

ЭКСПЕРТНЫЙ ОТЧЁТ

[Фамилия И.О. клиента]

Регион · Район · Населённый пункт

[Адрес объекта — улица, дом, квартира]

⚠ Требуется предпродажная подготовки

Пример: обременения Росреестра + незарегистрированное наследство. Объект ликвидный. Сделка реалистична за 3-5 месяцев.

ПЛОЩАДЬ

XX,X

м² · N-комнатная

ЭТАЖ

N

из N

СОБСТВЕННИКОВ

N

1/N + ...

РЫНОЧНЫЙ ОРИЕНТИР

X,X-X,X

млн ₽

РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТА

ДД.ММ.ГГГГ

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР

XX:XX:XXXXXXXX:XXX

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ

[X XXX XXX ₽]

ВЫПИСКА ЕГРН АКТУАЛЬНА НА

ДД.ММ.ГГГГ

СТАТУС ОБЪЕКТА

⚠ ОБРЕМЕНЕНИЕ — N ЗАПРЕТОВ РОСРЕЕСТРА

ОСП наложил N запрещений на регистрацию. Переход права заблокирован до полного снятия.

⚠ НАСЛЕДСТВО НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Доля одного из собственников не перерегистрирована в ЕГРН. Право не подтверждено в Росреестре.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА		[Населённый пункт · XX,X м²]
Тип объекта	Квартира · N-комнатная (вторичный рынок)	
Адрес	[Полный адрес объекта]	
Общая площадь	XX,X м²	
Этаж / этажность	N / N	
Расстояние до центра	~XX км · ~XX минут на машине	
Отопление	[Тип отопления] — плюс/минус к ликвидности	
Окна	[Тип окон]	
Дополнительно	[Лоджия, подвал и т.д.]	
Кадастровый номер	XX:XX:XXXXXXXX:XXX	
Кадастровая стоимость	[X XXX XXX,XX руб.]	
Дата постановки на учёт	ДД.ММ.ГГГГ	

✓

ОБЪЕКТ ЛИКВИДНЫЙ

Характеристики повышают спрос. Транспортная доступность выше среднего. Состояние подтверждается при осмотре.

СОБСТВЕННИКИ — ДЕЙСТВУЮЩИЕ ПРАВА		N правообладателей
С [Собственник 1 Ф.И.О.] В собственности с ГГГГ г. (более N лет) ✓ Право зарегистрировано ✓ Налог 0 ₽		1/2 доля
С [Собственник 2 — наследник] Наследует долю от [Ф.И.О.] (умер ~ГГГГ г.) ✗ Право НЕ зарегистрировано ⚠ Налог ~XX 000 ₽	— наследник	1/2 наследство

N ЗАПРЕТОВ НА РЕГИСТРАЦИЮ — ОСП

БЛОКИРОВКА СДЕЛКИ

КРИТИЧЕСКОЕ ОБРЕМЕНЕНИЕ

На объект наложено N ЗАПРЕЩЕНИЙ РЕГИСТРАЦИИ от Отдела судебных приставов.

Росреестр откажет в регистрации перехода права, пока хотя бы один запрет не снят.

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ЗАПРЕТЫ — ВЫПИСКА ЕГРН ОТ ДД.ММ.ГГГГ

№	ДАТА ЗАПРЕТА	ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО	ОРГАН
1.1	ДД.ММ.ГГГГ	XXXXX/XX/XXXXX-ИП	ОСП по [Город и район]
1.2	ДД.ММ.ГГГГ	XXXXX/XX/XXXXX-ИП	ОСП по [Город и район]
1.3	ДД.ММ.ГГГГ	XXXXX/XX/XXXXX-ИП	ОСП по [Город и район]

ДОЛГИ НАСЛЕДНИКА — СТ. 1175 ГК РФ

⚠ ДОЛГИ УМЕРШЕГО ПЕРЕХОДЯТ НА НАСЛЕДНИКА

Наследник отвечает по долгам в пределах своей доли. Необходимо выяснить суммы по всем ИП и погасить до сделки.

КОНТРОЛЬ СНЯТИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ

3–7 р.д. после погашения каждого ИП

ОНЛАЙН-ПРОВЕРКА ДОЛГОВ

fssp.gov.ru → Банк данных ИП

→ [Ф.И.О., дата рождения, регион]

КОНТРОЛЬ СНЯТИЯ ЗАПРЕТА

Госуслуги / выписка ЕГРН

Раздел «Недвижимость» → Обременения

ЛОКАЦИЯ И РЫНОЧНЫЙ КОНТЕКСТ

Данные на [месяц, год] · МирКвартир

✓ ДОСТУПНАЯ ЛОКАЦИЯ С РЕАЛЬНЫМ СПРОСОМ

[Населённый пункт, район] — ~XX КМ ОТ ГОРОДА (~XX МИНУТ НА МАШИНЕ)

По данным МирКвартир — XX объявлений в населённом пункте. Погрешность оценки ±15-20%.

ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ — ТЕКУЩАЯ ПОЗИЦИЯ

XX,Х м² · N комн. · N/N эт.

ТЕКУЩАЯ ЦЕНА

X XXX XXX ₽

Объект уже выставлен на продажу

КОНКУРЕНТ

X XXX XXX ₽

[Улица, дом] · XX,Х м² · аналог

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ОРИЕНТИР

X,Х-X,Х млн

При хорошем состоянии, после осмотра

⚠ ЦЕНА ВЫШЕ РЫНКА

Пока в соседнем доме выставлена аналогичная квартира дешевле, покупатель выберет её. Переоценённый объект стоит месяцами.

ЦЕНОВЫЕ ОРИЕНТИРЫ

Рыночный ориентир (диапазон)

X 000 000 — X 000 000 ₽

Кадастровая стоимость

X XXX XXX ₽

Мин. цена договора (70% кад.)

XXX XXX ₽ — ниже этого НДФЛ считается от 70% кадастровой

НДФЛ ПРИ ПРОДАЖЕ — РАСЧЁТ ПО СОБСТВЕННИКАМ

Предварительно · уточнить у налогового специалиста

[СОБСТВЕННИК 1]

✓ НАЛОГ: 0 ₽

В собственности более N лет —

освобождение от НДФЛ (ст. 217.1 НК РФ)

[СОБСТВЕННИК 2 — НАСЛЕДНИК]

⚠ НАЛОГ: ~XX 000 ₽

Срок с ~ГГГГ. Без НДФЛ — только с ГГГГ Г.

Налогооблагаемая база: X 000 000 · НДФЛ 13%

1

ВЫЯСНИТЬ ДОЛГИ ПО ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМ ПРОИЗВОДСТВАМ

Онлайн-проверка + личный визит к приставам

- ☐ Проверить онлайн: fssp.gov.ru — раздел «Банк данных исполнительных производств»
- ☐ Искать: [Ф.И.О. должника, дата рождения, регион]
- ☐ Затем лично: ОСП [адрес отдела судебных приставов]
- ☐ Тел: [телефон] · Приём: [дни и часы]
- ☐ Взять с собой: паспорт, свидетельство о смерти, свидетельство о наследстве (если есть)

2

ПОГАСИТЬ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

После оплаты — автоматическое снятие запретов в Росреестре

- ☐ Оплатить все долги по реквизитам ОСП.
- ☐ Снятие запрета в Росреестре после окончания ИП — обычно 3–7 рабочих дней
- ☐ Контролировать снятие: через Госуслуги или заказать новую выписку ЕГРН

Оплата производств может происходить параллельно.

3

ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО НАСЛЕДНИКА В РОСРЕЕСТРЕ

Если свидетельство о наследстве уже получено у нотариуса

- ☐ МФЦ: [адрес ближайшего МФЦ]
- ☐ [телефон МФЦ] · Режим работы — уточнять по телефону
- ☐ ЧТО ПРИНЕСТИ: Паспорт · Свидетельство о праве на наследство · Свидетельство о смерти
- ☐ Госпошлина: 2 000 руб.

4

НОТАРИУС — ЕСЛИ НАСЛЕДСТВО ЕЩЁ НЕ ОФОРМЛЕНО

Срочно, если наследник не получил свидетельство о праве на наследство

- ⚠ Если свидетельство ещё не получено — шаги 3 и 4 меняются местами. Сначала нотариус, потом МФЦ.
- ⌚ 6-месячный срок принятия наследства может быть истёк. Нотариус оформит при фактическом принятии.
- 📄 Нотариус: [Ф.И.О. нотариуса] — [адрес] · тел. [номер]
- 📄 ДОКУМЕНТЫ: Паспорт · Свидетельство о смерти · Свидетельство о браке · Свидетельство о рождении
- 📄 Выписка ЕГРН на объект · ДКП (если есть)

5

СОБРАТЬ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Готовить параллельно со снятием обременений

- ПРОДАВЕЦ 1: Паспорт (ориг. + копия) · СНИЛС · Выписка ЕГРН (не старше 30 дней)
- ПРОДАВЕЦ 1: Справка об отсутствии долгов по ЖКХ · Форма 9 · Нотариальное согласие супруга
- ПРОДАВЕЦ 2 (наследник): Паспорт · СНИЛС · Свидетельство о праве на наследство
- ПРОДАВЕЦ 2: Выписка ЕГРН с зарегистрированным правом
- ОБА ПРОДАВЦА: Выписка ЕГРН без записей о запретах

6

НАЛОГОВАЯ — СПРАВКА ПО ДОЛГАМ УМЕРШЕГО

В большинстве случаев нотариус делает сам

- Нотариус сам запрашивает сведения в ИФНС — отдельный шаг
- ИФНС: [адрес] · [телефон]

Отдельно идти в налоговую не нужно, если нотариус работает

7

ПОДАЧА ДОКУМЕНТОВ НА РЕГИСТРАЦИЮ СДЕЛКИ

Финальный этап — после всех предыдущих шагов

- МФЦ: [адрес любого МФЦ]
- Срок регистрации: 7-9 рабочих дней через МФЦ
- Госпошлина: 2 000 руб. (платит покупатель)

ПЕРЕД ЭТИМ: все запреты сняты + право наследника зарегистрировано

СПРАВОЧНИК ИНСТАНЦИЙ			Контакты проверены · ДД.ММ.ГГГГ
ИНСТАНЦИЯ	АДРЕС / КОНТАКТ	ТЕЛ	РЕЖИМ
ОСП (судебные приставы)	[Адрес ОСП]	[Телефон]	Вт 9-13 / Чт 14-18
МФЦ (ближайший к объекту)	[Адрес МФЦ]	[Телефон]	Уточнять по тел.
Росреестр (горячая линия)	8-800-100-34-34 (бесплатно)		Пн-Чт 9-18 / Пт 9-16:45
Нотариус	[Адрес нотариуса]	[Телефон]	По записи
ИФНС	[Адрес ИФНС]	[Телефон]	Пн-Чт 9-18 / Пт 9-16:45
ФССП онлайн	fssp.gov.ru → Банк данных ИП		Круглосуточно
ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ СРОКИ			Прогноз: N-N месяцев
Проверка и погашение долгов			N-N недели
Снятие запретов в ЕГРН (N ИП)			3-7 раб. дней × N
Оформление наследства и регистрация права			7-9 р.д. + нотариус
Поиск покупателя (по корректной цене)			N-N месяца
Регистрация сделки			7-9 рабочих дней
Итого (реалистично)			N-N месяцев

ANTIPEV

АГЕНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

АНТИПЬЕВ АРТЁМ АНДРЕЕВИЧ

Агент по недвижимости · г. Рязань

Новостройки

Вторичное жильё

Земельные участки

Переуступка ДДУ

КОНТАКТЫ:

+7 (999) 760-07-06

+7 (920) 634-96-29

Канал в МАХ: [ссылка]

Почта: i@a-antipev.ru

Вы только что прочитали один из моих отчётов.

Так я разбираю каждую сделку или объект

Разберу по косточкам перед покупкой или продажей:

□ Квартира (вторичка)

реальная цена против рынка и юридические риски

□ Новостройка и ДДУ

проверю застройщика, реальные сроки и переуступку

□ Земельный участок

документы, категория и ВРИ, скрытые проблемы

□ Сопровождение под ключ

веду сделку от первого просмотра до ключей

Напишите «отчёт» в МАХ — первая консультация бесплатно