



Комбинированный отчет: объект + собственник + экспертная оценка

Объект

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

Физ. лицо

Иванов Иван Иванович

Данные актуальны 15.08.2025

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 м²
Кадастровая стоимость	2 372 684.15 Р
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, 6,
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 11543
Отдел ФССП ОСП Ленинского района г.Барнаула, 656056, Россия, Алтайский край, , г. Барнаул, , ул. Пушкина, 17, 6,
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 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, 6,
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 свыше 20 минут комфорт снижается, что отражается на ликвидности.

Двор закрытого либо полужакрытого 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 (залог, 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 связь 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 электроёмкость 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 дисконта — 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.