

Министерство образования Красноярского края  
краевое государственное бюджетное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Красноярский аграрный техникум»

Рассмотрено на заседании цикловой комиссии экономико- правовых дисциплин	«Утверждаю» Зам. директора по УР Красноярского аграрного техникума
Протокол № ___ от «__» _____ 20__ г.	_____ Т.М.Тимофеева
Председатель цикловой комиссии _____ Путинцев С.И.	«__» _____ 20__ г.

**Методическое пособие**  
для курсового проектирования по МДК 04.01  
«Оценка недвижимого имущества»

Разработала преподаватель:  
Малькова А.П.

Красноярск  
2016

Форма титульного листа курсовой работы представлена в Приложении 1.

## **Курсовая должна содержать следующие разделы:**

### **Введение**

В данном разделе необходимо раскрыть сущность оценочной деятельности, поставить основную цель и задачи курсового проектирования. Раздел должен быть не более 2 страниц печатного текста.

### **Сопроводительное письмо**

В сопроводительном письме необходимо описать объект оценки, нормативную базу оценки и сроки проведения оценки в следующей форме:

#### ***Примерная форма сопроводительного письма:***

Оценщиком название фирмы согласно договора реквизиты договора, произведен осмотр и оценка указать какой вид оценки и для каких целей, а также описать объект оценки и его точное местоположение.

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с: (указать нормативную базу оценочной деятельности)

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_.

Оценка проведена по состоянию дата оценки, исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены в период сроки оценки.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, \_\_\_\_\_ стоимость объект оценки и его местоположение составляет:  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )рублей.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятное значение стоимости объекта оценки с учетом всех поправок составляет:  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )рублей.

Специалист по оценке земельно-имущественных прав \_\_\_\_\_ ФИО.

Сопроводительное письмо составляется на отдельном листе и носит информационный характер.

## **Раздел 1. Общие сведения**

### **1.1. Основные факты и выводы**

Общая информация,  
идентифицирующая  
объект оценки  
Итоговая величина  
стоимости  
объекта оценки

### **1.2. Задание на оценку**

Объект оценки  
Имущественные права на объект  
оценки  
Оцениваемые права  
Цель оценки  
Предполагаемое использование  
результатов оценки и связанные  
и  
этим ограничения

Вид стоимости  
Дата оценки  
Дата составления отчета  
Период проведения работ по  
оценке  
объекта  
Собственник(и)  
Основание для проведения  
оценки  
Стандарты оценки

### 1.3. Сертификат рыночной стоимости

Данный сертификат дает удостоверение подлинности следующих фактов:

- Утверждения и факты являются правильными и соответствуют действительности;
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются независимыми;
- Отсутствует текущий имущественный интерес к оцениваемому объекту, нет обязательств по отношению к объекту или его владельцу;
- Анализ, мнение и заключения соответствуют требованиям:
  - Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
  - Федерального Закона Российской Федерации от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ;
  - Федерального стандарта оценки ФСО №1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 г. №256;
  - Федерального стандарта оценки ФСО №2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 г. №255;
  - Федерального стандарта оценки ФСО №3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 г. №254.
- Оценка объекта оценки была произведена в индивидуальной форме.

### 1.4. Сделанные допущения и ограничивающие условия.

Оценка объекта произведена в соответствии со следующими допущениями:

- при оценке упор был произведен на достоверность правоустанавливающих документов на оцениваемый объект;
- в курсовой также использовались данные печатных источников.

### 1.5. Сведения о заказчике оценки

Заказчик: \_\_\_\_\_.

Реквизиты: \_\_\_\_\_.

### 1.6. Сведения об оценщике

Оценщик: \_\_\_\_\_.

Реквизиты: \_\_\_\_\_.

Лицензия на осуществление оценочной деятельности № 24 50150\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, выдана \_\_\_\_\_.

Полис страхования гражданской ответственности оценщика № АА24 502016-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, выдан \_\_\_\_\_.

## Раздел 2. Определение основных оценочных понятий (терминов)

Второй раздел курсовой работы должен раскрыть значения всех основных терминов, которые используются в современной практике оценочной деятельности.

Выпускник данной специальности в своей курсовой работе должен описать и дать определения следующим понятиям:

- **Недвижимость (недвижимое имущество);**
- **Движимое имущество;**
- **Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ);**

- Метод сравнения продаж;
- Единица сравнения;
- Корректировка (поправка);
- Процедура (процесс) оценки;
- Здания;
- Сооружение;
- Земельный участок;
- Помещение;
- Улучшения;
- Инвентарный номер объекта;
- Объект оценки;
- Оценка;
- Разрешенное использование;
- Сервитут;
- Рыночная арендная плата;
- Полезность;
- Затраты (прямые и косвенные) в строительстве;
- Стоимость (восстановительная, замещения, ликвидационная, балансовая, меновая, утилизационная, страховая, рыночная, инвестиционная, залоговая и т. д.);
- Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС);
- Смета (строительная);
- Износ (устраняемый, неустраняемый, экономический, физический, функциональный, накопленный);
- Остаточная экономическая жизнь;
- Нормативный срок службы;
- Срок оставшейся экономической жизни объекта;
- Срок физической жизни;
- Экономическая жизнь;
- Эффективный возраст объекта;
- Цена (в строительстве);
- Чистый операционный доход(ЧД).

После основной терминологии следует краткий обзор трех основных подходов к оценке объекта, выбор основного подхода к оцениваемому объекту. Во всех курсовых работах основным подходом будет сравнительный, т.к. имеется свободный доступ к информации по объектам-аналогам.

Последним пунктом будет обоснование выбора видов стоимости (не менее 2 видов) исходя из целей оценки, описание основных положений и нюансов процесса оценки.

### **Раздел 3. Объем, этапы и структура процесса оценки**

В данном разделе необходимо описать:

- основные этапы проведения оценки;
- структуру процесса оценки;
- описать более подробно самые важные этапы.

Структуру процесса оценки можно сделать в виде таблицы:

Постановка задачи	- - - -
Составление плана работ	- - - -
Сбор и обработка информации	-

	-
	-
Определение варианта ННЭИ	- - - -
Оценка стоимости объекта на основе одного подхода	-
Согласование результатов	- - - -
Оценка второго вида стоимости объекта	-
Составление отчета об оценке	-

#### **Раздел 4. Краткое описание города (района города, поселка), в котором находится объект оценки**

Описание необходимо проводить по следующей схеме:

- дата основания города (района города, поселка);
- площадь города (района города, поселка);
- протяженность дорог;
- климатические характеристики;
- исторический очерк;
- промышленность города (района города, поселка);
- инфраструктуры города (района города, поселка);
- типичность застройки.

Также необходимо будет составить карту транспортной доступности данного города, района города или поселка в виде таблицы:

Город (населенный пункт)	Расстояние по карте (в км)	Направление
Железнодорожск*	16*	СВ*

\* - пример заполнения таблицы.

В таблице следует указать не менее 7-10 городов или населенных пунктов.

#### **Раздел 5. Юридическое обоснование права собственности**

Здесь необходимо описать документы, подтверждающие право собственности на объект.

#### **Раздел 6. Местоположение и описание объекта недвижимости**

Данный раздел заполняется по форме практического занятия № 6-8 «Описание объекта оценки». Формы для заполнения приведены в Приложении 2-3. Все необходимые данные студент собирает самостоятельно при помощи различных источников (библиотеки, электронные карты и справочники). Также необходимо перед описанием разместить схему расположения объекта оценки с условным обозначением объекта оценки.

Необходимо также сделать подробное описание здания (объекта оценки) по следующим характеристикам:

- текущее использование;
- этажность квартиры;
- типичное использование окружающей недвижимости;
- состояние окружающей среды;
- фасад дома.

Строительные характеристики здания:

- фундамент;
- стены;
- перегородки;
- перекрытия;
- полы;
- окна;
- двери;
- внутренняя отделка;
- санитарно- и электротехнические работы;
- год постройки;
- фактический возраст дома;
- нормативный срок эксплуатации;
- капитальные ремонты.

Описание помещения (помещений):

- количество на этаже;
- общая площадь объекта, в т.ч. жилая;
- число комнат;
- этажность здания;
- этаж помещения;
- высота внутри помещения;
- материал конструкций и стен;
- необходимость ремонта.

После всех описание в курсовую работу необходимо вставить поэтажные планы или схемы планировки.

После схем нужно произвести описание внутренней отделки всех помещений, которые необходимо пронумеровать на схеме или плане по 4 основным параметрам:

- полы;
- стены;
- потолок;
- окна и двери.

### **Раздел 7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта недвижимости**

В данном разделе необходимо описать процесс анализа ННЭИ объекта, его основные принципы и подходы. Также необходимо выяснить каким самым наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования является вариант для нашего объекта оценки. Необходимо также привести обоснованные выводы по выбранному варианту для объекта оценки.

### **Раздел 8. Выбор подхода к оценке**

Раздел подразумевает выбор основного подхода оценки с учетом факторов и структуры рынка, к которому принадлежит объект оценки. Для каждого подхода описываются все преимущества и недостатки с учетом сопоставления факторов рынка. В итоге делается вывод на основании какого подхода будет проводиться оценка объекта. Вывод должен быть с четкими обоснованиями.

### **Раздел 9. Оценка объекта недвижимости сравнительным (доходным, затратным) подходом**

Описывается подход к оценке, на основании которого она будет проводиться. Учитываются также нюансы его применения именно для этого объекта оценки и рынка, на котором он расположен.

Но ввиду того, что для большинства курсовых работ будет применяться сравнительный подход (более 80%), необходимо будет учесть поправки, которые будут вноситься в процессе оценки объекта данным подходом.

Последовательность внесения поправок:

**а) на дату продажи (предложения):**

1 – для объектов-аналогов, которые в данный момент выставлены на рынке;

0,9 – были проданы 1 месяц назад;

0,7 – были проданы 3 месяца назад;

0,5 – были проданы 6 месяцев назад.

**б) на площадь (масштаб):**

1 – для объектов-аналогов, которые по площади одинаковы с объектом оценки;

Процентное соотношение поправок находится при помощи пропорции.

**Пример:** площадь объекта оценки 50 кв.м., а объекта-аналога – 46 кв.м.

$(46\text{кв.м.}/50\text{кв.м.}) * 100\% = 92\%$  или 0,92.

Таким же образом вычисляются поправки на жилую площадь.

**в) на этаж:**

1 – для квартир, расположенных на средних этажах, а на 5% ниже для квартир на двух первых и крайних этажах.

**г) на физический износ:**

Поправка на физический износ определяется отношением физического износа оцениваемого объекта к физическому износу объекта-аналога по формуле:

$I_{\text{ф}} = (1 - I_{\text{фо}}/100)/(1 - I_{\text{фа}}/100)$ , где

$I_{\text{фо}}$  – физический износ оцениваемого объекта;

$I_{\text{фа}}$  – физический износ объекта-аналога.

Физический износ оцениваемого объекта и объектов-аналогов определяется методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое выражается в формуле:

$I = (\text{ЭВ}/\text{ФЖ}) * 100 = (\text{ЭВ}/(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})) * 100$ , где

$I$  – износ;

$\text{ЭВ}$  – эффективный возраст;

$\text{ФЖ}$  – типичный срок физической жизни;

$\text{ОСФЖ}$  – оставшийся срок физической жизни.

**д) на конструктивы:**

Поправку для данного расчета принимаем в размере 1,00, т.к. аналоги не имеют значительных отличий своих строительных характеристик от объекта оценки. В исключительных случаях мы можем прибавить или отнять 0,05.

**е) на планировку:**

Если в некоторых аналогах она улучшенная, то это будет 1, для объектов стандартной планировки поправка равна 0,98, а для квартир с нестандартной планировкой поправка равна 0,95.

**ж) на площадь кухни:**

1 – для объектов, где площади кухонь примерно совпадают;

0,98 – если площадь кухни меньше на 1-2 кв.м.;

0,95 – если площадь кухни меньше на 3 кв.м. и более;

1,02 – если площадь кухни больше на 1-2 кв.м.;

1,05 – если площадь кухни больше на 3 кв.м. и более.

**з) на отделку (ремонт):**

1 – для объектов с самой хорошей отделкой (евроремонт, недавний косметический ремонт хорошего качества);

0,95 – для объектов со средним ремонтом (ремонт среднего уровня или был проведен недавно);

0,9 – для объектов с плохим ремонтом (проводился давно или вообще отсутствует).

**и) на район:**

1 – для объектов, расположенных в центре города, поселка или иного населенного пункта или в близости от него;

0,95 – для объектов на расстоянии 5-20 км от центра города, поселка или иного населенного пункта;

0,9 – для объектов на расстоянии 15-30 км от центра города, поселка или иного населенного пункта;

0,8 – для объектов на окраинах.

**к) на расположение внутри района:**

Здесь поправка может варьироваться от 1 до 0,75 в зависимости от того как близко объект расположен к транспортным путям, каково его благоустройство, какие объекты инфраструктуры рядом с ним и другие факторы.

**л) на уторговывание:**

Стандартные скидки составляют от 0% до 15% в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельным его сегментам. Поправки на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на анализе рынка недвижимости.

1 – если торг не уместен;

0,98 – если торг предполагает уступку 5%;

0,96 – если торг предполагает уступку 10%;

0,93 – если торг предполагает уступку 15%.

В итоге проводится оценка однородности выборки поправок, которая рассчитывается по формуле:

$$V = \sqrt{(\sum(C_r - (\sum C_r / K)) / (K - 1)) / (\sum C_r / K)}, \text{ где}$$

**V** – коэффициент вариации;

**C<sub>r</sub>** – r-е значение выборки;

**K** – количество значений в выборке.

Результаты расчета поправок необходимо вносить в таблицу:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Адрес		ул. Мая*				
Район		г. Канск*				
Общая площадь, кв.м.		44*				
Жилая площадь, кв.м.		28*				
Площадь кухни, кв.м.		9*				
Цена предложения		1900000*				
Источник информации		«Купи-продай» №4 от 01.02.11г.*				
Категория цены		Цена предложения*				
Стоимость 1 кв.м. площади, руб.		43182*				
<b>Описание</b>						
Условия сделки		торг, наличные*				
Дата продажи		3 мес.*				
Привлекательность		Средняя*				



Планировка		н/п*				
Этаж/этажность/ материал стен		5/9п*				
Состояние, отделка		Обои, с/у раздел., ванная – кафель, полы – линолеум, кафель, окна – ПВХ, состояние хорошее*				
Благоустройство двора		Парковка, детская площадка, сквер*				
Транспортная доступность		Средняя*				
Эффективный возраст, лет		34*				
Физический износ, %		24*				
Расчет поправок						
На дату продажи		1,00*				
Скорректированная цена						
На масштаб		1,00*				
Скорректированная цена						
На этаж		1,00*				
Скорректированная цена						
На физический износ		0,98*				
Скорректированная цена						
На конструктивы		0,98*				
Скорректированная цена						
На планировку		1,00*				
Скорректированная цена						
На площадь кухни		1,00*				
Скорректированная цена						
На отделку		0,95*				
Скорректированная цена						
На район		0,8*				
Скорректированная цена						

На расположение внутри района		0,93*				
Скорректированная цена						
На уторговывание		0,96*				
Скорректированная цена						
Стоимость 1 кв.м. общей площади с учетом всех поправок						

\* - пример заполнения таблицы.

Средняя стоимость 1 кв.м. составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей.

Стоимость оцениваемого объекта рассчитанная методом сравнения продаж составила \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей.

### Раздел 10. Расчет наиболее вероятной (ликвидационной, замещений, восстановительной и т.д.) стоимости оцениваемого объекта

1. поправка на срок экспозиции объекта:

Если объект продается в короткие сроки, что безусловно приводит к потерям.

Это соотношение может быть выражено следующей формулой:

$$C = C_{\text{рын}} \cdot (1 - K_{\text{вын}}), \text{ где}$$

C – стоимость недвижимости с ограниченным сроком экспозиции;

$C_{\text{рын}}$  – рыночная стоимость исследуемого объекта;

$K_{\text{вын}}$  – корректировка на вынужденность продажи ( $0 < K_{\text{вын}} < 1$ ).

Расчет второго вида стоимости проводится в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Затраты на реализацию объекта, коэффициент	
2	Поправка на срок экспозиции объекта, коэффициент	
3	Итоговый коэффициент снижения для определяемой стоимости: гр.3=гр.1*гр.2	
4	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, руб.	
5	Определяемая стоимость оцениваемого объекта, руб.: гр.5=гр.3*гр.4	

**Вывод:** полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятное значение вид стоимости стоимости вид права и объект оценки, при ограниченном сроке экспозиции (срок экспозиции), расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_ по состоянию на дата  
оценки в текущем уровне составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ )  
рублей.

### Раздел 11. Согласование результатов

В данном разделе необходимо сделать вывод по всей курсовой работе, используя терминологию и собственные обоснования.

Нужно описать:

- примененный подход,
- факторы, которые повлияли на итоговый результат;
- указать основные характеристики объекта оценки и его итоговую стоимость;
- указать также значение второго вида стоимости.

## **Приложение**

### **Копии документов:**

1. устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;
2. правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
3. документов технической инвентаризации;
4. заключения специальных экспертиз;
5. другие документы по объекту оценки (при их наличии).

### **Литература**

Не менее 15 источников, возрастом не старше 5 лет. Это могут быть учебники из библиотеки, электронные учебники, Интернет-сайты и т.д.

Министерство образования Красноярского края  
краевое государственное бюджетное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Красноярский аграрный техникум»

## КУРСОВАЯ РАБОТА

МДК: 04.01 «Оценка недвижимого имущества»

тема: \_\_\_\_\_

Выполнил(а): студент( А)  
группы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

Проверила:  
Малькова А.П.

\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_  
оценка

\_\_\_\_\_  
дата

## Осмотр и описание квартиры в многоэтажном жилом доме.

### 1. Описание участка.

1.1 город \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ район.

1.2 Зона градостроительной ценности № \_\_\_\_\_.

1.3 Квартал ограничен с севера \_\_\_\_\_, с  
востока \_\_\_\_\_, с запада \_\_\_\_\_ и  
с юга \_\_\_\_\_.

1.4 Участок имеет \_\_\_\_\_ подъезд  
со стороны \_\_\_\_\_. Во дворе оборудованы  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

1.5 Ближе всего от участка находятся остановка автобусная: \_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_ км, железнодорожный вокзал - \_\_\_\_\_ км, автовокзал - \_\_\_\_\_ км.  
Также хорошо развита инфраструктура городского общественного  
транспорта: на остановке ходят трамваи: \_\_\_\_\_; троллейбусы:  
\_\_\_\_\_;  
автобусы \_\_\_\_\_.

Также хорошо развита деловая и торгово-развлекательные  
структуры: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

1.6 Площадь участка \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ га.

1.7 Форма участка \_\_\_\_\_ со сторонами \_\_\_\_\_.

1.8 Рельеф: \_\_\_\_\_.

1.9 План \_\_\_\_\_.

### 2. Описание окружения

#### 2.1 Жилая застройка.

2.2 Этажность - \_\_\_\_\_ эт. Возраст застройки - \_\_\_\_\_ лет.

Территория \_\_\_\_\_ освоена.

2.3 Свободные площади \_\_\_\_\_.

2.4 Застройка участка в \_\_\_\_\_ степени \_\_\_\_\_  
потребностям окружающих землепользователей.

2.5 Инженерное обеспечение \_\_\_\_\_ всем правилам  
ГОСТа и СНиПа для жилой застройки. Дом обеспечен  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

2.6 В квартале от рассматриваемого участка находится крупное  
производственное предприятие \_\_\_\_\_.  
Автотрасса находится в \_\_\_\_\_ км от дома и аэропорт в \_\_\_\_\_ км.

2.7 Неподалёку, в направлении \_\_\_\_\_, располагается зона отдыха  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ км.

2.8 Участок прилегает к проспектам или большим улицам \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

### 3. Описание зданий и сооружений

3.1 Интенсивность застройки - \_\_\_\_\_.

3.2 На участке построен один \_\_\_\_\_ этажный \_\_\_\_\_ дом на площади \_\_\_\_\_ кв.м.; первый этаж отведен под \_\_\_\_\_ помещения.

3.3 Фундамент здания \_\_\_\_\_ типа, дом \_\_\_\_\_, с лицевой стороны здания стены \_\_\_\_\_, перекрытия и крыша выполнены из \_\_\_\_\_, крыша \_\_\_\_\_, присутствует \_\_\_\_\_.

3.4 Здание находится в эксплуатации \_\_\_\_\_ лет. Состояние \_\_\_\_\_.

3.5. Имеются необходимые \_\_\_\_\_ для удобного подхода к зданию.

3.6 На данном участке нельзя строить \_\_\_\_\_ здания.

### 4. Внешняя информация

4.1 Первый этаж здания находится в собственности \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.  
Остальные этажи здания \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_% - собственность муниципалитета, \_\_\_\_\_% квартир находятся в собственности жильцов.

4.2 Прилагается план участка и окрестностей (приложение 1).

4.3 Прилагаются фотографии объекта (приложение 2).

Вид жилого дома со стороны ул. \_\_\_\_\_  
(справа \_\_\_\_\_, слева \_\_\_\_\_, на заднем плане \_\_\_\_\_, на переднем плане \_\_\_\_\_).

Вид жилого дома со стороны ул. \_\_\_\_\_  
(справа \_\_\_\_\_, слева \_\_\_\_\_, на заднем плане \_\_\_\_\_, на переднем плане \_\_\_\_\_).

Описание загородного дома с земельным участком.

- 1.1 Село, деревня, поселок \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ район.
- 1.2 Зона градостроительной ценности № \_\_\_\_.
- 1.3 Квартал ограничен с севера \_\_\_\_\_, с востока \_\_\_\_\_, с запада \_\_\_\_\_ и с юга \_\_\_\_\_.
- 1.4 Участок имеет \_\_\_\_\_ подъезд со стороны \_\_\_\_\_.

Во дворе дома построены следующие подсобные помещения

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- 1.5 Ближе всего от участка находятся автобусная остановка: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ км, железнодорожный вокзал - \_\_\_\_\_ км, автовокзал - \_\_\_\_\_ км. Также хорошо развита инфраструктура городского общественного транспорта: на остановке ходят автобусы \_\_\_\_\_. На территории \_\_\_\_\_ хорошо развита \_\_\_\_\_ структуры:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- 1.6 Площадь участка \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ га.
- 1.7 Форма участка \_\_\_\_\_ со сторонами \_\_\_\_\_.
- 1.8 Рельеф: \_\_\_\_\_.
- 1.9 План \_\_\_\_\_.

2. Описание окружения

- 2.1 Жилая застройка.
- 2.2 Этажность - \_\_\_\_\_ эт. Возраст застройки - \_\_\_\_\_ лет. Территория \_\_\_\_\_ освоена.
- 2.3 Свободные площади \_\_\_\_\_.
- 2.4 Застройка участка в \_\_\_\_\_ степени \_\_\_\_\_ потребностям окружающих землепользователей.
- 2.5 Инженерное обеспечение \_\_\_\_\_ всем правилам ГОСТа и СНиПа для жилой застройки. Дом обеспечен:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- 2.6 В \_\_\_\_\_ км находится крупное производственное предприятие \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

Автотрасса находится в \_\_\_\_\_ км от дома и аэропорт в \_\_\_\_\_ км.

2.7 Неподалёку, в направлении \_\_\_\_\_, располагается зона отдыха \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ км.

2.8 Участок прилегает к крупным магистралям: \_\_\_\_\_.

### 3. Описание зданий и сооружений

3.1 Интенсивность застройки - \_\_\_\_\_.

3.2 На участке построен один \_\_\_\_\_ этажный \_\_\_\_\_ дом на площади \_\_\_\_\_ кв.м.;

Хозяйственные постройки \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

3.3 Фундамент здания \_\_\_\_\_ типа, дом \_\_\_\_\_, с лицевой стороны здания стены \_\_\_\_\_, перекрытия и крыша выполнены из \_\_\_\_\_, крыша \_\_\_\_\_, присутствует \_\_\_\_\_.

Фасад здания отделан \_\_\_\_\_.

3.4 Здание находится в эксплуатации \_\_\_\_\_ лет. Состояние \_\_\_\_\_.

3.5. Имеются необходимые \_\_\_\_\_ для удобного подхода к зданию.

### 4. Внешняя информация

4.1 Дом оформлен в \_\_\_\_\_. Договор \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., зарегистрированный в \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

Вид жилого дома со стороны ул. \_\_\_\_\_

(справа \_\_\_\_\_, слева \_\_\_\_\_, на заднем плане \_\_\_\_\_, на переднем плане \_\_\_\_\_).

Вид жилого дома со стороны ул. \_\_\_\_\_

(справа \_\_\_\_\_, слева \_\_\_\_\_, на заднем плане \_\_\_\_\_, на переднем плане \_\_\_\_\_).