

	<b>stavy</b>				
	bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,80
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia - dla predloženej listiny krajského pamiatkového úradu	V.	0,040	7	0,28
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>74,48</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 74,48 / 180$	0,414
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,342\,075,75 \text{ €}$ $* 0,414$	<b>555 619,36 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 LV 68

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Nitrianske Hrnčiarovce - východisková hodnota pozemkov vo výške 3,32,- EUR/m<sup>2</sup>.  
Vlastnícke a evidenčné údaje sú popísané v predchádzajúcej časti posudku.  
Ohodnotenie a číslovanie pozemkov prevádzam na základe predloženého Geometrického plánu

#### Charakteristika ohodnocovaných pozemkov

- pozemok v zastavanom území obce
- okrajová časť obce
- pozemky so všeobecným vyšším záujmom na kúpu
- rovinaté pozemky
- možnosť napojenia na inžinierske siete - NN, vodovod
- dopravné spojenie - autobus, dostupnosť centra mesta Nitra do 15 min. vlastným autom
- prístup po spevnenej miestnej komunikácii
- okolitá zástavba bez obytnej zástavby v dosahu do 1000m
- negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené
- **povyšujúci faktor:** - všeobecný vyšší záujem na kúpu pozemkov v danej lokalite
- **ponižujúci faktor:** - výmera pozemkov a druh možnej zástavby - chránená pamiatková zóna s vyjadrením pamiatkového úradu s nepripustnosťou ďalšej výstavby

Cenu pozemku určujem metódou polohovej diferenciácie, ktorú upravujem celkovým koeficientom prepočtu polohy, ktorý je násobkom jednotlivých koeficientov vyplývajúcich z polohy pozemku.