



ASYX
partner ve světě realit

27.07.2023 v Jablonci nad Nisou

**Studie využitelnosti a odhad tržní ceny nemovitosti
provedený realitní kanceláří na základě místního šetření
a srovnávací metodou realizovaných prodejů**

Předmět ocenění: stavba občanského vybavení č.p. 494 Rychnov u Jablonce nad Nisou, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou na st.p.č. 591 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1031m² vše v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou a obci Rychnov u Jablonce nad Nisou

Katastrální území : Rychnov u Jablonce nad Nisou

Obec : Rychnov u Jablonce nad Nisou

Materiály sloužící k ocenění:

- 1) LV č. 10001
- 2) Kopie katastrální mapy k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou
- 3) Prohlídka oceňovaného objektu
- 4) Fotodokumentace objektu
- 5) Srovnání prodejů RK

Rekapitulace:

Konstatujeme, že se jedná o stavbu občanské vybavenosti č.p. 494 nacházející se v centrální části města Rychnov u Jablonce nad Nisou v klidné zóně v běžné zástavbě rodinných domů. Přístup k objektu je z ulice Čechova a z ulice Tovární se zpevněným asfaltovým povrchem. Doprava je možná autobusy a vlakem a hromadnou městskou dopravou

Jedná se o zděnou stavbu občanské vybavenosti, s valbovou střechou s kopulí v čele, postavený počátkem minulého století, která byla průběžně částečně modernizována. V roce 1988 byla budova přestavěna na zdravotní středisko a v roce 1995 byla přistavěna přístavba,

kteřá slouží jako lékárna. V průběhu doby byla prováděna běžná údržba, došlo k modernizaci centrálního kotle, proběhla výměna oken za plastová v roce 2011 a plášť budovy byl opatřen novým nátěrem. Objekt se skládá z hlavní budovy a zděné přístavby, do hlavní budovy je vstup z ulice Čechova a do přístavby je vstup z ulice Tovární. Nemovitost slouží jako zdravotní středisko a lékárna. Střecha hlavní budovy je pokryta plechem a střecha přístavby je pokryta eternitem, přístavba má pultovou střechu. Okna v budově jsou nová plastová, krom suterénu. Zdivo je cihelné celistvé, kamenné základy. V suterénu domu se nachází sklepní a technické prostory - kotelna.

V budově se nachází zádveř, dále pak chodba s kamennými schody do 2.NP. Dále se v 1.NP nachází šest prostorných místností, sociální zařízení a menší místnosti sloužící jako sklady. Přístavba disponuje osmi místnostmi a vlastním sociálním zařazením.

Ve 2.NP domu se taktéž nachází šest prostorných místností, sociální zařízení a sklady.

Ve 3.NP domu se nachází pět prostorných místností, koupelna a sklad.

V podkroví domu využité jako půda dává další potenciál k případné vestavbě.

Do domu je zaveden elektrický proud 220/380 V, veřejný vodovod a zemní plyn. Splašky jsou svedeny do kanalizace. Vytápění objektu centrální plynové kotle. Přístavba má svůj vlastní plynový kotel. Součástí objektu je vydlážděná plocha, sloužící jako parkoviště.

Lze konstatovat, že objekt je specifický svým určením na provoz ordinací a lékárny, stejně dobře by se dal využít na provoz kanceláří, drobnou výrobu či prostory eshopu s možností skladového zázemí. S ohledem na dispozice místností v patrech by bylo možné využití na rekonstrukci objektu na bytové jednotky sloužící k budoucímu pronájmu či prodeji.

Srovnávací ceny:

(dle prodejů RK)

1. Rozestavěná novostavba Rychnov u Jablonce nad Nisou – 3.400.000,- Kč
2. Rodinný dům Jablonec nad Nisou, ulice Lesní – 5.750.000,-Kč
3. Rodinný dům Liberec, Ruprechtice, ulice Kropáčkova – 8.200.000,-Kč

- Cena při prodeji celé nemovitosti

5.800.000,- Kč

(slovy: pět milionů osm set tisíc korun českých)

- Ceny při prodeji po částech za patro

2.000.000,-Kč

(slovy: dva miliony korun českých)

- Cena po rekonstrukci při výstavbě 6ti bytových jednotek o velikosti 2+kk za jednotku

2.600.000,-Kč

(slovy: dva miliony šest set tisíc korun českých)

- Cena za pronájem po rekonstrukci při výstavbě 6ti bytových jednotek o velikosti 2+kk za jednotku za měsíc

9.000,-Kč
(slovy: devět tisíc korun českých)

- Pronájem nebytových prostor v přízemí domu za měsíc

15.000,-Kč
(slovy: patnáct tisíc korun českých)

- Prodej nebytových prostor v přízemí domu

2.200.000,-Kč
(slovy: dva miliony dvě stě tisíc korun českých)

Toto konstatování tržních cen je pouze orientační a může se s rostoucí nebo klesající poptávkou na trhu s rodinnými domy, byty a nebytovými prostory jakožto i dalšími okolnostmi v závislosti na čase měnit.

V Libereckém kraji meziročně poklesla cena nemovitostí o 4,1% - meziroční srovnání cen 08/2022 vs. 08/2023.

Doporučujeme změnu územního plánu, změnu užívání, vyhotovení prohlášení vlastníka s rozdělením na konkrétní bytové jednotky.

Dále doporučujeme přízemí ponechat jako nebytové prostory a pronajmout, není zde potřeba větších investic. Ostatní patra přestavět na bytové jednotky o velikosti 2+kk a následně je pronajímat. Z dlouhodobého hlediska se jedná o nejvýhodnější investici.

za realitní kancelář ASYX reality, s.r.o.
Mgr. David Fernecký





