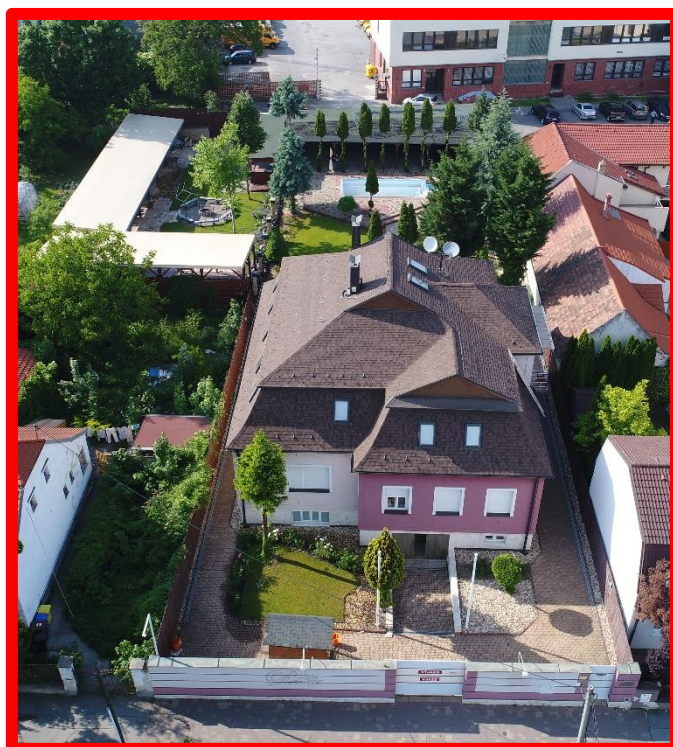


PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI – PONUKOVÝ LIST

PENZIÓN

TRNAVA, STROMOVÁ ULICA



2017

Na predaj ponúkame štýlový penzión, nachádzajúci sa v širšom centre mesta Trnava. 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	5
3.1 Technický popis nehnuteľnosti	6
3.2 Exteriér	6
3.3 Interiér	7
4. Cena nehnuteľnosti	7
5. Pohľady na nehnuteľnosť z rôznych strán	8
6. Video a virtuálna prehliadka nehnuteľnosti.....	9
7. Exteriérové a interiérové pohľady z objektu penziónu.....	10

1. Základné informácie o nehnuteľnosti

Lokalita: Stromová ulica 6, Trnava 917 01, Slovensko

Druh: nebytový priestor (pôvodne penzión)

Stavba: realizovaná v r. 1939 – 1941, v r. 1998 – 1. rekonštrukcia, v r. 2005 – 2. rekonštrukcia

Obývaná: od roku 1998

Zastavaná plocha: 266,1 m²

Úžitková plocha: 718,3 m²

Obstavaný priestor: cca 3.000 m³

Plocha pozemku: pozemok je rovinatý s plochou 1.919 m²

Súradnice GPS: 48°22'05.60'' S, 17°35'09.00'' V

Cena: 1.843.864 €

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 1 km. Pešou chôdzou je dostupnosť centra do cca 5 - 7 minút. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza pošta, železničná stanica, autobusová stanica a nemocnica.

Obr. 2 Lokalizácia nehnuteľnosti v meste Trnava



Obr. 3 Skutočná orientácia nehnuteľnosti podľa svetových strán



Obr. 4 Orientácia nehnuteľnosti podľa svetových strán



Obr. 5 Letecký pohľad na nehnuteľnosť



3. Popis nehnuteľnosti

Nehnutel'nost' je výhodne situovaná, pretože centrum mesta je možné dosiahnuť pešou chôdzou do cca 7 minút. Taktiež má výhodné cestné napojenie na diaľnicu smerom do Bratislavy. Objekt je prístupný z hlavnej verejnej komunikácie na Stromovej ulice. Z nej je vstup možný prostredníctvom elektricky diaľkovo ovládanej brány pre osobný automobil, ktorý môže priamo vojsť do podzemných a pivničných priestorov. Vedľa uvedenej väčšej brány je tiež bránička určená návštevníkom, ktorá je tiež elektricky diaľkovo ovládaná. Vstup do areálu penziónu je tiež možný osobným automobilom zo zadnej strany objektu, kde sa nachádza samostatné parkovisko o ploche cca 250 m², určené pre cca 6 – 8 osobných automobilov. Uvedené brány je možné ovládať aj z priestorov recepcie penziónu, prostredníctvom štruktúrovanej kabeláže. Na vstupných bránach je umožnený zvukový a obrazový kontakt.

Budova bola pôvodne postavená ako veľká rodinná vila. Projektovala ju nemecká firma a stavba sa uskutočnila v rokoch 1939 – 1941. Spočiatku bola využívaná na bývanie, neskôr po zoštátnení v roku 1948 bola využívaná pre účely OÚNZ (Okresný ústav národného zdravia) a tiež na ubytovanie zdravotníckeho personálu. Následnou menšou rekonštrukciou bola budova upravená na funkciu materskej škôlky. Po jej odkúpení bola v roku 1998 prvý krát komplexne rekonštruovaná a slúžila ako rodinný dom. Ďalšia rekonštrukcia bola realizovaná v roku 2005, keby budova zmenila využitie na penzión. Jej súčasné využitie môže byť ako penzión, hotel a po prispôbení aj ako administratívna budova, vzdelávaco-školiace centrum, škôlka pre deti a podobne.

Objekt pozostáva zo suterénu a troch nadzemných podlaží. Pričom prvé nadzemné podlažie je zvýšené. Celková úžitková plocha suterénu je 194,8 m². Plocha prízemia je 232,8 m² a plocha dvojúrovňového podkrovia je 290,7 m². Celková úžitková plocha objektu je teda 718,3 m².

Suterén, ktorého časť je pod a časť nad úrovňou terénu pozostáva z technickej časti – garáž, práčovňa, sušiareň, sklad a veľká rodinná sauna, oddychová zóna a sociálne zariadenia. Druhou časťou suterénu je obytná časť so samostatným vchodom. Táto pôvodne slúžila ako byt, pozostávajúci z dvoch miestností a sociálneho zariadenia.

Prvé nadzemné podlažie, ktoré je vyvýšené nad úrovňou terénu pozostáva zo vstupných priestorov, veľkej haly, kuchyne, sociálneho zázemia a troch obytných miestností s kúpeľňami a sociálnymi zariadeniami.

Druhé nadzemné podlažie pozostáva z dvoch samostatných izieb, vybavených sprchou a sociálnym zariadením. Tiež sa tu nachádza dvojúrovňový apartmán pozostávajúci z dvoch obytných miestností - spálni, dvoch kúpeľní a sociálnych zariadení. Apartmán je riešený v štýle podkrovia.

3.1 Technický popis nehnuteľnosti

- budova stojí na železobetónovej monolitnej doske
- suterén - jeho steny so stropom tvorí homogénny železobetónový monolit
- obvodové steny budovy (od prvého nadzemného podlažia) sú z plnej pálenej tehly
- vonkajší plášť budovy je dodatočne tepelne zaizolovaný
- strecha je dvojúrovňová francúzska, valbová s krytinou šindel'
- oplechovanie a zvody sú medené
- vstupné schodisko do budovy má antikorové zábradlie
- okná, dvere a zimná záhrada je osadená profilom REHAU so sklami $k = 0,9$. Dodávateľom bola spoločnosť FENESTRA s. r. o.
- vykurovanie je centrálné plynové (kondenzačný kotol) so samostatnou centrálnou diaľkovou automatickou reguláciou každého výhrevného telesa
- vlastná studňa si samostatným rozvodom (aj v záhrade)
- teplá úžitková voda – slnečné kolektory so zásobníkom 2 x 1000 litrov
- v budove je zavedený slaboprúd (220V) a silnoprúd (380V)
- budova spĺňa nehnuteľnosť podmienky súčasného energetického auditu
- každý priestor má vlastnú samostatnú klimatizačnú jednotku
- do objektu je zavedený optický kábel (internet), prostredníctvom spoločnosti SWAN
- internet sa šíri okrem káblov aj prostredníctvom interiérovej a exteriérovej wi-fi siete
- počítačová sieť je realizovaná prostredníctvom štruktúrovanej kabeláže
- je zriadený satelitný príjem televízie s rozvodom TV signálu do každej miestnosti
- prostredníctvom štruktúrovanej kabeláže je do každej miestnosti zavedený telefónny rozvod
- nezávislý rozvod zvuku v každom samostatnom priestore
- v objekte je okrem videovrátnika aj elektronický zabezpečovací systém (EVS - PIR) s nezávislým kamerovým systémom so záznamovým zariadením
- v objekte sú nainštalované exteriérové pohybové snímače
- v priestoroch penziónu je podľa aktuálneho merania nulová hladina elektrosmogu

3.2 Exteriér

- dva samostatné hlavné vstupy, ktoré sú osadené elektronickým vrátnikom s automatickými posuvnými bránami na diaľkové ovládanie

- veľký prekrytý prístrešok – tzv. pergola je parkoviskom o ploche cca 250 m², ktoré je určené pre zaparkovanie 6 – 8 osobných automobilov. Parkovisko je pokryté zámkovou dlažbou SEMELROCK a v noci je osvetlené
- susediacou časťou prístrešku je aj drevená stavba letného výdajného priestoru – baru, vybavená pultom, skladovacím priestorom, policami a sociálnym zariadením
- záhradná časť je delená na prednú a zadnú zónu
- v priestoroch záhrady je polyuretánom zateplený laminátový bazén o rozmeroch 8 x 4 m, so solárnym ohrevom vody, svetlom a protiprúdom. Súčasťou bazéna je i terasa so zámkovou dlažbou určená k opaľovaniu
- podstatná časť areálu záhrady je riešená ako grilovacia a „párty“ zóna.
- vonkajšie terasy a pochôdzne chodníky sú pokryté zámkovou dlažbou zn. SEMELROCK
- väčšia a menšia záhradná pergola je určená k sedeniu hostí a z hornej časti je prekrytá. Menšia pergola je vybavená ventilátormi
- vlastné oplotenie celého objektu

3.3 Interiér

- v penzióne sa nachádza päť nadštandardných dvojposteľových izieb so samostatnou kúpeľňou
- ďalej je tu jeden apartmán s dvoma kúpeľňami (3-priestorový, 2-úrovňový), mezonetový
- recepcia s väčšou halou
- samostatná kuchyňa
- sauna určená pre relaxovanie cca 6 ľudí
- oddychovo – relaxačná zóna v blízkosti sauny
- reprezentatívne administratívne priestory s konferenčnou miestnosťou, s kapacitou do cca 15 ľudí, kde je nainštalovaná aj projekčná technika
- technické zázemie (kompletne vybavená práčovňa, žehliareň s pultom a odsávaním pár, sklad, garáž, kotolňa, dielňa)
- interiérové zariadenie je atypické z mahagónového masívu
- vykurovanie každej miestnosti

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 2005 do roku 2017, čo je spolu 12 rokov (12 %). Ceny jednotlivých položiek sú nasledovné:

• 1. Stavba	1.440.000 €
• 2. Pergola – parkovisko, dve pergoly záhradného sedenia	199.500 €
• 3. Bazén	12.000 €
• 4. Dláždzená plocha	48.000 €
• 5. Projektová dokumentácia, stavebné a územné konanie	12.000 €
• 6. Pozemok	383.800 €
• Spolu (položky 1 – 6 (bez amortizácie)	2.095.300 €
• SPOLU (položky 1 – 6 po zohľadnení amortizácie)	1.843.864 €
Znalecký posudok	970 000,-€
• Cena nábytku a elektrospotrebičov bude určená dohodou	

Poznámka: Položky 1 až 5 sú uvedené s 20 % DPH a bez 12 % amortizácie.

Položka 6 je uvedená bez 20 % DPH a bez amortizácie.

5. Pohľady na nehnuteľnosť z rôznych strán

Obr. 6 Celkový pohľad na areál penziónu



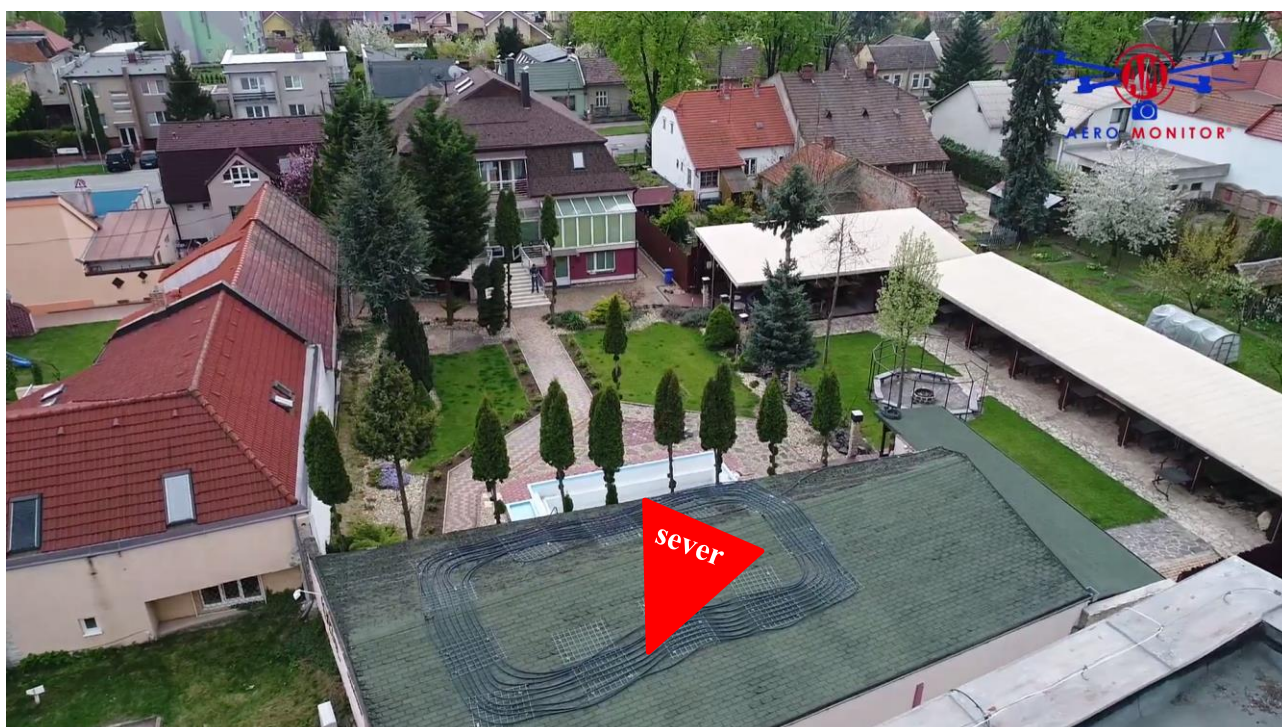
Obr. 7 Letecký pohľad zhora na celý areál penziónu



6. Video a virtuálna prehliadka nehnuteľnosti

Pre lepšiu vizualizáciu nehnuteľnosti je možné zhladnúť video natočené zo vzduchu dronom. Videozáznam realizovala spoločnosťou Aero Monitor s. r. o., Trnava. Pre jeho zhladnutie kliknete na linku: <https://www.youtube.com/watch?v=gDFDIdca-oQ&feature=youtu.be>

Obr. 8 Snímok objektu penziónu z nízkoletiaceho dronu



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 penzión a Stromovú ulicu zo západnej strany



7. Exteriérové a interiérové pohľady z objektu penziónu

Obr. 10 Pohľad na budovu penziónu smerom od bazéna



Obr. 11 Pergola prekrývajúca parkovisko



Obr. 12 Pohľad na recepciu, halu a schodisko vedúce na prvé poschodie



Obr. 13 Apartmán v podkrovnom štýle



Obr. 14 Reprezentatívne administratívne priestory



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