



na predaj administratívna budova Eustream na Vihorlatskej ul v Nitre



1 €

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

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Stav:	čiastočne prerobený
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	1930 m ²
Úžitková plocha:	5330 m ²	Inžinierske siete:	áno

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária RH-Invest sr.o. v spolupráci RK Accent Real s.r.o. ponúka na predaj 4 podlažnú administratívnu budovu na Vihorlatskej ulici v Nitre, zastavaná plocha 1930 m² a úžitková plocha 5334 m².

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 zateplovací 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 sadrokartonovými priečkami ďalej rozdeliť).

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

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, perlibetón v spáde max. 400 mm, cementový poter a hydroizolačný systém PUR pena. Vnútorne 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 m².

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 nebola vykonaná rekonštrukcia kotolne, len jej pravidelná údržba.

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.





REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:

Telefón:

E-mail:

Ing.Roman Hrivňák

0905552101

rhinvest@rhinvest.sk

