

*Trh s nehnuteľnosťami:* znalec porovnáva dopyt po rovnakom type nehnuteľnosti v konkrétnej lokalite.

*Poloha nehnuteľnosti v danej obci:* do úvahy sa berie najmä to, kde presne v obci alebo v meste je nehnuteľnosť situovaná.

*Súčasný technický stav nehnuteľnosti:* prihliada sa na to, či ide o udržiavaný dom alebo byt, alebo si objekt vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

*Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti:* typy stavieb v bezprostrednom okolí posudzovaného domu majú vplyv na výslednú stanovenú cenu. Príslušenstvo k nehnuteľnosti: posudzuje sa, aký vplyv na cenu má príslušenstvo k nehnuteľnosti, alebo akú časť jej hodnoty príslušenstvo tvorí.

*Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby:* dôležité je to, či ide o dom v radovej zástavbe alebo samostatne stojaci dom.

*Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti:* veľmi vysoký počet nezamestnaných v danej oblasti má za následok zníženie ceny nehnuteľnosti.

*Skladba obyvateľstva v mieste stavby:* do úvahy sa berie hustota obyvateľstva a zloženie obyvateľstva v konkrétnom okolí.

*Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám:* vyššie hodnotená je stavba orientovaná na juh.

*Členitosť terénu:* svahovitý terén dostane v posudku menej bodov ako rovinatý terén.

Inžinierske siete v blízkosti stavby: posudzuje sa, v akom dosahu a či vôbec je objekt napojený na inžinierske siete.

Doprava v okolí nehnuteľnosti: blízkosť železničnej alebo autobusovej stanice a dobrá dopravná dostupnosť zvyšuje cenu domu alebo bytu.

Občianska vybavenosť: žiadajú sa služby v blízkom okolí.

*Prírodná lokalita v okolí stavby.* Kvalita životného prostredia v okolí stavby. Možnosti zmeny v zástavbe, územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť: dôležité je najmä to, či sa v blízkosti domu alebo bytu nechystá stavba napríklad nejakého priemyselného objektu. Možnosti ďalšieho rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti: ak sa nehnuteľnosť dá dobre a výhodne prenajať, znalec ju ohodnotí vyššie ako objekt, ktorý nedosahuje žiadne alebo len minimálne výnosy z prenájmu.

*Názor znalca:* na záver znalec z odboru oceňovania nehnuteľností vyjadrí svoj názor a určí, do ktorej kategórie objekt patrí.