 m (12 min)

Hasiči

Hasičský sbor JČ kraje | 314 m (4 min)

Turistika

Pomník Obětem 1. a 2. světové války | 112 m (1 min)

MMCB | 114 m (1 min)

MMCB | 140 m (2 min)

Obchod / supermarket

Bio hamham | 88 m (1 min)

Obchod | 91 m (1 min)

Albert | 191 m (2 min)

Sportoviště

sokolovna | 99 m (1 min)

Místo | 199 m (2 min)

Místo | 277 m (3 min)

Pošta

České Budějovice 6 | 115 m (1 min)

Dětské hřiště

Hřiště | 141 m (2 min)

Hřiště | 229 m (3 min)

Hřiště | 363 m (5 min)

Ubytování

Penzion Begonie | 515 m (6 min)

Solníčka | 752 m (9 min)

Restaurace

Vrbenská točna | 63 m (1 min)

Místo | 144 m (2 min)

Kantýna u světél | 308 m (4 min)

Vlak

České Budějovice | 997 m (12 min)

Lékárna

Lékárna U Zlaté ryby | 170 m (2 min)

Úřad

Celní úřad, detašované pracoviště | 514 m (6 min)

Příroda

Magistrát města České Budějovice | 214 m (3 min)

Magistrát města České Budějovice | 423 m (5 min)

Dubičny potok rezidence | 674 m (8 min)

Záplavová území

Tento zdroj ukazuje, zda je konkrétní místo ohroženo povodněmi, a pokud ano, jaký typ povodně může zasáhnout dané území. Povodňová rizika se vyjadřují pomocí čtyř základních kategorií:

- **Q5 (pětiletá voda)** – povodeň, která se statisticky opakuje přibližně jednou za 5 let.
- **Q20 (dvacetiletá voda)** – povodeň s pravděpodobností výskytu jednou za 20 let.
- **Q100 (stoletá voda)** – tzv. stoletá povodeň, s pravděpodobností 1 % výskytu za rok. Standard pro povolování staveb.
- **Q500 (pětisetletá voda)** – extrémní povodeň, s pravděpodobností 0,2 % výskytu za rok. Používá se pro krizové scénáře.

Kromě těchto kategorií jsou evidovány i historické povodně a tzv. aktivní záplavové zóny, kudy voda skutečně proudí. U parcel se navíc zobrazují i doplňující údaje:

- **Rozloha (m²)** – plocha, která by mohla být povodní zasažena, vyjádřená v metrech čtverečních.

- **Vzdálenost (m)** – nejkratší vzdálenost od pozemku k hranici záplavového území, v metrech.

Název řeky	Kategorie Q	Rozloha [m2]	Vzdálenost [m]
Dobrovodská stoka	5	0	10.31
Dobrovodská stoka	20	0	9.05
Dobrovodská stoka	100	400.96	0
?	1000	0	13.40

▲ Poddolovaná území a důlní díla

Zdrojem jsou data o územích ovlivněných těžbou. Poddolování vzniká důlní činností, kdy se pod povrchem vytvářejí dutiny. To může vést k nestabilitě terénu, sesuvům či propadům. V okruhu 50 metrů od parcely lze zjistit přítomnost **poddolovaných oblastí** a **důlních děl** (šachty, štol, úpadnice).

U každého záznamu je uveden typ těžby, těžžený materiál (např. uhlí, kaolin), období těžby a vzdálenost od vybraného místa.

Dle zjištěných dat/informací se v dané oblasti nenachází poddolovaná území a důlní díla

🌲 Chráněná území

Tento zdroj zobrazuje, zda se v okolí pozemku (do 100 metrů) nachází chráněná přírodní oblast. Pro každou lokalitu se uvádí tyto údaje:

- **Název** – oficiální jméno chráněného území.
- **Typ** – označení podle datového zdroje (např. EVL, MZCHU, MZCHU_OP).
- **Category** – kategorie ochrany (např. EVL, PR, OP).
- **Rozloha (m²)** – plocha, která je na konkrétní parcele z chráněného území zasažena (často 0, pokud leží jen v blízkosti).
- **Total area (m²)** – celková výměra celého chráněného území.
- **Vzdálenost (m)** – nejkratší vzdálenost od pozemku k hranici chráněného území.

V datech se objevují i zkratky pro typy chráněných území:

- **EVL** – Evropsky významná lokalita (součást soustavy Natura 2000).
- **PR** – Přírodní rezervace (menší území se soustředěnými přírodními hodnotami).
- **NPR** – Národní přírodní rezervace (nejcennější maloplošné území v rámci státu).
- **PP** – Přírodní památka (menší lokalita chráněná pro přírodní, geologické či estetické hodnoty).
- **OP** – Ochranné pásmo (okolí chráněného území, kde platí zvláštní režim).
- **MZCHU** – Maloplošné zvláště chráněné území (souhrnné označení pro PR, PP, NPR, NPP).
- **MZCHU_OP** – Ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území.
- **CHKO** – Chráněná krajinná oblast (rozsáhlejší území s významnou krajinou).
- **NP** – Národní park (nejvyšší stupeň ochrany přírody v ČR).

Dle zjištěných dat/informací se v dané oblasti nenachází chráněná území

📄 Bonitovaná půdně ekologická jednotka

BPEJ je klasifikační systém hodnocení zemědělských půd. Každá jednotka má svůj kód a zahrnuje soubor údajů:

- **Cena** – orientační hodnota půdy v korunách na m².
- **Klimatická oblast** – číslo určující klimatické podmínky (teplota, srážky).
- **HPJ** – hlavní půdní jednotka, popisuje typ půdy a její fyzikální vlastnosti.
- **Ziskovost** – ekonomická rentabilita využití půdy.
- **Druh ochrany** – kategorie ochrany půdy (např. I–V).
- **Sklon** – sklonitost pozemku v %, která ovlivňuje erozi a hospodářské využití.
- **Hloubka** – efektivní hloubka půdního profilu, důležitá pro pěstování plodin.
- **Rozloha (m²)** – výměra hodnocené půdy v metrech čtverečních.

Díky BPEJ lze přesně určit kvalitu půdy, její úrodnost, vhodnost pro hospodářské využití i tržní hodnotu.

Kód	Cena	Klimatická oblast	HPJ	Ziskovost	Druh ochrany	Sklon	Hloubka	Rozloha [m2]
55600	10.7	5	56	57	I.	0	0	400.96

Vegetace

Tento zdroj ukazuje, jaký typ vegetace se na daném území nachází – například zahrady, sady, parky, vinice nebo chmelnice. Součástí je také údaj o velikosti:

- **Rozloha (m²)** – plocha pokrytá konkrétním typem vegetace, uvedená v metrech čtverečních.

Tyto informace dávají přehled o charakteru krajiny a využití území pro zemědělské nebo rekreační účely.

Dle zjištěných dat/informací se v dané oblasti nenachází vegetace

Vodní toky a plochy

Zdroj informuje o nejbližších vodních tocích a plochách, jako jsou řeky, potoky, rybníky nebo přehrady. Uvádí jejich názvy, typ a vzdálenost od místa. Tyto údaje jsou důležité pro posuzování dostupnosti vody, rizika záplav i plánování hospodaření s krajinou.

Název	Typ	Vzdálenost [m]
Dobrovodský potok	Vodní tok	19.58