

Оценка рисков по объекту недвижимости

664009,
Российская Федерация,
Иркутская область,
город Иркутск,
улица Советская,
дом 176,
корпус 199,
квартира 36.

Актуальность информации: «04» июля 2019 года.

Отчёт лишь предоставляет информацию о возможных рисках при операциях с недвижимостью. Ответственность за принятие решений по любым операциям несёт заказчик отчёта самостоятельно.

Содержание отчёта

Оценка рисков по объекту недвижимости	1
Содержание отчёта	2
Термины и определения в рамках настоящего отчёта	3
Введение	4
Расширенная выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	5
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	5
Объект недвижимости на карте	7
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости и переходах таких прав	8
Правоустанавливающий документ	10
Ограничения на объект недвижимости	10
Срок владения объектом недвижимости	10
Собственники объекта недвижимости	11
Итоги и выводы	13

Термины и определения в рамках настоящего отчёта

1. Заказчик — лицо, инициировавшее юридическую проверку объекта недвижимости на сайте rosreestronline.ru.
2. Эксперт — юрист сервиса rosreestronline.ru, осуществивший юридическую проверку объекта.
3. Объект недвижимости — квартира, частный дом или участок, по которому осуществляется юридическая проверка для заказчика.
4. Дом — в случае, если объектом недвижимости является квартира, строение, в котором располагается объект недвижимости.
5. Собственник — физические или юридические лица, владеющие объектом недвижимости.
6. Выписка, справка — документ, полученный из государственного реестра путём запроса в государственный орган власти, содержащий информацию об объекте недвижимости, собственнике объекта недвижимости, а также третьих лицах.
7. Правоустанавливающий документ — это документ, устанавливающий право на недвижимое имущество.
8. Наследник — лицо, вступающее в имущественные права на объект недвижимости по смерти собственника объекта недвижимости.
9. Договор купли-продажи — это договор, по которому одна сторона обязуется передать объект недвижимости в собственность другой стороне, а другая сторона обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую договором денежную сумму.

Введение

Настоящий отчёт предназначен для комплексной оценки безопасности сделки по выбранному заказчиком объекту недвижимости, определения рисков и угроз при совершении купли-продажи объекта недвижимости.

Информация в отчёте получена из правоустанавливающих документов, выписок и справок государственных и муниципальных органов власти, полученных путём официальных запросов к государственным информационным системам.

Информация в отчёте актуальна на момент представления отчёта и с течением времени может устаревать. Следует считать отчёт устаревшим, если с момента его представления прошло больше 1 календарного месяца.

Заказчик самостоятельно принимает любые решения о купле-продаже объекта недвижимости и самостоятельно несёт полную ответственность за принятые решения и их последствия.

Расширенная выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
Запрос от 03.07.2019 № 99/2019/270484617	
Кадастровый номер:	61:48:0040203:987

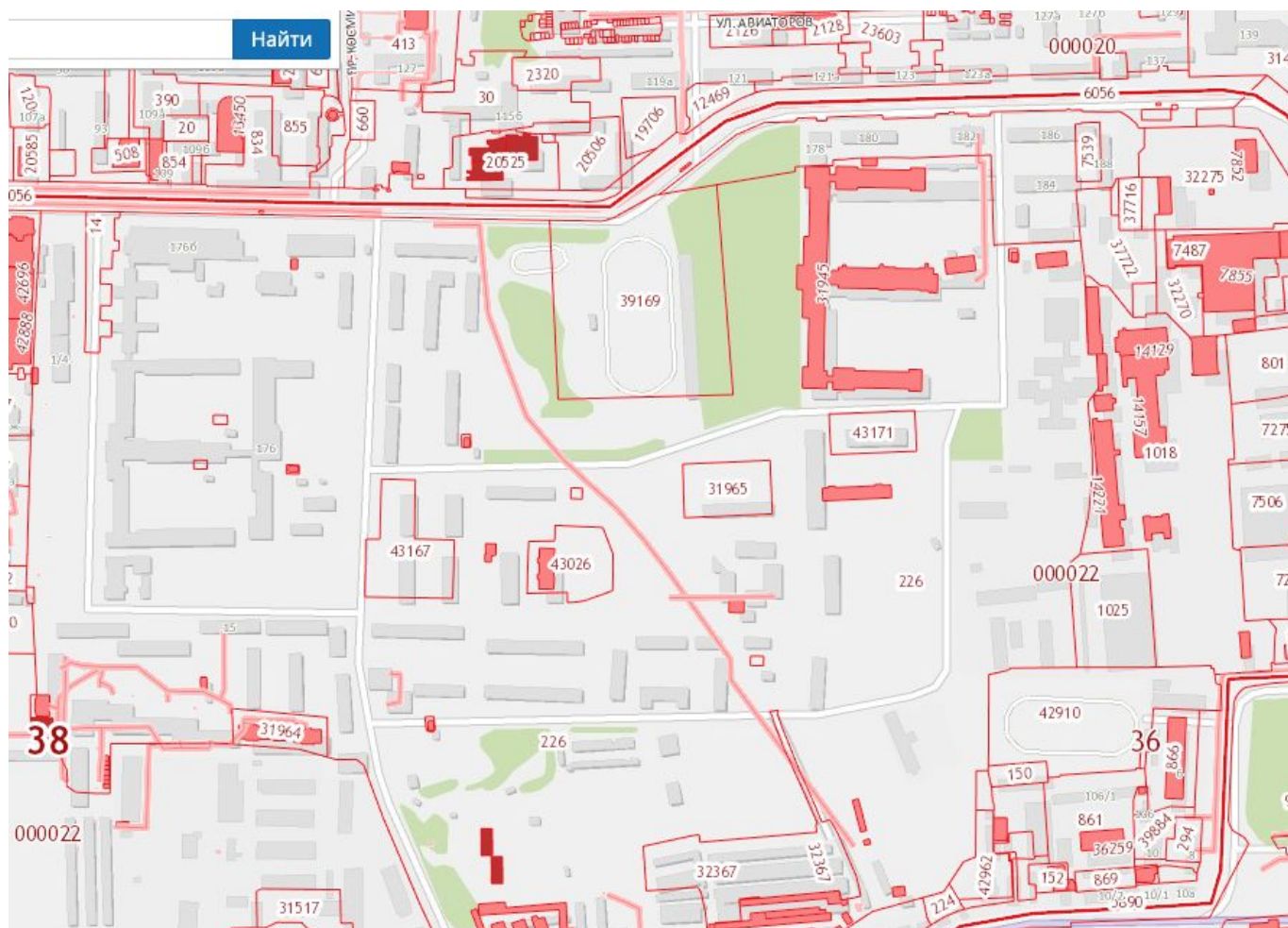
Номер кадастрового квартала:	61:48:0040203
Дата присвоения кадастрового номера:	2011-07-03
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1801
Адрес:	Ростовская область , г Волгодонск , пр-кт Строителей, д 4/6, кв 15
Площадь:	65.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2 330 272 Р 73 копейки

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:48:0040203:135
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Объект недвижимости на карте



Обращаем внимание, что на кадастровой карте дом отдельно не отмечен. Это частая ситуация: такое бывает, если межевание не делалось вообще, было сделано до 2006 года, либо слишком недавно — 1-2 месяца назад.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости и переходах таких прав

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
03.07.2019 № 99/2019/270484617	
Кадастровый номер: 61:48:0040203:987	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Петрова Ирина Анатольевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 61-61/010-61/010/003/2016-3404/2 от 30.12.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	в силу договора, Кадастровый(условный) номер: 61:48:0040203:987. Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 65.1 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, пр. Строителей, дом №4/6, кв. 15.
3.1.1. дата государственной регистрации:	15.11.2018
3.1.1. номер государственной регистрации:	61:48:0040203:987-61/009/2018-1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	120 месяцев
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТИНЬКОФФ БАНК", ИНН: 7710140679
3.1.1. основание государственной регистрации:	Договор №ИФ-0336931050/5101123809 от 15.10.2018 г.
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	61:48:0040203:987

	Адрес:	Ростовская область, г Волгодонск, пр-кт Строителей, д 4/6, кв 15
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Пшеничная Тамара Александровна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	24.01.2014
	номер государственной регистрации права:	61-61-09/013/2014-30
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	30.12.2016, рег.№ 61-61-09/013/2014-30
2.2	правообладатель:	Петрова Ирина Анатольевна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	30.12.2016
	номер государственной регистрации права:	61-61/010-61/010/003/2016-3404/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Правоустанавливающий документ

Собственность, №61-61/010-61/010/003/2016-3404/2 от 30.12.2016 года

Ограничения на объект недвижимости

1. Обременение в силу договора

№ 61:48:0040203:987-61/009/2018-1 от 15.11.2018

На 120 месяцев, до 15.11.2028.

В пользу Акционерное общество «ТИНЬКОФФ БАНК», ИНН: 7710140679

Заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

Срок владения объектом недвижимости

7 месяцев 19 дней

Собственники объекта недвижимости

Лебедев Евгений Борисович, доля в собственности 1/2 (50%)

17.09.1984 г.р., паспорт 25 10 003111 выдан отделом УФМС России

по Московской области в г. Москва

ИНН 381017624960, СНИЛС 120-793-259 64.

- ✓ Паспорт Лебедева Евгения Борисовича проверен и действителен на дату проверки.
- ✓ Лебедев Евгений Борисович **не числится** в едином федеральном реестре сведений о банкротстве.
- ✓ Лебедев Евгений Борисович **не числится** в базе данных «Розыск» МВД РФ
- ✓ Лебедев Евгений Борисович **не числится** в базе данных «Розыск» ФСИН РФ

Сведения о долгах Лебедева Евгения Борисовича

На момент формирования отчёта за Лебедевым Евгением Борисовичем числятся следующие непогашенные исполнительные производства в базе данных ФССП РФ:

Исполнительное производство	Исполнительный документ	Сумма непогашенной задолженности
8717/18/01020-ИП от 26.02.2018	Исполнительный лист от 21.02.2018 № ВС078337630 СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 4	20 450 Р 00 коп — задолженность по ИД

	ТАХТАМУКАЙСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ	
18516/19/02015-ИП от 25.03.2019	Судебный приказ от 25.12.2018 № 2-2002/2018 СУДЕБНЫЙ УЧАСТОК № 2 ПО Г. БЕЛЕБЕЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН	323 553 Р 57 коп — задолженность по кредитным платежам
74073/18/02004-ИП от 12.11.2018	Акт по делу об административном правонарушении от 05.02.2018 № 18810102180205209698 ЦАФАП ОДД ГИБДД МВД ПО РБ	500 Р 00 коп — штраф ГИБДД
Итого:		344 503 Р 57 коп

Кроме того, за Лебедевым Евгением Борисовичем в базе данных ФССП РФ числится шесть погашенных исполнительных производств.

✓ Судебные разбирательства

Отсутствуют

Домашевич Здислав Альбинович, доля в собственности ½ (50%)

15.03.1994 г.р., паспорт 21 44 551762 выдан Отделом УФМС России по Ленинградской области в Ленинском р-не г. Санкт-Петербург
ИНН 771017624960, СНИЛС 130-793-259 64.

Паспорт Домашевич Здислава Альбиновича **недействителен** на дату проверки: **паспорт заменён на новый.**

Домашевич Здислав Альбинович **числится** в едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

✓ Домашевич Здислав Альбинович **не числится** в базе данных «Розыск» МВД РФ

✓ Домашевич Здислав Альбинович **не числится** в базе данных «Розыск» ФСИН РФ

✓ Сведения о долгах Домашевич Здислава Альбиновича
Отсутствуют

✓ Судебные разбирательства
Отсутствуют

ИТОГИ И ВЫВОДЫ

Рассмотрев информацию по объекту недвижимости и его собственникам, эксперт делает следующие выводы:

1. На объект недвижимости действует обременение до 15.11.2028 года по договору с АО «ТИНЬКОФФ БАНК», необходимо убедиться, что АО «ТИНЬКОФФ БАНК» выдаст согласие на проведение купли-продажи объекта недвижимости.
2. Объект недвижимости куплен после 01.01.2016 г. и находится в собственности менее 5 лет, следовательно согласно статьи 217.1 НК РФ, собственники обязаны будут уплатить налог с продажи объекта недвижимости. В связи с этим стоимость квартиры может быть выше среднерыночной.
3. По предоставленным документам не удалось провести проверку наличия или отсутствия несовершеннолетних наследников, прописанных в квартире.
Необходимо проверить этот факт, чтобы наследники в будущем не могли оспорить решение родителей на продажу объекта недвижимости.
4. У собственника Лебедева Евгения Борисовича присутствует задолженность согласно сведениям ФССП РФ в размере 344 503 Р 57 копеек, следует обратить на это внимание.
5. Собственник Домашевич Здислав Альбинович числится в едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Есть вероятность, что объект недвижимости может быть изъят у собственника в рамках

процедуры банкротства физических лиц, следует обратить на это внимание.

6. Собственник Домашевич Здислав Альбинович предоставил сведения об устаревшем паспорта, следует обратить на это внимание.

Эксперт считает сделку по купле-продаже объекта недвижимости высоко рискованной и не рекомендует проводить подобную сделку.

Источники информации об объекте недвижимости

- ФГИС ЕГРН
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
- Министерство внутренних дел РФ
- Главное управление по вопросам миграции МВД РФ
- Федеральная служба судебных приставов РФ
- Федеральная налоговая служба РФ
- Единый федеральный реестр о банкротстве
- Картотека арбитражных дел РФ
- Государственная автоматизированная система РФ «Правосудие»