

ЧЕК ЛИСТ ПО ВЫБОРУ ЗАСТРОЙЩИКА



Всем мира и Ассаламу алейкум!

Я Нусупов Рустам, эксперт по новостройкам города Бишкек и этот чек лист я сделал специально для вас, чтобы вы не нарвались на долгостроя или мошенников.

Это покупка самая важная в вашей жизни и чтобы не ошибиться в выборе советую не торопиться и тщательно пройти по этим пунктам

НАДЁЖНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА



1. Наличие готовых объектов

Следует обратить внимание на количество завершенных объектов, качество и репутацию уже существующих объектов построенных компанией

2. Лицензия на строительство

Застройщик обязательно должен иметь лицензию на строительство, это первичный документ для застройщика и он должен быть предоставлен по первому требованию. Важно обратить внимание на сроки и действия лицензии

3. Отсутствие арестов и запретов

Проверяется через Госрегистр и общей Информации о компании в СМИ

4. Репутация компании

Также можно обратиться в СМИ, и рейтинг Строй компаний

5. Репутация первого лица

СМИ, Архивы, Соц сети

6. Работают ли Агентства недвижимости с данным застройщиком

Уважающие себя Агентства обычно работают с надежными застройщиками

*ФИНАНСОВАЯ
ЧАСТЬ*



7. Оценка темпов строительства, сколько этажей поднимаются в месяц

Если у застройщика скорость строительства низкая, не проводятся одновременно 5-7 видов работ это сигнал о том что собственных средств на строительство нет и низкий спрос на объект данного застройщика

8. Нету долгов в Банке

Можно запросить информацию у юриста застройщика, он не должен скрывать тот факт что есть долги в банке, если есть долг, то что является предметом залога у застройщика?.

9. Наличие собственного производства строй.техники

Если застройщик имеет к примеру; бетонный завод, цементный завод, производства окна, кирпича и т. д. это позволит снизить себестоимость и они могут отследить качество строительства, своя техника обходится гораздо дешевле

10. Оборот Компании

Чем прозрачнее бухгалтерия, тем больше надёжности, проверяется по официальным статистикам в налоговых отчетах

ЛОКАЦИЯ



1. Развитая транспортная инфраструктура

Следует обратить внимание на наличие дорог до которых легко и не долго добраться, плюсом будет если рядом будут остановки.

2. Парки и зоны отдыха

Идеально для прогулки с семьей, для пенсионеров, тренировки, бег и т. д.

3. Наличие образовательных учреждений

Удобно для родителей, так и детям рядом с домом, это очень экономит время, те кто постоянно возят своих детей с одной стороны города в другую, меня поймут))

4. Мечеть

Да, да, сейчас много осознанных мусульман, которые практикуют все заповеди ислама и привыворе ЖК смотрят на наличие рядом Мечетей или Намазканы в ЖК, я знаю 3 строй компании которые в своих ЖК предусматривают Намазкана

5. Мед. учреждения

Своевременная помощь, это очень актуально сейчас. Вы сами в курсе как мы выживали в короновирус...

6. Магазины, маркеты, кафе, рестораны

Большой плюс когда в ЖК есть маркет, магазин, кафе, ресторан, это экономит время.

7. Экологически чистый район

Район богатый зелёными насаждениями с чистым воздухом конечно более предпочтителен.

ОБЪЕКТЫ



1. Пятно застройки

Нормы строительства предусматривают что 60% участка отводится под благоустройство и озеленение а 40% под строительство (пятно застройки), тут то и всплывает намерение застройщика: забота о жильцах или прибыль с м2

2. Архитектура

надо смотреть какой стиль используется, если это премиальный сегмент то, архитектура это не то, на чем следует экономить застройщику, из чего фасад, на что установлен и т.д.

3. Детские площадки

Изучите какие детские площадки обещает застройщик, и есть ли обещанная детская площадка в проектной декларации.. если в декларации есть эта площадка, то это говорит что застройщик заранее беспокоится о комфорте своих клиентов

4. Система безопасности

Есть ли на объекте Охрана, КПП, круговое видеонаблюдения, огорожен ли объект, кодовые замки (face id) и т.д., чем больше выше перечисленного тем выше ваша безопасность

5. Пожаробезопасность

Самый важный пункт и сюда входит: вентиляционная система, а это дымоудаление в подъезде, также люки в квартирах, датчики дыма в квартире, пожарные гидранты на лестничной площадке, удобные проездные пути для пожарной машины, отсутствие внутренней парковки во дворе

6. Паркинг

По стандартам застройщик обязан обеспечить 30% квартир наземным и подземным паркингом...

7. система отопления

вариантов и систем отопления много, в интернете можно найти множество обзоров, плюсов и минусов каждой системы, уточните какая система будет на объекте и посмотрите в документе ИТУ в последнем листе должно быть написано какой вид отопления будет на объекте.

8. Генераторы

генераторы нужны в случае отключения света, чтобы обеспечить работу лифта, воды и газа

9. Целевое назначение земли

в гос акте найдёте целевое назначение земли, назначение обязательно должно быть: под строительство многоэтажного жилого дома.

10. АПУ

(Архитектурно планировочные условия)

Получены и утверждены ли в Гос.органах

11. ИТУ (Инженерно технические условия)

Получены и утверждены ли в Гос.органах, в этом документе говорится какие коммуникации будут в данном ЖК

12. Положительное заключение Гос. Экспертизы

положительное заключение Гос. Экспертизы выдаётся Гос. Строем и даёт разрешение на строительство, если этого документа нет, договор долевого участия нельзя зарегистрировать в госреестре

13. Зелёная или красная книга

если книга зелёная, то это говорит что земля находится в аренде у государства, и если у неё целевое назначение под строительство, то поводов для беспокойств нет, если земля красная то надо смотреть на кого она оформлена и целевое назначение

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ



1. Тех.надзор

За правильно строящимся объектом должен проходить постоянный технадзор соответствующего специалиста. Наличие его и частота проверок обуславливают качество строительства

2. Сертификаты

Запросите у застройщика сертификаты соответствия на используемые материалы

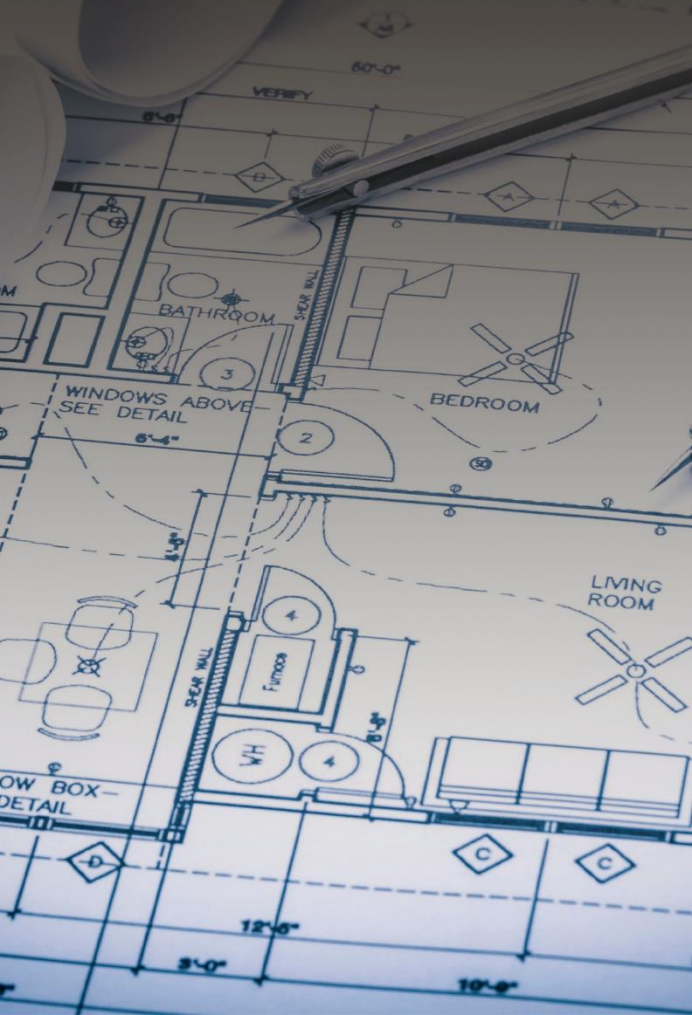
3. Шумоизоляция

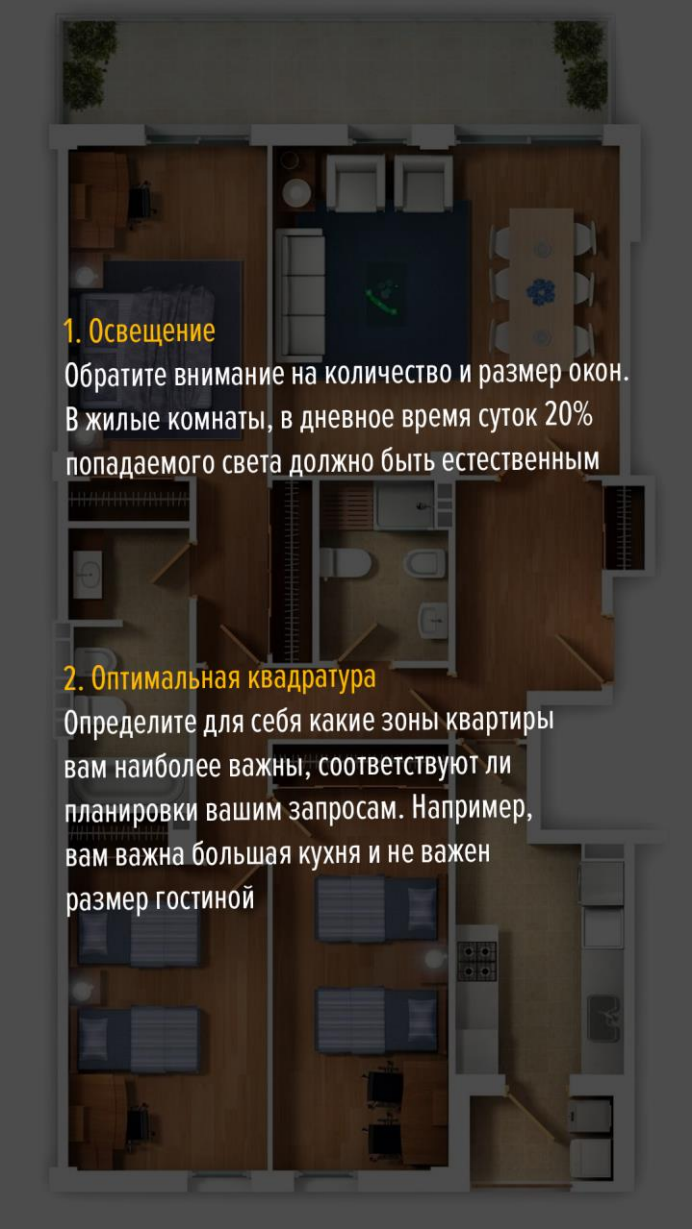
Шумоизоляция должна быть меж. квартирная и меж. этажная

4. Утепление

Обратите внимание на утепление фасадов, из какого материала, есть воспламеняющиеся материалы а есть не воспламеняющиеся

ПЛАНИРОВКИ



A 3D architectural rendering of a modern apartment floor plan. The layout includes a living area with a sofa and coffee table, a dining area with a table and chairs, a kitchen with a stove and sink, and three bedrooms with beds. Bathrooms are also visible. The lighting is warm and focused on the furniture.

1. Освещение

Обратите внимание на количество и размер окон. В жилые комнаты, в дневное время суток 20% попадаемого света должно быть естественным

2. Оптимальная квадратура

Определите для себя какие зоны квартиры вам наиболее важны, соответствуют ли планировки вашим запросам. Например, вам важна большая кухня и не важен размер гостиной

СЕРВИС И ЦЕНЫ



1. Гибкий подход с ценами и широкое предложение

Если компания предлагает различные варианты с рассрочкой, с первоначальными взносами и ценой за квадратный метр-это означает, что финансовая политика компании продумана и компания клиентоориентирована

2. Качество не может стоить дешево

Необходимо понимать, что качество не стоит дешево.

Жильё комфорт класса не может стоить дешевле чем 600\$ за м2. В противном случае компания не достроит объект либо строит не по нормам

3. Сервис

Обратите внимание на сервис в компании, как к вам обращаться, приветливость, какое внимание к вам проявляют сотрудники при встрече

4. Офис

Обратите внимание на офис компании: чистота и порядок, сотрудники заняты делом. Количество клиентов и занятость сотрудников говорят об активной деятельности компании

5. Форма

Если сотрудники одеты в единую форму или в едином дресс коде, это говорит о дисциплине и порядке, а так же наличии корпоративных норм. Существенные вложения в подобные мелочи говорят о долгосрочных планах компании

6. Уровень гостеприимства

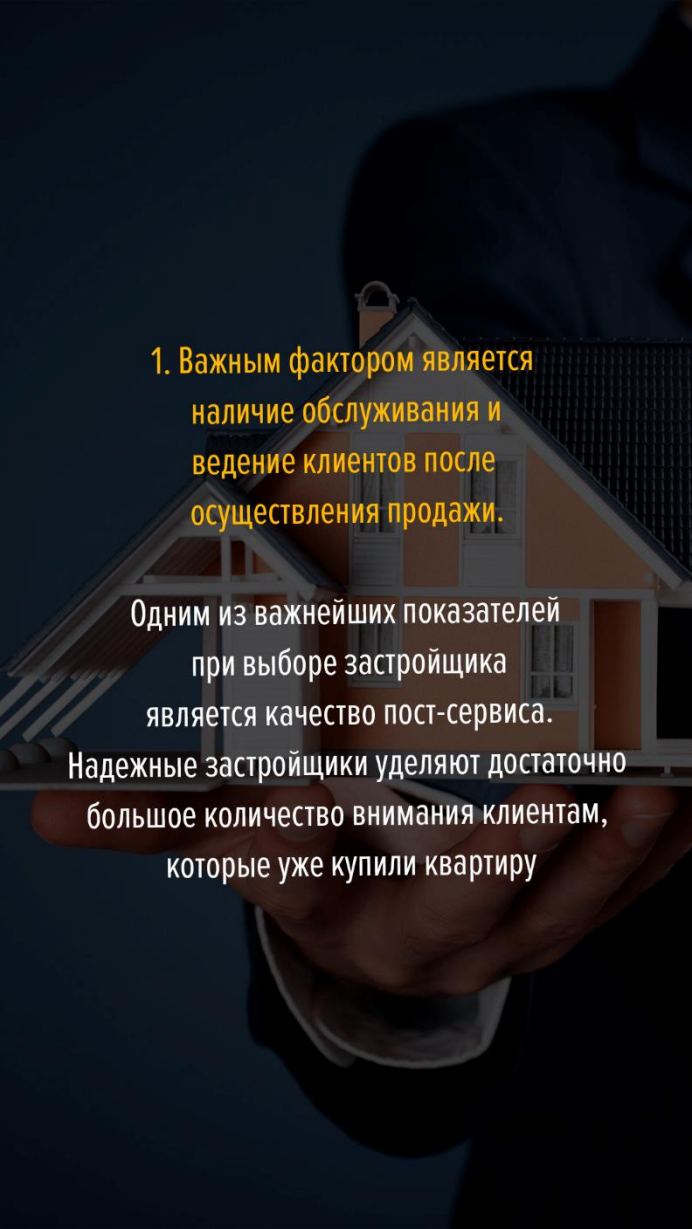
Вкусный чай и Кофе в качественной брендированной посуде. Своевременное обслуживание офис-менеджера. Внимание к детям :есть чем занять деток пока вы выбираете Квартиру. Все это говорит о том, что застройщик внимателен к деталям, даже в мелочах

7. Рекламные и раздаточные материалы

Рекламные и раздаточные материалы должны быть актуальными, новыми, аккуратно содержаться, не должны быть разбросаны по офису. Они должны быть понятны и удобны в обращении. Если застройщик предоставляет все данные по объекту развернуто с

ПОСТ СЕРВИС



A person in a dark suit is holding a small, detailed model of a two-story house with a brown roof and orange-brown walls. The house has white window frames and a chimney. The background is dark and out of focus.


1. Важным фактором является
наличие обслуживания и
ведение клиентов после
осуществления продажи.

Одним из важнейших показателей
при выборе застройщика
является качество пост-сервиса.

Надежные застройщики уделяют достаточно
большое количество внимания клиентам,
которые уже купили квартиру

*СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ*

Если остались
вопросы то звоните мне
+996 507 777 313

 [rustam.nusupov](https://www.instagram.com/rustam.nusupov)
ПОДПИШИСЬ