Štúdia využítia nehnuteľnosti na Hlavnej ul.21 v Prešove

Pri návrhu využitia nehnuteľnosti vychádzame z podrobnej znalosti vlastnosti tejto nehnuteľnosti.
Naša rodina je vlastníkom objektu 100 rokov. Máme k dispozícii aj časti pôvodnej stavebnej dokumentácie a výkresov aj so zameraním ,čo ocení projektant pri jednaní s Krajským pamiatkovým úradom, ktorý rád vidí návrat k pôvodným riešeniam,čo sme využili aj pri tejto štúdii. Vlastníme stanovisko pamiatkárov k návratu objektu späť k štyrom vchodom z Hlavnej ulice (čo sme už zakomponovali do štúdie). V roku 2025 sme robili obnovu čelnej fasády a dvornej fasády domu. Bočnú časť sme neurobili z dôvodu možných zásahov pri prípadnej prestavbe. V roku 2026 sme vymenili okná za historické celodrevené repliky pôvodných okien zo strany Hlavnej ulice a postupne vymeníme všetky okna na budove. Máme vypracovaný kompletný stavebný projekt na prestavbu 1. a 2. podzemného podlažia, na prestavbu ktorého bolo vydané aj stavebné povolenie.Hrubá stavba bola zrealizovaná.Celá prestavba nebola ukončená.

1. Niektoré možnosti využitia(mimo investičnej štúdie v bode 2):

- **Prenájom obchodných a kancelárskych priestorov** s možnosťou vytvorenia bytu.
- **Mestský hotel** bezbarierový (s výťahom) s využitím 2. nadzemného podlažia a povaly na ubytovanie. 1. nadzemné podlažie a dve podzemné podlažia využité ako recepcia ,jedáleň, kuchyňa, zázemie.
- **Dom seniorov** bezbarierový v centre mesta s komplexnými službami.
- **Kultúrne centrum** (výstavy,koncerty,premietanie filmov, divadlo, workshopy,prednášky).Na povale vytvorenie väčšej divadelnej scény a koncertnej sály s výškou priestoru 6,3 m.Na 1 a 2. nadzemnom podlaží veľke sály s výškou 4 a 4,5 m. V historických kamenných pivniciach komorné prostredie.
- **Medecínske centrum**
- **Stravovacie centrum** napr.: (pivnice- vináreň, bar), (1.nadzemné podlažie – rýchle stravovanie,cukráreň) , (2. nadzemné podlažie- zážitková reštaurácia), (povala -štýlova piváreň)

2. Štúdia prestavby budovy na 14 bytových jednotiek a 3 komerčné priestory



Priestorová štúdia na umiestnenie 14 bytových jednotiek o výmere od 50 do 95 m2 a troch obchodných jednotiek s vchodmi priamo z Hlavnej ulice. Súčasťou je aj dvor s možnosťou vytvorenia 5 parkovacích miest s vchodom z pešej zóny. Štúdia ponúka vchod do bytového domu priamo z Hlavnej ulice s bezbarierovým prístupom k výťahu,schodišťu.
Je to exkluzívne riešenie na Hlavnej ulici.
K štúdii bol vypracovaný aj orientačný rozpočet. Objekt má miestnosti s výškou 4 a 4,5 m na 1. a 2. nadzemnom podlaží, čo poskytuje možnosť vytvoriť rôzne riešenia a kombinácie bytov ,komerčných priestorov aj s atypickým riešením rôznych vstavieb . Povala manzardového typu , ktorá má výšku až 6,3 m okrem bytov,ako obrovský open space, poskytuje množstvo variant riešenia včítane mezonetovho bývania. Objekt má poschodové pivnice o podlahovej výmere 362 m2 na ktoré boli spracované 2 kompletné stavebné projekty. Na novší bolo vydané stavebné povolenie a realizovala sa väčšina hrubých stavebných prác . Táto štúdia je len jedna z celého radu možných variant riešenia.

Ekonomické vyhodnotenie priestorovej štúdie:

A / Parametre štúdie (všetko v cenách 2025 bez DPH):

1. Podlahová plocha vytvorených priestorov na predaj:

1. nadzemné podlažie :	**289 m2**	3 komerčné priestory, 4 izbový byt +KK s balkónom,2 izbový byt +KK s balkónom
2. nadzemné podlažie:	**327 m2**	2 izbový byt +KK,4 izbový byt+KK s balkónom,2 izbový byt +KK, 3 izbový byt s terasou, 2 izbový byt +KK s balkónom
3. nadzemné podlažie:	**246 m2**	2 izbový byt +KK,2 izbový byt +KK, 2 izbový byt +KK s balkónom, 2 izbový byt + KK s balkónom
4. nadzemné podlažie :	**178 m2**	2 izbový byt +KK s balkónom,2 izbový byt+KK,2 izbový byt + KK s balkónom
Spolu:	**1040 m2**	

2. Parkovacie miesta : 5

3. Predajná cena na 1m 2 v centre Prešova : **2683 €** (byt s elektrickým a teplovodným podlahovým kúrením ,vynilovými podlahami a dverami , prípravou na klimatizáciu pre byty v 4 nadzemnom podlaží - bez obkladov,dlažieb a zariadovacich prvkov v kúpeľni a WC, bez kuchynskej linky.)

4. Predajná cena parkovacieho miesta: 15000 € (parkovacie miesto v absolútnom centre ,v pešej zóne)

5. Rozpočtované náklady na realizáciu stavby: 850 000 €

6. Predajná cena objektu : 1 100 000 €

B/ Výsledný zisk: {(1x 3)+(2x4)}-(5+6)

Výnosy: (1040x2683)+(5x 15000)	2 865 320 €
Náklady: (110000+850000)	1 950 000 €
Zisk:	**915 320 €**

C/ Ekonomická efektívnosť investície (ceny bez DPH)**:**

Zisk:	915 320 €
ROI:(návratnosť investície. zisk/náklady):	46,93%
Hrubá marža (zisk/tržby) :	31,95%
Zisk na m2:	880 €

Vývoj ekonomickej efektívnosti investície pri cene budovy 1 100 000 € a raste rozpočtovaných nákladov
(ceny sú bez DPH)**:**

Rozpočtované náklady (€)	**850 000**	**+100 000**	**+ 200 000**	**+300 000**
Zisk (€):	915 320	815 320	715 320	615 320
Náklady celkom (€)	1 950 000	2 050 000	2 150 000	2 250 000
Tržby(€):	2 865 000	2 865 000	2 865 000	2 865 000
ROI(návratnosť investície. zisk/náklady)(%) :	46,94	39,77	33,27	27,34
Hrubá marža (zisk/tržby) (%):	31,95	28,46	24,96	21,47
Zisk na m2 (€):	820	731	641	551
Bod zvratu:				
(množstvo predaja plochy na pokrytie nákladov): (m2/%)	759 /68	797/ 71	836/75	876/79

Predaj m2 = predajná plocha 1040 m2 + parkovanie 75 m2=1115 m2
Tržby na m2 : 2 865 000 / 1115 = 2569 €

Poznámky k jednotlivým bodom:

2. Parkovacie miesta sú uvažované v dvornej časti z Tkáčskej ulice,cez podchod vo vlastníctve suseda a Mesta Prešov, ktorý bol vytvorený, ako účelový len pre prístup k nášmu objektu Ďalšie parkovacie miesta môžu byť riešené zakúpením parkovacej karty rezidenta za 20 €/rok(miesta sú do 200 m),prenajatím pevného parkovacieho miesta za 1500 €/rok (do 150m) alebo prenajatím súkromných parkovacích miest v parkingoch v bezprostrednej blízkosti objektu.

3. Predajná cena je odvodená od najbližších projektov,ktoré sa v súčastnosti predávajú v okruhu 1 km od Hlavnej ulice. Projekt Konštantínová ,ktorý je v centre ,ale nie na Hlavnej ulici sa predáva ako holobyt v cene s DPH 3600 € /m2. V našej štúdii uvažujeme cenu s DPH 3300,- €/m2 za byt ,ktorý je len bez obkladov ,dlažieb a zariadenia v kúpeľni a WC.

4. Orientačný rozpočet je urobený v súhrnných položkách podľa jednotlivých podlaží a ďalších prác, pričom pri každej dielčej položke boli ešte tvorené rezervy, ako aj celková rezerva vo výške cca 10 %, aby sme objektivizovali výšku nákladov.

Orientačný rozpočet po celkoch	€
1.nadzemné podlažie	157000
2.nadzemné podlažie	154000
3 a 4. nadzemné podlažie	334000
Svetlík,výťah,schodište	81000
Ostatné práce	41000
Rezerva	83000
Spolu:	850000

5. **Predajná cena** je konečná(neuplatňuje sa DPH). Objekt je osobným vlastníctvom majiteľov .V cene objektu sú aj priestory ktoré nie sú predmetom štúdie a ich riešením bude vytvorený ďalší dodatočný zisk:

- priestory poschodových pivníc v rozlohe : 1.podzemné podlažie: 304 m2
  2.podzemné podlažie : 58 m2
- priestor zníženej časti povaly medzi Tkáčskou ulicou a dvorom o ploche 56 m2(7m x 8m) a vrcholovej výške 3,5 m
- do navrhovaných pôdorysov v 3 a 4. nadzemnom podlaží sme neuvažovali o ploche v šikmej streche pod výšku 1,5m (mimo balkónov).
- priestor bočného schodiska z Tkáčskej ulice až po povalu sme neriešili.

V ďalšom uvádzame informácie k jednotlivým podlažiam aj s ilustráciou stavu podkladov.

Vysvetlivky:

- v návrhoch výkresov riešenia sú bielou farbou označené nosné múry stavby
- hrubšie čierne čiary sú medzibytové steny v hrúbke tehly alebo SDK 30 cm
- tenšie čierne čiary sú vnútrobytové steny v hrúbke tehly alebo SDK 15 cm
- zmenou ich hrúbky sa bude meniť aj podlahová výmera bytov
- v 1. a 2. nadzemnom podlaží sú v štúdii zakreslené aj okná
- v 3 .a 4. nadzemnom podlaží sa uvažuje so 17 strešnými oknami tak,že každá obytná miestnosť bude nimi presvetlená. V miestnostiach s balkónmi aj cez vytvorené vikiere.

1. nadzemné podlažie

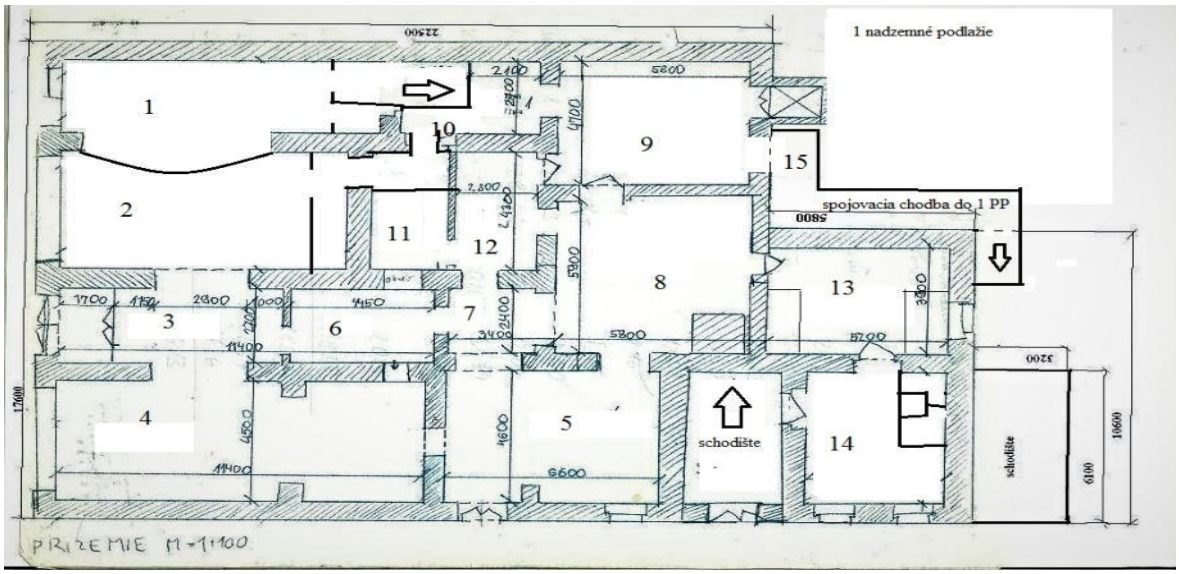
	Byt č.1	**Byt č.2**	**Komerčný priestor č.1**	**Komerčný priestor č.2**	**Komerčný priestor č.3**
Chodba	12,2	23,5			
Obývacia izba +KK		21,2			
Obývacia izba	18				
Spálňa	9,5	15,6			
Izba		9,1			
Izba		11,4			
Kúpeľňa	2,5	5,4			
WC	2,3	2			
Kúpeľňa + WC		2,8			
Šatník	3,4				
Kuchyňa + jedáleň	10,5				
Balkón	6,1	3,7			
Komerčne priestory			31,9	46,9	51,1
SPOLU m2:	**64,5**	**94,7**	**31,9**	**46,9**	**51,1**
Celkom : 289,1 m2					


BYT č.1
BYT č. 2
Dvor
Hlavná ulica
Tkáčska ulica
Komerčný priestor č.1 so schodiskom do pivničných priestorov
31.9 m²
Komerčný priestor č.2
46.9 m²
Komerčný priestor č.3
51.1 m²
Komunikácia z Hlavnej ulice až po dvor
66.0 m²
Šatník
3.4 m²
WC
2.3 m²
Obývacia izba
18.0 m²
Balkón
6.1 m²
Spálňa
9.5 m²
Kúpeľňa
2.5 m²
Chodba
12.2 m²
Kuchyňa + jedáleň
10.5 m²
Výťah
1.57 m
1.55 m
Obývacia izba + KK
21.2 m²
Balkón
3.7 m²
Chodba
23.5 m²
Kúpeľňa - WC
2.8 m²
Kúpeľňa
5.4 m²
WC
2.0 m²
Izba
11.4 m²
Izba
9.1 m²
Spálňa
15.6 m²
Bočné schodisko
5.8 m²
22.37 m
1.49 m
2.04 m
13.68 m
1.46 m
1.59 m
1.52 m
2.08 m
1.51 m
0.64 m
1.45 m
1.08 m
1.43 m
2.07 m
31.67 m
18.51 m
0m
5m

Orientačný rozpočet **157 000 €**

- Búranie tehlovej priečky + preprava a likvidácia sutiny (11 m3)	2000
- Demontáž keramického obkladu + likvidácia sutiny + sanácia + stierky (250m2)	6000
- Vybúranie keramickej dlažby na prízemí + likvidácia sutiny (365 m2)	12000
- Demontáž sadrokartónového podhľadu s likvidáciou odpadu (125 m2)	1000
- Demontáž sadrokartónovej priečky + likvidácia odpadu (40 m2)	1000
- Demontáž a likvidáciu vzduchotechniky, kovovej vstavby v budúcej spoločnej komunikácii,radiatorov,zárubní, plechových a vchodovýchdverí,potrubia ializovaná firma za výzisk	0
- Zásyp schodišťa + železobetónová doska (9 m3+ 6m2)	1000
- YTONG hr. 300 mm – Medzibytová priečka s IS a kompletnými omietkami pod maľbu (85 m2)	7000
- YTONG hr. 150 mm – Vnútorná bytová priečka s IS a kompletnými omietkami pod maľbu (140 m2)	8000
- Keramická dlažba vrátane úpravy podkladu po vybúraní starej dlažby a úprav IS (60 m2)	4000
- Keramická dlažba položená s el. kúrením a rozvodmi IS s úpravou podkladu po vybúraní dlažby(125 m2)	12000
- Vinylová podlaha položená s el. kúrením a rozvodmi IS s úpravou podkladu po vybúraní dlažby (161 m2)	15000
- Kompletná maľba bytových stien a stropov (2370 m2)	17000
- Interiérové dvere vrátane montáže (16 ks)	7000
- Vchodové bezpečnostné dvere RC2 s požiarnou odolnosťou EI30 a dymotesnou lištou vrátane montáže (3 ks)	3000
- Zníženie stropu so sadrokartónom + elektroinštalácia (289 m2)	7000
- Jednoramenné betónové schodisko (3,5 m2)	1000
- Výmena drevených okien (136 × 224 cm) (9 ks)	17000
- Výmena starých výkladov za drevené (4ks)	20000
- Kotol elektrický(9 kW) + ohrev TUV komplet s inštaláciou (5 ks)	16000

Schéma pôdorysu 1.nadzemného podlažia (výkres pôvodného stavu so zameraním je k dispozícii)

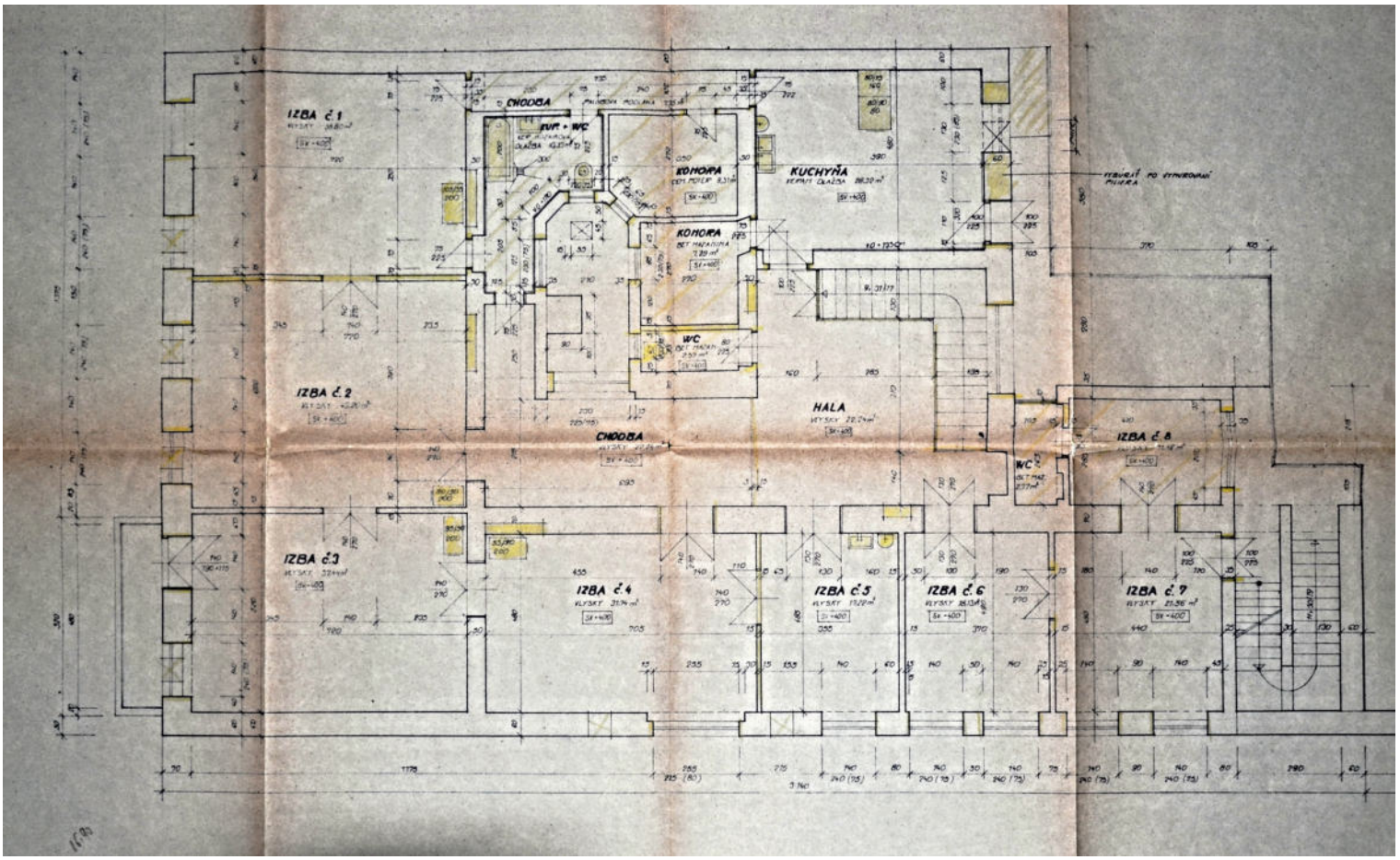


2. nadzemné podlažie

	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7
Chodba	5,9	11,4		7,4	
Obývacia izba +KK	25,3	28,8	31,4	21	31,7
Spálňa	11,4	14,7	12,1	18	11,2
Izba		9,8		11,9	
Izba		9,4			
Kúpeľňa	3,8	4,9	5,4		
WC	1,9	2	1,6		
Kúpeľňa + WC				4,8	3,2
Sprcha+WC				2,6	
Balkón		6,3		23,1	6,5
SPOLU m2:	**48,3**	**87,3**	**50,5**	**88,8**	**52,6**
Celkom : 327,5 m2					

Orientačný rozpočet	**154 000 €**
- Demontáž a likvidáciu drevenej priečky s heraklitom (100 m2)	3000
- Búranie tehlovej priečky + preprava a likvidácia sutiny (60 m2)	1000
- Demontáž keramického obkladu + likvidácia sutiny + sanácia + stierky (125 m2)	3000
- Vybúranie a likvidácia mramorovej dlažby (137 m2)	5000
- Vybúranie a likvidáciu keramickej dlažby (142 m²)	4000
- Demontáž dubových parkiet a likvidáciu odpadu (78 m²)	1500
- Demontáž sadrokartónového podhľadu s likvidáciou odpadu (38,8 m²)	500
- Demontáž a likvidáciu vzduchotechnického potrubia ,radiátorov. zárubní, ostatných oceľových prvkov urobí externá firma za výzisk.	0
- YTONG P2-500, hr. 300 mm – s inžinierskými sieťami a kompletnými omietkami pod maľbu (100 m²)	8000
- YTONG P2-500, hr. 150 mm s inžinierskými sieťami a kompletnými omietkami pod maľbu (200 m²)	11000
- Vinylová podlaha položená s elek. kúrením a rozvodmi IS vrátane úpravy podkladu po vybúraní dlažby (286 m2)	26000
- Keramická dlažba vrátane úpravy podkladu po vybúraní dlažby a úprav inžinierskych sietí (65 m2)	4000
- Interiérové dvere so zarubňou do Ytong 150 mm ,vrátane montáže (13 ks)	5000
- Vchodové bezpečnostné dvere RC2 s požiarnou odolnosťou EI30 a dymotesnou lištou, vrátane montáže (5 ks)	5000
- Kompletná maľba bytových stien a stropov (2000 m2)	14000
- Zníženie stropu so sadrokartónom + elektroinštalácia (286 m²)	7000
- Výmena drevených okien s montážou (136 × 224 cm, dvojkrídlové: 1× pevné, 1× otváravo-výklopné) (20 ks)	40000
- Kotol elektrický(9 kW) + ohrev TUV komplet s inštaláciou (5 ks)	16000

Výkres pôvodného stavu 2 nadzemného podlažia pred rokom 1972




Hlavná ulica
Dvor
Tkáčska ulica
BYT č. 3
BYT č. 4
BYT č. 5
BYT č. 6
BYT č. 7
Obývacia izba+KK 25.3 m²
Spálňa 11.4 m²
Spálňa 14.7 m²
Kúpeľňa 4.9 m²
Izba 9.8 m²
Chodba 11.4 m²
Obývacia izba+KK 28.8 m²
Izba 9.4 m²
Balkón 6.3 m²
WC 1.9 m²
Kúpeľňa 3.8 m²
Chodba 5.9 m²
Výťah
Komunikácie k výťahu a schodišťam 52.3 m²
WC 1.6 m²
Kúpeľňa 5.4 m²
Obývacia izba+KK 31.4 m²
Spálňa 12.1 m²
Obývacia izba + KK 21.8 m²
Spálňa 18.0 m²
Sprcha+WC 2.6 m²
Kúpeľňa + WC 3.2 m²
Spálňa 11.2 m²
Obývacia izba + KK 31.7 m²
Balkón 6.5 m²
Kúpeľňa+WC 4.8 m²
Chodba 7.4 m²
Terasa 23.1 m²
Izba 11.9 m²
0.70 m
21.33 m
1.05 m
1.02 m
2.26 m
1.33 m
12.96 m
1.63 m
1.40 m
0.56 m
1.40 m
0.63 m
0.87 m
4.08 m
32.80 m
5.22 m
1.12 m
1.36 m
1.40 m
1.44 m
1.43 m
1.39 m
5.93 m
1.06 m
2.04 m
2.95 m
5.59 m
18.20 m
0m
5m

3. a 4. nadzemné podlažie(povala)

3.nadzemné podlažie

	Byt č.8	Byt č.9	Byt č.10	Byt č.11
Obývacia izba +KK	41	34,6	43,8	37
Spálňa	12	12	12,1	16,4
Kúpeľňa	4,3	3,8	3,8	6
WC	1,5	2	2	1,5
Balkón			4,7	7,4
SPOLU m2:	**58,8**	**52,4**	**66,4**	**68,3**
Celkom : 245,9 m2				

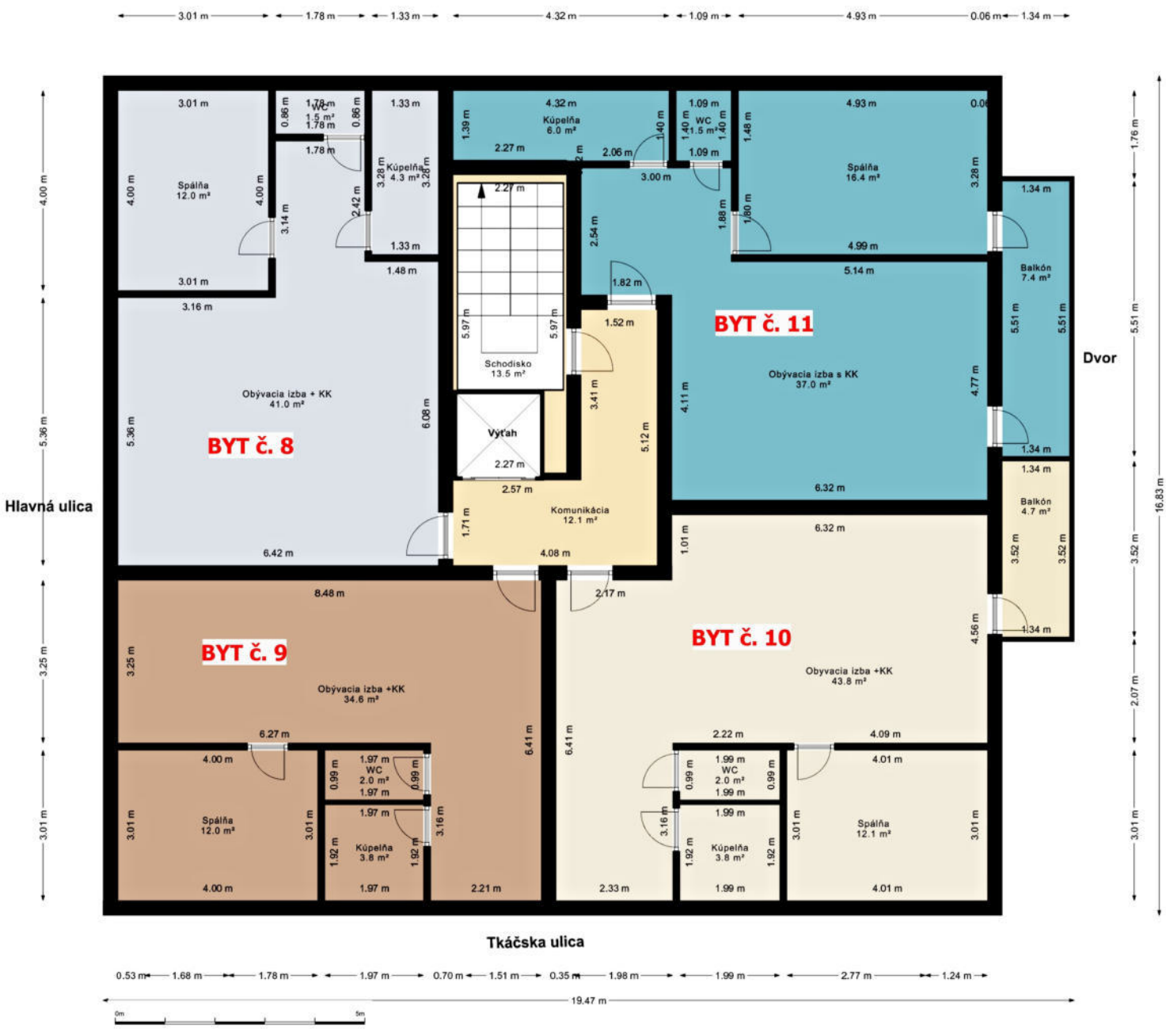
4.nadzemné podlažie

	Byt č.12	Byt č.13	Byt č.14
Obývacia izba +KK	36,9	28,1	40,4
Spálňa	13,7	13,8	13,1
Kúpeľňa	5	6,2	4,6
WC	1,3	1,8	1,9
Balkón	6		5,6
SPOLU m2:	**62,9**	**49,9**	**65,6**
Celkom:178,4 m2			

3. a 4. nadzemné podlažie **Orientačný rozpočet** **334 000 €**

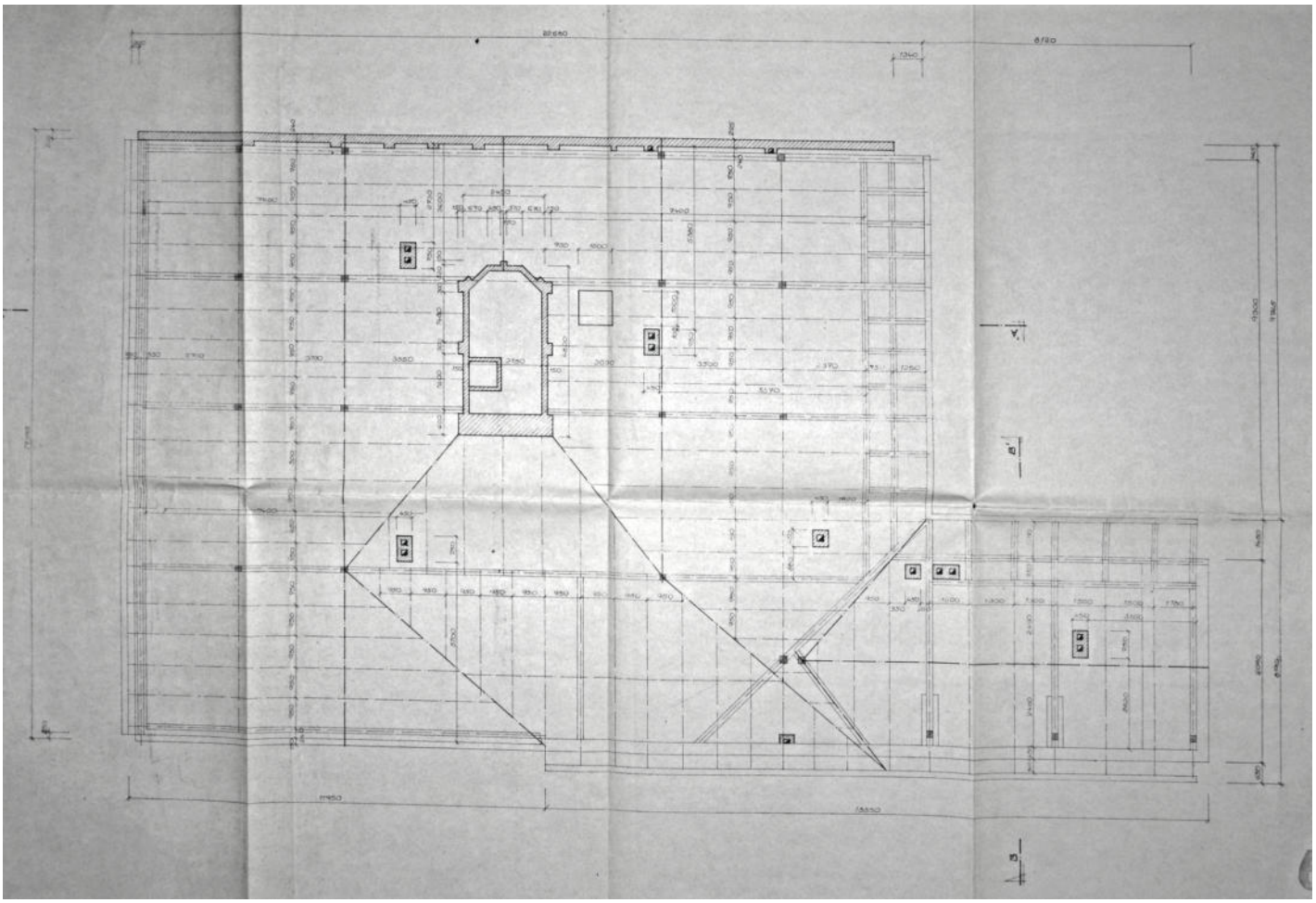
(Povala)

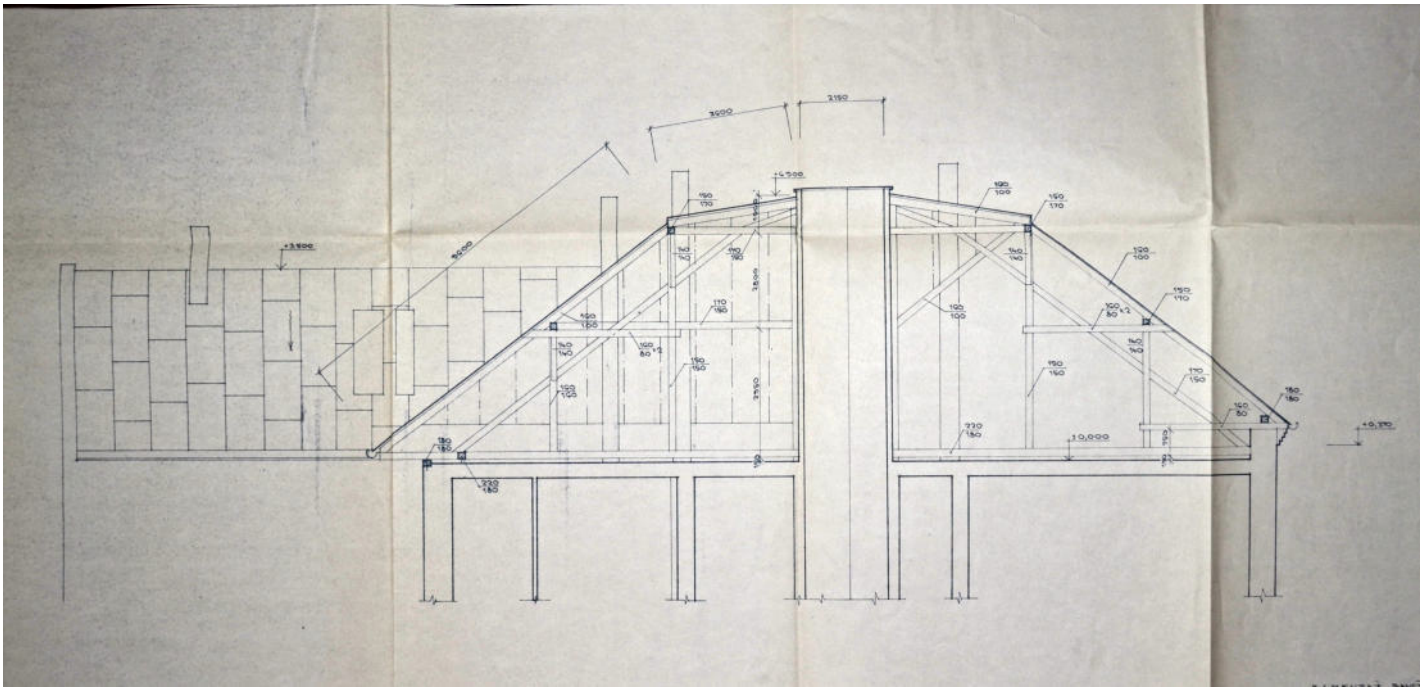
- Strecha manzardového typu s výmenou pôvodnej plechovej krytiny(vrátane likvidácie odpadu) za škridlu, úpravou krovu ,montážou 17 strešných okien, vybudovaním stojiska na 3 vonkajšie klimatizačné jednotky, prípravou na 6 vnútorných jednotiek a kompletnou skladbou novej strechy vrátane sadrokartónu s elektrickou inštaláciou ako podhľadu 3 a 4..nadzemného podlažia. (590 m2) 92000
- Nosná konštrukcia medzipodlažia (KVH + OSB + izolácia)rozdeľujúca 3 .a 4. nadzemné podlažie , elektroinštalácia, voda, kanalizácia,vrátane podlahového kúrenia s 3 rozdeľovačmi,,elektroinštalácia, liaty cementový poter, vinylová podlaha. (250 m2) 54000
- Zníženie stropu so sadrokartónom + elektroinštalácia v 3 nadzemnom podlaží– (239 m²) 6000
- Podlaha 3.nadzemného podlažia, OSB 3 P+D 25 mm ,Parobrzdná vrstva (DB+/Intello), Minerálna vlna / fúkaná celulóza 180 mm (do trámov).Inžinierske siete – voda, elektro, slaboprúd,Systémová doska EPS pre kúrenie,Teplovodné kúrenie – rúry PEX + príslušenstvo,Rozdeľovače s čerpadlom (5ks), Cementový poter 50–60mm, Príprava pod vinyl (penetrácia, jemná nivelizácia),Vinylová podlaha 2,5–5 mm (kompaktný LVT) (418 m2) 76000
- Vnútrobytová SDK priečka s požiarnou odolnosťou,minerálnou izoláciou + rozvody elektriky (336 m2) 17000
- Medzibytová SDK priečka s požiarnou odolnosťou ,minerálnou izoláciou+ rozvody elektriky (460 m2) 27000
- Kompletná maľba SDK stien a stropov (3000 m2) 21000
- Interiérové dvere komplet so zárubňou a príslušenstvom,montážou (26 ks). 10000
- Protipožiarne vchodové dvere komplet s príslušenstvom a montážou (10 ks) 10000
- Kotol elektrický(9 kW) + ohrev TUV komplet s inštaláciou (7 ks) 21000

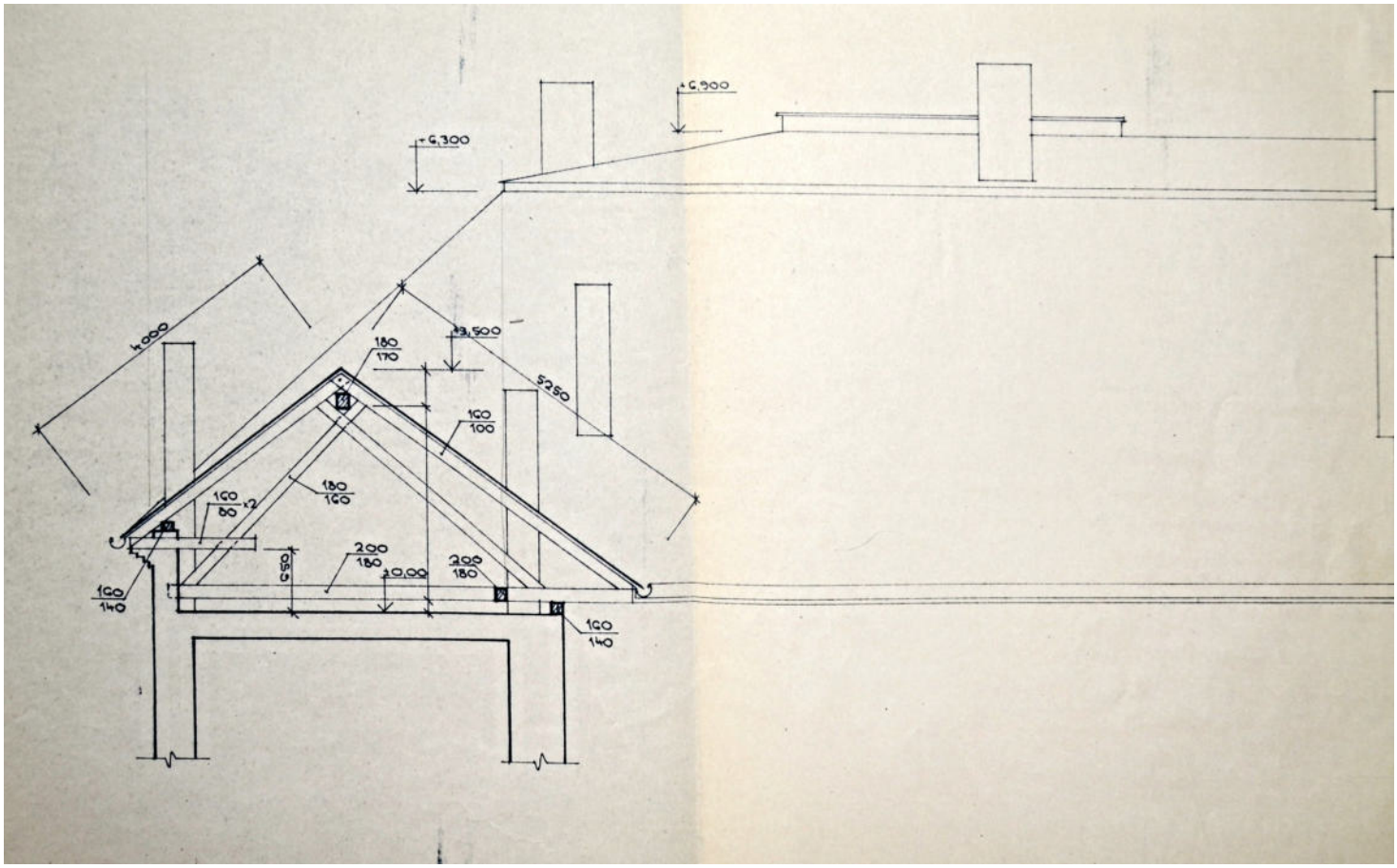

BYT č. 8
Obývacia izba + KK
41.0 m²
Spálňa
12.0 m²
WC
1.5 m²
Kúpeľňa
4.3 m²
Schodisko
13.5 m²
Výťah
Komunikácia
12.1 m²
BYT č. 11
Obývacia izba s KK
37.0 m²
Spálňa
16.4 m²
Kúpeľňa
6.0 m²
WC
1.5 m²
Balkón
7.4 m²
BYT č. 9
Obývacia izba +KK
34.6 m²
Spálňa
12.0 m²
WC
2.0 m²
Kúpeľňa
3.8 m²
BYT č. 10
Obyvacia izba +KK
43.8 m²
Spálňa
12.1 m²
WC
2.0 m²
Kúpeľňa
3.8 m²
Balkón
4.7 m²
Hlavná ulica
Dvor
Tkáčska ulica
19.47 m
16.83 m
0m
5m



Kompletné zameranie súčasného stavu povaly(3. a 4. nadzemné podlažie)







Svetlík	**Orientačný rozpočet**	**81 000 €**
- Demontáž tehlového komína ,likvidácia odpadu		3000
- Vybúranie stavebných otvorov pre výťah 90/205/ 55		4000
- Vybúranie otvorov pre východ zo schodiska 90/205/15		2000
- Schodisko na dve podlažia v svetlíku		12000
- Polykarbonátové presklenie šachty svetlíka 5,5 × 3 m		3000
- Steny svetlíka - konečná úprava, omietky,maľby (140 m2)		3000
- Výťah so štyrmi stanicami s presklenou šachtou		41000
- Protipožiarne vchodové dvere (kompletne) 3ks		3000
- Hlavný prívod elektriny ,vody,splaškovej a bežnej kanalizácie vedenej v zvislej šachte dĺžky 12 m s osadením meračov elektriny a vody pre 17 bytov vo vzdialenosti 4 m od kolektora		9000
- Rezerva		1000

Ostatné práce	**Orientačný rozpočet**	**41 000 €**
- Búranie tehlovej priečky + preprava a likvidácia sutiny (Výťahová šachta,prístavba,)		5000
- Výmena dlažby na hlavnom schodisku		3000
- Výmena zámkovej dlažby dvor + likvidácia starej dlažby – vytvorenie 5parkovacích miest.		10000
- Schody na dvor z prízemia s podestou šírka 90 cm		3000
- Fasáda Tkáčska ulica + oprava fasády dvor		20000