

# FAKTORY HODNOTY NEHNUTEL'NOSTI



## POZITÍVNE FAKTORY

- **Prémiová poloha** (centrum, dobrá štvrť) – vyšší dopyt, limitovaná ponuka.
- **Dobrá dostupnosť** (MHD, diaľnica, vlak) – kratší čas dochádzania; pozor na tesnú blízkosť dopravných trás (hluk).
- **Tiché a bezpečné okolie** – vyšší komfort bývania.
- **Kvalitná občianska vybavenosť** (školy, parky, šport, nemocnica) – životný štandard.
- **Nízke náklady na prevádzku** (energie a správa).
- **Po rekonštrukcii/kvalitná novostavba** – menej investícií po kúpe.
- **Logická a flexibilná dispozícia** – lepšie využitie m<sup>2</sup>.
- **Svetlosť a orientácia J/Z** – viac slnka, vyššia atraktivita.
- **Balkón/terasa/záhrada** – kvalitnejší exteriér.
- **Parkovanie/garáž** – praktická hodnota, najmä v meste.
- **Pekný výhľad/súkromie**.
- **Výťah a bezbariérovosť** – širší okruh kupujúcich.
- **Klimatizácia, podlahové kúrenie, smart prvky** – komfort a modernizácia.
- **Kvalitný materiál** a interiérové zariadenie
- **Dobrá správa** domu.
- **Bezproblémový právny stav** (bez tárch, bez nájomcov, dlhoročné vlastníctvo) – rýchlejší a istejší prevod.
- **Možnosť prístavby/zmeny účelu** (územný plán) – potenciál rastu hodnoty.
- **Nízky čas na trhu/správne nacenenie**.

## NEGATÍVNE FAKTORY

- **Lokalita so zlou dopravnou dostupnosťou a parkovaním** – dlhší čas dochádzania, náklady.
- **Nevyhovujúca dispozícia** (prechodné izby, tmavé jadro, nízke stropy) – horšia využiteľnosť.
- **Hluk a zápach v lokalite** (cesty, železnica, letisko, priemysel) – nižší komfort bývania.
- **Kriminalita a slabé občianske služby** – pocit bezpečia a dopyt klesajú.
- **Negatívne výhľady/okolité stavby** (smetisko, trafostanica, stožiare VN).
- **Technické vady** (vlhkosť, plesne, statika, strecha, elektro/plyn).
- **Nízka energetická efektívnosť** – vyššie mesačné náklady.
- **Orientácia a poschodie** (sever, prízemie bez predzáhrady, vysoké podlažie bez výťahu).
- **Absencia balkóna/lodžie/záhrady** – znížená atraktivita
- **Právne ťarchy** (vecné bremená, záložné práva, exekúcie) – znižujú istotu a rýchlosť predaja, obmedzujú kúpu na hypoúver.
- **Nezrovnalosti na liste vlastníctva** (nevysporiadané podiely, spoluvlastníci, BSM).
- **Nelegálne úpravy/čierne stavby** – potreba dodatočného povolenia či odstránenia.
- **Záplavové územie, svahové riziká, radón/kontaminácia pôdy**
- **Pamiatková ochrana/územné obmedzenia** – limitujú rekonštrukcie a náklady zvyšujú.
- **Zlá správa domu** (dlhy, nízky fond opráv, spory) – budúce náklady a neistota.
- **Vysoké prevádzkové náklady** (energie, správa, neopravovaný dom).
- **Dlhý čas na trhu** – stigma, tlak na zľavu.
- **Plánovaná výstavba v okolí**, ktorá zhorší svetlo, výhľad či dopravu – očakávaný pokles komfortu, prašnosť, hluk.
- **Reputačné/psychologické faktory** (konfliktní susedia, nepríjemné udalosti – násilné úmrtie v byte/dome) – subjektívne vnímanie rizika.