

Комбинированный отчет: объект + собственник + экспертная оценка

Объект

119002, г Москва, ул Арбат, д 12, кв 34

Физ. лицо

Иванов Иван Иванович

Содержание

Объект недвижимости г. Москва, ул. Арбат, д. 12, кв. 34

✓ Характеристики объекта – Нет рисков

✓ Обременения – Нет рисков

✓ История владения – Нет рисков

Физ. лицо Иванов Иван Иванович

✓ Банкротство – Рисков нет

✓ Решения арбитражных судов – Рисков нет

✓ Картотека арбитражных дел – Рисков нет

❗ Федеральная служба судебных приставов – Найдены особенности

✓ Паспорт – Рисков нет

Объект недвижимости

Кадастровый номер

77:01:0004010:219

Адрес

г. Москва, ул. Арбат, д. 12, кв. 34

✓ Характеристики объекта

Нет рисков

Мы не нашли рисков и запретов.

Кадастровый номер	77:01:0004010:219
Регион	г Москва
Адрес	г. Москва, ул. Арбат, д. 12, кв. 34
Неформализованное описание адреса	–
Вид объекта	Квартира
Назначение	Жилое
Площадь	64.3 м ²
Кадастровая стоимость	2 372 684.15 ₽
Поставлен на кадастровый учет	–
Правообладатели	Физическое лицо - Общая долевая собственность 1/4 №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006 Физическое лицо - Общая долевая собственность 1/4 №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006 Физическое лицо - Общая долевая собственность 1/4 №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006 Физическое лицо - Общая долевая собственность 1/4 №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006

✓ Обременения

Нет рисков

Обременения не найдены.

✓ История владения

Нет рисков

Подозрительные переходы прав не обнаружены

Список переходов: 5

11.01.2006 - 21.07.2006

Собственник Физическое лицо

Вид собственности Собственность

№ регистрации №77-77-14/033/2005-467 от 11.01.2006

Документы Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан

21.07.2006 - настоящее время

Собственник Физическое лицо

Вид собственности Общая долевая собственность

№ регистрации №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006

Документы Договор купли-продажи

21.07.2006 - настоящее время

Собственник Физическое лицо

Вид собственности Общая долевая собственность

№ регистрации №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006

Документы Договор купли-продажи

21.07.2006 - настоящее время

Собственник Физическое лицо

Вид собственности Общая долевая собственность

№ регистрации №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006

Документы Договор купли-продажи

21.07.2006 - настоящее время

Собственник Физическое лицо

Вид собственности Общая долевая собственность

№ регистрации №77-77-14/018/2006-277 от 21.07.2006

Документы Договор купли-продажи

Физическое лицо

ФИО	Иванов Иван Иванович
Дата рождения	17.07.1994
Паспорт	0115047247
ИНН	222391952818
Регионы проверки исполнительных производств и судов	Все регионы

| Паспорт Действителен

✓ Банкротство

Найдено записей: 0

✓ Решения арбитражных судов

Нет рисков

Не найдены сведения о судебных решениях.

✓ Картотека арбитражных дел

Не найдены карточки арбитражных дел

✗ Федеральная служба судебных приставов

Найдено записей: 3

Полное совпадение данных

ФИО должника ВАСИЛЬКОВ ВЛАДИСЛАВ ИВАНОВИЧ
Адрес должника РОССИЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ ПАВЛОВСКОГО Р-НА С.ПАВЛОВСК
Дата рождения 17.07.1994
Номер ИП 172015/24/22019-ИП
Дата ИП 09.10.2024
Сводное ИП 172015/24/22019-СД
Реквизиты ИД Судебный приказ от 31.10.2023 № 2А-2527/2023 Постановление о взыскании исполнительского сбора СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 4 ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА Г. БАРНАУЛА АЛТАЙСКОГО КРАЯ 2225066879
Окончание ИП –
Предмет исполнения Взыскание налогов и сборов, включая пени (кроме таможенных)
Предмет взыскания Взыскание налогов и сборов, включая пени (кроме таможенных)
Сумма 95570.21 руб.
Предмет взыскания Исполнительский сбор
Сумма 6689.95 руб.
Общая сумма долга 102259
Отдел ФССП ОСП Ленинского района г.Барнаула, 656056, Россия, Алтайский край,, г. Барнаул,, ул. Пушкина, 17, б,
Тип документа Судебный приказ
Пристав КРЕТИНИНА А. А.
Телефон пристава *\+7(3852)63-41-04

ФИО должника ВАСИЛЬКОВ ВЛАДИСЛАВ ИВАНОВИЧ
Адрес должника РОССИЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ ПАВЛОВСКОГО Р-НА С.ПАВЛОВСК
Дата рождения 17.07.1994
Номер ИП 172014/24/22019-ИП
Дата ИП 09.10.2024
Сводное ИП 172015/24/22019-СД
Реквизиты ИД Судебный приказ от 30.04.2024 № 2А-1193/2024 Постановление о взыскании исполнительского сбора СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 4 ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА Г. БАРНАУЛА АЛТАЙСКОГО КРАЯ 2225066879
Окончание ИП –
Предмет исполнения Взыскание налогов и сборов, включая пени (кроме таможенных)
Предмет взыскания Взыскание налогов и сборов, включая пени (кроме таможенных)
Сумма 10543.20 руб.

Предмет взыскания Исполнительский сбор

Сумма 1000.00 руб.

Общая сумма долга 111543

Отдел ФССП ОСП Ленинского района г.Барнаула, 656056, Россия, Алтайский край, , г. Барнаул, , ул. Пушкина, 17, б,

Тип документа Судебный приказ

Пристав КРЕТИНИНА А. А.

Телефон пристава *\+7(3852)63-41-04

ФИО должника ВАСИЛЬКОВ ВЛАДИСЛАВ ИВАНОВИЧ

Адресс должника РОССИЯ АЛТАЙСКОГО КРАЯ ПАВЛОВСКОГО Р-НА С.ПАВЛОВСК

Дата рождения 17.07.1994

Номер ИП 186632/24/22019-ИП

Дата ИП 08.11.2024

Сводное ИП 172015/24/22019-СД

Реквизиты ИД Судебный приказ от 23.08.2024 № 2А-2474/2024 Постановление о взыскании исполнительского сбора СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 4 ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА Г. БАРНАУЛА АЛТАЙСКОГО КРАЯ 2225066879

Окончание ИП –

Предмет исполнения Взыскание налогов и сборов, включая пени (кроме таможенных)

Предмет взыскания Исполнительский сбор

Сумма 1000.00 руб.

Предмет взыскания Взыскание налогов и сборов, включая пени (кроме таможенных)

Сумма 10158.69 руб.

Общая сумма долга 11158

Отдел ФССП ОСП Ленинского района г.Барнаула, 656056, Россия, Алтайский край, , г. Барнаул, , ул. Пушкина, 17, б,

Тип документа Судебный приказ

Пристав КРЕТИНИНА А. А.

Телефон пристава *\+7(3852)63-41-04

✓ Паспорт

Нет рисков

Мы не нашли проблем с паспортом

Паспорт Действителен

Рекомендации

Локация и окружение

Район сформированный, жилой, с устойчивой социально-бытовой инфраструктурой: в пешей доступности — базовые магазины, аптеки, детский сад и школа. Транспортная доступность оценивается как выше среднего при условии близости к станции метро/МЦК в пределах 10–15 минут пешком или 5–7 минут на наземном транспорте; при удалённости выше 20 минут комфорт снижается, что отражается на ликвидности.

Двор закрытого либо полузакрытого типа приветствуется; наличие шлагбаума и видеонаблюдения — плюс к безопасности и сохранности автомобилей. Дворовые парковочные места в городе дефицитны в вечерние часы; если нет закреплённого места или машиноместа в паркинге, целесообразно учитывать «высокий» уровень конкуренции за парковку. Шумовой фон зависит от близости к магистрали: при удалении >100 м шумо-пыльная нагрузка считается умеренной; при фасадном расположении окон рекомендуется тест на инсоляцию и акустические замеры в пиковые часы.

Дом и инженерные системы

Тип дома — распространённая московская серия или монолит/кирпич-монолит. Год постройки и капитального ремонта — ключевые параметры: в домах старше 30 лет важно проверить состояние стояков, кровли и лифтового оборудования; наличие программы капитального ремонта с конкретными сроками — плюс. Управляющая компания/ТСЖ: важно наличие прозрачной отчётности, отсутствие существенной задолженности дома за коммунальные ресурсы, оперативность заявок. Лифтовой парк — исправен, без частых остановок; межремонтные интервалы соблюдаются. Электроснабжение: достаточная выделенная мощность для квартиры (обычно 5–7 кВт и более), современный вводной автомат, исправность щитка на площадке. Отопление — централизованное; температурный режим в отопительный сезон должен соответствовать нормативам (не ниже 18–20 °C). Водоснабжение — без «гидроударов», давление стабильное; по возможности проверена дата замены стояков и запорной арматуры.

Квартира: планировочные и технические характеристики

Планировка рациональная, без избыточных коридоров. Несущие стены и вентканалы сохранены; перепланировок, затрагивающих несущие конструкции или мокрые зоны над жилыми помещениями, не выявлено/при наличии — проверен факт узаконивания через Мосжилинспекцию. Высота потолков соответствует проектной (обычно 2,6–3,0 м), оконные проёмы — ПВХ или алюминий с двухкамерным стеклопакетом; герметичность и фурнитура исправны. Инсоляция и ориентация по сторонам света: предпочтительна восток/юг для жилых комнат; северная ориентация компенсируется качественным искусственным освещением. Этажность — средние/верхние этажи дают лучшую инсоляцию; близость к лифту и мусоропроводу оценивается на предмет шума и запахов. Площадь кухни и санузлов соответствует стандартам сегмента; раздельный санузел — плюс к ликвидности. Балкон/лоджия — остеклён, гидроизоляция и алюминиевый профиль выполнены корректно (отсутствуют протечки и «мостики холода»).

Отделка: если ремонт «под ключ», оцениваем качество скрытых работ (штукатурка, стяжка, гидроизоляция в мокрых зонах), ровность плоскостей, узлы примыкания, зазоры по дверям, качество швов плитки. При «свободной» отделке учитываем бюджет на ремонт и сроки.

Юридическая проверка (Due Diligence)

Выписка ЕГРН: право зарегистрировано, собственник дееспособен, обременений нет (залоги, аресты, рента, запреты на регистрационные действия отсутствуют). История переходов права — «прозрачная», без цепочек с участием недееспособных/несовершеннолетних без разрешений органов опеки. При долевой собственности — согласие всех участников. Брачный режим: при совместно нажитом имуществе — нотариальное согласие супруга/супруги.

Перепланировки: при наличии — правовой статус подтверждён: проект, акт Мосжилинспекции, внесение изменений в техпаспорт/ЕГРН. Регистрация граждан: перед сделкой — гарантия выписки всех зарегистрированных, включая временно отсутствующих. Коммунальные долги: справка об отсутствии задолженности по ЖКУ и электроэнергии. Если квартира приобреталась с привлечением ипотеки — убедиться в снятии обременения и наличии соответствующей записи в ЕГРН.

Сделка: безопасный расчёт — аккредитив/ячейка; при альтернативной сделке — чёткая связка сроков и условий. Для ипотечных покупателей — предмет залога, согласованный банком; комплект документов должен соответствовать требованиям кредитора.

Ключевые риски и факторы внимания

1. Юридические: скрытые обременения, незавершённые перепланировки, риски оспаривания предыдущих сделок.
2. Технические: износ стояков и перекрытий в домах старых серий, протечки по узлам остекления, недостаточная электромощность при современной нагрузке.
3. Управление домом: слабая УК, затяжные аварийные заявки, непрозрачные начисления.
4. Окружение: грядущие стройки по соседству, меняющие инсоляцию и шумовой режим; ограничения парковки.
5. Рыночные: переоценка объекта сравнительно с аналогами; снижение ликвидности при негативных изменениях транспортной доступности.

Рекомендации по сделке

- Технический осмотр: провести дефектовку с замером влажности в мокрых зонах, термографию внешних стен в холодный период, проверку вентиляционных каналов и электрических линий.
- Переговоры по цене: аргументировать торг результатами техосмотра и сравнением с актуальными аналогами; целевой коридор дискаonta — 3–7% (выше при выявленных недостатках).
- Расчёты: использовать аккредитив с контрольными датами и условиями выдачи; в альтернативе — предусмотреть «переходный период» и штрафные санкции за срыв сроков.
- Страхование: оформить титульное страхование при сложной истории объекта; страхование отделки и ответственности — по завершении сделки.

Итоговая оценка

Объект соответствует ожиданиям для своего сегмента при условии отсутствия юридических обременений и удовлетворительного состояния инженерии. Сильные стороны — сформированная локация, корректная планировка, адекватная управляющая организация (при подтверждении документами). Зоны внимания — технический износ по дому (если возраст значительный), реальный шумовой фон, действительный статус перепланировок и прозрачность истории переходов права.