

SEE BEFORE YOU BUY

ЗНАЙ, ЧТО ПОКУПАЕШЬ

ОБЩАЯ ОЦЕНКА

Хорошее, с замечаниями

Отчёт о техническом состоянии объекта

Независимый визуальный осмотр перед покупкой

ОБЪЕКТ
Апартаменты в комплексе La Green Hotel & Residence

АДРЕС
149 Moo 6, Cherngtalay, Thalang, Phuket 83110, Thailand

ДАТА ОСМОТРА
01.10.2026

НОМЕР ОТЧЁТА
SBYB-TH-0001

КОМПЛЕКС И РАЙОН

La Green Hotel & Residence

La Green Hotel & Residence (первая очередь проекта Layan Green Park) представляет собой курортный апарт-отель с действующей гостиничной лицензией, сданный в эксплуатацию в 2024 году. Застройщиком проекта выступает VillaCarte Group (Layan Green Park Co., Ltd.). Комплекс построен в концепции экологичной недвижимости с международной сертификацией EDGE Advanced и рассчитан как на частное проживание, так и на инвестиционное управление отельным оператором.

248 апартаментов в первой очереди (4 корпуса); общая концепция с учетом второй очереди — 544 юнита

Юнитов в комплексе

Официальные фото комплекса: lagreenhotel.com

Что есть в комплексе

- Открытый плавательный бассейн
- Фитнес-центр
- Спа-комплекс и сауна
- Детский клуб
- Ресторан JaakDin и пекарня
- Трансфер до пляжа Лаян и торговых зон
- Бесплатная парковка и гараж
- Тропический сад на территории
- Круглосуточная стойка регистрации
- Круглосуточная охрана

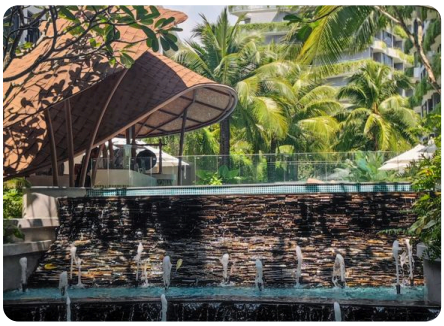


Фото: SBYB

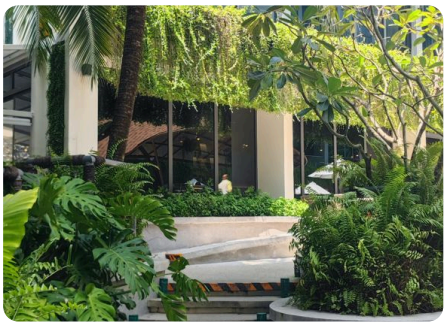


Фото: SBYB



Фото: SBYB

Что рядом

Пляж	Layan Beach	23 мин	1750 м
Минимаркет	7-Eleven	6 мин	490 м
Супермаркет	Super Cheap	46 мин	3450 м
Аптека	Pharmacy	67 мин	4990 м
Медицина	Thanyapura medical center	59 мин	4400 м
Торговый центр	Porto de Phuket	68 мин	5080 м

Пешком по дорогам, ориентировочно. Рядом могут быть и другие магазины и аптеки.

КОМПЛЕКС И РАЙОН

Район и его развитие

Район Ченгталей / Банг Тао — один из наиболее активно развивающихся курортных и жилых узлов Пхукета, объединяющий курортную инфраструктуру Laguna Phuket, пляжи Банг Тао и Лаян, а также коммерческие центры Boat Avenue и Porto de Phuket. В настоящее время в локации ведется масштабное строительство новых кондоминиумов, вилл и дорожно-коммуникационных развязок. Для жителей это означает развитую городскую среду и близость сервисов в радиусе 5–10 минут езды, но вместе с тем сопряжено со строительной активностью по соседству и растущей нагрузкой на локальную дорожную сеть в высокий сезон.

> **Наблюдение инспектора.** С балкона видна активная стройка соседнего объекта с башенными кранами. В ближайшие годы возможны шум и пыль, а вид может измениться. Учтите это при покупке или сдаче в аренду.

✓ Плюсы

- Международная эко-сертификация EDGE Advanced со встроенными системами энерго- и водосбережения, а также солнечными панелями
- Действующая отельная лицензия и развитая курортная инфраструктура (бассейны, рестораны, детский клуб, спа-комплекс и фитнес)
- Организованный регулярный шаттл-бас комплекса до пляжа Банг Тао / Лаян
- Профессиональное гостиничное обслуживание и централизованная программа сдачи в аренду

! Минусы

- Пешком далеко: до пляжа Лаян около 23 минут (1,75 км по дорогам), до супермаркета — около 45 минут; на части пути нет тротуаров
- Строительные работы по возведению второй очереди проекта (Layan Green Park Phase 2) и соседних комплексов создают локальный шум и строительную пыль
- Регулярные заторы на выездах в сторону Cherngtalay и центра Банг Тао в часы пик и зимний сезон
- Высокая плотность застройки в районе по мере сдачи новых масштабных кондоминиумов

Расходы собственника

Плата за обслуживание общей территории (CAM fee): 75 THB за м² в месяц. Отчисления в резервный фонд (Sinking fund): 650 THB за м² (единоразовый платеж). Доступна программа управления гостиничным номерным фондом (Rental Pool).

Полезные ссылки

- La Green Hotel & Residence Official Website
- Layan Green Park Developer Portal
- Layan Green Park Project Overview - TropicanaOS
- La Green Hotel & Residence Property Listing - Renthai

Данные на 2026-10-29.

РЕЗЮМЕ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

Главное за минуту

Общая оценка

Хорошее, с замечаниями

Отличное	**Хорошее, с замечаниями**	Требует ремонта	Серьёзные проблемы

Студия в целом аккуратно отделана. Кухня, встроенная мебель, сантехника, электрика, кондиционирование и вентиляция работают и в осмотренной части без следов протечек. Основная зона внимания — балкон. По низу стен по значительной длине видны высолы и отслоение краски. Узел примыкания стеклянного ограждения к парапету и бортику негерметичен, крышка дренажного лючка не встаёт на место. Вероятные источники влаги — вода с пола, негерметичные стыки и клумба с капельным поливом; их нужно подтвердить на месте. Внутри у дверного проёма также есть вздутие краски с налётом, его стоит проверить влагомером. Остальные находки косметические: волосяные трещины краски, регулировка фасадов, налёт на сантехнике и стекле душа.

320	3	20	21 500–59 200
фото	видео · 1:44	замечаний	ориентировочно, THB



- Срочно · безопасность — **0**
- До заселения — **5**
- В течение года — **7**
- Косметика — **8**

Что делать

До заселения

- Высолы и отслоение краски по низу стен балкона
- Вздутие краски с белёсым налётом у дверного проёма
- Отслоение краски с высолами на углах стен и парапете
- Негерметичный узел примыкания стеклянного ограждения к парапету и бортику

В течение года

- Неровная кромка зеркала с наплывами
- Линии, похожие на следы карандаша, на отделке стен
- Изношенный герметик у порога раздвижной двери
- Налёт на остеклении душевой

Косметика

- Косметические дефекты: жилая комната
- Косметические дефекты: санузел
- Неровный вырез под розетку в реечной панели
- Не подписаны линии в электрощитке

НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ

Ключевые замечания



D01 До заселения

Высолы и отслоение краски по низу стен балкона

Найти источник влаги (уклон пола, гидроизоляция примыкания пол–стена, полив клумбы). Затем снять повреждённый слой, обработать от солей, восстановить штукатурку, нанести паропроницаемую фасадную крас…

2 000 – 5 000 THB



D02 До заселения

Вздутие краски с белёсым налётом у дверного проёма

Замерить влажность. Сначала устранить причину на балконе (порог, гидроизоляция), затем расчистить, обработать и перекрасить.

2 000 – 5 000 THB



D03 До заселения

Отслоение краски с высолами на углах стен и парапете

Загерметизировать стыки облицовки, расчистить, загрунтовать и окрасить фасадной краской вместе с ремонтом низа стен.

1 500 – 4 000 THB



D04 До заселения

Негерметичный узел примыкания стеклянного ограждения к парапету и бортику

Очистить паз, удалить старый герметик, загерметизировать стык атмосферостойким силиконом или полиуретаном, расшить и заделать трещины бортика. Отодвинуть растения от стыка и проверить капельную…

1 500 – 3 500 THB

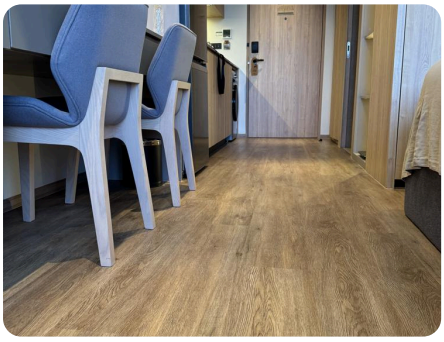
Окружение. С балкона видна активная стройка соседнего объекта с башенными кранами. В ближайшие годы возможны шум и пыль, а вид может измениться. Учтите это при покупке или сдаче в аренду.

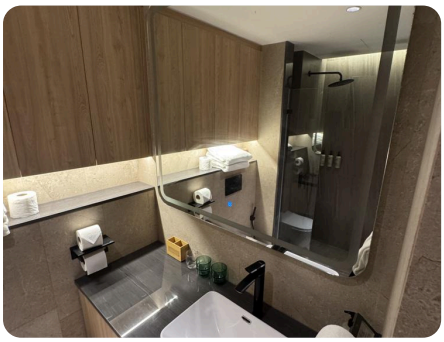
ОБЪЕКТ И ОСМОТР

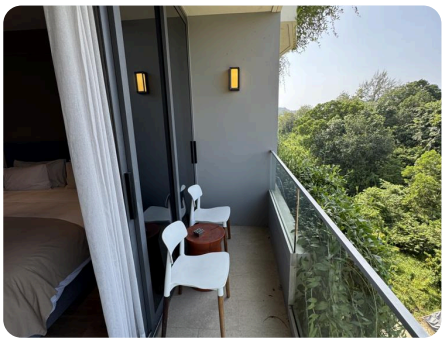
Об объекте

Объект	Апартаменты в комплексе La Green Hotel & Residence
Адрес	149 Moo 6, Cherngtalay, Thalang, Phuket 83110, Thailand
Тип	Апартаменты-студия с балконом
Этаж	6-й этаж (уточнить)
Площадь	уточнить по документам
Дата осмотра	01.10.2026
Время осмотра	14:28 – 15:17
Инспектор	SBYB
Заказчик	—
Материалы	320 фото, 3 видео (1:44)

Общие виды





КАК ЧИТАТЬ ОТЧЁТ

Объём и границы осмотра

- Осмотр визуальный: доступные поверхности, работа оборудования в обычном режиме, видимые признаки дефектов.
- Без вскрытий, демонтажа, лабораторных испытаний и инструментальных замеров скрытых конструкций.
- Отчёт фиксирует состояние на дату осмотра и не гарантирует отсутствие скрытых дефектов.
- Стоимость работ — ориентировочный диапазон по открытым источникам, не коммерческое предложение.

Приоритет замечаний

Срочно · безопасность	Опасность для людей или имущества. Устранить немедленно.
До заселения	Может привести к ущербу (влага, протечки). Устранить до заселения.
В течение года	Износ, который со временем усилится. Запланировать в течение года.
Косметика	Внешний вид. По желанию.

Оценка состояния систем

Хорошее	Работает как задумано, видимых дефектов нет или они несущественны.
Удовлетворительное	Работает, есть износ и мелкие дефекты.
Требует внимания	Есть дефекты, которые без ремонта приведут к ущербу.
Аварийное	Опасное состояние, нужны срочные меры.

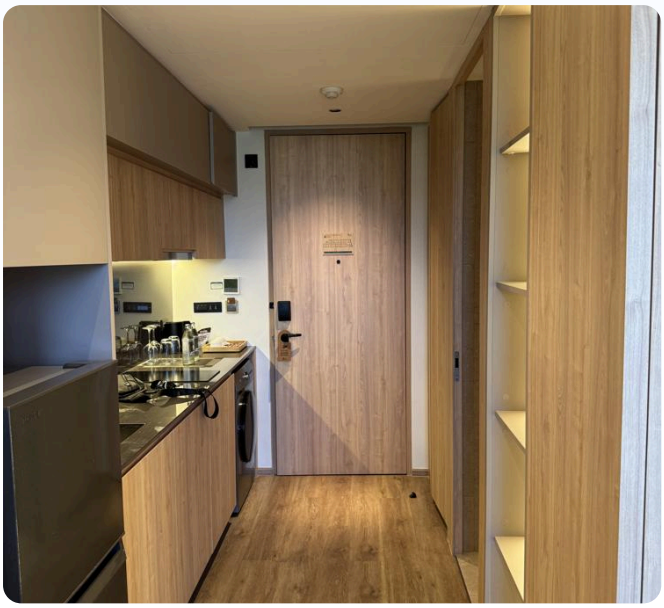
СОСТОЯНИЕ ПО СИСТЕМАМ

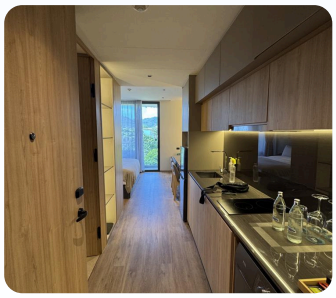
Оценка систем объекта

СИСТЕМА	СОСТОЯНИЕ	ОСНОВАНИЕ
Балкон и наружные поверхности 3 · замечаний	Требует внимания	На балконе по низу стен высолы и отслоение краски, узлы примыкания ограждения к парапету негерметичны, на бетонном бортике трещины.
Полы 0 · замечаний	Удовлетворительное	Полы в хорошем состоянии. В санузле — мелкие сколы и неровные швы плитки.
Внутренняя отделка стен и потолков 6 · замечаний	Удовлетворительное	Волосяные трещины и пятна краски, незаделанные стыки стен с мебелью и плинтусом. Вздутие краски у дверного проёма требует проверки на влагу.
Встроенная мебель 1 · замечаний	Удовлетворительное	Мебель функциональна. Нужны регулировка фасадов, подкраска сколов и зачистка следов герметика.
Окна и двери 2 · замечаний	Удовлетворительное	Остекление целое. На балконе зазор в угловом стыке рамы, изношен герметик порога, направляющие загрязнены.
Сантехника и душ 3 · замечаний	Удовлетворительное	Протечек не видно. Крышка балконного лючка не встаёт на место, на смесителе износ покрытия.
Электрика (визуально) 5 · замечаний	Хорошее	Щиток с УЗО, всё проверенное работает. Не подписаны линии в щитке, кабели за ТВ не уложены.
Кондиционирование и вентиляция 0 · замечаний	Хорошее	Канальный кондиционер и вытяжка в санузле установлены, термостат работает.
Кухня и техника 0 · замечаний	Хорошее	Ящики, доводчики и холодильник в хорошем состоянии, следов влаги нет.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

Прихожая и кухня







В порядке

- ✓ Входная дверь, фасады кухонной линии и пол без видимых повреждений
- ✓ Шкаф с полками собран ровно, петли на месте
- ✓ Стык ламината и плитки закрыт латунным профилем, плитка без сколов
- ✓ Варочная панель и стиральная машина установлены аккуратно

Замечания · 1



D12 Неровный зазор между створками шкафа

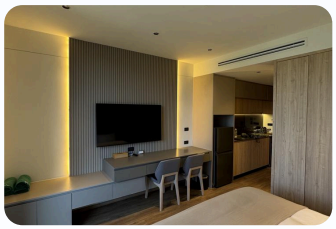
≈ 4 участка · 500 – 1500 THB

В течение года

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

Жилая комната







В порядке

- ✓ Под мойкой сухо, сифон и дно шкафа без следов протечек
- ✓ Потолки без следов протечек, датчик дыма и светильники установлены
- ✓ Щиток Schneider с УЗО, контроллер KNX запитан, розетки без следов нагрева
- ✓ Встроенный шкаф, сейф, ящики и холодильник в рабочем состоянии, пол без повреждений

Замечания · 7



D02 Вздутие краски с белёсым налётом у дверного проёма
≈ 0,5–1 м² · 2 000 – 5 000 THB
До заселения



D07 Линии, похожие на следы карандаша, на отделке стен
≈ 3 м.п. · 1 500 – 3 500 THB
В течение года



D13 Косметические дефекты: жилая комната
9 пунктов · 2 900 – 8 800 THB
Косметика



D15 Неровный вырез под розетку в реечной панели
1 место · 500 – 3 000 THB
Косметика



D16 Не подписаны линии в электрощитке
1 щиток, 6 линий · 800 – 1 800 THB
Косметика



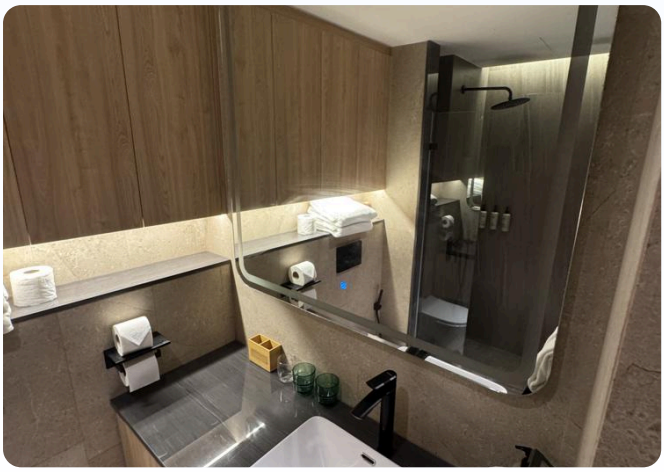
D17 Неуложенные кабели за телевизором
1 место · 800 – 1 800 THB
Косметика



D20 Облупившееся покрытие латунного бра
1 шт. · 300 – 1 000 THB
Косметика

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

Санузел







В порядке

- ✓ Подвесной унитаз, гигиенический душ и смесители без видимых протечек
- ✓ Линейный трап встроен ровно, уклон к трапу выглядит нормальным
- ✓ Внутри тумб и шкафов сухо, разбухания и плесени нет
- ✓ Вытяжка Panasonic, зеркало с подсветкой и влагозащищённая розетка установлены

Замечания · 5



D06 Неровная кромка зеркала с наплывами — В течение года
≈ 1 м.п. кромки · 1500 – 3500 THB



D09 Налёт на остеклении душевой — В течение года
по месту · 1000 – 2500 THB



D11 Износ чёрного покрытия и налёт на смесителе душа — В течение года
1 смеситель · 500 – 1500 THB



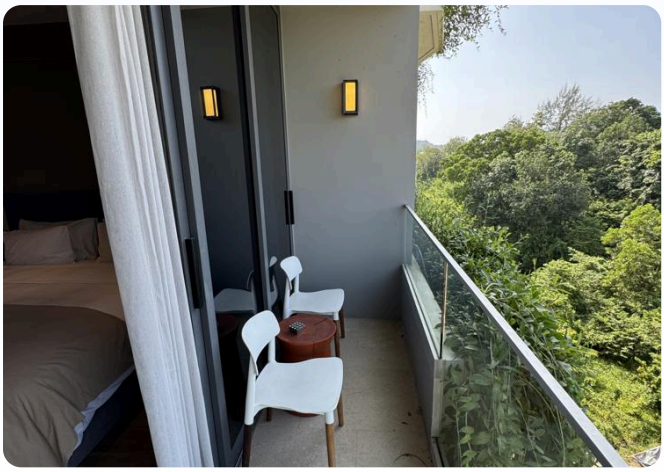
D14 Косметические дефекты: санузел — Косметика
4 пункта · 1400 – 4800 THB

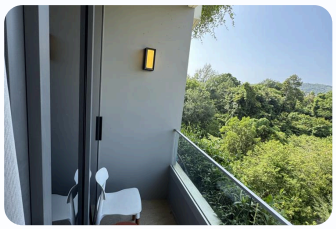


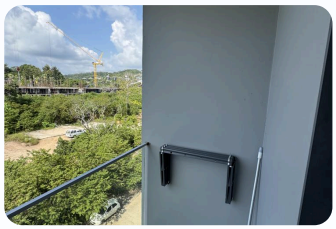
D18 Известковый налёт на стекле душевой и кнопках смыва — Косметика
1 душевое ограждение + панель смыва · 500 – 1500 THB

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

Балкон







В порядке

- ✓ Стеклянное ограждение целое, без сколов и трещин стекла
- ✓ Раздвижная дверь и алюминиевые рамы без деформаций
- ✓ Потолок и примыкание к раме без следов протечек
- ✓ Светильники работают, сушилка закреплена

Замечания · 6



D01 Высолы и отслоение краски по низу стен балкона
≈ 8–12 м.п. низа стен, полоса 0,3–0,5 м (≈ 3–5 м²) · 2 000 – 5 000 THB

До заселения



D03 Отслоение краски с высолами на углах стен и парапете
≈ 1–2 м² локально · 1 500 – 4 000 THB

До заселения



D04 Негерметичный узел примыкания стеклянного ограждения к парапету и бортику
≈ 1 м.п. · 1 500 – 3 500 THB

До заселения



D05 Крышка дренажного лючка не встаёт на место
1 шт. · 500 – 1 500 THB

До заселения



D08 Изношенный герметик у порога раздвижной двери
≈ 3 м.п. · 1 000 – 2 500 THB

В течение года



D10 Зазор в угловом стыке алюминиевой рамы, выпал уплотнитель стекла
1 узел · 500 – 1 500 THB

В течение года

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

Территория и фасад



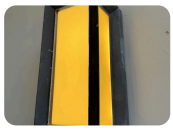




В порядке

- ✓ Подшивка свеса и угол стены без видимых протечек
- ✓ Наружные светильники работают и надёжно закреплены
- ✓ Активных протечек в наружной зоне не видно

Замечания · 1



D19 Загрязнение и сколы покрытия наружного светильника

Косметика

1 шт. · 300 – 1000 THB

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ

Перечень замечаний







D01 Высолы и отслоение краски по низу стен балкона

До заселения · Зона: Балкон

Система: Балкон и наружные поверхности

ЧТО ВИДНО

По длине стен у пола видны белые солевые отложения, вздутая и осыпающаяся краска, тёмные пятна (грязь или плесень). То же видно у раздвижной двери и на правой стене. Это признак повторяющегося увлажнения основания стены. Без устранения причины покраска не продержится, а влага может уходить в конструкцию.

ОБЪЁМ

≈ 8–12 м.п. низа стен, полоса 0,3–0,5 м (≈ 3–5 м²)

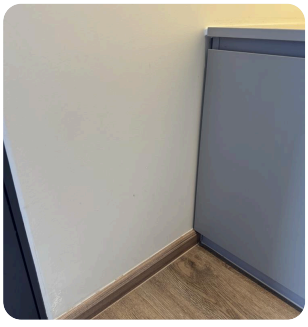
РЕКОМЕНДАЦИЯ

Найти источник влаги (уклон пола, гидроизоляция примыкания пол–стена, полив клумбы). Затем снять повреждённый слой, обработать от солей, восстановить штукатурку, нанести паропроницаемую фасадную краску и выполнить гидроизоляционный примык.

Ориентировочно: 2 000 – 5 000 THB · оценка







D02 Вздутие краски с белёсым налётом у дверного проёма

До заселения · Зона: Жилая комната

Система: Внутренняя отделка стен и потолков

ЧТО ВИДНО

Над плинтусом у угла двери пузыри краски и белёсый налёт, у низа коробки шершавое отслоение. У края плинтуса осыпание покрытия, у торца стены сколы. Вероятно, это проём выхода на балкон. Возможна миграция влаги с балкона внутрь.

ОБЪЁМ

≈ 0,5–1 м²

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Замерить влажность. Сначала устранить причину на балконе (порог, гидроизоляция), затем расчистить, обработать и перекрасить.

Ориентировочно: 2 000 – 5 000 THB · оценка







D03 Отслоение краски с высолами на углах стен и парапете

До заселения · Зона: Балкон

Система: Балкон и наружные поверхности

ЧТО ВИДНО

На углу стен и в верхней части стены скол с белёсыми подтёками, на парапете подтёки и повреждение покрытия, у ограждения шелушение краски. Вода, вероятно, попадает в отделку сверху или через стыки облицовки.

ОБЪЁМ

≈ 1–2 м² локально

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Загерметизировать стыки облицовки, расчистить, загрунтовать и окрасить фасадной краской вместе с ремонтом низа стен.

Ориентировочно: 1 500 – 4 000 THB · оценка







D04 Негерметичный узел примыкания стеклянного ограждения к парапету и бортику

До заселения · Зона: Балкон

Система: Балкон и наружные поверхности

ЧТО ВИДНО

Герметик в стыке стекла с парапетом тёмный, разрушенный или отсутствует, есть зазор и грязь. На бетонном бортике у остекления волосяные трещины, желтоватые подтёки и тёмный налёт. Рядом клумба с капельным поливом, растения прижаты к стеклу. Также виден неровный шов у стены с трещиной окраски и трещинки бортика. Через эти стыки вода может попадать в конструкцию.

ОБЪЁМ

≈ 1 м.п.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Очистить паз, удалить старый герметик, загерметизировать стык атмосферостойким силиконом или полиуретаном, расшить и заделать трещины бортика. Отодвинуть растения от стыка и проверить капельную линию.

Ориентировочно: 1 500 – 3 500 THB · оценка



D05 Крышка дренажного лючка не встаёт на место

До заселения · Зона: Балкон · Система: Сантехника и душ

ЧТО ВИДНО

Плиточная крышка лежит неровно, края рамы повреждены, в нише видны провод и мусор. В дренаж может попадать мусор, а вода — проходить мимо слива.

ОБЪЁМ

1 шт.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Очистить трап, проверить пропускную способность проливом, восстановить раму и посадку крышки.

Ориентировочно: 500 – 1500 THB · по источнику







D06 Неровная кромка зеркала с наплывами

В течение года · Зона: Санузел

Система: Внутренняя отделка стен и потолков

ЧТО ВИДНО

По торцу зеркала у плитки неровные наплывы клея или герметика, местами зеленоватые. Возможно начало коррозии амальгамы во влажной среде. Тёмные линии на плитке, вероятно, рисунок камня.

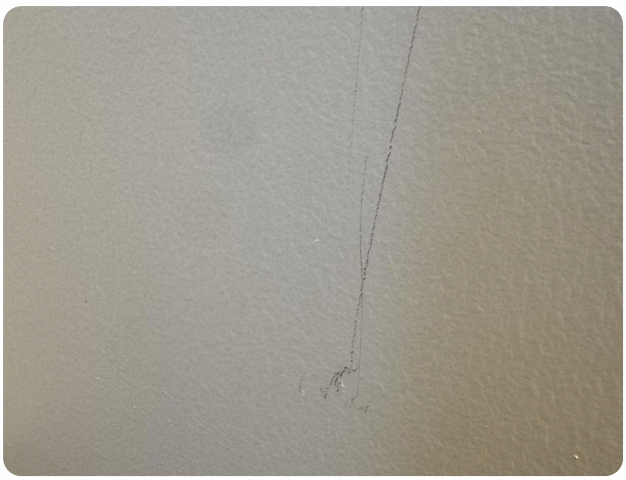
ОБЪЁМ

≈ 1 м.п. кромки

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Зачистить наплывы, проверить амальгаму, загерметизировать торец нейтральным силиконом для зеркал.

Ориентировочно: 1500 – 3500 THB · оценка







D07 Линии, похожие на следы карандаша, на отделке стен

В течение года · Зона: Жилая комната

Система: Внутренняя отделка стен и потолков

ЧТО ВИДНО

На поверхности стен видны линии, похожие на следы карандаша. Это поверхностное загрязнение окрашенного слоя, а не царапины и не трещины.

ОБЪЁМ

≈ 3 м.п.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Попытаться удалить следы мытьём. Если отмыть не удаётся, окрасить загрязнённые участки или стену целиком.

Ориентировочно: 1500 – 3500 THB · оценка



D08 Изношенный герметик у порога раздвижной двери

В течение года · Зона: Балкон · Система: Окна и двери

ЧТО ВИДНО

Шов между порогом и плиткой неровный, герметик потрескался и местами отсутствует. Это место прямого попадания воды у входа в комнату.

ОБЪЁМ

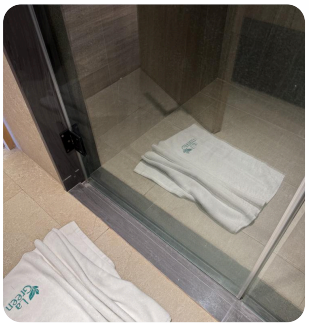
≈ 3 м.п.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Удалить старый герметик, очистить и обезжирить шов, обработать основание праймером (если требует производитель герметика), затем заново загерметизировать порог.

Ориентировочно: 1000 – 2500 THB · оценка







D09 Налёт на остеклении душевой

В течение года · Зона: Санузел

Система: Внутренняя отделка стен и потолков

ЧТО ВИДНО

Швы и герметик у порога душевой в пригодном состоянии. Отмечен только налёт на остеклении.

ОБЪЁМ

по месту

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Очистить остекление от налёта.

Ориентировочно: 1000 – 2500 THB · оценка



D10 Зазор в угловом стыке алюминиевой рамы, выпал уплотнитель стекла

В течение года · Зона: Балкон · Система: Окна и двери

ЧТО ВИДНО

В верхнем углу рамы профили расходятся, уплотнитель стекла выпал из паза. Возможны продувание и затекание воды.

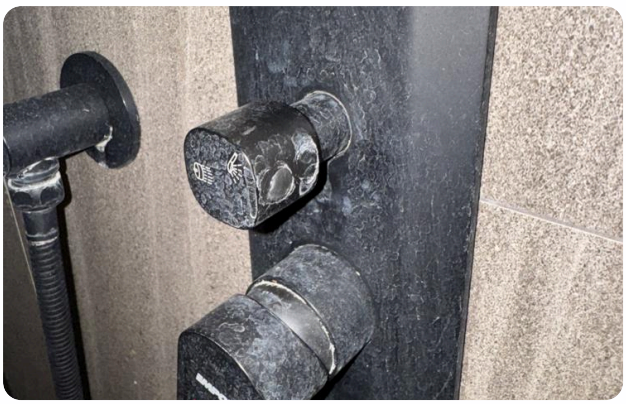
ОБЪЁМ

1 узел

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Подтянуть угловой стык, установить уплотнитель стекла в паз, загерметизировать.

Ориентировочно: 500 – 1500 THB · оценка





D11 Износ чёрного покрытия и налёт на смесителе душа

В течение года · Зона: Санузел

Система: Сантехника и душ

ЧТО ВИДНО

Покрытие рукоятки и накладки в пятнах и потёртое, есть белёсый известковый налёт. Работе это не мешает, но износ будет прогрессировать.

ОБЪЁМ

1 смеситель

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Очистить мягким средством без абразива. Если покрытие повреждено, заменить накладку или рукоятку.

Ориентировочно: 500 – 1500 THB · по источнику



D12 Неровный зазор между створками шкафа

В течение года · Зона: Прихожая и кухня

Система: Встроенная мебель

ЧТО ВИДНО

Зазор между створками неравномерен по высоте, створки не выровнены и не сходятся параллельно. Требуется регулировка арматуры шкафа.

ОБЪЁМ

≈ 4 участка

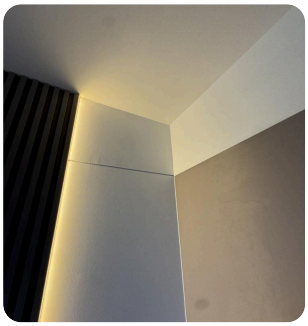
РЕКОМЕНДАЦИЯ

Отрегулировать арматуру шкафа (петли, направляющие) до равномерного зазора и параллельного положения створок.

Ориентировочно: 500 – 1500 THB · оценка







D13 Косметические дефекты: жилая комната

Косметика · Зона: Жилая комната

Система: Внутренняя отделка стен и потолков

ЧТО ВИДНО

Мелкие дефекты отделки и мебели: растрескивание краски по стыку стены и плинтуса; трещины краски на стыках стены и потолка со встроенной мебелью; пятна, разводы и потёртости на окрашенных стенах; отверстия от крепежа и сколы на дверной коробке; неровно подогнанный фрагмент плинтуса; неровные зазоры и перекос фасадов шкафов и ящиков; остатки герметика и неаккуратные стыки встроенной мебели; царапины и потёртости на мебели; пятна на обивке стула.

ОБЪЁМ

9 пунктов

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Устранить за один выезд мастера: подкраска, реставрация кромок и фасадов, регулировка фурнитуры, чистка.

Ориентировочно: 2 900 – 8 800 THB · оценка







D14 Косметические дефекты: санузел

Косметика · Зона: Санузел

Система: Внутренняя отделка стен и потолков

ЧТО ВИДНО

Мелкие дефекты отделки и мебели: мелкие сколы и неровные швы плитки пола; скол на углу столешницы; скол облицовки двери и царапины на раме санузла; волосяные трещины и точки на потолке санузла.

ОБЪЁМ

4 пункта

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Устранить за один выезд мастера: подкраска, реставрация кромок и фасадов, регулировка фурнитуры, чистка.

Ориентировочно: 1 400 – 4 800 THB · оценка



D15 Неровный вырез под розетку в реечной панели

Косметика · Зона: Жилая комната

Система: Электрика (визуально)

ЧТО ВИДНО

Рейки вокруг рамки вырезаны неровно, края сколоты, видны зазоры и следы краски.

ОБЪЁМ

1 место

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Подравнять края, закрыть увеличенной рамкой или подкрасить.

Ориентировочно: 500 – 3 000 THB · оценка



D16 Не подписаны линии в электрощитке

Косметика · Зона: Жилая комната

Система: Электрика (визуально)

ЧТО ВИДНО

Поля маркировки линий 1–6 пустые. При неисправности будет сложно отключить нужную линию.

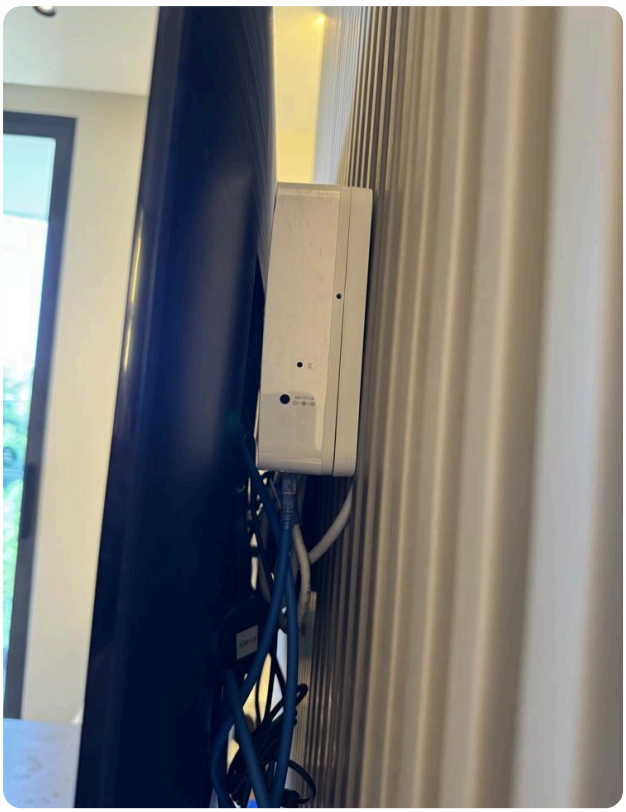
ОБЪЁМ

1 щиток, 6 линий

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Прозвонить и подписать линии.

Ориентировочно: 800 – 1 800 THB · по источнику



D17 Неуложенные кабели за телевизором

Косметика · Зона: Жилая комната

Система: Электрика (визуально)

ЧТО ВИДНО

Сетевые и силовые кабели свисают свободно, без кабель-канала и фиксаторов.

ОБЪЁМ

1 место

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Уложить кабели в канал или стяжки.

Ориентировочно: 800 – 1800 THB · по источнику







D18 Известковый налёт на стекле душевой и кнопках смыва

Косметика · Зона: Санузел · Система: Сантехника и душ

ЧТО ВИДНО

Разводы и налёт на стекле и нижнем профиле, пятна на кнопках смыва. Это вопрос эксплуатации, но налёт у профиля скрывает состояние герметика.

ОБЪЁМ

1 душевое ограждение + панель смыва

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Удалить известковый налёт, затем проверить герметик у профиля.

Ориентировочно: 500 – 1500 THB · по источнику



D19 Загрязнение и сколы покрытия наружного светильника

Косметика · Зона: Территория и фасад

Система: Электрика (визуально)

ЧТО ВИДНО

Светильник работает, но на корпусе пыль, налёт и мелкие сколы покрытия.

ОБЪЁМ

1 шт.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Очистить корпус, проверить уплотнение плафона, при коррозии заменить.

Ориентировочно: 300 – 1000 THB · оценка





D20 Облупившееся покрытие латунного бра

Косметика · Зона: Жилая комната

Система: Электрика (визуально)

ЧТО ВИДНО

На плафоне бра точечные пятна, сколы и облупившееся покрытие. Второе бра в порядке.

ОБЪЁМ

1 шт.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Заменить плафон или светильник в паре с соседним.

Ориентировочно: 300 – 1000 THB · оценка

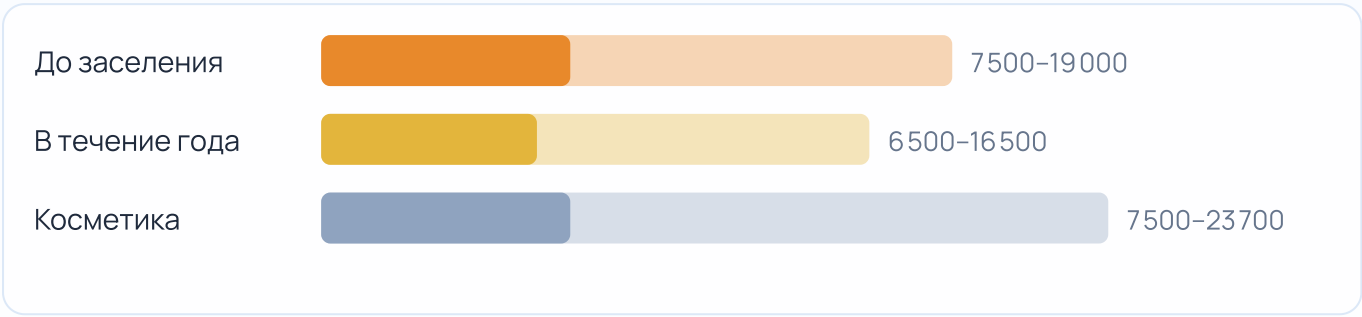
ОРИЕНТИРОВОЧНЫЙ БЮДЖЕТ

Стоимость устранения

№	ЗАМЕЧАНИЕ		ОТ, ТНВ	ДО, ТНВ
D01	Высолы и отслоение краски по низу стен балкона	До заселения	2000	5000
D02	Вздутие краски с белёсым налётом у дверного проёма	До заселения	2000	5000
D03	Отслоение краски с высолами на углах стен и парапете	До заселения	1500	4000
D04	Негерметичный узел примыкания стеклянного ограждения к парапету и бортику	До заселения	1500	3500
D05	Крышка дренажного лючка не встаёт на место	До заселения	500	1500
D06	Неровная кромка зеркала с наплывами	В течение года	1500	3500
D07	Линии, похожие на следы карандаша, на отделке стен	В течение года	1500	3500
D08	Изношенный герметик у порога раздвижной двери	В течение года	1000	2500
D09	Налёт на остеклении душевой	В течение года	1000	2500
D10	Зазор в угловом стыке алюминиевой рамы, выпал уплотнитель стекла	В течение года	500	1500
D11	Износ чёрного покрытия и налёт на смесителе душа	В течение года	500	1500
D12	Неровный зазор между створками шкафа	В течение года	500	1500
D13	Косметические дефекты: жилая комната	Косметика	2900	8800
D14	Косметические дефекты: санузел	Косметика	1400	4800
D15	Неровный вырез под розетку в реечной панели	Косметика	500	3000
D16	Не подписаны линии в электрощитке	Косметика	800	1800
D17	Неуложенные кабели за телевизором	Косметика	800	1800
D18	Известковый налёт на стекле душевой и кнопках смыва	Косметика	500	1500
D19	Загрязнение и сколы покрытия наружного светильника	Косметика	300	1000
D20	Облупившееся покрытие латунного бра	Косметика	300	1000
	Итого		**21500**	**59200**

ОРИЕНТИРОВОЧНЫЙ БЮДЖЕТ

По приоритетам



Как считали

Диапазоны собраны по открытым источникам на октябрь 2026: ставки мастеров на Пхукете и государственные расценки работ Таиланда. Небольшие объёмы почти всегда упираются в минимальный выезд мастера (800–1 500 THB за день), поэтому нижняя граница не опускается ниже этой суммы. Позиции без прямого источника — экспертная оценка инспектора. Для точной суммы запросите 2–3 предложения подрядчиков.

- **Phuket Expat Guide — Handyman & Home Repair (05.2026)** — мастер 800–1 500 THB/день; покраска комнаты 1 500–4 000; прочистка слива 300–600; замена смесителя 400–1 200
- **Comptroller General's Dept. labour rates (26.06.2026), via yotathai.com** — окраска 31–35 THB/м²; укладка плитки 161–228 THB/м²; демонтаж плитки 41–51 THB/м² (только работа, крупные объёмы)

Выводы и рекомендации

Заключение: Хорошее, с замечаниями

Студия в целом аккуратно отделана. Кухня, встроенная мебель, сантехника, электрика, кондиционирование и вентиляция работают и в осмотренной части без следов протечек. Основная зона внимания — балкон. По низу стен по значительной длине видны высолы и отслоение краски. Узел примыкания стеклянного ограждения к парапету и бортику негерметичен, крышка дренажного лючка не встаёт на место. Вероятные источники влаги — вода с пола, негерметичные стыки и клумба с капельным поливом; их нужно подтвердить на месте. Внутри у дверного проёма также есть вздутие краски с налётом, его стоит проверить влагомером. Остальные находки косметические: волосяные трещины краски, регулировка фасадов, налёт на сантехнике и стекле душа.

Что делать

1. До заселения устранить все замечания с приоритетом «До заселения»: это защитит стены и полы от влаги.
2. После ремонта балкона пролить его водой и убедиться, что вода уходит в трап, а стена у двери остаётся сухой.
3. В сезон дождей раз в месяц проверять трап и низ стен балкона.
4. Чистить чёрную матовую сантехнику только мягкими средствами, иначе покрытие испортится.
5. Использовать отчёт при переговорах: ориентировочная стоимость устранения — аргумент для обсуждения цены.

Проверить дополнительно

- Замерить влажность влагомером низа стен балкона и внутренней стены у балконной двери
- Сделать пролив балкона: уклон к трапу, пропускная способность трапа, нет ли застоя воды у стен
- Проверить капельную линию полива клумбы на подтекание и режим полива
- Уточнить у управляющей компании, кто отвечает за ремонт фасадных элементов балкона (ограждение, парапет, гидроизоляция)
- Санузел: проверить наличие герметика в стыке пол–стена
- Душ: удалить тёмный бугорок на плитке пола и осмотреть место
- Открыть ревизионный люк без ручки в санузле и проверить доступ к коммуникациям
- Проверить зеркало в санузле на коррозию амальгамы у кромки
- Пятно на подшивке свеса снаружи: осмотреть после дождя

> Отчёт фиксирует состояние на дату осмотра и не гарантирует отсутствие скрытых дефектов.

Инспектор _____

Дата осмотра _____