

Odhad obvyklé ceny nemovité věci *č.62/2021*



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Rodinný dům č.p. 183
Katastrální údaje:	Obec: Družec, Katastrální území: Družec, Číslo LV: 13
Pozemky:	St. 191; součástí pozemku je stavba, 859/14
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl 5 / 8
Vlastník pozemků:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl: 5 / 8

OBJEDNATEL

Adresa:	EURODRAŽBY.CZ a.s. Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419
---------	--	--------------------------------

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. – znalecká kancelář Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339 DIČ: CZ02777339
Telefon:	735 038 308	
e-mail:	info@zuom.cz	

ÚČEL Odhadu: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 9 stran

Oceněno ke dni 8.11.2021

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Účel odborného odhadu
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. KOMENTÁŘ K UČENÍ OBVYKLÉ CENY
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. KONCESNÍ LISTINA
 - Koncesní listina

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Rodinný dům č.p. 183
Adresa nemovitosti	Obec: Družec, Katastrální území: Družec, Číslo LV: 13
Pozemky:	St. 191; součástí pozemku je stavba, 859/14

ÚČEL ODBORNÉHO ODHADU (stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny pro potřeby objednatele.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY (Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	Rodinný dům č.p. 183
Adresa nemovitosti	Obec: Družec, Katastrální území: Družec, Číslo LV: 13
Pozemky:	St. 191; součástí pozemku je stavba, 859/14

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace dne 6.11.2021 mezi 13:00-13:30, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení předmětu ocenění. Další popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Družec je obec ve středních Čechách, necelých 7 km jihozápadně od Kladna. Obec má rozlohu 7,12 km² a žije zde přibližně 1 100 obyvatel. Ke Družci patří také samota Motlovna. Obec má základní školu 1. stupně, obchod, restauraci, působí zde fotbalový oddíl Sokol Družec.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Rodinný dům č.p. 183 je samostatně stojící objekt a je tvořen 1. PP, 1. NP a 2.NP. RD je zděný se sedlovou střechou a krytinou z bet. tašek. RD je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné (cihly, tvárnice), stropy pravděpodobně rovné. Klempířské prvky jsou plechové, opatřeny nátěrem, v části poškozené či chybějící. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější se nevyskytují. Vnitřní keramické obklady předpokládány v koupelně a v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné. Okna dřevěná. Podlahy dřevěné event. v části dlažba nebo beton. Vytápění předpokládáno ÚT s kotlem na TP, event. lokální na TP, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru, rozvod TUV i SV, vnitřní kanalizace je provedena. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veř. kanalizaci. Na stavba RD dále navazuje garáž a rozestavěný přístavek. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, oplocení, další stavby-garáž. RD je k celkové rekonstrukci, neudržován, nevyužíván. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitosti/pozemku odhadnuty.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha		
	m ²	m ²	m ²		
Cca 5+1	150	756	120		
KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT na TP				

Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- na jaké inženýrské sítě možné připojit nebylo na místě zjištěno.

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v centrální části obce Zdětín.				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. č.3		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - nezjištěno

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací.
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba

Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV týkající se oceňovaného podílu

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem

ZDŘ-7/2021-203

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem - zobrazení obvodu vedlejší budovy

ZDŘ-7/2021-203

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ne	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího).
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

- + s nemovitostmi se běžně obchoduje
- + klidná lokalita nedaleko Kladna
- + výměra pozemků k RD

Slabé stránky nemovitosti

- RD k celkové rekonstrukci

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 4.850.000,-Kč – 6.700.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určíme obvyklou cenu na 5.500.000,-Kč.

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 5/8. Samostatný spoluvlastnický podíl je obtížněji prodejny a jeho nákup bývá většinou předmětem spekulativní koupě. Z tohoto důvodu bývá jeho cena výrazně nižší, než prosté matematické vyjádření tohoto podílu (na základě zkušeností a dostupných informací lze konstatovat, že až o 40 %). S ohledem na charakter oceňované nemovitosti a lokalitu předpokládám v tomto případě menší míru omezení a to cca 20 %.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 5/8

3.500.000,- Kč

Oceněno ke dni 8.11.2021

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. Koncesní listina

Vydána dle §71 odst. 2 živnostenského zákona dne 04.03.2015 Magistrátem města Pardubice pro předmět podnikání – oceňování majetku pro – věci movité a věci nemovité.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	2

Osvědčení:

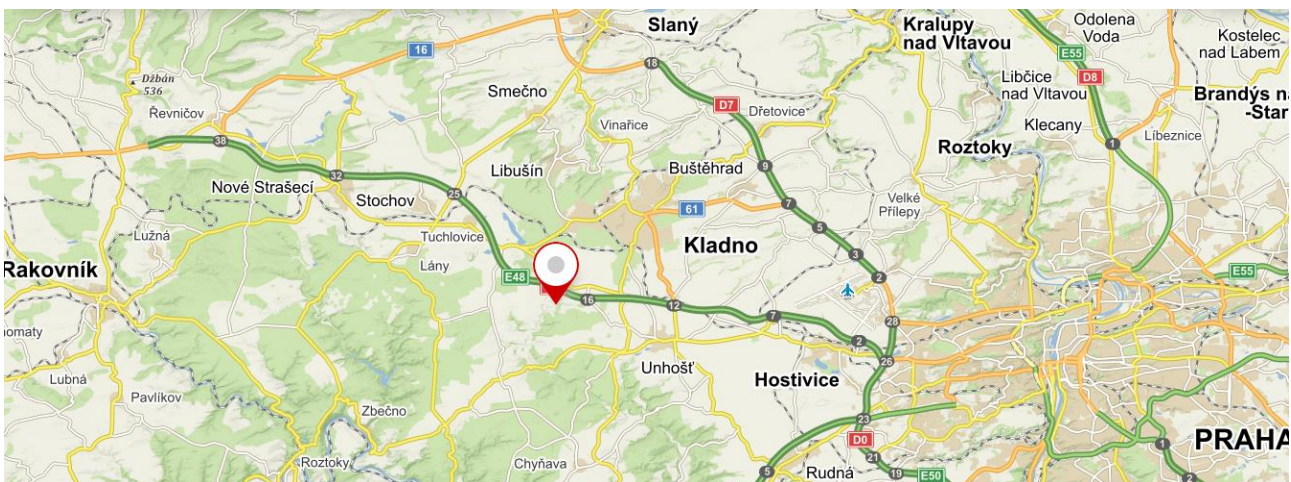
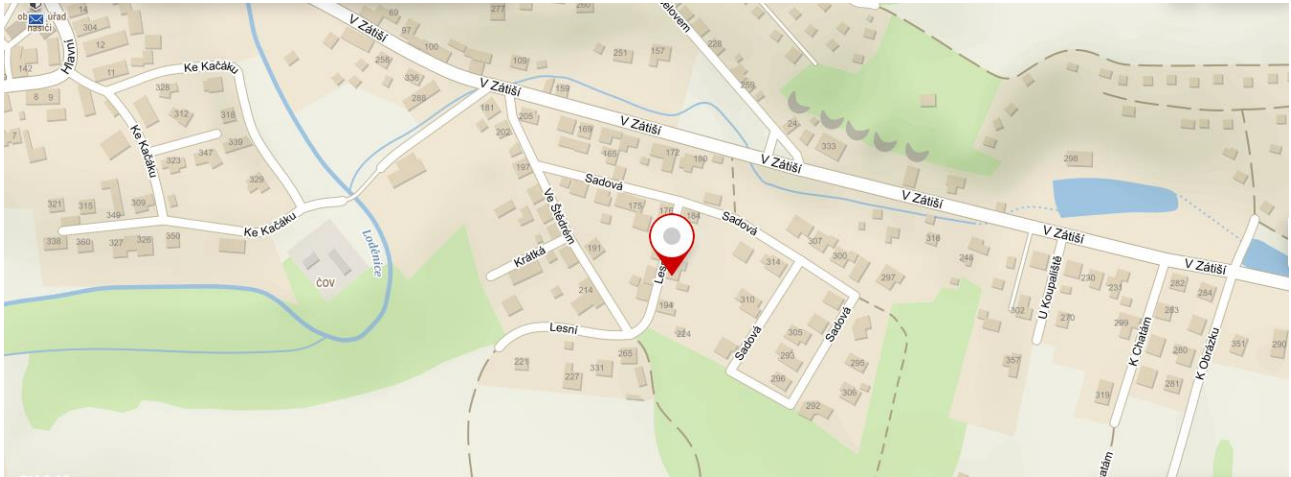
Výše podepsaná znalecká kancelář tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI, OBCE



FOTODOKUMENTACE











Srovnatelné nemovité věci:



Prodej rodinného domu 105 m², pozemek 992 m² Na Skalce, Lhota

Cena : 6 700 000 Kč

RD v původním stavu na výjimečném pozemku v lokalitě Lhota u Kladna, nedaleko golfového hřiště v Horním Bezděkově. Pozemek je v klidné části obce a má výměru 992m². Nachází se v mírném svahu s krásným výhledem do přírody. Stávající RD je určen k rekonstrukci, má dispozici 4+1 a sklep. Na pozemek je přivedena elektřina, vodovod, kanalizace. Výborná dopravní dostupnost do Kladna a do Prahy 25min.



Prodej rodinného domu 123 m², pozemek 437 m² Kladenská, Lhota

Cena: 4 999 000 Kč

Podsklepený rodinný dům před rekonstrukcí o velikosti 3+1 s nevyužitým půdním prostorem v obci Lhota u Kamenných Žehrovic. Dům je postaven na rovinatém pozemku v klidné obecní zástavbě. Základní dispoziční řešení domu nabízí 3 obytné místnosti a kuchyň. Hlavní místností domu je prostorná vstupní chodba o velikosti 12 m² se vstupem do komory, chodby s koupelnou a samostatným záchodem, vstupem do sklepa, na půdu a obytné části domu. V domě je prostorná půda o velikosti 95m², kde je možné provést půdní vestavbu a sklep o velikosti 11 m². Obytná plocha domu včetně nevyužitých půdy a sklepa je 197 m². Změnou dispozic a rekonstrukcí může nový majitel vytvořit dvougenerační bydlení o dvou bytových jednotkách s vlastním sociálním zařízením a vlastním vchodem. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody bojlerem. K domu náleží zahrada s vlastní studnou a přístavky, které slouží jako skladovací prostory. Dům je napojen na městský

vodovod a kanalizaci. Skvělá dopravní dostupnost do Kladna 10 minut, Berouna 15 minut a Prahy 25 minut. Nájezd na D6 vzdálen 5 minut jízdy. Zastávka MHD se nachází 300 m od domu. Ve Lhotě je obchod a restaurace. V nedaleké Žilíně je mateřská škola a základní škola. Ostatní občanská vybavenost se nachází v Kamenných Žehrovicích, Kladně či Berouně.



Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 398 m² Pletený Újezd, okres Kladno

Cena: 4 850 000 Kč

Dům je v původním udržovaném stavu s možností rozšíření o půdní vestavbu a případně i přístavbu do zahrady. Celková plocha pozemku činí 398 m², aktuální podlahová plocha přízemí 70 m² + přístavek za domem. Dispoziční řešení je nyní 2+1 bez koupelny. Okna jsou novější plastová. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, přípojka kanalizace a plynu na hranici pozemku, na pozemku je vlastní funkční studna a původní chlívký. Vjezd na pozemek vybudován. Ze vstupní haly vedou dveře do menšího sklepa a na půdu vhodnou k vestavbě dalších pokojů. Dvě stávající místnosti v přízemí je možno propojit na větší obývací pokoj případně spojený s kuchyňským koutem. Uprostřed domu je komín, do kterého byla napojena kamna na TP. Na zahradě je prostor pro venkovní posezení i menší bazén a po výměně plotu i dostatek soukromí. Největší předností nabízené nemovitosti je její poloha v obci s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dojezdovou vzdáleností do sousedního Kladna i velice rychlým dojezdem po D6 do hlavního města.