

Что проверить перед покупкой на Кипре

Дефекты, которые важны, дефекты, которые не важны, и расхождения в документах, всплывающие годы спустя.

ЧЕРНОВИК — ожидает технической проверки C.F.L. Руководство описывает, как устроен процесс и о чём по нему спрашивать; компания его пока не утвердила. Читайте его, чтобы понимать общую картину, а всё, от чего зависит решение, подтверждайте у нас или в соответствующем ведомстве, прежде чем действовать.

НА КАКОЙ ВОПРОС ОТВЕЧАЕТ

Что должна охватывать инспекция недвижимости на Кипре?

Инспекция недвижимости на Кипре должна охватывать конструкции и подвижки, воду (кровлю, террасы, гидроизоляцию, водоотвод и следы прошлых протечек), ограждающие конструкции и отделку, инженерные системы и — что особенно важно — соответствие существующего здания разрешённому. Косметические дефекты привлекают больше всего внимания при осмотре, но они дешёвы и становятся предметом торга. Реальные затраты несут другие находки: вода там, где её быть не должно, подвижки конструкций, электропроводка, которая разрослась, а не была спроектирована, и любое расхождение с разрешением. Заказывайте отчёт до согласования цены, а не после.

Главное

- Отчёт о состоянии следует вести снаружи внутрь и сверху вниз, потому что так движутся вода и подвижки.
- Пять направлений: конструкции и подвижки, вода, ограждающие конструкции и отделка, инженерные системы, соответствие разрешению.
- Косметические дефекты — плитка, покраска, устаревшая кухня — заметны, дешёвы и становятся предметом торга.

- Дорогостоящие находки — протечки, подвижки конструкций, неспроектированная электропроводка и расхождения с разрешением.
- В средиземноморском климате повреждения от воды часто сезонны и вне сезона могут остаться незамеченными.
- Остеклённые террасы, пристроенные комнаты и переоборудованные помещения распространены и становятся проблемой, только если их так и не узаконили.
- Расхождение с разрешением обычно всплывает при продаже, рефинансировании или передаче — в чужие сроки.
- Инспекция до предложения цены влияет на цену; инспекция после может лишь вынудить к пересмотру условий.

Подробнее

Большая часть того, что беспокоит покупателей при осмотре, — косметика, а большую часть того, что должно их беспокоить, из гостиной не видно.

Руководство разделяет одно и другое: что на самом деле должен охватывать отчёт о состоянии, какие находки меняют цену и какие проверки документов важны не меньше физических.

Что должен охватывать отчёт и в каком порядке

Полезный отчёт ведётся снаружи внутрь и сверху вниз, потому что именно в таком порядке движутся вода и подвижки.

- **Конструкции и подвижки.** Каркас, признаки осадки или подвижек и всё, что указывает, что здание ведёт себя не так, как должно.
- **Вода — снаружи, изнутри и насквозь.** Кровля, террасы, гидроизоляция, водоотвод и любые следы прошлых или текущих протечек. В средиземноморском климате повреждения часто сезонны и вне сезона их легко пропустить.
- **Ограждающие конструкции и отделка.** Окна, двери, наружная отделка, теплоизоляция — там, где её можно установить. Здесь определяются комфорт и эксплуатационные расходы.
- **Инженерные системы.** Электрика, сантехника, механические системы — и выглядят ли установки спроектированными или накопившимися.
- **Соответствие и документы.** Соответствует ли существующее здание разрешённому. Именно эта находка вероятнее всего обойдётся в деньги позже.

Какие находки действительно меняют цену

Треснувшая плитка, уставшая покраска и устаревшая кухня заметны, дешёвы и становятся предметом торга — и именно они забирают большую часть внимания при осмотре.

Протечки, подвижки конструкций, электропроводка, которая разрослась, а не была спроектирована, и любое расхождение между зданием и разрешением — вот находки, за которыми стоят реальные суммы. Для них отчёт и нужен.

Проблема расхождений

Остеклённая терраса, пристроенная комната, переоборудованное помещение — это распространено и само по себе не проблема. Проблемой это становится, когда его так и не узаконили, а расхождение всплывает при продаже, рефинансировании или передаче.

Выявленное до предложения цены, это технический вопрос с путями решения.

Выявленное сюрвейером следующего покупателя, это скидка на его условиях.

Сроки: до предложения цены, а не после

Инспекция после согласования цены может её только снизить, то есть превращается в пересмотр условий. Инспекция до предложения формирует само предложение — это гораздо более сильная позиция и менее конфликтный разговор.

Кроме того, находка, которая сорвала бы сделку, обойдётся вам в стоимость инспекции, а не в задаток и несколько недель.

Частые вопросы

Стоит ли проводить инспекцию новостройки?

Да, но по другим причинам. В новостройке вопросы — качество работ, качество завершения и соответствие сданного объекта тому, что было указано в спецификации и разрешено.

Какая находка отчёта обходится дороже всего?

Обычно это либо вода там, где её быть не должно, либо расхождение между зданием и разрешением. И то и другое дёшево выявить и дорого обнаружить поздно.

Когда проводить инспекцию — до или после предложения цены?

До. Отчёт, на котором основано ваше предложение, стоит значительно больше, чем отчёт, вынуждающий к пересмотру условий, а обходится так же.

Чек-лист для осмотра и до предложения цены

Физические проверки, которые можно сделать самостоятельно при осмотре, и проверки документов, которые стоит заказать до предложения цены.

- ☐ ⁰¹ Следы протечек — потолки, низ стен, вокруг проёмов, под террасами
- ☐ ⁰² Трещины: где они, в каком направлении идут, проходят ли через отделку или через конструкцию
- ☐ ⁰³ Террасы и кровля: уклоны, водостоки, застой воды, состояние гидроизоляции там, где она видна
- ☐ ⁰⁴ Окна и двери: работа, уплотнители, следы подвижек в проёмах
- ☐ ⁰⁵ Электропроводка: выглядит ли она спроектированной или накопившейся; состояние распределительного щита
- ☐ ⁰⁶ Сантехника: давление, водоотвод, следы прошлых протечек
- ☐ ⁰⁷ Соответствует ли построенный объект утверждённым чертежам?
- ☐ ⁰⁸ Любые остеклённые, пристроенные или переоборудованные помещения — и были ли они узаконены
- ☐ ⁰⁹ Класс энергоэффективности и чем он определяется в этом конкретном здании
- ☐ ¹⁰ Для объекта в комплексе: состояние общего имущества и управление им
- ☐ ¹¹ Заказывайте отчёт ДО согласования цены, а не после

Нужно проверить это на конкретном объекте?

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Лимассол, Кипр.

<https://cfl.ochi.cy/ru/services/property-inspection-report>

Это руководство — общая информация о том, как устроен процесс, а не консультация по конкретному объекту. В нём не указаны сборы, установленные законом сроки и правовые пороговые значения: они зависят от вашего участка, вашего ведомства и действующих норм, и их следует подтверждать для вашего случая.