

Що перевірити перед купівлею нерухомості на Кіпрі

Дефекти, які мають значення, ті, що не мають, і розбіжності в документах, які виявляються через роки.

ЧЕРНЕТКА — очікує на технічну перевірку C.F.L. Цей посібник описує, як побудовано процес і які питання варто поставити, але бюро ще не затвердило його. Читайте його, щоб розуміти загальну картину; усе, на чому ґрунтується рішення, підтвердіть у нас або у відповідному органі влади, перш ніж діяти.

НА ЯКЕ ПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Що має охоплювати технічна перевірка нерухомості на Кіпрі?

Технічна перевірка нерухомості на Кіпрі має охоплювати конструкції та деформації, воду (покрівля, тераси, гідроізоляція, дренаж і сліди протікань у минулому), огорожувальні конструкції та оздоблення, інженерні системи і — що критично — відповідність фактичної будівлі тій, на яку було видано дозвіл. Косметичні недоліки привертають найбільше уваги під час огляду, але вони недорогі й підлягають торгу. Справжні витрати несуть інші знахідки: вода там, де її не має бути, деформації конструкцій, електрика, що розросталася, а не була спроектована, і будь-яка невідповідність дозволу. Замовляйте звіт до погодження ціни, а не після.

Головне

- Звіт про технічний стан має йти ззовні всередину і згори вниз, бо саме так поширюються вода й деформації.
- П'ять напрямів: конструкції та деформації, вода, огорожувальні конструкції та оздоблення, інженерні системи, відповідність дозволу.
- Косметичні дефекти — плитка, фарба, застарілі кухні — помітні, недорогі й підлягають торгу.

- Дорогі знахідки — протікання, деформації конструкцій, неспроєктована електрика та невідповідність дозволу.
- У середземноморському кліматі пошкодження від води часто сезонні, і поза сезоном їх можна пропустити.
- Засклені тераси, добудовані кімнати й переобладнані приміщення поширені і стають проблемою лише тоді, коли їх так і не узаконили.
- Невідповідність дозволу зазвичай виявляється під час продажу, рефінансування або переходу права власності — за чужим графіком.
- Перевірка до пропозиції впливає на ціну; перевірка після неї може лише змусити переглядати умови.

Докладніше

Більшість того, що турбує покупців під час огляду, — косметика, а більшість того, що мало б турбувати, не видно з вітальні.

Цей посібник розділяє одне й інше: що насправді має охоплювати звіт про технічний стан, які знахідки змінюють ціну і які перевірки документів важать не менше, ніж фізичні.

Що має охоплювати звіт і в якому порядку

Корисний звіт іде ззовні всередину і згори вниз, бо саме в такому порядку поширюються вода й деформації.

- **Конструкції та деформації.** Каркас, ознаки осідання або деформацій і все, що вказує на те, що будівля поводить себе не так, як має.
- **Вода — ззовні, назовні й наскрізь.** Покрівля, тераси, гідроізоляція, дренаж і будь-які сліди протікань у минулому чи тепер. У середземноморському кліматі пошкодження часто сезонні, і поза сезоном їх легко пропустити.
- **Огороджувальні конструкції та оздоблення.** Вікна, двері, зовнішнє оздоблення, теплоізоляція, якщо її можна встановити. Саме тут визначаються комфорт і експлуатаційні витрати.
- **Інженерні системи.** Електрика, водопостачання та каналізація, механічні системи — і чи схожі вони на спроектовані, чи на такі, що накопичувалися з часом.
- **Відповідність і документи.** Чи відповідає фактична будівля тій, на яку було видано дозвіл. Саме ця знахідка найімовірніше коштуватиме грошей згодом.

Які знахідки справді змінюють ціну

Тріснута плитка, втомлена фарба й застарілі кухні помітні, недорогі й підлягають торгу — і саме вони поглинають найбільше уваги під час огляду.

Протікання, деформації конструкцій, електрика, що розросталася, а не була спроектована, і будь-яка розбіжність між будівлею та її дозволом — ось знахідки, за якими стоять реальні суми. Саме для них і потрібен звіт.

Проблема невідповідності

Засклена тераса, добудована кімната, переобладнане приміщення — це поширене явище і саме по собі не проблема. Проблемаю воно стає, якщо його так і не узаконили, а розбіжність виявляється під час продажу, рефінансування або переходу права власності.

Встановлена до пропозиції, вона є технічним питанням із шляхами вирішення. Встановлена інспектором наступного покупця, вона стає знижкою на його умовах.

Терміни: до пропозиції, а не після

Перевірка після погодженої ціни може лише знизити її, тобто це перегляд умов. Перевірка до пропозиції формує саму пропозицію — це значно сильніша позиція і менш конфліктна розмова.

Крім того, знахідка, яка зірвала б угоду, коштуватиме вам вартості перевірки, а не завдатку та кількох тижнів.

Поширені запитання

Чи варто проводити перевірку в новобудові?

Так, з інших причин. У новобудові питання стосуються якості робіт, якості завершення і того, чи відповідає передане тому, що було специфіковано та дозволено.

Яка знахідка у звіті найдорожча?

Зазвичай або вода там, де її не має бути, або розбіжність між будівлею та її дозволом. Обидві дешево встановити і дорого виявити запізно.

Перевірку слід проводити до чи після пропозиції?

До. Звіт, який формує вашу пропозицію, вартує значно більше, ніж звіт, що змушує переглядати умови, а коштує він стільки ж.

Чекліст для огляду та перевірки до пропозиції

Фізичні перевірки, які ви можете провести самостійно під час огляду, і перевірки документів, які слід замовити до пропозиції.

- ☐ ⁰¹ Сліди протікань — стелі, низ стін, навколо прорізів, під терасами
- ☐ ⁰² Тріщини: де вони, у якому напрямку йдуть, чи проходять лише оздобленням чи конструкцією
- ☐ ⁰³ Тераси та покрівля: ухили, водостоки, застійна вода, стан гідроізоляції там, де її видно
- ☐ ⁰⁴ Вікна та двері: робота, ущільнювачі, ознаки деформацій у прорізах
- ☐ ⁰⁵ Електрика: чи схожа вона на спроектовану чи на накопичену; стан розподільного щита
- ☐ ⁰⁶ Водопостачання та каналізація: тиск, відведення води, сліди давніх протікань
- ☐ ⁰⁷ Чи відповідає збудований об'єкт затвердженим кресленням?
- ☐ ⁰⁸ Будь-які засклені, добудовані чи переобладнані приміщення — і чи їх узаконили
- ☐ ⁰⁹ Клас енергоефективності і що саме його визначає в цій будівлі
- ☐ ¹⁰ Для об'єкта в комплексі: стан місць загального користування та управління ними
- ☐ ¹¹ Замовте звіт ДО погодження ціни, а не після

Потрібно перевірити це на конкретному об'єкті?

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Лімасол, Кіпр.

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

Цей посібник містить загальну інформацію про те, як побудовано процес, і не є консультацією щодо конкретного об'єкта. У ньому не наведено зборів, законодавчих строків чи правових порогів — вони залежать від вашої ділянки, вашого органу влади та чинних норм, і їх слід підтвердити для вашого випадку.