

Informačný leták – predaj nehnuteľností

Allianz – Slovenská poisťovňa, a. s., Pribinova 19, 811 09 Bratislava, IČO: 00 151 700, DIČ: 2020374862
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 196/B

PREDÁVA

nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v okrese Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, zapísanú na liste vlastníctva číslo **4275**

BANSKÁ BYSTRICA



Dolná 62, 974 01 Banská Bystrica



Základné informácie o nehnuteľnosti	Rozloha (m²)
Chodby	1325
Jedáleň	42
Kancelária	2495
Parkovacie miesta	611
Schodištia	186
Sklad	312
Sociálne priestory	354
Ubytovanie	266
Balkóny terasy	11
Komunikácia/zeleň	112
Technické miestnosti	259
Technologické miestnosti	31
Grand Total	6004

Celková plocha budovy	6004 m²
Celková plocha budovy (vrátane vnútorného parkovania, bez vonkajšieho parkovania)	6004 m²
Prenajímateľná plocha	4340 m²
Pozemok	1910 m²
Počet kancelárií	80 (od 8 m² do 171 m²)
Vnútorné parkovacie miesta	22 (611 m²)
Vonkajšie parkovacie miesta	0

Prevádzkové náklady a dane za rok 2024 – 12 mesiacov bez odpisov a nákladov za poistenie (všetky náklady uvedené s DPH)

Upratovacie služby, strážne služby, služby súvisiace s prevádzkou a údržbou	246 262 €
Oprava a údržba	15 859 €
Daň z nehnuteľností a miestne poplatky	11 277 €
Spolu	273 398 €

Spotreba energií za rok 2024 (12 mesiacov)

Elektrická energia	311,5 MWh
Teplo	0 MWh
Plyn	344,65 MWh
Voda	961 m³

Výnosy z prenájmu za rok 2024 (12 mesiacov, všetky výnosy uvedené bez DPH, priemerná obsadenosť prenajatej plochy bez Allianz: 30%)

Prenájom kancelárií	127 915 €
Sklady, sociálne zariadenia	25 075 €
Technologické priestory	3 760 €
Parkovacie státi	1 200 €
Spolu	157 950 €

Aktuálna obsadenosť vrátane Allianz je 83%.

Technické zhodnotenie:

2016 – Rekonštrukcia hygienických zariadení, výmena balkónových dverí a okien

2017 – Výmena strešných okien

2018 – Rekonštrukcia elektronického zabezpečovacieho systému

2021 – Rozsiahla rekonštrukcia vnútorných priestorov

2022 – Kompletná výmena osobného výtahu pre 9 osôb vrátane strojovne – Schindler

2022 – Klimatizačné zariadenie Daikin 1 vonkajšie. 10 vnútorných

2025 – Kompletná výmena nákladného výtahu pre 8 osôb vrátane strojovne – OTIS

Popis nehnuteľnosti

Prevádzková budova, Dolná 62, 974 01 Banská Bystrica, súp.č. 6987, na pozemku parc. č. 1541/2, k.ú. Banská Bystrica sa nachádza v lukratívnej historickej lokalite historického centra Banskej Bystrice na rohu Dolná ulica – Vajanského námestie – pamiatkovo chránená lokalita.

Budova je postavená ako rohová v radovej zástavbe, s balkónmi orientovanými do vnútrobloku. Prístup je zabezpečený po asfaltovej komunikácii z uličnej strany. Budova má **štyri nadzemné podlažia** využívané prevažne na kancelárske, prevádzkové, obchodné a sociálne účely. Podkrovné podlažie tvoria mezonetové priestory určené na ubytovanie a technické priestory kotolne. Budova má **jedno podzemné podlažie**, využívané prevažne ako parkovacie plochy, technické a skladové priestory s prístupovou komunikáciou.

Základy tvoria betónová vaňa s tlakovou hydroizoláciou a základové pásy a pätky. Zvislé a vodorovné nosné konštrukcie tvoria železobetónový monolit s výplňovým obvodovým murivom. **Strecha** je sedlová, pokrytá škridlou, čiastočne asfaltovým šindľom; nárožie má stanovú strechu. Zastavaný priestor časti dvora má plochú strechu s dvomi typmi krytiny – medený plech prekrytý bitúmenovými minerálnymi pásmi a asfaltový šindel. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. **Povrchy stien** sú podľa účelu miestností pokryté omietkou a čiastočne obkladmi vrátane náterov a malieb; vybrané časti budovy a sociálne zariadenia sú upravené keramickým obkladom. Vonkajšie povrchy stien sú z ulice zateplené predsadeným odvetrávaným zatepľovacím systémom, v dvornej časti je fasáda zateplená kontaktným tepelnoizolačným systémom s farebne upravenou tenkovrstvou omietkou. **Okná** sú plastové termoizolačné. **Dvere** sú dyhované – plné alebo zasklené v drevených obložkových zárubniach; pre technické účely sú použité oceľové dvere. **Podlahy** kancelárskych miestností tvoria koberce, na chodbách, v suteréne, v otvorených priestoroch podlaží a v sociálnych priestoroch je keramická dlažba. **Schody** sú monolitické železobetónové alebo oceľové, s povrchom prevažne z kamennej či keramickej dlažby; v podkroví z tvrdého dreva. Podhlady stropov sú prevažne ľahké zavesené.

Objekt je vykurovaný teplovodným ústredným kúrením s plynovými kotlami; radiátory sú oceľové a čiastočne je použité podlahové kúrenie (1. NP – vstupná hala a priehradkové priestory, 2. NP – galéria bufetu). **Zdrojom teplej vody** sú zásobníkové ohrievače. Vykurovanie zabezpečujú štyri kotly Viessmann. Vo vstupnej časti je vykurovanie riešené aj vzduchotechnikou. Objekt je vybavený klimatizáciou. **Elektroinštalácia** je svetelná a motorická, s rozvodom **štruktúrovanej kabeláže** pre počítačovú sieť a telefónne rozvody; súčasťou je aj komunikačný systém a systém elektrickej požiarnej signalizácie (EPS). Priestory sú chránené automatickými opticko-dymovými a tlačidlými hlásičmi. Budova disponuje jedným hlavným nadštandardným výťahom a jedným nákladným výťahom. Zariaďovacie predmety sú nadštandardné. **Objekt je napojený na všetky inžinierske siete** – vodu, elektrinu, plyn, kanalizáciu a slaboprúd.

Samostatne stojaca budova trafostanice sa nachádza vo dvore areálu. Ide o jednoduchú jednopodlažnú stavbu s plochou strechou, pokrytou medeným plechom. Klampiarske konštrukcie sú taktiež z medeného plechu vrátane bleskozvodu. Omietky sú hladké, vráta plechové.