CENTRUM RIEŠENÍ NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU

ČÍSLO AUDITU
**A-2026-0001**

**ILUSTRAČNÁ UKÁŽKA – pozemok, vlastníci a všetky údaje sú vymyslené**

POZEMKOVÝ AUDIT · BALÍK PRÉMIUM

# Je tento pozemok stavebný?

## Parcela KN-C 1234/5 · k. ú. Ukážkovo

obec Ukážkovo, okres Zvolen · LV č. 1456 · 1 120 m²

ODPOVEĎ

## ÁNO, S PODMIENKAMI

Rodinný dom sa na pozemku postaviť dá. Treba však rátať s ochranným pásmom elektrického vedenia, vyňatím z poľnohospodárskej pôdy a riešením vody a odpadovej vody.

| | |
|---|---|
| ÚČEL<br>**Rodinný dom (1 bytová jednotka)** | DÁTUM<br>**8. 11. 2026** |
| STAV ÚDAJOV<br>**Údaje z verejných registrov k 5. 11. 2026, obhliadka 6. 11. 2026** | VYPRACOVAL<br>**Ondrej Maľa, stavebné a pozemkové riešenia** |

# Súhrn na jednej strane

| 12 | 5 | 1 |
|---|---|---|
| V PORIADKU | POZOR | RIZIKO |

## Hlavné zistenia

- **Ochranné pásmo vedenia VN 22 kV zasahuje do severnej časti pozemku (cca 190 m², 17 % výmery). V tejto časti nesmie stáť stavba.**
- **Pozemok je orná pôda. Pred povolením stavby je potrebné vyňatie z poľnohospodárskej pôdy.**
- **V ulici nie je verejná kanalizácia a vodovod je vzdialený cca 80 m. Počítajte s predĺžením vodovodu alebo studňou a s ČOV či žumpou.**
- **Na pozemku viazne vecné bremeno – právo prechodu v prospech suseda pozdĺž východnej hranice.**

## Čo musíte splniť, aby ste mohli stavať

1. Umiestniť dom mimo ochranného pásma VN 22 kV, teda do južnej a strednej časti pozemku.
2. Vybaviť vyňatie pozemku z poľnohospodárskej pôdy (pred povolením stavby).
3. Zabezpečiť vodu: predĺženie verejného vodovodu (cca 80 m) alebo vlastnú studňu.
4. Riešiť odpadovú vodu: domová ČOV so vsakom alebo žumpa.
5. Rešpektovať regulatívy územného plánu: max. 2 nadzemné podlažia, zastavanosť do 30 %, stavebná čiara 6 m.
6. Ponechať voľný pás pre právo prechodu suseda pozdĺž východnej hranice (3 m).

## Kde môže stáť dom

**cca 626 m²**

maximálne 336 m² zastavanej plochy (30 % podľa územného plánu)

1. Šírka: 28 m – 2 m (odstup od západnej hranice) – 3 m (pás vecného bremena) = 23 m
2. Hĺbka: 40 m – 6 m (stavebná čiara od ulice) – 6,8 m (ochranné pásmo VN) = 27,2 m
3. Plocha, kde môže stáť dom: 23 m × 27,2 m = 625,6 m²
4. Limit územného plánu: 1 120 m² × 30 % = 336 m² zastavanej plochy
5. Záver: pre bežný rodinný dom (120 – 200 m² zastavanej plochy) je miesta dosť.

**NÁKLADY NA PRÍPRAVU POZEMKU**

**17 400 € – 33 300 €**

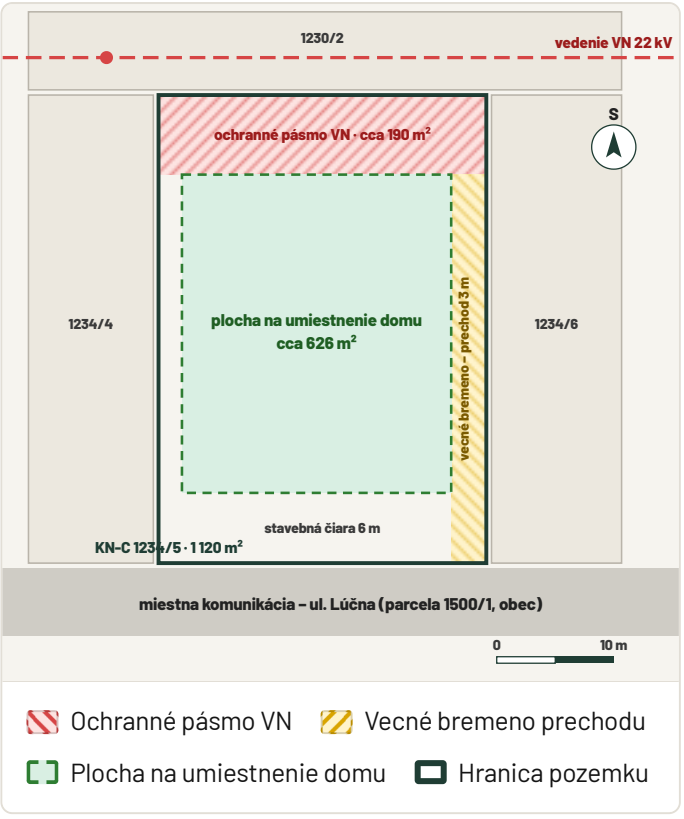
orientačné náklady na pripojenie a prípravu pozemku (bez stavby domu)

## Semafor rizík

| OBLASŤ | STAV | ZISTENIE |
|---|---|---|
| **Vlastníctvo a ťarchy** | Pozor | 1 vlastník, vecné bremeno – právo prechodu |
| **Územný plán** | Pozor | Bývanie v RD, max. 2 NP, zastavanosť do 30 % |
| **Druh pozemku a pôda** | Pozor | Orná pôda – nutné vyňatie, BPEJ skupina 6 |
| **Prístup z verejnej cesty** | V poriadku | Priamo z miestnej komunikácie vo vlastníctve obce |
| **Elektrina** | V poriadku | Vedenie NN v ulici, cca 15 m |
| **Voda** | Pozor | Verejný vodovod cca 80 m od pozemku |
| **Kanalizácia** | Pozor | V ulici nie je – ČOV alebo žumpa |
| **Plyn** | V poriadku | STL plynovod v ulici (vyjadrenie SPP-D) |
| **Ochranné pásma** | Riziko | VN 22 kV – zasahuje cca 190 $m^2$ pozemku |
| **Záplavy** | V poriadku | Mimo záplavových čiar, Q100 cca 340 m |
| **Zosuvy a svahové deformácie** | V poriadku | Žiadna evidovaná do 1 km |
| **Sklon terénu** | V poriadku | Priemer 6 %, maximum 11 % |
| **Pohyb terénu (satelit)** | V poriadku | −0,8 mm/rok – stabilné |
| **Radón** | V poriadku | Stredné radónové riziko |
| **Chránená príroda, Natura 2000, CHVO** | V poriadku | Mimo chránených území |
| **Pamiatková ochrana** | V poriadku | Mimo pamiatkovej zóny |
| **Environmentálne záťaže a skládky** | V poriadku | Najbližšia záťaž 3,2 km |
| **Internet a mobilný signál** | V poriadku | Optika v obci, 4G/5G pokrytie |

## 01 Identifikácia pozemku

| | |
|---|---|
| **Katastrálne územie** | Ukážkovo (kód 800000, ilustračne) |
| **Obec / okres** | Ukážkovo / Zvolen |
| **Register a číslo parcely** | KN-C 1234/5 |
| **List vlastníctva** | LV č. 1456 |
| **Výmera podľa LV** | 1 120 m² |
| **Druh pozemku** | Orná pôda (kód 2) |
| **Umiestnenie** | V zastavanom území obce (intravilán) |
| **Tvar a rozmery** | Obdĺžnik, cca 28 × 40 m, obvod 136 m |
| **Parcela registra E** | Neexistuje – vlastníctvo je vedené len na KN-C |
| **Stavby na pozemku (ZBGIS)** | Žiadne |
| **Pozemkové úpravy** | Neprebiehajú |




ⓘ Hranice v katastrálnej mape nie sú geodetické zameranie. Pred kúpou odporúčame vytýčenie hraníc geodetom.

## 02 List vlastníctva s výkladom

Ukážkovo · LV č. 1456 · výpis z LV k 5. 11. 2026

### Časť A – majetková podstata

| PARCELA | VÝMERA | DRUH | POZNÁMKA |
|---|---|---|---|
| 1234/5 | 1 120 m² | Orná pôda | Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce |

### Časť B – vlastníci

| POR. | VLASTNÍK | PODIEL | TITUL NADOBUDNUTIA |
|---|---|---|---|
| 1 | Vzorový Ján, r. Vzorový, Ukážkovo 12 | 1/1 | Kúpna zmluva V-456/2009 |

## Časť C – ťarchy a ich výklad

⚠ **Vecné bremeno – právo prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom cez parcelu KN-C 1234/5 v páse šírky 3 m pozdĺž východnej hranice v prospech vlastníka parcely KN-C 1234/6, podľa V-123/2015**

**Po ľudsky:** Sused má právo chodiť a jazdiť po 3 m širokom páse pozdĺž východnej hranice. Bremeno prechádza na každého nového vlastníka. Pás nemôžete zastavať ani trvalo zahradiť bez dohody so susedom. Bránu alebo plot je potrebné riešiť tak, aby prechod umožnili.

- Záložné právo: nie je zapísané
- Exekúcia, exekučné záložné právo: nie je zapísané
- Predkupné právo: nie je zapísané
- Poznámky (súdne spory, konania): nie sú zapísané

**Čo to znamená:** Vlastníctvo je jednoduché – jeden vlastník v celosti. Jediné obmedzenie je vecné bremeno prechodu, ktoré znižuje využiteľnú šírku pozemku o 3 m.

---

## 03 Územný plán a regulatívy

OD BALÍKA ŠTANDARD

| DOKUMENT | FUNKČNÉ VYUŽITIE |
|---|---|
| **Územný plán obce Ukážkovo v znení zmien a doplnkov č. 3 (ilustračne)** | **Plochy bývania v rodinných domoch (B1)** |

| | |
|---|---|
| **Prípustné funkcie** | Rodinné domy, doplnkové stavby (garáž, altánok), drobná občianska vybavenosť |
| **Neprípustné funkcie** | Výroba, sklady, chov hospodárskych zvierat vo veľkom |
| **Maximálna podlažnosť** | 2 nadzemné podlažia alebo 1 NP + podkrovie |
| **Maximálna zastavanosť** | 30 % výmery pozemku = 336 $m^2$ |
| **Minimálny podiel zelene** | 40 % výmery pozemku = 448 $m^2$ |
| **Stavebná čiara** | 6 m od hranice s miestnou komunikáciou |
| **Odstupy** | Min. 2 m od bočných hraníc pozemku |
| **Strecha** | Šikmá alebo plochá, bez obmedzenia farby |

**Čo to znamená:** Rodinný dom je v tejto lokalite hlavná prípustná funkcia. Územný plán neobmedzuje typ domu nad rámec podlažnosti, zastavanosti a stavebnej čiary.

**Záväzné je len stanovisko obce. Pred kúpou odporúčame požiadať obec o územnoplánovaciu informáciu – vybavíme ju za vás.**

## 04 Prístup a cesta

| | |
|---|---|
| **Najbližšia komunikácia** | Miestna komunikácia ul. Lúčna, asfaltová, šírka cca 5 m |
| **Napojenie** | Priamo – pozemok hraničí s komunikáciou v dĺžke 28 m |
| **Cestná parcela** | KN-C 1500/1, LV č. 1, vlastník: obec Ukážkovo |
| **Právny prístup** | Zabezpečený – komunikácia je vo vlastníctve obce |
| **Ochranné pásmo cesty** | Neuplatňuje sa – miestna komunikácia v zastavanom území |
| **Zimná údržba** | Áno, zabezpečuje obec (podľa informácie obce) |

**Čo to znamená:** Prístup je bez problémov. Na vjazd na pozemok bude potrebné povolenie na zriadenie vjazdu od obce.

## 05 Inžinierske siete

| SIEŤ | STAV | ZISTENIE | VZDIALENOSŤ | SPRÁVCA | RIEŠENIE |
|---|---|---|---|---|---|
| **Elektrina** | V poriadku | Nadzemné vedenie NN v ulici | cca 15 m | Stredoslovenská distribučná | Prípojka a elektromerový rozvádzač na hranici pozemku |
| **Voda** | Pozor | Verejný vodovod končí pri dome č. 18 | cca 80 m | Vodárenská spoločnosť (ilustračne) | Predĺženie vodovodu alebo vlastná studňa |
| **Kanalizácia** | Pozor | Verejná kanalizácia v ulici nie je | – | – | Domová ČOV so vsakom alebo vodotesná žumpa |
| **Plyn** | V poriadku | STL plynovod v ulici | cca 8 m | SPP-distribúcia | Prípojka plynu, prípadne tepelné čerpadlo bez plynu |
| **Internet** | V poriadku | Optická sieť v obci, 2 poskytovatelia | – | – | Bez obmedzení |
| **Mobilný signál** | V poriadku | 4G všetci operátori, 5G jeden operátor | – | – | Bez obmedzení |

### Vyjadrenia správcov sietí OD BALÍKA ŠTANDARD

| SPRÁVCA | TYP | OBSAH VYJADRENIA |
|---|---|---|
| **Stredoslovenská distribučná** | Vyjadrenie o existencii sietí | V záujmovom území sa nachádza NN vedenie a VN 22 kV vedenie |
| **SPP-distribúcia** | Vyjadrenie o existencii sietí | STL plynovod DN 63 v ulici Lúčna |
| **Vodárenská spoločnosť** | Vyjadrenie o existencii sietí | Verejný vodovod DN 100 končí cca 80 m od pozemku |

ⓘ Vyjadrenia o existencii sietí nie sú vyjadrenia k pripojeniu. Kapacitu a podmienky pripojenia určí správca siete na žiadosť stavebníka.

**Čo to znamená:** Elektrina a plyn sú pri pozemku. Voda a odpadová voda budú najväčšia investícia pri príprave pozemku.

## 06 Ochranné pásma

| ZARIADENIE | STAV | VZDIALENOSŤ | ŠÍRKA PÁSMA | ZÁSAH DO POZEMKU | PRÁVNY ZÁKLAD |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nadzemné vedenie VN 22 kV (holé vodiče)** | ⊗ Riziko | 3,2 m severne od hranice | 10 m od krajného vodiča | **cca 190 m² (pás 6,8 m × 28 m)** | § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike |
| **Nadzemné vedenie NN** | ✓ V poriadku | cca 15 m (ulica) | zákon neurčuje | **nie** | zásahy do stĺpov len so súhlasom prevádzkovateľa |
| **STL plynovod** | ✓ V poriadku | cca 8 m (ulica) | podľa vyjadrenia SPP-D | **nie** | zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike |
| **Cesta I. – III. triedy, diaľnica** | ✓ V poriadku | nad 500 m | – | **nie** | cestný zákon č. 135/1961 Zb. |
| **Železnica** | ✓ V poriadku | nad 1 km | – | **nie** | – |
| **Vodný tok** | ✓ V poriadku | cca 340 m | – | **nie** | – |
| **Les** | ✓ V poriadku | nad 500 m | – | **nie** | – |

### ⚠ Čo sa v ochrannom pásme nesmie

V ochrannom pásme vedenia VN je zakázané zriaďovať stavby a konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty vyššie ako 3 m a vykonávať činnosti, ktoré ohrozujú vedenie. Výnimku môže dať len prevádzkovateľ siete v záväznom vyjadrení.

### Možnosti riešenia

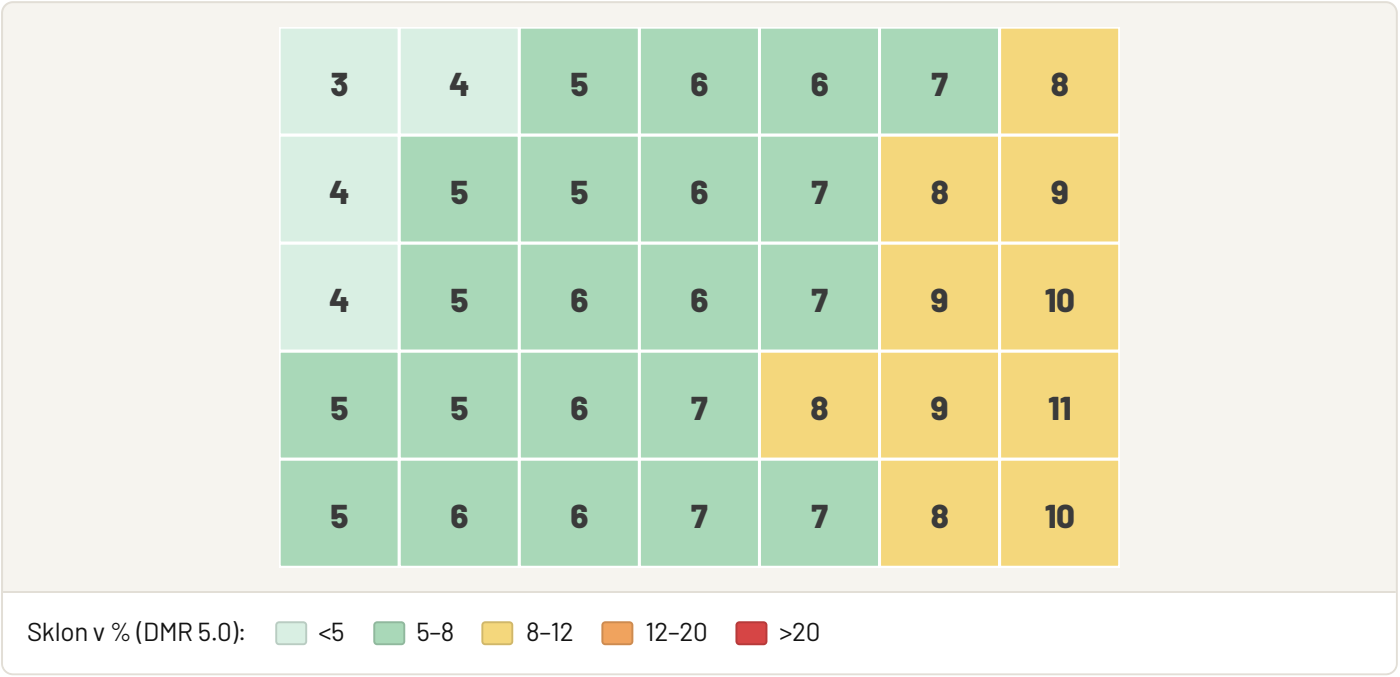
- Umiestniť dom mimo ochranného pásma – na tomto pozemku je to možné (pozri mapu).
- Pás pod vedením využiť ako záhradu, trávnik alebo parkovanie bez prístrešku.
- Preložka vedenia je možná, ale náklady znáša ten, kto ju vyvolal, a vyžaduje dohodu s prevádzkovateľom.

---

## 07 Prírodné riziká a terén

| OBLASŤ | STAV | VÝSLEDOK | PODROBNOSTI |
|---|---|---|---|
| **Záplavy (Q5 – Q1000)** | V poriadku | **Mimo všetkých záplavových čiar** | Najbližšia čiara Q100 cca 340 m (potok, ilustračne) |
| **Svahové deformácie** | V poriadku | **Žiadna do 1 km** | Atlas svahových deformácií ŠGÚDŠ |
| **Sklon terénu** | V poriadku | **Priemer 6 %, max. 11 %** | Mierny svah k juhu, prevýšenie cca 4 m na 40 m |
| **Pohyb terénu zo satelitov** | V poriadku | **–0,8 mm/rok (vertikálne)** | Copernicus EGMS 2020 – 2024, bunka 100 × 100 m – stabilné |
| **Radón** | V poriadku | **Stredné riziko** | Odporúčame radónový prieskum a izoláciu podľa výsledku |
| **Geológia** | V poriadku | **Sprašové hliny na neogénnych íloch** | Geologická mapa 1 : 50 000 – pri zakladaní počítať s prieskumom |

### Mapa sklonu terénu




**Čo to znamená:** Pozemok je z hľadiska prírodných rizík bez problémov. Mierny svah k juhu je pre dom skôr výhodou (výhľad, slnko).

## 08 Ochrana prírody, vôd a pamiatok

| OBLASŤ | STAV | VÝSLEDOK |
|---|---|---|
| **Chránené územia (NP, CHKO, PR, PP)** | V poriadku | Mimo |
| **Natura 2000 (CHVÚ, ÚEV)** | V poriadku | Mimo |
| **Chránená vodohospodárska oblasť** | V poriadku | Mimo |
| **Ochranné pásmo vodného zdroja** | V poriadku | Mimo (podľa vyjadrenia vodárne) |
| **Pamiatková rezervácia, zóna, ochranné pásmo** | V poriadku | Mimo |
| **UNESCO** | V poriadku | Mimo |

## 09 Pôda a vyňatie z poľnohospodárskej pôdy

| KÓD BPEJ | DRUH POZEMKU |
|---|---|
| **0870212 (ilustračne)** | **Orná pôda** |

| | |
|---|---|
| **Klimatický región** | 08 – mierne teplý, mierne vlhký |
| **Hlavná pôdna jednotka** | 70 – kambizeme na svahových hlinách |
| **Svahovitosť a expozícia** | 2 – mierny svah (3 – 7°) |
| **Skeletovitosť a hĺbka** | 1 – slabo skeletovitá, stredne hlboká |
| **Zrnitosť** | 2 – stredne ťažká (hlinitá) |
| **Skupina kvality** | 6 (z 9) |

ⓘ Pozemok nie je súčasťou dielu pôdneho bloku LPIS – nie je obhospodarovaný s dotáciou.

### Vyňatie z poľnohospodárskej pôdy

1. Pred povolením stavby je potrebné trvalé vyňatie pozemku (časti pod stavbou a spevnenými plochami) z poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z.
2. Žiadosť sa podáva na okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, s projektom umiestnenia stavby a výpočtom odvodu.
3. Výška prípadného odvodu závisí od kódu BPEJ a výmery – presnú sumu vypočítame v audite pre konkrétny projekt.

## 10 Záťaže, skládky, ložiská a hluk

| OBLASŤ | STAV | VÝSLEDOK |
|---|---|---|
| **Environmentálne záťaže do 5 km** | V poriadku | 1 – bývalá čerpacia stanica, 3,2 km (sanovaná, ilustračne) |
| **Skládky do 1 km** | V poriadku | Žiadne |
| **Chránené ložiskové územie, dobývací priestor** | V poriadku | Pozemok nezasahuje |
| **Hlukové zdroje (cesta I. tr., železnica, priemysel)** | V poriadku | Nad 500 m |

## 11 Okolie, vybavenosť a obec

| | |
|---|---|
| **Materská škola** | 0,6 km |
| **Základná škola** | 0,7 km |
| **Potraviny** | 0,4 km |
| **Všeobecný lekár** | 0,8 km |
| **Lekáreň** | 4,5 km |
| **Pošta** | 0,7 km |
| **Autobusová zastávka** | 0,3 km |
| **Železničná stanica** | 5,2 km |
| **Okresné mesto** | 9 km / cca 12 min autom |

| | |
|---|---|
| **Počet obyvateľov** | 1 240 (ilustračne) |
| **Vývoj za 10 rokov** | +8 % – obec rastie |
| **Priemerná ponuková cena pozemkov v okrese** | cca 60 – 90 €/m² (ilustračne) |

Vzdušné a cestné vzdialenosti z OpenStreetMap. Ceny sú priemer ponúk v okrese, nie odhad ceny tohto pozemku.

## 12 Slnko a orientácia

OD BALÍKA ŠTANDARD

| | |
|---|---|
| **Orientácia pozemku** | Dlhšia strana sever – juh, ulica na juhu |
| **Zatienenie terénom** | Bez zatienenia – horizont do 5° |
| **Solárny potenciál (FV)** | cca 1 120 kWh ročne z 1 kWp pri optimálnom sklone (ilustračne) |
| **Odporúčanie** | Obytné miestnosti a terasu orientovať na juh a západ, smerom do záhrady |

Model zohľadňuje len terén, nie budovy a stromy. Nie je to posudok preslnenia podľa noriem.

## 13 Obhliadka na mieste a dronové zábery

OD BALÍKA PRÉMIUM

Obhliadka: 6. 11. 2026, 10:00 – 11:30

- Hraničné body na rohoch pri ulici sú v teréne viditeľné, zadná hranica nie je označená.
- Pozemok je zarastený náletovými drevinami (cca 15 stromov do priemeru 20 cm) – počítajte s vyčistením, na niektoré môže byť potrebný súhlas obce na výrub.
- Terén je pevný, bez známok podmáčania. Susedné domy nemajú viditeľné trhliny.
- Stĺp vedenia VN stojí cca 12 m od severozápadného rohu pozemku. Vedenie je nad terénom vo výške cca 8 m.
- Sused (parcela 1234/6) právo prechodu reálne využíva – vjazd k jeho garáži. Vzťah je podľa neho bez sporov.
- Podľa obecného úradu sa v ulici plánuje kanalizácia v horizonte 3 – 5 rokov (zatiaľ bez stavebného povolenia).

V skutočnom audite sú tu fotografie z obhliadky a dronové zábery pozemku.

**Pohľad z ulice**

**Severná časť pod vedením VN**

**Pás vecného bremena**

**Dron – pohľad zhora**

**Dron – pozemok a okolie**

**Hraničný bod pri ulici**

## 14 Odhad nákladov na prípravu pozemku

OD BALÍKA ŠTANDARD

| POLOŽKA | OD | DO | POZNÁMKA |
|---|---|---|---|
| **Vytýčenie hraníc a polohopis (geodet)** | 300 € | 600 € | Odporúčame ešte pred kúpou |
| **Vyňatie z poľnohospodárskej pôdy** | 0 € | 2 000 € | Konanie + prípadný odvod podľa BPEJ |
| **Vyčistenie pozemku od drevín** | 400 € | 1 200 € | Podľa obhliadky |
| **Elektrická prípojka** | 1 500 € | 2 500 € | Vrátane elektromerového rozvádzača |
| **Voda – predĺženie vodovodu cca 80 m** | 7 000 € | 12 000 € | Alternatíva: studňa 3 000 – 6 000 € |
| **Odpadová voda – domová ČOV so vsakom** | 3 500 € | 6 000 € | Alternatíva: žumpa 2 000 – 3 500 € |
| **Plynová prípojka** | 1 500 € | 2 500 € | Ak nebudete kúriť tepelným čerpadlom, inak 0 € |
| **Inžinierskogeologický prieskum** | 500 € | 1 000 € | Kvôli ílovitému podložiu |
| **Radónový prieskum** | 150 € | 300 € | Stredné radónové riziko |
| **Vjazd na pozemok a spevnená plocha** | 2 550 € | 5 200 € | Podľa rozsahu |
| **Spolu** | **17 400 €** | **33 300 €** | **súčet položiek** |

ⓘ Ilustračné sumy. V skutočnom audite vychádzame z cien, ktoré sme platili pri reálnych pripojeniach a úpravách pozemkov v regióne.

## 15 Argumenty pri vyjednávaní ceny

OD BALÍKA ŠTANDARD

- **Ochranné pásmo VN obmedzuje 17 % výmery – túto časť nemožno zastavať.**
- **Chýba verejná kanalizácia a vodovod je 80 m ďaleko – kupujúci musí investovať cca 10 500 – 18 000 € navyše oproti plne zasieťovanému pozemku.**
- **Vecné bremeno prechodu znižuje využiteľnú šírku pozemku o 3 m.**
- **Pozemok je orná pôda – vyňatie je na náklady a riziko kupujúceho.**

**Čo to znamená:** Tieto zistenia sú legitímny argument na zníženie kúpnej ceny alebo na dohodu, že časť nákladov (napr. vyňatie) zabezpečí predávajúci.

## 16 Čo urobiť ďalej

| | KROK | KTO | KEDY |
|---|---|---|---|
| 1 | **Požiadať obec o územnoplánovaciu informáciu k parcele** | CRNM / kupujúci | Pred podpisom zmluvy |
| 2 | **Dať vytýčiť hranice pozemku geodetom** | Kupujúci | Pred podpisom zmluvy |
| 3 | **Overiť so susedom rozsah využívania práva prechodu** | Kupujúci | Pred podpisom zmluvy |
| 4 | **Vyjednať cenu s ohľadom na zistenia auditu** | Kupujúci | Pred podpisom zmluvy |
| 5 | **Podať žiadosť o vyňatie z poľnohospodárskej pôdy** | Stavebník / CRNM | Po kúpe, s projektom |
| 6 | **Požiadať správcov sietí o podmienky pripojenia** | Stavebník / CRNM | Pri príprave projektu |
| 7 | **Inžinierskogeologický a radónový prieskum** | Stavebník | Pred projektom |
| 8 | **Projekt a povolenie stavby** | Projektant / CRNM | Po vyňatí a vyjadreniach |

Vybavenie stavebného povolenia, vyňatia aj vyjadrení sietí je samostatná služba CRNM. Klientom s auditom započítame cenu balíka do ceny vybavenia povolenia.

**+421 903 730 316 · crnm.info@gmail.com · crnm.sk**

## 17 Zdroje, metodika a obmedzenia

| ÚDAJE | ZDROJ | STAV K |
|---|---|---|
| **Kataster nehnuteľností – ESKN, ZBGIS, katastrálna mapa** | Úrad geodézie, kartografie a katastra SR | 5. 11. 2026 |
| **List vlastníctva** | Okresný úrad, katastrálny odbor | 5. 11. 2026 |
| **Územný plán obce** | Obec Ukážkovo, register územnoplánovacej dokumentácie | 5. 11. 2026 |
| **Mapy povodňového ohrozenia Q5 – Q1000** | Slovenský vodohospodársky podnik | 5. 11. 2026 |
| **Atlas svahových deformácií, radónové riziko, geologická mapa 1 : 50 000, ložiská, skládky** | Štátny geologický ústav Dionýza Štúra | 5. 11. 2026 |
| **Digitálny model reliéfu DMR 5.0** | Úrad geodézie, kartografie a katastra SR | 5. 11. 2026 |
| **Pohyb terénu – EGMS Ortho 2020 – 2024** | Copernicus (Európska komisia) | 5. 11. 2026 |
| **Chránené územia, Natura 2000** | Štátna ochrana prírody SR | 5. 11. 2026 |
| **CHVO, verejné vodovody a kanalizácie, environmentálne záťaže** | Výskumný ústav vodného hospodárstva / register EZ | 5. 11. 2026 |
| **Pamiatková ochrana** | Pamiatkový úrad SR | 5. 11. 2026 |
| **BPEJ, LPIS** | NPPC – VÚPOP, Pôdohospodárska platobná agentúra | 5. 11. 2026 |
| **Cesty, siete, občianska vybavenosť** | OpenStreetMap (ODbL) | 5. 11. 2026 |
| **Vyjadrenia o existencii sietí** | SSD, SPP-distribúcia, vodárenská spoločnosť | 2. – 5. 11. 2026 |
| **Solárny potenciál** | JRC PVGIS (Európska komisia) | 5. 11. 2026 |
| **Pokrytie internetom a mobilným signálom** | Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií | 5. 11. 2026 |
| **Obyvateľstvo, ceny** | Štatistický úrad SR, Národná banka Slovenska | 5. 11. 2026 |

### Ako hodnotíme

**V poriadku** Zistenie nebráni výstavbe ani nezvyšuje náklady nad bežnú mieru.

**Pozor** Výstavba je možná, ale treba splniť podmienku, vybaviť povolenie alebo počítať s nákladmi navyše.

**Riziko** Zistenie výrazne obmedzuje využitie pozemku alebo môže výstavbu znemožniť.

| | |
|---|---|
| Neoverené | Údaj nebolo možné overiť z dostupných zdrojov. Neoverené nikdy neznamená v poriadku. |

## Obmedzenia auditu

- Audit je odborný prehľad z verejných registrov, vyjadrení a obhliadky. Nie je to znalecký posudok, právne stanovisko ani územnoplánovacia informácia obce.
- O povolení stavby rozhoduje stavebný úrad podľa stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. Audit nenahrádza jeho rozhodnutie.
- Katastrálna mapa a otvorené dáta môžu mať odchýlky. Presnú polohu sietí určí len ich správca, hranice pozemku geodet.
- Údaje platia k dátumu uvedenému v audite.

CENTRUM RIEŠENÍ NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU

Centrum riešení nehnuteľného majetku · P. O. Hviezdoslava 24, 960 01 Zvolen · +421 903 730 316 · crnm.info@gmail.com · crnm.sk

Audit vypracoval: Ondrej Maľa, stavebné a pozemkové riešenia · Skontroloval: Roman Ťapušík · 8. 11. 2026