



**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. 498 Rychnov u Jablonce nad Nisou, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou na st.p.č. 1177/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 282m<sup>2</sup>, p.č. 1178/1 – zahrada o výměře 226m<sup>2</sup>, p.č. 1163/24 – zahrada o výměře 432m<sup>2</sup>, p.č. 1163/43 – trvalý travní porost o výměře 6m<sup>2</sup> 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. 498 nacházející se v okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou v klidné zóně v běžné zástavbě rodinných domů. Přístup k objektu je z ulice Květinová se zpevněným asfaltovým povrchem. Doprava je možná autobusy a vlakem a hromadnou městskou dopravou

Jedná se o zděnou stavbu občanské vybavenosti, s mansardovou střechou, postavenou počátkem minulého století. V průběhu doby byla prováděna běžná údržba, došlo k modernizaci centrálního kotle. Nemovitost slouží jako knihovna a studio základní umělecké

školy. Střecha hlavní budovy je pokryta plechem a střecha přístavby je pokryta eternitem, s patřičným oplechováním. Okna v budově jsou původní dřevěná. Zdivo je cihelné celistvé, kamenné základy. V suterénu domu se nachází sklepní a technické prostory - kotelna.

V budově se nachází zádveří, dále pak chodba s dřevěnými schody do 2.NP.

V 1.NP nachází čtyři místnosti sloužící jako knihovna a sociální zařízení.

Ve 2.NP domu se nachází tři místnosti, sloužící jako studio ZUŠ.

V podkroví domu jsou prostorné úložné prostory.

Do domu je zaveden elektrický proud 220/380 V, veřejný vodovod a zemní plyn. Splašky jsou svedeny do kanalizace. Vytápění objektu centrální plynové kotle.

Součástí objektu je zahrada v okolí domu.

K charakteru objektu lze konstatovat, že stavba svým určením měla sloužit jako reprezentativní objekt využívaný k bydlení a podnikání tehdejšího investora a vlastníka. Současný historicky lety prověřený provoz, kdy objekt sloužil a stále slouží občanům města Rychnova jednoznačně determinuje i její využití do budoucna, kdy s ohledem na charakter stavby a jejich úprav celkové pojetí bude jen velmi těžko hledat na trhu reálného zájemce.

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

#### **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

**5.300.000,- Kč**

**(slovy: pět milionů tři sta tisíc korun českých)**

- Cena nájmu celé nemovitosti za měsíc

**15.000,- Kč**

**(slovy: patnáct 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.

Doporučujeme ponechat jako nebytové prostory a pronajmout. Budova má historickou hodnotu, která se nepromítne v tržní ceně při případném prodeji budovy.

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



