



Отчёт о проверке недвижимости

Расширенная проверка объекта · охватывает 100% проверяемых рисков по объекту · 165 правил

Объект	г. Приморск, ул. Маячная, д. 12, кв. 47
Кадастровый номер	47:20:0101005:1842
Площадь	58,4 м ² , 3 этаж, 9-этажный дом 1998 года
Заказчик	покупатель, физическое лицо

Объект пригоден к покупке с условиями

Замечания дают основание для торга примерно на 220 000 ₽

0

критичных пунктов

3

требуют внимания и торга

162

правила без замечаний

≈ 220 000 ₽

обоснование для торга по нашим находкам

Что нашли

Перепланировка: объединён санузел, перенесена кухонная зона

ВНИМАНИЕ

План БТИ от 2014 года не совпадает с фактическим состоянием квартиры. Объединение санузла и перенос мокрой зоны требуют согласования; в текущем виде перепланировка не узаконена. Узаконивание занимает 60–90 дней, ориентировочная стоимость работ и согласований — около 180 000 ₽.

Что делать: Торг на стоимость узаконивания либо письменное обязательство продавца привести планировку в соответствие до подписания акта приёма-передачи.

Основание: ст. 26, 29 ЖК РФ

Долг по взносам на капитальный ремонт — 41 300 ₽

ВНИМАНИЕ

Задолженность по взносам на капитальный ремонт переходит к новому собственнику вместе с квартирой, в отличие от долгов по текущим коммунальным платежам. Долг подтверждён справкой регионального оператора.

Что делать: Зачесть сумму в цену договора либо получить справку о погашении не ранее чем за три дня до сделки.

Основание: ч. 3 ст. 158 ЖК РФ

Право получено по наследству менее трёх лет назад по одной из долей

ВНИМАНИЕ

Доля 1/4 перешла продавцу по свидетельству о праве на наследство от 22.11.2024. Сохраняется вероятность появления наследников, не принявших наследство в срок, и последующего спора о разделе.

Что делать: Запросить у нотариуса справку о круге наследников. Рассмотреть титульное страхование на первые три года владения.

Основание: ст. 1155 ГК РФ

Вывод юриста

Объект можно покупать. Критичных препятствий для регистрации перехода права мы не нашли: обременений, арестов и запретов на регистрацию в ЕГРН нет, границы и площадь совпадают с документами.

Три замечания носят денежный характер и полностью закрываются договором: узаконивание перепланировки, долг по капитальному ремонту и справка от нотариуса по наследственной доле. Совокупное обоснование для торга — около 220 000 ₽.

Рекомендуем зафиксировать в договоре состояние квартиры на дату осмотра и обязанность продавца передать её в том же виде.

Пункты без замечаний

- | | |
|--|---|
| ✓ Обременения и залоги: в ЕГРН не зарегистрированы | ✓ Судебные споры по объекту: не выявлены |
| ✓ Аресты и запреты на регистрацию: отсутствуют | ✓ Задолженность по ЖКУ: отсутствует |
| ✓ Площадь: совпадает с выпиской ЕГРН | ✓ Самовольная постройка: признаков нет |
| ✓ Назначение: жилое помещение, ограничений нет | ✓ Охранные зоны: объект не затронут |
| ✓ Аварийность дома: в перечне не значится | ✓ Право на приватизацию: отказавшихся нет |
| ✓ Реновация и расселение: не запланированы | ✓ Материнский капитал по объекту: сведений нет |
| ✓ Зарегистрированные лица: снятие с учёта подтверждено | ✓ Рента и пожизненное содержание: не зарегистрированы |
| ✓ Договоры найма: не зарегистрированы | ✓ Кадастровая стоимость: оспаривание не ведётся |

Образец отчёта. Адрес, имена, даты и суммы вымышлены; совпадения случайны. Структура отчёта, формулировки и система сигналов «чисто / внимание / критично» — те же, что в работе. Отчёт подготовлен ИП Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201, ИНН 781148247234. Отчёт носит информационный характер и не является юридическим заключением по смыслу статьи 2 Федерального закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации».