

Чек-лист перевірки об'єкта

Що перевірити на першому огляді - до того, як замовляти due diligence

Версія	Оновлено	Формат
1.0	Серпень 2026	Читати онлайн або PDF

Про цей чек-лист

Це список того, що можна перевірити самостійно за одну поїздку на об'єкт. Він не замінює due diligence і не претендує на це: DD працює з документами, реєстрами й висновками фахівців, а тут - те, що видно очима, заміряється рулеткою і з'ясовується розмовою на місці.

Сенс такої перевірки простий. Повний DD має ціну й строк, і витратити їх на актив, який відсіюється за півгодини на майданчику, немає причин. Чек-лист потрібен, щоб дійти до DD із коротким списком уже перевірених фактів - або не дійти зовсім і зекономити всім час.

Головне правило: фіксуйте, а не оцінюйте. Чек-лист навмисно не каже, яка висота стелі «правильна» і яка потужність «достатня». Правильне значення визначається вашим сценарієм використання, а не загальною нормою. Завдання огляду - записати фактичне число і побачити, чи збігається воно з тим, що вам назвали.

Якщо ви власник активу. Той самий список працює у зворотний бік: пройдіть його по своєму об'єкту до того, як його пройде покупець. Кожен пункт, на який у вас є документ і цифра, - це пункт, якого не буде в торзі.

Як користуватися

Роздрукуйте й візьміть із собою - чек-лист розрахований на те, що в ньому пишуть ручкою на місці, а не заповнюють з пам'яті ввечері.

Що взяти: рулетку або далекомір, ліхтар, повербанк, взуття для будівельного майданчика. Телефон - для фото й для запису координат.

Скільки часу закласти: на майданчик до 1 га з одним корпусом - близько години. На комплекс - половину дня. Поспіх тут коштує дорожче за повторний виїзд.

Три результати огляду. Наприкінці ви маєте опинитися в одному з трьох станів: *йдемо в DD, не йдемо*, або *йдемо, але спершу закриваємо конкретне питання*. Третій варіант - найчастіший і найкорисніший: він перетворює туманне «щось не подобається» на конкретний запит.

0. До виїзду

Частину роботи дешевше зробити з-за столу.

- ☐ Запитано в продавця: тип права на **будівлі** та тип права на **землю** - окремо
- ☐ Запитано, чи збігається межа земельної ділянки з фактичним периметром території
- ☐ Отримано або запитано технічні паспорти на будівлі
- ☐ Подивилися об'єкт на супутниковій карті: під'їзд, сусідство, межі
- ☐ Подивилися на панорамах, який вигляд мав об'єкт кілька років тому
- ☐ Виписано заявлені цифри, які будете звіряти на місці: площа _____ м², висота _____ м, потужність _____ кВт, кількість воріт _____

Заявлені цифри випишуйте **до** виїзду. Якщо дізнатися їх на місці й одразу від власника, ви перевірятимете не об'єкт, а власну пам'ять.

1. Локація і під'їзд

- ☐ Дорога до об'єкта проїжджається великовантажним транспортом цілий рік
- ☐ Останні сотні метрів до воріт - з твердим покриттям
- ☐ Зафіксовано, **чиєю є дорога** останнього відрізка: загального користування чи приватна територія
- ☐ Якщо приватна - з'ясовано, на чому тримається проїзд: договір чи домовленість
- ☐ Є місце для маневру й розвороту фури на в'їзді
- ☐ Записано фактичний час у дорозі від траси та від міста: _____ хв
- ☐ Оцінено сусідство: що поруч, чи немає джерел обмежень для майбутніх орендарів

Червоний прапор на місці: єдиний під'їзд іде через чужу ділянку, і на питання про сервітут відповідають «ми завжди так їздили».

2. Земельна ділянка

- ☐ Фактичний периметр території звірено з планом: огорожа стоїть по межі
- ☐ Немає чужих будівель, гаражів чи городів усередині периметра
- ☐ Немає ознак чужого проїзду через територію
- ☐ Записано, скільки площі реально придатне для забудови чи маневру: _____ га
- ☐ Перевірено рельєф і водовідведення: чи є сліди підтоплення, куди йде вода зі схилу
- ☐ Зафіксовано наявність та стан твердого покриття майданчика

Записуйте не «ділянка велика», а скільки на ній **вільного та рівного** місця. Ці числа різні, і в економіці об'єкта працює друге.

3. Будівлі: конструктив і оболонка

- ☐ Тип несучого каркаса зафіксовано: метал, залізобетон, цегляні стіни
- ☐ Оглянуто несучі конструкції на тріщини, прогини, корозію, сліди підсилення
- ☐ Перевірено покрівлю зсередини: сліди протікань, плями, підставлені ємності
- ☐ Оглянуто стіни на предмет промерзання й вологи
- ☐ Зафіксовано стан вікон, дверей, воріт
- ☐ Наявність утеплення підтверджено, а не припущено
- ☐ Записано рік будівництва та рік останнього капітального ремонту: ____ / ____

Що фотографувати обов'язково: кожен вузол, який викликав питання, - із загальним планом, щоб потім було зрозуміло, де саме це знято.

Червоний прапор на місці: свіжа фарба чи нова обшивка на окремій ділянці стіни або стелі. Це не завжди приховування проблеми, але завжди привід запитати, що саме там ремонтували.

4. Внутрішній об'єм і підлога

- ☐ Висота заміряна **до нижньої точки** - під балкою, фермою чи комунікаціями, а не до коньку: ____ м
- ☐ Крок колон заміряно: ____ × ____ м
- ☐ Зафіксовано, скільки площі «з'їдають» колони, перегородки й технічні приміщення
- ☐ Оглянуто підлогу: тріщини, просідання, вибоїни, сліди від навантаження
- ☐ Запитано, чи є документ на допустиме навантаження на підлогу
- ☐ Перевірено, чи рівна підлога - візуально по всій довжині прольоту

Різниця між висотою «в коньку» і висотою під комунікаціями на складі буває в півтора-два метри. У розрахунок стелажного зберігання йде друга.

5. Завантаження і майданчик

- ☐ Перераховано фактичну кількість воріт: ____
- ☐ Тип воріт зафіксовано: на рівні землі, доки, пандус
- ☐ Заміряно габарити воріт: ____ × ____ м
- ☐ Перевірено, що ворота робочі - не тільки з вигляду, а в дії

- ☐ Оцінено майданчик перед воротами: чи вистачає глибини для маневру фури
 - ☐ Зафіксовано наявність освітлення майданчика
-

6. Інженерія: електрика

- ☐ Записано заявлену підключену потужність: _____ кВт
- ☐ Запитано **документ**, що цю потужність підтверджує
- ☐ Оглянуто ввідний щит і трансформаторну підстанцію
- ☐ З'ясовано, чи є підстанція власністю об'єкта, чи спільна із сусідами
- ☐ Запитано, чи є технічні умови на збільшення потужності
- ☐ Записано, чи є генератор або інше резервне живлення

Червоний прапор на місці: потужність називають «по пам'яті» або «була колись», а документа немає. Потужність без документа - це не параметр об'єкта, а очікування.

7. Інженерія: вода, стоки, тепло, газ

- ☐ Вода: централізована чи власна свердловина - зафіксовано, що саме
- ☐ Якщо свердловина - запитано документи на неї та фактичний дебіт
- ☐ Каналізація: централізована чи локальна - зафіксовано
- ☐ Якщо локальна - з'ясовано, як і за чиї кошти вивозяться стоки
- ☐ Опалення: тип, стан, чи працює зараз
- ☐ Газ: чи підключений, чи є діючий договір
- ☐ Записано, які комунікації **фактично працюють сьогодні**, а не заведені колись

Автономна інженерія - не недолік. Недолік - коли її ресурс не підтверджений під той режим експлуатації, який ви плануєте.

8. Пожежна безпека і безпека території

- ☐ Зафіксовано наявність системи пожежогасіння та сигналізації
- ☐ Перевірено, чи система в робочому стані, а не демонтована
- ☐ Запитано документи щодо пожежної безпеки об'єкта
- ☐ Оглянуто евакуаційні виходи: не заставлені, відчиняються
- ☐ Зафіксовано стан огорожі, освітлення периметра, наявність охорони

Конкретні вимоги до систем безпеки залежать від категорії будівлі й виду діяльності орендаря. Це предмет висновку фахівця в межах DD - на огляді завдання простіше: зафіксувати, що є фізично і що з цього працює.

9. Якщо об'єкт зайнятий орендарями

- ☐ Записано, скільки орендарів фактично на майданчику: _____
- ☐ Зафіксовано, яку частку площі вони займають: _____ %
- ☐ Видно ознаки реальної діяльності, а не формальної присутності
- ☐ Запитано строки чинних договорів та умови їх припинення при зміні власника
- ☐ З'ясовано, чи є серед орендарів пов'язані з власником особи
- ☐ Записано, хто фактично платить за комунальні послуги

Червоний прапор на місці: заповнюваність, яку показують «на словах», не збігається з тим, що видно на майданчику - порожні бокси, зачинені секції, відсутність руху.

10. Питання власнику, які не перевіряються оглядом

Ці пункти на майданчику не побачити - але поставити питання варто одразу, поки ви на місці й співрозмовник поруч.

- ☐ Чи є обтяження, арешти або судові спори щодо об'єкта чи ділянки
- ☐ Чи збігається цільове призначення ділянки з фактичним використанням
- ☐ Хто кінцевий власник і чи готовий він це підтвердити документально
- ☐ Чи проводилися перепланування й чи внесені вони в документи
- ☐ Які роботи заплановані або необхідні найближчим часом
- ☐ Чому об'єкт продається
- ☐ Як довго він уже на ринку і чи були зірвані угоди

Відповіді на ці питання перевіряються документами на етапі DD. Але сам факт, що людина відповідає на них спокійно й конкретно - або уникає, - це вже інформація.

11. Фотопротокол

Мінімальний набір, який рятує від повторного виїзду:

- ☐ Загальний план об'єкта з чотирьох боків
- ☐ Під'їзд і в'їзна група
- ☐ Кожен корпус зовні

- ☐ Внутрішній об'єм кожного корпусу - від стіни до стіни
- ☐ Підлога, покрівля зсередини, несучі вузли
- ☐ Ввідний щит, підстанція, вузли інженерії
- ☐ Кожен виявлений дефект - крупно і загальним планом
- ☐ Фото координат на карті телефону

12. Після огляду: рішення

Заповніть одразу, не відкладаючи, поки враження свіже.

Заявлена площа / фактична	_____ / _____ м ²
Заявлена висота / заміряна	_____ / _____ м
Заявлена потужність / підтверджена документом	_____ / _____ кВт
Кількість воріт: заявлено / фактично	_____ / _____
Виявлено розбіжностей із заявленим	_____
Питань, які потребують документів	_____

Рішення:

- ☐ Йдемо в DD
- ☐ Не йдемо - причина: _____
- ☐ Йдемо, але спершу закриваємо питання: _____

Що далі

Якщо об'єкт пройшов цей чек-лист, наступний крок - перевірка документів і реєстрів, тобто повний due diligence. Як він влаштований у нас - послідовність воріт угоди, чотири групи перевірок і реєстр стоп-факторів - описано в «Стандарті due diligence» і на сторінці «Методологія».

Due diligence для клієнта безкоштовний - його вартість несе компанія. Якщо ви дійшли до цього рядка з реальним об'єктом і списком питань, це вже привід для розмови.

Контакти

De Costa Ukraine Дохідна комерційна нерухомість: перевірка активу, упаковка угоди й супровід до транзакції. Вся Україна

Телефон: +380 63 234 32 81 Email: sadmin@decosta.com.ua Адреса: 01133, Україна, м. Київ, б-р Лесі Українки, 23-Б, офіс 407

Чек-лист описує порядок самостійного первинного огляду і не є інвестиційною рекомендацією, технічним висновком чи оцінкою вартості. Він не замінює due diligence, технічне обстеження та юридичну перевірку. Рішення щодо конкретного об'єкта ухвалюється на підставі документів і висновків фахівців.

Версія 1.0 · Серпень 2026 · De Costa Ukraine