

ВНИМАНИЕ, ПРИМЕР. ВСЕ ДАННЫЕ ВЫМЫШЛЕННЫЕ

Информация получена посредством официальных запросов в государственные службы* на момент даты формирования отчета.

На основе этих данных сделана оценка юридических рисков по проведению сделок по покупке/продаже данного объекта недвижимости. Все выводы носят рекомендательный характер.

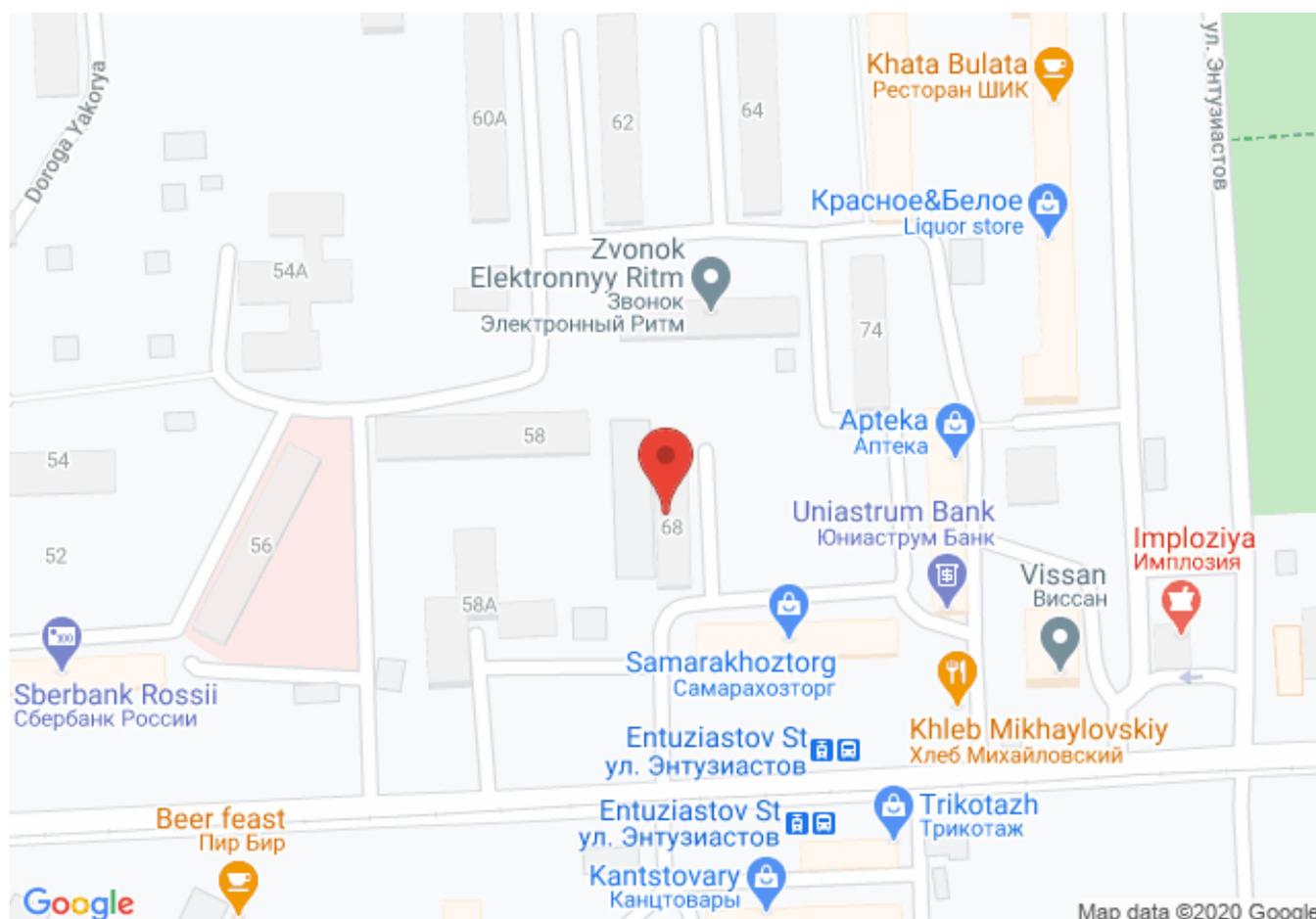
Данные отчета конфиденциальны и не могут распространяться публично.

Дата формирования отчета: 17.12.2020 00:05

Оценка рисков по объекту недвижимости

г.Саратов, ул.Аэродромная, д.68, кв. **

Кадастровый номер: 64:01:09**001:35**





Информация об объекте

Построен на основе выписки ЕГРН РосРеестра об объекте на дату: 16.12.2020 15:40

Кадастровый номер:

64:01:09**001:35**

Адрес:

г.Саратов, ул.Аэродромная, д.68, кв. **

Тип объекта:

Помещение, Жилое помещение

Этаж:

1

Площадь:

87.2 кв.м.

Кадастровая стоимость:

4 454 899 руб.

Из кадастровой стоимости рассчитывается налог на имущество в большинстве регионов России. При этом она может отличаться от рыночной цены — как в меньшую, так и в большую сторону.



Заключение о рисках

Высокие риски

Построен на основе выписки ЕГРН РосРеестра об объекте на дату: 16.12.2020 15:40

● Ипотека на недвижимость или залог в силу закона

Данная недвижимость в собственности у владельца, но распоряжаться полностью он ей не может. Продавать, сдавать или как-либо регистрировать до полной выплаты без разрешения кредитора (банк, частное лицо) владелец не имеет права, если обратное не прописано в договоре. Накладывается на определенный период или до полной выплаты. Возможно и досрочное снятие ограничения.

Попытка регистрации данного объекта недвижимости приведет к отказу в госрегистрации.

Рекомендации: Откажитесь от сделки, пока не удостоверитесь, что обременения сняты. Проверить наличие обременений можно заказав выписку ЕГРН.

● Паспорт найден в базе недействительных паспортов: Иванова Мария Семеновна

Возможен подлог документов для совершения сделки.

Проверьте паспортные данные, которые Вы внесли в отчете. Ошибка может присутствовать также в базе данных МВД, чтобы обезопасить сделку запросите у продавца из ФМС справку о действительности паспорта.

● По проверкам в базах по данным собственников присвоен высокий риск

● Срок владения недвижимостью менее 3 лет у собственника: Иванова Мария Семеновна

Риск признания сделки недействительной за счет заявления претензий третьих лиц для оспаривания основания возникновения права собственности у продавца или появления такого права у третьих лиц.

Составьте нотариальное заверение об отсутствии притязаний со стороны третьих лиц, особенно зарегистрированных в данном объекте недвижимости. Внесите в договор пункт о непризнании по этому основанию сделки недействительной.

● Найдено исполнительное производство на собственника: Иванова Мария Семеновна

Факт существования постановления об инициации исполнительного производства в большинстве случаев не влияет на права собственника, но имеются исключения, зависящие от типа производства. Рекомендуется проконсультироваться с юристом.

✔ Арестов не найдено

✔ Объект не находится в доверительном управлении

✔ Запрещений не найдено

✔ Сведений о долгосрочной аренде не найдено

✔ Обязательства выплачивать ренту не найдено

✔ Решений об изъятии жилья не найдено

✔ Объект не находится в реестре объектов культурного наследия

✔ Попросите продавца показать предыдущий договор купли-продажи объекта и передаточный акт. В договоре или акте должно быть указано, что продавец получил оплату, покупатель — ключи и стороны не имеют друг к другу претензий.

✔ Для заключения сделки нужно согласие каждого собственника, в том числе их супругов. Даже если супруг(а) не являются собственником объекта, все равно требуется нотариальное согласие на продажу.

✔ Если среди собственников объекта есть несовершеннолетние, для сделки будет необходимо согласие родителей или других законных представителей, а также разрешение органов опеки. Если у несовершеннолетних нет другого жилья, они могут сохранить право проживания в квартире даже после продажи. Убедитесь, что после переезда жилищные условия у них не ухудшаются, т.к. в этом тоже есть риск оспаривания сделки.

✔ Если у собственников есть дети, которые родились после 01.01.2007 года, необходимо уточнить информацию об использовании материнского капитала. Попросите предоставить сертификат на материнский капитал и справку из Пенсионного фонда о том, что сертификат не использовался. Риск покупки квартиры, которая прежде была куплена с использованием средств материнского капитала, сводится к тому, что владелец сертификата мог не выполнить нотариальное обещание по выделению долей в приобретенном жилье своим детям и своему супругу

✔ Рекомендуем получить сведения о зарегистрированных лицах на момент сделки. Попросите продавца показать выписку из домовой книги. Включите в договор пункт об обязательстве продавца снять с регистрации всех членов семьи

✔ Если в выписке указаны временно выбывшие, например военнослужащие или осужденные, проконсультируйтесь с юристом. После возвращения они могут оспорить сделку или получить право пользоваться квартирой вместе с новым собственником

✔ Рекомендуем получить справку о дееспособности собственников. Необходимо исключение принадлежности к группам риска (нарко- психо- диспансеры). Если собственник пожилой или больной человек, убедитесь, что ему есть куда переехать, иначе сделка может быть оспорена.

✔ Рекомендуем применить стандартные механизмы правовой защиты: безналичный расчёт по рыночной (полной, оценочной) стоимости.

✔ Проверяйте наличие задолженностей за коммунальные услуги. До сделки попросите продавца представить справки из управляющей компании об отсутствии задолженности.

Ограничения прав и обременения

🔴 Найдено: 1

Построен на основе выписки ЕГРН РосРеестра об объекте на дату: 16.12.2020 15:40

1. Залог в силу закона, весь объект

Дата регистрации:

16.03.2018

Номер регистрации:

63:01:*****:****-63/001/2018-3

Продолжительность сделки:

по 11.03.2033

Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:

Общество с ограниченной ответственностью "***** банк", ИНН: *****

Основание прекращения государственной регистрации:

Договор купли-продажи недвижимости с использованием кредитных средств от 12.03.2018



Текущие собственники

Построен на основе выписки ЕГРН об объекте из РосРеестра на дату: 16.12.2020 15:40

Иванова Мария Семеновна

Собственность, № 63:01:*****:****-63/001/2018-2 от 16.03.2018

Проверка собственников

Построен на основе запросов в государственные службы* на дату: 17.12.2020 00:05



Иванова Мария Семеновна

Паспортные данные

Серия и номер: 3601 ***** ИНН: 6318*****
Дата рождения: 17.01.1981

Проверка паспорта

В базе недействительных паспортов: **❗ числится**
Не действителен (ЗАМЕНЕН НА НОВЫЙ)

Нахождение в розыске

В базе данных розыска: **✅ не числится**

Федеральный реестр сведений о банкротстве

В базе данных Банкротов: **✅ не числится**

Налоговые задолженности

По данным ФНС налоговые задолженности: **✅ отсутствуют**

Сведения о долгах у судебных приставов

В базе данных ФССП исполнительные производства: **❗ найдены**

Иванова Мария Семеновна 31.10.19** Г. ЛИПЕЦК
37824/17/****-ИП от ****
Октябрьское РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области 398043, Россия, , , г. Липецк, , ул. Валентины Терешковой, 14, корп. 3,
Штраф как вид наказания по делам об АП, назначенный судом (за исключением дел по протоколам ФССП): 18600.00 руб.
Судебный приказ от 21.04.2017 № 2А-****/2017 СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 5 ОКТЯБРЬСКОГО СУДЕБНОГО РАЙОНА Г. ЛИПЕЦКА

Самозанятый

В реестре самозанятых: **отсутствует**

Руководитель или учредитель юридического лица

Среди руководителей и учредителей: **✅ не найдено**

Оценка стоимости

Сходные объекты в продаже в этом доме

Все объекты данной площади в этом же доме, находящиеся в продаже за 12 месяцев



● ул. Аэродромная 68 Дата: 11.11.2020

Цена: 5 200 000 руб. Этаж: 4 Комнат: 3 Площадь: 86

Продается 3х-комнатная квартира в самом центре Феодосии . Дом расположен в парковой зоне, сталинка, высокие потолки, все комнаты и с/у раздельный, на горячую воду газовая колонка, счетчики, окна все выходят в парк, южная сторона. Расположение квартиры замечательное, в шаговой доступности рынок, магазины, кинотеатр Крым, парк, к морю 3 минуты. Квартира продается срочно в связи с переездом.



● ул. Аэродромная 68 Дата: 20.05.2020

Цена: 5 200 000 руб. Этаж: 4 Комнат: 3 Площадь: 83.7

Возможен онлайн-просмотр. Представляется редкая возможность стать обладателем роскошной квартиры в самом центре города! Этот дом можно отнести к элитному, так как в нем проживали очень известные люди и поэтому квартиры здесь продаются не часто. А теперь, собственно, о квартире, вернее квартирнице! 3 просторные комнаты (13,3; 17,2; 17,3 м2), огромная кухня - 11,6 м2, широкая прихожая, раздельный санузел, 2 подсобных шкафа, в одном можно сделать прекрасную гардеробную или даже кабинет. Высокие потолки в 3,3 метра дают ощущение свободы и пространства. Небольшой уютный балкон выходит на сквер с фонтаном. Двор огорожен со всех сторон и много мест для парковки. Во дворе чисто и уютно, можно спокойн

Источники данных

*** Список государственных служб и прочих сервисов, откуда запрашивались данные для формирования отчета**

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - Единый государственный реестр недвижимости URL: <https://rosreestr.ru>
2. Публичная кадастровая карта России URL: <https://pkk5.rosreestr.ru>
3. Федеральная налоговая служба (ФНС России) URL: <https://www.nalog.ru>
4. Федеральная служба судебных приставов (ФССП России) URL: <https://fssprus.ru/>
5. Официальный сайт Министерства внутренних дел Российской Федерации URL: <https://мвд.рф>
6. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве URL: <https://bankrot.fedresurs.ru>
7. Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие» URL: <https://sudrf.ru>
8. Картотека арбитражных дел URL: <https://kad.arbitr.ru>
9. Федеральная служба по финансовому мониторингу URL: <http://www.fedsfm.ru>
10. База данных недвижимости URL: <https://bazacenter.ru>