

# Критерии выбора участка

Источник: Телеграм-канал [Katsay Construction](#)

Этап / Критерий	Пример	Денежный эквивалент
<b>Поиск объявлений</b>		
Верхняя граница цены	До 10 миллионов рублей	
Нижняя граница площади	От 6 соток	
Категория земли	ИЖС, ЛПХ, ДНП, СНТ	
Время в пути от «точек притяжения» в час пик		
Время в пути от «точек притяжения» в остальное время		
Доступность общественного транспорта	До автобусной остановки 5 минут пешком, автобус ходит каждые пол часа	
Близость железнодорожных путей (сейчас и в перспективе)	Нет	
Близость аэропортов (сейчас и в перспективе)	15 км, но самолёты заходят на посадку над посёлком	
Близость ферм, свалок, заводов, ТЭЦ и т.п. (сейчас и в перспективе)	Нет	
<b>Анализ объявлений</b>		
Реальное ли местоположение	Реальное	
Степень завершенности поселка (какой процент домов уже возведены)	50 %	
Есть ли перепад высот	Да, большой	1 500 000 ₽
Равнялся ли участок, если да, то чем	Да, мусором, нужно все вынимать	500 000 ₽
Есть ли на участке сооружения под демонтаж	Есть	200 000 ₽
Есть ли на участке деревья и кусты под вырубку и выкорчевку	Есть	150 000 ₽
Обводненность участка по косвенным признакам	Поднимать дом	200 000 ₽
Форма участка	Есть острый угол	
Ориентация участка	Сложно посадить дом по сторонам света	
Субъективное восприятие окружения	Офигенно!	

Этап / Критерий	Пример	Денежный эквивалент
<b>Звонок продавцу</b>		
Реальный кадастровый номер (если его нет в объявлении)	В объявлении указан реальный	
Кадастровая стоимость	1 500 000 ₽	
Земельный налог	0,3 %	4 500 ₽
Реальная площадь	10 соток	
Реальная цена	3 950 000 ₽	
Подпадает ли под сельскую ипотеку	Да, можно получить сельскую ипотеку	
Возможно ли расширить площадь	Можно купить прирезку, можно пользоваться лесом — его никогда не застроят	
Сколько у участка собственников	Собственник получил в наследство 1/2 участка	
Есть ли обременения	Да, участок в залоге по ипотеке	
Наличие инфраструктуры (школ, детских садов, больниц, пожарных станций, магазинов и т.п.)	4 км	
Коммуникации: газ	На границе участка	
Коммуникации: электричество, подключение	Оплачено подключение 5 кВт, еще нужно докупать 10 кВт	85 000 ₽
Коммуникации: электричество, столб и опуск	Нет столба, нужно делать прокол через дорогу	30 000 ₽
Коммуникации: вода, наличие источника	Центральное водоснабжение	
Коммуникации: вода, врезка и подключение	Нужна врезка	30 000 ₽
Коммуникации: канализация	Центральной нет, нужна биостанция	150 000 ₽
Коммуникации: ливневка, насколько глубоко стоит вода	Открытая, глубокая, зеркало воды низко	
Коммуникации: проводной интернет	Оптоволоконный, провайдер «Билайн»	
Наличие заезда	Труба с щебнем, техника проедет	
Возможен ли проезд тяжелой техники	Пропускают тяжелые и длинные машины, для въезда на участок радиуса хватает. Въезд платный (500 ₽/машина)	20 000 ₽
Ширина дорог в поселке	Если встанет машина, то проезд не будет перекрыт полностью	
Геологическая обстановка	50 см торфа	300 000 ₽

Этап / Критерий	Пример	Денежный эквивалент
Размер регулярных платежей и членских взносов	10 000 Р/год	10 000 Р
<b>Осмотр</b>		
Есть ли по соседству дома с посуточной арендой	В 200 метрах дома под сдачу, но подъезд к ним с другой стороны	
Уровень сигнала мобильной связи	МТС — отлично, Мегафон — 2 палки	
Защищенность от ветра	Ветра нет, вокруг соседи/деревья	
Много ли насекомых	Недалеко болото, много комаров	
Уровень шума от дороги	КАД в 3 км, его видно, но не слышно	
<b>Юридические изыскания</b>		
Продавец физическое лицо или юридическое	ИП	
Пересекает ли участок водоохранную зону	Всё чисто	
Пересекает ли участок природоохранную зону	Всё чисто	
Есть ли ограничения от ЛЭП	Всё чисто	
Проходят ли через участок магистральные коммуникации	Всё чисто	
Проверить выписку из ЕГРН	Всё чисто	
Полная ли стоимость указана в договоре купли-продажи	Нет, продавец просит занизить цену	
<b>Сделка</b>		
Формат оплаты (аккредитив, наличные)	Доступна ипотека	
Возможен ли торг	Торг возможен	-100 000 Р

<b>ИТОГО:</b>	<b>3 079 500,00 Р</b>
---------------	-----------------------