

Москва, Малая Ботаническая ул., 11

2-комнатная квартира, 44,6 м², 4 из 4 этаж · кирпич, 1957

Москва, район Марфино · 55.831762, 37.589590 · Авито № демо

Демо. Демонстрационный пример. Объявление и фотографии квартиры вымышлены и собраны из типичных ситуаций, фото сгенерированы. Дом, район, аналоги и ставки — настоящие данные на дату разбора, отчёт подготовлен тем же конвейером, что и платные отчёты.



Цена продавца

19,9 млн ₽

446 188 ₽/м²

Площадь

44,6 м²

2 комн.

Этаж / дом

4 из 4

кирпич, 1957

Вероятная цена сделки

18–18,7

млн ₽, оценка разбора

Содержание

1. Анализ объявления
2. Оценка рыночной стоимости
3. Анализ дома
4. Инфраструктура
5. Анализ фотографий
6. Плюсы и минусы
7. Юридические риски и план проверки
8. Чек-лист для показа
9. План действий
10. Резюме и вывод
11. Источники

[ФАКТ] подтверждено источником

[ОБЪЯВЛ.] заявлено продавцом

[ФОТО] наблюдение по снимкам

[ОЦЕНКА] экспертное допущение

1

Анализ объявления

1.1 Параметры

Параметр	Значение	Источник
Цена	19 900 000 ₽, это 99,5% бюджета — запаса почти нет	[ФАКТ]
Цена за м²	446 188 ₽/м² — заметно выше расчёта по аналогам (421 870 ₽/м²)	[ФАКТ]
Площади	общая 44,6 м², жилая 29,5 м², кухня 15 м²	[ОБЪЯВЛ.]
Комнаты	2, заявлены изолированные — по фото кухня объединена с гостиной противоречие	[ОБЪЯВЛ.] [ФОТО]
Этаж	4 из 4 — последний, лифта в доме нет	[ФАКТ]
Санузел	совмещённый, один, с окном	[ОБЪЯВЛ.] [ФОТО]
Балкон	есть, утеплён, с радиатором; вид на гаражи и железную дорогу	[ФОТО]
Ремонт	свежая косметика 2025 года среднего уровня, пригоден для проживания; инженерия частично старая	[ФОТО]
Окна	заявлены во двор; с балкона видны ж/д пути противоречие	[ОБЪЯВЛ.] [ФОТО]
Потолки	заявлено 3 м, по справочнику дома 2,55–2,65 м противоречие	[ОБЪЯВЛ.] [ФАКТ]
Способ продажи	свободная, никто не прописан, собственность 2 года	[ОБЪЯВЛ.]
Публикация и просмотры	опубликовано 03.06.2026, 107 дней в продаже, 5260 просмотров, 9 за сутки	[ФАКТ]
Продавец	частное лицо, на площадке с марта 2024, одно объявление, аккаунт подтверждён	[ФАКТ]
Оценка площадки	оценка Авито не выводится; расчёт по аналогам Циана — 18 820 000 ₽	[ФАКТ]

1.2 Что в объявлении проверить на показе

- На коридор и санузел остаётся меньше 10% общей площади. [ОБЪЯВЛ.]
- В описании «7 мин до метро», а до ближайшей станции («Петровско-Разумовская») по расстоянию ≈15 мин пешком. [ОЦЕНКА]
- В описании «тихий», а в 367 м — железная дорога. [ФАКТ]
- В описании про экологию, а в 1995 м — мусорный объект (Мусороперерабатывающий Завод). [ФАКТ]

1.3 Неточности в объявлении

- **Потолки 3 метра.** В карточке и тексте 3 м, в справочнике дома высота этажа 320 см, чистый потолок 2,55–2,65 м. Разница существенна для восприятия квартиры и для цены. [ОБЪЯВЛ.] [ФАКТ]

- **Комнаты изолированные.** В параметрах тип комнат «изолированные», в описании и на фото — кухня-гостиная 15 м². Значит одна изолированная спальня плюс проходная зона: две отдельные детские не выделить. [ОБЪЯВЛ.] [ФОТО]
- **Заменены трубы.** Заявлена замена труб, но на фото щиток со старыми керамическими предохранителями и открытая газовая разводка. Стояки на снимках не показаны — объём замены не подтверждён. [ОБЪЯВЛ.] [ФОТО]
- **Чистый подъезд.** Описание обещает чистый подъезд, на фото облупленная краска, грязные стены, старые двери. Подъезд типичный для дома под капремонт. [ОБЪЯВЛ.] [ФОТО]
- **Планировка сталинки 1957 года.** В домах этой эпохи и площади коридор обычно занимает 4–6 м². При жилой 29,5 и кухне 15 м² на прихожую и санузел остаётся чуть больше нуля — площади в карточке заявлены некорректно. [ОЦЕНКА] [ФАКТ]

1.4 Перевод с «риелторского»

Фраза	Что это может значить
Дизайнерский ремонт, вложено более 2,5 млн	Свежая косметика с мебелью и техникой; проектной документации и смет обычно нет, инженерии это не покрывает
Заезжай и живи, остаётся мебель и техника	Часть цены — за движимое имущество, которое покупатель не выбирал; в ЕГРН и договоре оно не учитывается
Окна во двор, слышно только птиц	С балкона видны железнодорожные пути в 370 м; уровень шума нужно проверять лично, особенно ночью
Сумма в договоре обсуждается	Предложение занижить цену в договоре: для покупателя это риск при расторжении и потеря части вычета
Реальному покупателю торг	Цена завышена, продавец готов снижать; за 107 дней спрос уже показал реакцию
Невысокий этаж, кирпичный дом тёплый и надёжный	Четвёртый и последний этаж без лифта, под крышей 1957 года; тепловые качества зависят от состояния кровли

1.5 Красные флаги

- ! **Вероятная несогласованная перепланировка.** Кухня-гостиная при газовом оборудовании: снос перегородки между кухней с газом и жилой комнатой не согласуют. Риск предписания вернуть перегородку за счёт покупателя. [ФОТО] [ОЦЕНКА]
- ! **Старая электрика.** На фото щитка керамические предохранители вместо автоматов. При современной нагрузке это риск перегрева; замена проводки по квартире — от 150 тысяч рублей и вскрытие свежего ремонта. [ФОТО] [ОЦЕНКА]
- ! **Следы протечки под крышей.** На потолке спальни заплатка и трещина по шву у окна. Четвёртый этаж последний, ремонт крыши в плане капремонта — источник может быть общедомовой. [ФОТО] [ФАКТ]
- ! **Предложение занижить цену в договоре.** Формулировка «сумма в договоре обсуждается» указывает на попытку уйти от налога. Для покупателя это риск вернуть только указанную сумму при оспаривании сделки. [ОБЪЯВЛ.]
- ! **Собственность всего 2 года.** Короткий срок владения повышает вероятность налогового мотива к занижению цены и требует проверки предыдущего перехода права и оснований покупки продавцом. [ОБЪЯВЛ.] [ОЦЕНКА]
- ! **Цена выше рынка при долгой экспозиции.** 107 дней в продаже и 5,7% сверх расчёта по аналогам: объект не находит покупателя по заявленной цене. [ФАКТ]

1.6 Чего нет в объявлении

Нет плана БТИ и подтверждения согласования перепланировки, нет выписки ЕГРН и основания права, не показаны стояки и вид из окон комнат. Не сказано, сколько именно электрический тёплый пол занимает площади, не указан размер коммунальных платежей, не раскрыто, входит ли мебель в цену договора.

2 Оценка рыночной стоимости

2.1 Аналоги

	Адрес	Ком.	Площадь	Этаж	Цена	₽/м²	В продаже	Источник
A	улица Милашенкова, 12	2	46 м²	9/12	22,5 млн ₽	489 130	18 дн.	Циан
B	улица Милашенкова, 10	2	45,6 м²	6/12	19 млн ₽	416 667	2 мес.	Циан
C	улица Милашенкова, 12Г	2	47 м²	1/15	22 млн ₽	467 872	1 дн.	Циан
D	улица Яблочкова, 41 Похожая площадь и типовой дом, но 9 минут до метро и цена ощутимо ниже — хороший ориентир снизу.	2	44,5 м²	11/12	19,5 млн ₽	437 978	4 мес.	Циан
E	улица Милашенкова, 12Г	2	47,4 м²	1/15	22 млн ₽	463 924	6 дн.	Циан
F	Малая Ботаническая улица, 6 Аналог в 100 м, но 55 м² и 5/5 этаж без лифта на 17 минут до метро — ощутимо хуже по метро, цена за м² ниже неслучайно.	2	55 м²	5/5	21 млн ₽	381 616	0 дн.	Циан

Цены предложения, не сделок; в радиусе 1 км — 27 предложений, медиана 486 957 ₽/м². **[ФАКТ]**

Спрос и предложение. 27 предложений похожих квартир в радиусе 1 км, дом висит 107 дней без изменения цены — спрос на этот конкретный объект слабый при активном рынке рядом.

2.2 Итог

Минимум	17 млн ₽	381 166 ₽/м²
Вероятная цена сделки	18–18,70 млн ₽	411 435 ₽/м²
Максимум	19,50 млн ₽	437 220 ₽/м²
Цена продавца	19,90 млн ₽ — на 8,4% выше вероятной цены	446 188 ₽/м²
Стартовое предложение	17,30–17,80 млн ₽	
Цель торга	18 млн ₽	
Потолок — выше не платить	18,70 млн ₽	

Ликвидность: ● Спрос на район есть, но цена выше рынка и найденные дефекты тормозят продажу — при снижении до рыночного уровня ликвидность вырастет. **[ФАКТ]** **[ОЦЕНКА]**

Аналоги на Циане дают взвешенную оценку около 18,8 млн ₽ при цене продавца 19,9 млн, то есть выше рынка на 5,7%. Аналоги не учитывают реальное качество ремонта и низкие потолки этой квартиры, зато не видят и проблем с электрикой и вероятной

перепланировкой – эти факторы сдвигают мою оценку вниз от расчёта по аналогам. Итоговый коридор ставлю чуть ниже средней точки оценки по аналогам, ближе к нижней границе диапазона С–F. [ОЦЕНКА]

2.3 Аргументы для торга

- Основные аргументы могут появиться после просмотра. Внимательно изучите наши рекомендации для осмотра объекта. Плохой ремонт, несогласованная перепланировка, оживлённая дорога под окнами и другие недостатки помогают снизить цену.
- Хорошие объекты продаются даже при общем падении спроса, но нужно учитывать текущее состояние вторичного рынка при ключевой ставке 14%.
- Квартира в продаже 107 дней без снижения цены – это уже сигнал, что по заявленной цене покупателя не находят.
- Цена продавца на 5,7% выше расчёта по аналогам Циана – весомый аргумент для обсуждения скидки.
- Реальные потолки 2,55–2,65 м вместо заявленных 3 метров и вероятная несогласованная перепланировка кухни – конкретные основания для снижения цены при осмотре.

3

Анализ дома

Характеристика	Значение	Источник
Тип дома	Многоквартирный	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Серия (типовой проект)	индивидуальный проект	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Серия (типовой проект)	II-14 данные расходятся	[ФАКТ] prawdom.ru
Год постройки	1957	[ФАКТ] ГИС ЖКХ + prawdom.ru, Авито, каталог домов
Год реконструкции	1957	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Стены	Кирпичные	[ФАКТ] prawdom.ru + Авито, каталог домов
Каркас	Кирпичный	[ФАКТ] prawdom.ru
Перекрытия	Железобетонные	[ФАКТ] prawdom.ru
Фундамент	Бетонные столбы	[ФАКТ] prawdom.ru
Этажей	4	[ФАКТ] prawdom.ru + Авито, каталог домов
Подъездов	4	[ФАКТ] prawdom.ru
Квартир	48	[ФАКТ] prawdom.ru
Мусоропровод	есть	[ФАКТ] prawdom.ru
Высота этажа	320 см	[ФАКТ] prawdom.ru
Высота потолка, м	2.55-2.65	[ФАКТ] prawdom.ru
Состояние	Исправный	[ФАКТ] ГИС ЖКХ + prawdom.ru
Общая площадь дома	2552.6 м² (жилая 2552.6 м²)	[ФАКТ] ГИС ЖКХ

Характеристика	Значение	Источник
Общая площадь дома	2552 м2 данные расходятся	[ФАКТ] prawdom.ru
Категория	муниципальный	[ФАКТ] prawdom.ru
Управляющая организация	ГБУ "ЖИЛИЩНИК РАЙОНА МАРФИНО", ОГРН 5147746334181, договор с 09.04.2015	[ФАКТ] ГИС ЖКХ + prawdom.ru
Управляющая организация	ГБУ «Жилищник района Марфино» данные расходятся	[ФАКТ] prawdom.ru + prawdom.ru
Накопление на капремонт	На счете регионального оператора	[ФАКТ] prawdom.ru
Кадастровый номер дома	77:02:0017002:1006	[ФАКТ] ГИС ЖКХ + prawdom.ru
Район	Марфино	[ФАКТ] prawdom.ru
Материал внутренних стен	Стены кирпичные	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Стадия жизненного цикла	Эксплуатация	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Способ управления	УО	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Обязанность формировать фонд капремонта	Обязанность формирования фонда возникает с момента запуска КР в регионе	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Ресурсоснабжающие организации	АО "МОСВОДОКАНАЛ", АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ", ООО "Газпром межрегионгаз Москва", ПАО "МОЭК"	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Карточка ГИС ЖКХ обновлена	12.09.2026	[ФАКТ] ГИС ЖКХ
Газоснабжение	газ в доме есть (поставщик — Газпром межрегионгаз Москва), на фото видна газовая разводка и колонка или счётчик	[ФАКТ] [ФОТО] ГИС ЖКХ, фото
Лифт	нет, 4 этажа	[ФАКТ] объявление, паспорт дома
Реновация	не удалось установить, проверить по адресу на портале mos.ru	[ОЦЕНКА]

Основа — ГИС ЖКХ, карточка обновлена 12.09.2026: состояние исправное, аварийным дом не признан, управляет ГБУ «Жилищник района Марфино» по договору с 2015 года. Данные prawdom по конструкциям и капремонту — справочные, план приведён по состоянию на 2016 год, сроки могли сдвинуться. Износ и дата его оценки в паспорте отсутствуют, поэтому техническое состояние нужно смотреть по отчётам УК и лично.

Риски и вопросы по дому

- Серия дома — источники расходятся (ГИС ЖКХ: индивидуальный проект; prawdom.ru: II-14). [ФАКТ]
- Капремонт по программе в ближайшие 3 года: 5 видов работ. [ФАКТ]

Особенности: индивидуальный проект либо II-14 (источники расходятся)

- **Плюс:** Кирпичные стены и железобетонные перекрытия: хорошая звукоизоляция между квартирами, негорючие конструкции, ресурс несущих элементов далеко не исчерпан. [ФАКТ] [ОЦЕНКА]
- **Плюс:** Малоквартирный дом: 48 квартир на 4 подъезда, около 12 на подъезд — спокойный трафик в подъезде и предсказуемые соседи. [ФАКТ]
- **Плюс:** Дворовая застройка конца 1950-х: зелёный двор, детская и спортивные площадки, парковка во дворе. [ФАКТ] [ФОТО]

- **Минус:** Потолки по справочнику 2,55–2,65 м — для сталинки невысокие, ощущения «трёхметровых» из описания не будет. [\[ФАКТ\]](#)
- **Минус:** Нет лифта при 4 этажах: коляска, два самоката и продукты — каждый день пешком. Для семьи с четырёхлетним ребёнком это ежедневная нагрузка. [\[ФАКТ\]](#) [\[ФОТО\]](#)
- **Минус:** Дома этого периода часто имеют тесные прихожие и один совмещённый санузел — на четверых с утренним пиком узко. [\[ОЦЕНКА\]](#) [\[ФОТО\]](#)
- **Минус:** Есть мусоропровод: при работающих клапанах на этажах возможны запахи и насекомые; уточнить, заварен он или используется. [\[ФАКТ\]](#) [\[ОЦЕНКА\]](#)
- **Ресурс:** Кирпич с железобетонными перекрытиями при поддержанной кровле и коммуникациях служит ещё десятки лет; критичны крыша и стояки, а не несущие стены. [\[ОЦЕНКА\]](#)

Капремонт, реновация, аварийность

- **Крыша и фасад в плане.** По плану на 2024–2026 годы значатся ремонт крыши и фасада. Для квартиры на последнем этаже это ключевой пункт: до ремонта протечки возможны, после — возможна пыль и работы в подъезде. [\[ФАКТ\]](#)
- **Электрика и газ дома.** В тот же период заявлены ремонт внутридомовых систем электроснабжения и газоснабжения, а также стояков канализации. Стоит узнать в УК, что уже выполнено фактически. [\[ФАКТ\]](#)
- **Фонд у регионального оператора.** Взносы копят на счёте регионального оператора: сроки определяет город, собственники на них влияют слабо. Долг прежнего владельца по капремонту перейдёт к покупателю. [\[ФАКТ\]](#) [\[ОЦЕНКА\]](#)
- **Аварийным не признан.** По ГИС ЖКХ состояние исправное, дом в стадии эксплуатации. Признаков аварийности в реестрах нет. [\[ФАКТ\]](#)
- **Реновация не подтверждена.** Кирпичные дома индивидуальных проектов в программу обычно не включают, но по адресу это нужно проверить на портале mos.ru: статус влияет и на перспективу, и на цену. [\[ОЦЕНКА\]](#)

План капремонта по данным prawdom (данные ЖКХ на 2016 г): Ремонт внутридомовых систем электроснабжения в 2024-2026 году; Ремонт внутридомовых систем газоснабжения в 2024-2026 году; Замена стояков холодного водоснабжения в 2015-2017 году; Ремонт разводящих внутридомовых магистралей холодного водоснабжения в 2015-2017 году; Замена стояков горячего водоснабжения в 2015-2017 году; Ремонт разводящих внутридомовых магистралей горячего водоснабжения в 2015-2017 году; Ремонт стояков канализации в 2024-2026 году; Ремонт выпусков и сборных трубопроводов системы канализации в 2015-2017 году; Ремонт внутридомовых систем теплоснабжения (с заменой стояков) в 2015-2017 году; Ремонт разводящих магистралей системы теплоснабжения в 2015-2017 году; Ремонт фасада в 2024-2026 году; Ремонт крыши в 2024-2026 году. [\[ФАКТ\]](#)

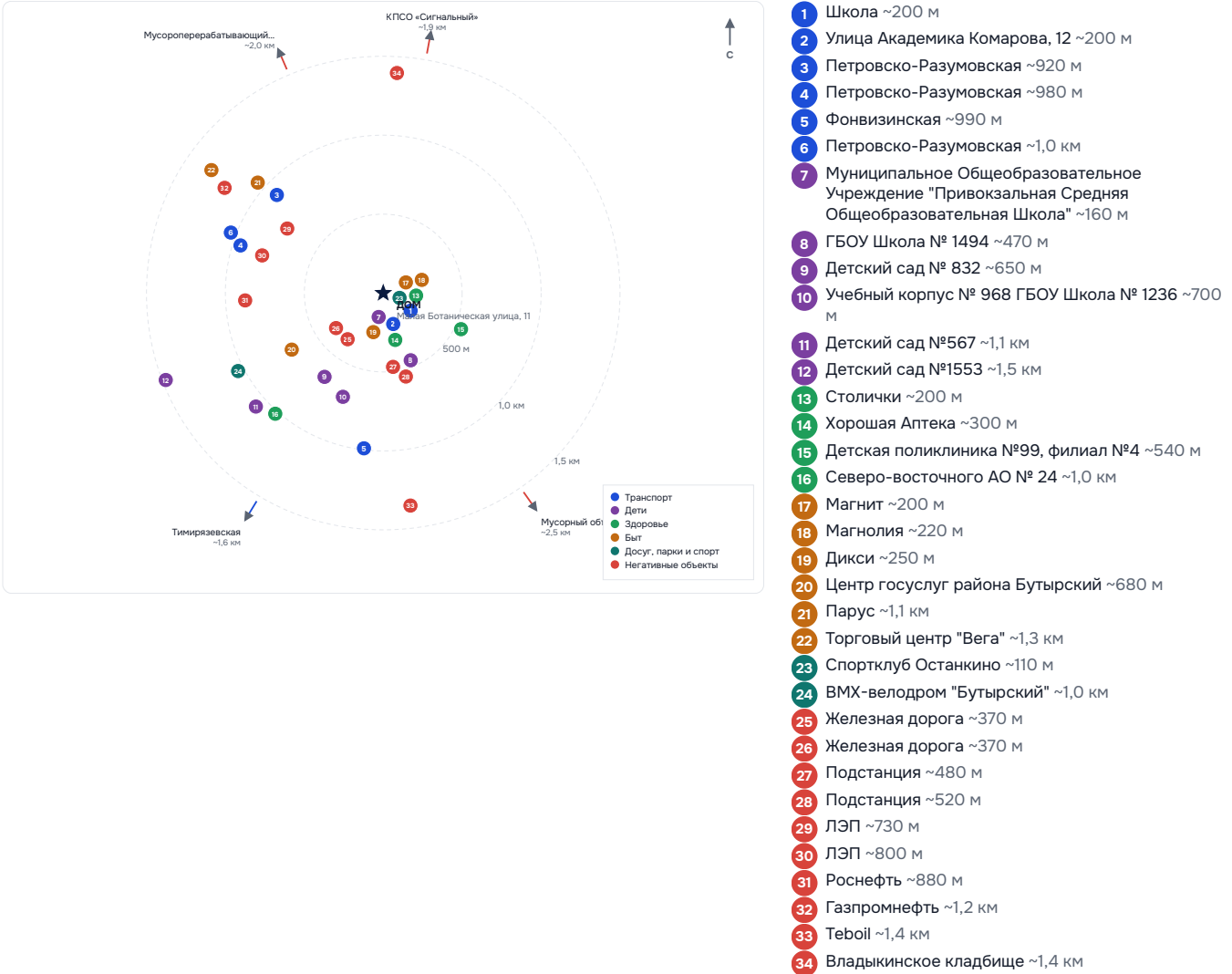
Отзывы

- Отзывов жильцов дома во входных данных нет. Информацию о качестве работы управляющей организации смотрите в отчётах и протоколах собраний в ГИС ЖКХ. [\[ФАКТ\]](#)

Не удалось установить	Где проверить
Фактический физический износ дома и дата его оценки	ГИС ЖКХ, раздел технических характеристик дома; техпаспорт по запросу в управляющей организации
Что из плана капремонта 2024–2026 уже выполнено, особенно крыша	ГБУ «Жилищник района Марфино»: отчёты о выполненных работах и акты, дублируются в ГИС ЖКХ
Долги дома перед ресурсоснабжающими организациями	ГИС ЖКХ, раздел по дому: сведения о задолженности и отчёты УК
Серия дома: индивидуальный проект или II-14	Техпаспорт дома в управляющей организации либо БТИ; влияет на оценку типовых планировок
Включён ли дом в программу реновации	Портал mos.ru, проверка адреса в программе реновации

4 Инфраструктура

Марфино – обжитой зелёный район между Ботаническим садом и железной дорогой: школы, сады, магазины и детская поликлиника в пешей доступности. Основное ограничение локации – метро дальше, чем обещает объявление, и близкая железная дорога.



Схема, а не карта: положение объектов рассчитано по координатам (Google Maps, OpenStreetMap). Кольца — 500 м, 1 км и 1,5 км по прямой; стрелки — объекты дальше. Время пешком = расстояние × 1,25 при 80 м/мин.

Транспорт

№	Объект	По прямой	Пешком	Комментарий
1	Школа (остановка)	~200 м ВЮВ	~3 мин	Остановка в 200 м: с детьми и коляской это рабочий вариант вместо пешего хода до метро. [ФАКТ]
2	Улица Академика Комарова, 12 (остановка)	~200 м ЮЮВ	~3 мин	

№	Объект	По прямой	Пешком	Комментарий
3	Петровско-Разумовская (ж/д станция, мцд)	~920 м СЗ	~14 мин	МЦД в 920 м: удобный выезд в центр и за город без пересадок. [ФАКТ]
4	Петровско-Разумовская (метро)	~980 м ЗСЗ	~15 мин	Ближайшее метро около 980 м, примерно 15 минут пешком — вдвое больше заявленных 7 минут. [ФАКТ]
5	Фонвизинская (метро)	~990 м Ю	~15 мин	Фонвизинская на том же удалении, около 15 минут: альтернативная ветка, это плюс ликвидности. [ФАКТ]
6	Петровско-Разумовская (метро)	~1,0 км ЗСЗ	~16 мин	
→	Тимирязевская (ж/д станция, мцд)	~1,6 км ЮЮЗ	транспорт	
—	Парковка во дворе	во дворе	—	Открытая, по фото машины стоят впритык к дому, проезд узкий — вечером мест может не быть. [ФОТО]

Здоровье

№	Объект	По прямой	Пешком	Комментарий
13	Столички (аптека) Большая Марфинская улица 4	~200 м В	~3 мин	
14	Хорошая Аптека	~300 м ЮЮВ	~5 мин	
15	Детская поликлиника №99, филиал №4 ул. Академика Комарова, 1Г	~540 м ВЮВ	~8 мин	4,2/5 (5) Детская поликлиника в 540 м, рейтинг 4,2 при 5 отзывах — уточните прикрепление по адресу. [ФАКТ]
16	Северо-восточного АО № 24 (детская поликлиника) ул. Яблочкова, 33	~1,0 км ЮЗ	~16 мин	2/5 (4)
→	Городская поликлиника № 6 Филиал № 4 ул. Немчинова, 14	~1,8 км ЗЮЗ	транспорт	2,6/5 (33)
→	Городская клиническая больница имени С.И. Спасокукоцкого Департамента здравоохранения города Москвы ул. Вучетича, 21	~3,1 км ЮЗ	транспорт	3,7/5 (222) Стационар Спасокукоцкого в 3,1 км, рейтинг 3,7 при 222 отзывах: скорая доезжает быстро. [ФАКТ]
→	Поликлиника № 146, Травмпункт 5, 3	~3,4 км ССЗ	транспорт	3,3/5 (4)
→	Городская клиническая больница № 24 Писцовая ул., 10	~3,8 км Ю	транспорт	4,2/5 (243)

Быт

№	Объект	По прямой	Пешком	Комментарий
17	Магнит (супермаркет)	~200 м ВСВ	~3 мин	Три сетевых супермаркета в 200–250 м: повседневные покупки закрыты полностью. [ФАКТ]

№	Объект	По прямой	Пешком	Комментарий
18	Магнолия (супермаркет)	~220 м ВСВ	~3 мин	
19	Дикси (супермаркет)	~250 м ЮЮЗ	~4 мин	
20	Центр госуслуг района Бутырский (мфц) ул. Милашенкова, д. 14	~680 м ЗЮЗ	~11 мин	3,3/5 (64)
21	Парус (тц) Локомотивный проезд 4	~1,1 км СЗ	~17 мин	
22	Торговый центр "Вега" (тц) улица Линии Октябрьской Железной Дороги 2 с2	~1,3 км СЗ	~21 мин	

Досуг, парки и спорт

№	Объект	По прямой	Пешком	Комментарий
23	Спортклуб Останкино Большая Марфинская улица 7А	~110 м ВЮВ	~2 мин	Спортклуб в 110 м: кружки и секции рядом с домом. [ФАКТ]
24	BMX-велодром "Бутырский" (спорт)	~1,0 км ЗЮЗ	~16 мин	
—	Ботанический сад и парк	«рядом» по описанию		Крупная зелёная зона для прогулок с детьми; фактическое расстояние до входа проверьте на карте. [ОБЪЯВЛ.]

Дети

№	Объект	По прямой	Пешком	Комментарий
7	Муниципальное Общеобразовательное Учреждение "Привокзальная Средняя Общеобразовательная Школа" ул. Академика Комарова, 14	~160 м Ю	~3 мин	Школа в 160 м, три минуты пешком, государственная: старший может ходить сам. [ФАКТ]
8	ГБОУ Школа № 1494 Большая Марфинская ул., дом 1 корпус 5	~470 м ЮЮВ	~7 мин	Школа № 1494 в 470 м. Проверьте, к какому корпусу относится адрес по территориальному закреплению. [ФАКТ]
9	Детский сад № 832 ул. Милашенкова, 10Б	~650 м ЮЗ	~10 мин	5/5 (2) Сад № 832 в 650 м, около 10 минут: реально для четырёхлетнего, зачисление уточнять в электронной очереди. [ФАКТ]
10	Учебный корпус № 968 ГБОУ Школа № 1236 ул. Милашенкова, 10В	~700 м ЮЮЗ	~11 мин	Учебный корпус школы № 1236 в 700 м: ещё один вариант для 9-летнего ребёнка. [ФАКТ]
11	Детский сад №567 ул. Яблочкова, 35В	~1,1 км ЮЗ	~17 мин	5/5 (2)
12	Детский сад №1553 Красностуденческий пр-д, 2А	~1,5 км ЗЮЗ	~23 мин	5/5 (1)
—	Детская площадка и спортивная площадка во дворе	во дворе	—	Подтверждены паспортом дома и фото: огороженная площадка со свежим покрытием, скамейки. [ФАКТ] [ФОТО]

Негативные объекты

№	Объект	Расстояние	Влияние
● 25	Железная дорога	~370 м, ЮЗ	Железная дорога в 370 м к юго-западу: с балкона видны пути и проходящие поезда. Шум ночью — главный риск для детского сна, проверять лично в разное время. [ФАКТ] [ФОТО]
● 26	Железная дорога	~370 м, ЮЗ	Второй путь того же направления, эффект тот же: усиливает шумовую нагрузку. [ФАКТ]
● 29	ЛЭП	~730 м, СЗ	ЛЭП 220 кВ в 730 м: вида из окон не портит, но снижает привлекательность квартала. [ФАКТ]
● 34	Кладбище · Владыкинское кладбище	~1,4 км, С	Владыкинское кладбище в 1,4 км: на быт не влияет, но часть покупателей учитывает это при выборе. [ФАКТ]
● →	Промзона · КПСО «Сигнальный»	~1,9 км, С	Промзона со станцией перегрузки отходов в 1,9 км к северу: при северном ветре возможен запах, влияние умеренное. [ФАКТ] [ОЦЕНКА]
● →	Мусорный объект · Мусороперерабатывающий Завод	~2,0 км, ССЗ	Мусороперерабатывающий завод в 2,0 км: опровергает тезис описания про экологию, но на таком удалении эффект эпизодический. [ФАКТ]
● —	Гаражи-ракушки перед балконом	в пределах двора, по фото	Портят вид с балкона и добавляют шум от заезжающих машин; вечером возможны посиделки. [ФОТО]
● —	Плотная парковка у дома	во дворе	Машины впритык к фасаду и узкий проезд: с коляской и детьми маршрут по двору неудобен. [ФОТО]
● 27	Подстанция	~480 м, ЮЮВ	Подстанция 20 кВ в 480 м: на таком удалении на жизнь не влияет. [ФАКТ]
● 28	Подстанция	~520 м, ЮЮВ	Вторая подстанция в 520 м, влияния нет. [ФАКТ]
● 30	ЛЭП	~800 м, ЗСЗ	Линия в 800 м, на квартиру не влияет. [ФАКТ]
● 31	АЗС · Роснефть	~880 м, З	АЗС в 880 м, за пределами слышимости. [ФАКТ]
● 32	АЗС · Газпромнефть	~1,2 км, ЗСЗ	АЗС в 1,2 км, не влияет. [ФАКТ]
● 33	АЗС · Teboil	~1,4 км, Ю	АЗС в 1,4 км, не влияет. [ФАКТ]
● →	Мусорный объект	~2,5 км, ЮВ	Свалка в 2,5 км, влияние минимально. [ФАКТ]
● →	Мусорный объект	~3,6 км, ЗЮЗ	Мусорный объект в 3,6 км, не влияет. [ФАКТ]

Проверено по OpenStreetMap: кладбище — 2 км, промзона — 2 км, мусорный объект — 6 км, лэп — 1 км, подстанция — 0,8 км, железная дорога — 1,5 км, азс — 1,5 км, очистные сооружения — 3 км, магистраль — 1,5 км. Расстояние — до ближайшей границы объекта.

Экология. Соседство с Ботаническим садом и зелёными дворами — плюс, но сектор к северу занят промзоной и объектами обращения с отходами. Тезис описания про экологию нужно принимать с оговоркой. [\[ФАКТ\]](#) [\[ОЦЕНКА\]](#)

Магистралей рядом нет. В радиусе 1,5 км крупных магистралей и очистных сооружений не найдено: основной источник шума — железная дорога. **[ФАКТ]**

Перспективы развития. Район давно сложился, рядом два метро и МЦД. Планы застройки промзоны к северу и графики капремонта стоит уточнять на портале города. **[ОЦЕНКА]**

Не удалось установить	Где проверить
Территориальное закрепление адреса за конкретной школой и корпусом	Портал mos.ru, сервис записи в школу по адресу; уточнить в администрации школы № 1494
Наличие мест в детском саду № 832 на нужный возраст	Электронная очередь на mos.ru, звонок в сад
Прикрепление дома к детской поликлинике № 99	Регистратура филиала на улице Академика Комарова, 1Г; портал mos.ru
Реальный уровень шума от железной дороги ночью	Личный визит вечером и после 23 часов, замер приложением-шумомером при открытом и закрытом окне
Расстояние до входа в Ботанический сад	Проверить пешеходный маршрут на картах, объявление даёт только «рядом»

Вывод по инфраструктуре

Для пары с детьми 4 и 9 лет окружение сильное: государственная школа в трёх минутах, ещё две школы и сад в пешей доступности, детская поликлиника в 540 м, три супермаркета в 250 м, спортклуб у дома и площадки во дворе. Метро и МЦД около 15 минут — пешком реально, но не 7 минут, как в описании. Два минуса для этой семьи: железная дорога в 370 м с видом на пути с балкона и подъём на четвёртый этаж без лифта с коляской и самокатами. **[ФАКТ]** **[ФОТО]**

5 Анализ фотографий



Фото 1. Кухня-гостиная ●

Хорошо
Светлая кухня-гостиная, новый пол, компактная встроенная техника.

Вопросы
Газовая колонка/счётчик и труба открыто идут по стене — похоже на объединение с бывшей кухней без должного согласования.

Проверить
Запросить документы на перепланировку (снос перегородки кухня/комната при газовой плите требует согласования).



Фото 2. Кухня-гостиная, вид на балку ●

Хорошо
Обеденная зона, светло, аккуратная отделка.

Вопросы
Диагональная трещина на потолочной балке/перемычке над проходом — может быть конструктивный элемент несущей стены.

Проверить
Спросить, была ли снесена перегородка между кухней и комнатой, есть ли разрешение на перепланировку с газовой плитой.



Фото 3. Спальня

Хорошо

Отдельная комната, шкаф, окно во двор, старый чугунный радиатор — тёплый.

Вопросы

На потолке заметна **заплата и трещина по шву у окна** — вероятно следы протечки сверху или усадки.

Проверить

Спросить про протечки с крыши/от соседей сверху, посмотреть потолок в сухую и во влажную погоду.



Фото 4. Ванная (совмещённый санузел)

Хорошо

Свежий ремонт, тёплый пол заявлен, стеклянная перегородка, есть окно (естественная вентиляция), место для стиральной машины.

Вопросы

Одна комната совмещённая — на семью с двумя детьми это может быть тесно в час пик.

Проверить

Проверить работу вентиляции и тёплого пола, узнать была ли перенесена сантехника (влияет на статус мокрой зоны).

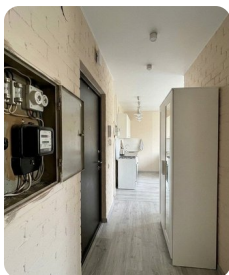


Фото 5. Коридор, электросчётчик ●

Хорошо

Виден электросчётчик и щиток, доступны для проверки.

Вопросы

Щиток открытый, **старые керамические предохранители вместо автоматов** — устаревшая проводка, риск при подключении стиральной машины, чайника и т.п.

Проверить

Уточнить, менялась ли проводка при ремонте 2025 года, замерить нагрузку, попросить показать провода в стене.



Фото 6. Балкон/лоджия, вид ●

Хорошо

Утеплённый балкон с радиатором, свежий пол, растение живёт — значит не холодно.

Вопросы

Вид на гаражи-ракушки и железную дорогу с проходящими поездами — заявленная тишина "слышно только птиц" не соответствует действительности.

Проверить

Оценить реальный уровень шума от поездов в разное время суток, особенно ночью — критично для детского сна.



Фото 7. Фасад и двор

Хорошо

Кирпичный сталинский дом, зелёный двор, есть парковка во дворе.

Вопросы

Ржавые расширенные балконные ограждения, разномастные старые окна на фасаде — визуально дом изношен, штукатурка местами облетела.

Проверить

Уточнить состояние крыши и стояков (год постройки 1957, **лифта нет — 4 этаж без лифта с коляской** и самокатами будет тяжело).



Фото 8. Двор, детская площадка

Хорошо

Огороженная площадка со свежим покрытием, скамейки, деревья, парковка во дворе — удобно для семьи с детьми.

Вопросы

Много машин вплотную к дому, узкий проезд; дом дальше на фото похож на другую серию, не 4-этажный сталинский.

Проверить

Уточнить, это двор именно дома 11, а не соседнего; узнать загруженность парковки вечером.



Фото 9. Подъезд, лестница ●

Хорошо

Каменная лестница крепкая, окно даёт естественный свет на площадке.

Вопросы

Подъезд обшарпанный: облупленная краска, грязные стены, старые обшарпанные двери — не соответствует заявленному «чистый подъезд, интеллигентные соседи».

Проверить

Оценить состояние подъезда лично, узнать про капремонт и лифт (его нет — **4 этаж без лифта с детьми и коляской будет тяжело**).

Итог по фото

Отделка 2025 года свежая и аккуратная, уровень **средний, вполне пригоден для проживания**: новые полы, плитка, встроенная техника. За косметикой видны старая электрика с керамическими предохранителями, вероятное объединение кухни с комнатой при газе, следы протечки в спальне и изношенные фасад с подъездом. [\[ФОТО\]](#)

Фото, которых не хватает

Нет плана квартиры и обмеров БТИ — без них нельзя понять исходную планировку и объём переделок. Не показаны стояки водоснабжения и канализации, вид из окон комнат днём, кухня целиком и потолки во всех помещениях. Именно эти кадры отвечают на вопросы о перепланировке, протечках и реальном шуме.

6 Плюсы и минусы

Плюсы

- **Свежий ремонт 2025 года.** Отделка среднего уровня, но аккуратная и функциональная: новые полы, плитка, встроенная техника и мебель остаются. [\[объявл.\]](#) [\[ФОТО\]](#)
- **Кирпичный дом с хорошей звукоизоляцией.** Толстые кирпичные стены и железобетонные перекрытия дают тишину между квартирами и запас прочности конструкций. [\[ФАКТ\]](#) [\[ОЦЕНКА\]](#)
- **Малоквартирный тихий дом.** 48 квартир на 4 подъезда, спокойный подъездный трафик и предсказуемые соседи. [\[ФАКТ\]](#)
- **Сильная инфраструктура для детей.** Школа во дворе, ещё сад и школы рядом, детская поликлиника в 540 м, площадки и магазины в пешей доступности. [\[ФАКТ\]](#)
- **Зелёный район у Ботанического сада.** Дворовая застройка 1950-х с зелёными дворами, рядом парк и Ботанический сад. [\[ФАКТ\]](#) [\[объявл.\]](#)
- **Свободная продажа без обременений.** Один собственник, никто не прописан, продажа не альтернативная — потенциально более быстрая сделка. [\[объявл.\]](#)
- **Цена ниже бюджета семьи.** 19,9 млн при бюджете 20 млн оставляет запас на возможный торг и непредвиденные расходы. [\[ФАКТ\]](#)

Минусы

- **Нет лифта на 4 этаже.** С коляской, двумя самокатами и продуктами подъём пешком каждый день — заметная нагрузка для семьи с четырёхлетним ребёнком. [\[ФАКТ\]](#) [\[ФОТО\]](#)
- **Только одна изолированная комната.** Кухня-гостиная объединена, отдельных детских комнат не выделить без перепланировки — ключевое требование анкеты не выполняется напрямую. [\[объявл.\]](#) [\[ФОТО\]](#)
- **Железная дорога в 370 м.** Пути видны с балкона, шум может мешать детскому сну — нужно проверять лично днём и ночью. [\[ФАКТ\]](#) [\[ФОТО\]](#)
- **Устаревшая электрика.** Керамические предохранители в щитке при заявленной замене труб — инженерия не соответствует уровню ремонта. [\[ФОТО\]](#)
- **Вероятная несогласованная перепланировка.** Объединение кухни с газовым оборудованием и жилой комнаты обычно не согласуют — риск предписания вернуть перегородку. [\[ФОТО\]](#) [\[ОЦЕНКА\]](#)

- **Дом 1957 года постройки.** Квартира может накопить значительную «юридическую историю», что делает проверку документов сложнее. [\[ФАКТ\]](#) [\[ОЦЕНКА\]](#)
- **Цена выше расчёта по аналогам.** Заявленная цена на 5,7% выше взвешенной оценки по аналогам Циана при 107 днях в продаже. [\[ФАКТ\]](#)
- **Капремонт крыши и фасада в плане.** Дом на последнем этаже под кровлей, ремонт крыши запланирован на 2024–2026 годы — риск протечек до его выполнения. [\[ФАКТ\]](#)

7 Юридические риски и план проверки

Свободная продажа, один взрослый собственник владеет квартирой 2 года, никто не прописан по данным продавца. Дом 1957 года — юридическая история может быть длинной, требует проверки перед задатком.

№	Что проверить	Как и зачем
1	Выписка из ЕГРН и вся история переходов прав	Заказать актуальную выписку и, если возможно, расширенную с историей переходов. Проверить основание текущей собственности и всех предыдущих сделок — короткий срок владения (2 года) повышает интерес к предыдущему переходу.
2	Основание и срок владения	Уточнить, как продавец получил квартиру (купля, наследство, дарение). Если наследство — риск появления других наследников; если менее 3 лет — возможен налоговый мотив занижения цены в договоре.
3	Дети и материнский капитал	Запросить справку об использовании маткапитала при покупке квартиры продавцом. Если капитал использовался, дети должны быть выделены в доли — их отсутствие делает сделку оспоримой.
4	Согласие супруга на продажу	Если продавец состоял в браке на момент покупки или сейчас, запросить нотариальное согласие супруга либо брачный договор, исключающий совместную собственность.
5	Зарегистрированные лица	Запросить единый жилищный документ (ЕЖД) или выписку из домовой книги. Продавец заявляет «никто не прописан» — сверить документом, а не со слов.
6	Дееспособность продавца	Попросить справку из психоневрологического и наркологического диспансера, особенно если продавец в возрасте или сделка идёт через представителя по доверенности.
7	Банкротство продавца	Проверить на Федресурсе (fedresurs.ru) — сделки банкрота могут быть оспорены в течение 3 лет после банкротства.
8	Судебные споры продавца	Проверить Картотеку арбитражных дел (kad.arbitr.ru) и суды общей юрисдикции по месту жительства продавца на предмет споров о квартире или личных долгах.
9	Исполнительные производства	Проверить ФССП (fssp.gov.ru) на долги продавца — при крупных долгах квартира может быть под угрозой ареста или взыскания.
10	Действительность паспорта продавца	Проверить паспорт на сайте МВД по списку недействительных паспортов, сверить с оригиналом при встрече.
11	Долги по ЖКУ и капремонту	Запросить справку об отсутствии задолженности из УК и ГИС ЖКХ. Долг по капремонту переходит к новому собственнику по закону — важно закрыть его до сделки или учесть в цене.

№	Что проверить	Как и зачем
12	Перепланировка кухни-гостиной	Запросить план БТИ и сверить с фактической планировкой. Если объединение кухни с газом не согласовано, требовать либо согласование за счёт продавца, либо снижение цены на стоимость возврата перегородки.
13	Альтернативная (цепочная) сделка	Уточнить у агента, куда переезжает продавец и есть ли встречная покупка — это влияет на сроки и риск затягивания сделки.
14	Расчёты и задаток	Оформлять задаток или аванс письменным соглашением с указанием полной суммы и условий возврата. Не соглашаться на указание в договоре суммы ниже фактической — это риск при оспаривании сделки.

8 Чек-лист для показа

Вопросы продавцу и агенту

1. Точные площади по ЕГРН: жилая, кухня, каждая комната. Проверить на предмет несогласованных перепланировок.
2. Есть ли тёплый пол и какой? В многоквартирных домах разрешён электрический тёплый пол; его наличие хотя бы в санузлах — это плюс.
3. Размер коммунальных платежей, особенно в зимний период. Запросить квитанции.
4. Почему продаёте и где будете жить после продажи? Знают ли о продаже близкие родственники?
5. Почему в описании заявлено 7 минут до метро, если по расстоянию до Петровско-Разумовской выходит около 15 минут пешком?
6. Согласована ли перепланировка кухни-гостиной с газовым оборудованием? Есть ли акт о переустройстве или отметка в БТИ?
7. Когда фактически менялась электропроводка и щиток — на фото видны керамические предохранители старого образца?
8. Что именно заменили из труб: только в санузле или по всей квартире, есть ли документы или чеки?
9. Откуда трещина и заплатка на потолке в спальне — была протечка с крыши, устранена ли причина?
10. Почему в паспорте дома указана высота потолка 320 см с чистовым потолком 2,55–2,65 м, а не заявленные 3 метра?
11. Проводился ли ремонт крыши по плану капремонта 2024–2026 годов, и если нет, когда планируется?
12. Есть ли долг по капремонту или ЖКУ на квартире, можно ли увидеть справку об отсутствии задолженности?
13. Как давно и на каком основании продавец владеет квартирой, использовался ли маткапитал при покупке?
14. Состоит ли продавец в браке, нужно ли согласие супруга на продажу?
15. Кто прописан или был прописан в квартире ранее, можно ли получить архивную выписку из домовой книги?
16. Готов ли продавец подождать альтернативную сделку или уже подобрана встречная покупка?
17. Почему квартира в продаже 107 дней без изменения цены при том, что цена выше аналогов на 5,7%?
18. Остаётся ли вся мебель и техника из описания в цене или потребуются отдельные договорённости?

Проверить руками и глазами

- ☐ **Электрощиток и проводка:** Осмотреть щиток, узнать тип предохранителей (автоматы или керамические вставки), проверить нагрев розеток под нагрузкой.
- ☐ **Стояки водоснабжения и канализации:** Попросить показать стояки в санузле и на кухне, оценить материал труб и следы коррозии или течи.
- ☐ **Потолок в спальне и других комнатах:** Осмотреть заплату и трещину у окна, попросить объяснение причины и убедиться, что кровля отремонтирована.

- ☐ **Окна и подоконники:** Проверить открывание, прилегание створок, отсутствие сквозняков и конденсата на стёклах.
- ☐ **Шум от железной дороги:** Постоять на балконе днём и вечером, оценить уровень шума при открытом и закрытом окне.
- ☐ **Газовое оборудование и вытяжка:** Проверить тягу вытяжки, состояние газовой плиты и подводки газа в объединённом пространстве кухни-гостиной.
- ☐ **Тёплый пол в санузле:** Уточнить тип (электрический), включить и проверить нагрев, спросить про расход электричества зимой.
- ☐ **Подъезд и лестница:** Оценить реальное состояние подъезда, работу освещения, чистоту, наличие пандуса или удобства подъёма с коляской.
- ☐ **Балкон и вид из окон:** Осмотреть состояние балкона, вид на пути и гаражи, оценить реальную освещённость комнат.
- ☐ **Связь и интернет:** Проверить уровень сигнала мобильной связи в квартире, наличие проводного интернета в доме.
- ☐ **Мусоропровод и общие площадки:** Осмотреть площадку на этаже, работоспособность мусоропровода, запах в подъезде.
- ☐ **Парковка и двор:** Оценить плотность парковки у дома, удобство прохода с коляской и самокатами через двор.

Уже без агента и собственника очень рекомендуем поговорить с консьержем (при наличии) или с соседями. Это поможет выявить неблагонадёжных соседей или узнать историю квартиры: живёт ли продавец здесь сам, кто ещё бывает в квартире. Также можно поговорить со старшим по дому и руководителем ТСЖ или управляющей компании.

До задатка

1. Запросить у продавца план БТИ и сверить его с фактической планировкой кухни-гостиной на предмет перепланировки.
2. Осмотреть квартиру повторно в вечернее время, чтобы оценить реальный уровень шума от железной дороги.
3. Запросить выписку из ЕГРН, справки об отсутствии задолженности по ЖКУ и капремонту.
4. Уточнить у УК («Жилищник района Марфино»), что из плана капремонта 2024–2026 годов уже выполнено, особенно по крыше.
5. Обсудить с продавцом снижение цены с учётом расхождений по высоте потолков, электрике и следам протечки.

До сделки

1. **Обязательная юридическая проверка.** Привлечь нотариуса (даже если сделка не нотариальная), профильного юриста, изучить информацию о квартире и продавце в интернете.
2. **Проверка продавца на банкротство и долги.** Федресурс, Картотека арбитражных дел, ФССП — до задатка и ещё раз накануне сделки. Проверка не страхует от банкротства продавца после сделки: финансовый управляющий может оспорить продажу, совершённую за три года до банкротства, а если цена была заметно ниже рыночной — за год. Защищают рыночная цена и прозрачные расчёты.
3. **Дееспособность и воля продавца.** Свежие справки из психоневрологического и наркологического диспансеров; лучше письменно подтвердить, что близкие родственники знают о продаже. Насторожить должны спешка и цена заметно ниже рынка: выясните, почему продавец продаёт и где будет жить.
4. **Прозрачная сделка, как при ипотеке.** Независимая оценка квартиры, проверка объекта, договор у нотариуса и расчёт через банк — аккредитив или сервис безопасных расчётов, деньги продавцу после регистрации права. Если сделку оспорят, так проще доказать рыночную цену и то, что продавец получил деньги.
5. **Вся сумма — в договоре.** Если сделку признают недействительной, продавец обязан вернуть только сумму из договора; то, что передано сверх неё, вернуть будет очень трудно.
6. Получить нотариальное согласие супруга продавца на продажу, если применимо.

На сделке

1. **Свой специалист.** Риелтор или юрист, которого наняли вы и который не получает вознаграждение от продавца.
2. **Продавец лично.** Продавец на сделке сам, а если по доверенности — хотя бы по видеосвязи; хорошо, если рядом близкие родственники.
3. **Передача квартиры.** Подписать акт приёма-передачи с показаниями счётчиков, в день передачи ключей снять квартиру на фото и видео.
4. **Всё фиксировать.** Сохранять переписку и письменно закреплять договорённости на всех этапах переговоров.

После сделки

1. **Запрет регистрации без личного участия.** Заявление через МФЦ или Госуслуги: сделки с квартирой регистрируются только при вашем личном участии — защита от поддельных доверенностей.
2. **Юрист на связи.** Если продавец или его родственники оспорят сделку, сразу к юристу: у добросовестного покупателя есть инструменты защиты, и важно не упустить сроки.

10

Резюме и вывод

Резюме за 30 секунд

Главные плюсы

Инфраструктура для детей. Школа во дворе, сад и поликлиника рядом — сильная база для семьи с детьми 4 и 9 лет. [\[ФАКТ\]](#)

Кирпичный тихий дом. Малоквартирный дом с хорошей звукоизоляцией и свежим ремонтом в квартире. [\[ФАКТ\]](#) [\[ФОТО\]](#)

Цена в рамках бюджета. 19,9 млн при бюджете 20 млн, с возможностью торга до 18–18,7 млн по аналогам. [\[ФАКТ\]](#)

Главные риски

Нет лифта и нет второй детской. Четвёртый этаж без лифта и планировка без второй изолированной комнаты — не решает главный запрос анкеты. [\[ФАКТ\]](#) [\[ОБЪЯВЛ.\]](#)

Железная дорога и шум. Пути в 370 м видны с балкона, риск для детского сна нужно проверять лично. [\[ФАКТ\]](#) [\[ФОТО\]](#)

Скрытая инженерия и перепланировка. Старая электрика и вероятная несогласованная перепланировка кухни под ремонт 2025 года. [\[ФОТО\]](#) [\[ОЦЕНКА\]](#)

Цена и торг

Заявленная цена 19,9 млн ₽ выше расчёта по аналогам на 5,7%. Разумная цель торга — 18–18,7 млн ₽, стартовое предложение имеет смысл начинать от 17,3–17,8 млн ₽.

● Вывод: Рассматривать с оговорками

Инфраструктура для семьи с детьми сильная: школа во дворе, сад, поликлиника и площадки рядом, метро и МЦД в пешей доступности, хоть и дальше заявленных 7 минут. Но железная дорога в 370 м с видом на пути и отсутствие лифта при коляске и самокатах — заметные минусы именно для этой семьи. Планировка не даёт выделить вторую детскую без перепланировки, что противоречит ключевому запросу анкеты.

Юридическая проверка. Дому 69 лет и собственник владеет квартирой всего 2 года — нужна серьёзная юридическая проверка истории переходов прав с участием нотариуса и юриста.

11 Источники

- **Объявление Авито № демо** — 9 фотографий, данные на 18.09.2026
- **ГИС ЖКХ — реестр объектов жилищного фонда** — официальная карточка дома в реестре, обновлена 12.09.2026
<https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=c4585b22-700e-4dca-8182-b3ed57143f23&typeCode=1>
- **Правдом — паспорт дома** — паспорт дома; капремонт — данные ЖКХ на 2016 г
https://prawdom.ru/dom.php?hm=botanicheskayam.77_11
- **Окружение: Google Maps, OpenStreetMap** — координаты, названия, рейтинги и число отзывов на дату разбора
- **OSM** — кладбища, промзоны, ЛЭП, железные дороги, АЗС, магистрали, мусорные объекты
<https://www.openstreetmap.org>
- **Циан — предложения в радиусе** — 27 объявлений в радиусе 1 км; цены предложения, не сделок
<https://www.cian.ru>
- **Банк России — ключевая ставка** — 14% на 17.09.2026
https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/
- **Расчёты сервиса** — цена за м², расстояния по прямой (haversine), время пешком ×1,25 / 80 м/мин, оценка по аналогам
- **ГИС ЖКХ** — долги дома перед поставщиками, отчёты УК, протоколы собраний
<https://dom.gosuslugi.ru>
- **Росреестр / Госуслуги** — выписка ЕГРН
<https://www.gosuslugi.ru>
- **Федресурс** — банкротство продавца
<https://fedresurs.ru>
- **ФССП** — исполнительные производства
<https://fssp.gov.ru>
- **Картотека арбитражных дел** — суды продавца
<https://kad.arbitr.ru>
- **Программа реновации / капремонта региона** — реновация и график капремонта (Москва)
<https://www.mos.ru/otvet-stroitelstvo/kak-uznat-popadaet-li-dom-v-programmu-renovacii/>

Ограничения разбора

Разбор построен на предоставленных данных объявления, паспорта дома, карт, аналогов и фотографий без выезда на объект и без доступа к оригиналам документов. Часть выводов о перепланировке, электрике и протечке — предположения по фото, требуют личного осмотра и подтверждения документами. Юридическая история продавца и дома проверена не полностью: финальные выводы возможны только после получения выписки ЕГРН, справок из УК и проверки по официальным реестрам.

Задача 20260918-v2-marfino · версия контента 16406c67e4a7 · модели: photo_analysis — claude-5-sonnet, report — claude-5-opus, report.valuation — claude-5-sonnet, report.actions — claude-5-sonnet