

PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI – PONUKOVÝ LIST

RODINNÝ DOM

TRNAVA, ASTROVÁ ULICA



2017

Na predaj ponúkame moderne a účelne riešený rodinný dom, nachádzajúci sa na veľkom 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	6
4.	Cena nehnuteľnosti	6
5.	Pohľady na nehnuteľnosť z rôznych strán	7
6.	Video a virtuálna prehliadka nehnuteľnosti.....	8

1. Základné informácie o nehnuteľnosti

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

Druh: rodinný dom typu bungalov

Stavba: v priebehu rokov 2001 – 2002

Obývaný: od 1. 7. 2002

Zastavaná plocha: 375 m² (vrátane troch kúpeľní)

Úžitková plocha: 336 m² (z toho je garáž 47 m²)

Obytná plocha: 236 m² (okrem vstupu do domu, kúpeľne a dvojgaráže)

Plocha pozemku: pozemok je rovinatý s plochou 1.450 m²

Súradnice GPS: 48°21'38.50'' S, 17°34'52.70'' V

Cena: 969.212 € (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.

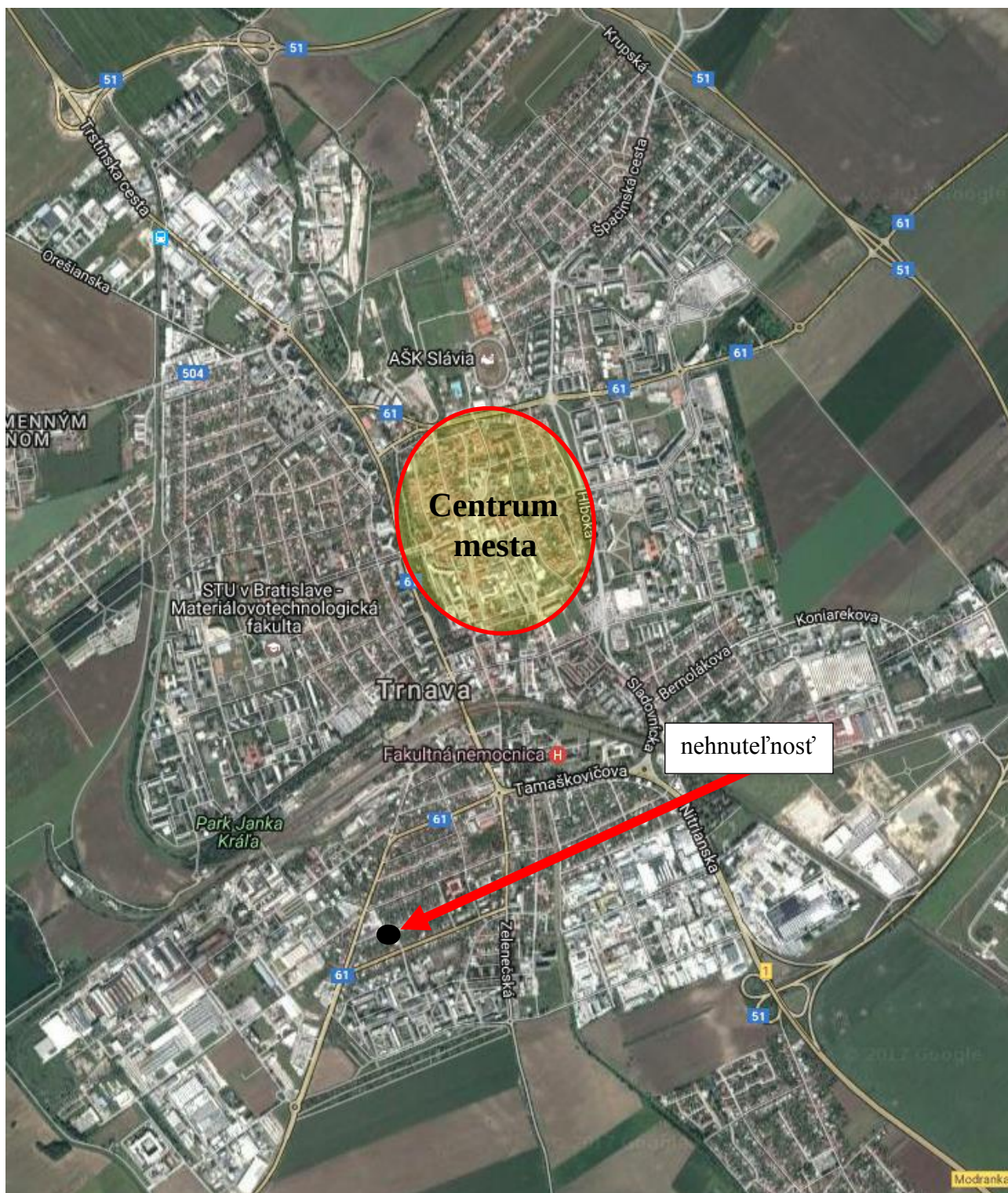
Obr. 1 Lokalizácia mesta Trnava v SR



2.1 Lokalizácia nehnuteľnosti

V rámci mesta je nehnuteľnosť situovaná v južnej časti, pričom cestná vzdialenosť do centra mesta je cca 3 km. V blízkosti nehnuteľnosti je viacero základných škôl, stredné a vysoké školy sú situované bližšie k centru mesta. V blízkom okolí jsa nachádza viacero väčších podnikateľských subjektov.

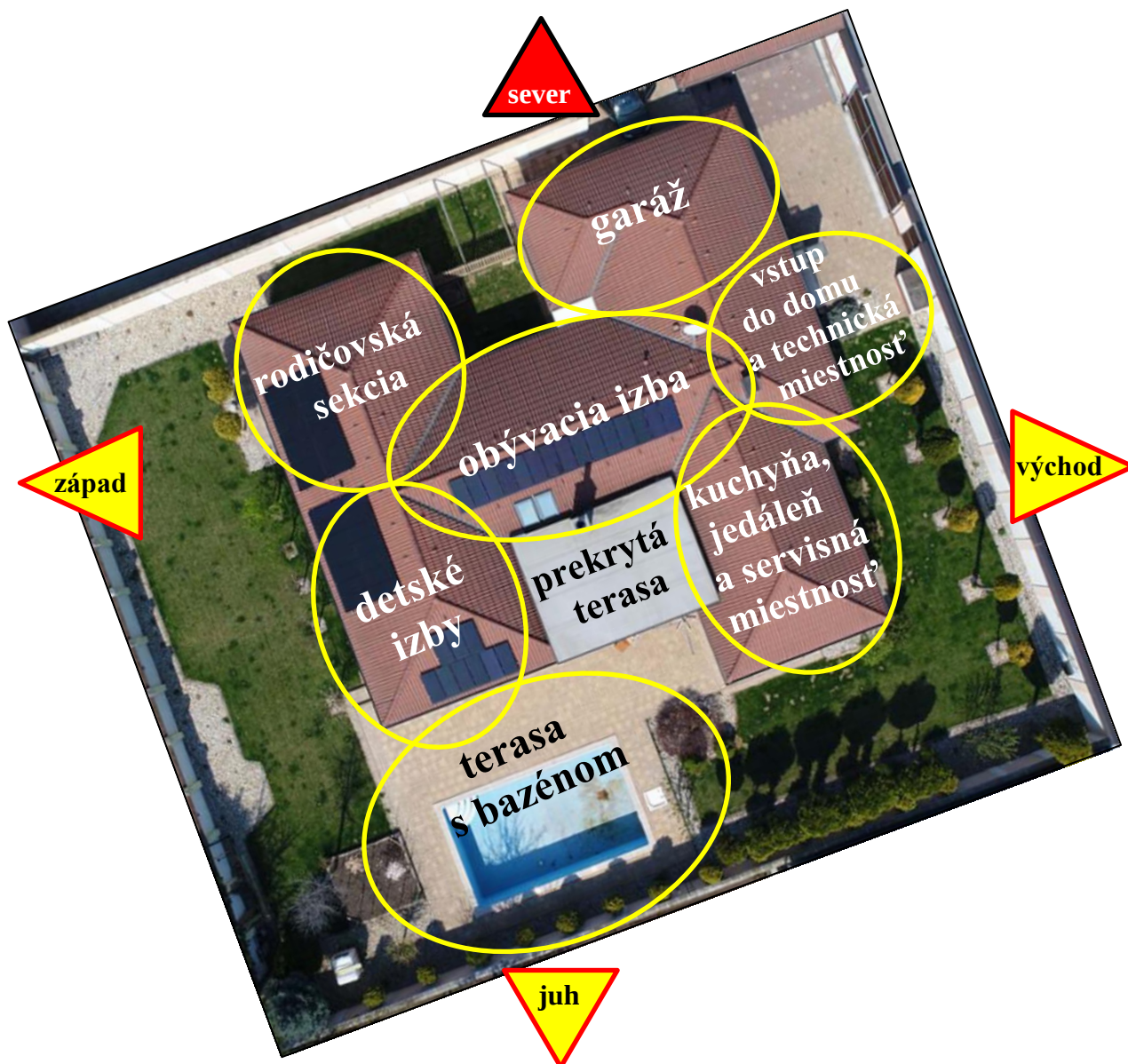
Obr. 2 Lokalizácia nehnuteľnosti v meste Trnava



Obr. 3 Skutočná orientácia nehnuteľnosti podľa svetových strán



Obr. 4 Orientácia nehnuteľnosti podľa svetových strán



3. Popis nehnuteľnosti

Nehuteľnosť tvorí prízemný rodinný dom typu bungalov s valbovou strechou, ktorý v roku 2001 projektovala Ing. arch. Katarína Viskupičová zo spoločnosti A-dom s. r. o., Trnava. K dispozícii je aj ucelená projektová dokumentácia a tiež fotodokumentácia týkajúca sa predmetnej nehnuteľnosti. Stavbu na základe projektov realizovala v rokoch 2001 - 2002 stavebná spoločnosť, pričom bol dom hneď po dokončení aj obývaný.

Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza má rozlohu 1.450 m². Ten poskytuje okrem samotnej stavby aj dostatočný priestor pre relaxačnú a úžitkovú záhradu, spolu s bazénom. Pozemok je situovaný v južnej časti mesta – v lokalite Tulipán. Tá umožňuje bezproblémové napojenie na diaľnicu a cestný obchvat mesta Trnava. Pozemok je na križovatke dvoch ulíc - Odbojárskej a Astrovej, pričom vstup do domu je možný osobným autom z oboch strán samostatnými bránami. Ide o severnú a východnú bránu, kde je otváranie a zatváranie vybavené diaľkovým ovládaním. Pri východnej bráne je aj bránička s videovrátnikom. Pozemok má všetky inžinierske siete.

Vnútna architektonická štruktúra a vnútorné členenie domu je usporiadané racionálne a logicky, takže poskytuje pre celú rodinu nadčasové riešenie bývania vo vysokom štandarde. Nielen celková orientácia domu, ale aj orientácia jednotlivých miestností v ňom je riešená s ohľadom na teplotný komfort v spojení s jeho presvetlením, pričom je zohľadnený prirodzený pohyb Slnka. Z východnej strany sa nachádza vstup do domu – teda zádverie s predsieňou, ďalej kuchyňa, jedáleň, technická miestnosť a dvojgaráž. Južným smerom je orientovaná obývacia izba, ktorá je bohato presklená a dve detské izby, čo má pozitívny vplyv na ich presvetlenie počas väčšej časti dňa. V zimných mesiacoch sa miestnosti vyznačujú okrem presvetlenia aj ich teplotným komfortom. Západným smerom je orientovaná časť detskej izby, šatník detskej izby a kúpeľňa detskej izby s toaletou. Týmto smerom je orientovaná aj rodičovská sekcia, pozostávajúca zo spálne rodičov, šatníka a kúpeľne s toaletou. V ďalšom členení nehnuteľnosť podrobnejšie špecifikujeme:

3.1 Technický popis nehnuteľnosti

- dom stojí na železobetónovej monolitnej doske, ktorá nie je podpivničená
- obvodové steny domu sú z tehlového systému POROTHERM 44P, hrúbky 450 mm
- na stenách je aplikovaná dodatočná tepelná izolácia z minerálnej vaty zn. ISOVER
- strecha je valbová a je pokrytá strešnou krytinou zn. BRAMAC
- na streche sú inštalované fotovoltické elektrické panely s celkovým výkonom 5,5 kWh, ktoré sú najvyššej kvalitatívnej triedy CIS
- obvodové a strešné izolácie domu vo svojich koeficientoch prevyšujú aj súčasné normy

- v dome je zavedený slaboprád (220V) a silnoprád (380V)
- objekt je napojený na vlastnú studňu s tlakovou nádobou o celkovom objeme 750 litrov
- vykurovanie domu zabezpečuje kotol FISHMAN
- v dome je podlahové kúrenie zabezpečené teplovzdušnými konvektormi s núteným obehom
- v troch kúpeľniach sú nainštalované aj rebríkové radiátory
- ohrev teplej úžitkovej vody (TÚV) v dome je zabezpečený prostredníctvom plynového ohrevu
- predohrev TÚV zabezpečuje tepelné čerpadlo
- vzhľadom na použité stavebné materiály spĺňa nehnuteľnosť podmienky súčasného energetického auditu
- klimatizácia je nainštalovaná v obytnej - dennej časti domu a tiež je nainštalovaná v rodičovskej sekcii domu
- do domu je zavedený optický kábel (internet), prostredníctvom spoločnosti SWAN
- je zriadený satelitný príjem televízie
- v dome je videovrátnik a tiež elektronický zabezpečovací systém (poplašné zariadenie)
- pasívnu bezpečnosť zabezpečuje aj nepretržitý kamerový dohľad na celý objekt
- v objekte sú nainštalované exteriérové pohybové snímače
- v priestoroch domu je podľa aktuálneho merania nulová hladina elektrosmogu

3.2 Exteriér

- vonkajšie terasy a pochôdzne chodníky sú pokryté zámkovou dlažbou zn. SEMELROCK
- väčší prekrytý prístrešok – tzv. pergola má rozmery 7 x 18 m a môže slúžiť okrem zaparkovania až ôsmich áut aj k uskladneniu rôzneho materiálu, či tovaru. Pergola má zámkovú dlažbu zn. SEMELROCK a pod ňou sa nachádza aj chladná technická miestnosť určená k uskladneniu potravín: Tiež sa tu nachádza aj vonkajšie WC s bidetom.
- menší prekrytý prístrešok – pergola má rozmery 7 x 8 m a táto zastrešuje vonkajšie posedenie nachádzajúce sa pred presklenou časťou obývaciej izby. Pergola je osvetlená a vybavená ventilátormi
- bazénová terasa má pri rozmeroch 8 x 14 m zámkovú dlažbu zn. SEMELROCK
- bazén má rozmery 9 x 5 m, je murovaný, má dva protiprúdy, je osvetlený a vykurovaný
- v objekte je vonkajšie záhradné osvetlenie a polievanie záhrady zabezpečujú automatické závlahy
- časť záhrady je oplotená a je určená pre psov

3.3 Interiér

- interiér domu tvorí viacero samostatných miestností pozostávajúcich zo vstupnej predsieni, šatníka pri vstupe, komory, host'ovskej toalety so sprchou, kuchyne, jedálne, práčovne, obývacej miestnosti, dvoch nepriechodných detských izieb s kúpeľňou, vnútornou predsieňou, spálňou pre rodičov a rodičovskou kúpeľňou (viď obr. 11)
- všetky uvedené miestnosti sú vybavené nábytkom a elektrospotrebičmi
- v obývacej miestnosti sa nachádza krb, osadený krbovou vložkou francúzskej firmy GODIN s celkovým tepelným výkonom 22 kW/hod/m^3
- ostatné miestnosti (interiérové plochy) majú plávajúcu podlahovú krytinu z prírodného materiálu - dreva
- dlažba typu GRESS sa nachádza v priestoroch vstupu do domu, v kuchyni, kúpeľni a v technických miestnostiach

Obr. 5 Celkový pohľad na nehnuteľnosť



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. Treba však podotknúť, že zmena tzv. koeficientu zastavanosti, platná v súčasnosti spôsobila situáciu,

že takto riešená stavba rodinného domu by si dnes vyžadovala stavebný pozemok dvojnásobnej veľkosti. 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 1. 7. 2002 do 1. 7. 2017, čo je spolu 15 rokov (15 %). Ceny jednotlivých položiek sú nasledovné:

• 1. Stavba	675.000 €
• 2. Pergola veľká a malá	76.440 €
• 3. Bazén	48.060 €
• 4. Dlážděná plocha	72.000 €
• 5. Projektová dokumentácia, stavebné a územné konanie	15.000 €
• 6. Pozemok	253.750 €
• Spolu (položky 1 – 6 (bez amortizácie)	1.140.250 €
• SPOLU (položky 1 – 6 po zohľadnení amortizácie)	969.212 €
• Cena nábytku a elektrospotrebičov bude určená dohodou	

Poznámka: Položky 1 až 5 sú uvedené s 20 % DPH a bez 15 % amortizácie.

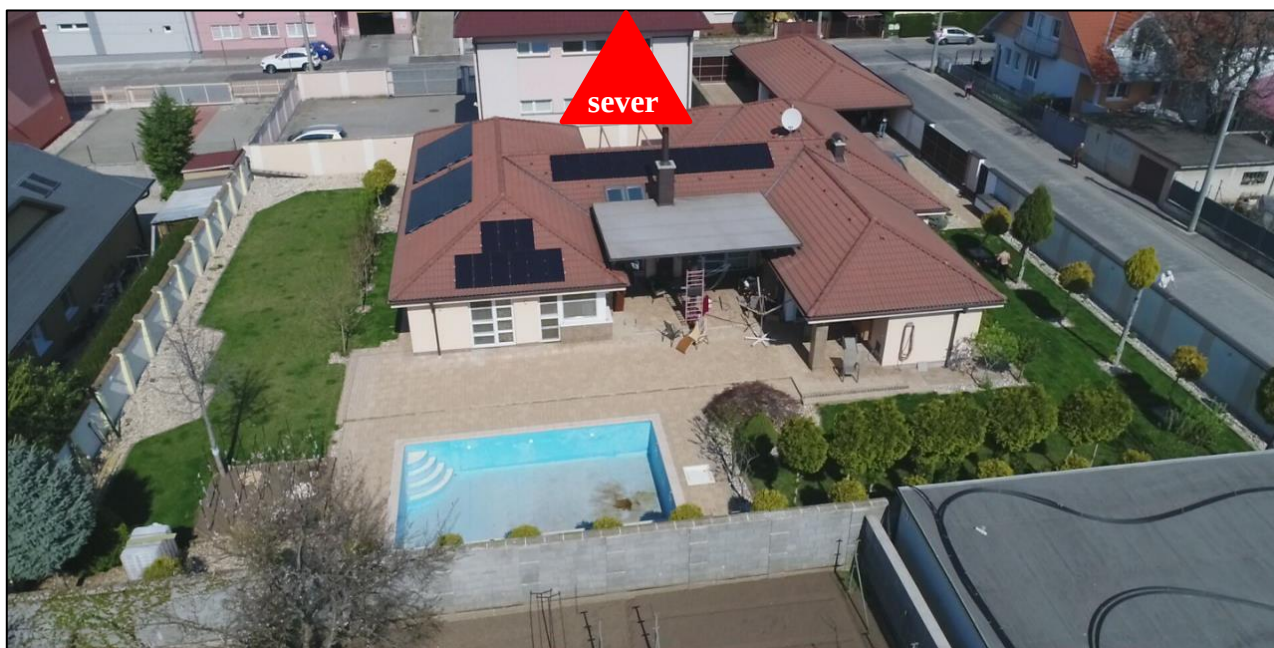
Položka 6 je uvedená bez 20 % DPH a bez amortizácie.

5. Pohľady na nehnuteľnosť z rôznych strán

Obr. 6 Pohľad na dom v východného smeru



Obr. 7 Pohľad na dom z južného smeru



Obr. 8 Pohľad na dom zo západného smeru



6. Video a virtuálna prehliadka nehnuteľnosti

Pre lepšiu vizualizáciu nehnuteľnosti je možné zhliaďnuť video natočené zo vzduchu dronom. Videozáznam realizovala spoločnosťou Aero Monitor s. r. o., Trnava. Pre jeho zhliaďnutie kliknete na linku:

<https://www.youtube.com/watch?v=9El3yjOqWXk&feature=youtu.be>

Obr. 9 Snímok z dronu uskutočneného z videozáznamu

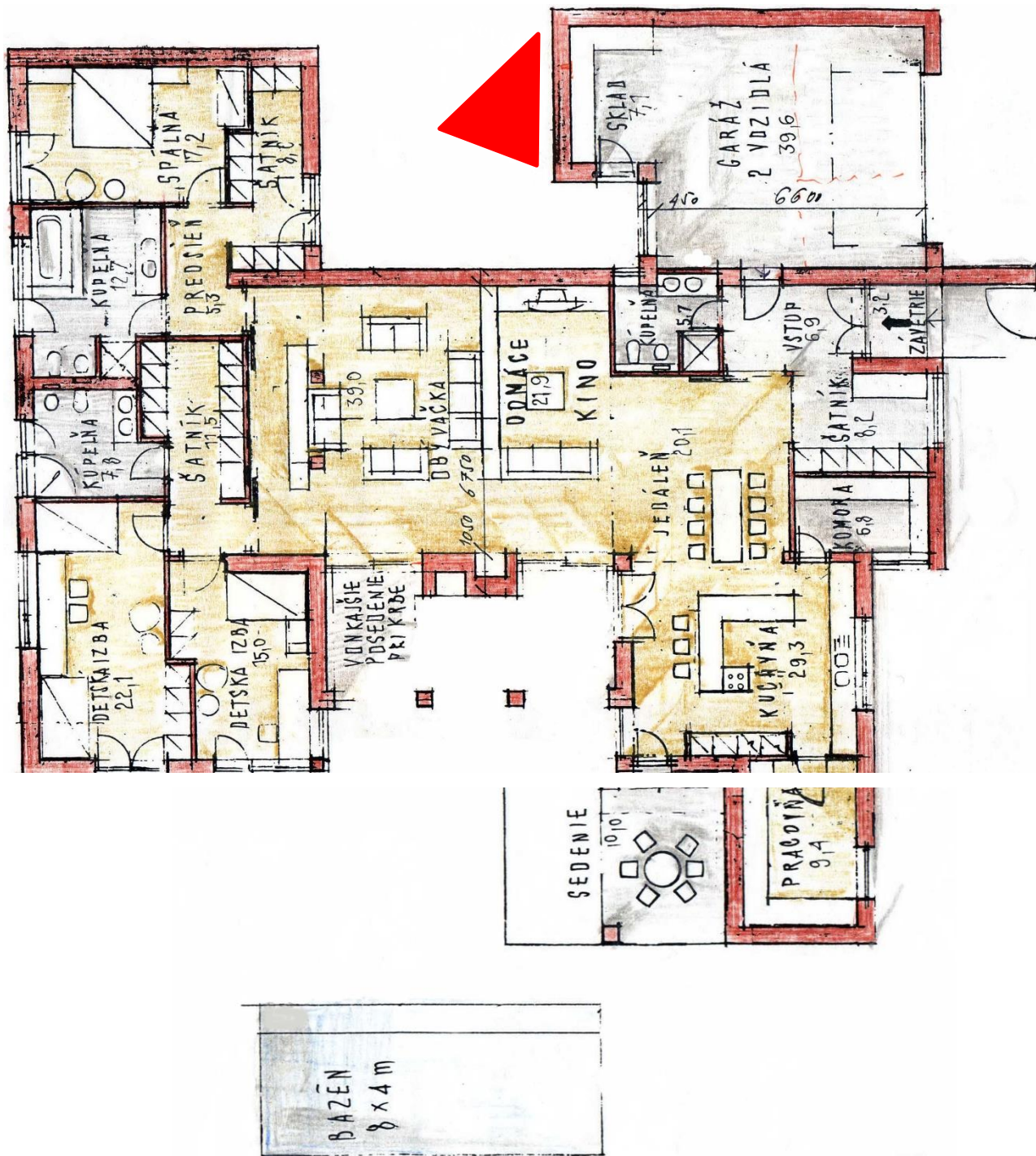


Ako doplnkový zdroj informácií vám môže poslúžiť aj virtuálny pohľad na objekt, sprostredkovaný bezplatným programom Google Earth. Ten poskytuje horizontálne pohľady na predmetnú nehnuteľnosť, kde si daný smer pohybu a celkového pohľadu určujete sami. V takom prípade môžu obrázky z uvedeného programu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

Obr. 10 Pohľad na severnú a východnú bránu



Obr. 11 Zjednodušený výkres pôdorysu domu



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.