

3. STANOVENIE VSEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Charakteristika hlavných činiteľov, ktoré majú vplyv na hodnotu nehnuteľnosti vyplýva z jednotlivých položiek z koeficientu predajnosti.

Vzhľadom na vývoj cien nehnuteľností a súčasnú situáciu na trhu v regióne z obdobnými nehnuteľnosťami, určujem hodnotu koeficientu pre danú polohu a charakter nehnuteľnosti v čase ohodnotenia, podľa pomeru priemernej všeobecnej hodnoty porovnateľných stavieb na trhu s nehnuteľnosťami k technickej hodnote stavieb na 0,4, a zároveň táto hodnota zodpovedá trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste, v ktorom sa predmetná nehnuteľnosť nachádza.

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť s jeho súčasťami a príslušenstvom sa nachádza v okrajovej časti obce Nitrianske Hrnčiarovce - časť Dolná Malata s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii k uzatvorenému areálu s parkom.

- * trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva - nižší záujem o kúpu nehnuteľností daného typu, (všeobecný vyšší záujem na kúpu pozemkov)
- * poloha nehnuteľnosti v danej obci vzhľadom k centru obce - okrajová časť, nevhodná k rodinnému bývaniu, vzdialenosť od obe cca 3 km
- * súčasný technický stav nehnuteľnosti - primeraný k svojmu veku s bežnou údržbou - stavby vyžadujúce si modernizáciu a opravu technického vybavenia
- * prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - susedstvo poľnohospodárskej výroby
- * príslušenstvo nehnuteľnosti - príslušenstvo bez vplyvu na cenu nehnuteľnosti
- * typ nehnuteľnosti - samostatne stojace stavby v uzatvorenom areáli s parkom
- * pracovné možnosti obyvateľstva (miera nezamestnanosti) - nezamestnanosť do 15%
- * skladba obyvateľstva v mieste stavby - lokalita s malou hustotou obyvateľstva, obývaná bez konfliktných skupín
- * orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - prevažne orientácia stavieb východ - západ
- * konfigurácia terénu - rovinné pozemky
- * prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektroinštalácia, verejný vodovod, a vlastné zdroje
- * doprava v okolí nehnuteľnosti - autobusová doprava nad 1000
- * občianska vybavenosť - obec s bežnou občianskou vybavenosťou od hodnotených objektov vzdialenou nad 1000m
- * prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - dostupnosť prírodných lokalít nad 1000 m
- * kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - tichá lokalita, bez nadmernej hlučnosti a prašnosti
- * možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj - bez zmeny do piatich rokov
- * možnosť ďalšieho rozšírenia - dľa predloženej listiny vystavenej pamiatkovým úradom - bez možnosti ďalšej zástavby na hodnotených pozemkoch
- * dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosti s čiastočnou možnosťou užívania na prenájom
- * názor znalca - priemerné nehnuteľnosti

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti účelovo využívané ako reprezentatívne priestory spol. Agrokomplex Výstavníctvo š.p. Nitra, prípadne ako priestory pre uskutočňovanie spoločenských udalostí inými subjektami.