

PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI – PONUKOVÝ LIST

ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

TRNAVA, ODBOJÁRSKA ULICA



2017

**Na predaj ponúkame nehnuteľnosť – administratívnu budovu,
nachádzajúcu sa na pozemku v lokalite Trnava-Tulipán. Podrobnejšie
informácie týkajúce sa nehnuteľnosti nájdete v tejto ponuke.**

Telefonický kontakt na predávajúceho: + 421 905 647 267.

OBSAH

1. Základné informácie o nehnuteľnosti	1
2. Lokalizácia nehnuteľnosti v rámci SR.....	1
2.1 Lokalizácia nehnuteľnosti	2
3. Popis nehnuteľnosti	4
3.1 Technický popis nehnuteľnosti	4
3.2 Exteriér	5
3.3 Interiér	5
4. Cena nehnuteľnosti	7
5. Pohľady na nehnuteľnosť z rôznych strán	7
6. Virtuálna prehliadka nehnuteľnosti	9

1. Základné informácie o nehnuteľnosti

Lokalita: Odbojárská ulica (časť Tulipán), Trnava 917 02, Slovensko

Druh: Administratívna budova

Stavba: Rekonštrukcia pôvodnej budovy prebehla v rokoch 2002 – 2003

Obývaná: od roku 2003

Zastavaná plocha: 123 m²

Úžitková plocha: 270 m²

Obytná plocha: 90 m² (podkrovný byt)

Plocha pozemku: 429 m²

Obstavaný priestor: 1.107 m³

Súradnice GPS: 48°21'38.90'' S, 17°34'52.19'' V

Cena: 568.916 € (vrátane DPH)

Ponuka spracovaná k: 01. 06. 2017

2. Lokalizácia nehnuteľnosti v rámci SR

Nehnuteľnosť sa nachádza na západnom Slovensku, v krajskom meste Trnava. Od Bratislavy, hlavného mesta SR je vzdialené 50 km. Mesto leží na trnavskej rovine a má výhodnú geografickú polohu s pripojením na diaľnicu, rýchlostné cesty a železnicu. Medzinárodné letiská sú dostupné z Bratislavy, Viedne a Budapešti. V meste a jeho blízkom okolí je rozvinutá a neustále sa rozširujúca priemyslová infraštruktúra. Okrajom mesta prechádza diaľnica smerujúca z Bratislavy do Žiliny a samotným mestom prechádza hlavný železničný koridor spájajúci západ a východ SR. Trnava je od Viedne vzdialená 92 km a od Budapešti 146 km.

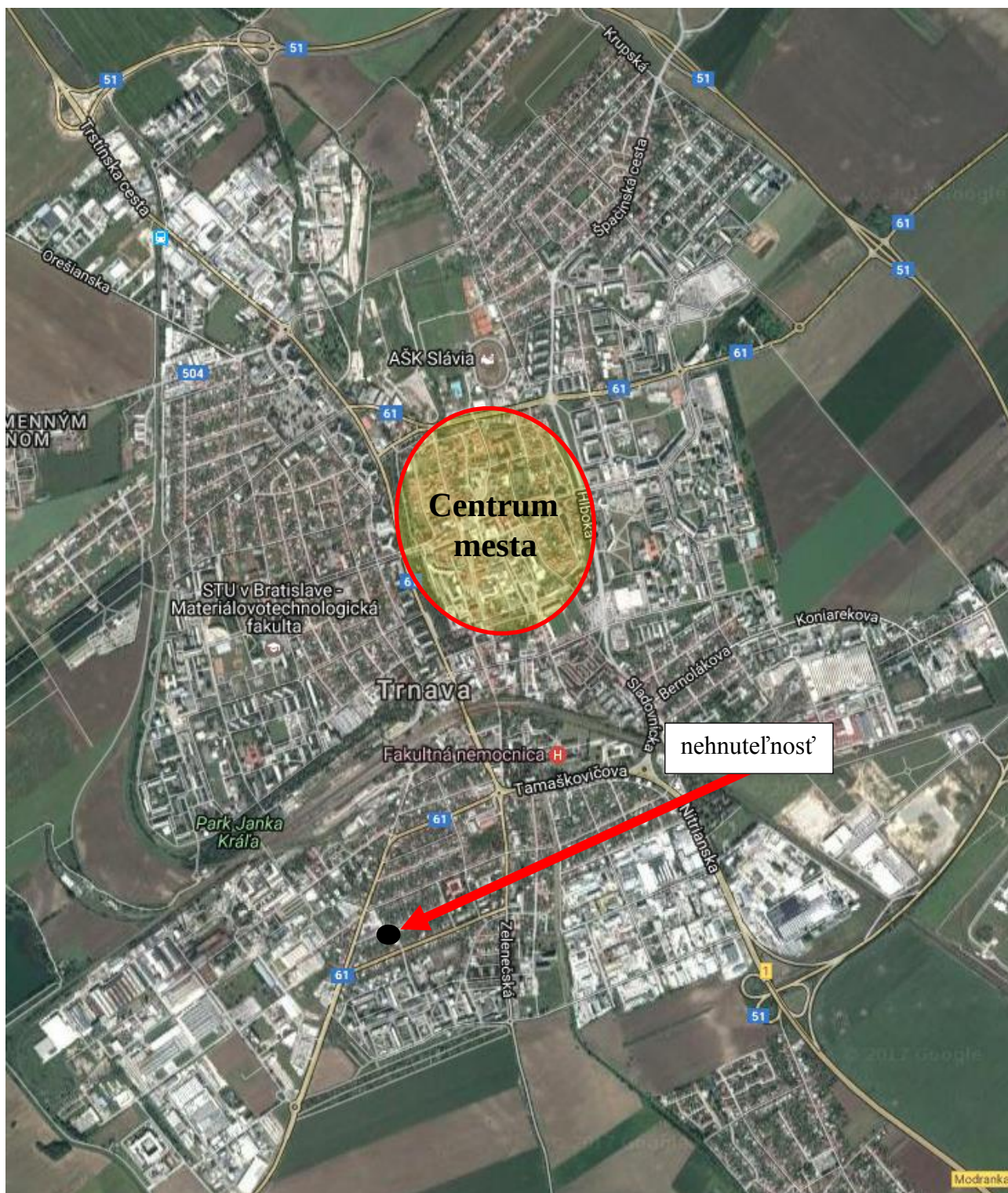
Obr. 1 Lokalizácia mesta Trnava v SR



2.1 Lokalizácia nehnuteľnosti

V rámci mesta je nehnuteľnosť situovaná v južnej časti, pričom cestná vzdialenosť do centra mesta je cca 3 km. Väčšina štátnych inštitúcií, či bánk je dosažiteľná autom, pretože sa nachádza práve v centre mesta. Podobne je to i s dosažiteľnosťou podnikateľských subjektov sídlacích v meste.

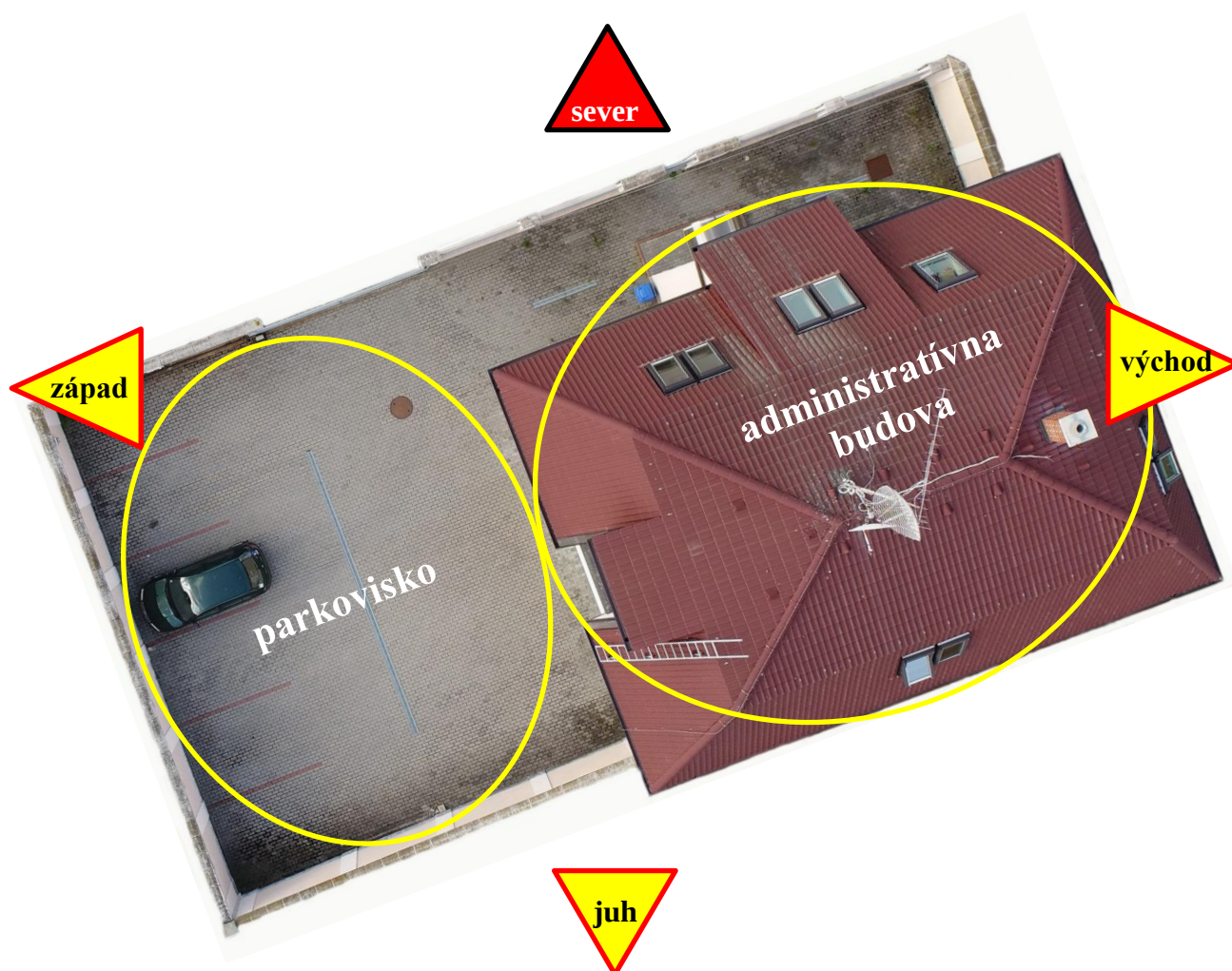
Obr. 2 Lokalizácia nehnuteľnosti v meste Trnava



Obr. 3 Skutočná orientácia nehnuteľnosti podľa svetových strán



Obr. 4 Skutočná orientácia nehnuteľnosti podľa svetových strán



3. Popis nehnuteľnosti

Nehnuteľnosť tvorí trojpodlažná administratívna budova, nachádzajúca sa na Odbojárskej ulici v Trnave. Jedná sa o tehlovú stavbu pochádzajúcu zo 70-tych rokov minulého storočia. Po odkúpení v roku 2002 bola následne na základe projektovej dokumentácie v priebehu rokov 2002 až 2003 vykonaná jej komplexná rekonštrukcia. K dispozícii je aj uvedená projektová dokumentácia a tiež fotodokumentácia týkajúca sa predmetnej nehnuteľnosti. Rekonštrukčné práce realizovala odborná stavebná spoločnosť.

Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza má rozlohu 429 m² a na ňom sa okrem administratívnej budovy nachádza aj príslušné parkovisko pre cca 8 – 10 áut. Budova, ktorá je z plnej pálenej tehly je čiastočne podpivničená, pričom priestory nachádzajúce sa v suteréne sú rozčlenené na sociálne priestory (3 x WC, 1 x sprcha), kotolňu a sklad. Na prvom a druhom nadzemnom podlaží sa nachádzajú tri samostatné kancelárske priestory, ktoré sú totožné na oboch poschodiach. Z nich je jeden menší, nachádzajúci sa priamo oproti schodiska a dva väčšie (pravý a ľavý), ktoré sú ešte rozdelené na dve sekcie (schéma 1). Každá kancelária má svoje bezpečnostné zabezpečenie a termoreguláciu kúrenia. Na každom poschodí je meraná spotreba tepla, pričom merač sa nachádza v kotolni. Na treťom nadzemnom podlaží sa nachádza samostatný podkrovný byt o celkovej rozlohe cca 90 m². Ten je riešený tak, že celý jeho pôdorys je pochôdzny. Byt pozostáva zo štyroch miestností, ktorými sú kuchyňa s kuchynskou linkou a táto je prepojená s obývacou časťou bytu, spálňa, šatník a sociálne zariadenie pozostávajúce zo sprchy, vane, umývadla a WC s bidetom (schéma 2). Súčasťou bytu je aj francúzsky (zapustený) balkón. V celej budove je štruktúrovaná kabeláž, rozvody vody a zabezpečovacie elektronické zariadenie. K budove prináleží aj oplotená plocha so zámkovou dlažbou o rozlohe 343 m², slúžiaca ako parkovisko. Toto je odkanalizované a vstup naň je možný cez diaľkovo ovládanú bránu. V ďalšom členení nehnuteľnosť podrobnejšie špecifikujeme:

3.1 Technický popis nehnuteľnosti

- dom stojí na železobetónovej monolitnej doske a je čiastočne podpivničený
- obvodové steny domu sú z plnej pálenej tehly
- steny sú dodatočne zateplené 10 cm polystyrénovými doskami
- strecha je valbová a je pokrytá strešnou krytinou zn. BRAMAC
- plastové okná od spoločnosti FENESTRA s profilmi REHAU
- v dome je zavedený slaboprúd (220V) a silnoprúd (380V)
- vykurovanie domu zabezpečuje plynový kotol

- ohrev teplej úžitkovej vody (TÚV) v dome je zabezpečený prostredníctvom plynového ohrevu
- vzhľadom na použité stavebné materiály spĺňa nehnuteľnosť podmienky súčasného energetického auditu
- v celej budove je inštalovaná štruktúrovaná kabeláž
- do budovy je zavedený optický kábel (internet), prostredníctvom spoločnosti SWAN
- je zriadený satelitný príjem televízie
- v dome je nainštalovaný elektronický zabezpečovací systém (poplašné zariadenie)
- pasívnu bezpečnosť zabezpečuje nepretržitý kamerový dohľad na celý objekt

3.2 Exteriér

- vonkajšia oplotená plocha areálu administratívnej budovy je pokrytá zámkovou dlažbou zn. SEMELROCK
- samostatné odkanalizované parkovisko pre 8 – 10 áut
- brána na parkovisko je diaľkovo ovládaná
- vstup do budovy je možný aj cez samostatnú bráničku

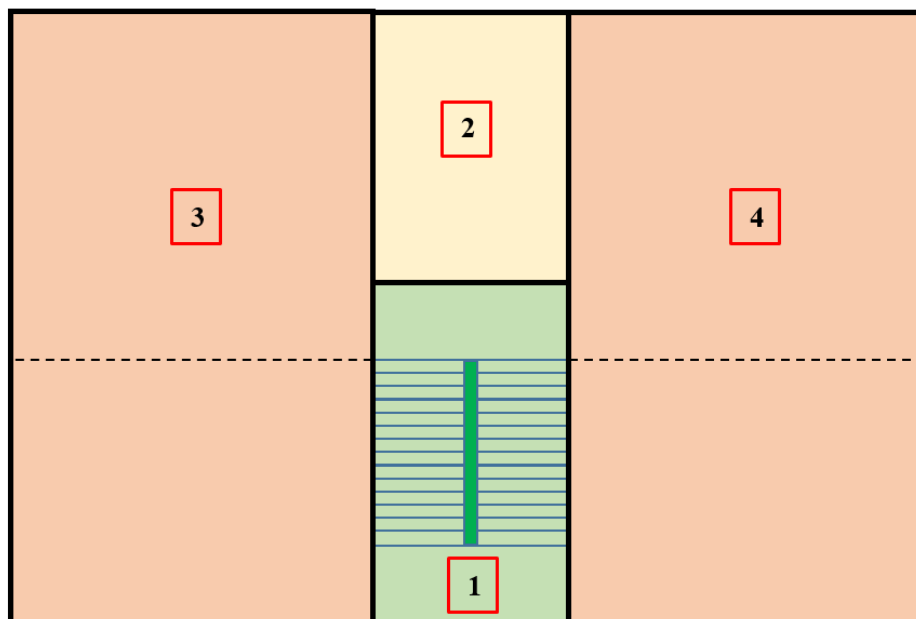
3.3 Interiér

- interiér domu tvoria kancelárske priestory, ktoré sú samostatne vykurované
- okrem menšej kancelárie je na oboch poschodiach v dvoch väčších kanceláriách inštalované aj umývadlo s teplou vodou

Obr. 5 Celkový pohľad na nehnuteľnosť

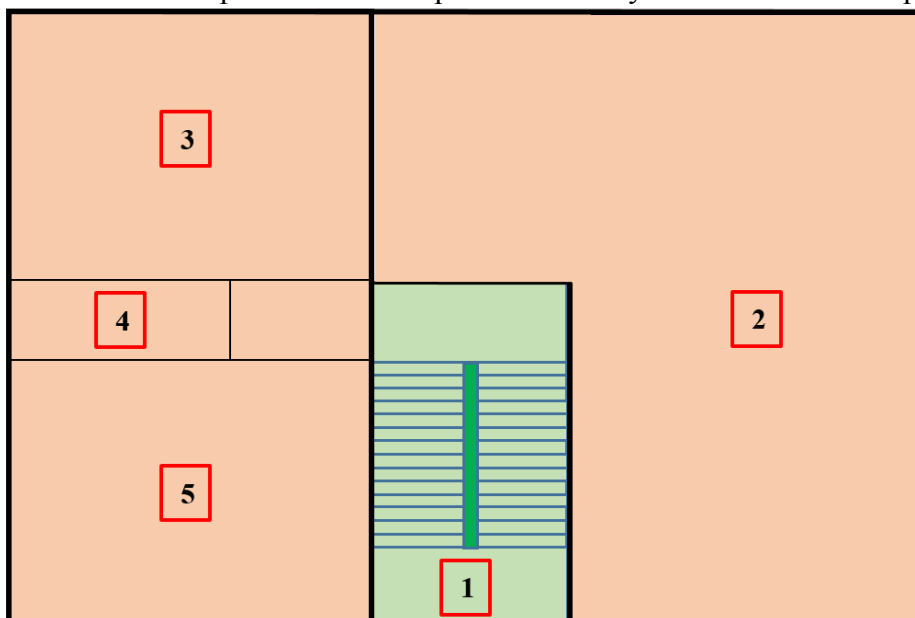


Schéma 1 Dispozičné riešenie kancel. priestorov na 1 a 2 nadzemnom podlaží



- 1 vstup do budovy a schody
 2 menšia kancelária
 3 + 4 väčšia kancelária rozdelená na dve sekcie

Schéma 2 Dispozičné riešenie podkrovného bytu na 3 nadzemnom podlaží



- 1 vstup do budovy a schody
 2 kuchyňa, obývacia izba, francúzsky balkón
 3 spálňa
 4 šatník
 5 kúpeľňa, toaleta

4. Cena nehnuteľnosti

Ceny sú uvedené v eurách a sú priemerné. Predajná cena nehnuteľnosti bude stanovená dohodou, pričom východiskovým momentom sú orientačné finančné vstupy na jej realizáciu v súčasnosti. Cena pozemku je stanovená v závislosti od danej lokality, na jej vybavení inžinierskymi sieťami a od dostupnosti občianskej vybavenosti. Cena stavby je analogicky odvodená od lokality, kde sa nachádza a zo súčasného štandardu nehnuteľnosti. Výška amortizácie činí 1 % ročne a je počítaná od roku 2003 do roku 2017, čo je spolu 14 rokov (14 %). Ceny jednotlivých položiek sú nasledovné:

• 1. Stavba	486.000 €
• 2. Dlážděná plocha	73.440 €
• 3. Projektová dokumentácia, stavebné a územné konanie	12.000 €
• 4. Pozemok	90.090 €
• Spolu (<i>položky 1 – 4 (bez amortizácie)</i>)	661.530 €
• SPOLU (<i>položky 1 – 4 po zohľadnení amortizácie</i>)	568.916 €

Poznámka: Položky 1 až 3 sú uvedené s 20 % DPH a bez 14 % amortizácie.

Položka 4 je uvedená bez 20 % DPH a bez amortizácie.

5. Pohľady na nehnuteľnosť z rôznych strán

Obr. 6 Pohľad na administratívnu budovu z južného smeru



Obr. 7 Pohľad na administratívnu budovu z východného smeru



Obr. 8 Pohľad na administratívnu budovu zo západného smeru



6. Virtuálna prehliadka nehnuteľnosti

Ako doplnkový zdroj informácií vám môže poslúžiť aj virtuálny pohľad na objekt, sprostredkovaný bezplatným programom Google Earth. Ten poskytuje horizontálne pohľady na predmetnú nehnuteľnosť, kde si daný smer pohybu a celkového pohľadu určujete sami. V takom prípade môže obrázok z uvedeného programu vyzeráť aj nasledovne:

Obr. 9 Pohľad na administratívnu budovu (severná strana)



Uvádzaná výsledná cena je cenou realizačnou v súčasných cenových hladinách. Tato cena je východisková na stanovenie objektívnej predajnej a kúpnej ceny, ktorá bude zadaná vzájomnou dohodou medzi kupujúcim a predávajúcim.