

Príloha č. 3:

## Podrobné informácie o analyzovaných administratívnych priestoroch

Limbová 2



<b>Adresa</b>	Limbová 2, 831 01 Bratislava
<b>Hrubá podlahová plocha</b>	11 698 m <sup>2</sup>
<b>Počet zamestnancov</b>	335

### Technický popis objektu

Budova na Limbovej 2 je 5-podlažná budova s jedným 2-podlažným "traktom". Budova vyžaduje pre ďalšie užívanie rekonštrukciu. Budova je využívaná ako administratíva. Vykazuje známky technického a morálneho zastarania. Je potrebné renovovať systém VZT.

Kedže sa v budove nachádzajú aj ďalšie funkcie ako napríklad kuchyňa, spoločenské a konferenčné miestnosti, rozvodne, sklady a pod., a z dôvodu špecifického pôdorysu je čistá kancelárska plocha odhadovaná na max 50 % celkovej hrubej plochy.

<b>Aktuálny spôsob využitia</b>	Administratíva (ústredie Ministerstva zdravotníctva)
<b>Funkcia podľa územného plánu</b>	201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
<b>Odporúčané scenáre budúceho využitia objektu</b>	Odporúčame ponechanie administratívnej funkcie s prisťahovaním zamestnancov z nasledovných inštitúcií: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NCZI – 138 zamestnancov z Dunajskej 68</li> <li>• NCZI – 117 zamestnancov z Lazaretskej 26</li> <li>• OS ZZS SR – 60 zamestnancov z Trnavskej cesty 8/A</li> </ul>
<b>V prípade rekonštrukcie administratívneho objektu so zvýšením štandardu na A úroveň</b>	6 433 900 €
<b>Investičný dlh budovy</b>	1 024 000 €
<b>Návrh relokácie zamestnancov v prípade iného využitia budovy</b>	335 zamestnancov MZ SR premiestniť do prenájmu v novej administratívnej budove ústredia.

## Lazaretská 26

<b>Adresa</b>	Lazaretská 2423, 811 09 Bratislava
<b>Hrubá podlahová plocha</b>	2 427 m <sup>2</sup>
<b>Počet zamestnancov</b>	117



### Technický popis objektu

Budova na Lazaretskej ulici 26 má 6 nadzemných a jedno podzemné podlažie a nachádza sa v centre HL. mesta v lukratívnej oblasti na bývanie. Budova ako taká nie je vedená ako kultúrna pamiatka, ale nachádza sa v pamiatkovej oblasti, preto nebolo realizované zateplenie fasády, len výmena okien cca pred 15-timi rokmi. Strecha je v dobrom stave pred rokom bola realizovaná výmena bleskozvodu. Tento rok je naplánovaná realizácia "lapača" snehu na streche. Budova je po stavebnej stránke v dobrej "kondícii" a nevykazuje známky statických a funkčných porúch. Jej stav zodpovedá veku budovy. V budove sa nachádza Kryt civilnej ochrany. Čo sa týka vnútorných rozvodov TZB, EI a chladienia prebehla čiastočná rekonštrukcia, len v nevyhnutnom rozsahu a väčšina rozvodov je v pôvodnom stave. V suterénnych priestoroch sú dve miesta, ktoré zatekajú, inak suterén nevykazuje problém zo zemnou vlhkosťou. Najväčšou investíciou, ktorú je potrebné pri tejto nehnuteľnosti realizovať je zateplenie budovy a výmena okien ako aj komplexná rekonštrukcia vnútorných rozvodov a rekonštrukcia plynovej kotolne, ktorá už vykazuje známky morálneho zastarania.

<b>Aktuálny spôsob využitia</b>	Administratíva (NCZI)
<b>Funkcia podľa územného plánu</b>	101 – viacpodlažná zástavba obytného územia
<b>Odporúčané scenáre budúceho využitia objektu</b>	Odporúčame predaj alebo zámenu pre účely rezidenčného developmentu, alternatívne: <ul style="list-style-type: none"> <li>re-development na rezidenčný objekt</li> </ul>
<b>Investičné náklady re-developmentu na rezidenčný objekt strednej kategórie</b>	3 860 000 – 4 198 000 €
<b>Investičný dlh budovy</b>	482 000 €
<b>Odhad predbežnej hrubej trhovej hodnoty nehnuteľnosti</b>	2 600 000 - 3 300 000 €
<b>Návrh relokácie zamestnancov v prípade iného využitia budovy</b>	Presťahovanie 117 zamestnancov do administratívneho objektu Limbová 2

## Mamateyova 17

<b>Adresa</b>	Mamateyova 3405/17, 851 04 Petržalka
<b>Hrubá podlahová plocha</b>	4 459 m <sup>2</sup>
<b>Počet zamestnancov</b>	131



#### Technický popis objektu

Budova na ulici Mamateyova 17 je 5. podlažná budova s čiastočným podzemným podlažím. Budova nevykazuje známky statického poškodenia. Strecha je v relatívne dobrom stave. Zatečenie bolo identifikované len lokálne na jednom mieste. V suteréne nie sú známky problému zo zemnou vlhkosťou. Budova je využívaná ako kancelárske priestory. V budove sú dva výťahy. Serverovňa je nefunkčná. Vnútorné rozvody až na VZT vyzerajú byť v dobrom stave. Kotelňa je morálne zastaraná, ale bezporuchová. Niektoré podlahové krytiny sú už opotrebované a je potrebná ich výmena. Najväčšou "slabinou" objektu je fasáda, ktorá je bez tepelnej izolácie. Je to "len" prevetrávaný keramický obklad.

<b>Aktuálny spôsob využitia</b>	Administratíva (VŠZP)
<b>Funkcia podľa územného plánu</b>	201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
<b>Odporúčané scenáre budúceho využitia objektu</b>	<p>Odporúčame predaj alebo zámenu, alternatívne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• re-development na ubytovňu s odhadovaným počtom 212 lôžok</li> <li>• prenajímať ako zrekonštruovanú administratívnu budovu bez zvýšenia štandardu</li> </ul>
<b>Investičné náklady re-developmentu na rezidenčný objekt strednej kategórie</b>	6 242 000 – 7 134 000 €
<b>Investičný dlh budovy</b>	980 000 €
<b>Odhad predbežnej hrubej trhovej hodnoty nehnuteľnosti</b>	2 200 000 – 2 800 000 €
<b>Návrh relokácie zamestnancov v prípade iného využitia budovy</b>	131 zamestnancov VŠZP premiestniť do prenájmu v novej administratívnej budove ústredia.

#### Ondavská 3

<b>Adresa</b>	Ondavská 3, 825 21 Ružinov
---------------	----------------------------

<b>Hrubá podlahová plocha</b>	3 715 m <sup>2</sup>
<b>Počet zamestnancov</b>	110

#### Technický popis objektu

Budova na Ondavskej 3 je pôdorysne tvaru C. Stredná "časť" má 4. nadzemné podlažia, dva bočné "trakty" majú 3. nadzemné podlažia. budova je čiastočne podpivničená. Budova vykazuje statické poruchy menšieho rozsahu. Vstupné "vestibuly" sadajú voči budove. V budove sa nachádza niekoľko trhlín. Tento stav je potrebné hĺbkovo preveriť statikom. Kontrola vykonaná na mieste nevie dostatočne zhodnotiť rozsah problému. V suterénnych priestoroch sú jasne viditeľné známky vlhnutia. budova má problém zo spodnou vlhkosťou. Strecha je v dobrom stave, až na jedno miesto neboli nájdené zatečenia. Okná sú plastové v relatívne dobrom stave. Fasáda je značne znečistená. Budova je využívaná ako kancelárske priestory a v suteréne je veľký archív. Technické zariadenie budovy je v dobrom stave, taktiež kotelňa je stále v dobrej "kondícii".

<b>Aktuálny spôsob využitia</b>	Administratíva (VŠZP)
<b>Funkcia podľa územného plánu</b>	201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
<b>Odporúčané scenáre budúceho využitia objektu</b>	Odporúčame predaj alebo zámenu, alternatívne: <ul style="list-style-type: none"> <li>• re-development na ubytovňu s odhadovaným počtom 177 lôžok</li> <li>• prenajímať ako zrekonštruovanú administratívnu budovu bez zvýšenia štandardu</li> </ul>
<b>Investičné náklady re-developmentu na rezidenčný objekt strednej kategórie</b>	5 201 000 – 5 944 000 €
<b>Investičný dlh budovy</b>	450 000 €
<b>Odhad predbežnej hrubej trhovej hodnoty nehnuteľnosti</b>	2 400 000 – 2 900 000 €
<b>Návrh relokácie zamestnancov v prípade iného využitia budovy</b>	110 zamestnancov VŠZP premiestniť do prenájmu v novej administratívnej budove ústredia.