Parcelník

Prehľad nehnuteľnosti

Informatívny prehľad — nejde o úradné rozhodnutie ani o list vlastníctva.
Katastrálne údaje: ZBGIS / ÚGKK SR (CC BY 4.0). Údaje sú informatívne.

Balík: Kompletný audit
Adresa: Vzorová parcela, Žilinský kraj
Parcelné číslo: vzorová parcela
Zamýšľaný účel: Rodinný dom

Identifikátor objednávky: VZOR
Vytvorené (UTC): 2026-11-10T09:43:55.383Z



Parcela na leteckej snímke
Červená čiara: hranica parcely.
Zdroj: ÚGKK SR (CC BY 4.0)

Súhrn parcely

Vyžaduje overenie pre účel: rodinný dom

Dôvody hodnotenia a ďalšie kroky sú v časti 1.

VÝMERA	DRUH POZEMKU	POLOHA	PRIEMERNÝ SKLON
565 m²	Zastavaná plocha a nádvorie	v zastavanom území	2,6 %, najviac 4,9 %

Riziká podľa verejných máp a registrov

Záplavy — V poriadku
Parcela nezasahuje do mapovaných záplavových území.

Svahové deformácie — V poriadku
V blízkosti parcely nie je evidovaná svahová deformácia.

Sklon pozemku — V poriadku
Parcela je prevažne rovinatá.

Chránená príroda — V poriadku
Parcela nezasahuje do chránených území prírody.

Ochrana vôd — V poriadku
Parcela neleží v chránenej vodohospodárskej oblasti.

Pamiatková ochrana — V poriadku
Parcela nie je v pamiatkovo chránenom území.

Prístup k ceste — V poriadku
V blízkosti parcely je zakreslená cesta alebo ulica.

Ochranné pásma — Pozor
Podľa vyjadrenia SPP-distribúcie zasahuje do parcely ochranné alebo bezpečnostné pásmo plynovodu.

Ložiská a skládky V poriadku
Bez ložiskových území a bez skládok do 300 m.

Pohyb terénu V poriadku
Terén je podľa satelitných meraní stabilný.

Vodovod a kanalizácia V poriadku
Obec má verejný vodovod aj kanalizáciu.

Environmentálne záťaže V poriadku
Pri parcele nie je evidovaná environmentálna záťaž.

Radón V poriadku
Územie nemá vysoké radónové riziko.

Pozornosť vyžaduje 1 oblasť: ochranné pásma.
Podrobnosti, vzdialenosti a zdroje ku každej oblasti sú v jednotlivých častiach reportu.

1. Súhrn pre zamýšľaný účel

Vyžaduje overenie pre účel: rodinný dom

Na overenie: ťarcha v LV: Záložné právo v prospech banky na zabezpečenie úveru.

Na overenie: v zakreslenom okolí parcely je plynárenské zariadenie, ktorého ochranné alebo bezpečnostné pásmo zasahuje do zakresleného územia (SPP-distribúcia).

Tento súhrn nenahrádza schválené znenie územného plánu a jeho regulatívy a nehodnotí právny prístup (vlastníctvo cestnej parcely) ani kapacitu a trasu prípojok sietí; tie rozhodujú o možnosti stavby a treba ich overiť na obci, v liste vlastníctva a u správcov sietí.

2. Kompletný audit — výsledok

Prístup a vlastník cesty:	Bez zistenia v preverenom zdroji: Parcela susedí s cestnou parcelou vo vlastníctve obce (LV cestnej parcely); vecné bremeno prechodu nie je potrebné.
Vlastníci susedných parciel:	Zistenie: Na jednej susednej parcele je v časti C exekučné záložné právo; ostatní susedia bez podstatného zápisu.
Územný plán a regulatívy parcely:	Bez zistenia v preverenom zdroji: Podľa ÚPN obce je plocha určená na bývanie v rodinných domoch; regulatívy uvedené v časti Územný plán.
Elektrina (vyjadrenie prevádzkovateľa):	Neoverené: Prevádzkovateľ sústavy do termínu neposlal vyjadrenie; existenciu a trasu vedení overte žiadosťou o vyjadrenie.
Plyn (vyjadrenie SPP-distribúcia):	Zistenie: Podľa vyjadrenia SPP-distribúcia zasahuje zakreslené územie do ochranného pásma STL plynovodu v ulici.
Voda a kanalizácia (vyjadrenie vodárne):	Bez zistenia v preverenom zdroji: Podľa vyjadrenia vodárenskej spoločnosti sú verejný vodovod a kanalizácia v ulici pred parcelou.

Preslnenie (orientačne):	Bez zistenia v preverenom zdroji: Terén slnečný svit podstatne neskracuje; hodiny priameho slnka v časti Preslnenie.
Schéma osadenia (orientačne):	Bez zistenia v preverenom zdroji: Dom 12 × 10 m sa do vhodnej plochy zmestí pri severnom okraji.

„Bez zistenia v preverenom zdroji“ znamená, že uvedený zdroj nič neukázal, nie že riziko neexistuje. „Neoverené“ uvádza dôvod a ďalší krok. Vyjadrenia správcov sietí sú informatívne a nenahrádzajú vyjadrenie k projektovej dokumentácii ani k pripojeniu.

3. Základné údaje — parcela

Parcelné číslo:	[parcela]
Adresa:	Vzorová parcela, Žilinský kraj
Register:	Parcely registra C
Výmera:	565 m²
Druh pozemku:	zastavaná plocha a nádvorie (13)
Poloha:	V zastavanom území obce (intravilán)
Platné od:	2026-09-30T16:00:00Z

Údaje pochádzajú z otvorených katastrálnych služieb a sú informatívne.

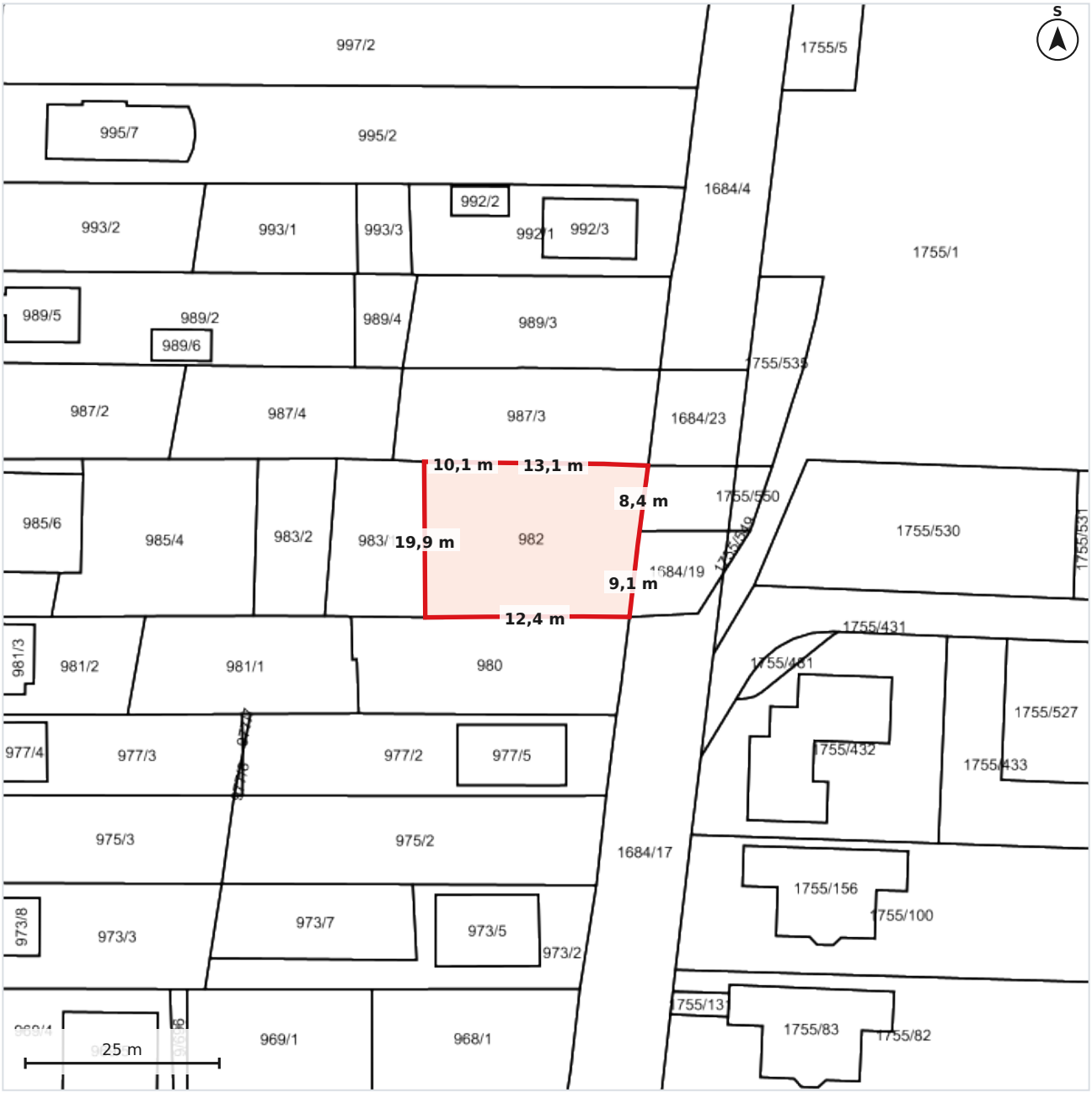
Zdroje: ZBGIS, ÚGKK SR · Katastrálna mapa — ÚGKK SR (informatívne)

4. Geometria a poloha

Obvod:	94,7 m
Rozmery:	približne 28,9 × 19,9 m (najmenší opísaný obdĺžnik)
Počet lomových bodov:	10
Geometria:	Hranica parcely je dostupná v zdrojových dátach (GeoJSON).

Súradnice sú v EPSG:4326. Presnú hranicu overte v katastrálnom portáli.

Zdroj: Vypočítané z hranice parcely (katastrálna mapa), orientačne



Situačný náčrt — katastrálna mapa

Červená: riešená parcela s dĺžkami strán (odvodené z hranice v katastri, orientačne). Čísla: parcely katastra.

Zdroj: Katastrálna mapa — ZBGIS, ÚGKK SR (CC BY 4.0)



Situácia — detail

Červená: hranica parcely. Tenké čiary: hranice katastrálnych parciel.

Zdroj: Ortofotomozaika a kataster — ZBGIS, ÚGKK SR (CC BY 4.0)



Situácia — okolie

Červená: hranica parcely. Tenké čiary: hranice katastrálnych parciel.

Zdroj: Ortofotomozaika a kataster — ZBGIS, ÚGKK SR (CC BY 4.0)

5. Orientačná trhová cena

Nepodarilo sa overiť

Spoľahlivý odhad sa nedal urobiť: Valuo našlo v okolí (do 4 km, 360 dní dozadu) málo podobných pozemkov a ich ceny sa líšia viac ako dvojnásobne. Cenu preto neuvádzame.

6. Susedné parcely

Ukážka: mená vlastníkov sú nahradené.

Pri fyzických osobách uvádzame len meno a podiel; z časti C len druh zápisu, nie sumy ani oprávnených.

Parcela 987/3 (C):	smer sever, spoločná hranica približne 29 m, výmera 398 m²
Parcela 980 (C):	smer juh, spoločná hranica približne 27 m, výmera 428 m²
Parcela 983/1 (C):	smer západ, spoločná hranica približne 20 m, výmera 235 m²
Parcela 1684/19 (C):	smer východ, spoločná hranica približne 11 m, výmera 116 m²
Parcela 1684/18 (C):	smer severovýchod, spoločná hranica približne 9 m, výmera 94 m²

Vlastník parcely 987/3 (C):	[fyzická osoba A] 1/2; [fyzická osoba B] 1/2; v časti C bez záznamu podstatného pre kupujúceho
Vlastník parcely 980 (C):	[obec] 1/1; v časti C bez záznamu podstatného pre kupujúceho
Vlastník parcely 983/1 (C):	[fyzická osoba C] 1/1; v časti C: exekučné záložné právo
Vlastník parcely 1684/19 (C):	[právnická osoba D] 1/1; v časti C bez záznamu podstatného pre kupujúceho

Vlastníci susedných parcel nie sú súčasťou otvorených údajov; uvádza ich list vlastníctva každej susednej parcely. Susedom je aj cestná alebo vodná parcela, ak je zapísaná v katastri. Dĺžky hraníc sú odvodené z katastrálnej mapy a sú informatívne.

Zdroje: Kataster nehnuteľností — INSPIRE, ÚGKK SR · LV č. [číslo LV] — overené operátorom z listu vlastníctva

7. Prístup a dopravné ochranné pásma

Vlastníctvo cestnej parcely a zápis bremena neznamenajú, že je cesta verejná, zjazdná alebo udržiavaná, ani že prístup postačuje pre stavebné povolenie.

Najbližšia cesta:	miestna komunikácia (ulica) [ulica] — približne 6 m
Ochranné pásma ciest a dráh:	Parcela nie je v dosahu ochranného pásma diaľnice, cesty I.–III. triedy ani železničnej trate.
Cestná parcela:	[cestná parcela] (C) — vlastník: obec ([obec])
Vecné bremeno prechodu a prejazdu:	na LV parcely nezapísané

Cestná sieť je z OpenStreetMap, nie z registra správcu ciest. Blízkosť cesty neznamená právny prístup: ten závisí od vlastníka cestnej parcely a treba ho overiť v liste vlastníctva. Ochranné pásma ciest platia mimo zastavaného územia ohraničeného dopravnými značkami začiatku a konca obce; pásmo dráhy 60 m od osi krajnej koľaje. Presné hranice a výnimky potvrdí správca cesty alebo dráhy. Stav údajov OpenStreetMap: 2026-11-08.

Zdroje: OpenStreetMap (ODbL), vzdialenosť od osi cesty alebo koľaje k hranici parcely · LV č. [číslo LV] — overené operátorom z listu vlastníctva · List vlastníctva parcely — overené operátorom z listu vlastníctva

8. Poloha a občianska vybavenosť

Centrum obce:	[obec] — [vzdialenosť]
Zjazd na diaľnicu alebo rýchlostnú cestu:	3,1 km — [okres] - Juh, zjazd 199
Krajské mesto:	[okres] — 4,5 km
Veľké mesto:	[okres] — 4,5 km od centra
Mesto:	Rajecké Teplice — 9,3 km od centra

Mesto:	Kysucké Nové Mesto — 12,5 km od centra
Materská škola:	1,2 km — Materská škôlka Trnové
Škola:	1 km — ZŠ s MŠ vzorová obec
Potraviny:	755 m — Lidl
Lekár:	755 m — Zdravotné stredisko
Lekáreň:	745 m — Dr. Max
Pošta:	649 m — vzorová obec
Zastávka autobusu:	391 m — vzorová obec, Holeša
Železničná stanica alebo zastávka:	2,9 km — Bytčica
Nemocnica:	3,7 km — Fakultná nemocnica s poliklinikou [okres]

Vzdialenosti sú vzdušnou čiarou, nie po ceste. Zariadenia sú také, ako ich zakreslili prispievatelia OpenStreetMap; úplnosť ani otváracie hodiny nezaručujeme. Chýbajúca položka znamená, že v okolí nie je zakreslená.

Zdroje: OpenStreetMap (ODbL), vzdušná vzdialenosť od stredu parcely · Vzdušná vzdialenosť k centru krajského mesta

9. Limity a obmedzenia

Radónové riziko:	Pásmo: nízke
Záplavové riziko (Q100):	Parcela sa nenachádza v tejto zóne.
Náchylnosť na svahové deformácie:	Rajón stabilných území — Územia prevažne stabilné, resp. územia s veľmi nízkym stupňom náchylnosti ku vzniku svahových deformácií (v morfologicky priaznivých územiach s nedostatočnou preskúmanosťou sa sporadická existencia svahových deformácií …
Chránená vodohospodárska oblasť:	Bod v strede parcely nemá prienik so zverejnenou vrstvou chránených vodohospodárskych oblastí (CHVO). Tento výsledok nehodnotí ochranné pásma vodárenských zdrojov (OPVZ).
Veľkoplošné chránené územia (NP, CHKO):	Parcela nemá prienik so zverejnenou vrstvou.
Maloplošné chránené územia (NPR, PR, NPP, PP, CHA):	Parcela nemá prienik so zverejnenou vrstvou.
Chránené vtáčie územia (Natura 2000):	Parcela nemá prienik so zverejnenou vrstvou.

Územia európskeho významu (Natura 2000):	Parcela nemá prienik so zverejnenou vrstvou.
Pamiatkové rezervácie:	Bod v strede parcely nemá záznam v zverejnenej mapovej vrstve.
Pamiatkové zóny:	Bod v strede parcely nemá záznam v zverejnenej mapovej vrstve.
Ochranné pásma pamiatok:	Bod v strede parcely nemá záznam v zverejnenej mapovej vrstve.
Lokality UNESCO:	Bod v strede parcely nemá záznam v zverejnenej mapovej vrstve.
Nárazníkové zóny UNESCO:	Bod v strede parcely nemá záznam v zverejnenej mapovej vrstve.
Záplavové zóny Q5–Q1000 v okolí:	Do 1000 m od hranice parcely nie je zakreslená žiadna zóna Q5–Q1000.
Svahové deformácie do 1 km:	2 záznamy v registri. Najbližšie: približne 724 m (potenciálna), reg. č. 71412; približne 993 m (stabilizovaná), reg. č. 70951.
Environmentálne záťaže do 5 km:	6 lokalít v registri. Najbližšie: približne 1063 m — odkalisko (potvrdená záťaž); približne 1693 m — odkalisko (pravdepodobná záťaž); približne 3306 m — spracovanie kovov (potvrdená záťaž).

Chránené územia prírody sú overené celou hranicou parcely, ostatné vrstvy bodom v jej strede. Výsledky sú informatívne; presnú hranicu zásahu overte v príslušnom registri alebo na úrade.

Zdroje: ŠGÚDŠ — Izoplochy radónového rizika · SVP — mapy povodňového ohrozenia (INSPIRE) · ŠGÚDŠ — Register svahových deformácií · VÚVH — Chránené vodohospodárske oblasti 2024 (CC BY 4.0) · ŠOP SR — veľkoplošné chránené územia (CC BY 4.0) · ŠOP SR — maloplošné chránené územia (CC BY 4.0) · ŠOP SR — chránené vtáčie územia (CC BY 4.0) · ŠOP SR — územia európskeho významu (CC BY 4.0) · Pamiatkový úrad SR — PAMIS (CC BY 4.0) · SVP — mapy povodňového ohrozenia Q5–Q1000 · SAŽP — informačný systém environmentálnych záťaží, vrstvy VÚVH



Záplavové územie Q100

Vo výreze nie je zakreslené zaplavované územie Q100. Červená: hranica parcely.

Zdroj: Mapy povodňového ohrozenia — SVP, š. p.



Pamiatková ochrana

Farebné plochy, ak sú vo výreze: pamiatkové rezervácie, zóny, ochranné pásma a lokality UNESCO podľa legendy PAMIS. Červená: hranica parcely.

Zdroj: PAMIS — Pamiatkový úrad SR (CC BY 4.0)



Chránené územia prírody

Vo výreze nie je zakreslené chránené územie ani územie Natura 2000. Červená: hranica parcely.

Zdroj: Chránené územia a Natura 2000 — ŠOP SR (CC BY 4.0)

10. Vlastníctvo a právne bremená

Druh pozemku — parcela [parcela]:	Zastavaná plocha a nádvorie; 565 m²; pozemok, na ktorom je postavená bytová budova; v zastavanom území obce
Stavba súp. č. [s. č.]:	Rodinný dom na parcele [parcela]
Ťarcha 1: Vecné bremeno (ukážka):	Právo uloženia a prevádzkovania elektroenergetického zariadenia v prospech distribučnej spoločnosti. Vplyv: stredný — Obmedzuje stavbu v páse vedenia; overte jeho trasu v zákrese..
Ťarcha 2: Záložné právo (ukážka):	Záložné právo v prospech banky na zabezpečenie úveru Vplyv: vysoký — Pred kúpou musí byť vymazané alebo vyriešené v kúpnej zmluve..

Zhrnutie častí A a C priloženého listu vlastníctva. Časť B (vlastníci) je iba v priloženom LV a do žiadnej externej služby sa neposiela. Záväzné je znenie LV; posúdenie vplyvu ťarchy je odborný odhad, nie právne stanovisko.

Zdroj: List vlastníctva — spracované a overené operátorom

11. Stavby, ťarchy a pozemkové úpravy

Rodinný dom:	výška 6,7 m, približne 2 podl., zastavaná plocha 160 m², prevádzkový
Garáž:	výška 6,5 m, približne 2 podl., zastavaná plocha 57 m², prevádzkový
Ťarchy v katastrálnej mape:	Na parcele nie je v katastrálnej mape zakreslená ťarcha. Ťarchy bez zákresu uvádza len list vlastníctva, časť C.
Pozemkové úpravy a obnova operátu:	Parcela nie je v zakreslenom obvode pozemkových úprav ani obnovy katastrálneho operátu.

Obrys a výška budov sú zo ZBGIS. Podlažia odhadujeme z výšky budovy, skutočný počet sa môže líšiť. Kto stavbu vlastní a aké má súpisné číslo, zapisuje kataster do listu vlastníctva, nie do mapy.

Zdroje: ZBGIS — ÚGKK SR (CC BY 4.0) · Katastrálna mapa — ÚGKK SR (informatívne)

12. Morfológia terénu

Nadmorská výška:	381,8 m n. m.
Prevýšenie v okolí (~60 m):	381,2 – 382,5 m n. m.
Priemerný sklon v okolí (~60 m):	2,1 % (1,2°)
Klasifikácia terénu:	mierny svah

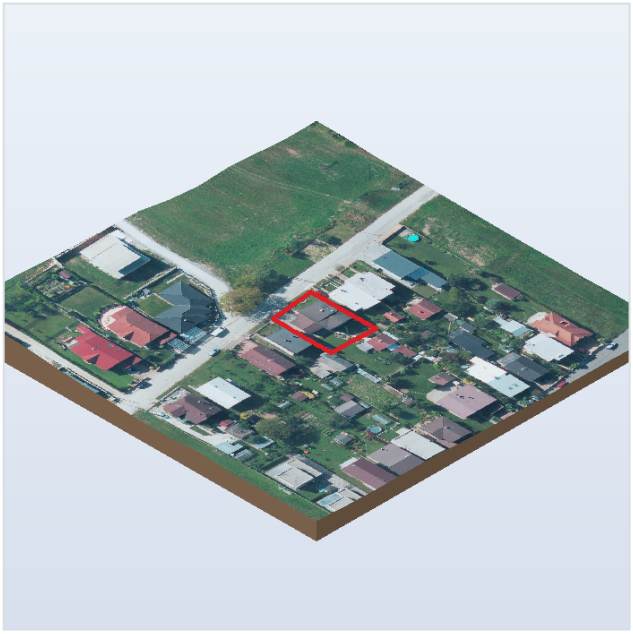
Dominantná expozícia:	sever
Sklon celej parcely:	priemer 2,6 %, najviac 4,9 % (mierny svah)
Výška na parcele:	381,6 – 382,2 m n. m.

Ide o automatizované meranie z výškového modelu štátu (letecké laserové skenovanie, ÚGKK SR), nie o geodetické zameranie. Drobné terénne zmeny, násypy či zárezy v ňom nemusia byť zaznamenané.

Zdroje: ZBGIS — DMR 5.0 z leteckého laserového skenovania (ÚGKK SR) · Odvodené z DMR 5.0 · Odvodené z DMR 5.0 v mriežke 5 m, 16 bodov



Sklon parcely a vrstevnice
Farba podľa sklonu: zelená do 6 %, žltá 6–12 %, oranžová 12–25 %, červená nad 25 %. Červená čiara: hranica parcely. Biele čiary: vrstevnice po 0,5 m (orientačne z mriežky výšok).
Zdroj: Odvodené z DMR 5.0 — ZBGIS, ÚGKK SR (CC BY 4.0)



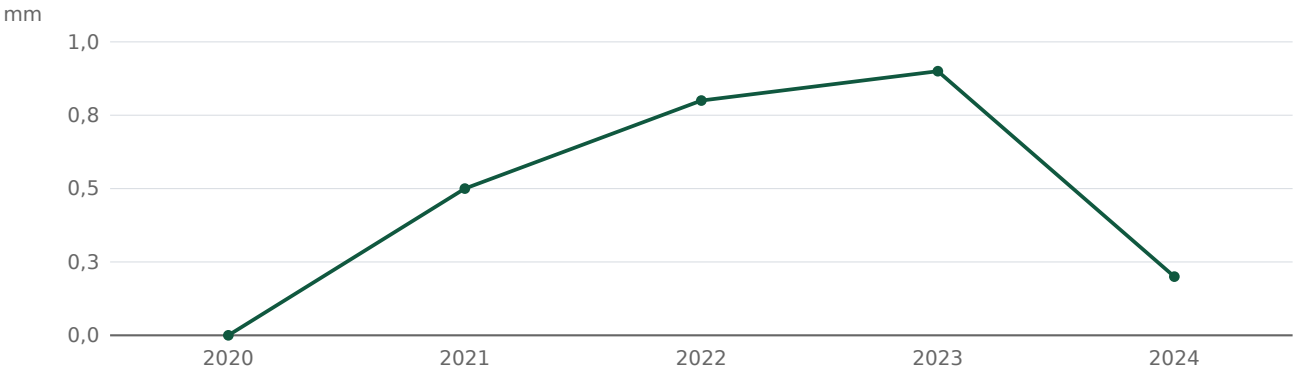
3D pohľad — terén a ortofoto
Model terénu DMR 5.0 s ortofotomapou, pohľad od juhozápadu, výšky prevýšené 1,5×. Červená: hranica parcely.
Zdroj: DMR 5.0 a ortofotomozaika — ZBGIS, ÚGKK SR (CC BY 4.0)

13. Pohyb terénu zo satelitov

Vertikálny pohyb:	+0,2 mm/rok — stabilný terén
Zmena výšky 2020–2024:	+0,2 mm
Vodorovný pohyb (východ–západ):	−0,3 mm/rok
Podklad:	1 bunka 100 × 100 m, 100 % stabilných

Údaje sú z radarových snímok družíc Sentinel-1, ktoré spracúva európska služba EGMS, a platia pre bunku mriežky 100 × 100 m, nie pre jednotlivú budovu. Overovacie porovnania EGMS s pozemnými meraniami GNSS ukazujú rozdiely väčšinou do 2 mm za rok, preto pohyb do ±2 mm/rok hodnotíme ako stabilný terén. Pri pohybe nad ±5 mm/rok, teda viac ako 5 cm za desať rokov, odporúčame dať ho posúdiť geológovi alebo statikovi. Contains modified Copernicus Land Monitoring Service information.

Zmena výšky terénu od začiatku merania



Priemerná zmena výšky povrchu v bunkách parcely k začiatku každého roka voči roku 2020. Záporné hodnoty znamenajú pokles.

Zdroj: Copernicus EGMS Ortho, 2020–2024

14. Pôda, geológia a využitie územia

BPEJ 0783672:	kambizeme, stredne ťažké pôdy, stredne hlboké pôdy, silne skeletovité, klíma: mierne teplý, mierne vlhký
Geologické podložie:	kvartér, holocén — fluviálne sedimenty: litofaciálne nečlenené nivné hliny, alebo piesčité až štrkovité hliny dolinných nív a nív horských potokov
Poľnohospodársky diel (LPIS):	V strede parcely nie je evidovaný diel pôdneho bloku.
Lesný porast:	V strede parcely nie je evidovaný lesný porast.
Ložiská nerastov:	Parcela nezasahuje do chráneného ložiskového územia ani dobývacieho priestoru.
Skládky odpadu do 1 km:	vzorová obec 2 — 762 m

Kód BPEJ opisuje kvalitu poľnohospodárskej pôdy. Odvíja sa od neho úradná cena pôdy aj odvod, ak sa pôda na stavbu vynímá. Geologická mapa ukazuje podložie len v mierke 1 : 50 000, prieskum pre základy stavby nenahrádza.

Zdroje: NPPC – VÚPOP · Geologická mapa SR 1 : 50 000 — © ŠGÚDŠ · LPIS — NPPC – VÚPOP · Jednotky priestorového rozdelenia lesa — © NLC Zvolen · Ložiská nerastov — © ŠGÚDŠ · Register skládok odpadov — © ŠGÚDŠ

15. Krajina: ÚSES, erózia, závlahy a priemysel

Územný systém ekologickej stability (ÚSES):	Parcela nezasahuje do biocentra, biokoridoru ani genofondovej lokality ÚSES.
Erózia a zhutnenie pôdy:	Stred parcely nie je v mapách poľnohospodárskej pôdy, erózia sa preto nehodnotí (bežné v zastavanom území).
Hydromelioračné zariadenia:	Na parcele ani do 25 m od nej nie sú evidované štátne závlahy, odvodňovacie kanály ani potrubia.
Podniky s rizikom závažnej priemyselnej havárie do 2 km:	Do 2 km od stredu parcely nie je podnik zaradený do režimu SEVESO.

Informatívne údaje z verejných máp. Záväzne ich potvrdí okresný úrad (ÚSES, SEVESO) a Hydromeliorácie, š. p. Kategória B znamená podnik s väčším množstvom nebezpečných látok ako kategória A.

Zdroje: RÚSES 2023 a GNÚSES — SAŽP · NPPC – VÚPOP · Hydromeliorácie, š. p. (otvorené mapové služby) · Register podnikov SEVESO — SAŽP

16. Orientačná analýza preslnenia

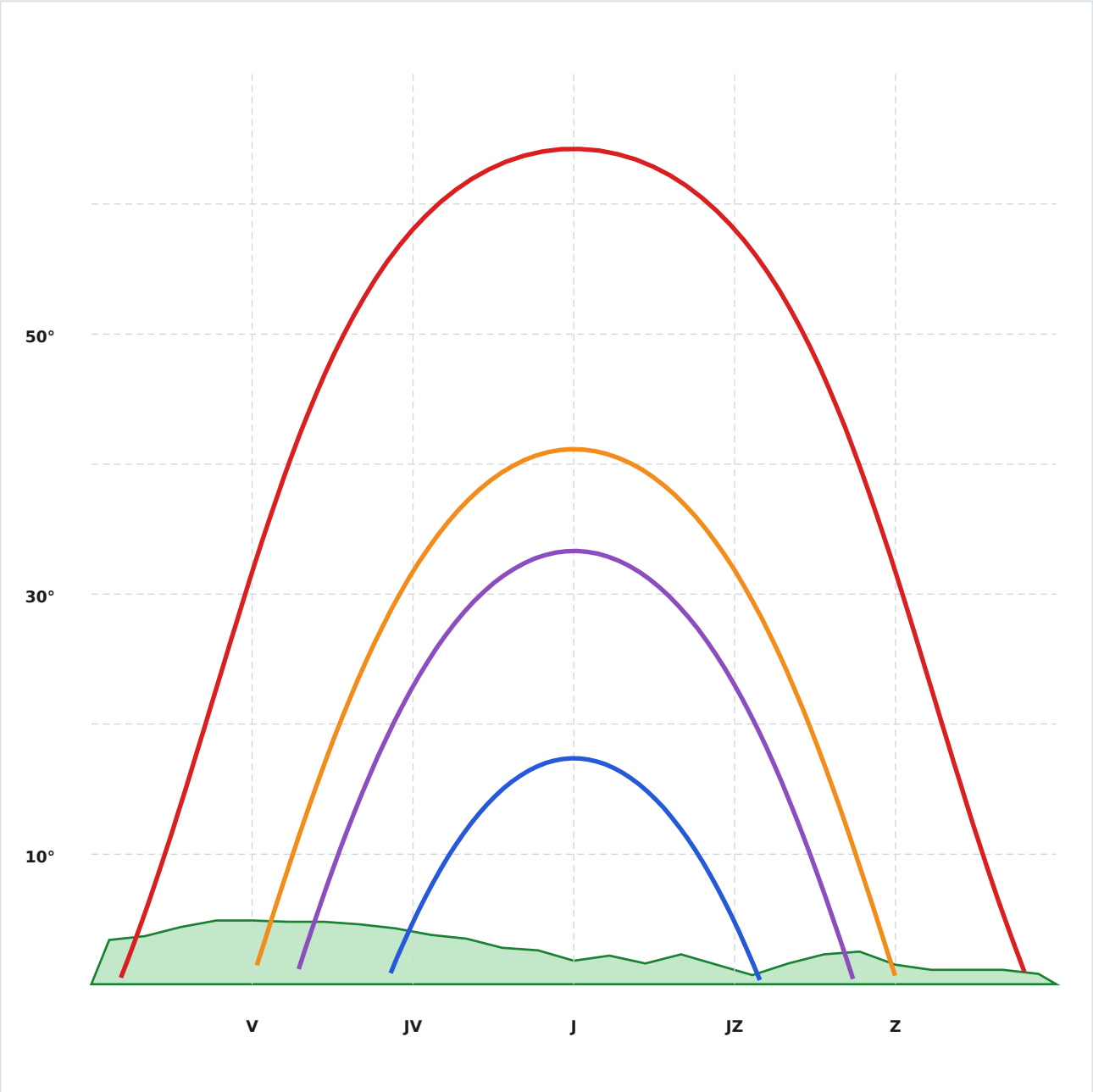
Južný horizont je nízky; terén slnečný svit podstatne neskracuje.

Hlavné obytné miestnosti a záhradu odporúčame orientovať na juh až juhozápad, vstup a technické miestnosti na sever.

Zimný slnovrat (21. 12.):	7,3 h priameho slnka (približne 08:18–15:36); pri rovnom horizonte 8 h
1. marec (dátum hodnotenia bytov):	10,1 h priameho slnka (približne 07:04–17:06); pri rovnom horizonte 10,8 h
Jarná rovnodennosť (21. 3.):	11,4 h priameho slnka (približne 06:22–17:44); pri rovnom horizonte 12,1 h
Letný slnovrat (21. 6.):	15,5 h priameho slnka (približne 05:14–20:40); pri rovnom horizonte 16 h
Horizont na juh (JV–JZ):	do 3,8° nad vodorovnou rovinou

Výpočet pre stred parcely vo výške 2 m nad terénom zohľadňuje len tvar terénu do 3 km. Nezohľadňuje budovy, stromy ani oblačnosť. Nie je to svetlotechnický posudok podľa STN; ten k projektu pripraví projektant.

Zdroj: Dráha slnka (astronomický výpočet) a horizont z DMR 5.0 — ZBGIS, ÚGKK SR; výpočet 2026-11-10



Dráha slnka nad horizontom

Čiary: dráha slnka Zimný slnovrat, 1. marec, Jarná rovnodennosť, Letný slnovrat (modrá, fialová, oranžová, červená). Zelená plocha: terén, ktorý slnko zakrýva. Vodorovne svetové strany, zvisle výška nad obzorom.

Zdroj: Astronomický výpočet a horizont z DMR 5.0 — ZBGIS, ÚGKK SR

17. Schéma osadenia stavby (orientačne)

Plocha vhodná na osadenie domu:	približne 378 m² z 546 m² (69 %)
Návrh domu 12 × 10 m:	pri severnom okraji vhodnej plochy, dlhšou stranou na juh; záhrada a obytné miestnosti na juh
Zohľadnené:	odstup 2 m od hraníc pozemku

Schéma je informatívna, mriežka 1 m. Nezohľadňuje regulatívy územného plánu (stavebná čiara, zastavanosť), odstupy od susedných stavieb (bežne najmenej 7 m medzi rodinnými domami), plynovod, ktorého trasa je len orientačná, ani podmienky správcov ciest. Osadenie navrhne projektant a posúdi stavebný úrad.

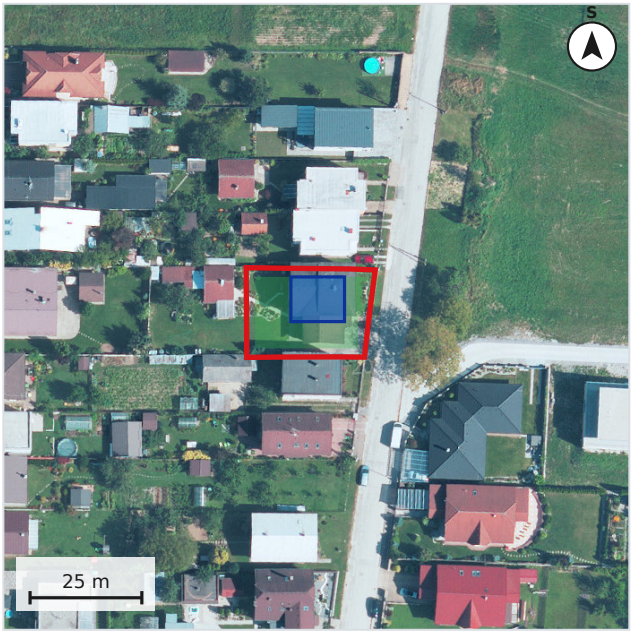


Schéma osadenia stavby

Zelená: plocha, kde môže stáť dom (najmenej 2 m od hraníc a mimo ochranných pásiem zakreslených vedení). Modrá: návrh domu 12 × 10 m, dlhšou stranou na juh. Červená čiara: hranica parcely. Orientačné.

Zdroj: Odvodené z hranice parcely (kataster, ÚGKK SR) a zo zákresu sietí; ortofoto ZBGIS

18. Územný plán a zastavateľnosť

Územný plán obce a jeho zmeny (platia pre celé územie obce):

- Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 6 (2017)
- Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 5 (2016)
- Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 2 (2014)
- Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 3 (2014)
- Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 4 (2014)

Zastavateľnosť parcely:	Neoverená. Obec nezverejňuje územný plán ako digitálnu mapu, takže z verejných údajov nevieme, aké funkčné využitie má plocha s parcelou. Záväzne to povie územnoplánovacia informácia z obce alebo mesta.
Registrované územnoplánovacie dokumenty:	7
Obec:	vzorová obec

Najnovší dokument: 2017

Register uvádza, ktoré územnoplánovacie dokumenty sú pre danú obec zaregistrované. Nie je to mapa funkčného využitia územia a neurčuje zastavateľnosť konkrétnej parcely. Regulácie a funkčné využitie konkrétnej parcely overte na príslušnej obci alebo stavebnom úrade.

Zdroj: ÚUPV SR — registračné listy ÚPD

19. Inžinierske siete

Údaje o plynárenských zariadeniach pochádzajú z informatívneho vyjadrenia SPP-distribúcia k existencii a priebehu plynárenských zariadení pre zakreslené územie, ktoré zahŕňa parcelu aj ulicu a okolie. Orientačné znázornenie trasy nenahrádza vytýčenie; vyjadrenie nie je možné použiť v stavebnom konaní ani ako vyjadrenie k činnosti v ochrannom pásme.

Verejný vodovod v obci:	Obec vzorová obec je napojená na verejný vodovod.
Verejná kanalizácia v obci:	Obec vzorová obec má verejnú kanalizáciu.
Elektrické vedenia (VN a VVN) do 300 m:	110 kV — približne 49 m, ochranné pásmo 15 m od krajného vodiča; napätie neuvedené — približne 183 m
Plynovody zakreslené v OpenStreetMap:	V OpenStreetMap nie je do 300 m od parcely zakreslený žiadny plynovod. To neznamená, že tam plynovod nie je: otvorené mapy neobsahujú väčšinu siete SPP-distribúcie vrátane vysokotlakových plynovodov. Či plynovod zasahuje do parcely a aké má ochranné a bezpečnostné pásmo, potvrdí len vyjadrenie SPP-distribúcie k existencii plynárenských zariadení. Parcelník ho vie zabezpečiť ako doplnok k prevereniu; v Kompletnom audite je súčasťou.
Plynárenské zariadenia (SPP-distribúcia):	zakreslené územie (parcela s okolím) zasahuje do ochranného alebo bezpečnostného pásma plynárenských zariadení
Hlavný plynovod STL1 DN 63:	2 ks; ochranné pásmo 1 m, bezpečnostné pásmo 2 m; zasiahnuté ochranné pásmo: áno, bezpečnostné: áno
Prípojka STL1 DN 32:	3 ks; ochranné pásmo 1 m, bezpečnostné pásmo 2 m; zasiahnuté ochranné pásmo: áno, bezpečnostné: áno

Otvorené dáta ukazujú, či obec má verejný vodovod a kanalizáciu, a vonkajšie vedenia a plynovody zakreslené v OpenStreetMap. Neukazujú rozvody v ulici, vzdialenosť ani kapacitu prípojky. Tie potvrdí len správca siete (vodárenská spoločnosť, SPP-distribúcia, regionálna distribučná spoločnosť elektriny) vo vyjadrení k existencii sietí a k možnosti pripojenia. Ochranné pásmo vonkajšieho vedenia podľa zákona č. 251/2012 Z. z. je 10 m pri 1–35 kV, 15 m do 110 kV, 20 m do 220 kV, 25 m do 400 kV a 35 m nad 400 kV od krajného vodiča. Pásma plynovodov závisia od tlaku a priemeru.

Zdroje: VÚVH — obce napojené na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu · OpenStreetMap (ODbL), vzdialenosť od osi vedenia k hranici parcely · Vyjadrenie SPP-distribúcia č. TD/EX/[číslo]/2026/W z 5. 10. 2026 — spracované a overené operátorom

20. Orientačné náklady na pripojenie a prípravu

Elektrina — poplatok za pripojenie (3×25 A):	292,50 € (ZSD), 293,00 € (VSD) alebo 325,03 € (SSD) s DPH, podľa distribučnej spoločnosti v mieste parcely. Pri vyššom ističi sa poplatok zvyšuje úmerne počtu ampérov.
Elektrická prípojka a elektromerový rozvádzač:	Približne 700 – 1 000 € pri krátkej trase (rozvádzač, kábel, projekt, revízia); dlhšia trasa približne 30 € za meter kábla s výkopom. Prípojku hradí stavebník.
Plyn — poplatok za pripojenie:	161,60 € s DPH, ak je v dosahu distribučný plynovod. Prípojku, projekt a regulačnú skrinku hradí stavebník; ich cena závisí od dĺžky trasy.
Voda:	Obec má verejný vodovod. Poplatok a cenu vodovodnej prípojky určuje cenník miestnej vodárenskej spoločnosti; vodomernú šachtu a prípojku buduje vlastník.
Kanalizácia:	Obec má verejnú kanalizáciu. Cenu kanalizačnej prípojky určuje miestna vodárenská spoločnosť a dĺžka trasy.

Sumy sú orientačné a nie sú cenovou ponukou. Poplatky za pripojenie sú z cenníkov distribučných spoločností platných v roku 2026, rozpätia z verejných ponúk firiem. Skutočnú cenu určí projekt, dĺžka trasy a podmienky správcu siete; možnosť pripojenia potvrdí len správca vo svojom vyjadrení.

Zdroje: ZSD — cenník pripojenia NN, platný 1. 1. 2026 – 31. 12. 2027 (11,70 € za 1 A s DPH); VSD — cenník pripojenia NN na rok 2026; ÚRSO — rozhodnutie č. 0003/2026/E pre SSD (10,57 € za 1 A bez DPH) · Orientačné rozpätie z verejných ponúk firiem (október 2026) · SPP-distribúcia — nové pripojenie rodinného domu · VÚVH — obce napojené na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu

21. Internet a mobilné pokrytie

Najbližší adresný bod:	súp. č. [s. č.], vzorová obec (približne 3 m od stredu parcely)
Pevné pripojenie:	S O F T E L spol. s r.o.: satelitné pripojenie, až 50/10 Mbit/s (sťahovanie/odosielanie)
Optika do 150 m:	0 z 7 adresných bodov v okolí má evidované optické pripojenie (FTTH/FTTB).
Mobilné pokrytie — O2 Slovakia:	5G: robustné pokrytie (700, 2100, 3600 MHz); 4G: robustné pokrytie (800, 900, 1800 MHz); 2G: robustné pokrytie (900 MHz)
Mobilné pokrytie — Orange Slovensko:	5G: robustné pokrytie (700, 2100, 3500 MHz); 4G: robustné pokrytie (800, 1800, 2100, 2600 MHz); 2G: robustné pokrytie (900 MHz)

Mobilné pokrytie — Slovak Telekom:	5G: robustné pokrytie (700, 2100 MHz); 4G: robustné pokrytie (800, 1800, 2600 MHz); 2G: robustné pokrytie (900 MHz)
Mobilné pokrytie — 4ka (SWAN):	5G: robustné pokrytie (3600 MHz); 4G: robustné pokrytie (1800, 3600 MHz); 2G: robustné pokrytie (1800 MHz)

Údaje deklarujú poskytovatelia úradu RÚ; nejde o meranie signálu ani rýchlosti a nezaručujú, že službu na adrese možno objednať. Pevné pripojenie sa vzťahuje na adresné body v okolí stredu parcely, mobilné pokrytie na stred parcely. Dostupnosť overte u poskytovateľa.

Zdroje: RÚ — geografický prieskum 2024 (CC BY 4.0) · RÚ — mapy pokrytia, 2026 Q3 (CC BY 4.0)

22. Kvalita ovzdušia

PM2,5 — ročný priemer:	14,0 µg/m³ (limit EÚ 25, od roku 2030 10; odporúčanie WHO 5)
PM10 — ročný priemer:	18,3 µg/m³ (limit EÚ 40, od roku 2030 20; odporúčanie WHO 15)
NO_2 — ročný priemer:	10,9 µg/m³ (limit EÚ 40, od roku 2030 20; odporúčanie WHO 10)

Ide o modelovanú hodnotu pre štvorec 1 × 1 km, v ktorom leží stred parcely, nie o meranie na pozemku. Údaje za tento rok sú predbežné; overené hodnoty EEA zverejní neskôr. Hodnoty pri frekventovaných cestách alebo zdrojoch vykurovania môžu byť lokálne vyššie.

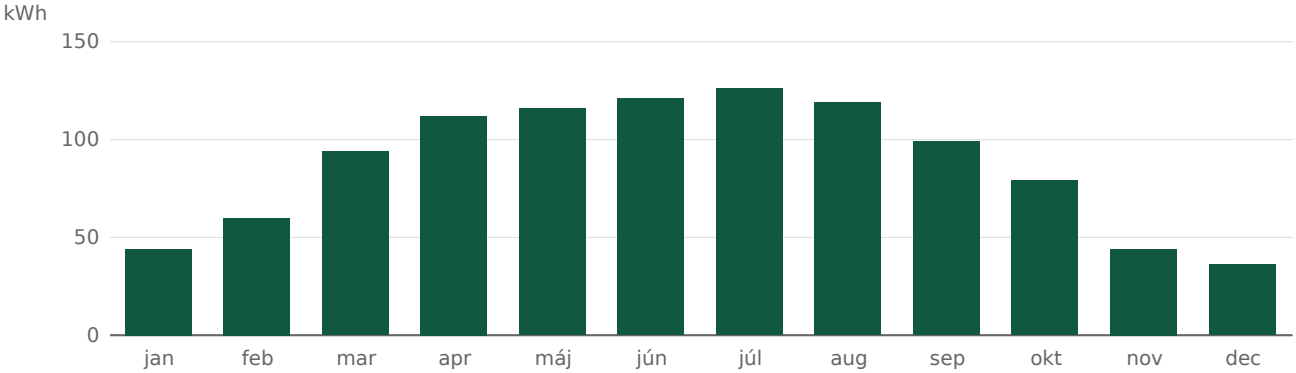
Zdroj: EEA — interpolovaná mapa 2025, predbežné údaje (CC BY 4.0)

23. Solárny potenciál

Výroba z 1 kWp za rok:	1 049 kWh
Systém 5 kWp za rok:	približne 5 245 kWh
Slnečné žiarenie na panel:	1 307 kWh/m² za rok
Optimálny sklon a orientácia:	38°, 3° na východ od juhu

PVGIS počíta s panelmi v najvýhodnejšom sklone a natočení a so 14 % strát v systéme. Je to odhad pre miesto parcely bez zatienenia okolitými budovami a stromami; pre konkrétnu strechu vyjde iné číslo.

Výroba z 1 kWp po mesiacoch



Odhad mesačnej výroby fotovoltického systému s výkonom 1 kWp v mieste parcely.
Zdroj: Európska komisia, JRC — PVGIS

24. Obec vzorová obec a ceny bývania

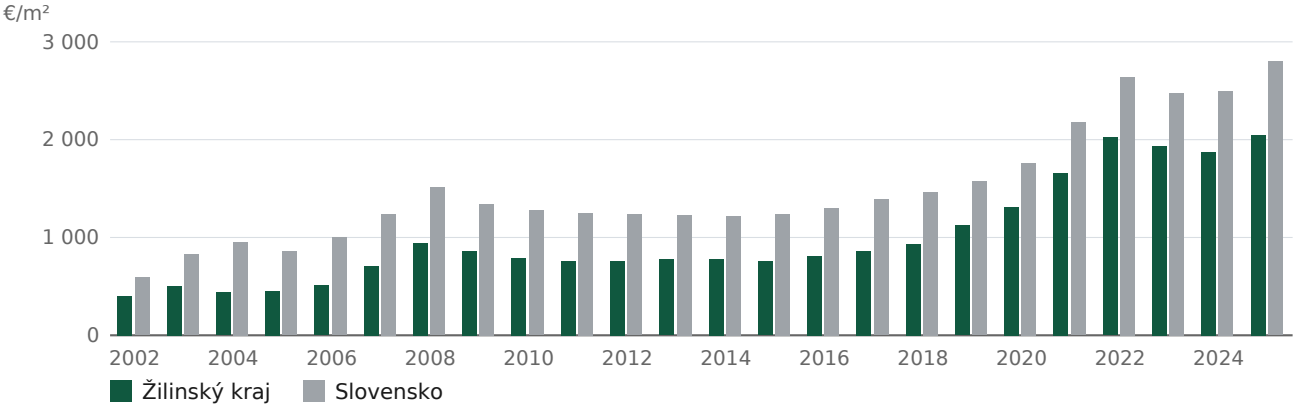
Obyvatelia: Neoverené (zdroj neodpovedal).

Cena bývania — Žilinský kraj: 2 342 €/m² (3. štvrťrok 2026, medziročne +14,5 %)

Cena bývania — Slovensko: 3 120 €/m² (3. štvrťrok 2026)

NBS zverejňuje priemerné ponukové ceny bytov a domov za celý kraj, nie ceny pozemkov. Sú to ceny z inzerátov, nie z uzavretých kúp, ktoré na Slovensku verejne dostupné nie sú. Hodnotu tohto pozemku z nich odvodiť nemožno.

Priemerná ponuková cena bývania



Priemerná ponuková cena bytov a domov za m², Žilinský kraj v porovnaní so Slovenskom.
Zdroj: NBS — priemerné ponukové ceny bývania (NARKS, United Classifieds)

25. Odporúčané ďalšie kroky

Skontrolujte, či parcelné číslo a katastrálne územie zodpovedajú nehnuteľnosti, ktorú zamýšľate kúpiť.

Pred podpisom zmluvy si v priloženom liste vlastníctva overte vlastnícke vzťahy, ťarchy a aktuálnosť údajov.

Pre zamýšľaný účel (rodinný dom) si pred kúpou vyžiadajte na obci územnoplánovaciu informáciu a overte, či územný plán na parcele takú stavbu pripúšťa a za akých regulatívov.

Vyjadrenia správcov sietí k existencii elektriny, plynu, vody a kanalizácie sú súčasťou 2. časti Kompletného auditu. Záväzné podmienky pripojenia určí správca siete až na základe žiadosti o pripojenie.

26. Otázky pre predávajúceho

1. Ste jediným vlastníkom? Ak je na liste vlastníctva viac vlastníkov, podpíšu zmluvu všetci?

2. Sú s nehnuteľnosťou spojené nezapísané dohody, napríklad nájom, užívanie susedom alebo ústny prísľub prechodu?

3. Viedol sa alebo vedie sa spor o hranice, vlastníctvo či prístup? Bola hranica niekedy vytýčená geodetom?

4. Ktoré siete sú skutočne pripojené alebo privedené k hranici a existujú k nim zmluvy či povolenia?

5. Čo presne znamená zápis „Vecné bremeno (ukážka)“ a bude pred prevodom vymazaný, alebo prejde na kupujúceho?

6. Čo presne znamená zápis „Záložné právo (ukážka)“ a bude pred prevodom vymazaný, alebo prejde na kupujúceho?

7. Máte stavebné povolenie, projekt alebo vyjadrenie obce k stavbe na tomto pozemku?

Otázky vychádzajú zo zistení tohto reportu. Dôležité odpovede si nechajte potvrdiť písomne, ideálne v kúpnej zmluve.

27. Na koho sa obrátiť

Obec vzorová obec:	Územnoplánovacia informácia, súlad s územným plánom, stavebný úrad a informácie o miestnych sieťach.
Okresný úrad, katastrálny odbor:	List vlastníctva, katastrálna mapa a vklad vlastníckeho práva.
Elektrina:	Podľa regiónu: Západoslovenská distribučná, zsdis.sk; Stredoslovenská distribučná, ssd.sk; Východoslovenská distribučná, vsds.sk.
Plyn:	SPP-distribúcia, spp-distribucia.sk.
Voda a kanalizácia:	Vodárenská spoločnosť pôsobiaca v obci; obec vám povie, ktorá to je.
Geodet:	Vytýčenie hranice a geometrický plán robí autorizovaný geodet, zoznam vedie Komora geodetov a kartografov.
Znalec:	Znalecký posudok na cenu alebo stav stavby: zoznam znalcov Ministerstva spravodlivosti SR.

Konkrétne firmy neodporúčame. Webové adresy a príslušnosť si overte, distribútor elektriny závisí od miesta parcely.

Zdroje údajov

• Kataster nehnuteľností a ZBGIS — Úrad geodézie, kartografie a katastra SR (CC BY 4.0).
• Administratívne hranice — ZBGIS, ÚGKK SR.
• Pamiatkové územia, ochranné pásma a lokality UNESCO — Pamiatkový úrad SR, PAMIS (CC BY 4.0).
• Chránené vodohospodárske oblasti (CHVO 2024) — VÚVH (CC BY 4.0).
• Chránené územia a územia Natura 2000 — Štátna ochrana prírody SR (CC BY 4.0).
• Kvalita ovzdušia — Európska environmentálna agentúra (EEA), interpolované mapy ročných priemerov 1 km (CC BY 4.0).
• Cesty, železnice, vedenia a občianska vybavenosť — © prispievatelia OpenStreetMap, licencia ODbL (openstreetmap.org/copyright).
• Verejné vodovody a kanalizácie, informačný systém environmentálnych záťaží — Výskumný ústav vodného hospodárstva (VÚVH), SAŽP.
• Druh pozemku, ťarchy a pozemkové úpravy v katastrálnej mape — ÚGKK SR; budovy — ZBGIS, ÚGKK SR (CC BY 4.0).
• BPEJ, LPIS, erózia a zhutnenie pôdy — NPPC – VÚPOP; lesné porasty — NLC Zvolen; geologická mapa, ložiská a skládky — © ŠGÚDŠ.
• Územný systém ekologickej stability (RÚSES, GNÚSES) a podniky SEVESO — © MŽP SR, SAŽP.
• Hydromelioračné zariadenia — Hydromeliorácie, š. p., otvorené mapové služby (informatívne).
• Solárny potenciál — Európska komisia, JRC PVGIS; obyvateľstvo — Štatistický úrad SR (DATAcube); ceny bývania — NBS.
• Pohyb terénu — contains modified Copernicus Land Monitoring Service information (EGMS).
• Pevné a mobilné pripojenie — Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb: geografický prieskum 2024 a mapy pokrytia operátorov (CC BY 4.0).

Report je informatívny podklad k dátumu vyhotovenia, zostavený z verejných zdrojov. Nie je znaleckým posudkom, právnym poradenstvom, úradným výpisom z katastra, územnoplánovacou informáciou obce, vyjadrením správcu siete, rozhodnutím orgánu verejnej moci, projektovou dokumentáciou ani svetlotechnickým posudkom. Údaje vo verejných registroch spravujú ich správcovia. Použité zdroje sú uvedené pri zisteniach a v časti Zdroje údajov.

List vlastníctva — VZOR

V skutočnom reporte je na tomto mieste celý výpis z listu vlastníctva parcely z katastra nehnuteľností (časti A, B a C).

V ukážke ho nahrádzame, pretože obsahuje osobné údaje vlastníkov. Výklad listu vlastníctva (druh pozemku, ťarchy a ich význam pre kupujúceho) je v časti „Vlastníctvo a právne bremená“ reportu.