
SMLOUVA O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

Krajská zdravotní, a.s.

IČO: 25488627

se sídlem v Ústí nad Labem, Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa, PSČ 400 11

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 1550

zastoupená , předsedou představenstva

..... , místopředsedou představenstva

na straně jedné jako „**Kupující**“

a

Ústecký kraj

IČO: 70892156

se sídlem v Ústí nad Labem, Velká Hradební 3118/48, 400 02

zastoupený Ing. Janem Schillerem, hejtnanem

na straně druhé jako „**Prodávající**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o koupi nemovitých věcí (dále jen „**Smlouva**“) podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

I.

Úvodní ustanovení

1. Kupující je obchodní společností, jejímž jediným akcionářem je Ústecký kraj a jejímž hlavním účelem je poskytování zdravotních služeb zejména obyvatelům Ústeckého kraje. Kupující nabývá od subjektu Krajská majetková, příspěvková organizace, část obchodního závodu jakožto organizovaného souboru jmění, který slouží k činnosti Krajské majetkové, příspěvkové organizace, střediska Lužická nemocnice Rumburk, prostřednictvím kterého jsou zejména poskytovány zdravotní služby v rámci rumburské nemocnice pro spádovou oblast Šluknovského výběžku (dále jen „**Smlouva o koupi závodu**“).
2. Prodávající je vlastníkem nemovitých věcí, které tvoří areál rumburské nemocnice.
3. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že pro zajištění provozu rumburské nemocnice je účelné sjednocení vlastníka obchodního závodu a nemovitých věcí, v nichž je závod provozován.
4. Předmětem převodu dle této Smlouvy jsou nemovité věci Prodávajícího uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy, které budou sloužit Kupujícímu k provozování jeho činnosti (podnikání) v rumburské nemocnici (dále jen „**Nemovité věci**“).

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Nemovité věci a umožní mu nabýt vlastnické právo k Nemovitým věcem, a Kupující se zavazuje, že Nemovité věci převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu ve výši a způsobem dle čl. III této Smlouvy.
2. Návrh na vklad vlastnického práva dle odst. 1. tohoto článku lze na katastrální úřad podat nejdříve v den účinnosti této smlouvy a dle dohody smluvních stran jej podá Prodávající bez zbytečného odkladu poté, co mu Kupující prokáže, že došlo převodu vlastnického práva k obchodnímu závodu dle Smlouvy o koupi závodu, nejpozději však do 5 dnů od prokázání splnění této podmínky; po marném uplynutí této doby je oprávněna podat návrh na vklad vlastnického práva kterákoli smluvní strana.

III.

Kupní cena a její úhrada

1. Kupní cena za Nemovité věci činí 31 750 000,00 Kč (slovy: třicet jeden milion sedm set padesát tisíc korun českých).
2. Kupní cena je stanovena dle znaleckého posudku č. 3693-025/2021OC ze dne 14. 4. 2021, který byl zpracován znalcem Radkem Trončinským, IČO 40225879 (Příloha č. 2 této Smlouvy).
3. Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu kupní cenu bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. XXXXXXXX vedený u xxxxxxxx, a to do 6 měsíců od účinnosti této Smlouvy.

IV.

Převod vlastnictví

Kupující nabude vlastnické právo k části Nemovitých věcí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku podání předmětného návrhu na vklad. Smluvní strany sjednávají, že k nabytí vlastnického práva Kupujícího dojde i u té části Nemovitých věcí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, až dnem podání návrhu na vklad dle předchozí věty tohoto odstavce.

V.

Předání a převzetí Nemovitých věcí

1. Kupující potvrzuje, že mu bylo umožněno seznámení se s právním a faktickým stavem Nemovitých věcí.
2. Kupující potvrzuje, že mu byly předány kopie nájemních smluv vztahujících se k Nemovitým věcem v účinném znění, jejichž seznam je Přílohou č. 3 této Smlouvy.
3. Smluvní strany v souladu s § 2130 občanského zákoníku ujednávají, že bez ohledu na datum provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí převezme Kupující Nemovité věci od Prodávajícího prvním dnem, kdy je dle čl. II odst. 2. této Smlouvy možné podat návrh na vklad vlastnického práva na katastrální úřad. Držení nemovitých věcí Kupujícím v době počínající dnem převzetí Nemovitých věcí a končící dnem předcházejícím dni převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem je sjednáváno jako bezplatné.
4. O předání a převzetí Nemovitých věcí se sepíše zápis, ve kterém Prodávající a Kupující uvedou výčet všech podstatných skutečností týkajících se Nemovitých věcí.

VI.

Práva a povinnosti Prodávajícího a Kupujícího

1. Kupující je povinen po dobu 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy zachovat většinové využití Nemovitých věcí k poskytování zdravotních služeb.
2. Smluvní strany sjednávají smluvní zákaz zcizení Nemovitých věcí tak, že Kupující je po dobu 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy oprávněn převést vlastnické právo k Nemovitým věcem nebo jakékoli jejich části výlučně s předchozím písemným souhlasem Prodávajícího.
3. Smluvní strany sjednávají smluvní předkupní právo Prodávajícího k Nemovitým věcem i jakékoli jejich části. Předkupní právo Prodávajícího se vztahuje na všechny způsoby zcizení.
4. Smluvní strany sjednávají, že Prodávajícímu náleží poměrná část nájemného a plateb za služby za Nemovité věci do dne, který předchází dni převzetí Nemovitých věcí dle čl. V. odst. 3. této Smlouvy.

VII.

Ukončení Smlouvy

1. Prodávající a Kupující se dohodli, že tuto Smlouvu není možné vypovědět a že od této Smlouvy je možné odstoupit pouze ze zákonných důvodů a důvodů výslovně sjednaných v této Smlouvě.
2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:
 - a. jsou Nemovité věci využívány v rozporu s čl. VI. odst. 1. této Smlouvy, nebo
 - b. Kupující Nemovité věci či jejich část zcizil v rozporu s čl. VI. odst. 2. této Smlouvy, nebo
 - c. Smlouva o koupi závodu nenabude účinnosti nejpozději do 1. 1. 2022.
3. Jakákoli smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že dojde k ukončení Smlouvy o koupi závodu z jakéhokoli důvodu.

VIII.

Salvátorská klauzule

1. Prodávající a Kupující sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou, neúčinnou nebo zdánlivou bude možné považovat pouze tu část Smlouvy, které se daný důvod přímo týká. Prodávající a Kupující se zavazují takto neplatné, neúčinné nebo zdánlivé ustanovení Smlouvy doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů při sledování původního cíle dotčeného ustanovení Smlouvy.
2. V případě, že by měla být neplatná celá Smlouva, zavazují se Prodávající a Kupující ihned poté, co se o této skutečnosti dozví, uzavřít smlouvu novou, ve které bude důvod neplatnosti odstraněn. Nová smlouva musí vycházet z principů a cílů této Smlouvy při zachování základních ustanovení – rozsah předmětu koupě a výše kupní ceny.

IX.

Účinnost Smlouvy

1. Podmínkou účinnosti této Smlouvy je její uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Prodávající a Kupující shodně prohlašují, že žádné ustanovení této Smlouvy nepředstavuje obchodní tajemství Prodávajícího či Kupujícího. Prodávající a Kupující se dohodli, že tuto Smlouvu v registru smluv uveřejní Kupující bez zbytečného prodlení po jejím uzavření. Informaci o uveřejnění této Smlouvy zašle Kupující Prodávajícímu na e-mail: [REDACTED]

2. Podmínkou účinnosti této Smlouvy je nabytí účinnosti Smlouvy o koupi závodu.
3. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem splnění poslední z podmínek účinnosti této Smlouvy dle odst. 1. a 2. tohoto článku, nejdříve však dne 1. 7. 2021. Kupující a Prodávající se zavazují vyvinout veškerou snahu k dosažení cíle splnění všech podmínek účinnosti této Smlouvy tak, aby tato Smlouva nabyla účinnosti dne 1. 7. 2021 a aby k těmto dnem nastaly právní účinky převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Tato Smlouva nabývá účinnosti tak, jak je uvedeno shora.
2. Tato Smlouva a veškeré vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
3. Prodávající a Kupující podpisy svých oprávněných zástupců níže stvrzují, že s obsahem Smlouvy souhlasí, porozuměli mu a tato je sepsána dle jejich pravé a skutečné vůle, přičemž ji uzavírají nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pro své účely Prodávající, dvě vyhotovení obdrží pro své účely Kupující a jedno vyhotovení obdrží pro účely podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí Prodávající.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou ke dni uzavření Smlouvy Přílohy č. 1 – 3.
6. Smlouvu je možné měnit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou stran. Strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou a dále vylučují, aby osoby uvedené v ust. § 166 a § 430 občanského zákoníku sjednávaly změny obsahu této Smlouvy jinak než na základě písemného zmocnění statutárního orgánu či prokuristy příslušné strany.
7. Prodávající tímto potvrzuje, že záměr kraje prodat Nemovité věci byl dle § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 25. 3. 2021 do 25. 4. 2021 před projednáním v Zastupitelstvu Ústeckého kraje na úřední desce krajského úřadu.
8. Prodávající prohlašuje, že o převodu Nemovitých věcí a současně o uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto Zastupitelstvem Ústeckého kraje usnesením č. XXXXXXXX ze dne XX. XX. XXXX.
9. Kupující prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením představenstva Krajské zdravotní, a.s., č. XXXXXXXX ze dne XX. XX. XXXX.
10. Prodávající ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že tato Smlouva byla uzavřena po splnění všech zákonných podmínek, jimiž uvedený zákon podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

Kupující

V Ústí nad Labem dne ____.

Prodávající

V Ústí nad Labem dne ____.

Krajská zdravotní, a.s.

.....
předseda představenstva

Ústecký kraj

Ing. Jan Schiller
hejtman

Krajská zdravotní, a.s.

.....
místopředseda představenstva

NÁVRH

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 15:55:03

Vyhотовeno 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

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

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	13861	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	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 15:55:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

Kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 3868

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2808

166 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1064, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2808

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C 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

Povinnost k

Parcela: 2770/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VB/2016/05 a č. IP-12-4005399 ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2016 11:02:49. Zápis proveden dne 01.07.2016.

V-1638/2016-531

Pořadí k 07.06.2016 11:02

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:50:32. Zápis proveden dne 23.07.2020.

V-1755/2020-531

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

- o Smlouva kupní ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:50:32. Zápis proveden dne 23.07.2020.

V-1755/2020-531

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

- o Smlouva kupní ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:50:32. Zápis proveden dne 23.07.2020.

V-1755/2020-531

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace čj. 213/2002 Dodatek č. 84, účinný dne 01.01.2021, ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021 09:38:34. Zápis proveden dne 21.01.2021.

Z-169/2021-531

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 15:55:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

Kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 3868

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, RČ/IČO: 00829048
Střekov, 40003 Ústí nad Labem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2021 16:15:03

Nemovitý majetek nezapisovaný do katastru nemovitostí

Katastrální území: Rumburk

- studna na p. č. 2777/1
- přípojka vody DN 50 mm na p. č. 2777/1
- přípojka kanalizace DN 250 mm na p. č. 2777/1
- přípojka kanalizace dešťová DN 250 mm na p. č. 2777/1
- přípojka elektro kabel AL 50 mm² na p. č. 2777/1
- plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky na p. č. 2777/1
- podezdívka z cihel tl. 30 cm, výšky do 60 cm na p. č. 2777/1
- plot zděný tl. do 30 mm, beton. základ, omítka nebo párování na p. č. 2777/1
- plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky na p. č. 2777/1
- plot z vlnitého plechu na ocel. sloupky do patek na p. č. 2777/1
- vrátka z ocelových profilů – kovářské provedení na p. č. 2777/1
- opěrné zdi cihlové na p. č. 2777/1
- plochy z betonového asfaltového tl. 40 mm na p. č. 2777/1, 2774
- betonová dlažba zámková – barevná tl. do 60 mm na p. č. 2777/1

Znalecký posudek č. 3693-025/2021OC

Stanovení obvyklé, tržní ceny

NEMOVITÁ VĚC	Areál Lužické nemocnice " Nemocnice I" č.p. 1300 na st.p.č. 2771, č.p. 1179 na st.p.č. 2772, č.p. 1298 na st.p.č. 2774, č.p. 1299 na st.p.č. 2775 s příslušenstvím a pozemky
Adresa nemovité věci:	U Nemocnice 1298, 1300, 1179, 1298, 1299, 40801 Rumburk - Rumburk 1
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Rumburk, k.ú. Rumburk, kód k.ú. 743518, LV 3868
Ostatní stavby:	
Pozemky:	2770/3, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776/1, 2776/2, 2777/1, 2777/4, 2777/7, 2794, 2808,
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	31 750 000 Kč
---------------------	----------------------

Datum místního šetření: 24.3.2021

Datum zpracování : 14.4.2021

Počet stran: 58 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	36 430 394 Kč
Výnosová hodnota	26 835 127 Kč
Věcná hodnota	87 403 840 Kč
Obvyklá cena	31 750 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	6 000 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitost části „Lužické nemocnice“ areálu " Nemocnice I " se nachází v okrajové části města Rumburk u zpevněné průjezdové komunikace ulice U Nemocnice v zastavěné okrajové části města – smíšená zástavba. Jedná se o dobrou polohu z hlediska využití předmětného nemocničního areálu. Přístup z ulice U Nemocnice. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace, plyn (přípojka provedena, není dle informací využívána), elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 2881 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Předmětná nemovitost areálu " Nemocnice I " patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Přibližné stáří původní části se datuje 1928. Předmětný areál je hlavním areálem Lužické nemocnice v Rumburku na přibližné ploše dvou hektarů. Areál se skládá z několika objektů, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků, které tvoří jednotný funkční celek.

Klady oceňované nemovitosti – dobrá lokalita, 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 31,75mil. Kč**. Výše navržené obvyklé ceny znalce 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 v ulici U Nemocnice. 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 " Nemocnice I " se nachází v okrajové části města Rumburk u zpevněné průjezdové komunikace ulice U Nemocnice v zastavěné okrajové části města – smíšená zástavba. Jedná se o dobrou polohu z hlediska využití předmětného nemocničního areálu. Přístup z ulice U Nemocnice. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace, plyn (přípojka provedena, není dle informací využívána), elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 2881 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Předmětná nemovitost areálu " Nemocnice I " patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Přibližné stáří původní části se datuje 1928. Předmětný areál je hlavním areálem Lužické nemocnice v Rumburku na přibližné ploše dvou hektarů. Areál se skládá z několika objektů, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků, které tvoří jednotný funkční celek.

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)

Předmětná nemovitost areálu " Nemocnice I " patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Přibližné stáří původní části se datuje 1928. Předmětný areál je hlavním areálem Lužické nemocnice v Rumburku na přibližné ploše dvou hektarů. Areál se skládá z několika objektů, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků, které tvoří jednotný funkční celek.

Hlavní budova s č.p. 1298 na st.p.č. 2774

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je podsklepená se třemi nadzemními podlažními o pravidelném půdorysu do tvaru. Základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s částečnými izolacemi proti zemi vlhkosti, hlavní nosné konstrukce v části zděné, příčky jsou zděné. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Střešní konstrukce - krov je členitý, v prostoru podkroví jsou osazeny arkýře s dřevěným vázaným krovem, střešní krytina tašková, klempířské prvky úplně. Hlavní schodiště železobetonové s povrchovou úpravou tercem se zábradlím d podkroví dřevěné. Okna z větší části původní, dřevěná, v části plastová s izolačním dvojsklem, v suterénu a v přízemí jsou některé opatřené mřížemi, v části okenice. Dveře jsou většinou původní dřevěné, v části při prováděných opravách jsou osazeny náplňové do ocelových zárubní. Krytiny podlah - původní keramické dlažby, bezešvé PVC, PVC s antistatickou úpravou. Povrchy stěn štukové omítky v části keramické obklady. Vytápění ústřední dálkové, radiátory litinové a plechové. V objektu jsou z hlediska vnitřních instalací provedeny rozvody teplé (v kombinaci s ÚT, el. boileru) a studené vody, kanalizace, elektro. Z hlediska ventilace a odvětrávání - přirozeně okny, v hygienických místnostech jsou podtlakové ventilátory, na operačních sálech a JIP jsou prostory klimatizovány lokálními jednotkami. Jsou instalovány filtry pro čištění kontaminovaného vzduchu na operačních sálech. V budově bylo nově instalováno centrální zařízení na výrobu medicínálního stlačeného vzduchu a kyslíku s rozvody pro zásobování operační sálů, JIP a vybrané pokoje na interním a chirurgickém oddělení, gastroscopickém pracovišti a na oddělení následné péče. Vybavení: splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody.

1.PP – suterén: manipulační prostor, schodiště, rozvodna NN + výměník, sklady, ordinace s příslušenstvím, soc. zařízení, výtahy

1.NP- přízemí: vstupy, manipulační prostor, schodiště, ordinace s příslušenstvím, soc. zařízení, výtahy

2.NP- 1. patro: manipulační prostor, schodiště, operační sály, ordinace s příslušenstvím, soc. zařízení, výtahy

3.NP- 2. patro: manipulační prostor, schodiště, ordinace s příslušenstvím, lůžka, soc. zařízení, lékařské pokoje, výtahy

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1928. 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 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 55%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Administrativní budova č.p 1299 na st.p.č. 2775 navazující spojovacím krčkem na hlavní budovu

Jedná se o koncovou, řadovou stojící budovu, která je nepodsklepená se třemi nadzemními podlažními včetně podkroví. Půdorys je členitý a nepravidelný. Budova je zastřešena členitým dřevěným vázaným krovem. Střešní roviny mají několik úrovní. Krytina je kompletně měděná (včetně klempířských prvků). Základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné konstrukce zděné masivní, příčky jsou zděné. Svislé konstrukce v nadzemních podlažích jsou zděné, omítka štukové, v části keramický obklad. Stropní konstrukce dřevěná trámová s rovným podhledem. Podlahové krytiny – z části původní parkety doplněny PVC krytinou, v hygienických částech je keramická dlažba. Schodiště je v domě železobetonové s úpravou teraco se zábradlím, do podkroví je dřevěné. Okna z větší části původní dřevěná, špaletová, zdvojená, v části plastová, některá okna jsou opatřena mřížemi a okenicemi. Dveře jsou většinou původní dřevěné v dobrém technickém stavu, někde jsou náplňové v ocelových zárubních. Vnitřní instalace – rozvod teplé (výměník) i studené vody, elektroinstalace 230 a 400 V, vytápění je ústřední z centrálního zdroje, výměníku (hlavní budova). Radiátory jsou plechové deskové, objekt zajištěn alarmem Vybavení: splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody, kuch. linky.

1.NP- přízemí: vstup, chodba, kancelářské prostory, schodiště, soc. zařízení

2.NP- 1. patro: chodba, schodiště, původní adm. prostory, obytné prostory, soc. zařízení

3.NP- podkroví: chodba, schodiště, obytné prostory, soc. zařízení

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1930. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako průměrný s 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.

Závady zjištění při místním šetření: vnější stavební konstrukce PSV (fasáda, částečně okna) jsou ve zhoršeném technickém stavu – prakticky před koncem životnosti.

Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 45%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Budova laboratorů hematologie a lékařské pokoje č.p. 1179 na st.p.č. 2772

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je podsklepená se třemi nadzemními podlažními včetně podkroví. Budova má pravidelný tvar, základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné konstrukce zděné, příčky jsou zděné. Střešní konstrukce mansardová s dřevěným vázaným krovem, krytina tašková (bobrovky). Stropní konstrukce nad podzemním podlažím ŽB do nosníků, v ostatních podlažích dřevěná trámová s rovným podhledem. Podlahové krytiny – z části původní parkety doplněny PVC krytinou, v hygienických částech je keramická dlažba. Schodiště je v domě železobetonové s úpravou teraco se zábradlím, do podkroví je dřevěné. Okna z větší části původní dřevěná, špaletová, zdvojená, některá okna jsou opatřena mřížemi. Dveře jsou většinou původní dřevěné v dobrém technickém stavu, někde jsou náplňové v ocelových zárubních.

Vnitřní instalace – rozvod teplé (výměník) i studené vody, elektroinstalace 230 a 400 V, vytápění je ústřední z centrálního zdroje, výměníku (hlavní budova). Radiátory jsou plechové deskové, objekt zajištěn alarmem Vybavení: splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody, kuch. linky.

1.PP- sklep: chodba, schodiště, původní suterénní prostory

1.NP- přízemí: vstup, chodba, schodiště, laboratoře s přísl., soc. zařízení

2.NP- 1. patro: chodba, schodiště, původní adm. prostory, obytné prostory, soc. zařízení

3.NP- podkroví půdní prostor: chodba, schodiště,

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1930. 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. 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.

Garáž sanitky na pozemku č. 2777/4

Jedná se o samostatně stojící objekt, nepodsklepený přizemní, základové konstrukce jsou ŽB s izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné konstrukce zděné. Střešní konstrukce plochá, krytina živičná. Stropní konstrukce s rovným pohledem. Podlaha betonová. Omítky štukové. Okna luxery. Vrata plechová.

Vnitřní instalace – elektroinstalace 230 a 400 V

1.NP- garáž

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1990. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako dobrý s prováděnou stavební údržbou. Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 35%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Administrativní budova č.p. 1064 na st.p.č. 2808 - správa sítí a IT

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je nepodsklepená přizemní s obyvatelným podkrovím. Budova má pravidelný tvar, základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné konstrukce zděné, příčky jsou zděné a SDK. Střešní konstrukce sedlová s dřevěným vázaným krovem, krytina plechová. Fasáda se zateplením, vnitřní omítky štukové, v části s keramickým obkladem. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Podlahové krytiny – PVC, keramická dlažba. Schodiště do podkroví dřevěné. Okna plastová s izolačním dvojsklem. Dveře jsou náplňové v ocelových zárubních.

Vnitřní instalace – rozvod teplé (výměník) i studené vody, elektroinstalace 230 a 400 V, vytápění je ústřední z centrálního zdroje, výměníku (hlavní budova). Radiátory jsou plechové deskové, objekt zajištěn alarmem Vybavení: splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody, kuch. linky.

1.NP- přízemí: vstup, chodba, schodiště, kancelářské prostory, soc. zařízení

2.NP- podkroví: chodba, schodiště, kancelářské prostory

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1970. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako velmi dobrý po rozsáhlé modernizaci s prováděnou stavební údržbou. Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 30%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Objekt oční ambulance č.p. 1384 na st.p.č. 2776/2

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je nepodsklepená patrová. Objekt je pravidelného půdorysu, základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné konstrukce zděné, příčky jsou zděné. Střešní konstrukce pultová, krytina živičná. Fasáda v části se zateplením, vnitřní omítky štukové, v části s keramickým obkladem. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Podlahové krytiny – PVC, keramická dlažba. Okna dřevěná. Dveře jsou náplňové v ocelových zárubních.

Vnitřní instalace – rozvod teplé (výměník) i studené vody, elektroinstalace 230 a 400 V, vytápění je ústřední z centrálního zdroje, výměníku (hlavní budova) + el. kotel. Radiátory jsou plechové deskové, objekt zajištěn alarmem Vybavení: splachovací WC, sprcha, umyvadla, požární zajištění, alarm.

1.NP- přízemí: vstup, chodba, schodiště, ordinace s přísl., soc. zařízení

2.NP- patro: chodba, schodiště, provozní prostory

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

Soubor dílen a garáží bez čp/če na st.p.č. 2776/1

Jedná se o soubor několika přizemních budov. Soubor objektů je pravidelného půdorysu a navazují na sebe. Jedná o provozní objekty (dílny se sklady) a jsou využívány pro potřeby nemocnice, základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné konstrukce zděné. Střešní konstrukce sklonitá, krytina plechová a živičná, vnitřní omítky vápenné. Podlahy betonové, povrchy stěn jsou. Okna jsou ocelová s jednoduchým zasklením, luxery. Vrata jsou plechová křídlová. Vnitřní instalace - elektroinstalace 230 a 400 V

1.NP- přízemí: dílny, sklady

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1970. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako částečně podprůměrný s částečně prováděnou stavební údržbou. Vzhledem k technickému

stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 50%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Budova bývalé márnice č.p. 1300 na st.p.č. 2771

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je nepodsklepená přízemní. Objekt je pravidelného půdorysu, základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné konstrukce zděné, příčky jsou zděné. Střešní konstrukce sklonitá - vysoká valba s vázanou dřevěnou konstrukcí, krytina plechová. Fasáda stříkaná, vnitřní omítky štukové, v části s keramickým obkladem. Stropní konstrukce s klenovým podhledem. Podlahové krytiny – betonové, keramická dlažba. Okna dřevěná s mřížemi. Dveře jsou náplňové v ocelových zárubních, vstupní dveře - dřevěné masivní. Vnitřní instalace – rozvod teplé i studené vody, elektroinstalace 230 a 400 V, vytápění je ústřední – plynový kotel, objekt zajištěn alarmem Vybavení: splachovací WC, sprcha, umyvadla, požární zajištění.

1.NP- přízemí: vstup, chodba, bývalá márnice

Stáří stavby je podle odhadu znalce a z poskytnutých podkladů pravděpodobně od roku 1930. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako průměrný s částečně prováděnou stavební údržbou. Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 40%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Objekt trafostanice na st.p.č. 2773 a 2777/7

Jedná se o jednoduchou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím s vnitřním dělením dispozice, stojící na pozemku p.č 2773 a 2777/7. Trafostanice má zděnou konstrukci, pultovou střechu s trámovým krovem a plechovou střešní krytinou. Jsou instalovány 4x plechové dveře a odvětrací mřížky. Uvnitř je pod olejovým kompresorem postavena betonová vana s povrchovou úpravou pro bezpečnostní zachytávání případného úniku oleje. Budova byla postavena odhadem před 30 lety a je v dobrém technickém stavu. Budova je napojena zemním kabelem na el. přenosovou soustavu a transformované napětí posílá do hlavního rozvaděče budovy nemocnice. Na pozemku p.č. 2777/7 je pouze zpevněná plocha betonovou dlažbou, na které je umístěn záložní zdroj pro případ výpadku proudu.

Príslušenství tvoří – venkovní úpravy, inženýrské sítě, zpevněné plochy, oplocení, 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 U Nemocnice a podružnými větvemi rozveden do všech objektů areálu nemocnice, V objektu je kopaná studna, která není k danému účelu využívána.

Teplovodní přípojka - budova hlavní nemocnice je napojena na městský teplovod. Plynové rozvody

Plynová přípojka - z hlavního vedení v ulici Lesní. Plynoměr není instalován, přívod je zaslepen. Může být využíván v případě potřeby.

Kanalizační přípojka splašková – odpadní vody jsou svedeny do areálového systému šachet a jímek a pravidelně odváženy.

Elektro - zásobování el. energií je zajištěno z vlastní kobkové trafostanice umístěné v areálu nemocnice. K dispozici je také moderní záložní zdroj v případě výpadku dodávek el. energie. Z centrálního rozvaděče je el. proud veden do několika podružných systémů s vlastními rozvody a jističím. Stav rozvodů je v různém stavu. Od nejstarších, které jsou odhadem cca 50 let staré, až po části (např. JIP, operační sály, diagnostika, kompresorovna), kde proběhly kompletní instalace včetně koncových prvků teprve před pár lety. V objektu jsou instalovány také rozvody datových sítí a informačních systémů. Pro provoz elektronických zařízení na operačních sálech a JIP byl nedávno instalován přímo v budově centrální záložní bateriový zdroj pro zajištění dodávek energie slaboproudým elektronickým zařízením v případě přerušení dodávek z trafostanice (záložního generátoru).

Celkově lze hodnotit předmětnou nemovitost:

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

Objekt je vybaven odpovídajícím diagnostickým zařízením.

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.

Předmětné nemovitosti vzhledem k dispozičnímu a konstrukčnímu lze po menších úpravách popř. využívat k jinému využití – služby, administrativa, apod.

Technický stav k datu ocenění spíše průměrný až podprůměrný (viz popis jednotlivých objektů), dle názoru znalce je z důvodu k celkovému stavu předmětných nemovitostí nutná poměrně rozsáhlá rekonstrukce a modernizace vzhledem k dnešním standardům z hlediska lékařské péče

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1928	Dílčí rekonstrukce v r. 2000	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☒ voda ☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☒ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 2881
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
2881	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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Dle zjištěných informací od objednavatele, není k datu ocenění předmětná nemovitost pronajímána. Při stanovení výnosové hodnoty znalec vychází z obvyklého nájemního v dané lokalitě.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

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

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Objet č.p. 1064 na st.p.č. 2808 je zapsán ve způsobu využití - bydlení, dle prohlídky znalcem - správcem sítí IT, znalec doporučuje narovnání právního vztahu

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
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 3868 zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení , vstupovat a vjíždět na pozemek v rozsahu GP č. 2998-365/2014, oprávnění pro ČEZ Distribuce a.s., dotčená parcela č. 2770/3, nemá vliv na stanovenou obvyklou cenu Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

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:	U Nemocnice	č.o.:	1300,1179,1298,1299	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 70892156	Ústecký kraj	Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem	1 / 1
Stavby				
				stavba je součástí pozemku
část obce Rumburk 1	Objekt občanské vybavenosti	č.p. 1300	na pozemku p.č. 2771	ANO
část obce Rumburk 1	Stavba občanského vybavení	č.p. 1179	na pozemku p.č. 2772	ANO
část obce Rumburk 1	Stavba občanského vybavení	č.p. 1298	na pozemku p.č. 2774	ANO
část obce Rumburk 1	Objekt k bydlení	č.p. 1299	na pozemku p.č. 2775	ANO
Pozemky				
2770/3	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	343 m ²	ostatní plocha	
2771	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	262 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2772	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	308 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2773	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	65 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2774	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	2 819 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2775	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	174 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2776/1	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	313 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2776/2	Pozemek katastru nemovitostí (KN)	121 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2777/1	Pozemková parcela	Parcela KN	13 861 m ²	ostatní plocha
2777/4		Pozemek katastru nemovitostí (KN)	54 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
2777/7		Pozemek katastru nemovitostí (KN)	31 m ²	ostatní plocha
2794		Pozemek katastru nemovitostí (KN)	529 m ²	ostatní plocha
2808		Pozemek katastru nemovitostí (KN)	166 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Analýza tržního nájemného

Oceňovaná nemovitost části „Lužické nemocnice“ areálu " Nemocnice I " se nachází v okrajové části města Rumburk u zpevněné průjezdové komunikace ulice U Nemocnice v zastavěné okrajové části města – smíšená zástavba. Jedná se o dobrou polohu z hlediska využití předmětného nemocničního areálu. Přístup z ulice U Nemocnice. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace, plyn (přípojka provedena, není dle informací využívána), elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 2881 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Předmětná nemovitost areálu " Nemocnice I " patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Přibližné stáří původní části se datuje 1928. Předmětný areál je hlavním areálem Lužické nemocnice v Rumburku na přibližné ploše dvou hektarů. Areál se skládá z několika objektů, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků, které tvoří jednotný funkční celek.

K datu ocenění není dle informací vlastníka pronajímána. Při stanovení výnosové hodnoty znalec vychází 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 0,70.

Roční nájemné (t.zv. "čisté 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 m²: **1 100 Kč** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** 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 ne hospodárná**

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 vodoměry 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 ne hospodárná**

Pronájem obchodního prostoru

Slovenského nár. povstání, Rumburk - Rumburk 1

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

G Mimořádně ne hospodárná

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 ne hospodárná

Pronájem kanceláře

Rumburk - Rumburk 1, okres Děčín

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

G Mimořádně ne hospodárná

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 ne hospodárná**

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:

Hlavní budova s č.p. 1298 na st.p.č. 2774

Suterén – 400,- Kč/m²/rok

Přízemí – 650,- Kč/m²/rok

1. patro – 600,- Kč/m²/rok

2. patro – 550,- Kč/m²/rok

Administrativní budova č.p 1299 na st.p.č. 2775 navazující spojovacím krčkem na hlavní budovu

Přízemí – 700,- Kč/m²/rok

1. patro – 600,- Kč/m²/rok

2. patro – 600,- Kč/m²/rok

Budova laboratoří hematologie a lékařské pokoje č.p. 1179 na st.p.č. 2772

Přízemí – 600,- Kč/m²/rok

1. patro – 550,- Kč/m²/rok

Garáž sanitky na pozemku č. 2777/4

Přízemí – 500,- Kč/m²/rok

Administrativní budova č.p. 1064 na st.p.č. 2808 - správa sítí a IT

Přízemí – 700,- Kč/m²/rok

1. podkroví – 700,- Kč/m²/rok

Objekt oční ambulance č.p. 1384 na st.p.č. 2776/2

Přízemí – 600,- Kč/m²/rok

1. patro – 500,- Kč/m²/rok

Soubor dílen a garáží bez čp/če na st.p.č. 2776/1
 Přízemí – 450,- Kč/m2/rok
 Budova bývalé márnice č.p. 1300 na st.p.č. 2771
 Přízemí – 450,- Kč/m2/rok

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
2-3.NP - adm. budova	179,08	8 954,00	107 448,00	600,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				600,00

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
1.NP přízemí - adm. budova	105,40	6 148,33	73 780,00	700,00
2.NP patro - hematologie	246,40	11 293,33	135 520,00	550,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				625,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
1.NP přízemí - dílny, sklady	250,40	9 390,00	112 680,00	450,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				450,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
1.PP suterén - hlavní objekt	677,93	22 597,67	271 172,00	400,00
1.NP přízemí - hlavní objekt	1 222,48	66 217,67	794 612,00	650,00
2.NP 1. patro - hlavní objekt	1 234,63	61 731,50	740 778,00	600,00
3.NP 2. patro - hlavní objekt	1 005,55	46 087,71	553 052,50	550,00
1-2.NP přízemí - adm. budova IT	265,60	15 493,33	185 920,00	700,00
1.NP přízemí - hematologie	246,40	12 320,00	147 840,00	600,00
1.NP přízemí - oční ambulance	96,80	4 840,00	58 080,00	600,00
2.NP - oční ambulance	96,80	4 033,33	48 400,00	500,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				575,00

Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
1. NP - garáž	43,40	1 627,50	19 530,00	450,00
1.NP - bývalá márnice	128,30	4 811,25	57 735,00	450,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				450,00

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

- 1.1.1 Hlavní budova s č.p. 1298 na st.p.č. 2774
- 1.1.2 Administrativní budova č.p. 1299 na st.p.č. 2775 navazující spojovacím krčkem na hlavní budovu
- 1.1.3 Budova laboratoří hematologie a lékařské pokoje č.p. 1179 na st.p.č. 2772
- 1.1.4 Administrativní budova č.p. 1064 na st.p.č. 2808- správa sítí a IT
- 1.1.5 Objekt oční ambulance č.p. 1384 na st.p.č. 2776/2

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 1.2.1 Garáž sanitky na pozemku č. 2777/4
- 1.2.2 Soubor dílen a garáží bez čp/če na st.p.č. 2776/1
- 1.2.3 Budova bývalé márnice č.p. 1300 na st.p.č. 2771
- 1.2.4 Objekt trafostanice na st.p.č. 2773 a 2777/7

1.3. Ocenění pozemků**1.4. Ocenění porovnávací metodou****1.5. Ocenění výnosovou metodou****1.1. Ocenění nákladovou metodou****1.1.1 Hlavní budova s č.p. 1298 na st.p.č. 2774****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
suterén	1 568,28 m ²	677,94 m ²
přízemí	1 568,28 m ²	1 222,48 m ²
1. patro	1 568,28 m ²	1 234,63 m ²
2. patro	1 411,20 m ²	1 005,55 m ²
Celkem započitatelná plocha		4 140,59m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
suterén	chodba, schodiště, výtahy	381,54 m ²	0,50	190,77m ²
	sklady	567,96 m ²	0,50	283,98m ²
	soc. zařízení	52,39 m ²	0,50	26,20m ²
	technické zázemí	133,79 m ²	0,50	66,90m ²
	ordinace	14,45 m ²	0,50	7,23m ²
	pracovna lékaře	13,50 m ²	0,50	6,75m ²
	jídlna s výdejem	61,99 m ²	0,50	31,00m ²
	archív	8,28 m ²	0,50	4,14m ²
	místnost správce	20,06 m ²	0,50	10,03m ²
	šatna sestřiček	67,11 m ²	0,50	33,56m ²
	sádrovna	17,40 m ²	1,00	17,40m ²
	suterén - celkem	1 338,47 m²		677,94 m²
přízemí				

vstup do chodby se schodištěm, chodby, haly, výtah	391,87 m ²	1,00	391,87m ²
ordinace, vyšetřovny, laboratoře, operační sály	446,97 m ²	1,00	446,97m ²
sklady	43,76 m ²	1,00	43,76m ²
soc. zázemí - šatny denní místnost, WC, sprchy)	92,48 m ²	1,00	92,48m ²
pokoje, přísl.	247,40 m ²	1,00	247,40m ²
přízemí - celkem	1 222,48 m²		1 222,48 m²
1. patro			
manipulační prostory - vstup do chodby se schodištěm, chodby, haly	392,06 m ²	1,00	392,06m ²
ordinace, sály, vyšetřovny	188,27 m ²	1,00	188,27m ²
soc. zázemí - šatny denní místnost, WC, sprchy)	269,17 m ²	1,00	269,17m ²
pokoje včetně soc. zařízení	330,14 m ²	1,00	330,14m ²
sklady, komora	54,99 m ²	1,00	54,99m ²
1. patro - celkem	1 234,63 m²		1 234,63 m²
2. patro			
manipulační prostory - vstup do chodby se schodištěm, chodby, haly	337,50 m ²	1,00	337,50m ²
soc. zázemí - šatny denní místnost, WC, sprchy, šatny	149,22 m ²	1,00	149,22m ²
pokoje s lůžky	380,11 m ²	1,00	380,11m ²
ordinace, vyšetřovny, atd.	32,50 m ²	1,00	32,50m ²
sklady	9,42 m ²	1,00	9,42m ²
kanceláře	96,80 m ²	1,00	96,80m ²
2. patro - celkem	1 005,55 m²		1 005,55 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	tašková
Klempířské konstrukce	měděný 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	kovová
Okna	dřevěná špaletová, plastová
Povrchy podlah	keramické dlažby, bežešvé PVC, PVC s antistatickou úpravou
Vytápění	ústřední, dálkové výměník
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	2x
Ostatní	splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody.
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	1 568
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	6 116,04
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	122 320 800
Fiktivní rok výstavby		1928
Stáří	roků	93
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	55 044 360

1.1.2 Administrativní budova č.p 1299 na st.p.č. 2775 navazující spojovacím krčkem na hlavní budovu

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí	131,50 m ²	105,20 m ²
patro	131,50 m ²	105,20 m ²
podkroví	92,10 m ²	73,68 m ²
Celkem započitatelná plocha		284,08m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí				
	administrativní prostory s přísl.	105,20 m ²	1,00	105,20m ²
přízemí - celkem		105,20 m²		105,20 m²
patro				
	bytové prostory s přísl.	105,20 m ²	1,00	105,20m ²
patro - celkem		105,20 m²		105,20 m²
podkroví				
	bytové prostory s přísl.	73,68 m ²	1,00	73,68m ²
podkroví - celkem		73,68 m²		73,68 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy částečně izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	dřevěná trámová s rovným podhledem
Krov, střecha	členitý dřevěný vázaný krov
Krytiny střech	měděný plech
Klempířské konstrukce	měděný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové,keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady

Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	původní dřevěné v dobrém technickém stavu, někde jsou náplňově v ocelových zárubních
Vrata	chybí
Okna	z větší části původní dřevěná, špaletová, zdvojená, v části plastová, některá okna jsou opatřena mřížemi a okenicemi
Povrchy podlah	původní parkety doplněny PVC krytinou
Vytápění	ústřední, dálkové
Elektroinstalace	světelná třířázková
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, boiler
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC splachovací, sprchy
Výtahy	chybí
Ostatní	požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody, kuch. linky.
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	132
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	355,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 102 000
Fiktivní rok výstavby		1945
Stáří	roků	76
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 906 100

1.1.3 Budova laboratorů hematologie a lékařské pokoje č.p. 1179 na st.p.č. 2772

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
sklep	308,00 m ²	107,80 m ²
přízemí	308,00 m ²	246,40 m ²
patro	308,00 m ²	246,40 m ²
podkroví	154,00 m ²	107,80 m ²
Celkem započitatelná plocha		708,40m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
sklep	chodba, schodiště, původní suterénní prostory	107,80 m ²	1,00	107,80m ²
	sklep - celkem	107,80 m²		107,80 m²
přízemí	vstup, chodba, schodiště, laboratoře	246,40 m ²	1,00	246,40m ²

s přísl., soc. zařízení			
přízemí - celkem	246,40 m²		246,40 m²
patro			
chodba, schodiště, původní adm. prostory, obytné prostory, soc. zařízení	246,40 m ²	1,00	246,40m ²
patro - celkem	246,40 m²		246,40 m²
podkroví			
původní prostory	107,80 m ²	1,00	107,80m ²
podkroví - celkem	107,80 m²		107,80 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy částečně izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	dřevěná trámová s rovným podhledem
Krov, střecha	mansardová s dřevěným vázaným krovem
Krytiny střech	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové, keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	původní dřevěné v dobrém technickém stavu, někde jsou náplňové v ocelových zárubních
Vrata	chybí
Okna	původní dřevěná, špaletová, zdvojená, některá okna jsou opatřena mřížemi
Povrchy podlah	původní parkety doplněny PVC krytinou, keramické dlažby
Vytápění	ústřední, dálkové
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové, ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové, litinové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, boiler
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC splachovací, sprchy
Výtahy	chybí
Ostatní	požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody, kuch. linky.
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	308
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	1 078,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	21 560 000
Fiktivní rok výstavby		1945
Stáří	roků	76
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	9 702 000

1.1.4 Administrativní budova č.p. 1064 na st.p.č. 2808- správa sítí a IT

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí	166,00 m ²	132,80 m ²
patro	166,00 m ²	132,80 m ²
Celkem započitatelná plocha		265,60m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí				
	vstup, chodba, schodiště, kancelářské prostory, soc. zařízení	132,80 m ²	1,00	132,80m ²
přízemí - celkem		132,80 m²		132,80 m²
patro				
	vstup, chodba, schodiště, kancelářské prostory, soc. zařízení	132,80 m ²	1,00	132,80m ²
patro - celkem		132,80 m²		132,80 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy částečně izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	s rovným podhledem
Krov, střecha	sedlová s dřevěným vázaným krovem
Krytiny střech	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové, keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	se zateplením
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	dřevěné
Dveře	náplňově v ocelových zárubních
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba
Vytápění	ústřední, dálkové
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, boiler
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC splachovací, sprchy
Výtahy	chybí
Ostatní	požární zajištění, alarm, lokální klimatizace, v části datové rozvody, kuch. linky.
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	166
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	332,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 640 000
Fiktivní rok výstavby		1970
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 648 000

1.1.5 Objekt oční ambulance č.p. 1384 na st.p.č. 2776/2

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí	121,00 m ²	96,80 m ²
patro	121,00 m ²	96,80 m ²
Celkem započitatelná plocha		193,60m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí	chodba, schodiště, ordinace s přísl. soc. zařízení	96,80 m ²	1,00	96,80m ²
	přízemí - celkem	96,80 m²		96,80 m²
patro	chodba, schodiště, provozní prostory	96,80 m ²	1,00	96,80m ²
	patro - celkem	96,80 m²		96,80 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy částečně izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	s rovným podhledem
Krov, střecha	pultová
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové, keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	v části se zateplením
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	kovové
Dveře	náplňové v ocelových zárubních
Vrata	chybí
Okna	dřevěná zdvojená,
Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba
Vytápění	ústřední, dálkové+el. kotel
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí

Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, boiler
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC splachovací, sprchy
Výtahy	chybí
Ostatní	splachovací WC, sprcha, umyvadla, požární zajištění, alarm
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	121
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	242,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 840 000
Fiktivní rok výstavby		1970
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 904 000

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Garáž sanitky na pozemku č. 2777/4

Jednotkové množství	m ³	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	12 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	648 000
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	421 200

1.2.2 Soubor dílen a garáží bez čp/če na st.p.č. 2776/1

Jednotkové množství	m ³	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	14 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 382 000
Stáří	roků	93
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 191 000

1.2.3 Budova bývalé márnice č.p. 1300 na st.p.č. 2771

Jednotkové množství	m ³	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 207 800

Stáří	roků	91
Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 924 680

1.2.4 Objekt trafostanice na st.p.č. 2773 a 2777/7

Jednotkové množství	m3	0,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m3	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	940 000
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	658 000

1.3. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky, stavební parcela č. 2772 zast. plocha a nádvoří – obč. vybavenost o výměře 308 m², stavební parcela č. 2773 zast. plocha a nádvoří – obč. vybavenost o výměře 65 m², stavební parcela č. 2774 zast. plocha a nádvoří – obč. vybavenost o výměře 2819 m², stavební parcela č. 2775 zast. plocha a nádvoří – objekt bydlení o výměře 174 m², stavební parcela č. 2776/1 zast. plocha a nádvoří – jiná stavba o výměře 313 m², stavební parcela č. 2776/2 zast. plocha a nádvoří – obč. vybavenost o výměře 121 m², stavební parcela č. 2777/4 zast. plocha a nádvoří – garáž o výměře 54 m², stavební parcela č. 2808 zast. plocha a nádvoří – objekt bydlení o výměře 166 m², parcela č. 2770/3 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 343 m², parcela č. 2777/7 č. ostatní plocha jiná plocha o výměře 31 m², parcela č. 2794 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 529 m². parcela č. 2777/1 rozdělena na základě GP č. 3767-38/2021 na parcely č. 2777/1 ostatní plocha zeleň o výměře 13.861m². 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
ostatní plocha	2770/3	343	250	1 / 1		85 750
zastavěná plocha a nádvoří	2771	262	500	1 / 1		131 000
zastavěná plocha a nádvoří	2772	308	500	1 / 1		154 000
zastavěná plocha a nádvoří	2773	65	500	1 / 1		32 500

zastavěná plocha a nádvoří	2774	2 819	500	1 / 1	1 409 500
zastavěná plocha a nádvoří	2775	174	500	1 / 1	87 000
zastavěná plocha a nádvoří	2776/1	313	500	1 / 1	156 500
zastavěná plocha a nádvoří	2776/2	121	500	1 / 1	60 500
ostatní plocha	2777/1	13 861	250	1 / 1	3 465 250
zastavěná plocha a nádvoří	2777/4	54	500	1 / 1	27 000
ostatní plocha	2777/7	31	250	1 / 1	7 750
ostatní plocha	2794	529	250	1 / 1	132 250
zastavěná plocha a nádvoří	2808	166	500	1 / 1	83 000
Celková výměra pozemků: 19 046 Hodnota pozemků celkem: 5 832 000					

1.4. Ocenění porovnávací metodou

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 Prodej obchodního prostoru, Nabízíme prodej komerční budovy v Rumburku o celkové ploše 410 m². 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: Dobrý 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 1,10; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,98; Celkový stav - lepší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - lepší - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší - koeficient 1,15; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodáno 1; Lokalita - srovnatelná 1; Velikost objektu - větší 1,1; Provedení a vybavení - horší 0,98; Celkový stav - lepší 1,1; Vliv pozemku - lepší 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší 1,15; Dle názoru znalce je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovitosti.	1 000,00	1 500	viz popis	4 166 667	4 167	1,57	6 542
Rumburská, Šluknov	1 083,00	1 135	viz popis	13 000 000	12 004	0,97	11 644



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 zažádat 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 1,10; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší - koeficient 1,08; Vliv pozemku - lepší - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší - koeficient 1,08;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce 0,8; Lokalita - lepší 1,03; Velikost objektu - větší 1,1; Provedení a vybavení - horší 0,8; Celkový stav - lepší 1,08; Vliv pozemku - lepší 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitost je lepší 1,08; Dle názoru znalce je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovitosti.

Variační koeficient před úpravami:	48,46 %	Variační koeficient po úpravách:	28,05 %
Započitatelná plocha	4 003,34 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 542 Kč/m ²	Minimální cena:	26 189 850 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 093 Kč/m ²	Průměrná cena:	36 402 371 Kč
Maximální jednotková cena:	11 644 Kč/m ²	Maximální cena:	46 614 891 Kč
Stanovená jednotková cena:	9 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	36 430 394 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.-3.NP	4 846,19	575	232 213	2 786 559
2.	Obytné prostory	2-3.NP	351,80	600	17 590	211 080
3.	Skladovací prostory	1.NP	250,40	450	9 390	112 680
4.	Ostatní prostory	1.NP	171,70	450	6 439	77 268
5.	Kancelářské prostory	12.NP	351,80	625	18 323	219 875
Celkový výnos za rok:						3 407 462

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	5 972
Reprodukční cena	RC	Kč	171 640 600
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	571
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 407 462
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 896 343
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	0.15 % z RC	Kč/rok	257 461
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	382 461
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 513 882
Míra kapitalizace		%	8,00
Zbývajících životnost stavby pro výpočet výnosové hodnoty		let	25
Zásobitel			10,674776
Výnosová hodnota	Cv	Kč	26 835 127

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňovaná nemovitost části „Lužické nemocnice“ areálu " Nemocnice I " se nachází v okrajové části města Rumburk u zpevněné průjezdové komunikace ulice U Nemocnice v zastavěné okrajové části města – smíšená zástavba. Jedná se o dobrou polohu z hlediska využití předmětného nemocničního areálu. Přístup z ulice U Nemocnice. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace, plyn (přípojka provedena, není dle informací využívána), elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 2881 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Předmětná nemovitost areálu " Nemocnice I" patří do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Přibližné stáří původní části se datuje 1928. Předmětný areál je hlavním areálem Lužické nemocnice v Rumburku na přibližné ploše dvou hektarů. Areál se skládá z několika objektů, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků, které tvoří jednotný funkční celek. Klady oceňované nemovitosti – dobrá lokalita, 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 31,75mil. 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.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

	Současný stav
Porovnávací hodnota	36 430 394 Kč
Výnosová hodnota	26 835 127 Kč
Věcná hodnota	87 403 840 Kč
Obvyklá cena	31 750 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	6 000 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

Poměrně dobrá lokalita ve městě, 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	2
Mapa umístění oceňované nemovitosti	2
Kopie GP	1
Fotodokumentace k 24.3.2021	26

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

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	zeleně
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

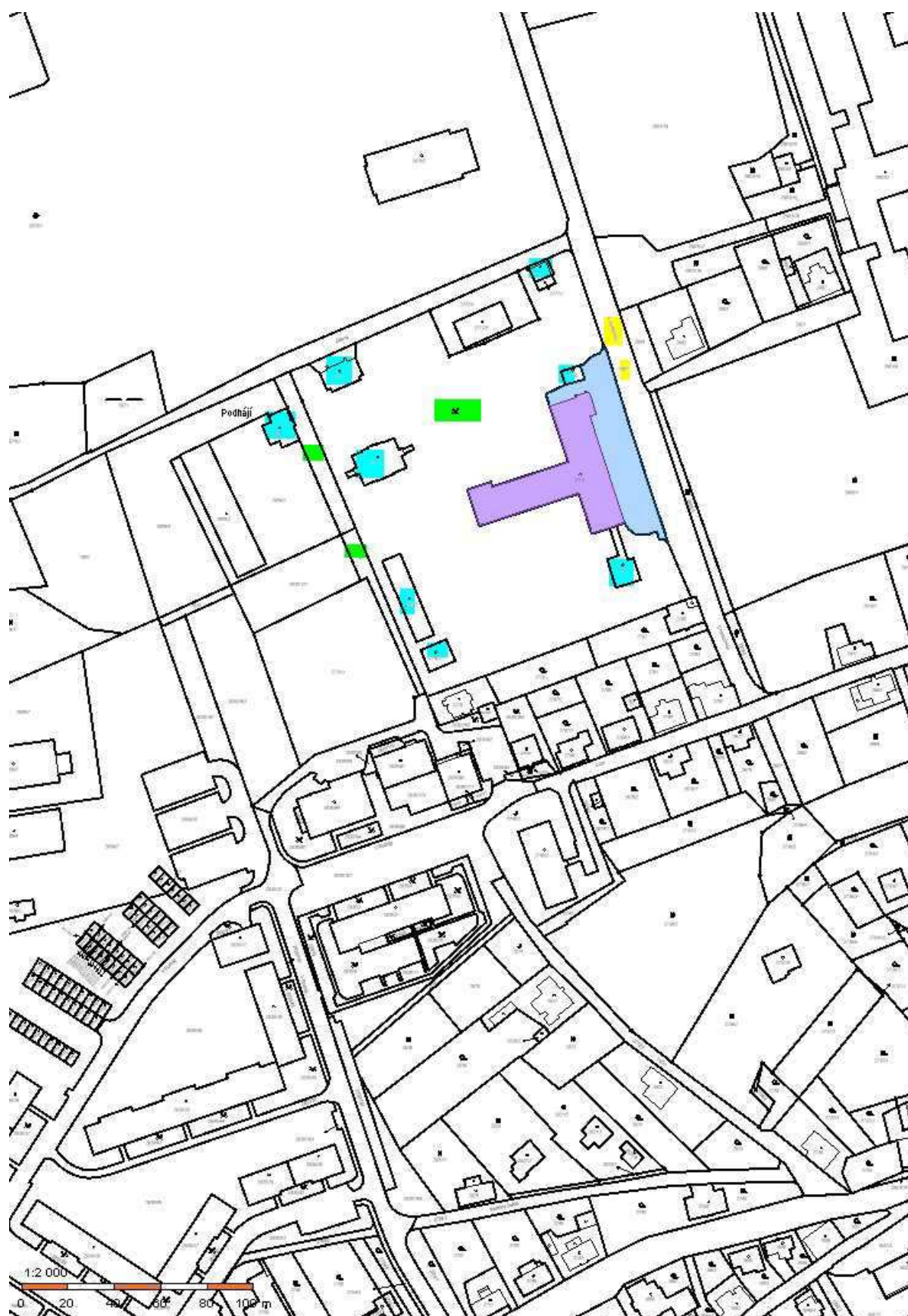
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

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

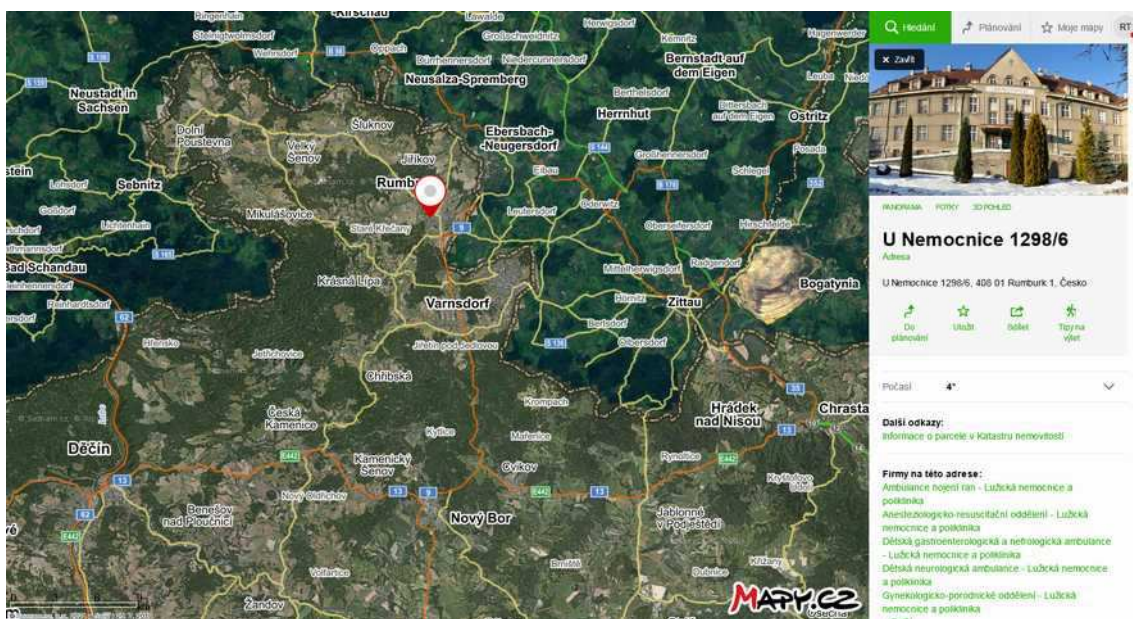
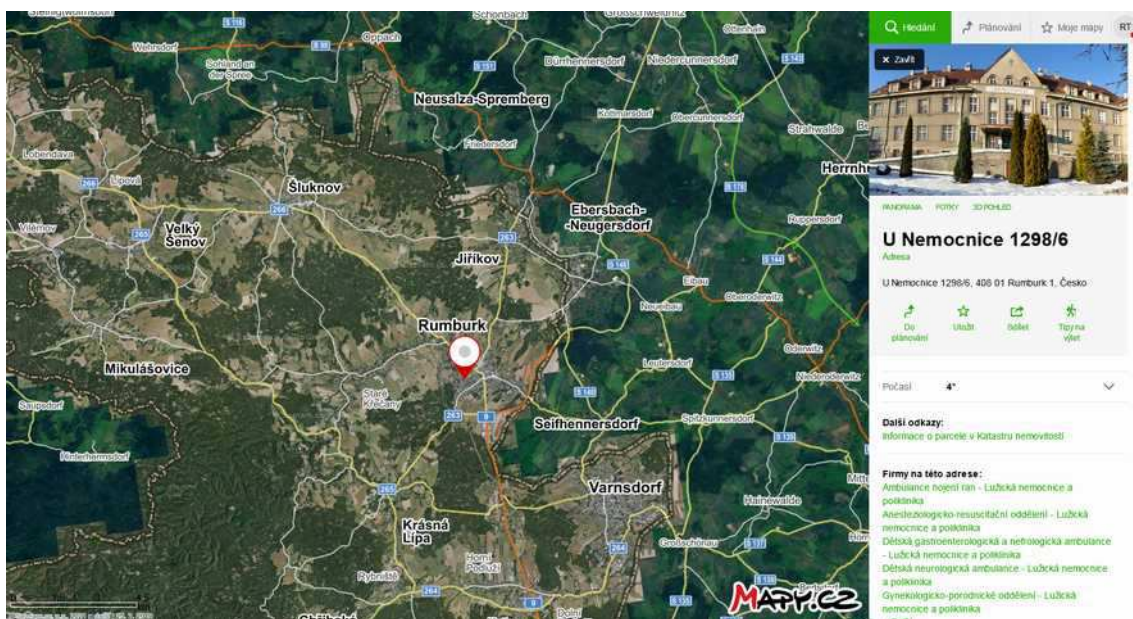
strana 2



Legenda: fialová, modrá - zast. plocha, zelená - přilehlé pozemky, žlutá přístup



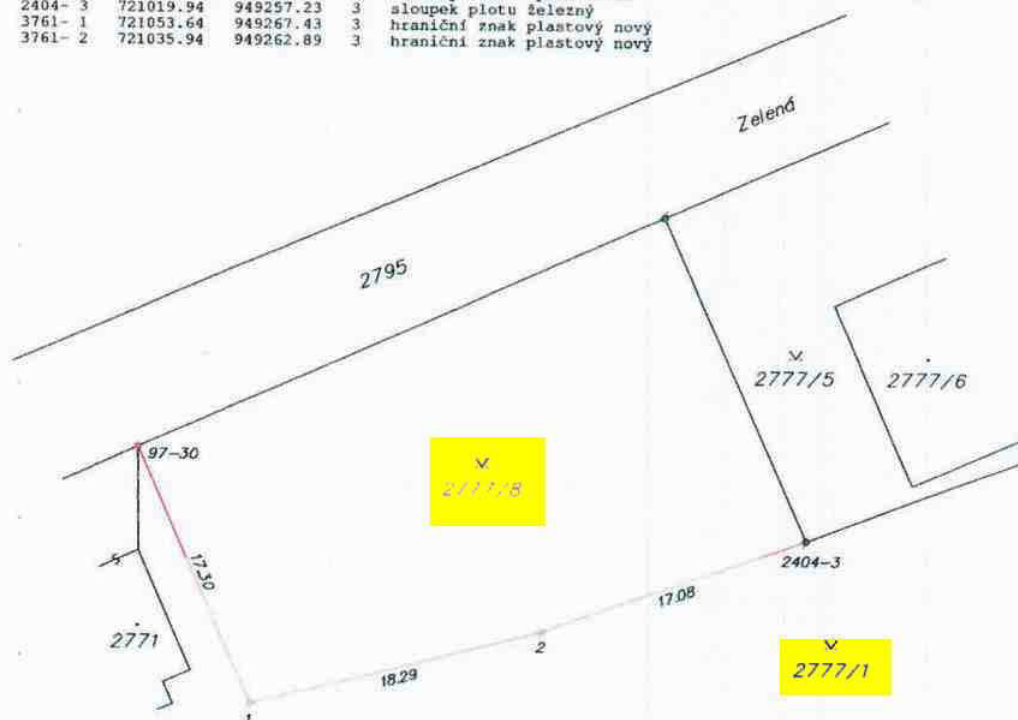




VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí	Označeného v dívěleji poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
2777/1	1	45 51	ostat. pl. zeleň	2777/1	1	38 61	ostat. pl. zeleň				2			
				2777/8		6 90	ostat. pl. zeleň				2	2777/1	3868	6 90
	1	45 51			1	45 51								

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
97-30	721060.59	949251.70	3	ocelový hřeb v podezdívce
2404-3	721019.94	949257.23	3	sloupek plotu železný
3761-1	721053.64	949267.43	3	hraniční znak plastový nový
3761-2	721035.94	949262.89	3	hraniční znak plastový nový



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Lubomír Kaván Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1671/1996 Dne: 6. března 2021 Číslo: A-11/2021 Naležetost a příměstí odpovídá přívalem předsedám.	Státní úřad zeměměřičský inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Lubomír Kaván Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1671/1996 Dne: 10.03.2021 Číslo: K-13/2021 Tento státní úřad odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě vloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
	Vyhovívatel: Pavla Kavanová Geodetická kancelář Dolní Chřibská č.p.1 40744 Chřibská Číslo plánu: 3767-38/2021 Okres: Děčín Obec: Rumburk Kat. území: Rumburk Mapový list: Varnsdorf 8-4/41 Dosavadním vlastním pozemkem byla poskytnuta možnost sčítání se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly ověřeny předepsaným způsobem. viz seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s očišтовáním parcel. KÚ pro Ústecký kraj KP Rumburk Bc. Daniel Mašek PGP-166/2021-531 2021.03.10 09:59:05 CET	Ověření státního geometrického plánu v listinné podobě.



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



administrativní budova



administrativní budova



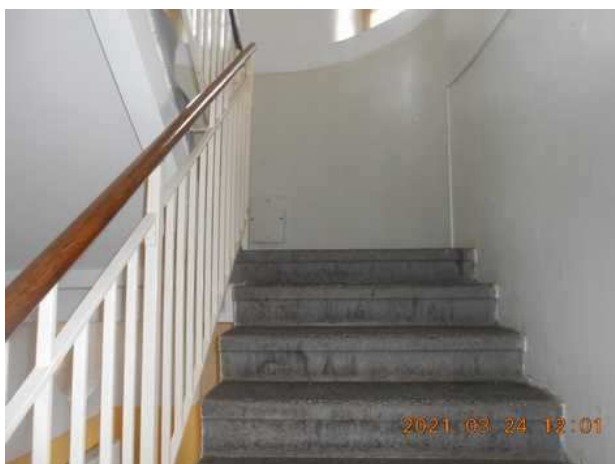
Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Přední pohled z ulice U Nemocnice hlavní objekt



spojovací krček



administrativní budova



administrativní budova



administrativní budova



administrativní budova



parcels č. 2777/1



Zadní pohled hlavní objekt



administrativní budova



Zadní pohled hlavní objekt



Zadní pohled hlavní objekt



Zadní pohled hlavní objekt



Zadní pohled hlavní objekt



objekt hematologie



Zadní pohled hlavní objekt



objekt dílny, sklady



objekt hematologie





objekt hematologie



hlavní objekt



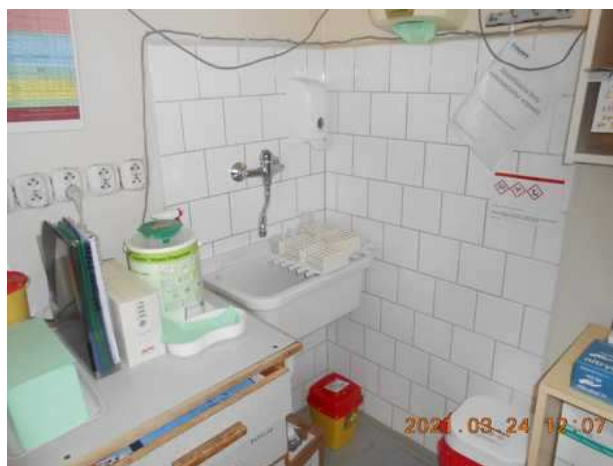
objekt hematologie



objekt hematologie



objekt hematologie



objekt hematologie



objekt hematologie



objekt hematologie



objekt hematologie



objekt hematologie



objekt IT



objekt bývalé márnice



objekt hematologie



objekt hematologie



objekt IT



objekt bývalé márnice



objekt IT



objekt IT



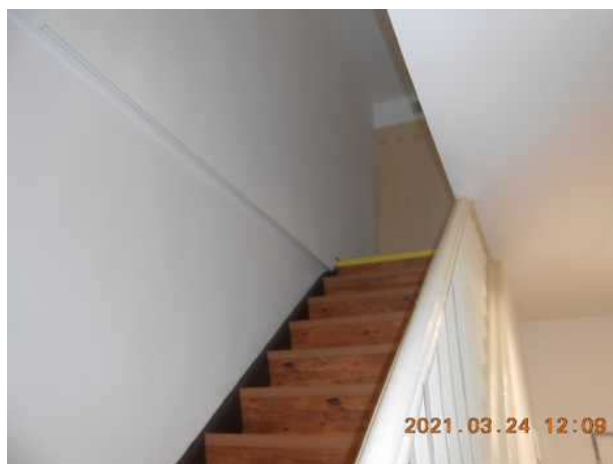
objekt IT



objekt IT



objekt IT



objekt IT



parcels č.2770/3



hlavní objekt



objekt dílny, sklady



objekt dílny, sklady



objekt dílny, sklady,



Zadní pohled hlavní objekt



objekt oční ambulance



objekt oční ambulance



objekt oční ambulance



objekt oční ambulance



parcels č. 2777/1



objekt dílny, sklady



objekt dílny, sklady



objekt dílny, sklady



Zadní pohled hlavní objekt



Zadní pohled hlavní objekt



Zadní pohled hlavní objekt



interiér hlavní objekt 1.PP



interiér hlavní objekt 1.PP



interiér hlavní objekt 1.PP



interiér hlavní objekt 1.PP



interiér hlavní objekt 1.PP



interiér hlavní objekt 1.PP



interiér hlavní objekt 1.PP



schodiště



interiér hlavní objekt 1.PP



interiér hlavní objekt 1.NP



interiér hlavní objekt 1.NP



interiér hlavní objekt 1.NP



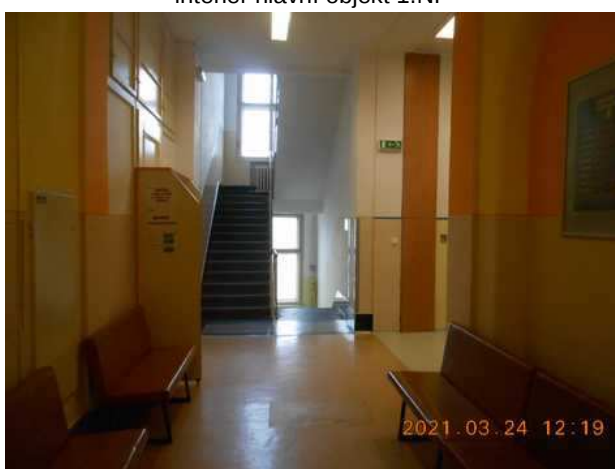
interiér hlavní objekt 1.NP



interiér hlavní objekt 1.NP



interiér hlavní objekt 1.NP



interiér hlavní objekt 1.NP



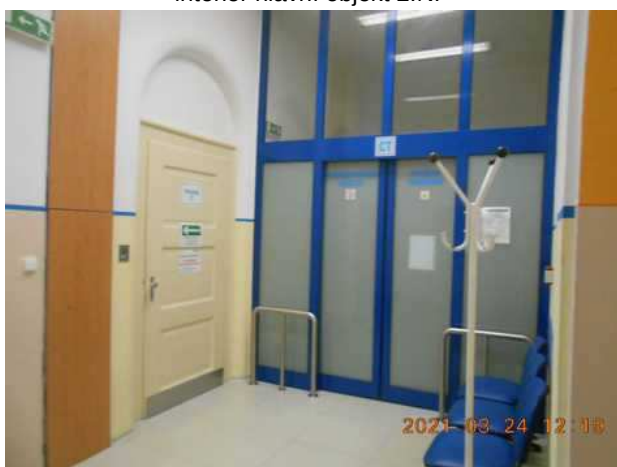
interiér hlavní objekt 1.NP



interiér hlavní objekt 2.NP



interiér hlavní objekt 2.NP



interiér hlavní objekt 2.NP



interiér hlavní objekt 2.NP



interiér hlavní objekt 2.NP



schodiště do 2.NP



schodiště do 3.NP



interiér hlavní objekt 3.NP



interiér hlavní objekt 3.NP



interiér hlavní objekt 3.NP



interiér hlavní objekt 3.NP



interiér hlavní objekt 2.NP



interiér hlavní objekt 2.NP



Hlavní vstup z ulice U Nemocnice hlavní objekt



Hlavní vstup z ulice U Nemocnice hlavní objekt



objekt garáže



objekt garáže



PŘÍLOHA Č. 3

KE SMLOUVĚ O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

Nájemní smlouvy

Na převáděné nemovité věci nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy.