

OVEROVACIA FEASIBILITY ŠTÚDIA

Porovnanie variantov budúceho využitia objektu

Magnetová 11, Bratislava – Nové Mesto



Objednávateľ / Investor:

RETAIL PROJEKT BOX s. r. o., v konkurze, sídlo: Šancová 48, 811 05 Bratislava. Investor je výlučným vlastníkom dotknutých pozemkov a stavby, ktoré sú predmetom tejto overovacej štúdie. Spoločnosť sa nachádza v konkurze a je zastúpená konkurzným správcom v súlade s platnou právnou úpravou.

Spracovateľ:

1. Antwork s. r. o., IČO: 52 971 601, sídlo: Ondavská 910/57, 093 01 Vranov nad Topľou, Slovenská republika, štatutárny orgán / konateľ: JUDr. Ing. Matúš Tomašovský, zodpovedný spracovateľ: Ing. Lydia Halmová.
2. ARCHLAB s. r. o., IČO: 53 950 437, sídlo: Z. Kodálya 796/44, 924 01 Galanta, Slovenská republika, štatutárny orgán / konateľ: Ing. arch. Miroslav Prokopič, zodpovedný projektant: Ing. arch. Miroslav Prokopič

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov dokumentu: Overovacia štúdia pre nehnuteľnosť – porovnanie variant využitia objektu

Názov stavby: Magnetová 11

Umiestnenie stavby: Magnetová 11, 831 04 Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie: Nové Mesto, okres: Bratislava III, kraj: Bratislavský

Predmet riešenia

Administratívna budova č.s. 2978 na parc. reg. C-KN č. 13625/8, 13625/10, 13625/134 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, Magnetova ul.11, s príslušenstvom, Vrátnica č.s. 2978 na parc. reg. C-KN č. 13625/94 k.ú. Nové mesto, obec Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III a pozemkov parc. KN č. 13625/7, 13625/8, 13625/10, 13625/94, 13625/110, 13625/114, 13625/115, č.13625/134, 13625/189, 13625/199

parcely uvedené v dokumente, LV č. 6639, k. ú. Nové Mesto:

- parcela C-KN 13625/10, výmera 1 046 m², zastavaná plocha a nádvorie- nebytová budova označená súpisným číslom
- parcela C-KN 13625/8, výmera 296 m², zastavaná plocha a nádvorie- nebytová budova označená súpisným číslom
- parcela C-KN 13625/134, výmera 53 m², zastavaná plocha a nádvorie - nebytová budova označená súpisným číslom
- parcela C-KN 13625/7, výmera 1 117 m², zastavaná plocha a nádvorie – dvor
- parcela C-KN 13625/110, výmera 279 m², zastavaná plocha a nádvorie – inžinierska stavba
- parcela C-KN 13625/115, výmera 13 m², zastavaná plocha a nádvorie - budova bez označenia súpisným číslom
- parcela C-KN 13625/189, výmera 140 m², zastavaná plocha a nádvorie – dvor
- parcela C-KN 13625/199, výmera 14 m², zastavaná plocha a nádvorie – dvor

parcely uvedené v dokumente, LV č. 2815, k. ú. Nové Mesto

- parcela C-KN 13625/94, výmera 31 m², zastavaná plocha a nádvorie - nebytová budova označená súpisným číslom
- parcela C-KN 13625/114, výmera 2338 m², zastavaná plocha a nádvorie - inžinierska stavba

1. ÚČEL A ROZSAH FEASIBILITY ŠTÚDIE

Táto overovacia feasibility štúdia bola spracovaná za účelom predbežného posúdenia možností ďalšieho využitia existujúcej administratívnej budovy na Magnetovej ulici v Bratislave – Novom Meste. Jej cieľom je overiť základnú uskutočniteľnosť vybraných variantov využitia nehnuteľností z hľadiska povoľovania, technických predpokladov a prevádzkovej funkčnosti, ako podklad pre ďalšie investičné rozhodovanie.

Feasibility štúdia sa zameriava najmä na:

- súlad posudzovaných variantov s platnou územnoplánovacou dokumentáciou,
- identifikáciu povoľovacích, technických a prevádzkových obmedzení,
- orientačné porovnanie miery rizík jednotlivých variantov,
- identifikáciu oblastí, ktoré si v ďalších stupňoch prípravy projektu vyžadujú podrobnejšie preverenie.

Štúdia nemá charakter projektovej dokumentácie, architektonickej štúdie ani ekonomického posúdenia návratnosti investície. Výstupy feasibility štúdie slúžia ako podklad pre rozhodnutie investora o ďalšom

postupe prípravy projektu a o prípadnom rozpracovaní vybraného variantu do vyšších stupňov dokumentácie.

2. ANALÝZA ÚZEMIA – SÚČASNÝ STAV, LIMITY A POTENCIÁL ROZVOJA

2.1 Charakter a funkčné využitie územia

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v lokalite s výrazne zmiešaným charakterom, kde sa prelínajú administratívne, výrobné, skladové a servisné funkcie. Územie je súčasťou stabilizovanej urbanizovanej zóny, ktorá bola historicky formovaná najmä ako výrobnno-administratívne zázemie mesta.

V bezprostrednom okolí riešeného objektu sa nachádzajú najmä:

- administratívne budovy,
- skladové a logistické objekty,
- objekty ľahkej výroby a servisných služieb,
- doplnkové prevádzky vybavenosti a stravovania.

Rezidenčná funkcia je v území zastúpená minimálne alebo okrajovo, čo ovplyvňuje charakter prevádzok, intenzitu denného pohybu osôb a vnímanie lokality ako pracovného a obslužného prostredia.

Súčasťou analýzy územia je situácia širších vzťahov, ktorá znázorňuje polohu riešeného objektu v kontexte širšieho urbanistického prostredia, jeho väzby na okolitú zástavbu, dopravnú infraštruktúru a základnú funkčnú štruktúru územia. Situácia slúži na základnú orientáciu v území a ako východisko pre ďalšie hodnotenie limitov a potenciálu rozvoja lokality.

Obr. č.1 – Situácia širších vzťahov



2.2 Dopravná dostupnosť a obsluha územia

Významným pozitívom riešeného územia je veľmi dobrá dopravná dostupnosť verejnou hromadnou dopravou. V pešej dostupnosti od objektu sa nachádza električková trať, ktorá zabezpečuje kapacitné a priame spojenie s centrom mesta aj s ostatnými mestskými časťami Bratislavy.

Územie je zároveň dobre dostupné aj individuálnou automobilovou dopravou, s napojením na hlavnú komunikačnú sieť mesta. Táto kombinácia verejnej a individuálnej dopravy vytvára vhodné predpoklady pre administratívne, coworkingové a servisné prevádzky, ako aj pre obmedzené logistické funkcie. Dopravná obsluha územia však zároveň nepredstavuje limit z pohľadu statickej dopravy. Existujúce parkovacie kapacity v území sú primerané, ale v prípade intenzívnejších prevádzok môžu vyžadovať doplnkové riešenia mimo riešeného pozemku.

2.2.1 Dopravné napojenie objektu

Súčasťou posúdenia územia je situácia dopravného napojenia, ktorá znázorňuje vzťah riešeného objektu k nadradenej a miestnej cestnej sieti, trasám verejnej hromadnej dopravy a hlavným peším trasám v území. Situácia slúži na preukázanie dostupnosti objektu z hľadiska individuálnej aj verejnej dopravy a ako podklad pre hodnotenie dopravnej obsluhy jednotlivých variantov využitia.

Obr. č.2 – Situácia dopravného napojenia územia



2.3 Urbanistické a environmentálne limity územia

Územie je charakteristické vyššou mierou akustického zaťaženia, ktoré vyplýva z dopravnej obsluhy, logistických činností a príslušných výrobných prevádzok. Rovnako je potrebné uvažovať s vyššou prašnosťou prostredia a s industriálnym charakterom verejných priestorov.

Tieto skutočnosti predstavujú:

- limit pre rezidenčné využitie územia,
- zvýšené nároky na technické riešenia obálky budovy pri ubytovacích funkciách.

Z environmentálneho hľadiska nejde o územie s významnými prírodnými alebo krajinárskymi obmedzeniami, čo umožňuje flexibilnú adaptáciu existujúcich stavieb bez zásadných konfliktov s ochranou životného prostredia.

2.4 Identifikácia hlavných limitov územia

Na základe analýzy územia možno identifikovať najmä tieto limity:

- industriálny charakter prostredia z hľadiska hluku a prašnosti,
- absencia rezidenčného charakteru lokality,
- existujúca dopravná záťaž v špičkových časoch.

Uvedené limity majú priamy vplyv na vhodnosť jednotlivých funkčných variantov a na ich prevádzkové a povoloVacie nároky.

2.5 Potenciál rozvoja územia

Napriek identifikovaným limitom má riešené územie výrazný potenciál ďalšieho rozvoja, najmä v oblasti:

- administratívnych a kancelárskych prevádzok,
- coworkingových a flexibilných pracovných priestorov,
- kombinovaných prevádzok administratívy, servisných služieb a doplnkových prevádzok,
- ľahkej logistiky a e-commerce prevádzok v obmedzenom rozsahu,
- účelových ubytovacích zariadení viazaných na pracovné a servisné funkcie,
- postupnej transformácie existujúcich administratívnych objektov na polyfunkčné servisné centrá s doplnkovou pobytovou funkciou krátkodobého charakteru.

Potenciál územia je podporený najmä:

- dobrou dostupnosťou verejnej dopravy,
- stabilizovaným charakterom územia bez zásadných územnoplánovacích konfliktov,
- existujúcou polyfunkčnou skladbou územia,
- možnosťou postupnej transformácie starších administratívno-výrobných objektov na moderné pracovné a servisné priestory.

2.6 Východiská analýzy územia pre ďalšie posudzovanie

Záverom analýzy územia možno konštatovať, že riešená lokalita je vhodná najmä pre nerizikové, nebytové funkčné využitie s prevahou administratívnych, servisných a doplnkových prevádzok. Identifikované limity a potenciály územia tvoria základný rámec pre návrh a posudzovanie jednotlivých variantov využitia objektu v ďalších kapitolách feasibility štúdie.

3. ANALÝZA RIEŠENEJ NEHNUTEĽNOSTI

3.1 Základná identifikácia objektu a pozemkov

Riešený objekt sa nachádza na adrese Magnetová 11, 831 04 Bratislava – Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto, v administratívno-výrobnej časti mesta s dlhodobou stabilizovanou urbanistickou štruktúrou. Územie je charakteristické prevahou technologických, výrobných a servisných funkcií, ktoré determinujú jeho funkčný a prevádzkový charakter.

Predmetom posúdenia je existujúci súbor nehnuteľností pozostávajúci z administratívnej budovy, súvisiacej vrátnice a príľahlých pozemkov evidovaných na dvoch listoch vlastníctva:

- list vlastníctva č. 6639
- list vlastníctva č. 2815

Identifikácia stavby

Administratívna budova so súpisným číslom 2978 je podľa evidencie katastra nehnuteľností klasifikovaná ako:

- druh stavby: administratívna budova,
- umiestnenie stavby: stavba postavená na zemskom povrchu.

Súčasťou riešeného areálu je aj doplnková stavba:

- • vrátnica so súpisným číslom 2978 na parcele č. 13625/94 evidovaná na LV č. 2815, klasifikovaná ako iná budova

Objekt bol pôvodne realizovaný v roku 1982 ako administratívne zázemie výrobného areálu. V priebehu nasledujúcich rokov prešiel viacerými stavebnými úpravami a modernizáciami reagujúcimi na meniace sa prevádzkové a technické požiadavky.

Významnejšie stavebné zásahy boli realizované najmä v polovici 90. rokov, keď došlo k dispozičným úpravám interiéru, výmene výplní otvorov a zatepleniu fasády. V rokoch 2000 – 2001 bola budova rozšírená o prístavbu jedálne na úrovni prízemia a zároveň nadstavaná o ďalšie nadzemné podlažia. Uvedené úpravy boli realizované na základe príslušných kolaudačných rozhodnutí Okresného úradu Bratislava III.

Zadávateľom bolo predložené Vyjadrenie č. 41307/10349/2020/ZP/PIFŤA vydané Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, oddelením životného prostredia a územného plánovania dňa 4.12.2020, v ktorom je uvedené súhlasné stanovisko k plánovanej zmene účelu využitia administratívnej budovy na polyfunkčný objekt. V nadväznosti na tento zámer bola v roku 2020 zahájená ďalšia etapa rekonštrukcie objektu, ktorá však v čase spracovania tejto štúdie nebola dokončená. Podľa dostupných podkladov nebolo pre uvedené stavebné úpravy vydané právoplatné stavebné povolenie.

Výsledkom doterajšieho stavebného vývoja je viacpodlažná administratívna stavba s potenciálom pre ďalšiu funkčnú transformáciu. Rozsah a charakter budúceho využitia objektu bude determinovaný najmä územnoplánovacími regulatívmi, technickým stavom budovy a prevádzkovými požiadavkami súvisiacimi s jej transformáciou na polyfunkčný objekt.

Obr. č.3 – Aktuálny stav územia



Prehľad dotknutých parciel (podľa LV č. 6639)

Parcela C-KN 13625/10

- výmera: 1 046 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/8

- výmera: 296 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

- spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/134

- výmera: 53 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/7

- výmera: 1 117 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: pozemok – dvor
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/110

- výmera: 279 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/115

- výmera: 13 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/189

- výmera: 140 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: pozemok – dvor
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/199

- výmera: 14 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: pozemok – dvor
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Prehľad dotknutých parciel (podľa LV č. 2815)

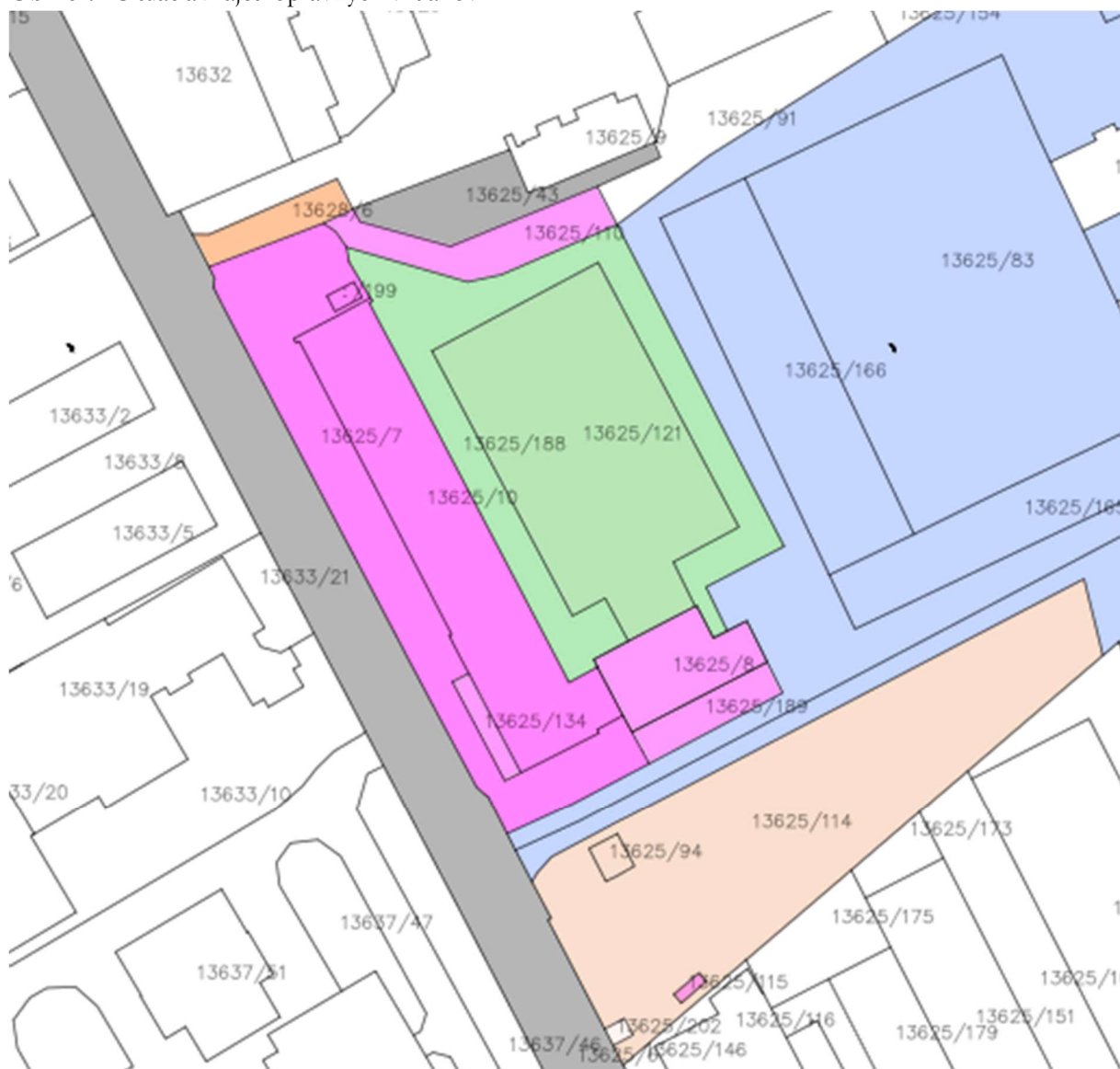
- Parcela C-KN 13625/94
- výmera 31 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

- spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Parcela C-KN 13625/114

- výmera 2338 m²
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- umiestnenie pozemku: v zastavanom území obce
- spoločná nehnuteľnosť: nie

Obr. č.4 - Situácia majetkových vzťahov



Vlastnícke a právne vzťahy

Vlastnícke vzťahy k riešeným nehnuteľnostiam:

- nehnuteľnosti evidované na LV č. 6639 sú vo vlastníctve spoločnosti RETAIL PROJEKT BOX s.r.o., ktorá sa nachádza v konkurze
- nehnuteľnosti evidované na LV č. 2815 sú vo vlastníctve spoločnosti miver s.r.o.

Na nehnuteľnostiach sú evidované viaceré ťarchy, najmä:

- Strana 8 z 30 Magnetová 11, Bratislava – Nové Mesto
- záložné práva v prospech finančných inštitúcií a fyzických osôb,
- exekučné a zabezpečovacie opatrenia,
- daňové záložné práva,
- poznámky o dražbách a prebiehajúcich súdnych konaniach,
- zápis do súpisu konkurznej podstaty.

Z hľadiska územnoplánovného a stavebného posúdenia tieto právne skutočnosti nepredstavujú priamy limit pre posudzovanie variantov využitia objektu, avšak z pohľadu investičnej realizovateľnosti je potrebné ich považovať za významný vstup do ďalších fáz prípravy projektu.

Vecné bremená a technické limity

Na časti pozemkov sú zriadené vecné bremená súvisiace najmä:

- práva prechodu a prejazdu,
- vedenia technickej infraštruktúry,
- prevádzka trafostanice a súvisiacich zariadení.

Tieto vecné bremená vytvárajú technické a dispozičné obmedzenia, ktoré je potrebné zohľadniť najmä pri návrhu dopravnej obsluhy, umiestnení technickej infraštruktúry a prípadných stavebných zásahoch v exteriéri objektu.

3.1.1 Limity vyplývajúce z majetkových a právnych vzťahov

Na základe údajov z listu vlastníctva č. 6639, 2815 a analýzy vlastníckych vzťahov možno identifikovať viaceré majetkovoprávne skutočnosti, ktoré môžu predstavovať potenciálne limity alebo obmedzenia pre ďalšie využitie a rozvoj riešenej nehnuteľnosti.

Významným faktorom sú vecné bremená viažuce sa k niektorým z dotknutých parciel, najmä práva prechodu a prejazdu v prospech tretích osôb. Tieto bremená môžu obmedzovať možnosti zmeny organizácie dopravy v rámci areálu, úpravy vnútroareálových komunikácií alebo budúce rozširovanie parkovacích a manipulačných plôch. Z hľadiska feasibility je potrebné tieto bremená považovať za pevný právny rámec, s ktorým je potrebné počítať pri návrhu prevádzkového a dopravného riešenia objektu. Ďalším limitom je existencia vecného bremena súvisiaceho s technickou infraštruktúrou, konkrétne s umiestnením a prevádzkou trafostanice a s ňou súvisiacich káblových vedení. Toto obmedzenie má dopad najmä na možnosti stavebných zásahov do dotknutých pozemkov a vyžaduje rešpektovanie ochranných pásiem a prevádzkových práv prevádzkovateľa energetických zariadení.

Na nehnuteľnostiach sú evidované aj záložné práva, exekučné záložné práva a ďalšie poznámky, ktoré môžu ovplyvniť časový harmonogram prípravy projektu, spôsob jeho financovania alebo transakčné usporiadanie vlastníckych vzťahov. Tieto skutočnosti však nemajú priamy vplyv na technickú alebo funkčnú uskutočniteľnosť posudzovaných variantov, ale predstavujú skôr právno-ekonomický limit, ktorý je potrebné riešiť v ďalších stupňoch investičnej prípravy.

Z pohľadu povoľovania stavebných úprav nie sú identifikované také majetkovoprávne obmedzenia, ktoré by vylučovali rekonštrukciu existujúcej budovy, alebo jej adaptáciu na posudzované varianty využitia. Uvedené limity však zvyšujú nároky na koordináciu medzi investičnou, právnou a projektovou prípravou a je potrebné ich vnímať ako súčasť celkového rizikového profilu nehnuteľnosti.

3.2 Poloha objektu a vzťahy v širšom území

Riešený objekt sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v stabilizovanom urbanizovanom území s prevažne nebytovým charakterom. Lokalita je súčasťou širšej zóny, ktorá je dlhodobou formovaná ako administratívno-výrobná a technologická oblasť mesta, s výrazným zastúpením infraštruktúrnych, servisných a logistických funkcií.

V bezprostrednej a širšej blízkosti objektu sa nachádzajú významné technologické a energetické prevádzky, vrátane spoločností PPC Energy a Veolia Energia, ako aj strategické dopravné a výrobné areály, medzi ktoré patrí depo Jurajov dvor a rozsiahly areál bývalého Istrochemu. Tieto prevádzky potvrdzujú charakter územia ako technicky vybavenej a prevádzkovo intenzívnej lokality s vysokou koncentráciou nebytových funkcií a dopravnej infraštruktúry.

Z hľadiska širších urbanistických vzťahov ide o územie s rozvinutým technologickým zázemím, dostupnou technickou infraštruktúrou a prevahou pracovných, výrobných a servisných funkcií nad rezidenčnými. Prítomnosť veľkokapacitných dopravných a výrobo-logistických areálov vytvára predpoklady pre umiestňovanie administratívnych, servisných a podporných prevádzok, ktoré sú kompatibilné s charakterom územia a jeho dlhodobým funkčným zameraním.

V tomto kontexte je vhodné uvažovať aj s rozšírením spektra služieb o prevádzky ambulantného zdravotníckeho charakteru, rehabilitačné a terapeutické zariadenia, ako aj wellness a beauty služby, ktoré predstavujú typologicky primeranú formu mestských služieb v územiach s prevahou pracovných funkcií. Takéto využitie môže byť vhodne doplnené administratívno-servisnými prevádzkami a doplnkovou pobytovou funkciou vo forme krátkodobého prechodného ubytovania viazaného na poskytovanie služieb, čo zodpovedá charakteru polyfunkčného využitia objektu a jeho prevádzkovej logiky.

Bezprostredné okolie objektu je determinované najmä intenzívnou dopravnou obsluhou, vyššou mierou hlukovej a prevádzkovej záťaže a industriálnym charakterom verejného priestoru. Zároveň však nejde o územie s výrazným zastúpením obytnej zástavby v bezprostrednom kontakte s riešeným objektom, čo znižuje riziko konfliktov s rezidenčnými funkciami a vytvára priaznivý rámec pre povoľovanie rekonštrukcií a vnútorných zmien využitia existujúcich stavieb.

Poloha objektu v rámci tejto urbanistickej a prevádzkovej štruktúry predstavuje dôležité východisko pre ďalšie posudzovanie variantov jeho využitia, najmä z hľadiska compatibility navrhovaných funkcií, prevádzkovej logiky objektu a dlhodobej udržateľnosti rozvoja územia.

3.3 Súčasný stav objektu a stavebno-technické východiská

Dispozičné riešenie objektu vychádza z jeho pôvodného administratívneho určenia a je založené na pravidelnej modulovej štruktúre kancelárskych priestorov organizovaných okolo centrálného komunikačného jadra. Objekt pozostáva z hlavnej sedempodlažnej časti s čiastočným podpivničením a z dvojpodlažného objemu prepojeného spojovacím traktom.

Vertikálne prepojenie jednotlivých podlaží je zabezpečené centrálnym schodiskom a výtťahom situovaným v južnej časti dispozície. V severnej časti objektu sa nachádza samostatné schodisko plniace funkciu únikového komunikačného uzla. Toto riešenie vytvára základný predpoklad pre flexibilné prevádzkové usporiadanie a bezpečnú evakuáciu pri rôznych formách budúceho využitia.

Podzemné podlažie je čiastočne zapustené vzhľadom na úroveň okolitého terénu a obsahuje najmä technické priestory a skladové zázemie objektu. Prízemie bolo pôvodne využívané pre stravovacie a administratívne funkcie, pričom v súčasnosti sa nachádza vo fáze prípravy na rekonštrukciu. Na podlaží sú realizované búracie práce, demontáž technických zariadení a čiastočné úpravy rozvodov technickej infraštruktúry.

Na 2. až 4. nadzemnom podlaží prebiehali stavebné zásahy spočívajúce najmä v odstránení vnútorných priečok, demontáži povrchových vrstiev a technických zariadení. Podlažia sa nachádzajú vo fáze rozpracovanej rekonštrukcie, pričom ich dispozičný potenciál zostáva zachovaný a umožňuje variabilné funkčné využitie.

Vyššie podlažia objektu (5. a 6. nadzemné podlažie) sú z hľadiska stavebného postupu v pokročilejšom štádiu úprav. Boli tu realizované nové deliace konštrukcie, rozvody technických zariadení budovy a príprava hygienického zázemia. Dokončovacie práce však neboli realizované v plnom rozsahu a priestory nie sú v súčasnosti prevádzkyschopné.

Najvyššie nadzemné podlažie zostalo v prevažne pôvodnom stave. Nachádzajú sa tu kancelárske priestory a technologické zázemie objektu, pričom na niektorých miestach sú identifikované lokálne poškodenia povrchových vrstiev a demontáž časti technologických zariadení.

Z konštrukčného hľadiska ide o skeletový administratívny objekt s pravidelným rasterom fasádnych otvorov, ktorý vytvára vhodné predpoklady pre flexibilnú adaptáciu vnútorných priestorov. Plochá strešná konštrukcia umožňuje umiestnenie technologických zariadení a potenciálne využitie energeticky efektívnych riešení v rámci budúcej rekonštrukcie.

V čase spracovania tejto štúdie objekt nie je aktívne využívaný a nenachádzajú sa v ňom nájomné prevádzky. Budova je udržiavaná v základnom technickom režime primeranom jej dočasnému nevyužívaniu, čo vytvára vhodné podmienky pre plánovanie ďalších etáp jej stavebnej a funkčnej transformácie.

Po realizácii čiastočných stavebných úprav boli na vybraných miestach objektu vykonané dodatočné kontrolné prieskazy a odkryvy konštrukčných vrstiev s cieľom orientačne overiť aktuálny stavebno-technický stav nosného systému. Uvedené zásahy neboli realizované v rozsahu systematického diagnostického prieskumu (napr. jadrové vŕtanie, materiálové skúšky alebo komplexné statické posúdenie), a preto nie je možné s dostatočnou mierou istoty vylúčiť vplyv realizovaných stavebných zásahov na statické spolupôsobenie konštrukčných prvkov objektu.

V rámci spracovania predbežných investičných odhadov nebolo uvažované s prípadnými nákladmi na dodatočné statické zosilnenie nosného systému alebo úpravu konštrukčného jadra budovy. Z pohľadu ďalšej prípravy projektu sa preto odporúča zabezpečiť komplexné statické posúdenie objektu, ktoré umožní verifikovať rozsah potrebných konštrukčných opatrení a eliminovať riziko vzniku dodatočných nepredvídaných investičných nákladov v nasledujúcich fázach projektovej prípravy a realizácie.

4. ÚZEMNOPLÁNOVÉ A FUNKČNÉ PREDPOKLADY OBJEKTU

Z hľadiska platnej územnoplánovacej dokumentácie sa riešený objekt nachádza v území s funkčným kódom 502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, ktorý je charakteristický vysokou mierou funkčnej variability a umožňuje široké spektrum nebytových činností.

Medzi prípustné funkcie v tomto území patria najmä plochy zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb a administratívy, so zastúpením dominantných funkcií výrobných a nevýrobných služieb, najmä:

- zariadenia stavebnej výroby a správy,
- udržiavacie a opravárske služby,
- zariadenia výroby a opravárskych služieb,
- obchodno-servisné zariadenia,
- účelové ubytovacie zariadenia,
- skladové areály,
- hotely, motoresty a reštaurácie.

Doplňkovo je v tomto území prípustné umiestňovanie zariadení rôznej občianskej a prevádzkovej vybavenosti, pokiaľ tieto svojím charakterom a prevádzkou neznižujú kvalitu prostredia a sú kompatibilné s prevažujúcimi funkciami územia. Nepřípustné je umiestňovanie bytových domov a funkcií trvalého bývania, ktoré by menili charakter územia na rezidenčný.

Z pohľadu územnoplánovacej regulácie ide o stabilizované zmiešané územie, ktorého cieľom je umožniť flexibilné využívanie existujúcich stavieb bez potreby zásadných zmien funkčného charakteru lokality. Funkčné územie 502 je koncipované tak, aby podporovalo adaptáciu administratívnych a prevádzkovo-technických objektov na meniace sa potreby trhu, pri zachovaní výrobnno-servisného charakteru územia.

Vzhľadom na charakter existujúcej stavby, jej urbanistické zaradenie a prevádzkový kontext lokality je objekt z hľadiska územnoplánových a funkčných predpokladov vhodný najmä na využitie ako administratívna budova, prípadne ako objekt pre dočasné alebo účelové ubytovanie, obchodno-servisné prevádzky, alebo ako priestor pre dielne, ateliéry a ľahkú priemyselnú výrobu (napr. prototyping). Územnoplánová regulácia

zároveň umožňuje aj kombináciu viacerých prípustných funkcií, pokiaľ ich vzájomné pôsobenie nevyvoláva konflikty z hľadiska dopravy, hygieny alebo ochrany prostredia.

Tieto územnoplánové a funkčné predpoklady vytvárajú základný rámec pre posudzovanie jednotlivých variantov budúceho využitia objektu, ktoré sú predmetom nasledujúcich kapitol feasibility štúdie. V ďalšom texte sa preto hodnotí, do akej miery sú jednotlivé varianty v súlade s funkčným určením územia a aké podmienky alebo obmedzenia z tohto súladu vyplývajú.

5. INVESTIČNÝ POTENCIÁL, MOŽNOSTI VYUŽITIA A POVOĽOVACIA ČITATEĽNOSŤ OBJEKTU

Objekt na Magnetovej ulici č. 11 predstavuje existujúcu viacpodlažnú administratívnu budovu s potenciálom ďalšej transformácie podľa stratégie budúceho vlastníka.

Navrhované varianty ukazujú, že objekt nie je viazaný iba na jeden spôsob využitia. Naopak, jeho hlavnou hodnotou je variabilita vnútorných priestorov, existujúca stavebná štruktúra a poloha v území vhodnom pre nebytové funkcie.

Objekt môže byť zaujímavý najmä pre:

- administratívne a kancelárske využitie,
- coworking,
- služby a servisné prevádzky,
- showroom alebo výdajné miesto,
- ľahké e-commerce zázemie,
- účelové alebo krátkodobé pobytové zázemie,
- kombinované nebytové využitie.

Objekt sa nachádza v území s funkčným kódom 502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, čo vytvára predpoklad pre široké spektrum nebytových funkcií. Pri ďalšom využití je dôležité najmä zachovanie nebytového charakteru objektu.

Z hľadiska ďalšej prípravy majú jednotlivé varianty rozdielnu mieru povoľovacej náročnosti. Najjednoduchšie sú riešenia, ktoré nadväzujú na pôvodný administratívny charakter budovy. Kombinované varianty so službami, ubytovaním alebo prevádzkovým zázemím ponúkajú širší investičný potenciál, vyžadujú však presnejšie funkčné vymedzenie v ďalšom povoľovacom procese.

Variant 0 – Centrum služieb s prechodným ubytovaním / Serviced Units

Variant 0 predstavuje flexibilné polyfunkčné využitie objektu. Pracuje s kombináciou administratívy, služieb, menších servisných prevádzok a doplnkových pobytových jednotiek.

Tento variant vychádza z aktuálneho stavebno-technického stavu objektu a z rozsahu už realizovaných stavebných úprav. Je vhodný najmä pre budúceho vlastníka, ktorý uvažuje o postupnej aktivácii budovy a kombinácii viacerých typov prevádzok.

Možné využitie

- administratíva,
- služby,
- malé kancelárie,
- beauty, wellness alebo terapeutické prevádzky,
- showroom,
- výdajné miesto,
- menšie skladové alebo servisné zázemie,
- krátkodobé alebo účelové pobytové zázemie.

Orientačné využitie podlaží

1. NP

- vstupné a prevádzkové podlažie,
- služby a správa objektu,
- spoločné priestory,
- doplnkové prevádzky pre verejnosť alebo užívateľov budovy,
- možnosť menšej logistiky, showroomu, výdajného miesta alebo skladového zázemia.

2. – 4. NP

- kancelárske alebo administratívno-servisné podlažia,
- pracovné priestory,
- zasadacie miestnosti,
- hygienické a prevádzkové zázemie.

5. – 6. NP

- menšie servisné alebo pobytové jednotky,
- možné využitie ako krátkodobé prechodné ubytovanie viazané na služby,
- prípadne malé kancelárie, beauty, wellness, terapeutické alebo servisné prevádzky.

Najvyššie podlažie

- technické zázemie,
- prípadne doplnková administratíva.

Prínosy navrhovaného využitia

- možnosť kombinovať viacero typov nájomcov,
- vhodné pre postupnú aktiváciu objektu,
- širšie spektrum využitia ako pri čistej administratíve,
- využitie už rozpracovaných častí budovy,
- flexibilný model budúceho využitia,
- vhodné pre služby, menšie prevádzky, administratívu a servisné funkcie.

Územnoplánovacia a povoľovacia čitateľnosť

Variant 0 je z hľadiska územného plánu prípustný za predpokladu, že objekt si zachová nebytový charakter. Administratívne, servisné a doplnkové prevádzky sú v území s funkčným kódom 502 kompatibilné.

Pobytová zložka musí byť chápaná ako krátkodobé alebo účelové zázemie, nie ako trvalé bývanie. Dôležité bude presne pomenovať jednotlivé funkcie v objekte a zabezpečiť, aby doplnkové prevádzky nenadobudli dominantný charakter.

Z pohľadu povoľovania ide o stredne náročný až citlivejší variant, keďže predpokladá kombináciu viacerých funkčných zložiek. V ďalšej fáze bude potrebné preveriť najmä rozsah zmeny účelu užívania, dopravné nároky, hygienické požiadavky a požiaro-bezpečnostné riešenie.

Časť interiérových úprav, ktoré nezasahujú do nosných konštrukcií, nemenia objem stavby ani vonkajší vzhľad, môže byť pri vhodnom nastavení riešená etapovo.

Zhrnutie variantu

Variant 0 je vhodný ako flexibilný polyfunkčný model, ktorý umožňuje postupnú aktiváciu objektu a kombináciu viacerých typov prevádzok. Je atraktívny najmä tam, kde budúci vlastník hľadá širšie možnosti využitia než pri čisto administratívnom objekte.

Variant 1 – Školiace a tréningové centrum s účelovým ubytovacím zázemím

Variant 1 predstavuje polyfunkčné nebytové využitie objektu s prevahou školiacich, tréningových, seminárnych a administratívno-servisných prevádzok. Navrhované riešenie vychádza z možnosti využitia

objektu pre odborné školenia, firemné tréningy, certifikačné programy, semináre, jazykové alebo technické kurzy a súvisiace administratívne činnosti.

Variant zároveň rešpektuje už realizovaný stavebný stav vyšších podlaží, na ktorých boli vytvorené menšie jednotky s hygienickým a kuchynským zázemím. Tieto priestory sú uvažované ako účelové pobytové zázemie nebytového charakteru, viazané výlučne na prevádzku školiaceho a tréningového centra.

Možné využitie

- školiace a tréningové centrum,
- seminárne a konferenčné priestory menšieho rozsahu,
- odborné, firemné, jazykové alebo technické školenia,
- certifikačné programy a workshopy,
- administratívne zázemie prevádzkovateľa centra,
- meeting roomy, breakout zóny a priestory pre individuálnu prácu,
- recepcia, lobby, lounge a menšia kaviareň alebo občerstvovací priestor,
- účelové pobytové zázemie pre lektorov, účastníkov viacdnových školení alebo partnerské subjekty.

Orientačné využitie podlaží

1. NP

- vstupné a reprezentatívne podlažie,
- recepcia a registrácia účastníkov,
- lobby / lounge zóna,
- menšia kaviareň alebo oddychový priestor,
- väčšie školiace a seminárne miestnosti,
- administratívne zázemie prevádzky,
- zasadacia miestnosť, technické, skladové a hygienické zázemie.

2. – 4. NP

- typické školiace a administratívne podlažia,
- viaceré školiace miestnosti rôznej kapacity,
- seminárne priestory,
- počítačová alebo technická učebňa,
- meeting room, breakout zóna a priestory pre krátkodobú prácu,
- kancelárske, hygienické a prevádzkové zázemie.

5. – 6. NP

- účelové servisné jednotky viazané na prevádzku centra,
- krátkodobé pobytové zázemie pre lektorov alebo účastníkov viacdnových školení,
- možnosť využitia pre partnerské subjekty, interných školiteľov alebo servisné zázemie prevádzkovateľa,
- zachovanie nebytového a účelového charakteru využitia.
- Najvyššie podlažie
- technické zázemie objektu,
- prípadne doplnkové administratívne alebo servisné využitie súvisiace s prevádzkou centra.

Prínosy navrhovaného využitia

- vytvorenie jednoznačnej hlavnej funkcie objektu na 1. až 4. NP,
- využitie už rozpracovaných častí budovy na vyšších podlažiach,
- kombinácia vzdelávacích, administratívnych a servisných funkcií v jednom objekte,

- vhodné pre konkrétneho prevádzkovateľa, vzdelávaciu inštitúciu alebo firemné tréningové centrum,
- možnosť prenájmu objektu ako celku alebo po funkčných častiach,
- kompatibilita s nebytovým charakterom lokality,
- vyššia prevádzková čitateľnosť než pri všeobecne definovanom polyfunkčnom modeli.

Územnoplánovacia a povoľovacia čitateľnosť

Variant 1 je z hľadiska funkčného využitia územia prípustný za predpokladu zachovania nebytového charakteru objektu. Školiace, seminárne, administratívne a nevýrobné-servisné funkcie sú kompatibilné s funkčným kódom 502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných.

Rozhodujúcim aspektom bude interpretácia vyšších podlaží. Ich využitie musí byť jednoznačne definované ako účelové alebo krátkodobé pobytové zázemie viazané na hlavnú prevádzku školiaceho a tréningového centra, nie ako bytová alebo rezidenčná funkcia.

Z pohľadu povoľovania ide o stredne až zvýšene náročný variant. Predpokladá kombináciu viacerých funkčných zložiek a zmenu spôsobu užívania oproti pôvodnému administratívne-režim. V ďalšej fáze bude potrebné preveriť najmä rozsah zmeny účelu užívania, hygienické požiadavky, požiaro-bezpečnostné riešenie, dopravné nároky a režim krátkodobého pobytového zázemia.

Časť interiérových úprav, ktoré nezasahujú do nosných konštrukcií, nemenia objem stavby ani vonkajší vzhľad, môže byť pri vhodnom nastavení projektovej prípravy riešená etapovo. Rozsah tejto možnosti však bude obmedzenejší než pri čisto administratívnom variante.

Zhrnutie variantu

Variant 1 je vhodný ako špecifický nebytový prevádzkový model pre školiace a tréningové centrum s účelovým pobytovým zázemím. Je atraktívny najmä pre prevádzkovateľa, ktorý hľadá kombináciu školiacich priestorov, administratívneho zázemia a krátkodobého servisného zázemia pre účastníkov alebo lektorov. Jeho uplatnenie je viac závislé od konkrétneho budúceho užívateľa než pri univerzálnej administratívnej budove.

Variant 2 – Administratívna budova / Coworking / Kancelárie

Variant 2 predstavuje najčistejšie a najjednoduchšie využitie objektu. Celá budova je využitá ako administratívny objekt s kancelárskymi alebo coworkingovými priestormi.

Tento variant najlepšie nadväzuje na pôvodný charakter budovy a je najjednoduchšie čitateľný pre investora, banku, budúcich nájomcov aj povoľovacie orgány.

Možné využitie

- kancelárie,
- coworking,
- flexibilné pracovné priestory,
- zasadacie miestnosti,
- školiace miestnosti,
- administratívne zázemie,
- menšie kreatívne alebo servisné prevádzky na prízemí.

Orientačné využitie podlaží

1. NP

- kancelárske alebo coworkingové podlažie,
- pracovné priestory,
- zasadacie miestnosti,
- hygienické a technické zázemie,

- možnosť doplniť ateliéry, drobné dielne alebo kreatívne prevádzky.

2. – 6. NP

- typické kancelárske podlažia,
- opakovateľná dispozičná schéma,
- pracovné priestory,
- zasadacie miestnosti,
- hygienické a prevádzkové zázemie.

Prínosy navrhovaného využitia

- najzrozumiteľnejší variant pre kupujúceho,
- vhodný pre jedného väčšieho nájomcu aj pre viacerých menších nájomcov,
- možnosť prenájmu po podlažiach,
- jednoduchšia správa objektu,
- najbezpečnejší variant z pohľadu funkčného využitia,
- dobre čitateľný aj pre banku alebo konzervatívneho investora,
- zachovanie pôvodnej administratívnej logiky budovy.

Územnoplánovacia a povoľovacia čitateľnosť

Variant 2 je z hľadiska územného plánu najjednoduchší. Administratíva patrí medzi základné prípustné funkcie v území s funkčným kódom 502. Kancelárie, coworking a nevýrobné služby sú s týmto funkčným využitím plne kompatibilné.

Z pohľadu povoľovania ide o najjednoduchší a procesne najmenej konfliktný variant. Navrhované využitie nadväzuje na pôvodný administratívny charakter objektu, preto sa nepredpokladá zásadná zmena účelu užívania stavby.

Interiérové úpravy, ktoré nezasahujú do nosnej konštrukcie, nemenia vonkajší vzhľad ani účel užívania budovy, môžu byť riešiteľné jednoduchším režimom. Rozsiahlejšie zásahy do statiky, fasády, technických systémov alebo základných parametrov objektu by sa riešili štandardným povoľovacím postupom.

Z pohľadu parkovania ide pri tomto variante najmä o prevádzkovú a komerčnú otázku, nie o zásadný povoľovací limit.

Zhrnutie variantu

Variant 2 predstavuje najuniverzálnejší, najčistejší a najľahšie obhájiteľný model využitia objektu. Je vhodný pre kupujúceho, ktorý hľadá stabilný a zrozumiteľný nebytový objekt s potenciálom modernizácie a postupného prenájmu.

Variant 3 – Administratíva s doplnkovou logistikou / E-commerce

Variant 3 kombinuje kancelárske využitie vo vyšších podlažiach s prevádzkovým zázemím na prízemí. Je vhodný pre firmy, ktoré potrebujú kancelárie, showroom, výdajné miesto alebo menší sklad v jednom objekte.

Tento variant vytvára spojenie administratívnej a obchodno-prevádzkovej funkcie, pričom technickejšia prevádzka je sústredená na prízemí a administratíva zostáva vo vyšších podlažiach.

Možné využitie

- kancelárie,
- coworking,
- showroom,
- výdajné miesto,
- menší sklad,
- servisné zázemie,

- e-commerce prevádzka,
- zákaznícke centrum,
- administratívne zázemie pre obsluhu prevádzky.

Orientačné využitie podlaží

1. NP

- skladové a manipulačné priestory,
- showroom,
- výdajné miesto,
- menšia kaviareň,
- administratívne zázemie pre obsluhu prevádzky,
- technické a hygienické priestory.

2. – 6. NP

- coworkingové alebo kancelárske podlažia,
- pracovné priestory,
- zasadacie miestnosti,
- spoločné priestory,
- hygienické a prevádzkové zázemie.

Prínosy navrhovaného využitia

- vhodné pre koncového užívateľa,
- atraktívne pre e-commerce alebo servisné firmy,
- prízemie môže mať aktívnu obchodno-prevádzkovú funkciu,
- vyššie podlažia zostávajú využiteľné ako kancelárie,
- dobré oddelenie prevádzkovej a administratívnej časti,
- zaujímavé pre firmu, ktorá chce objekt využívať sama,
- možnosť osloviť konkrétneho strategického nájomcu alebo owner-occupier kupujúceho.

Územnoplánovacia a povoľovacia čitateľnosť

Administratívna časť variantu je v území s funkčným kódom 502 prípustná. Skladové, manipulačné a obchodno-servisné funkcie sú v tomto území tiež možné, musia však zostať primerané a doplnkové.

Z pohľadu povoľovania ide o stredne náročný variant. Administratívna časť nadväzuje na pôvodný charakter budovy, zatiaľ čo e-commerce, skladová alebo manipulačná zložka predstavuje rozšírenie funkčnej náplne objektu.

Dôležité bude, aby logistická alebo skladová funkcia nenadobudla charakter samostatnej výrobnjej, distribučnej alebo nadmerne dopravne zaťažujúcej prevádzky.

V ďalšej fáze bude potrebné preveriť najmä:

- rozsah skladovania,
- spôsob zásobovania,
- manipulačné plochy,
- dopravnú obsluhu,
- prípadné dopady na okolie.

Administratívne podlažia však môžu byť pri vhodnom nastavení pripravované alebo upravované etapovo.

Zhrnutie variantu

Variant 3 je vhodný pre kupujúceho alebo užívateľa, ktorý hľadá kombináciu administratívy a prevádzkového zázemia v jednej budove. Je atraktívny najmä pre e-commerce, servisné, showroomové alebo technické firmy.

Súhrnné porovnanie variantov

Variant	Charakter využitia	Povoľovacia čitateľnosť	Vhodný typ kupujúceho
Variant 0	služby + administratíva + doplnkové jednotky	stredná až citlivejšia	value-add investor, správca objektu, operátor služieb
Variant 1	školiace a tréningové centrum + administratíva + účelové servisné jednotky	stredne zvýšená	špecifický prevádzkovateľ, vzdelávacia inštitúcia, firemné tréningové centrum alebo owner-operator
Variant 2	kancelárie / coworking	najvyššia	investor, fond, administratívny nájomca
Variant 3	kancelárie + showroom / výdaj / e-commerce	stredná	e-commerce firma, servisná spoločnosť, owner-occupier

Zhrnutie investičnej atraktivity

Magnetová 11 ponúka budúcemu vlastníkovi viacero možností využitia. Hlavnou hodnotou objektu je jeho variabilita, existujúca stavebná štruktúra a poloha v území vhodnom pre nebytové funkcie.

Najuniverzálnejší a povoľovaco najčitateľnejší je

Variant 2 – administratívna budova. Tento variant je vhodný pre konzervatívneho investora, fond alebo kupujúceho, ktorý hľadá jasný a zrozumiteľný model využitia.

Variant 0 ponúka flexibilnejší polyfunkčný model so službami a doplnkovými jednotkami. Je vhodný pre investora, ktorý chce pracovať s viacerými typmi nájomcov a postupnou aktiváciou budovy.

Variant 1 predstavuje špecifický prevádzkový model založený na využití objektu ako školiaceho a tréningového centra s účelovým pobytovým zázemím nebytového charakteru. Jeho výhodou je rešpektovanie už realizovaného stavebného stavu vyšších podlaží a vytvorenie čitateľnej hlavnej funkcie na 1. až 4. NP. Z pohľadu trhu je vhodný najmä pre konkrétneho prevádzkovateľa alebo investora so stratégiou orientovanou na vzdelávacie, tréningové alebo firemné servisné funkcie.

Variant 3 je vhodný pre firmy, ktoré hľadajú kombináciu kancelárií a prevádzkového zázemia. Môže osloviť najmä e-commerce, servisné alebo showroomové spoločnosti.

Z pohľadu ďalšieho využitia je preto vhodné objekt komunikovať ako flexibilný nebytový objekt s viacerými možnosťami ďalšieho zhodnotenia, nie ako nehnuteľnosť viazanú iba na jeden konkrétny spôsob využitia.

6. ORIENTAČNÝ PREHLAD PREDPOKLADANÉHO PRIEBEHU POVOĽOVACIEHO PROCESU PRE JEDNOTLIVÉ POSUDZOVANÉ VARIANTY.

Dĺžka povoľovania vychádza z platnej legislatívy, predpokladaného rozsahu konaní a skúseností s obdobnými zámermi, pričom zohľadňuje zákonné lehoty a typické procesné riziká. Uvedené časové rámce majú informatívny charakter a môžu sa v praxi meniť v závislosti od konkrétneho postupu príslušných orgánov, rozsahu požadovaných podkladov a priebehu konaní. Tabuľka slúži ako podporný rozhodovací nástroj pre porovnanie variantov, nie ako záväzný harmonogram realizácie.

Fáza / aspekt	Variant 0 Administratíva + služby (serviced units)	Variant 1 – Školiace a tréningové centrum	Variant 2 Administratíva	Variant 3 Administratíva + logistika
Charakter povoľovacieho procesu	Stredne až zvýšene náročný	Stredne až zvýšene náročný	Jednoduchší, štandardný	Stredne náročný

Fáza / aspekt	Variant 0 Administratíva + služby (serviced units)	Variant 1 – Školiace a tréningové centrum	Variant 2 Administratíva	Variant 3 Administratíva + logistika
Stavebný zámer	Povinný pri zmene účelu a zásahoch do technického riešenia	Povinný pri zmene účelu a pri kombinácii školiacich, administratívnych a účelových pobytových funkcií	Povinný len pre zásahy do statiky / fasády	Povinný pre logistické a statické zásahy
Overenie projektu stavby	Povinné pri zásahoch do statiky, dispozície a technických zariadení	Povinné pri zásahoch do statiky, dispozície, technických zariadení a pri zmene účelu užívania	Povinné pri zásahoch do statiky / obálky	Povinné pri zásahoch do statiky / obálky
Možnosť realizácie úprav na ohlásenie	Obmedzená	Obmedzená – len vybrané interiérové úpravy bez zásahu do nosných konštrukcií	Áno – interiérové úpravy bez zásahu do statiky	Áno – interiéry administratívy bez zásahu do statiky
Možnosť skorého začiatku prác	Obmedzená – viazaná na rozsah zmeny účelu	Obmedzená – skôr etapovo podľa rozsahu zásahov a priebehu povoľovania	Áno – paralelne s povoľovaním	Áno – fázovane, paralelne s povoľovaním
Dotknuté orgány (rozsah)	Široký	Rozšírený	Štandardný	Rozšírený
Statická doprava – povinné prehodnotenie	Pravdepodobné	Pravdepodobné	Nepredpokladá sa	Podmienečné (podľa rozsahu logistiky)
Orientačná dĺžka povoľovania	22-23 mesiacov	22 – 23 mesiacov	19 – 20 mesiacov	21 – 22 mesiacov
Hlavné povoľovacie riziká	Výklad rozsahu služieb, zmena účelu, dopravné posúdenie	Výklad rozsahu účelového pobytového zázemia, zmena účelu užívania, hygienické požiadavky, požiarne bezpečnosť a dopravné posúdenie	Minimálne – viazané na rozsah zásahov	Výklad rozsahu logistiky, dynamická doprava
Celkové povoľovacie riziko	Stredne zvýšené	Stredne zvýšené	Nízke	Stredné

Poznámka k harmonogramu a realizácii

Pri variante 2 a variante 3 je možné začať s vybranými interiérovými úpravami, ktoré nezasahujú do nosnej konštrukcie stavby, nemenia účel užívania objektu ani jeho vonkajší architektonický výraz, na základe ohlásenia stavebných úprav. Tento postup umožňuje paralelné vedenie povoľovacieho procesu a realizácie, čím sa významne skracuje celkový čas prípravy projektu a znižuje investičné časové riziko.

7. INVESTIČNÁ NÁROČNOSŤ JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV

Investičná náročnosť jednotlivých variantov bola posúdená rámcovo, na základe predpokladaného rozsahu stavebných úprav, technickej náročnosti, miery zásahu do existujúceho objektu a charakteru budúceho využitia budovy.

Cieľom tejto kapitoly nie je stanoviť realizačný rozpočet ani konkrétnu cenu rekonštrukcie. Účelom je porovnať jednotlivé varianty z hľadiska ich relatívnej investičnej náročnosti a upozorniť na hlavné faktory, ktoré môžu ovplyvniť budúce náklady.

Presné stanovenie investičných nákladov bude možné až v ďalšej fáze prípravy, po výbere konkrétneho zámeru, spracovaní projektovej dokumentácie, technickom preverení objektu a stanovení požadovaného štandardu budúcej realizácie.

7.1 Faktory ovplyvňujúce investičnú náročnosť

Výška budúcich investičných nákladov bude závisieť najmä od:

- rozsahu stavebných úprav,
- miery zásahov do existujúcich konštrukcií,
- požadovaného technického a prevádzkového štandardu,
- rozsahu obnovy technických zariadení budovy,
- požiadaviek na vzduchotechniku, chladenie, elektroinštalácie a slaboprúd,
- požiaro-bezpečnostného riešenia,
- rozsahu úprav hygienického zázemia,
- potreby úprav fasády a spoločných priestorov,
- nárokov na parkovanie, zásobovanie a dopravnú obsluhu,
- požiadaviek budúceho vlastníka alebo nájomcu.

Z pohľadu investičnej prípravy platí, že najnižšiu náročnosť majú varianty, ktoré v maximálnej miere využívajú existujúcu stavebnú a dispozičnú štruktúru objektu. Vyššiu náročnosť majú varianty, ktoré predpokladajú zmenu spôsobu užívania, vznik pobytových jednotiek, vyšší technický štandard alebo špecifické prevádzkové požiadavky.

7.2 Variant 0 – Centrum služieb s prechodným ubytovaním / Serviced Units

Charakter investičnej náročnosti

Variant 0 predstavuje investične najúspornejší prístup z posudzovaných možností. Vychádza z maximálneho využitia existujúceho stavebného stavu a už rozpracovaných úprav objektu.

Predpokladá sa najmä postupná aktivácia budovy a realizácia úprav v rozsahu potrebnom pre administratívne, servisné a doplnkové prevádzky.

Hlavné nákladové oblasti

- dokončenie a úprava existujúcich priestorov,
- interiérové stavebné úpravy,
- úpravy hygienického a technického zázemia,
- obnova povrchov a spoločných priestorov,
- nevyhnutné úpravy technických zariadení budovy,
- základné požiaro-bezpečnostné opatrenia,
- prípadné úpravy prevádzkového a dopravného režimu.

Investičné hodnotenie

- investičná náročnosť: nižšia,
- predvídateľnosť nákladov: stredná,
- možnosť etapizácie: dobrá,
- vhodnosť pre postupnú realizáciu: vysoká.

Zhrnutie variantu

Variant 0 je vhodný pre vlastníka alebo investora, ktorý chce pracovať s existujúcim stavom objektu, minimalizovať rozsah zásahov a umožniť postupné sprevádzkovanie budovy. Jeho výhodou je flexibilita a možnosť prispôbovať rozsah úprav podľa konkrétneho budúceho využitia.

7.3 Variant 1 – Školiace a tréningové centrum s účelovým ubytovacím zázemím**Charakter investičnej náročnosti**

Variant 1 predstavuje investične stredne náročné riešenie. Kombinuje rekonštrukciu vstupného a typických podlaží na školiace, seminárne a administratívne priestory s využitím už realizovaného stavebného stavu vyšších podlaží.

Oproti čisto administratívnejmu variantu vyžaduje vyšší podiel špecializovaných interiérových úprav, technologické vybavenie učební a väčší rozsah spoločných a servisných priestorov. Zároveň však môže čiastočne využiť už zrealizované dispozičné riešenia na 5. a 6. NP.

Hlavné nákladové oblasti

- úprava 1. až 4. NP na školiace, seminárne a administratívne priestory,
- doplnenie vstupného, recepčného a spoločenského zázemia,
- technologické vybavenie učební a školiacich miestností,
- úpravy technických zariadení budovy primerané prevádzke centra,
- vzduchotechnika, chladenie, elektroinštalácie a slaboprúdové rozvody,
- požiaro-bezpečnostné a hygienické opatrenia,
- dokončenie alebo dopracovanie účelových servisných jednotiek na 5. a 6. NP,
- úprava spoločných priestorov, orientačného systému a prevádzkového zázemia.

Investičné hodnotenie

- investičná náročnosť: stredná,
- predvídateľnosť nákladov: stredná,
- možnosť etapizácie: stredná,
- vhodnosť pre konkrétneho prevádzkovateľa: vysoká.

Zhrnutie variantu

Variant 1 je z investičného hľadiska úspornejší než plnohodnotná administratívna alebo ubytovacia prestavba vo vyššom štandarde, avšak náročnejší než riešenie založené len na minimálnych zásahoch a postupnej aktivácii objektu. Je vhodný pre investora alebo prevádzkovateľa, ktorý má jasne definovaný model školiaceho, tréningového alebo firemného servisného centra.

7.4 Variant 2 – Administratívna budova / Coworking / Kancelárie**Charakter investičnej náročnosti**

Variant 2 predstavuje investične vyvážené riešenie. Nadväzuje na pôvodný administratívny charakter objektu a umožňuje jeho transformáciu na moderné kancelárske alebo coworkingové priestory.

Z hľadiska nákladov ide o riešenie, ktoré môže dosiahnuť vyšší technický a užívateľský štandard, zároveň však zostáva procesne a funkčne dobre čitateľné.

Hlavné nákladové oblasti

- modernizácia kancelárskych priestorov,
- dispozičné úpravy pracovných a zasadacích priestorov,
- obnova povrchov a interiérových prvkov,
- úpravy alebo obnova technických zariadení budovy,
- elektroinštalácie a slaboprúdové rozvody,
- úprava spoločných priestorov,
- prípadná obnova fasády a vstupných priestorov.

Investičné hodnotenie

- investičná náročnosť: stredná až vyššia,
- predvídateľnosť nákladov: vysoká,
- možnosť etapizácie: dobrá,
- vhodnosť pre dlhodobé využitie: vysoká.

Zhrnutie variantu

Variant 2 predstavuje najvyváženejší model z pohľadu investičnej istoty, povoľovacej čitateľnosti a budúcej využiteľnosti. Je vhodný pre investora, ktorý hľadá stabilný a dobre zrozumiteľný administratívny objekt s možnosťou modernizácie a postupného prenájmu.

7.5 Variant 3 – Administratíva s doplnkovou logistikou / E-commerce

Charakter investičnej náročnosti

Variant 3 predstavuje stredne náročné investičné riešenie. Kombinuje administratívne využitie vyšších podlaží s prevádzkovým, skladovým alebo e-commerce zázemím na prízemí.

Investičná náročnosť bude závisieť najmä od rozsahu logistickej alebo manipulačnej funkcie a od požiadaviek konkrétneho budúceho užívateľa.

Hlavné nákladové oblasti

- úprava prízemia pre showroom, výdajné miesto alebo skladové zázemie,
- oddelenie administratívnych a prevádzkových tokov,
- interiérové úpravy kancelárskych podlaží,
- technické úpravy súvisiace so zásobovaním a prevádzkou,
- elektroinštalácie a slaboprúdové rozvody,
- požiaro-bezpečnostné riešenie,
- prípadné úpravy spevnených plôch, zásobovania alebo manipulácie.

Investičné hodnotenie

- investičná náročnosť: stredná,
- predvídateľnosť nákladov: stredná,
- možnosť etapizácie: dobrá,
- vhodnosť pre konkrétneho užívateľa: vysoká.

Zhrnutie variantu

Variant 3 je vhodný najmä pre kupujúceho alebo užívateľa, ktorý hľadá kombináciu kancelárskeho a prevádzkového zázemia. Je atraktívny pre e-commerce, servisné, showroomové alebo technické firmy. Výsledná investičná náročnosť bude závisieť od konkrétneho rozsahu prevádzky.

7.6 Doplnkové náklady a ďalšie preverenia

Okrem samotných stavebných prác je potrebné v ďalšej fáze prípravy počítat aj s ďalšími nákladovými skupinami, ktoré budú závisieť od vybraného variantu a požadovaného štandardu.

Ide najmä o:

- projektovú prípravu,
- inžiniersku činnosť,
- odborné prieskumy a posudky,
- statické preverenie objektu,
- požiaro-bezpečnostné riešenie,
- dopravné a parkovacie posúdenie,
- hygienické posúdenie pri pobytovej alebo špecifických prevádzkach,
- stavebný manažment,
- technický dozor,
- prípadné úpravy vyplývajúce z požiadaviek dotknutých orgánov.

Tieto položky nie sú v tejto fáze kvantifikované, keďže ich rozsah bude možné presnejšie určiť až po výbere konkrétneho zámeru a spracovaní ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

7.7 Súhrnné investičné porovnanie variantov

Variant	Charakter využitia	Investičná náročnosť	Predvídateľnosť nákladov	Možnosť etapizácie
Variant 0	služby + administratíva + doplnkové jednotky	nižšia	stredná	dobrá
Variant 1	školiace a tréningové centrum + účelové servisné jednotky	stredná	stredná	stredná
Variant 2	administratíva / kancelárie / coworking	stredná až vyššia	vysoká	dobrá
Variant 3	administratíva + showroom / výdaj / e-commerce	stredná	stredná	dobrá

7.8 Zhrnutie investičnej náročnosti

Z pohľadu investičnej náročnosti predstavujú jednotlivé varianty odlišné prístupy k budúcemu využitiu objektu.

Variant 0 je najúspornejší z hľadiska rozsahu stavebných zásahov a umožňuje postupnú aktiváciu objektu. Je vhodný pre investora, ktorý chce pracovať s existujúcim stavom budovy a rozvíjať objekt postupne.

Variant 1 predstavuje stredne náročné investičné riešenie so špecifickým prevádzkovým profilom. Jeho výhodou je možnosť využiť rozpracovaný stavebný stav vyšších podlaží a súčasne vytvoriť jasnú hlavnú funkciu objektu na 1. až 4. NP. V porovnaní s univerzálnou administratívou je citlivejší na výber budúceho prevádzkovateľa, avšak pri vhodnom nájomcovi môže vytvoriť dobre čitateľný a prevádzkovo uzavretý model využitia objektu.

Variant 2 predstavuje najvyváženejšie riešenie z hľadiska investičnej istoty, predvídateľnosti a dlhodobej využiteľnosti. Je najlepšie čitateľný pre konzervatívneho investora, banku alebo administratívneho nájomcu.

Variant 3 ponúka zaujímavé spojenie administratívy a prevádzkového zázemia. Jeho efektívnosť bude závisieť od konkrétneho budúceho užívateľa a rozsahu e-commerce alebo servisnej prevádzky.

Z celkového pohľadu objekt umožňuje viacero investičných stratégií – od úspornej postupnej aktivácie až po komplexnejšiu transformáciu s vyššou pridanou hodnotou. Táto variabilita predstavuje jednu z hlavných predností nehnuteľnosti pre budúceho vlastníka.

8. ODPORÚČANÝ NÁSLEDNÝ POSTUP V PROJEKTOVEJ PRÍPRAVE

Na základe vykonaných analýz a navrhutej stratégie povoľovacieho procesu sa odporúča pokračovať v projektovej príprave systematickým a fázovaným postupom, ktorý umožní investorovi flexibilne reagovať na vývoj povoľovania, trhu a rozhodnutia o finálnom variante využitia objektu.

8.1 Potvrdenie preferovaného variantu

V prvej fáze sa odporúča potvrdiť preferovaný variant využitia objektu ako záväzné východisko pre ďalšie projektové práce. Zvolený variant bude určovať rozsah stavebného zámeru, okruh dotknutých orgánov a detailnosť spracovania projektovej dokumentácie.

V prípade potreby je možné pracovať s jedným hlavným variantom a jedným záložným variantom, najmä z dôvodu riadenia povoľovacích alebo trhových rizík.

8.2 Spracovanie stavebného zámeru

Po potvrdení variantu sa odporúča spracovať stavebný zámer v rozsahu umožňujúcom:

- jednoznačné vymedzenie funkčného využitia objektu,
- preukázanie súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie,
- identifikáciu rozsahu stavebných zásahov do statiky, obálky a technických systémov budovy.

Stavebný zámer by mal byť spracovaný s dôrazom na flexibilitu riešení, aby bolo možné reagovať na prípadné podmienky dotknutých orgánov bez potreby zásadného prepracovania konceptu.

8.3 Predbežná komunikácia s orgánmi a mestom

Ešte pred formálnym podaním stavebného zámeru sa odporúča viesť predbežné konzultácie s príslušnou mestskou časťou a s vybranými dotknutými orgánmi. Cieľom je overiť očakávania orgánov, identifikovať potenciálne konfliktné body a minimalizovať riziko dodatočných požiadaviek v priebehu konania.

Tento krok má zásadný význam pre stabilitu harmonogramu povoľovania.

8.4 Príprava projektovej dokumentácie pre interiérové úpravy

Pri variantoch umožňujúcich realizáciu interiérových úprav na základe ohlásenia (Variant 2 a Variant 3) sa odporúča paralelne spracovať dokumentáciu pre:

- dispozičné úpravy nenosných konštrukcií,
- interiérové povrchové úpravy,
- technické rozvody v rámci existujúcich kapacít.

Táto dokumentácia môže byť použitá na skoré zahájenie vybraných stavebných prác bez zásahu do prebiehajúceho povoľovacieho procesu.

8.5 Spracovanie projektu stavby pre povoľovanie

Po podaní stavebného zámeru sa odporúča spracovať projekt stavby v rozsahu umožňujúcom jeho následné overenie stavebným úradom. Projekt by mal reflektovať podmienky stanoviska mesta a vyjadrení dotknutých orgánov a byť pripravený na flexibilné zapracovanie ich požiadaviek.

Cieľom je minimalizovať časový odstup medzi nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a overením projektu stavby.

8.6 Nastavenie riadenia projektu

V záverečnej fáze prípravy sa odporúča nastaviť riadenie projektu ako samostatný proces s jasne definovanými míľnikmi, zodpovednosťami a kontrolnými bodmi. Takýto prístup umožní investorovi aktívne riadiť časový priebeh, náklady a povoľovacie riziká v ďalších etapách projektu.

9. ZÁVER

Predložená overovacia feasibility štúdia posúdila možnosti ďalšieho využitia existujúcej administratívnej budovy na Magnetovej ulici č. 11 prostredníctvom porovnania štyroch realistických a územnoplánovo prípustných variantov. Hodnotenie sa zameralo na územné a funkčné súvislosti, stavebno-technické predpoklady objektu, náročnosť povoľovacieho procesu, prevádzkovú logiku a rámcovú investičnú náročnosť.

Analýza preukázala, že riešená lokalita je vhodná predovšetkým pre nebytové funkcie administratívneho, servisného alebo účelového charakteru. Existujúci stavebno-technický stav objektu umožňuje jeho adaptáciu na rôzne formy využitia, avšak rozdiely medzi variantmi sa významne prejavujú v miere povoľovacieho rizika, rozsahu stavebných zásahov a výške potrebnej investície.

Porovnanie variantov ukázalo, že každý z nich ponúka odlišný pomer medzi investičnými nákladmi, časovou náročnosťou realizácie, mierou regulačného rizika a potenciálom budúceho prenájmu priestorov. Varianty

sa zároveň líšia skladbou a kapacitou prenajímateľných jednotiek, čo má priamy vplyv na ich ekonomický a prevádzkový model.

Štúdia preto neidentifikuje jednoznačne optimálny variant, ale poskytuje investorovi podklad na kvalifikované rozhodnutie v závislosti od jeho investičnej stratégie, časového horizontu a tolerancie rizika. Záverom možno konštatovať, že všetky posudzované varianty sú za splnenia stanovených podmienok realizovateľné, pričom ďalší postup by mal smerovať k výberu preferovaného variantu a jeho rozpracovaniu v stupni stavebného zámeru.

Prílohy:

- MGNT_SITUACIA_SIRSIE VZTAHY_doprava
- MGNT_SITUACIA_majetkopravna
- MGNT_SITUACIA_navrh parkovania
- MGNT_SITUACIA_ SIRSIE VZTAHY\
- MGNT_var0_PODORYS 1NP a TYP
- MGNT_var0_PODORYS 4NP_6NP
- MGNT_var1_pôdorys
- MGNT_var2_pôdorys
- MGNT_var3_pôdorys
- VIZUALIZACIA_Magnetova_var1
- VIZUALIZACIA_Magnetova_var2