

Классификатор коттеджей

С.А. Мишин, январь 2012

Резюме. Допустим, вы решили купить или продать коттедж. Как оптимально описать объект для другой стороны в сделке купли-продажи? Можно сделать большой набор фото. Это необходимо, но будет недостаточно, если возникнет потребность в сравнении различных вариантов, т.е. если возникнет вопрос: как сделать выбор коттеджа. Нужен удобный и эффективный инструмент, с помощью которого можно было бы разложить «по полочкам» каждый вариант, иными словами, классифицировать объект. Именно для этой цели в статье предлагается классификатор.

Дополнительно:

В статье «[Комментарии к классификатору коттеджей](#)» приведены обоснования для использования предлагаемого классификатора.

Для самостоятельного заполнения анкеты можно загрузить файл анкеты [в формате MS Word 2010](#)

СОДЕРЖАНИЕ

Базовая анкета	2
Описание терминов	8
Как пользоваться анкетой.....	9
Пример использования: анкета покупателя «эксклюзив»	9
Пример использования: анкета продавца «оптимум»	11

Базовая анкета

	Дополнения к анкете Если анкету заполняет продавец, то он прикладывает набор фотографий реального объекта. Если анкету заполняет покупатель, то он может приложить понравившиеся ему фото и рисунки, как аналоги	
1	Расположение. Территория	(в эту ячейку вносится один или несколько вариантов из следующей ячейки)
	(1) Публично элитные кластеры (2) Стародачные зоны с высоким публичным статусом (3) Коттеджные поселки (возможные статусы: элит, премиум, бизнес, эконом) (4) Села и деревни (5) Дачные территории, прежде всего, дачные кооперативы, возникшие до 1990 года. (6) Выделенные застройки на 1-10 домов	
2	Расположение. Географическое направление	
	(1) Калужское шоссе, (2) Киевское шоссе и т.д. (3) Юг, (4) Юго-Запад и т.д.	
3	Расположение. Расстояние от МКАД	
	(1) 0-5 км, (2) 5-20 км, (3) 20-40 км, (4) 40-70 км, (5) свыше 70 км, (6) X км	
4	Расположение. Время езды от дома до МКАД	
	(1) 0-10 мин, (2) 10-20 мин, (3) 20-40 мин, (4) 40-60 минут, (5) свыше 1 часа, (6) X минут (в условиях отсутствия утренних и вечерних пробок):	
5	Расположение. Наличие общественного транспорта	
	(1) остановки в зоне пешеходной доступности (2) остановки на расстоянии до 1-2 км (3) остановки на расстоянии свыше 2 км	
6	Экология и природа. Глобальное состояние в радиусе 20км	
	(1) Полное отсутствие влияния мегаполиса и экологически плохих территорий. (Роза ветров направлена в Москву. Ветры, выходящие из Москвы, не доносят вредные выбросы до зоны расположения дома. Реки текут в сторону Москвы, вода в реках и озерах не загрязняется стоками из Москвы. Почвы не подвергались загрязнению в течение последние 50 лет. Участки потенциальной вероятностью возникновения торфяных пожаров находятся на расстоянии свыше 20км.) (2) Частичное влияние мегаполиса и экологически плохих территорий. (К примеру, в среднем климат половины дней в году не подвержен влиянию Москвы, торфяные участки находятся на расстоянии 10км.) (3) Сильное влияние мегаполиса	
7	Экология и природа. Локальное состояние в радиусе 5-10км	
	(1) Локальный экологический комфорт и надежность. (В радиусе 2км: отсутствие заболоченных участков, отсутствие шума от автомобильных и/или железнодорожных трасс, отсутствие производственных предприятий и/или сельскохозяйственных ферм. В радиусе 10 км: отсутствие трасс с высоким ежедневным трафиком, отсутствие предприятий с вредными выбросами). (2) Ограниченный локальный экологический комфорт и надежность.	

8	Экология и природа. Локальная природа	
<p>(1) Участок граничит с лесным участком глубиной не менее 500 м (2) Участок находится в прибрежной полосе реки или озера (3) Лес, реки, озера находятся в зоне пешеходной доступности (300 – 1000 м) (4) Лес, реки, озера находятся на расстоянии свыше 1 км</p>		
9	Социальная среда. Окружающее население	
<p>(1) Ближайшие соседи однородны по статусу и относятся к известным статусным представителям общества (2) Ближайшие соседи однородны по статусу и относятся к первым 5% населения по степени богатства (3) Ближайшие соседи однородны по статусу и относятся к первым 15% населения по степени богатства (4) Окружающее население в своем большинстве составляет устойчивый средний класс^(*) (5) Ближайшее население является наследником социума, возникшего в советские времена. (6) Специфическая среда дачных кооперативов, с преобладанием сезонных жителей</p>		
10	Социальная среда. Инфраструктура	
<p>(1) Базовые социальные объекты: детсад, школа, первичная медицина, магазин, услуги находятся в зоне пешеходной доступности (2) Базовые социальные объекты находятся в зоне езды на автомобиле 5-15 минут (3) Базовые социальные объекты находятся в зоне езды на автомобиле свыше 15 минут</p>		
11	Безопасность. Территориальная охрана	
<p>(1) Расширенная система безопасности (Ограждение по периметру территории, электронный контроль проникновения через ограждение, видеонаблюдение по территории с выводом на диспетчерский центр, пропускной пункт, круглосуточная мобильная группа охранников, действующая при возникновении проблем). (2) Частичная система безопасности (Например, ограждение без контроля проникновения, пропускной пункт) (3) Постановка дома на охрану в отделении милиции (4) Территориальная охрана отсутствует (ближайшие пункты поддержки находятся в 30 мин езды до дома)</p>		
12	Безопасность. Локальная охрана дома и участка	
<p>(1) Расширенная система охраны (Ограждение по периметру участка, электронный контроль проникновения через ограждение, видеонаблюдение по участку, электронный контроль проникновения в дом, тревожная кнопка, оповещение на мобильный телефон). (2) Частичная система безопасности (4) Локальная охрана отсутствует (может быть смонтирована)</p>		
13	Юридическая полнота документов на дом и участок.	
<p>(1) Статус участка ИЖС, ЛПХ (2) Статус участка отличается от ИЖС, ЛПХ (3) Все объекты свободны от любых обременений (4) Имеются обременения (какие) (5) Документация по участку полная. (Состав документов. Свидетельство о собственности, кадастровые выписки и паспорта)</p>		

	(6) Пакет документов по строительству полный (Состав документов. Согласованный и утвержденный проект строительства. Официальное Разрешение на строительство. Акт о противопожарной безопасности объекта) (7) Пакет документов по инженерным коммуникациям полный (Состав документов. Технические условия на подключения. Договоры на проведение работ и Акты приемки работ. На подачу инженерных ресурсов оформлены договора снабжения, установлены и функционируют счетчики.) (8) Пакет документов по дому полный (Состав документов. Свидетельство о собственности. Паспорт БТИ. Технический паспорт.) (9) Документация по объекту частичная	
14	Дом/участок. Функциональное назначение	
	(1) Дом для постоянного проживания (2) Дом для постоянного проживания с расширенными возможностями по приему гостей (3) Дом-офис (особняк, в котором живут, ведут работу и осуществляют представительские функции) (4) Дом для сезонного проживания, прежде всего, в летний период (5) Дом для отдыха, для приезда на выходные дни	
15	Дом/участок. Технические характеристики	
	(1) площадь дома X кв.м (2) площадь участка X кв.м. (3) количество этажей	
16	Дом/участок. Степень готовности объекта	
	(1) Участок без подведенных коммуникаций (С целью дальнейшего освоения участка, строительства дома, организации работ и услуг по прокладке локальных коммуникаций и подключению к внешним коммуникациям) (2) Участок с подведенными коммуникациями (3) На объекте частично выполнены капитальные работы ^(*) (4) На объекте выполнены все крупные капитальные работы (5) В доме завершены все работы (6) На участке завершены все работы	
17	Дом/участок. Семейный состав	
	(1) 1-2 человека плюс 1 гость (2) 2 родителя плюс 1-2 ребенка плюс 1 гость (3) 2 родителя плюс 2-4 ребенка плюс 1 гость (4) Большая семья: 3-4 взрослых человека, 1-4 ребенка плюс 1 гость, в т.ч. дом для двух поколений	
18	Дом/участок. Состав помещений в доме	
	(1) кухня, (2) гостиная (или объединенная студия) (3) 2 спальни, (4) 3 спальни, (5) 4 спальни, (6) более 4 спален (7) 1 санузел, (8) 2 санузла, (9) более 2 санузлов, (10) постирочная (11) кабинет, (12) гостевая комната, (13) переговорная (14) прихожая, (15) входной холл с возможностью проведения коротких встреч (16) баня-сауна, (17) спортзал, (18) бассейн (19) встроенный гараж на 1 автомашину, (20) на 2 автомашины, (21) более 2 автомашин (22) зимний сад, (23) кинозал, (24) детская игровая комната, (25) бильярдная (26) мансарда, (27) крытая терраса (28) релакс-этаж со свободной планировкой (29) хозяйственная комната, (30) мастерская, (31) гардеробная	

19	Дом/участок. Состав помещений/сооружений на участке	
	(1) гараж на 1 автомашину, (2) на 2 автомашины, (3) более 2 автомашин (4) автостоянка на 1 автомашину, (5) на 2 автомашины, (6) более 2 автомашин (7) отдельно стоящий гостевой домик с полным инженерным обеспечением (8) баня/сауна с постоянным (временным) отоплением (9) бассейн открытый (крытый), (10) детская игровая площадка (11) пруд, (12) террасные стенки, (13) терраса для барбекю, (14) беседка	
20	Дом/участок. Основные строительные материалы и конструкции	
	(1) фундамент монолитный, (2) фундамент блочный, (3) фундаментная плита, (4) гидроизоляция материалы стен: дерево в различных модификациях: (5) бревно,(6) брус, (7) калиброванные брус/бревно, (8) составной, клеёный брус каменный дом: (9) кирпич, (10) натуральный камень, (11) специальные блоки с утеплением, (12) монолитный каркас (с колоннами) облицовка: (13) облицовка кирпичом/ плитами / сайдингом, (14) фасадная система перекрытия: (14) монолитные, (15) плиты, (16) деревянные конструкции (балки, фермы и т.д.) (17) каркасный дом крыша и кровля: (18) утепление/гидроизоляция/пароизоляция, (19) металлочерепица, (20) мягкая кровля, (21) шифер (22) конструкция дома позволяет проводить перепланировки (23) строительные конструкции дают высокое энергосбережение	
21	Дом/участок. Отделочные материалы	
	(1) используются материалы брендовых производителей (дополнительно можно перечислять используемые или желаемые типы отделки и отделочных материалов: плитка, дерево, обои и т.д.)	
22	Дом/участок. Особенности планировок	
	(1) участок разделен на четко выделенные функциональные зоны: входная часть, гараж или автостоянка, зона отдыха, игровая зона, зона барбекю, пруд, бассейн и т.д (2) зонирование участка и расположение помещений внутри дома синхронизировано между собой (к примеру, наличие прямой связи кухня + гостиная + выход на участок – другими словами, планировка помещений и планировка участка составляют единый комплекс) (3) участок не горизонтальный и разделен подпорными стенками (4) наличие двухсветных помещений, (5) этажи со смещенными уровнями (6) четкое разделение дома на публичные зоны, семейные, частные зоны, зоны отдыха, спорта и развлечений (7) удобные коммуникации между различными зонами и помещениями (8) наличие санузла при входе, (9) наличие лифта (10) одноэтажная усадьба с разнесенными помещениями и присоединенными объектами на участке: террасы, павильоны и т.д.	
23	Дом/участок. Стилевые особенности	
	(1) эконом вариант (минимизация площадей и затрат на обслуживание дома и участка) (2) функциональный подход, оптимизация помещений (3) представительский, статусный дом дом соответствует одному из известных или популярных стилей: (4) классика (простые	

	геометрические формы) или неоклассика, (5) модерн (в разных модификациях), (6) хай-тек, (7) конструктивизм, (8) аналог европейских традиционных домов (городских или деревенских) (9) проект дома и ландшафтный дизайн выполнены статусным архитектором (проектировщиком)	
24	Инженерное обеспечение. Электроснабжение	
	(1) отсутствует, требуется присоединение (2) однофазное, (3) трехфазное (4) X кВт, (5) X Вт/кв.м. (максимальный вариант: трехфазное напряжение 50 Вт/кв.м. плюс 6 кВт на сауну – только при таких условиях возможно кондиционирование всех помещений при одновременной работе сауны, при этом - без учета наличия электрической плиты на кухне) (5) применяется преобразователь переменное – постоянное – переменное напряжение (6) электронный источник бесперебойного снабжения (с указанием времени автономной работы при X кВт потребления) (7) резервный, автономный генератор электроснабжения на X кВт (8) Автоматизированная система управления электроснабжением (переключение режимов, стабильность напряжения, гашение всплесков)	
25	Инженерное обеспечение. Энергоснабжение	
	(1) дровяное, угольное (2) отсутствует, требуется присоединение и/или монтаж (3) автономное (на основе дизельного топлива, сжиженного газа) (4) магистральный природный газ (5) центральное отопление (6) мощность энергоснабжения X кВт/кв.м (без учета затрат на водоподогрев и газовую плиту, оптимально 100-140 Вт/кв.м.) плита на кухне: (7) газовая, (8) электрическая	
26	Инженерное обеспечение. Отопление	
	(1) водяное, (2) электрическое (3) без отдельной регулировки отопления по помещениям, (4) ручная регулировка, (5) применяется полная автоматизированная система управления отоплением (6) система отопления частично электронезависимая (при отключении электричества в доме сохраняется положительная температура) (7) система отопления полностью электронезависимая (с указанием срока поддержания полной работоспособности системы и способа независимости: конвекционная система отопления или автономный источник электроснабжения) (8) тип и марки оборудования	
27	Инженерное обеспечение. Водоснабжение и канализация	
	(1) отсутствует, требуется присоединение и/или монтаж (2) центральное снабжение холодной, горячей водой и канализацией автономное водоснабжение и канализация: (3) скважина глубиной X метров, (4) колодец (5) блок управления водоснабжением с напорным баком, (6) резервный бак на X куб.м. (7) система очистки воды от примесей (в различных модификациях) (8) водоподогрев газовый, (9) водоподогрев электрический очистка стоков: (10) простой накопительный септик для переработки стоков, в т.ч. из двух секций, (11) септик с автономным электроуправлением (за счет подачи воздуха – типа Топаз)	
28	Инженерное обеспечение. Вентиляция и кондиционирований	

	(1) системы вентиляции и/или кондиционирования отсутствуют (2) принудительная/естественная вентиляция кухни, санузлов, котельной кондиционирование: (3) частичное по помещениям, (4) для каждого помещения, (5) центральная система кондиционирования объединенная с системой отопления
29	Инженерное обеспечение. Дополнения, качество инженерных систем
	(1) инженерные системы действуют отдельно (2) «интеллектуальный дом» (все системы обеспечения и охраны объединяются автоматизированной системой управления зданием, постоянный централизованный мониторинг, гибкая, свободно программируемая система) (3) Внутри помещений поддерживается температура +/- 2 градуса, регулируемая влажность (4) применяются системы пожарной безопасности и пожаротушения
30	Инженерное обеспечение. Телевидение, Интернет, телефон
	(1) слаботочные системы не установлены (2) эфирная телеантенна, (3) спутниковая телеантенна, (4) Интернет через мобильную связь, (5) спутниковый Интернет, (6) проводной Интернет, (7) проводной телефон (8) внутренняя компьютерная сеть
31	Обслуживание дома/участка.
	(1) самостоятельное обслуживание дома и участка (имеется в виду техническое обслуживание, без помощи по ведению семейного хозяйства) (2) обслуживание с привлечением наемного работника (работников) (3) обслуживание за счет услуг управляющей компании (состав услуг, Х рублей в месяц)
32	Дополнительные опции
	(1) самостоятельное управление строительством (2) привлечение услуг по управлению проектом строительства, по выполнению функций технадзора

Описание терминов

(*) Устойчивый средний класс.

В базовой анкете данный термин является одной из характеристик социального окружения. Поскольку у нас в России существует определенная разноречивость в понимании того, что такое средний класс, то необходимо выбрать из имеющихся определений то определение, которое будет зафиксировано для использования в базовой анкете.

Типичное, «газетное» определение относит человека к среднему классу, если он обладает определенным уровнем **дохода**, например, от 100 или 200 тысяч рублей. В действительности, кроме дохода, есть еще другой финансовый параметр: **«капитал»**. К капиталу относятся: владение недвижимостью, акциями или депозитами, причем на первом месте стоит именно недвижимость. С социологической точки зрения поведение человека с высоким уровнем дохода, но с малым капиталом может кардинально отличаться от поведения человека с большим капиталом. Например, человек просто тратит весь свой доход, «прожигает» и не вкладывает в капитал, т.е. в свое будущее и будущее своих близких. Понятно, что лишь меньшинство населения согласится выбрать дом в окружении «прожигателей». Большинству хочется жить в устойчивом, внятном окружении.

Для использования в анкете принимаем такое определение среднего класса: человек, семья относятся к среднему классу, если они:

- уже владеют собственным домом и имеют регулярный доход, который будет устойчивым в течение длительного промежутка времени;
- либо обладают капиталом и доходом, достаточными для покупки дома для постоянного проживания.

Сразу отмечаем, что при таком определении к среднему классу относится житель деревни, зарабатывающий за счет содержания животных – он имеет свой дом и у него устойчивый, регулярный доход. Говоря по простому – он крепкий хозяин.

Среда с преобладанием среднего класса характеризуется жизненным консерватизмом и прагматизмом. В такой среде не популярны социальные отклонения: пьянство, наркотики, экстравагантное поведение, откровенная бедность или вызывающее богатство. Для социумов из среднего класса свойственна естественная неравномерность: в социуме есть сравнительно бедные и сравнительно богатые, причем внутри социума идет постоянное социальное передвижение без выхода за границы социума.

К территориям с устойчивым средним классом, прежде всего, относятся обеспеченные села и деревни, в которых исторически сохранился крепкий собственник и которые пополняются в последнее время «переселенцами» из Москвы. Не все села и деревни сохранили крепких собственников. Если поехать по деревням, то сразу видны бедные деревни с неухоженными домами и деревни, пусть и с не роскошными коттеджами, но явно с заботливым отношением к своей недвижимости.

К этим же территориям можно отнести и коттеджные поселки с завершенным строительством. Поселки имеют разную судьбу. Одни поселки умирают и из-за обеднения жителей, и вследствие роста богатства у других жителей. Всем таким жителям с отклонениями хочется уехать из поселка. Первый период после застройки в поселках идет процесс социальной шлифовки, на что требуется 5-15 лет.

Кому-то не захочется жить в соседстве с владельцем коров, возможно, ему хочется жить рядом с министрами или артистами. Нельзя смешивать эти понятия в одно понятие, так как статус, стиль и средний класс являются разными социологическими параметрами. Человек сам выбирает, каков для него оптимальный баланс в триаде «средний класс – статус – стиль».

При выборе следует учитывать срок действия параметра. Статус территории со временем меняется – министры уходят на пенсию, но продолжают жить в своих домах. Самым большим сроком обладают территории со средним классом, они устойчивы, причем на протяжении многих поколений, так как образ жизни передается от родителей к детям.

(*). Капитальные работы.

Работы, требующие применения квалифицированного труда, использования крупногабаритной техники (краны, тракторы) и завоза больших партий материалов. Завершение капитальных работ подразумевает:

1. на участок завезен необходимый грунт;
2. вертикальные отметки грунта позволяют удалять поверхностные стоки (выполнена вертикальная планировка);
3. выполнен необходимый дренаж;
4. проложены дорожки, устроены автостоянки;
5. проложены все коммуникации и обустроены инженерные сооружения, газ, вода, канализация, септик, скважина;
6. участок огорожен специальным ограждением;
7. на участке осталось: посадка растений, устройство клумб и цветников, наращивание газонов, обустройство беседок;
8. построен дом, выполнена внешняя отделка дома
9. внутри дома остались отделочные работы: полы, стеновые покрытия, потолки, внутренние двери, разводка электроснабжения до конечных устройств и разводка слаботочных систем: ТВ, Интернет, телефон
10. в дом заведены все коммуникации, в доме смонтировано все крупногабаритное оборудование
11. полностью действует система отопления
12. водоснабжение и канализация доведены до точек распределения в помещениях
13. электроснабжение заведено в дом, смонтировано входное распределительное устройство
14. разведены сети вентиляции

Как пользоваться анкетой

Самый простой способ – распечатать анкету и подчеркнуть, выделить, вписать в ней необходимые параметры.

Лучший способ: загрузить файл анкеты [в формате MS Word](#) и вписать в нее нужные параметры, удалив те параметры, которые не использованы. Примеры приведены далее.

Пример использования: анкета покупателя «Эксклюзив»

1	Расположение. Территория	Выделенные застройки на 1-10 домов
2	Расположение. Географическое направление	Юго-Запад
3	Расположение. Расстояние от МКАД	40-70 км
4	Расположение. Время езды от дома до МКАД	40-60 минут
5	Расположение. Наличие общественного транспорта	остановки на расстоянии свыше 2 км
6	Экология и природа. Глобальное состояние в радиусе 20км	Полное отсутствие влияния мегаполиса и экологически плохих территорий
7	Экология и природа. Локальное состояние в радиусе 5-10км	Локальный экологический комфорт и надежность

8	Экология и природа. Локальная природа	Участок граничит с лесным участком глубиной не менее 500 м Участок находится в прибрежной полосе реки или озера
9	Социальная среда. Окружающее население	Ближайшие соседи однородны по статусу и относятся к первым 15% населения по степени богатства
10	Социальная среда. Инфраструктура	Базовые социальные объекты находятся в зоне езды на автомобиле свыше 15 минут
11	Безопасность. Территориальная охрана	Территориальная охрана отсутствует
12	Безопасность. Локальная охрана дома и участка	Расширенная система охраны
13	Юридическая полнота документов на дом и участок.	Статус участка ИЖС, ЛПХ. Все объекты свободны от любых обременений. Полный пакет документов по участку, дому, строительству и инженерным коммуникациям
14	Дом/участок. Функциональное назначение	Дом для постоянного проживания с расширенными возможностями по приему гостей
15	Дом/участок. Технические характеристики	(1) площадь дома 500 кв.м (2) площадь участка 4000 кв.м. (40 соток) (3) один этаж
16	Дом/участок. Степень готовности объекта	На объекте выполнены капитальные работы
17	Дом/участок. Семейный состав	Большая семья: 3-4 взрослых человека, 1-4 ребенка плюс 1-3 гостя,
18	Дом/участок. Состав помещений в доме	кухня-столовая, гостиная, 4 спальни, 4 санузла, постирочная, кабинет, гостевая, переговорная, входной холл с возможностью проведения коротких встреч, баня-сауна, спортзал, бассейн, зимний сад, встроенный гараж на 2 автомашины, кинозал, хозяйственная комната, мастерская, гардеробная
19	Дом/участок. Состав помещений/сооружений на участке	автостоянка на 1 автомашину, отдельно стоящий гостевой домик с полным инженерным обеспечением, детская игровая площадка, терраса для барбекю, пруд
20	Дом/участок. Основные строительные материалы и конструкции	каменный дом
21	Дом/участок. Отделочные материалы	
22	Дом/участок. Особенности планировок	Одноэтажная усадьба с разнесенными помещениями и присоединенными объектами на участке Желательно: участок не горизонтальный и разделен подпорными стенками Участок разделен на четко выделенные

		функциональные зоны Высокий уровень потолков, 3,5м и выше В общих зонах (гостиная) стеклянные стены
23	Дом/участок. Стилевые особенности	проект дома и ландшафтный дизайн выполнены статусным архитектором
24	Инженерное обеспечение. Электроснабжение	Автоматизированная система управления электроснабжением
25	Инженерное обеспечение. Энергоснабжение	магистральный природный газ с возможностью перехода на дизельное топливо
26	Инженерное обеспечение. Отопление	система отопления полностью электронезависимая
27	Инженерное обеспечение. Водоснабжение и канализация	автономное водоснабжение и канализация
28	Инженерное обеспечение. Вентиляция и кондиционирований	центральная система кондиционирования объединенная с системой отопления (для каждого помещения)
29	Инженерное обеспечение. Дополнения, качество инженерных систем	«интеллектуальный дом»
30	Инженерное обеспечение. Телевидение, Интернет, телефон	эфирная телеантенна, спутниковая телеантенна, спутниковый Интернет, внутренняя компьютерная сеть
31	Обслуживание дома/участка.	обслуживание с привлечением наемного работника (работников)
33	Дополнительные опции	Необходимы услуги по финальному дизайн-проекту + выполнение работ

Пример использования: анкета продавца «оптимум»

Анкета составлена на примере рекламируемого объекта:



РЕКЛАМА:

[Продается особняк в стиле старой Москвы, Калужское шоссе, 40 км 350 кв.м., 3 этажа](#)

1	Расположение. Территория	Села и деревни
2	Расположение. Географическое направление	Калужское шоссе, дер. Юдановка
3	Расположение. Расстояние от МКАД	40 км
4	Расположение. Время езды от дома до МКАД	40 минут
5	Расположение. Наличие общественного транспорта	остановки в зоне пешеходной доступности
6	Экология и природа. Глобальное состояние в радиусе 20км	Полное отсутствие влияния мегаполиса и экологически плохих территорий

7	Экология и природа. Локальное состояние в радиусе 5-10км	Локальный экологический комфорт и надежность
8	Экология и природа. Локальная природа	Лес, реки, озера находятся в зоне пешеходной доступности (300 – 1000 м)
9	Социальная среда. Окружающее население	Окружающее население в своем большинстве составляет устойчивый средний класс
10	Социальная среда. Инфраструктура	Базовые социальные объекты находятся в зоне езды на автомобиле 5-15 минут
11	Безопасность. Территориальная охрана	Постановка дома на охрану в отделении милиции
12	Безопасность. Локальная охрана дома и участка	Локальная охрана отсутствует (может быть смонтирована)
13	Юридическая полнота документов на дом и участок.	Статус участка ЛПХ, возможна прописка. Все объекты свободны от любых обременений. Документация по участку полная. Пакет документов по строительству полный. Пакет документов по инженерным коммуникациям полный. Пакет документов по дому полный
14	Дом/участок. Функциональное назначение	Дом для постоянного проживания
15	Дом/участок. Технические характеристики	(1) площадь дома 350 кв.м (2) площадь участка 900 кв.м. (9соток) (3) количество этажей - 3
16	Дом/участок. Степень готовности объекта	На объекте выполнены все крупные капитальные работы
17	Дом/участок. Семейный состав	2 родителя плюс 2-4 ребенка плюс 1 гость
18	Дом/участок. Состав помещений в доме	кухня, гостиная, 3 спальни, 2 санузла, гостевая комната, входной холл с возможностью проведения коротких встреч, баня-сауна, релакс-этаж со свободной планировкой
19	Дом/участок. Состав помещений/сооружений на участке	-
20	Дом/участок. Основные строительные материалы и конструкции	фундамент монолитный, каменный дом: специальные блоки с утеплением, перекрытия: монолитные, крыша и кровля: утепление/гидроизоляция/пароизоляция, металлочерепица, конструкция дома позволяет проводить перепланировки, строительные конструкции дают высокое энергосбережение
21	Дом/участок. Отделочные материалы	-
22	Дом/участок. Особенности планировок	участок разделен на четко выделенные функциональные зоны: входная часть, зона отдыха, зонирование участка и расположение помещений внутри дома синхронизировано между собой (прямая связи кухня + гостиная + выход на участок),

		четкое разделение дома на публичные зоны, семейные, частные зоны, зоны отдыха, удобные коммуникации между различными зонами и помещениями, наличие санузла при входе
23	Дом/участок. Стилевые особенности	функциональный подход, оптимизация помещений, особняк в стиле старой Москвы, классика
24	Инженерное обеспечение. Электроснабжение	трехфазное, 15 кВт, 26Вт/кв.м + 6кВт на сауну
25	Инженерное обеспечение. Энергоснабжение	магистральный природный газ, плита на кухне газовая, газоснабжение мощностью 69,7 кВт, для подачи на котел отопления (45 кВт), котел водоподогрева (14,7 кВт) и газовую плиту (10 кВт);
26	Инженерное обеспечение. Отопление	водяное, ручная регулировка по помещениям, система отопления частично электронезависимая (при отключении электричества в доме сохраняется положительная температура)
27	Инженерное обеспечение. Водоснабжение и канализация	скважина глубиной 55 метров, блок управления водоснабжением с напорным баком, система очистки воды от примесей, водоподогрев газовый, септик с автономным электроуправлением (за счет подачи воздуха – типа Топаз)
28	Инженерное обеспечение. Вентиляция и кондиционирований	естественная вентиляция кухни, санузлов, котельной с возможностью принуждения потоков за счет установки вентиляторов
29	Инженерное обеспечение. Дополнения, качество инженерных систем	инженерные системы действуют отдельно
30	Инженерное обеспечение. Телевидение, Интернет, телефон	слаботочные системы не установлены
31	Обслуживание дома/участка.	самостоятельное обслуживание дома и участка
32	Дополнительные опции	-