



Владивосток, 690014
Некрасовская, 36Б. офис 515.
тел.: 202-54-36
office@ikv-dv.ru

ИНН: 2540221953 ОГРН 1162536074172 ОКВЭД 74.40 ОКПО 033583372 ОКФС 16; ОКОПФ 65

Заключение эксперта № 95/3-21 от 20.08.2021 г.

по вопросу выявления фактических расхождений местоположения границ исследуемых жилых помещений – комнат в многоквартирной квартире, расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-т. Партизанский, д. 12а, с данными учетно-технической документации

Объекты исследования:

1. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:56907 – комната №7;
2. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:56906 – комната №8;
3. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:44500 – 1 комната №9 в 10-комнатной квартире;
4. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:60261 – 1 комната № 12 в 10-комнатной квартире;
5. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:46584 – 1 комната № 13 в 10-комнатной квартире;
6. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:010009:379 – комната № 14

Заказчик: Перерва Юрий Иванович (ИНН 253608705303), в лице финансового управляющего Карась Олега Владимировича (ИНН: 254009887649)

Исполнитель: эксперт общества с ограниченной ответственностью «ИнжкадастрВлад-ДВ» Королёва Анна Геннадьевна

г. Владивосток
2021

Обстоятельства

Задачей эксперта общества с ограниченной ответственностью «ИнжкадастрВлад-ДВ» Королевой Анны Геннадьевны является выявление фактических расхождений местоположения границ исследуемых жилых помещений – комнат в многоквартирной квартире, расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-т. Партизанский, д. 12а, с данными учетно-технической документации, имеющейся в КГКУ «Управление землями и имуществом на территории Приморского края». Эксперт представляет выводы в виде оформленного заключения с составлением планов.

Объекты исследования

1. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:56907 – комната №7, площадь 20,2 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Партизанский, д 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17;
2. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:56906 – комната №8, площадь 18,1 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Партизанский, д 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17;
3. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:44500 – 1 комната №9 в 10-комнатной квартире, площадь 18 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Партизанский, д 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17;
4. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:60261 – 1 комната № 12 в 10-комнатной квартире, площадь 27,6 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Партизанский, д 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17;
5. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:46584 – 1 комната № 13 в 10-комнатной квартире, площадь 18,6 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Партизанский, д 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17;
6. Жилое помещение с кадастровым номером 25:28:010009:379 – комната № 14, площадь 18,7 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Партизанский, д 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17.

Сведения об эксперте

Эксперт: Королева Анна Геннадьевна

Образование:

Высшее: Дальневосточный государственный технический университет – инженер.

Дополнительное:

– Институт развития современных образовательных технологий, г. Москва – Программа повышения квалификации «Правовое обеспечение деятельности организаций. Реформа земельного законодательства», 2015 г.;

– Семинар «Разъяснения существенных изменений земельного и смежного законодательства лета и осени 2016 года», 2016 г.;

– Московский государственный университет геодезии и картографии – Судебная землеустроительная экспертиза, 2018 г.;

– Семинар «Разъяснения ключевых изменений законодательства о земле, постройках, недвижимости, вступивших в силу с 2019 года. Реальные к скорому приятию законопроекты по этим вопросам», 2019 г.;

– Учебный центр МИР «Энергия» – Программа повышения квалификации «Специалист в сфере земельных отношений», 2020 г.

Стаж работы по специальности кадастровый инженер – 7 лет.

Стаж работы по подготовке заключений эксперта – 3 года.

Экспертом рассмотрены следующие документы:

1. Выписка из Единого государственного реестра на жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:56907 – комната №7, от 5 февраля 2021 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра на жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:56906 – комната №8, от 5 февраля 2021 г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра на жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:44500 – 1 комната №9 в 10-комнатной квартире, от 5 февраля 2021 г.;
4. Выписка из Единого государственного реестра на жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:60261 – 1 комната № 12 в 10-комнатной квартире, от 5 февраля 2021 г.;
5. Выписка из Единого государственного реестра на жилое помещение с кадастровым номером 25:28:000000:46584 – 1 комната № 13 в 10-комнатной квартире, от 5 февраля 2021 г.;
6. Выписка из Единого государственного реестра на жилое помещение с кадастровым номером 25:28:010009:379 – комната № 14, от 5 февраля 2021 г.;
7. Инвентарное дело № 15731;

Исследовательская часть

Экспертом общества с ограниченной ответственностью «ИнжкадастрВлад-ДВ» Королевой Анной Геннадьевной 17 августа 2021 года был осуществлен выезд по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-т. Партизанский, д. 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17, с целью выявления фактических расхождений местоположения границ исследуемых жилых помещений – комнат в многокомнатной квартире, с данными учетно-технической документации, имеющейся в КГКУ «Управление землями и имуществом на территории Приморского края» – Инвентарного дела № 15731. Экспертом были проведены обмерно-обследовательские работы в отношении следующих жилых помещений со следующими кадастровыми номерами: 25:28:000000:56907 – комнаты №7; 25:28:000000:56906 – комнаты №8; 25:28:000000:44500 – 1 комнаты №9 в 10-комнатной квартире; 25:28:000000:60261 – 1 комнаты № 12 в 10-комнатной квартире; 25:28:000000:46584 – 1 комнаты № 13 в 10-комнатной квартире; 25:28:010009:379 – комнаты № 14, по результатам которых был выполнен план части этажа, на котором расположены данные помещения с фактическими изменениями (см. Приложения А, Б, В).

Выводы

По результатам обмерно-обследовательских работ, экспертом Королевой А.Г. был **установлен факт перепланировки** жилых помещений со следующими кадастровыми номерами: 25:28:000000:56907 – комнаты №7; 25:28:000000:56906 – комнаты №8; 25:28:000000:44500 – 1 комнаты №9 в 10-комнатной квартире, расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-т. Партизанский, д. 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17.

Эксперт представляет следующие фактические расхождения с данными учетно-технической документации – Инвентарного дела № 15731:

1. Комнаты №7, №8 и 1 комната №9 в 10-комнатной квартире объединены и состоят из помещений 1,2,3,4,5 общей площадью 60,6 кв.м;
2. При объединении комнат №7, №8 и 1 комнаты №9 в 10-комнатной квартире, были затронуты места общего пользования, а именно, частично захвачен общий коридор, тамбур у комнаты №7 и частично санузел;
3. В комнатах №7, №8 и 1 комнате №9 в 10-комнатной квартире был произведен снос перегородок:
 - между комнатами №7 и №8,
 - между комнатой №7 и тамбуром,

- между комнатой №8 и 1 комнатой №9 в 10-комнатной квартире (перегородка между комнатами №8 и 1 комнатой №9 в 10-комнатной квартире была возведена (восстановлена) с организацией дверного проема),
- между санузлом и тамбуром смежным с комнатой №7. (см. Приложение Б);
- 4. Организован дверной проем с общего коридора в 1 комнату №9 в 10-комнатной квартире;
- 5. Возведены новые перегородки, отделяющие общий санузел, общий коридор и объединенные комнаты № 7, 8;
- 6. В коридоре между комнатой №15 и общим коридором была смещена перегородка в сторону коридора;
- 7. В общем коридоре возведена перегородка с дверью между комнатами №14, №15 и №16, №17, отсутствующая в инвентарном деле.

Фактическое положение перегородок и помещений приведено в приложении В.

Жилые помещения со следующими кадастровыми номерами: 25:28:000000:60261 – 1 комнаты № 12 в 10-комнатной квартире; 25:28:000000:46584 – 1 комнаты № 13 в 10-комнатной квартире; 25:28:010009:379 – комнаты № 14, расположенные по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-т. Партизанский, д. 12а, кв 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17, эксперту обследовать не удалось, ввиду ограничения в доступе. Эксперт представляет данные согласно Инвентарному делу № 15731:

– 1 комната № 12 в 10-комнатной квартире состоит из двух помещений: основного жилого помещения №1 площадью 18,6 кв.м и вспомогательного помещения № 2 – кухни площадью 9 кв.м. Общая площадь 1 комнаты № 12 в 10-комнатной квартире составляет 27,6 кв.м;

– 1 комната № 13 в 10-комнатной квартире состоит из одного основного жилого помещения общей площадью 18,6 кв.м;

– Комната 14 состоит из одного основного жилого помещения общей площадью 18,7 кв.м.

Приложения

- А. План расположения исследуемых объектов недвижимости;
- Б. План сносимых и возводимых перегородок;
- В. поэтажный план после обследования.
- Г. План БТИ
- Д. Фотоматериал;
- Е. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Ж. Инвентарное дело;

3. Документы эксперта

Эксперт ООО «ИнжКадастрВлад-ДВ»

Королева Анна Геннадьевна



«20» августа 2021 г.