

Znalecký posudek č. 3692-024/2021OC

Stanovení obvyklé, tržní ceny

NEMOVITÁ VĚC	Areál Lužické nemocnice "V Podhájí" č.p. 1122 na st.p.č. 1982 č.p. 1062 na st.p.č. 1984 s příslušenstvím a pozemky
Adresa nemovité věci:	Lesní 1122,1062, Rumburk - Rumburk 1
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Rumburk, k.ú. Rumburk, kód k.ú. 743518, LV 3868
Ostatní stavby:	
Pozemky:	1982, 1984, 1985/1, 1985/2, 1985/3, 1986/3, 1986/6, 1986/7, 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1987/6
Vlastník stavby:	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	Ústecký Kraj, Mgr. Ing. Jindřich Šimák; č. obj.:21/SML0703/SoD/MAJ, 17.3.2021
Adresa objednatele:	Velká Hradební 3118 / 48, 40002 Ústí nad Labem
telefon:	e-mail:
IČ: 70892156	DIČ: CZ70892156

ZHOTOVITEL :	Radek Trončinský
Adresa zhotovitele:	Masarykova 124/204 124 / 204, 400 01 Ústí nad Labem
telefon: 777797912	e-mail: zipo999@seznam.cz
IČ: 40225879	DIČ: CZ6603151808

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé, tržní ceny předmětné nemovitosti



Současný stav

OBVYKLÁ CENA	15 500 000 Kč
---------------------	----------------------

Datum místního šetření: 24.3.2021

Datum zpracování : 14.4.2021

Počet stran: 41 Počet příloh: 23

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.66

V Ústí nad Labem, dne 14.4.2021

Otisk razítka

Radek Trončinský

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI ☒ stavba dokončena v r. 1901 ☐ změna stavby v r. ☒ stavební údržba
 Modernizace, opravy: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ ostatní

SOUČASNÝ STAV		
Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové ☐ montované
	☐ kovové	☐ dřevěné ☐ jiné
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem ☐ podnikání
	☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen ☒ volný objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
	☒ / ☐ elektro	☒ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Počet obyvatel:	11 036 (stagnace)		
Stavebně technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)		
Energetický průkaz stavby:			
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok		

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	
	Současný stav
Porovnávací hodnota	26 822 378 Kč
Výnosová hodnota	13 101 974 Kč
Věcná hodnota	68 648 340 Kč
Obvyklá cena	15 500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	5 000 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitost části „Lužické nemocnice“ areálu "V Podhájí" se nachází v okrajové části města Rumburk u zpevněné průjezdové komunikace ulice Lesní v zastavěné okrajové části města – smíšená zástavba. Jedná se o dobrou polohu z hlediska využití předmětného nemocničního areálu. Přístup z ulice Lesní. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace, plyn, elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 1981/1 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Předmětná nemovitost areálu "V Podhájí" patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Dle historických zdrojů se původně jednalo o pod názvem Frankenstein, které zahájilo provoz pravděpodobně kolem roku 1900. Stavební konstrukční řešení v secesním stylu tomuto odpovídá. Kolem roku 1917 bylo sanatorium využíváno jako léčebna pro nervově postižené vojáky. Sanatorium bylo zrušeno kolem roku 1950 a od roku 1951 je součástí Lužické nemocnice. Nachází se v ní interní oddělení, lůžková část, JIP, laboratoř, též rehabilitace s příslušenstvím.

Klady oceňované nemovitosti – dobrá lokalita (klidná okrajová část města u lesa) velká výměra zastavitelných pozemků, zápor – z části podprůměrný technický stav s částečně neprováděnou stavební údržbou, z hlediska využití nemovitosti pro zdravotní účely v dnešní době neodpovídá standardu, poměrně velká investice do stavu, který by dnes odpovídal standardům z hlediska lékařské péče. Oceňovaná nemovitost je podle mého názoru prodejná středně až dlouhodobém časovém úseku, předpokládám nad jeden rok. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k současným podmínkám na trhu s nemovitostmi, k poloze a využití, odhaduji k datu zjišťování obvyklou cenu oceňované nemovitosti k datu ocenění **ve výši 15,5mil. Kč**. Výše navržené obvyklé ceny znalcem odpovídá trhu nemovitostí k datu ocenění. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad obvyklé ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu obvyklé ceny, při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny platné ke dni zpracování ocenění, při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Při stanovení obvyklé ceny znalec zohledňuje všechny známé a dostupné informace.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Rumburk (okres Děčín)

Oceňovaná nemovitost se nalézá ve městě Rumburk, na katastrálním území Rumburk na ulice Lesní. Město se nachází v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 11.095 (lexikon obcí ČR 2021). Město je přirozeným centrem nejsevernějšího výběžku české země. Okolní členitá krajina má převážující ráz pahorkatiny se zachovanou přírodou a smíšenými lesními porosty. Průměrná nadmořská výška se pohybuje mezi 300-400 m. Její charakteristiku dotvářejí osamocené vulkanické vrchy tvarované jako krátké hřbety nebo kupy, převyšující okolí o téměř 300 m.

Statistické údaje

ZUJ: 562777 ID obce: 14351 Statut: Město Počet částí: 3 Katastrální výměra: 2470 ha Pošta: Ano Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano

Oceňovaná nemovitost části „Lužické nemocnice“ areálu "V Podhájí" se nachází v okrajové části města Rumburk u zpevněné průjezdové komunikace ulice Lesní v zastavěné okrajové části města – smíšená zástavba. Jedná se o dobrou polohu z hlediska využití předmětného nemocničního areálu. Přístup z ulice Lesní. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace, plyn, elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 1981/1 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Předmětná nemovitost areálu "V Podhájí" patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Dle historických zdrojů se původně jednalo o pod názvem Frankenstein, které zahájilo provoz pravděpodobně kolem roku 1900. Stavební konstrukční řešení v secesním stylu tomuto odpovídá. Kolem roku 1917 bylo sanatorium využíváno jako léčebna pro nervově postižené vojáky. Sanatorium bylo zrušeno kolem roku 1950 a od roku 1951 je součástí Lužické nemocnice. Nachází se v ní interní oddělení, lůžková část, JIP, laboratoř, též rehabilitace s příslušenstvím.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum - smíšená zástavba

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je soubor staveb a pozemků včetně příslušenství samostatné části „Lužické nemocnice“ areálu "V Podhájí", Areál se skládá ze dvou hlavních staveb - budova býv. neurologie s č.p. 1122 na pozemku st.p. č. 1982, budova s č.p. 1062 na pozemku st.p. č. 1984, sklad technických plynů na pozemku st.p. č. 1985/2, záložní zdroj na pozemku st.p. č. 1985/3, garáž 1 na pozemku st.p. č. 1986/3, garáž 2, 3 na pozemku st.p. č. 1986/6 a 1986/7, venkovních úprav a vedlejších jednoduchých staveb a pozemků.

Budova býv. neurologie s č.p. 1122 na pozemku p.č. 1982

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je částečně podsklepená se dvěma nadzemními podlažími o nepravidelném členitém půdorysu. Základové konstrukce jsou pravděpodobně ze smíšeného zdiva, podezdívka vystupující nad úroveň terénu je z lomového kamene, hlavní nosné konstrukce a příčky jsou zděné. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové se zásypem a s omítaným podhledem. Střecha valbová s dřevěným vázaným krovem, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště je v domě železobetonové s úpravou PVC se zábradlím. Výtahy se v budově nevyskytují. Okna z větší části původní, dřevěná špaletová. Dveře jsou většinou původní dřevěné, v části při prováděných opravách jsou osazeny náplňové do ocelových zárubní. Krytiny podlah jsou částečně provedeny – keramické dlažby, PVC. Povrchy stěn štukové omítky v části keramické obklady. V objektu jsou z hlediska vnitřních instalací provedeny rozvody teplé (v kombinaci s ÚT - zásobník) a studené vody, kanalizace, elektro. Vytápění je ústřední, radiátory plechové. Vybavení: splachovací WC, sprchy, umyvadla.

Znalci nebyl umožněn přístup, znalec vychází z poskytnutých podkladů

Z hlediska využití oceňované nemovitosti – zdravotnické zařízení s příslušenstvím

Z hlediska dispozice objekt obsahuje:

1.PP – chodba se schodištěm, pravděpodobně sklad, výměník

1.NP – vstup do chodby se schodištěm, chodby, prostory bývalých ordinací s přísl., soc. zařízení

2.NP – chodba se schodištěm, chodby, prostory bývalých ordinací s přísl., soc. zařízení, pokoje

Půdní prostor

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1901. K datu ocenění není objekt využíván a je odpojen od IS. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako podprůměrný s neprováděnou stavební údržbou. Během trvání stavby neproběhla žádná zásadní rekonstrukce či modernizace objektu, byly prováděny pouze částečně modernizační a udržovací práce v některých částech nemovitosti. V posledních několika letech bez údržby. Závady zjištění při místním šetření: vnější stavební konstrukce PSV (fasáda, střešní krytina, klempířské prvky, okna) jsou ve zhoršeném technickém stavu – prakticky před koncem životnosti, vnitřní instalace, podlahy, prakticky všechny konstrukce PSV jsou ve zhoršeném technickém stavu prakticky před koncem životnosti.

Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 65%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Hlavní budova s č.p. 1062 na pozemku p.č. 1984

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je podsklepená v části se dvěma v části se třemi nadzemními podlažími a v části podkroví o pravidelném půdorysu do tvaru L. Základové konstrukce jsou pravděpodobně základové pasy s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní konstrukce je kombinovaná - hlavní nosné stěny jsou zděné masivní, zděné z plných cihel, v centrálních částech jsou konstrukce železobetonové, příčky jsou původní zděné, někde montované. Na severozápadní části objektu byla na stávající nosné konstrukce kolem roku 1980 provedena nástavba kanceláří. Nástavba je provedena z ocelového skeletu s lehkým obvodovým pláštěm s izolacemi. Nástavba je absolutně nevhodná vzhledem ke stávajícímu provedení původní stavby. Stropy jsou železobetonové monolitické u větších rozponů (schodiště, chodba) s integrovanými průvlaky, někde jsou stropy dřevěné trámové. Střecha je sklonitá valbová členitá s arkýři, v části sedlová, pultová. Krov je dřevěný, vázaný, střešní krytina různorodá - z měděného plechu, tašková, živičná svařovaná vícevrstvá. Klempířské konstrukce jsou z titanzinkovaného i pozinkovaného plechu. Schodiště je centrální středové železobetonové s povrchovou úpravou PVC s původním masivním kovovým zábradlím opatřeným dřevěným madlem. Výtah o nosnosti 500kg je instalován do schodišťového meziprostoru. Okna z větší části původní, dřevěná špaletová okna s dvojitým zasklením, v části dřevěná zdvojená, zanedbatelné části luxery, plastová s termo izolačním zasklením, v části bezpečnostní mříže. Dveře jsou většinou původní dřevěné, v části při prováděných opravách jsou osazeny náplňové do ocelových zárubní. V přízemí jídelny je zachován původní dřevěný podhled, zdobené obklady soklů a stěn i atypická svítidla. Krytiny podlah jsou částečně provedeny – chodby většinou původní dlažba, v čekárnách a vyšetřovnách bežešvé PVC, někde s antistatickou úpravou. Povrchy stěn štukové omítky v části keramické obklady. V objektu jsou z hlediska vnitřních instalací provedeny rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynů, elektro, datových sítí a informačních systémů. Vytápění je ústřední dálkové s výměníkem, radiátory litinové, plechové s regulačními hlavici. Vedení ústředního vytápění je vedeno v ně zdiva. Vybavení: splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zabezpečení, výtah, v části klimatizace, odvětrávání, záložní energetický systém.

Z hlediska využití oceňované nemovitosti – zdravotnické zařízení s příslušenstvím

Z hlediska dispozice objekt obsahuje:

1.PP – suterén - chodba se schodištěm, chodby, sklady, dílny, výměník, kuchyně, příslušenství

1.NP – několik vstupů, vrátnice, ambulance, RTG, gastro, kardio, ultrazvuk, OKBH, rehabilitace, jídelna, pohotovost, chodby se schodištěm, hala, chodby

2.NP – chodba se schodištěm, chodby, JIP, interna, ECHO, ergonomie, soc. zařízení, kanceláře

3.NP – chodba se schodištěm, chodby, lůžková část, soc. zařízení

4.NP – podkroví – kanceláře s přísl., soc. zařízení

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1901. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako částečně podprůměrný s částečně prováděnou stavební údržbou. Během trvání stavby neproběhla žádná zásadní rekonstrukce či modernizace objektu, byly prováděny pouze modernizační a udržovací práce v některých částech nemovitosti. Opravy, výměny některých konstrukcí PSV byly prováděny průběžně, dle informací a dle provedené prohlídky se dá konstatovat, že v posledních několika letech se vzhledem k celkovému omezení zdravotní péče nebyly provedeny žádné modernizace a opravy. K datu ocenění je prováděná stavební údržba, která zajišťuje utlumený provoz zařízení.

Závady zjištěné při místním šetření: vnější stavební konstrukce PSV (fasáda, střešní krytina, klempířské prvky, okna) jsou ve zhoršeném technickém stavu – prakticky před koncem životnosti, vnitřní instalace, podlahy, prakticky všechny konstrukce PSV jsou ve zhoršeném technickém stavu prakticky před koncem životnosti.

Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 55%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Sklad technických plynů na pozemku p.č. 1985/2

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou přízemní zděnou stavbu, která se nachází za hlavním objektem. Objekt byl využíván pro skladování a manipulaci tlakových lahví technických plynů pro lékařské účely. Odvodové a vnitřní konstrukce zděné, střecha pultová s trámovým krovem a plechovou střešní krytinou. Dveře plechové. Na objekt navazuje rampa, stavba se postavena na vyvýšeném soklu cca 1m nad úroveň okolního terénu, vstup t rampy po venkovním ocelovém schodišti. Z hlediska rozvodů je objekt propojen s hlavní budovou rozvodem technických plynů a el. přípojkou s vlastním rozvaděčem. Jiné přípojky instalovány nejsou. K datu ocenění není budova využívána, je v průměrném stavu, el. vedení i koncová zařízení jsou funkční a úplná.

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1970. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako průměrný s částečně prováděnou stavební údržbou. K datu ocenění je není stavba využívána. Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 45%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá

Záložní zdroj na pozemku p.č. 1985/3

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou přízemní zděnou stavbu. Odvodové a vnitřní konstrukce zděné, střecha pultová s trámovým krovem a plechovou střešní krytinou. Dveře plechové. Okna luxery. V objektu se nachází záložní zdroj el. energie. Jedná se o dieselový motor se synchronním alternátorem o výkonu 28,8 kW. Dále byly v budově umístěny rozvody čerpané vody do rehabilitačních zařízení v hlavní budově. Ty jsou k datu ocenění nefunkční. Budova byla postavena odhadem před 50 lety a je v dobrém technickém stavu. Z technického vybavení je budova kromě propojení s hlavní budovou el. kabelem pro přenos generovaného proudu vybavena také el. přípojkou s vlastním rozvaděčem a původním trubním propojením čerpané vody pro rehabilitaci. Jiné přípojky instalovány nejsou. K datu ocenění je budova využívána, generátor je funkční, ovšem technicky zastaralý.

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1970. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako dobrý s částečně prováděnou stavební údržbou. K datu ocenění je stavba využívána. Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 40%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá

Garáž 1 na pozemku p.č. 1986/3

Zděná řadová přízemní garáž se vstupem do suterénu – sklepa ze dvou místností umístěných pod sousední garáží. Garáž má šířku pouze 2,2 m nemůže sloužit pro parkování automobilu. Obvodová konstrukce je zděná, střecha pultová s dřevěným krovem se střešní krytinou živičnou svařovanou. Vstupní dveře plechové, okenní otvor - luxery. Schody do sklepa jsou kamenné, omítky štukované, fasáda je břizolitová. Ve sklepě - studna bez čerpadla. Podlaha v garáži betonová, ve sklepě je cihelná dlažba. Elektroinstalace 230V. Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1970. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako dobrý s částečně prováděnou stavební údržbou. K datu ocenění je stavba využívána. Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 40%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá

Garáž 2, 3 na pozemku p.č. 1986/6 a 1986/7

Zděná řadová koncová přízemní garáž, která se nachází na dvou parcelách. Obvodová konstrukce je zděná, střecha pultová s dřevěným krovem se střešní krytinou živičnou svařovanou. Vata plechová, okenní otvor – luxery a odvětrací mřížky.

Na západní stěně budovy jsou vestavěná okna ze sklobetonu, omítky štukované, fasáda je břizolitová. Podlaha betonová, ve sklepě je cihelná dlažba. Elektroinstalace 230+380V. Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1970. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako dobrý s částečně prováděnou stavební údržbou. K datu ocenění je stavba využívána. Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 40%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá

Příslušenství tvoří – venkovní úpravy, inženýrské sítě, zpevněné plochy, v části pozemku vzrostlé jehličnaté a listnaté stromy. Toto příslušenstvím znalec započítává (zohledňuje) při stanovení OC.

Napojení na IS:

Vodovodní přípojka - veřejný vodovodní řád z ulice Lesní

Kanalizační přípojka splašková – ČOV - septik (dle informací vývoz dle potřeby)

Přípojka dálkového teplovodu – městský teplovod

Elektro přípojka - hlavní přípojka z distribuční trafostanice ČEZ, záložní energetický zdroj - starší generátor pro případ výpadku dodávek el. energie, umístění v areálu.

Plynová přípojka - z hlavního vedení v ulici Lesní

Celkově lze hodnotit předmětnou nemovitost:

I. Z hlediska současného využití, znalec konstatuje, že předmětná nemovitost je schopna plnit funkci v systému poskytování zdravotní péče široké veřejnosti za předpokladu, že bude prováděná stavební údržba objektu.

II. Objekt je vybaven odpovídajícím diagnostickým zařízením.

III. K datu ocenění je nemocniční péče omezena z nedostatku lékařů a odborného personálu, ovšem v případě zajištění lékařů je schopna okamžitě naplnit poptávku ze strany pacientů.

IV. Předmětnou nemovitost vzhledem k dispozičnímu a konstrukčnímu lze po menších úpravách popř. využívat k jinému využití – služby, administrativa, apod.

V. Technický stav k datu ocenění spíše podprůměrný, dle názoru znalce je z důvodu k celkového stavu předmětných nemovitostí nutná poměrně rozsáhlá rekonstrukce a modernizace vzhledem k dnešním standardům z hlediska lékařské péče

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1981/1		
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1981/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☐ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

☒ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nájemní

Doba nájmu: neurčitá

Výše nájmu: viz výnosová hodnota

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Dle předložených podkladů je k datu ocenění nemovitost z menší části pronajímána na základě platných nájemních smluv. Při stanovení výnosové hodnoty znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého nájemného v dané lokalitě.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou a neurčitou

Popis ostatních rizik

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3868				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0421 Děčín	
Obec:	562777 Rumburk	Katastrální území:	743518 Rumburk	
Ulice:	Lesní	č.o.:	1122,1062	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 70892156	Ústecký kraj	Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem	1 / 1
Stavby				
část obce Rumburk 1			stavba je součástí pozemku	
Stavba občanského vybavení		č.p. 1122	na pozemku p.č. 1982	ANO
část obce Rumburk 1		Stavba občanského vybavení	č.p. 1062	na pozemku p.č. 1984
				ANO
Pozemky				
1982	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	424 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
1984	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	1 880 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
1985/1	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	14 534 m ²	ostatní plocha	

1985/2	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	64 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1985/3	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	38 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1986/3	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	20 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1986/6	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	30 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1986/7	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	21 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1987/1	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	567 m ²	ostatní plocha
1987/2	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	10 m ²	ostatní plocha
1987/3	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	13 m ²	ostatní plocha
1987/6	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	6 m ²	ostatní plocha

Analýza tržního nájemného

Předmětem ocenění je soubor staveb a pozemků včetně příslušenství samostatné části „Lužické nemocnice“ areálu "V Podhájí", Areál se skládá ze dvou hlavních staveb - budova býv. neurologie s č.p. 1122 na pozemku p.č. 1982, budova s č.p. 1062 na pozemku p.č. 1984, sklad technických plynů na pozemku p.č. 1985/2, záložní zdroj na pozemku p.č. 1985/3, garáž 1 na pozemku p.č. 1986/3, garáž 2, 3 na pozemku p.č. 1986/6 a 1986/7, venkovních úprav a vedlejších jednoduchých staveb a pozemků. Pro výpočet výnosové hodnoty znalec uvažuje pouze s hlavní budovou na st.p.č. 1984 a s garážemi na st.p.č. 1986/3, 1986/6,7. Objekt na st.p.č. 1982 nelze k datu ocenění pronajímat z důvodu špatného technického stavu.

K datu ocenění je z menší části pronajímána na základě platných nájemních smluv (ordinace s přísl., prostory kuchyně se zázemím, garáže s přísl.). Při stanovení výnosové hodnoty znalec vychází z poskytnutých podkladů a z obvyklého nájemného v dané lokalitě (Rumburk). Dle názoru znalce jsou stanovené ceny pro výpočet výnosové hodnoty za pronájem předmětné nemovitosti ceny obvyklé, vzhledem k současnému technickému stavu, poloze a srovnatelných pronájmů obdobných prostor v dané lokalitě.

Dále je použit koeficient vyjadřující roční neobsazenost nemovitosti při pronajímání 0,85.

Roční nájemné (t.zv. "čistě nájemné") bude sníženo o náklady spojené či vynaložené z titulu vlastnictví, provozování či pronajímání nemovitosti. Jedná se o:

roční částku daně z nemovitosti

roční částku zaplaceného pojistného

amortizace, náklady na běžnou údržbu, opravy a správu

Výnosová cena je stanovena kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu. Míru kapitalizace znalec stanovil viz tabulka výpočtu.

Některé nákladové položky znalec odhadnul – dopočítal.

Porovnatelné pronájmy

Kancelářské plochy

Pronájem kanceláře

Náměstí Lužické, Rumburk - Rumburk 1

7 792 Kč za měsíc (1 100 Kč za m2/rok)

Nabízíme k pronájmu dvě kanceláře v Rumburku přímo na Náměstí Lužickém v patře historické budovy. Každá kancelář má k dispozici vlastní kuchyňku a lze je tedy pronajmout i samostatně. Sociální zařízení je společné. Menší z kanceláří má okna do náměstí, větší do boční ulice. Celková cena: **7 792 Kč za měsíc** Cena za m.: **1 100 Kč** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobrý** Umístění objektu: **Centrum obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **2. podlaží z celkem 2** Počet kanceláří: **2** Užitná plocha: **85 m²** Parkování: **1** Topení: **Ústřední plynové** Odpad: **Veřejná kanalizace** Telekomunikace: **Telefon** Elektřina: **230V** Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**

Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

Pronájem obchodního prostoru

ulice Jiráskova, Rumburk - část obce Rumburk 1

7 000 Kč za měsíc (1 404 Kč za m2/rok)

Nabízíme k pronájmu obchodní prostory v komerčním objektu v Rumburku, ul. Jiráskova. Obchod o podlahové ploše 60 m² se nachází v přízemí budovy s výlohami umístěnými do hlavní ulice a přímo sousedí s místní poliklinikou. K obchodu

náleží vlastní sociální zařízení s kuchyňkou a sklad. Celková cena: **7 000 Kč za měsíc** Cena za m²: **117 Kč** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **60 m²** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pronájem obchodního prostoru

Třída 9. května, Rumburk - Rumburk 1

8 000 Kč za měsíc (1 200 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor 80 m² v centru města Rumburk, Třída 9. května s vchodem ze zadní strany domu. Byla zde cukrárna a galanterie. Místo je vhodné k poskytování služeb, jako kancelář nebo drobná prodejna. K dispozici jsou toalety pro muže a ženy, šatna i menší kuchyňka. Tento prostor má zabezpečovací zařízení, datovou zásuvku, vlastní vodoměr a elektroměr. Vytápění je účtováno dle podlahové plochy. Celková cena: **8 000 Kč za měsíc, + provize RK** Cena za m²: **100 Kč** Poznámka k ceně: **plus záloha na energie a vodu** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Umístění objektu: **Centrum obce** Typ domu: **Přízemní** Podlaží: **1** Užitná plocha: **80 m²** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pronájem obchodního prostoru

Slovenského nár. povstání, Rumburk - Rumburk 1

20 000 Kč za měsíc (1 200 Kč za m²/rok)

G Mimořádně nehospodárná

SKZ REALITY vám nabízí k pronájmu velmi zajímavé komerční prostory v přízemí domu v centru Rumburka k variabilnímu využití. Nebytový prostor s klenbami sestává z velkého sálu, široké vstupní chodby, 5 místností a toaletami. K dispozici je i suchý prostorný sklep s klenbou (případně pro vinárnu). Topení je zajištěno plynovými kotly. Prostor je ideální pro restauraci, prodejnu se zázemím či sídlo firmy. Možnost bydlení v domě pro vaše zaměstnance. Možnost pronájmu dalších skladových a výrobních prostor v areálu. Celková cena: **20 000 Kč za měsíc** Cena za m²: **100 Kč** Stavba: **Smíšená** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **200 m²** Energetická náročnost budovy:

Třída G - Mimořádně nehospodárná

Pronájem kanceláře

Rumburk - Rumburk 1, okres Děčín

1 700 Kč za měsíc (1 200 Kč za m²/rok)

G Mimořádně nehospodárná

Pronájem kanceláře nebo drobné nerušící provozovny ve II. NP za výhodnou cenu nedaleko od centra města Rumburk. Prostor má výměru 17m², má vlastní umyvadlo, vytápění, velké plastové okno. Parkování zajištěno ve dvoře. K dispozici je sociální zařízení a kuchyňka. Celková cena: **1 700 Kč za měsíc, + provize RK** Cena za m²: **100 Kč** Poznámka k ceně: **+ služby 1000Kč + provize 1700Kč + kauce 5000Kč** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **17 m²** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pronájem obchodního prostoru

Františka Nohy, Rumburk - Rumburk 1

7 700 Kč za měsíc (1 200 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu obchodní prostory v centru města Rumburku. Jedná se o vzdušné, čisté a velice hezké prostory, které disponují samostatným vchodem. Obchodní jednotka se nachází v přízemí objektu. Jakékoliv reálné vnitřní stavební úpravy jsou možné. Obchod má rozlohu 77 m² a součástí je i sociální zázemí. Možnost soukromého parkování ve dvoře objektu. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. V budově se nachází pobočka české pošty. Celková cena: **7 700 Kč za měsíc** Cena za m²: **1 200 Kč** Poznámka k ceně: **Služby zde činí 500,- Kč/m²/rok.** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **77 m²**

Pronájem kanceláře

Františka Nohy, Rumburk - Rumburk 1

700 Kč za měsíc (600 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu kancelář v centru města Rumburka. Jedná se o komerční objekt, který je plně obsazen. Budova je zde známá díky České poště, která zde sídlí. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. Ve dvoře objektu je možnost parkování za poplatek. Celková cena: **700 Kč za měsíc** Cena za m²: **600 Kč** Poznámka k ceně: **Služby zde činí 500,- Kč/m²/rok.** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **14 m²** Parkování:

Pro výpočet znalec stanovil cenu za jeden metr čtvereční rok:

Suterén –	400,- Kč/m ² /rok
Přízemí –	600,- Kč/m ² /rok
1. patro –	550,- Kč/m ² /rok
2. patro –	500,- Kč/m ² /rok
2. podkroví –	400,- Kč/m ² /rok

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
1.PP suterén	522,64	17 421,33	209 056,00	400,00
1.NP - přízemí	1 394,45	69 722,50	836 670,00	600,00
2.NP - 1. patro	1 018,63	46 687,21	560 246,50	550,00
3.NP - 2. patro	786,02	32 750,83	393 010,00	500,00
4.NP - podkroví	281,60	9 386,67	112 640,00	400,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				490,00

Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
2x garáž	47,60	1 000,00	12 000,00	252,10
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				252,00

OCENĚNÍ**Obsah odhadu****1.1. Ocenění nákladovou metodou**

- 1.1.1 Budova býv. neurologie s č.p. 1122 na pozemku p.č. 1982
- 1.1.2 Hlavní budova s č.p. 1062 na pozemku p.č. 1984

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 1.2.1 Sklad technických plynů na pozemku p.č. 1985/2
- 1.2.2 Záložní zdroj na pozemku p.č. 1985/3
- 1.2.3 Garáž 1 na pozemku p.č. 1986/3
- 1.2.4 Garáž 2, 3 na pozemku p.č. 1986/6 a 1986/7

1.3. Ocenění pozemků**1.4. Ocenění porovnávací metodou****1.5. Ocenění výnosovou metodou****1.1. Ocenění nákladovou metodou****1.1.1 Budova býv. neurologie s č.p. 1122 na pozemku p.č. 1982****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
sklep	100,00 m ²	35,00 m ²
přízemí	359,00 m ²	288,00 m ²
1. patro	587,50 m ²	288,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		611,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
sklep	chodba se schodištěm, pravděpodobně sklad, výměník	70,00 m ²	0,50	35,00m ²
	sklep - celkem	70,00 m²		35,00 m²
přízemí	vstup do chodby se schodištěm, chodby, prostory bývalých ordinací s přísl., soc. zařízení	288,00 m ²	1,00	288,00m ²
	přízemí - celkem	288,00 m²		288,00 m²
1. patro	chodba se schodištěm, chodby,	288,00 m ²	1,00	288,00m ²

prostory bývalých ordinací s přísl.,
soc. zařízení, pokoje

1. patro - celkem

288,00 m²

288,00 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy částečně izolované
Svislé konstrukce	hlavní nosné stěny jsou zděné, zděné z plných cihel, příčky jsou původní zděné, někde montované.
Stropy	trámové polospalné
Krov, střecha	valbová
Krytiny střech	hliníkový plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové, keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře, prosklené
Vrata	chybí
Okna	dřevěná špaletová, plastová
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba,
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové, ocelové
Vnitřní kanalizace	plastové, litinové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	v kombinaci s ÚT
Vybavení kuchyní	kuchyňky
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry, sprchy,
Výtahy	chybí
Ostatní	splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zabezpečení, odvětrávání,
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	359
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	1 046,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	20 930 000
Fiktivní rok výstavby		1901
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 325 500

1.1.2 Hlavní budova s č.p. 1062 na pozemku p.č. 1984

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
suterén	1 381,50 m ²	522,64 m ²
přízemí	1 835,70 m ²	1 394,45 m ²

1. patro	1 357,90 m ²	1 018,63 m ²
2. patro	1 125,68 m ²	786,02 m ²
podkroví	428,90 m ²	281,60 m ²
Celkem započítatelná plocha		4 003,34m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
suterén			
kuchyně s přísl.	181,86 m ²	0,50	90,93m ²
manipulační prostory - schodiště.	188,68 m ²	0,50	94,34m ²
chodby, hala, 11,34+13,32+11,38+6,08+4,93			
soc. zařízení	45,11 m ²	0,50	22,56m ²
sklady	509,50 m ²	0,50	254,75m ²
dílny	103,66 m ²	0,50	51,83m ²
technická místnost	16,46 m ²	0,50	8,23m ²
suterén - celkem	1 045,27 m²		522,64 m²
přízemí			
vstup do chodby se schodištěm, chodby, haly	299,40 m ²	1,00	299,40m ²
ordinace, vyšetřovny, laboratoře, rehabilitace, rentgen	601,05 m ²	1,00	601,05m ²
jídelny, kuchyně	322,29 m ²	1,00	322,29m ²
sklady	28,77 m ²	1,00	28,77m ²
soc. zázemí - šatny denní místnost, WC, sprchy)	70,64 m ²	1,00	70,64m ²
vrátnice	31,34 m ²	1,00	31,34m ²
prádelny, prov. místnosti	40,96 m ²	1,00	40,96m ²
přízemí - celkem	1 394,45 m²		1 394,45 m²
1. patro			
manipulační prostory - vstup do chodby se schodištěm, chodby, haly	211,85 m ²	1,00	211,85m ²
JIP	234,34 m ²	1,00	234,34m ²
soc. zázemí - šatny denní místnost, WC, sprchy)	213,89 m ²	1,00	213,89m ²
pokoje včetně soc. zařízení	337,76 m ²	1,00	337,76m ²
sklady, komora	20,79 m ²	1,00	20,79m ²
1. patro - celkem	1 018,63 m²		1 018,63 m²
2. patro			
manipulační prostory - vstup do chodby se schodištěm, chodby, haly	214,26 m ²	1,00	214,26m ²
soc. zázemí - šatny denní místnost, WC, sprchy)	300,97 m ²	1,00	300,97m ²
pokoje se soc. zař.	270,79 m ²	1,00	270,79m ²
2. patro - celkem	786,02 m²		786,02 m²
podkroví			
šatny, sklady, kanceláře s přísl., soc. zařízení	281,60 m ²	1,00	281,60m ²
podkroví - celkem	281,60 m²		281,60 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy částečně izolované
Svislé konstrukce	hlavní konstrukce je kombinovaná - hlavní nosné stěny jsou zděné masivní, zděné z plných cihel, v centrálních částech jsou konstrukce železobetonové, příčky jsou původní zděné, někde montované.
Stropy	trámové polospalné
Krov, střecha	valbová
Krytiny střech	z měděného plechu, tašková, živičná svařovaná vícevrstvá
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové, keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře, prosklené
Vrata	chybí
Okna	dřevěná špaletová,
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba,
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové, ocelové
Vnitřní kanalizace	plastové, litinové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	v kombinaci s ÚT
Vybavení kuchyní	kuchyňky
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry, sprchy,
Výtahy	chybí
Ostatní	splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zabezpečení, schodišťová plošina, v části klimatizace, odvětrávání,
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	1 836
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	6 129,68
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	122 593 600
Fiktivní rok výstavby		1901
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	55 167 120

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Sklad technických plynů na pozemku p.č. 1985/2

Jednotkové množství	m ³	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	9 600
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	614 400

Stáří	roků	51
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	368 640

1.2.2 Záložní zdroj na pozemku p.č. 1985/3

Jednotkové množství	m3	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m3	9 600
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	364 800
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	218 880

1.2.3 Garáž 1 na pozemku p.č. 1986/3

Jednotkové množství	m3	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m3	9 600
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	422 400
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	253 440

1.2.4 Garáž 2, 3 na pozemku p.č. 1986/6 a 1986/7

Jednotkové množství	m3	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m3	9 600
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	489 600
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	293 760

1.3. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky, stavební parcela č. 1982 zast. plocha a nádvoří – obč. vybavenost o výměře 424 m², stavební parcela č. 1984 zast. plocha a nádvoří – obč. vybavenost o výměře 1880 m², stavební parcela č. 1985/2 zast. plocha a nádvoří – jiná stavba o výměře 64 m², stavební parcela č. 1985/3 zast. plocha a nádvoří – jiná stavba o výměře 38 m², stavební parcela č. 1986/3 zast. plocha a nádvoří – garáž o výměře 20 m², stavební parcela č. 1986/6 zast. plocha a nádvoří – garáž o výměře 30 m², stavební parcela č. 1986/7 zast. plocha a nádvoří – garáž o výměře 21 m², parcela č. 1985/1 ostatní plocha zeleň o výměře 14.534 m², parcela č. 1987/1, č. 1987/2, č. 1987/3 a č. 1987/6 ostatní plocha jiná plocha o celkové výměře 596 m². Pozemky jsou rovinné v části mírně sklonité, tvoří funkční celek, stavební parcely jsou zastavěné předmětnými objekty, pozemky jsou částečně zpevněné a oplocené. Podle platné územního plánu města Rumburk se pozemky nacházejí v zastavitelném území „Plochy občanské vybavenosti“.

Napojení na IS:

Vodovodní přípojka - veřejný vodovodní řád z ulice Lesní

Kanalizační přípojka splašková – ČOV - septik (dle informací vývoz dle potřeby)

Přípojka dálkového teplovody – městský teplovod

Elektro přípojka - hlavní přípojka z distribuční trafostanice ČEZ, záložní energetický zdroj - starší generátor pro případ výpadku dodávek el. energie, umístění v areálu.

Plynová přípojka - z hlavního vedení v ulici Lesní

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při stanovení ceny oceňovaných pozemků se znalci nepodařilo dohledat porovnatelné pozemky v dané či obdobné lokalitě Rumburk – poloha, výměra, napojení na IS. Při stanovení odhadce vychází z vlastní databáze. Pro danou polohu využitelnosti, napojení na IS znalec stanovil cenu za jeden metr čtvereční stavebních pozemků ve výši 500,- Kč, ostatní pozemky ve výši 250,- Kč. Dle názoru odhadce je tato cena cenou obvyklou v dané lokalitě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Srážka za zastavěnost	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1982	424	500	1 / 1		212 000
zastavěná plocha a nádvoří	1984	1 880	500	1 / 1		940 000
ostatní plocha	1985/1	14 534	250	1 / 1		3 633 500
zastavěná plocha a nádvoří	1985/2	64	500	1 / 1		32 000
zastavěná plocha a nádvoří	1985/3	38	500	1 / 1		19 000
zastavěná plocha a nádvoří	1986/3	20	500	1 / 1		10 000
zastavěná plocha a nádvoří	1986/6	30	500	1 / 1		15 000
zastavěná plocha a nádvoří	1986/7	21	500	1 / 1		10 500
ostatní plocha	1987/1	567	250	1 / 1		141 750
ostatní plocha	1987/2	10	250	1 / 1		2 500
ostatní plocha	1987/3	13	250	1 / 1		3 250
ostatní plocha	1987/6	6	250	1 / 1		1 500
Celková výměra pozemků:		17 607	Hodnota pozemků celkem:			5 021 000

1.4. Ocenění porovnávací metodou

Vzhledem k typu předmětné nemovitosti je velmi obtížné stanovit relevantní porovnávací hodnotu, z dostupných zdrojů se znalce nepodařilo dohledat srovnatelné nemovitost z hlediska výměry, využití.

Pro výpočet porovnatelné hodnoty znalec porovnává pouze hlavní budovu včetně pozemků, příslušenství a vedlejších staveb, budovu býv. neurologie s č.p. 1122 na pozemku p.č. 1982 do výpočtu znalec nezahrnuje v důvodů špatného technického stavu.

Lokalita	Započítat elná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Slovenského nár. povstání, Rumburk - Rumburk 1	1 000,00	1 500	viz popis	4 166 667	4 167	1,13	4 709
Prodej obchodního prostoru, Nabízíme prodej komerční budovy v Rumburku o celkové ploše 410 m ² . Jedná se o 3 podlažní budovu se suterénem, která sloužila k prodeji nábytku. V 1. a 2. NP jsou samostatné prostory s kanceláří a koupelnou s WC. V 3. NP je v první polovině byt 2+1 a v druhé polovině jsou další prostory k podnikání. Vstup do jednotlivých pater je samostatný. V suterénu je garáž pro více aut. Byt je po rekonstrukci z roku 2005. K budově patří vlastní parkoviště. Vyhledávaná lokalita v blízkosti centra							

města a v sousedství kulturního domu. Celková cena: **4 166 667 Kč za nemovitost, včetně provize** Cena za m²: **10 417 Kč** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** Umístění objektu: **Centrum obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **4. podlaží z celkem 4** Užitná plocha: **1000 m²** Parkování: **5** Rok rekonstrukce: **2005** Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické** Elektřina: **120V, 230V, 400V** Doprava: **Silnice** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodáno - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 1,03; Vliv pozemku - lepší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodáno 1; Lokalita - srovnatelná 1; Velikost objektu - větší 1,05; Provedení a vybavení - horší 0,95; Celkový stav - lepší 1,03; Vliv pozemku - lepší 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší 1,05; Dle názoru znalce je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovitosti.

Rumburská,	1 083,00	1 135	viz popis	13 000 000	12 004	0,73	8 763
------------	----------	-------	-----------	------------	--------	------	-------

Prodej obchodního prostoru, Nabízíme k prodeji komerční kompletně zrekonstruovanou, zateplenou budovu, zkolaudovanou pro účely výzkumného stomatologického centra v obci Šluknov, s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími. Současná dispozice: ordinace s přípravou pro stomatologii určené k pronájmu, recepce, laboratoře nanotechnologie, pro analýzu, protetická laboratoř, pomocné laboratoře, zázemí pro dentální hygienu, přednášecí sál, sklady, šatny a sociální příslušenství pro zaměstnance i pacienty, jeden byt 3+kk. Velikost pozemku 1.135m² V současné chvíli je možné nemovitost využít pro zdravotnické účely, rozšířit plochu pro ubytování lékařů o jeden byt, případně požádat o změnu užití budovy. Informace o PENB bude aktualizována po jeho předložení. Nemovitost má velmi dobrou polohu, sousedí s Penny Marketem a disponuje i vlastním parkovištěm. IS: veškeré, vytápění plynovými kotli. Cena je uvedena bez DPH. Celková cena: **13 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize** Cena za m²: **12 004 Kč** Poznámka k ceně: **cena je bez DPH** Stav: **Rezervováno** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **1083 m²** Parkování: Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**



Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,80; Lokalita - lepší - koeficient 1,03; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,70; Celkový stav - lepší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - lepší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce 0,8; Lokalita - lepší 1,03; Velikost objektu - větší 1,05; Provedení a vybavení - horší 0,7; Celkový stav - lepší 1,05; Vliv pozemku - lepší 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší 1,05; Dle názoru znalce je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovitosti.

Variační koeficient před úpravami:	48,46 %	Variační koeficient po úpravách:	30,09 %
Započitatelná plocha	4 003,34 m ²		
Minimální jednotková cena:	4 709 Kč/m ²	Minimální cena:	18 851 728 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 736 Kč/m ²	Průměrná cena:	26 966 498 Kč
Maximální jednotková cena:	8 763 Kč/m ²	Maximální cena:	35 081 268 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	26 822 378 Kč

1.5. Ocenění výnosovou metodou

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	1.PP, 1.-4.NP	4 003,34	490	163 470	1 961 637
2.	Ostatní prostory	1.NP	47,60	252	1 000	11 995
Celkový výnos za rok:						1 973 632

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	4 051
Reprodukční cena	RC	Kč	145 414 800
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	487
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 973 632
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 677 587
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	0.15 % z RC	Kč/rok	218 122
Správa nemovitosti		Kč/rok	30 000
Pojištění		Kč/rok	40 000
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	25 000
Ostatní náklady		Kč/rok	30 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	343 122
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 334 465
Míra kapitalizace		%	8,00
Zbývajících životnost stavby pro výpočet výnosové hodnoty		let	20
Zásobitel			9,818147
Výnosová hodnota	Cv	Kč	13 101 974

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňovaná nemovitost části „Lužické nemocnice“ areálu "V Podhájí" se nachází v okrajové části města Rumburk u zpevněné průjezdové komunikace ulice Lesní v zastavěné okrajové části města – smíšená zástavba. Jedná se o dobrou polohu z hlediska využití předmětného nemocničního areálu. Přístup z ulice Lesní. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace, plyn, elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 1981/1 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Předmětná nemovitost areálu "V Podhájí" patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Dle historických zdrojů se původně jednalo o pod názvem Frankenstein, které zahájilo provoz pravděpodobně kolem roku 1900. Stavební konstrukční řešení v secesním stylu tomuto odpovídá. Kolem roku 1917 bylo sanatorium využíváno jako léčebna pro nervově postižené vojáky. Sanatorium bylo zrušeno kolem roku 1950 a od roku 1951 je součástí Lužické nemocnice. Nachází se v ní interní oddělení, lůžková část, JIP, laboratoř, též rehabilitace s příslušenstvím.

Klady oceňované nemovitosti – dobrá lokalita (klidná okrajová část města u lesa) velká výměra zastavitelných pozemků, zápor – z části podprůměrný technický stav s částečně neprováděnou stavební údržbou, z hlediska využití nemovitosti pro zdravotní účely v dnešní době neodpovídá standardu, poměrně velká investice do stavu, který by dnes odpovídal standardům z hlediska lékařské péče. Oceňovaná nemovitost je podle mého názoru prodejná středně až dlouhodobém časovém úseku, předpokládám nad jeden rok. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k současným podmínkám na trhu s nemovitostmi, k poloze a využití, odhaduji k datu zjišťování obvyklou cenu oceňované nemovitosti k datu ocenění **ve výši 15,5mil. Kč**. Výše navržené obvyklé ceny znalcem odpovídá trhu nemovitostí k datu ocenění. Niže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad obvyklé ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu obvyklé ceny, při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny platné ke

dni zpracování ocenění, při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Při stanovení obvyklé ceny znalec zohledňuje všechny známé a dostupné informace.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	
	Současný stav
Porovnávací hodnota	26 822 378 Kč
Výnosová hodnota	13 101 974 Kč
Věcná hodnota	68 648 340 Kč
Obvyklá cena	15 500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	5 000 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

dobrá lokalita z hlediska současného využití (klidná okrajová část města u lesa), velká výměra zastavitelných pozemků

Slabé stránky nemovité věci

z části podprůměrný technický stav s částečně neprováděnou stavební údržbou, z hlediska využití nemovitosti pro zdravotní účely v dnešní době neodpovídá standardu, poměrně velká investice do stavu, který by dnes odpovídal standardům z hlediska lékařské péče

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN LV č. 3868 ze dne 19.03.2021	3
Snímek z KM informativní	6
Mapa umístění oceňované nemovitosti	2
Riziko záplavy	1
Fotodokumentace k 24.3.2021	11

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.2.2002, č.j. spr.920/2002, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2021 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

Kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 3868

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
587	1143	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1378, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 587				
588	448	ostatní plocha	jiná plocha	
595	115	ostatní plocha	jiná plocha	
1982	424	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1122, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1982				
1984	1880	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1062, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1984				
1985/1	14534	ostatní plocha	zeleň	
1985/2	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1985/2				
1985/3	38	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1985/3				
1986/3	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1986/3				
1986/6	30	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1986/6				
1986/7	21	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1986/7				
1987/1	567	ostatní plocha	jiná plocha	
1987/2	10	ostatní plocha	jiná plocha	
1987/3	13	ostatní plocha	jiná plocha	
1987/6	6	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2021 12:35:02

Obec: 562777 Rumburk

List vlastnictví: 3868

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2770/3	343	ostatní plocha	ostatní komunikace
2771	262	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1300, obč.vyb			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2771			
2772	308	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1179, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2772			
2773	65	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2773			
2774	2819	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1298, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2774			
2775	174	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1299, bydlení			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2775			
2776/1	313	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2776/1			
2776/2	121	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1384, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2776/2			
2777/1	14551	ostatní plocha	zeleň
2777/4	54	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2777/4			
2777/7	31	ostatní plocha	jiná plocha
2794	529	ostatní plocha	ostatní komunikace
2808	166	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1064, bydlení			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2808			

51 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

: Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

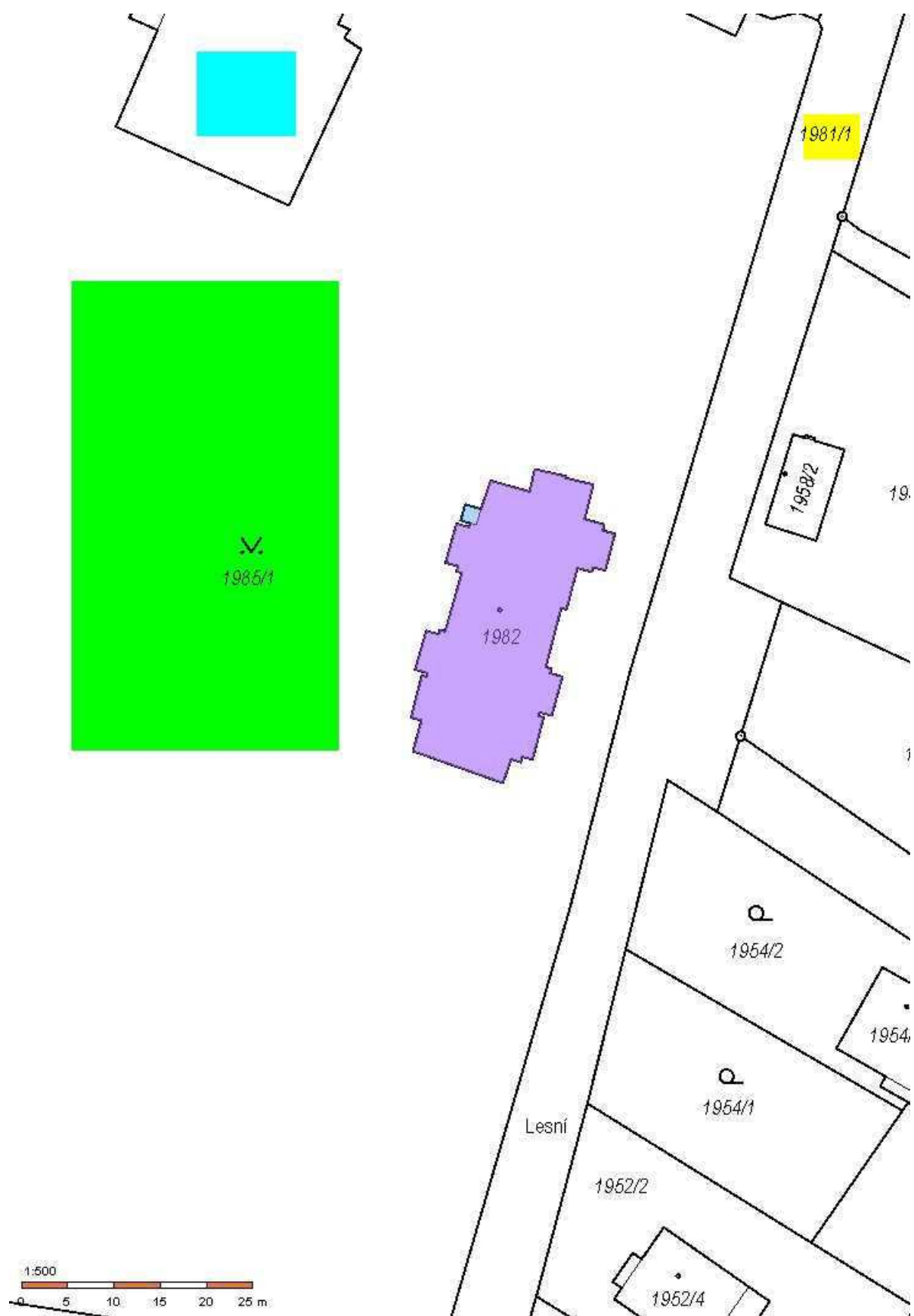
- vstupovat a vjíždět na pozemek v rozsahu geometrického plánu č. 2998-365/2014

Oprávnění pro

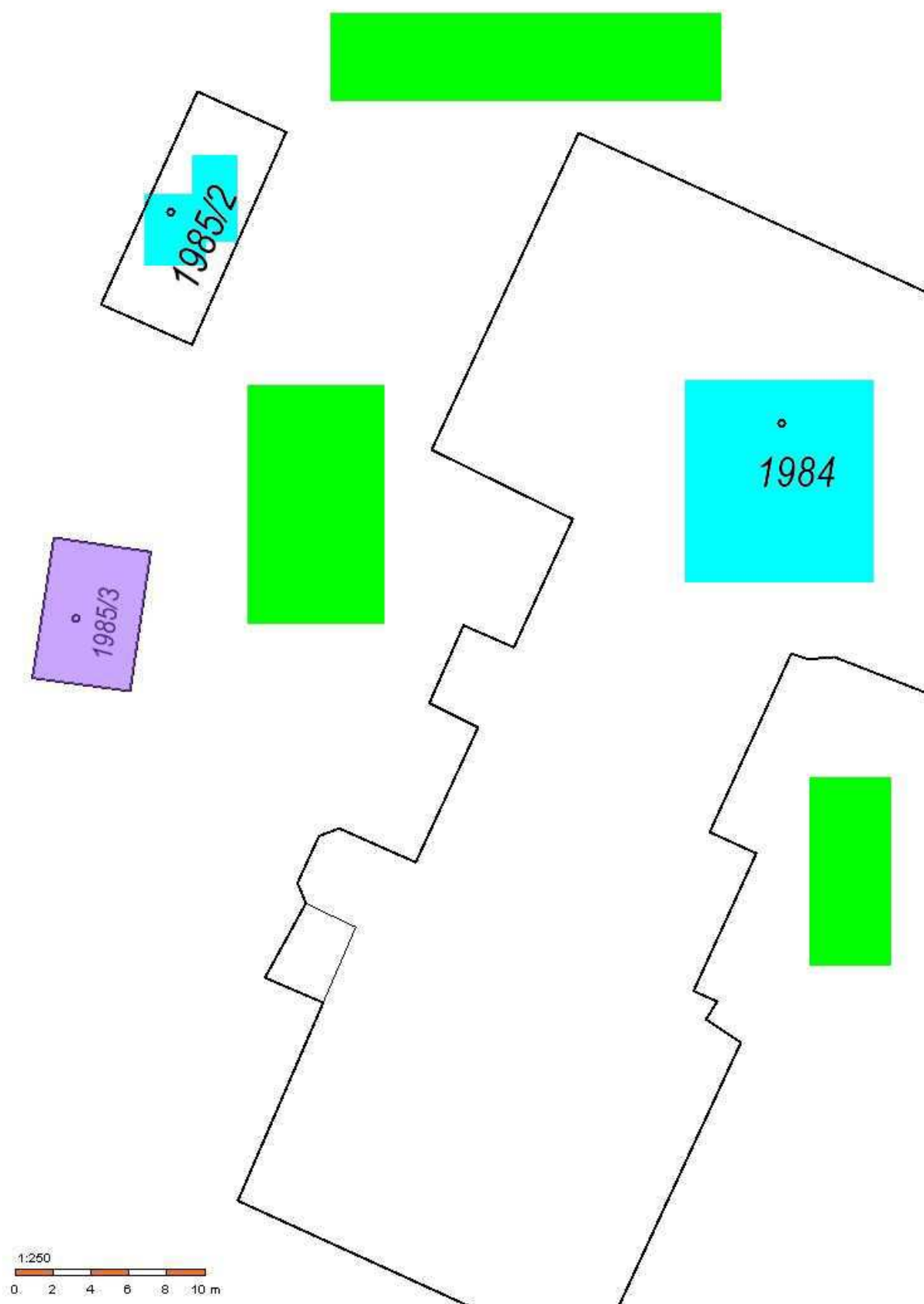
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

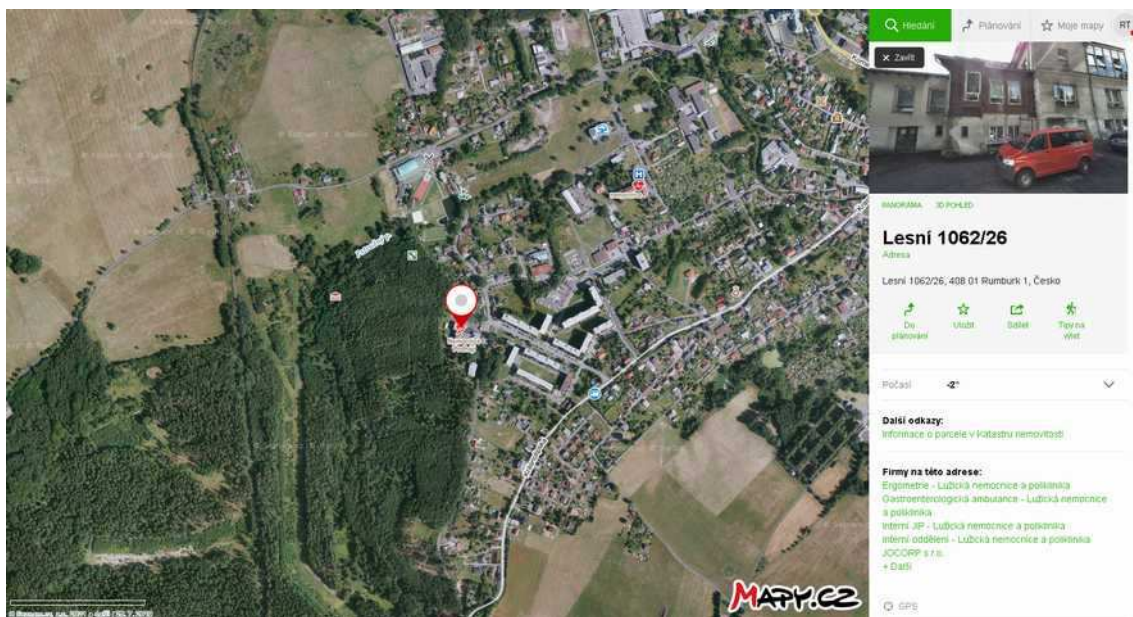
strana 2

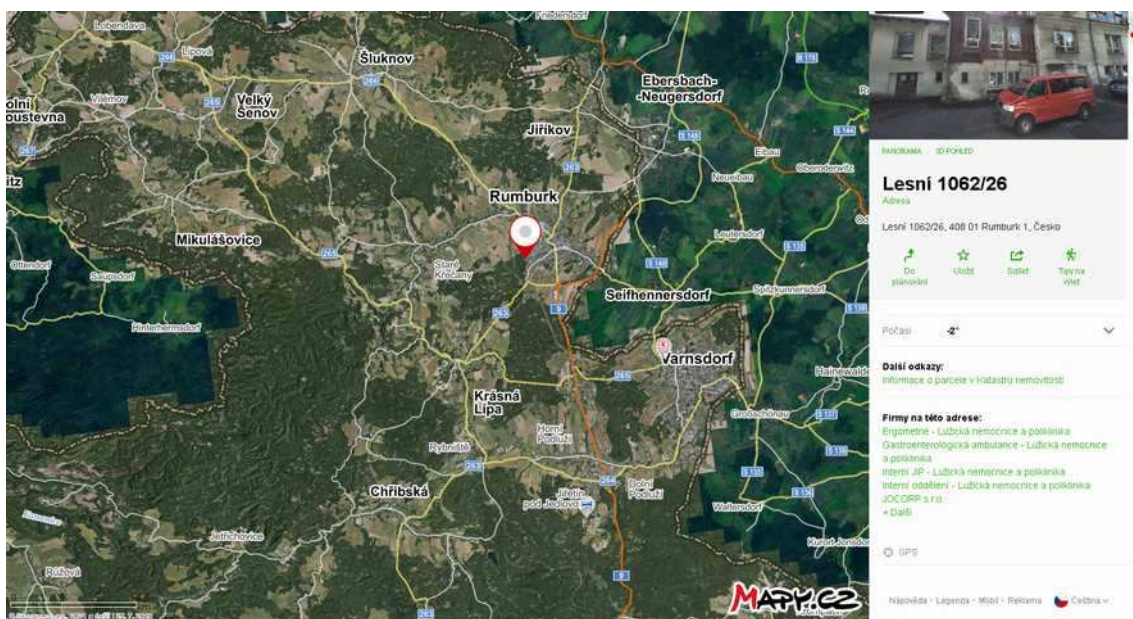
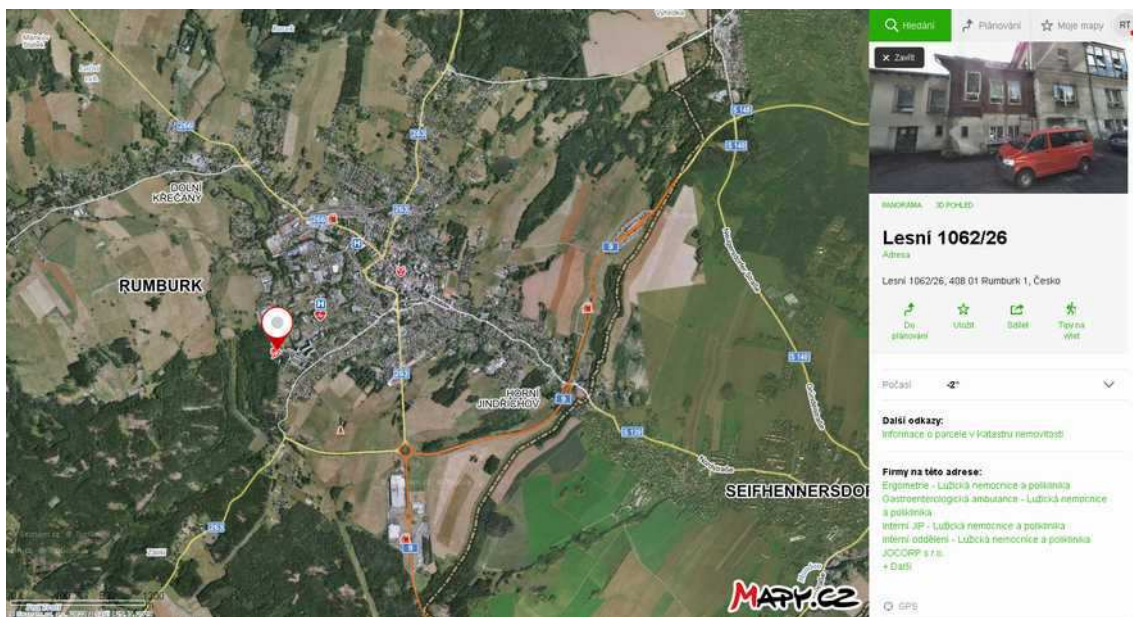












Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Data byla úspěšně získána a můžete parsovat.
2021005577	Můžete si tento report pojmenovat	Čas vytvoření
		2021-04-15 09:21
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
Dům	Lesní 1062/26, 408 01, Rumburk 1, Rumburk	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 1 - ZÓNA SE ZANEDBATELNÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice GPS	50.945856518159 , 14.5418005827
Souřadnice S-JTSK	949569.72, 721401.62 (geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)
Kód parcely	131911 (předávací kód parcely dle registru RÚIAN)
Přesnost zaměření	Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k mapě

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 4 zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>.



hlavní objekt



hlavní objekt



objekt na st.p.č. 1985/2



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



p.p.č. 1985/1



p.p.č. 1985/1



hlavní objekt



objekt na st.p.č. 1982



objekt na st.p.č. 1982



objekt na st.p.č. 1982



p.p.č. 1985/1



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



cesta k ČOV



vjezd



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



hlavní objekt



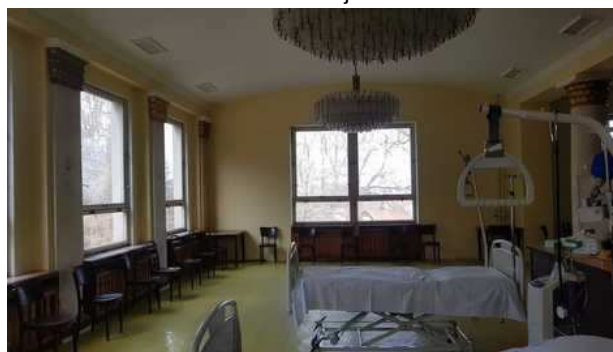
hlavní objekt



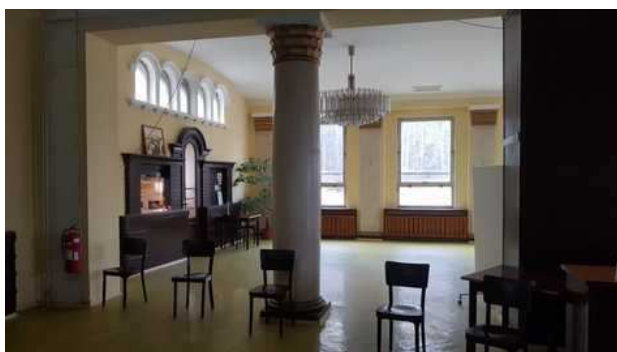
hlavní objekt



centrální schodiště



jídelsna



hala s jídelnou



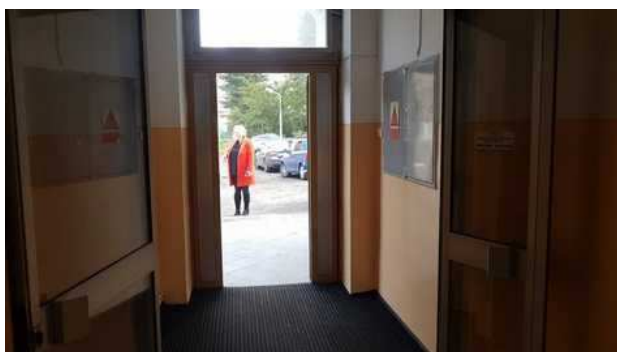
hala



hala



jídelna



boční vstup



chodba k ordinacím



suterén



suterén



suterén



suterén