

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by negatívne vplývali na využitie pozemku a nehnuteľnosti.

K predmetným nehnuteľnostiam neexistuje aktívne ani pasívne vecné bremeno dľa predložených dokladov o vlastníctve - vid' LV.

O prípadnej existencii iných vecných bremien, resp., záložných práv, ktoré by neboli zapísané v katastri nehnuteľností, objednávateľ ako aj vlastník že žiadne neexistujú.

Predmetné nehnuteľnosti nie sú bežne obchodovateľné na realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD}	Váha V _i	Výsledok K _{PD} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce - situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti susedstvo poľnohospodárskej výroby a pod.	V.	0,040	7	0,28
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý,	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vody, kanalizácia do žumpy, PB nádrž	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,040	7	0,28
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) žiadna - nad 2000 m	V.	0,040	10	0,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76