

Оценка объекта недвижимости: перечень вопросов, которые необходимо задать при покупке недвижимости

<u>1. Основная информация по объекту</u>	
Дата осмотра объекта	
Адрес объекта	
Тип объекта	
Объект сдан в аренду или нет?	
<u>2. Информация о продавце объекта</u>	
Частное или коммерческое лицо?	
Причина продажи	
Срок владения объектом	
Объект в единоличном владении или нет?	
<u>3. Размеры объекта:</u>	
Жилая площадь	
Общая площадь	
Размер земельного участка	
Размер дополнительных строений	
<u>4. Правовые вопросы</u>	
Договор купли-продажи	
Протоколы собрания собственников	
Жилищный устав	
Разрешения на строительство	

Залог от арендаторов	
Рекламации арендаторов	
Споры с соседями	
Нарушители тишины	
Разрешение на домашних животных	
Коммерческое использование объекта	
Прочее	
<u>5. Расположение объекта / инфраструктура</u>	
Микрорасположение Какой основной уровень жизни в районе: высокий, средний, низкий?	
Расположен объект в жилом или промышленном районе, или смешанном?	
Расположен объект в центральной части или на окраине?	
Расположен объект в деревне, небольшом городе или в большом городе?	
Какой процент безработицы?	
Наличие возможностей, где можно провести свободное время?	
Наличие детских садов?	
Наличие школ?	
Общественное транспортное сообщение?	
Наличие торговых центров?	
Наличие медицинских практик, больниц?	
<u>6. Подключение к коммунальным сетям</u>	
Подключение к канализации	
Подключение к хозяйственно-питьевому водоснабжению?	

Подключение к общественному электроснабжению?	
В порядке ли устройства дифференциального тока?	
Наличие подъезда к объекту?	
Какие дополнительные расходы могут возникнуть?	
<u>7. Факторы, снижающие качество жилищных условий</u>	
Наличие или планирование строительства промышленного предприятия вблизи	
Опасность наводнения земельного участка	
Источники шума вблизи, напр., аэропорт	
Источники посторонних запахов вблизи, напр., очистные сооружения	
Наличие опасности загрязнения почвы на участке	
Интенсивное транспортное движение вблизи	
Прочие помехи вблизи, напр. мусорная свалка, АЭС, тюрьма и т.д.	
<u>8. Качество строения, общее</u>	
Качество строительных работ на всем объекте	
Качество фасада / наружной отделки	
Качество внутренней отделки	
Качество дверей и окон	
Качество сан.оборудования	
Состояние сада	
Качество наружных построек (напр. забор и т.д.)	
<u>9. Состояние объекта</u>	
Возраст объекта	

Необходимость санирования	
Предполагаемые расходы по санированию	
Показания влажности	
Состояние фасада	
Состояние крыши	
Состояние окон и дверей	
Состояние наружных строений	
Состояние внутренней отделки (стены, потолок, пол)	
Состояние электросистемы	
Возраст системы отопления	
Состояние водоснабжения	
<u>10. Инвестиции по приобретению объекта</u>	
Стоимость покупки объекта	
Дополнительные расходы	
Вознаграждение маклеру	
Налог на покупку земельного участка	
Расходы на нотариальные услуги	
Расходы на услуги оценщика	
Транспортные расходы	
Расходы по финансированию	
Прочие расходы	
Итого, вкл. дополнительные расходы	

Екатерина Яцук
Тел.: +49(0) 1577 5931 123
E-Mail: ks.yatsuk@gmail.com

**KATHARINA
IMMOCONCEPT**

<u>11. Постпродажные инвестиции</u>	
Расходы на содержание	
Стоимость ремонтных работ	
Предполагаемые расходы по подключению к коммунальным сетям	
Расходы по страхованию	
Расходы на управление домом	
Поземельный налог	
Прочие расходы	