

CHATA URBÁR, MARTINSKÉ HOLE

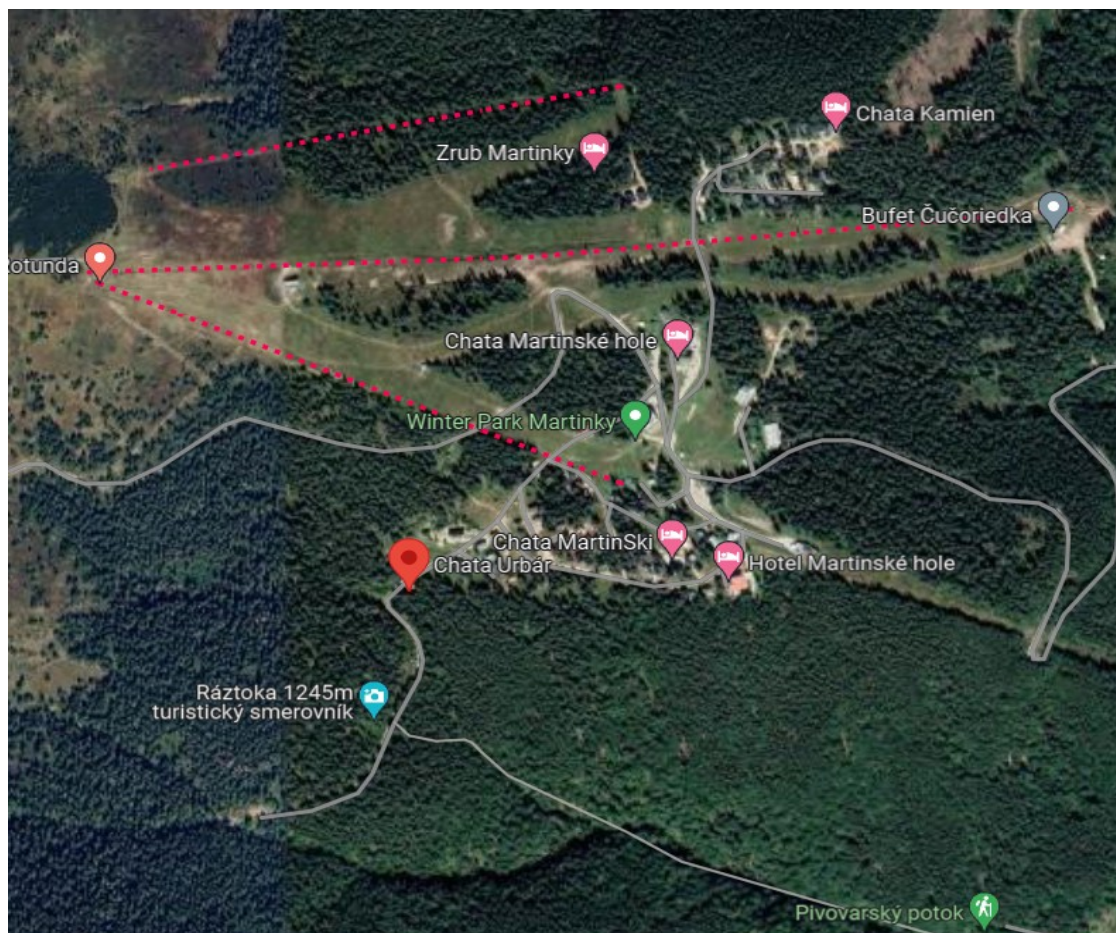
IDENTIFIKÁCIA OBJEKTU, CHATY

Názov: CHATA URBÁR

Vlastník: Urbár Martin p. s.

Miesto stavby: Martinské hole

Stav: Pôvodný



SÚČASNÝ STAV

- Nevyhovujúci a zhoršujúci sa technický stav
- Objekt je dlhodobo nevyužívaný
- Nie je v stave generovať, vytvárať ekonomický potenciál

CIEĽ PROJEKTU

- Zhodnotenie nehnuteľnosti
- Obnova – reaktivácia chaty s využitím jej potenciálu
- Navýšenie finančných zdrojov (aktív a pasív) spoločenstva, Urbáru Martin, z pohľadu dlhodobého horizontu

ODÔVODNENIE PROJEKTOVEJ AKTIVITY

- Atraktívna lokalita Chaty v lyžiarskom stredisku s vysokou fluktuáciou návštevníkov
- Možnosť ponuky rozmanitej škály služieb a produktov
- Potreba rekonštrukcie, prestavby chaty z pohľadu momentálnej a budúcej nákladovosti objektu – údržby a jej celkovej hodnoty

PROJEKTOVÝ POSTUP

UKONČENÉ PROJEKTOVÉ ČINNOSTI

- Štúdia realizovateľnosti – feasibility study
- Hrubá ekonomická analýza
- Zadanie (brief) pre spracovanie internej (vyzvanej) súťaže návrhov
- Vyzvaná súťaž architektonických návrhov - prebieha

ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI

- Preveruje možnosti výstavby a hmotovo priestorových limit územia
- Cieľom je určiť ideálne využitie územia z pohľadu rozsahu výstavby a druhu umiestňovaných funkcií
- Výsledkom štúdie realizovateľnosti sú dáta, plošné a priestorové bilancie, nevyhnutné pre spracovanie Ekonomickej analýzy projektu/zámeru

HRUBÁ EKONOMICKÁ ANALÝZA

- Vyhodnocuje dáta (vstupy) zo štúdie realizovateľnosti cez náklady a výnosy projektu, zaznamenáva a vyhodnocuje základné riziká
- Overuje vhodnosť a efektivitu rozsahu výstavby, umiestnených funkcií, analyzuje konkurenciu – jej cieľom je stanoviť **návratnosť investície**

ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI – BILANCIE – TYP A

BILANCIE OBJEKTU:

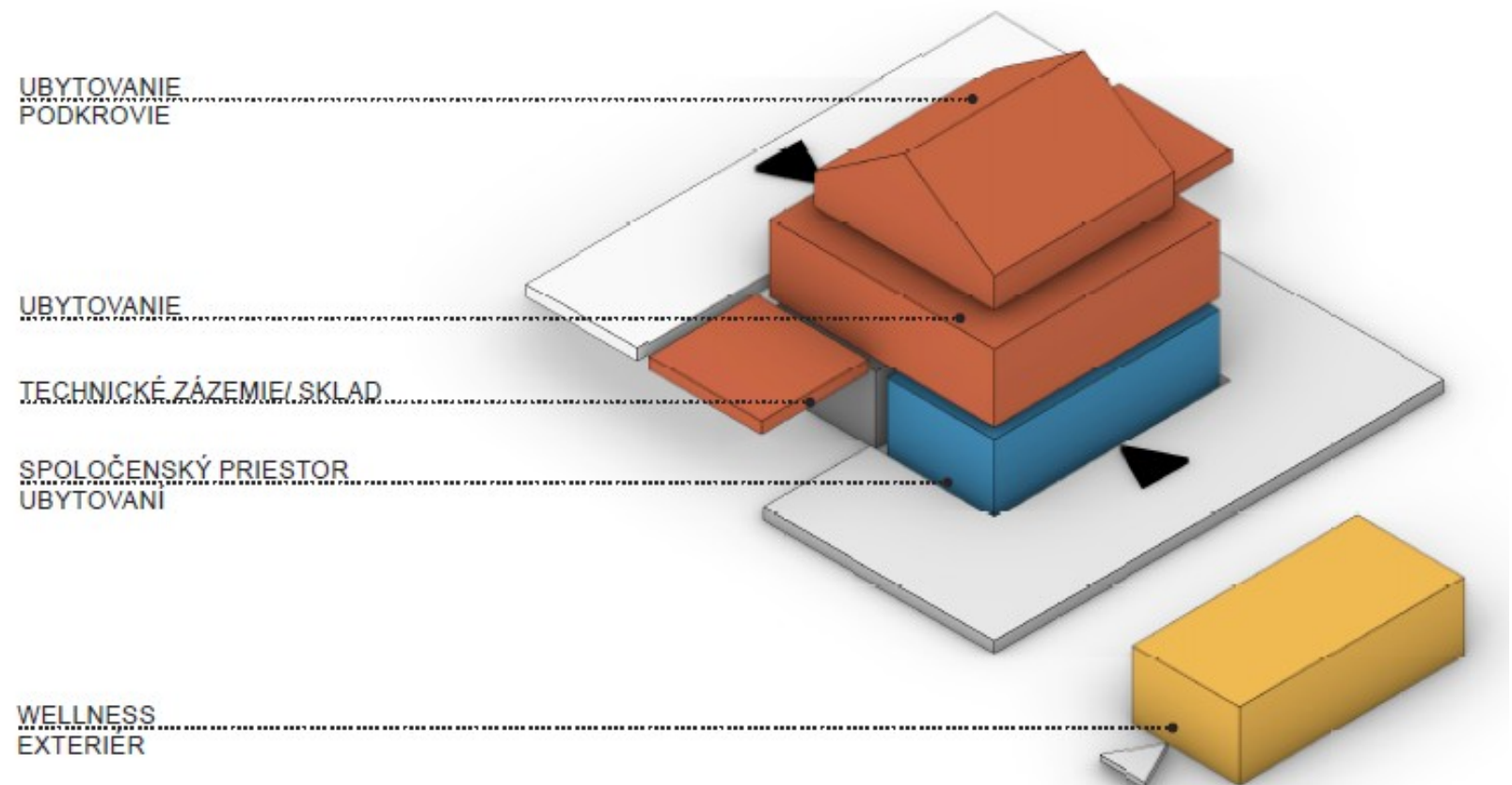
TYP CHATY: **RODINNÁ CHATA - BUTIQUE FAMILY CHALET**

PLOCHA POZEMKU: 2147 m²

ZASTAVANÁ PLOCHA: 100 m²

HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA: 266 m²

MAXIMÁLNA KAPACITA OSÔB: 20 (15 dospelých + deti)



ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI A EKONOMICKÁ ANALÝZA – TYP A

PREDPOKLADANÉ PRIAME INVESTIČNÉ NÁKLADY NA VYBUDOVANIE OBJEKTU:

VÝSTAVBA OBJEKTU: 292 600,00 € bez DPH

PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA: 30 000,00 € bez DPH

INŽINIERSKA ČINNOSŤ: 6 000,00 € bez DPH

SPOLU – PRIAME NÁKLADY: 328 600,00 € bez DPH

PREDPOKLADANÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY - ROČNE

ROČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY: 23 250,00 € bez DPH

- energie, upratovanie, správa (facility management), administratíva, účtovníctvo, poistenia, marketing

* Investičné náklady neobsahujú pridružené náklady na vybavenie a príslušenstvo objektu, ani časť soft costs (manažment, marketing, dozor a pod.)

ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI A EKONOMICKÁ ANALÝZA – TYP A

VÝNOSY Z PROJEKTU – NÁJOM PRIESTOROV A PRÍSLUŠENSTVA:

ROČNÉ VÝNOSY - NÁJOM: 86 725,00 € bez DPH

- výnosy boli stanovené zo základnej analýzy konkurencie a ceny nájmu stanovené v mierne nadpriemerných hodnotách vzhľadom na charakter budúceho objektu

- ceny nájmu boli stanovené pre každú sezónu v roku individuálne

VYHODNOTENIE – ZISK (ROČNE): 63 475,00 € bez DPH

NÁVRATNOSŤ (cca): 10 rokov

ROI (return on investment): 10,29 %

* Ročné výnosy z nájmu sú relevantné v prípade zabezpečenia atraktivity objektu jeho príslušenstvom a vybavením v konkurenčnom prostredí

ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI – BILANCIE – TYP B

BILANCIE OBJEKTU:

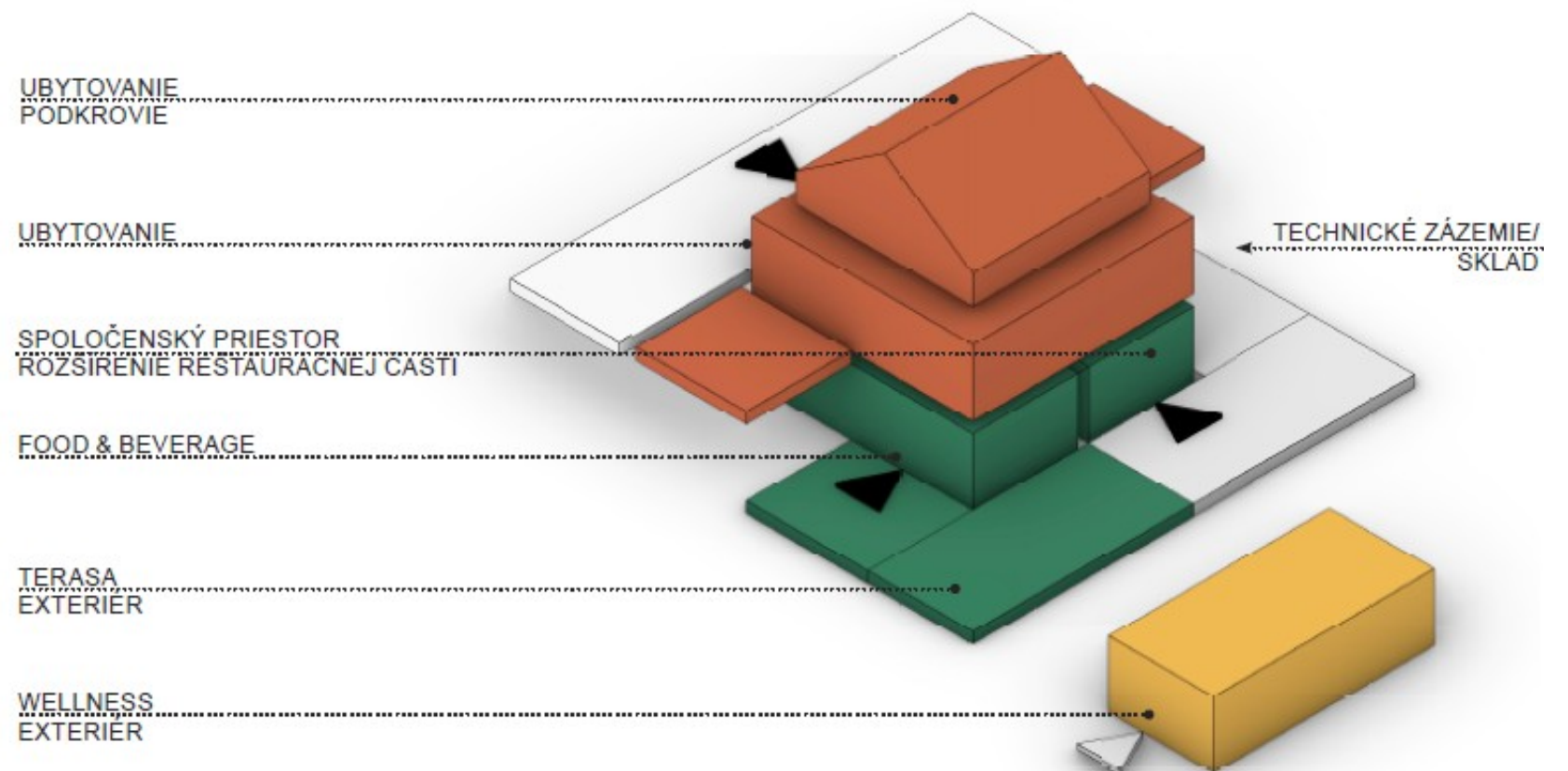
TYP CHATY: **PENZIÓNOVÁ CHATA – APARTMENT COTTAGE**

PLOCHA POZEMKU: 2147 m²

ZASTAVANÁ PLOCHA: 100 m²

HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA: 266 m²

MAXIMÁLNA KAPACITA OSÔB: 20



ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI A EKONOMICKÁ ANALÝZA – TYP B

PRIAME PREDPOKLADANÉ INVESTIČNÉ NÁKLADY NA VYBUDOVANIE OBJEKTU:

VÝSTAVBA OBJEKTU: 305 900,00€ bez DPH

PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA: 30 000,00 € bez DPH

INŽINIERSKA ČINNOSŤ: 6 000,00 € bez DPH

SPOLU – PRIAME NÁKLADY: 341 900,00€ bez DPH

PREDPOKLADANÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY - ROČNE

ROČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY: 26 370,00 € bez DPH

- energie, upratovanie, správa (facility management), administratíva, účtovníctvo, poistenia, marketing

* Investičné náklady neobsahujú pridružené náklady na vybavenie a príslušenstvo objektu, ani časť soft costs (manažment, marketing, dozor a pod.)

ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI A EKONOMICKÁ ANALÝZA – TYP B

VÝNOSY Z PROJEKTU – NÁJOM PRIESTOROV A PRÍSLUŠENSTVA:

ROČNÉ VÝNOSY - NÁJOM: 102 495,83 € bez DPH

- výnosy boli stanovené zo základnej analýzy konkurencie a ceny nájmu stanovené v mierne nadpriemerných hodnotách vzhľadom na charakter budúceho objektu
- ceny nájmu boli stanovené pre každú sezónu v roku individuálne
- predpokladané vyššie riziko z pohľadu obsadenosti

VYHODNOTENIE – ZISK (ROČNE): 76 125,83 € bez DPH

NÁVRATNOSŤ (cca): 8,5 - 9 rokov

ROI (return on investment): 12,09 %

* Ročné výnosy z nájmu sú relevantné v prípade zabezpečenia atraktivity objektu jeho príslušenstvom a vybavením v konkurenčnom prostredí

VYZVANÁ SÚŤAŽ ARCHITEKTONICKÝCH NÁVRHOV

- Podkladom je zadanie – spracované spol. mai studio s.r.o.
- Účasť: 4 uchádzači, priamo oslovený
- Vyhodnotenie súťaže: 12.2.2024
- Návrhy sa predkladajú spolu s cenovou ponukou pre ďalšiu projekčnú činnosť
- Víťaz dopracuje čistopis architektonickej štúdie, ktorá je míľnikom pre stanovenie ďalšieho strategického postupu projektu

PROJEKTOVÝ HARMONOGRAM

- Vyhodnotenie súťaže a dopracovanie arch. štúdie do 03/2024
- Projektová dokumentácia pre vydanie stavebného povolenia: do 07/2024
- Inžinierska činnosť – vydanie stavebného povolenia: do 11/2024
- Tendrová projektová dokumentácia do 02/2025
- Stavebná príprava (výber zhotoviteľa, optimalizácia, asanácia) do 04/2025
- Výstavba do 04/2026
- Kolaudácia do 07/2026
- Uvedenie do prevádzky 07/2026

ĎAKUJEME ZA POZORNOST