



ПАМЯТКА ИЗ 20 ПУНКТОВ

Как проверить недвижимость перед сделкой
и не потерять миллионы

Гайд от «БРОКЕРЫ» · Севастополь

ЭТО РЕЗУЛЬТАТ ДЕСЯТИЛЕТНЕЙ РАБОТЫ В НЕДВИЖИМОСТИ

Мы собрали здесь всё, что спасло наших клиентов от потерь на сотни тысяч рублей.

Сохраняйте. Распечатавайте. Используйте перед каждой сделкой.

⚠ 80% рисков можно увидеть самостоятельно.
Остальные 20% — задача профессионала.





ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА

1. СВЕЖАЯ ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН

не старше 3 дней.

Проверяем собственника, обременения, ограничения.

2. ИСТОРИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВ

если за 3 года сменилось 4–5 собственников, это подозрительно.

3. ОСНОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ

купля, наследство, приватизация, дарственная. У каждого — свои риски.

4. НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ СОБСТВЕННИКИ

даже если ребёнок не собственник, но был прописан при приватизации, он имеет право на долю.

5. ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ЖИЛЬЦЫ

запросите выписку из домовой книги. Все должны выписаться до сделки.

6. ПРОВЕРКА НА БАНКРОТСТВО

через сайт ФССП и реестр банкротств. Иначе сделку могут оспорить.



ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ

7. ДЕЕСПОСОБНОСТЬ ПРОДАВЦА

если продавец пожилой, нужна справка из ПНД. Иначе родственники оспорят сделку.

8. ЗАКОННОСТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

сравните план БТИ с реальностью. Незаконная перепланировка может быть пустяком, а может и штрафом

9. ОСМОТР В РАЗНОЕ ВРЕМЯ СУТОК

утром: отопление, шум. Вечером: парковка, освещение. Днём: связь, интернет.

10. РАЗГОВОР С СОСЕДЯМИ

спросите: «Как здесь живётся?». Узнаете то, что продавец никогда не расскажет.

11. ПРОВЕРКА КОММУНИКАЦИЙ

напор воды, проводка, розетки. В старых домах проводка может не выдержать современную технику.

12. ПОДЪЕЗД И ДВОР

состояние подъезда = индикатор работы управляющей компании.



ФИНАНСОВЫЕ ВОПРОСЫ

13. ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КОММУНАЛКЕ

справки об отсутствии долгов. Долги по капремонту переходят на нового собственника.

14. РЕАЛЬНАЯ РЫНОЧНАЯ ЦЕНА

не смотрите на объявления (там завышено). Изучите закрытые сделки похожих объектов.

15. СОПУТСТВУЮЩИЕ РАСХОДЫ

нотариус, регистрация, госпошлина, ремонт, переезд. Часто это +200–500 тысяч к цене объекта.

16. НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

какой налог при продаже? На какой вычет можете рассчитывать при покупке? Это влияет на итоговый бюджет.



ДОКУМЕНТЫ И ПРОЦЕДУРА

17. ПРОВЕРКА ДОКУМЕНТОВ ЛИЧНО

паспорта, свидетельства о браке, согласия супругов. Всё оригинальное, не просроченное, без исправлений.

18. СПОСОБ РАСЧЁТОВ

ячейка, аккредитив, безопасные расчёты. Обсудите заранее.

19. ВСЕ УСЛОВИЯ — В ДОГОВОРЕ

сроки освобождения, что остаётся в квартире, кто платит нотариуса, что будет при срыве сделки.

20. НЕ ТОРОПИТЕСЬ С ПОДПИСАНИЕМ

если вас подгоняют, это плохой знак. Лучше неделя на проверку, чем годы на суды.



ОСТАВШИЕСЯ 20% — ЭТО НЮАНСЫ, КОТОРЫЕ ВИДИТ ТОЛЬКО ПРОФЕССИОНАЛ

Эта памятка закроет 80% ваших вопросов.

Но оставшиеся 20% — это опыт, который не опишешь в чек-листе. Это профессиональная интуиция, которая подсказывает, где копнуть глубже.

Если вы не хотите рисковать миллионами — доверьте проверку нам.

Напишите кодовое слово **ПРОВЕРКА** — мы бесплатно проведем первичный экспресс-аудит вашего объекта и скажем честно: стоит ли в это ввязываться.

«БРОКЕРЫ» — это надёжно 🤝