






**ЧЕК-ЛИСТ HINODE ДЛЯ
ИНСПЕКЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕД
ПОКУПКОЙ:
КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ
ДЛЯ ПРОВЕРКИ**

КАК ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЧЕК-ЛИСТОМ

-  Возьмите этот список на просмотр и отмечайте пункты по мере проверки.
-  Фиксируйте фото/видео и короткие заметки: «что увидел → риск/последствие → что спросить/исправить».
-  Все неясности и дефекты включайте в offer/переговоры или выносите как отдельное условие до подписания договора.

I. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС И ДОКУМЕНТЫ

Право собственности и регистрация

- Title Deed соответствует объекту; сверка кадастровых данных и адреса.
- Договор купли-продажи (Sale and Purchase Agreement) проштампован и зарегистрирован в земельном кадастре (Land Registry Specific Performance) для защиты покупателя.
- Отсутствие обременений: ипотека, мемо, аресты, залоги. Если обременения есть – потребовать письменный waiver (отказ от ответственности или оплаты) от банка/кредитора до окончательного расчёта.

Разрешения и соответствие проекту

- Town Planning Permit и Building Permit получены; проект соответствует разрешениям.
- Certificate of Final Approval/Completion (если есть) – подтверждает, что дом сдан официально; нет самовольных перепланировок.
- Energy Performance Certificate (EPC).
- Акт и сертификаты по электрике, лифту, газу (если применимо).

Финансовые и организационные документы

- Выписки об отсутствии долгов по коммунальным платежам и сборов управления (management committee letter).
- Зонирование участка/объекта: разрешённый вид использования, коэффициенты застройки и покрытия.
- Для новостроек/off-plan property: банковские гарантии и график платежей по этапам; ответственность за задержки.

Для заметок

II. ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И РЕГУЛЯРНЫЕ РАСХОДЫ

Что включено в цену

- Парковка, кладовая, мебель/техника, кондиционеры.

Сделочные платежи

- Stamp Duty, Transfer Fees, НДС (актуальные ставки уточнить заранее).

Ежемесячные расходы

- Коммунальные платежи + общедомовые сборы.
- Фонд капитального ремонта (если есть).
- Отсутствие задолженностей за воду, электричество, вывоз мусора.

Дополнительно

- Страхование имущества и местные сборы (если применимо).
- План платежей: размер и условия депозита, дедлайны, штрафы за просрочку.

III. ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ – СНАРУЖИ

Структура и материалы

- Трещины, коррозия арматуры, 'плачущий' бетон (особенно возле моря).

Кровля

- Гидроизоляция, проходки, следы протечек, состояние террас.

Фасады и балконы

- Трещины, отслоения, соляные высолы.
- Балконы и перила: жёсткость, крепления.

Окна и двери

- Двойное остекление, уплотнители, плавность хода, отсутствие люфтов и коррозии.

Дренаж и уклоны

- Отвод воды от фундамента, отсутствие подтоплений двора и паркинга.

IV. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА И УЗЛЫ

Полы и плитка

- Трещины, 'пустоты', перепады уровня.

Стены и потолки

- Следы влаги или плесени, качество швов, свежие 'маскирующие' покраски.

Кухня

- Фурнитура, столешницы, вытяжка на улицу, техника (серийные номера и гарантии).

Санузлы

- Герметичность душевых, уклоны к трапам, сифоны, вентиляция, стабильная горячая вода.

Окна и двери внутри

- Притвор, уплотнители, москитные сетки.

Безопасность

- Дымовые датчики, сигнализация, сейф (если заявлен).

Шкафы и системы хранения

- Состояние и вместимость.

V. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И ОБОРУДОВАНИЕ

Электрика

- Мощность ввода, автоматические выключатели/УЗО, заземление.
- Работоспособность розеток и освещения.

Кондиционирование и отопление

- Тип (инвертор/другой), возраст, уровень шума, следы утечек.
- Сервисная история.

Вентиляция

- Кухни и санузлы: вытяжка наружу, обратные клапаны.

Водоснабжение

- Давление, бойлер, солнечные панели, отсутствие течей.
- Наличие накипи и система фильтрации.

Канализация

- Центральная сеть или септик, периодичность обслуживания, запахи, вентиляция стояков.

VI. ЭКОЛОГИЯ И БЕЗОПАСНОСТЬ

Охранные зоны и ограничения

- Природоохранные территории (например, Natura 2000), прибрежные отступы.
- Что можно/нельзя перестраивать или расширять.

Наводнения и сели

- Следы прошлых подтоплений.
- Состояние дренажа.

Пожарные риски

- Подъезд пожарной техники.
- Минерализованные полосы (для частного сектора).

Сейсмическая безопасность

- Год постройки.
- Соответствие нормам своего времени.

Старые материалы

- Возможный асбест (кровли, трубы) в старых домах.
- План безопасной утилизации.

VII. ФОТО, ЗАМЕРЫ, КОНТРОЛЬ ОЖИДАНИЙ

Замеры

- Площади ключевых комнат и высота потолков.
- Сравнение с планом и данными из объявления.

Ориентация и свет

- Инсоляция: перегрев летом.
- Наличие теней от соседних зданий.

Фиксация состояния

- Полный фото- и видеопрокол дефектов с оформлением Snagging List.

Для заметок



ВАЖНО

Этот чек-лист носит исключительно информационный характер и не является юридической или технической экспертизой.

Для полной профессиональной инспекции объекта недвижимости и подготовки отчёта обращайтесь в Hinode.

HINODE

HINODE

HINODE



ВСЁ ДЛЯ ВАШЕГО СПОКОЙСТВИЯ И УВЕРЕННОСТИ

HINODE

HINODE

HINODE