

## 4-PODLAŽNÁ ADMINISTRATÍVNA BUDOVA (5334m<sup>2</sup>) - Vihorlatská ulica NITRA



### Cena v RK

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Kraj:            | Nitriansky kraj    |
| Okres:           | Nitra              |
| Obec:            | Nitra              |
| Ulica:           | Vihorlatská        |
| Druh:            | Objekty            |
| Typ objektu:     | Polyfunkčná budova |
| Typ:             | Predaj             |
| Úžitková plocha: |                    |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                    |                     |                                         |     |
|--------------------|---------------------|-----------------------------------------|-----|
| Status:            | aktívne             | Plyn:                                   | áno |
| Vlastníctvo:       | korporácia          | Kanalizácia:                            | áno |
| Úžitková plocha:   | 5334 m <sup>2</sup> | Elektrika - na pozemku - 230 V:         | áno |
| Zastavaná plocha:  | 1930 m <sup>2</sup> | Elektrika - na pozemku - 380 V:         | áno |
| Podlahová plocha:  | 5334 m <sup>2</sup> | Plyn - na pozemku:                      | áno |
| Stav:              | úplne prerobený     | Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia: | áno |
| Typ budovy:        | zmiešané            | Vykurovanie - centrálné:                | áno |
| Typ výbavy:        | kompletne vybavený  | Telefón:                                | áno |
| Celková plocha:    | 5334 m <sup>2</sup> | Internet:                               | áno |
| Inžinierske siete: | áno                 | Káblová TV:                             | áno |
| Voda:              | áno                 | Optická sieť:                           | áno |
| Elektrika:         | áno                 |                                         |     |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

ACCENT REAL v spolupráci s realitnou kanceláriou RH Invest Nitra RH-Invest ponúkajú na predaj 4 podlažnú administratívnu budovu na Vihorlatskej ulici v Nitre, zastavaná plocha 1930 m<sup>2</sup> a úžitková plocha 5334 m<sup>2</sup>.

Administratívna budova je v jednej časti riešená stenovým priečnym konštrukčným systémom na

báze prefabrikovaných betónových stien a stropov o KV 2800 mm a SV 2590 mm, založená je na základových pásoch.

Druhá časť je z prefabrikovanej železobetónovej konštrukcie v systéme skeletu 6000 x 6000 mm, založená na pätkách a pilotách. Stropy sú prefabrikátové v KV 3300 mm a SV 2900 mm. Obvodový plášť vstupnej časti je celopresklený (modulová fasáda), ostatný je tvorený železobetónovými monolitickými montovanými parapetmi a atikovými pásmi. Úprava povrchov vonkajších stien je zateplňovací systém GRANOLAN, vnútorné omietky sú štukové. Okná sú z hliníka povrchovej úpravy KOMAXIT - biely.

Administratívna budova je kompletne napojená na inžinierske siete. Elektrina, voda, plyn, verejná kanalizácia. Súčasťou tohto systému je lapač tukov z výdajne stravy a ropných látok z príľahlých parkovacích miest.

Zdroj tepla zabezpečuje vlastná kotolňa, ktorá je súčasťou objektu o výkone 2x170 kW + samostatná príprava TUV.

Administratívna budova bola kompletne zrekonštruovaná, naposledy v r. 2014, pôvodne dostavaná v r. 2001. Bola realizovaná prístavba v rokoch 1997- 2001 za použitia najmodernejších materiálov a technológií vo vysokom štandarde vybavenosti. V prístavbe sú open-space priestory pre 8-20 ľudí (tie by sa dali sadrokartónovými priečkami ďalej rozdeliť).

Hlavný vstup je situovaný ku hlavnej prístupovej komunikácii. Je vytvorený zádverím a vstupnou halou s pultom pre informátora (recepciu).

Vo vstupnej hale sa nachádzajú toalety, zasadačka s kuchynkou pre 12 ľudí, osobný výťah do 4NP a prepojovacia chodba ku kancelárskym priestorom.

Na prízemí je situovaná jedáleň s prípravou pre dovezené jedlo a vybavenie pre bufetový predaj, šatne so sprchou, sociálne zariadenia, skladové a technické priestory a nákladný výťah.

1.P tvoria samostatné kancelárske priestory o počte 29 ks, zasadačky 2 ks, sociálne zariadenia, kuchynky 5 ks.

2.P tvoria samostatné kancelárske priestory o počte 27 ks, kuchynky 4 ks, sociálne zariadenia, sprchy.

3.P tvoria samostatné kancelárske priestory o počte 15 ks, kuchynky 3 ks, zasadačka 1 ks, sociálne zariadenia.

Všetky kancelárske priestory sú klimatizované, zariadené nábytkom, podlahová krytina je koberec. Podlahy chodieb a sociálnych zariadení pokrýva sklokeramická dlažba.

Budova je kompletne vybavená štruktúrovanou kabelážou, elektronickým protipožiarnym systémom a elektronickým zabezpečovacím systémom.

Vysoký štandard dopĺňa samostatne regulovateľná klimatizácia vo všetkých kancelárskych priestoroch, rozvod filtrovaného vzduchu prostredníctvom vzduchotechnických rozvodov a samozrejmosťou je zálohovaná elektrická sieť v kancelárskych priestoroch z vlastného náhradného zdroja elektrickej energie, umiestneného v areáli.

Súčasťou vybavenosti je samostatne stojaca garáž pre 6 osobných áut. Garáž je založená na betónových pásoch. Obvodové murivo z tehál hr. 375 mm. V čelnej stene sú umiestnené výsuvné sekčné brány na diaľkové ovládanie. Zloženie strechy tvoria stropné panely hr. 250 mm, perlíbetón v spáde max. 400 mm, cementový poter a hydroizolačný systém PUR pena.

Vnútorné omietky vápenné hladké. Vonkajšia úprava fasády - keramický obklad hladký. Garážový objekt dopĺňajú vnútroareálové státi o počte 49 ks parkovacích miest a vonkajšie parkovisko pred areálom o počte 43 ks parkovacích miest. Parkovacie miesta sú tvorené zámkovou dlažbou a

zatrávňovacími dlaždicami. Je z nich priamy výjazd na vnútroareálovú komunikáciu a/alebo hlavnú cestu. Príjazdové, vnútroareálové cesty, parkoviská a spevnené plochy majú výmeru 2397 m<sup>2</sup>. Súčasťou areálu sú sadové úpravy a automatický zavlažovací systém.

V rokoch 2017-2020 bola budova obsadená cca 110-150 zamestnancami. V roku 2021 klesla po presťahovaní personálu obsadenosť na cca 45 zamestnancov a v roku 2022 nebola budova vôbec obsadená.

Internet je riešený optikou o výkone 100 MB/s a rozvod štruktúrovanou kabelážou.

Výška dane z nehnuteľnosti na rok 2023:

daň zo stavieb administrat. budovy - garáže 11 691,80 €

daň z pozemkov - areál 211,58 €

spou: 11 93,38 €

Elektrická energia - spotreba:

Ročné náklady v rokoch 2017 - 2020 (rozpätie) = 63.900 € - 69.780 €

Plyn na kúrenie: - spotreba

Ročné náklady v rokoch 2017 - 2020 (rozpätie) = 16.400 € - 17.700 €

Vodné + stočné (cena stočného sa odvíja aj od veľkosti strechy)

Ročné náklady v rokoch 2017 - 2020 (rozpätie) = 4.400 € - 4.800 €

Vývoz komunálneho odpadu:

Ročné náklady v rokoch 2017 - 2020 = 2.750 €

Údržba (revízie, kosenie, údržba budovy a kotolne - bez upratovania):

Ročné náklady v rokoch 2017 - 2020 = 48.350 € - 55.400 € (táto položka závisí od zazmluvneného rozsahu služieb s externou firmou)

### **Kotolňa:**

Bola osadená dvoma nízkotlakovými plynovými kotlami zn. Wiessmann Paromat-Simplex -170 kW s dvoma expanznými nádobami zn. CKD Dukla -280l (kúrenie) v roku 1999 a jedným nízkotlakovým plynovým kotlom zn. Protherm Panther 25 KTO -24,6 kW so zásobníkom TUV zn. Verticell -350l (príprava TUV) v roku 2011. Je použitá ekvitermická regulácia s kontrolným systémom zn. Johnson Controls.

Od roku 2011 bola pravidelne vykonávaná údržba kotolne.

Budova je v dobrom technickom stave, aj po jej opustení v r.2022 bola naďalej v zimnom období temperovaná a sú vykonávané všetky legislatívou predpísané revízie, ako aj prípadne opravy. Administratívna budova sa dá nadstavať na 6NP.

V inzerovanej ponuke je k dispozícii k nahliadnutiu aj dron - video.

## **Ponuková cena nehnuteľnosti: na vyžiadanie v RK**

*V spolupráci s renomovanou právnickou kanceláriou Vám zabezpečíme kompletný právny servis pri predaji až po zápis do katastra nehnuteľností.*

*Zabezpečíme aj súdneho znalca, právne poradenstvo, vypracovanie autorizovaných zmlúv, vklad do katastra vrátane správnych poplatkov, poistenie Vašej nehnuteľnosti, prevedieme Vás bezpečne celým procesom predaja a poskytneme asistenciu pri prepise energií. Kontaktujte nás na tel. č. **0902 222 212**, mailom na : **kratka@accentreal.sk** alebo nás navštívte osobne. Kanceláriu Accent real nájdete na Drieňovej ul. 34 v Bratislave.*



**REALITNÝ MAKLÉR**

Maklér:  
Telefón:  
E-mail:

**Mgr. Dana Krátka**  
**0902 222 212**  
**kratka@accentreal.sk**

