

Финансовый управляющий Горха М.А. Вальганов Алексей Владимирович

119571, г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 46, 3, кв. 10, тел.: +79030078181, эл. почта: modeda@list.ru

Арбитражное дело № А40-51462/21-190-139Ф

Должник: Горх Михаил Александрович

Решение о проведении оценки – 23.08.2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о стоимости имущества, принадлежащего Горху Михаилу Александровичу (СНИЛС 124-083-717 34, ИНН 332706663184, 03.08.1972 г.р., адрес регистрации: респ. Башкортостан, Кугарчинский р-н, с. Максютново, ул. Восточная, д.3, кв.13), являющегося предметом залога:

1 – домовладение по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Горский со, д. Бузаево, ДСК «Марина», уч. 34;

2 – квартира, расположенная по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, г. Дмитровы, мкр. им. Владимира Михалина, д. 40, кв. 44;

3 – квартира, расположенная по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, г. Дмитровы, мкр. им. Владимира Михалина, д. 40, кв. 231

Москва – 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	3
2. ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА В Д. БУЗАЕВО.....	4
2.1. Местоположение.....	4
2.2. Характеристики объектов недвижимости	6
2.3. Фотографии домовладения.....	9
3. ОПИСАНИЕ КВАРТИР В Г. ДМИТРОВ	15
3.1. Местоположение.....	15
3.2. Характеристики объектов недвижимости	17
3.3. Фотографии квартир	17
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА	19
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАРТИР.....	23
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	30
ПРИЛОЖЕНИЕ. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ	31

1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объекты недвижимости	<p>1. Домовладение в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, общая площадь 436,3 кв.м, Московская область, Одинцовский район, Горский со, д. Бузаево, ДСК «Марина», уч.34, кадастровый номер 50:20:0000000:296088; • Земельный участок, земли населенных пунктов, для дачного строительства, площадь 2914 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе дер. Бузаево, уч.34, ДСК "Марина", кадастровый номер 50:20:0040648:8; <p>2. Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Михалина, дом 40, кв. 44, площадью 85,5 кв.м. кадастровый номер 50:04:0010802:611</p> <p>3. Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Михалина, дом 40 кв. 231, площадью 71,7 кв.м, кадастровый номер 50:04:0010802:712</p>
Собственник	Горх Михаил Александрович, дата рождения: 03.08.1972, место рождения: г. Фрунзе Киргизской ССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 124-083-717 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 N 143047, выдан 16.08.2017 отделением УФМС России по гор. Москве в поселке Коммунарка, код подразделения 770-142
Дата определения стоимости	24.08.2022 г

Итоговая величина стоимости объектов недвижимости по состоянию на 24.08.2022 г., составляет:

Объект	Стоимость, руб.
1. Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, назначение: нежилое, общей площадью 436,30 кв. м, с кадастровым номером 50:20:0000000:296088, условный номер 50-50-20/116/2007-232 по адресу: Московская область, Одинцовский район, Горский со, д.Бузаево, ДСК «Марина», уч.34	208 600 000
2. Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 2 194 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0040648:8 по адресу: Московская область, Одинцовский район, Горский со., д.Бузаево, ДСК «Марина», уч.34	
3. квартира № 44, расположенная по адресу: Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, общей площадью 85,5 кв.м., кадастровый номер 50:04:0010802:611	6 400 000
4. квартира № 231, расположенная по адресу: Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, общей площадью 71,7 кв.м., кадастровый номер 50:04:0010802:712	5 700 000
Итоговая стоимость недвижимого имущества	220 700 000

2. ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА В Д. БУЗАЕВО

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Домовладение по адресу: обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе дер. Бузаево, уч.34, ДСК "Марина" в составе, перечисленном в разделе Ошибка! Источник ссылки не найден..

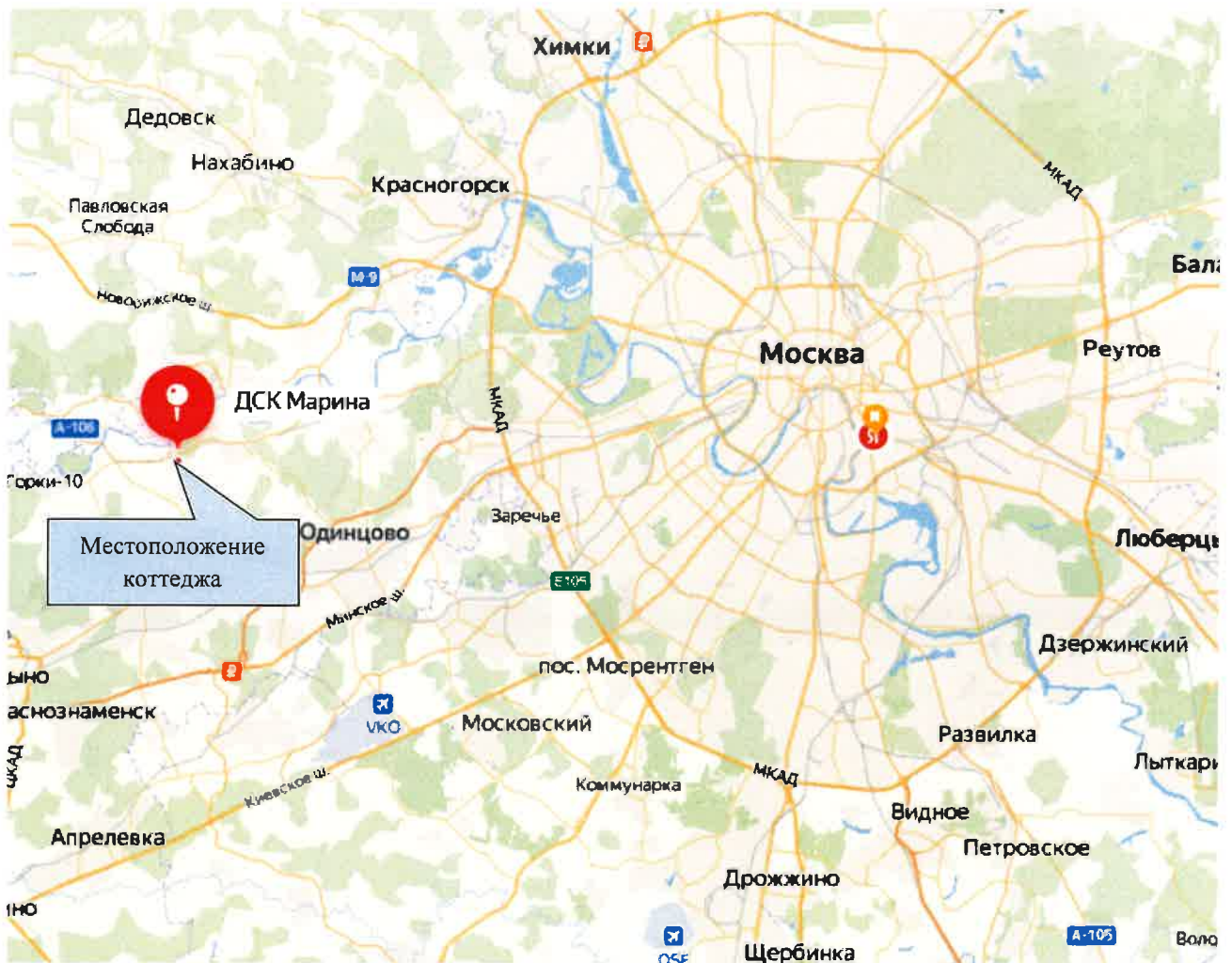


Рисунок 1. Месторасположение жилого дома относительно Москвы

Краткая характеристика Одинцовского городского округа¹

Одинцовский район – муниципальное образование в Московской области, на западе центральной ее части, в границах лесопаркового пояса Москвы. Через территорию района проходят федеральная автомобильная трасса М1 «Беларусь» (Москва – Минск), Можайское шоссе и Рублево-Успенское шоссе. Район пересекает железная дорога белорусского направления. В 5 километрах от города Кубинка расположена авиабаза Кубинка, которая до июля 2009 года являлась аэродромом. Население района – 317 068 человек. Площадь территории района – 124 565 га. Центром муниципального образования является город Одинцово.

Район граничит с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с городскими округами Московской области: Красногорск, Истра, Рузским,

¹ Данные Internet-источника: <https://www.bankgorodov.ru/area/odincovskii-raion>;
https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский_район

Наро-Фоминским. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружала городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО). До присоединения к Москве новых территорий граничит с Ленинским районом.

Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Краткая характеристика д. Бузаево и ДСК «Марина»²

Бузаево — деревня в Одинцовском районе Московской области, расположенная на Рублёво-Успенском шоссе. Входит в состав муниципального образования «сельское поселение Успенское».

Дачно-строительный кооператив «ДСК Марина» находится на 19 км от МКАД, по Рублево-Успенскому шоссе. Запад МО, Одинцовский муниципальный район, Горское сельское поселение. Ближайший к ДСК населенный пункт - посёлок «Горки-2».

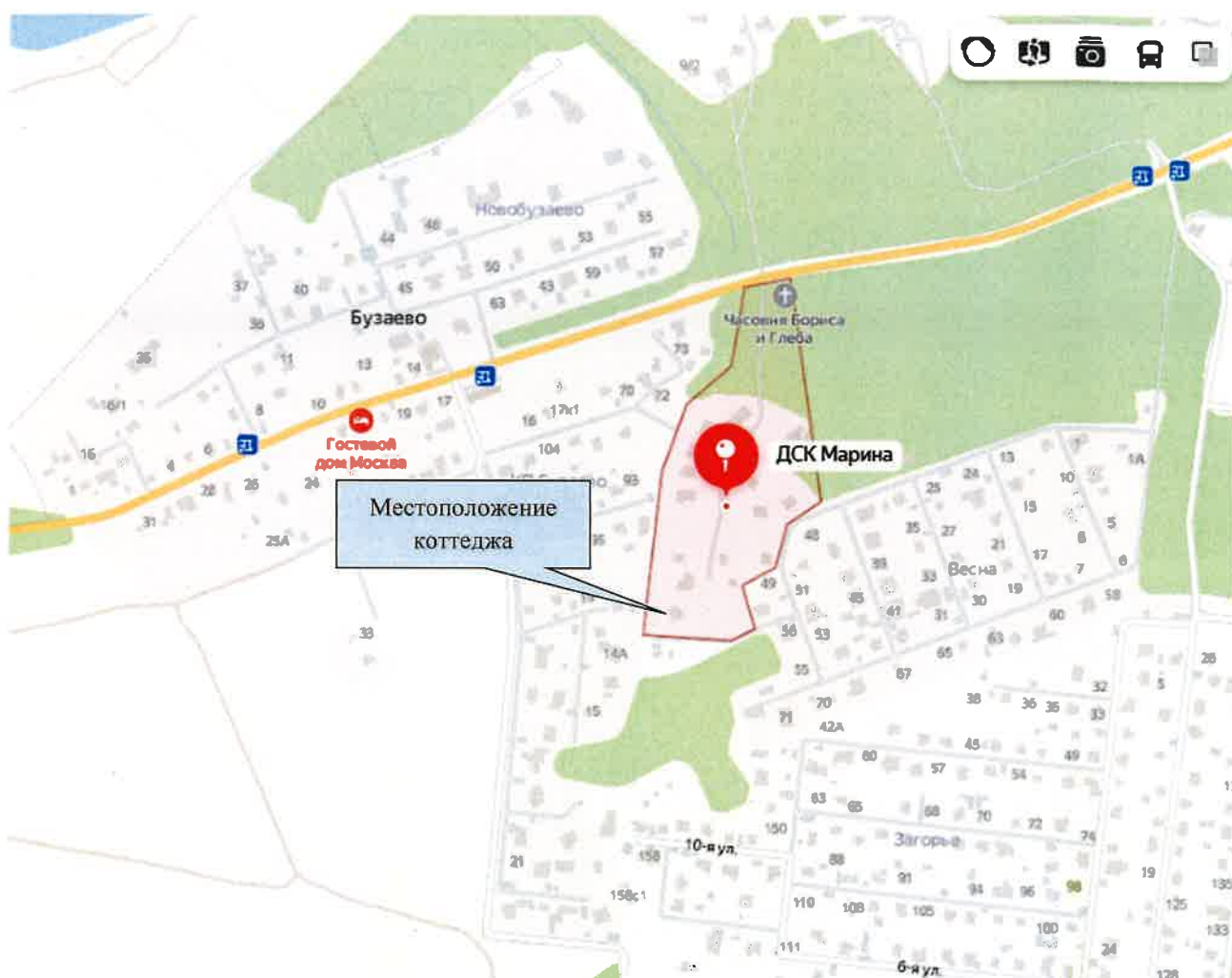


Рисунок 2. Карта расположения объекта коттеджа

² Данные Internet-источника: <https://www.bankgorodov.ru/area/odincovskii-raion;>
https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский_район

От Кольцевой дороги ДСК «Марина» отделяют около 19 километров по Рублево-Успенскому шоссе. Асфальтированные проезды. Близость столицы позволяет сделать дом в ДСК «Марина» постоянным местом жительства.

Окружение объекта недвижимости состоит из отдельно стоящих коттеджей, а также частой растительности, благоприятное окружение, что делает коттедж особо привлекательным в рамках рынка загородной недвижимости.

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Домовладение представляет собой загородную недвижимость с землевладением и домом. Квартиры представляют собой жилую недвижимость. Общие сведения по домовладению и квартирам приведены далее в таблицах.

Таблица 1. Общие сведения по дому

Наименование	Жилое строение без права регистрации проживания
Кадастровый номер объекта	50:20:0000000:296088
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Назначение	нежилое
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, сельский округ Горский, деревня Бузаево
Иное описание местоположения	ДСК "Марина", уч. 34
Удаленность от МКАД	19 км
Направление	Рублево-Успенское шоссе
Площадь объекта, кв.м	436,30
Кадастровая стоимость, руб.	6 954 614,79
Удельная кадастровая стоимость объекта, руб./кв.м	15 939,98
Объем здания, куб.м	2131
Площадь этажей, кв.м	
цоколь	119,80
1 этаж	121,30
2 этаж	119,10
мансарда	76,10
Год постройки	2001
Техническое описание строения	
фундамент	монолитная бетонная плита
наружные стены	монолитный железобетон
перегородки	кирпич
перекрытия	монолитный железобетон
полы	паркет, плитка
проемы оконные	ПВХ
проемы дверные	ПВХ, ворота металлические
внутренняя отделка	штукатурка, покраска, декоративные
коммуникации	электричество, газоснабжение, канализация, водопровод
Правообладатель	Горх Михаил Александрович, дата рождения: 03.08.1972, место рождения: г. Фрунзе Киргизской ССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 124-083-717 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 N 143047, выдан 16.08.2017 отделением УФМС России по гор. Москве в поселке Коммунарка, код подразделения 770-142
Вид права, запись в ЕГРН	Собственность, №50:20:0000000:296088-50/020/2018-3 от 13.03.2018
Ограничение (обременение) права	ипотека

Здание 50:20:0000000:296088 Без координат границ

Московская область, Одинцовский район, Горский с.о., д.Бузаево, ДСК "Марина", уч.34

Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 436,30 кв. м.

Здание 50:20:0000000:296088 Без координат границ

Московская область, Одинцовский район, Горский с.о., д.Бузаево, ДСК "Марина", уч.34

Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 436,30 кв. м.

Информация Услуги

Кадастровый номер: **50:20:0000000:296088**

Кадастровый квартал: **50:20:0000000**

Адрес: **Московская область, Одинцовский район, Горский с.о., д.Бузаево, ДСК "Марина", уч.34**

Наименование: **Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 436,30 кв. м.**

Назначение: **Нежилое здание**

Площадь общая: **436,3 кв. м**

Статус: **Ранее учтенный**

Разрешенное использование: **-**

Информация Услуги

Кадастровая стоимость: **6 954 714,79 руб.**

дата определения: **01.01.2018**

дата утверждения: **-**

дата внесения сведений: **17.01.2019**

дата применения: **-**

Основные характеристики:

количество этажей (в том числе подземных): **2**

количество подземных этажей: **-**

материал стен: **Из прочих материалов**

площадь застройки: **-**

Рисунок 3. Данные о строении с Публичной кадастровой карты ³

Таблица 2. Описание земельного участка, на котором расположен дом

Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	50:20:0040648:8
Тип объекта	земля
Назначение	для дачного строительства
Местоположение	Московская область, р-н Одинцовский, в районе дер. Бузаево
Иное описание местоположения	ДСК "Марина", уч. 34
Удаленность от МКАД	19 км
Направление	Рублево-Успенское шоссе
Площадь объекта, кв.м	2 914,00
Кадастровая стоимость, руб.	7 627 948,66
Удельная кадастровая стоимость объекта, руб./кв.м	2 617,69
Правообладатель	Горх Михаил Александрович, дата рождения: 03.08.1972, место рождения: г. Фрунзе Киргизской ССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 124-083-717 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 N 143047, выдан 16.08.2017 отделением УФМС России по гор. Москве в поселке Коммунарка, код подразделения 770-142
Вид права, запись в ЕГРН	Собственность, №50:20:0040648:8-50/020/2018-2 от 13.03.2018
Ограничение (обременение) права	ипотека

³ <http://pkk5.rosreestr.ru>

Участки 50:20:0040648:8

Земельный участок 50:20:0040648:8 Без координат границ

обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе дер. Бузаево, уч.34, ДСК "Марина"

Для дачного строительства

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	50:20:0040648:8
Кадастровый квартал:	50:20:0040648
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе дер. Бузаево, уч.34, ДСК "Марина"
Площадь уточненная:	2 914 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 627 948,66 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-

Рисунок 4. Земельный участок на Публичной кадастровой карте⁴

2.3. ФОТОГРАФИИ ДОМОВЛАДЕНИЯ



Фото 1



Фото 2

⁴ <http://pkk5.rosreestr.ru>



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

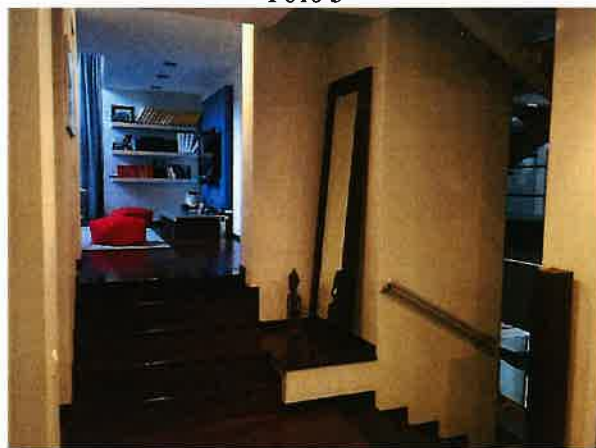


Фото 7



Фото 8

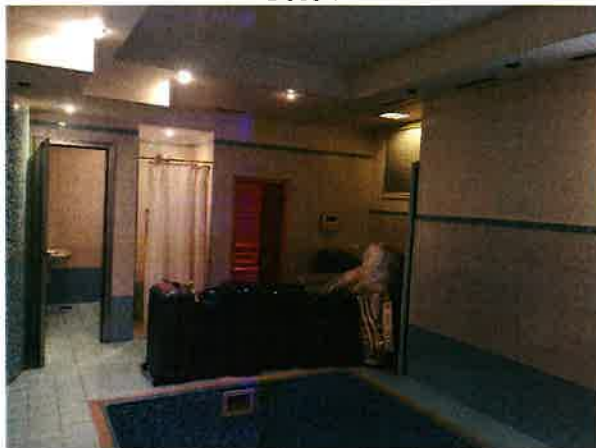


Фото 9



Фото 10



Φοτο 11



Φοτο 12



Φοτο 13



Φοτο 14



Φοτο 15



Φοτο 16



Φοτο 17



Φοτο 18



Φοτο 19



Φοτο 20



Φοτο 21



Φοτο 22



Φοτο 23



Φοτο 24



Φοτο 25



Φοτο 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29

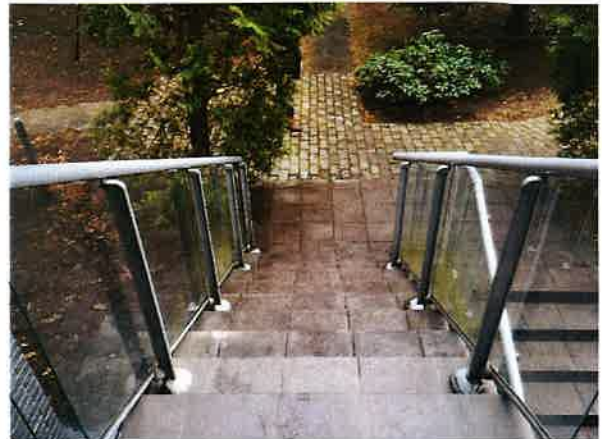


Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40



фото 41



Фото 42

3. ОПИСАНИЕ КВАРТИР В Г. ДМИТРОВ

3.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Квартиры, расположенные по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Михалина, дом 40 кв. 44 и кв. 231

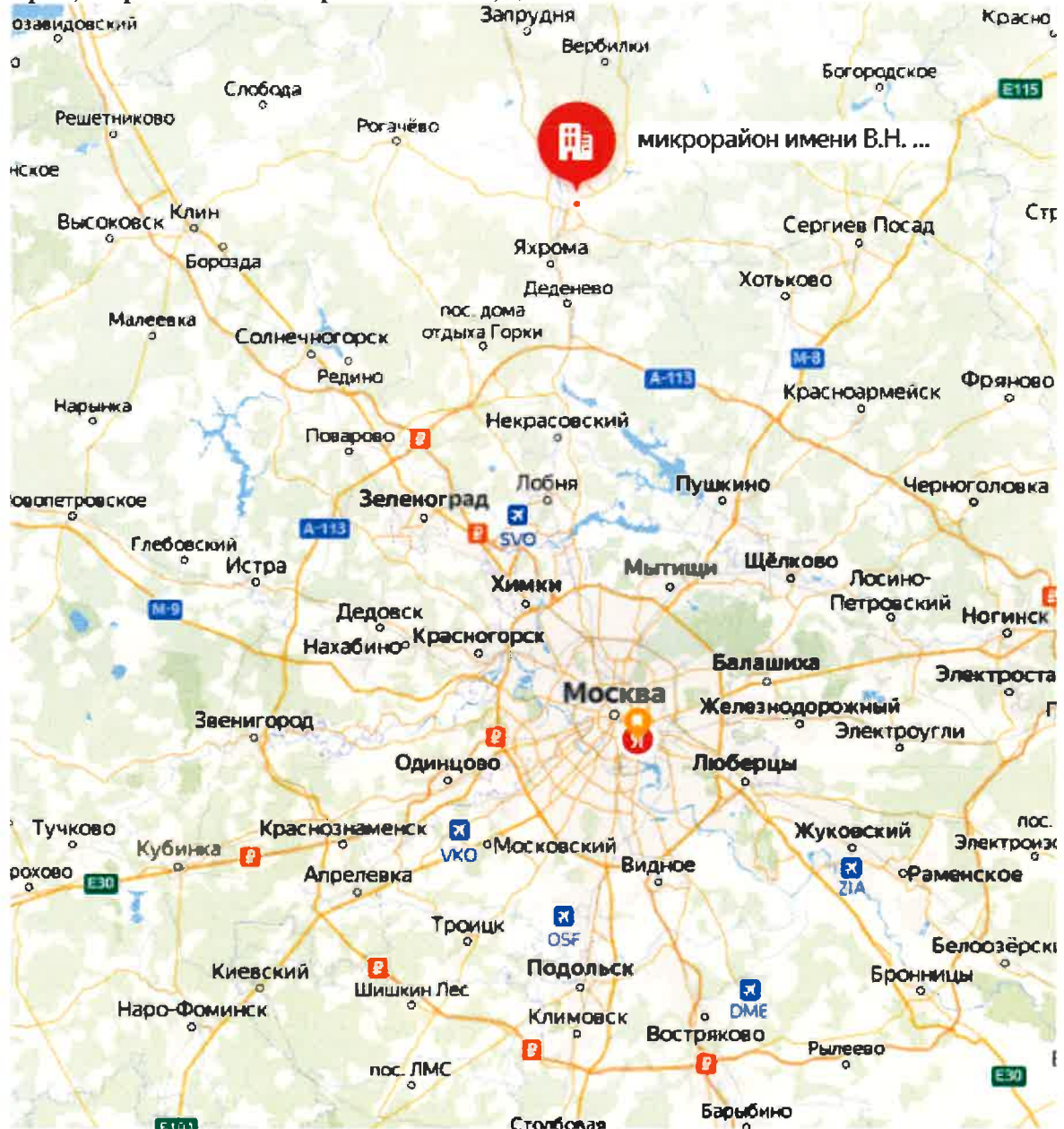


Рисунок 5. Месторасположение квартир относительно Москвы

Краткая характеристика Дмитрова⁵

Дмитров — город в России, в 65 км к северу от центра Москвы (в 50 км от МКАД), Город воинской славы (с октября 2008 года), крупнейший населённый пункт Дмитровского городского округа. Население — 67 499 чел.

⁵ Данные Internet-источника: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Дмитров>

В городе располагается железнодорожная станция Дмитров Савёловского направления. Железнодорожный узел; двухпутная дорога на юг (Москва), однопутная — на север (Дубна) и на восток (Александров).

В Москву ежедневно отправляются около 50 электропоездов, из прибывающих со стороны Москвы примерно 15 следуют до Дубны, 10 до Савёлово, 5 до Талдома, по 4 до Орудьево и Костино. В Дмитрове делает остановку экспресс Москва-Дубна, поезд Москва-Рыбинск не останавливается.

Дмитров находится на пересечении автодорог: А104, А108 и Р112.

В городе имеется автовокзал. Осуществляется автобусное сообщение с близлежащими населёнными пунктами (Икша, Яхрома, Рогачёво, Орудьево, Рыбное, Ларёво, Костино и др.) и с более отдалёнными: Москвой (метро Алтуфьево, порядка 20 автобусов в день), Дубной, Сергиевым Посадом и Хотьково, имеются и внутригородские маршруты. Многие из них дублируются маршрутными такси. Грузовой порт на канале им. Москвы.

Краткая характеристика микрорайона им В.Н.Махалина⁶

Микрорайон имени Владимира Николаевича Махалина (микрорайон №4) возник в конце 80-х годов на исторической окраине города между двумя крупными заводами: Дмитровским экскаваторным заводом (ДЭЗ) и Дмитровским заводом фрезерных станков (ДЗФС).

По ходатайству Народного музея Дмитровской школы №1 с целью увековечения памяти знаменитого земляка, летчика, Героя Советского Союза Владимира Николаевича Махалина, микрорайон в 1988 году был назван в его честь.



Рисунок 6. Карта расположения квартир

От МКАД г. Дмитров удален на 60 км по Дмитровскому шоссе. Развито автомобильное и железнодорожное сообщение с Москвой и соседними городами.

⁶ Данные Internet-источника: <http://dmkray.ru/mikrorajon-vladimira-makhalina.html>

Окружение дома, в котором расположены квартиры, представляет собой многоэтажную городскую жилую застройку, в непосредственной близости расположен сосновый бор, что делает объект привлекательным для проживания.

3.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 3. Описание квартир

Наименование	Квартира 1	Квартира 2
Кадастровый номер объекта	50:04:0010802:611	50:04:0010802:712
Тип объекта	квартира	квартира
Назначение	жилое	жилое
Местоположение	Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, кв.44	Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, кв.231
Площадь объекта, кв.м	85,5	71,7
Этаж расположения	12 / 17	14 / 17
Кадастровая стоимость, руб.	4 741 558,96	4 086 936,57
Удельная кадастровая стоимость объекта, руб./кв.м	55 456,83	57 000,51
Состояние помещения	черновая отделка	черновая отделка
Количество комнат	3	2
Год постройки дома	2017	2017
Материал стен	монолит	монолит
Правообладатель	Горх Михаил Александрович, дата рождения: 03.08.1972, место рождения: г. Фрунзе Киргизской ССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 124-083-717 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 N 143047, выдан 16.08.2017 отделением УФМС России по гор. Москве в поселке Коммунарка, код подразделения 770-142	
Вид права, запись в ЕГРН	Собственность, №50:04:0010802:611-50/004/2018-1 15.02.2018 18:48:03	Собственность, №50:04:0010802:712-50/004/2018-1 15.02.2018 18:43:14
Ограничение (обременение) права	Ипотека, запрещение регистрации	Ипотека, запрещение регистрации

3.3. ФОТОГРАФИИ КВАРТИР



Фото 43



Фото 44



Φοτο 45



Φοτο 46



Φοτο 47



Φοτο 48



Φοτο 49



Φοτο 50

Таблица 4. Описание аналогичных коттеджей и расчет стоимости жилого дома

Характеристики	Ед.изм.	Коттедж	Коттедж №1	Коттедж №2	Коттедж №3	Коттедж №4
Источник		x	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/267134193/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/228898777/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/27112066/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/258503393/
Дата предложения			24.08.2022	24.08.2022	17.08.2022	24.08.2022
Адрес		Московская область, Одинцовский район, Горский округ Бузаево	Московская область, Одинцовский округ; Рублевский коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, ПЖСК Полевье коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Усово село, Усово-Престиж коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок, Севен Хиллс коттеджный поселок
Направление		Рублево-Успенское шоссе	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское
Удаленность от МКАД		19 км	17 км	17 км	11 км	14 км
Площадь дома, кв.м		436	500	350	600	450
Состояние дома		под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью
Площадь земельного участка, кв.м		2 914	1 600	1 500	3 000	2 200
Плотность застройки		0.15	0.31	0.23	0.20	0.20
Наличие бассейна		бассейн	бассейн	бассейн	бассейн	бассейн
Цена предложения, руб.	руб.		299 000 000	227 605 940	290 000 000	288 800 000
Удельная цена предложения	руб./кв.м	x	598 000	650 303	483 333	641 778
Корректировки на характеристики сделки						
Передаваемые имущественные права			право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		598 000	650 303	483 333	641 778
Условия реализации			цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Поправка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		478 400	520 242	386 667	513 422
Корректировки на характеристики объекта						
Местоположение						
Адрес		Московская область, Одинцовский район, Горский округ Бузаево	Московская область, Одинцовский городской округ; Рублевский коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, ПЖСК Полевье коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Усово село, Усово-Престиж коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок, Севен Хиллс коттеджный поселок
Направление		Рублево-Успенское шоссе	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское
Удаленность от МКАД		19 км	17 км	17 км	11 км	14 км

Характеристики	Ед.изм.	Коттедж	Коттедж №1	Коттедж №2	Коттедж №3	Коттедж №4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0
Физические характеристики						
Площадь дома, кв.м		436	500	350	600	450
Корректировка	%		2.0%	-3.0%	5.0%	0.0%
Корректировка	руб./кв.м		9 568	-15 607	19 333	0
Состояние дома	кв.м	под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью	Под ключ с мебелью
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0
Наличие бассейна		бассейн	бассейн	бассейн	бассейн	бассейн
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0
Сумма корректировок по характеристикам объекта	руб./кв.м		9 568	-15 607	19 333	0
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		488 000	504 600	406 000	513 400
Удельная стоимость дачи с земельным участком	руб./кв.м	478 000				
Стоимость дачи с земельным участком	руб.	208 600 000				

Передаваемые имущественные права. Все коттеджи продаются на праве собственности. Поправка не применялась.

Условия продажи (торг) принимается в размере -20% на основании данных анализа рынка.

Так по данным исследования⁷ на вторичном рынке величина дисконта зависит от договоренности продавца с покупателем, в среднем скидка составляет от 10% до 20%. Это связано с тем, что многие объекты выставлены по завышенной цене. Ввиду того, что рассматриваемый коттедж относится к сегменту премиальной загородной жилой недвижимости значение корректировки берется по расширенному значению интервала. Корректировка применялась для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение. Все выбранные объекты расположены в направлении Рублево-Успенского шоссе, на удалении 10-20 км. Поправка не требуется.

Корректировка на площадь. Объекты большой площади менее ликвидны, поэтому стоимость единицы площади таких объектов ниже, чем небольших.

Объекты большой площади менее ликвидны, поэтому стоимость единицы площади таких земельных участков ниже, чем небольших.

Корректировка на площадь определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости -2021» под ред. Лейфера Л.А.

Поправка на площадь определялась по формуле:

$$\text{Поправка} = \left(\frac{\text{Площадь объекта недвижимости}}{\text{Площадь аналогичного объекта}} \right)^{-0,152} - 1,$$

Рассчитанные величины поправки на площадь для каждого коттеджа приведены в расчетной таблице.

Корректировка на состояние отделки. Рассматриваемый коттедж и сопоставимые объекты находятся в состоянии готовой отделки «под ключ» с мебелью. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие бассейна. Рассматриваемый коттедж и выбранные для расчета стоимости коттеджи имеют бассейны в составе домовладения, в этой связи корректировка не применялась.

⁷ Источник: <https://www.irn.ru/news/145470.html>

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАРТИР

Для определения стоимости 2-х квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Михалина, дом 40, кв. 44 и кв. 231, был проведен мониторинг цен предложений на похожие квартиры в домах сопоставимого качества в близи расположения рассматриваемых квартир.

В итоге было выбрано 5 объектов, которые располагаются в одном районе в сопоставимых домах. При этом, отбирались квартиры, в которых отсутствует отделка, потому что фактор наличия ремонта скорректировать достоверно в текущих условиях практически невозможно.

Расположение квартир и сопоставимых объектов приведено на карте:

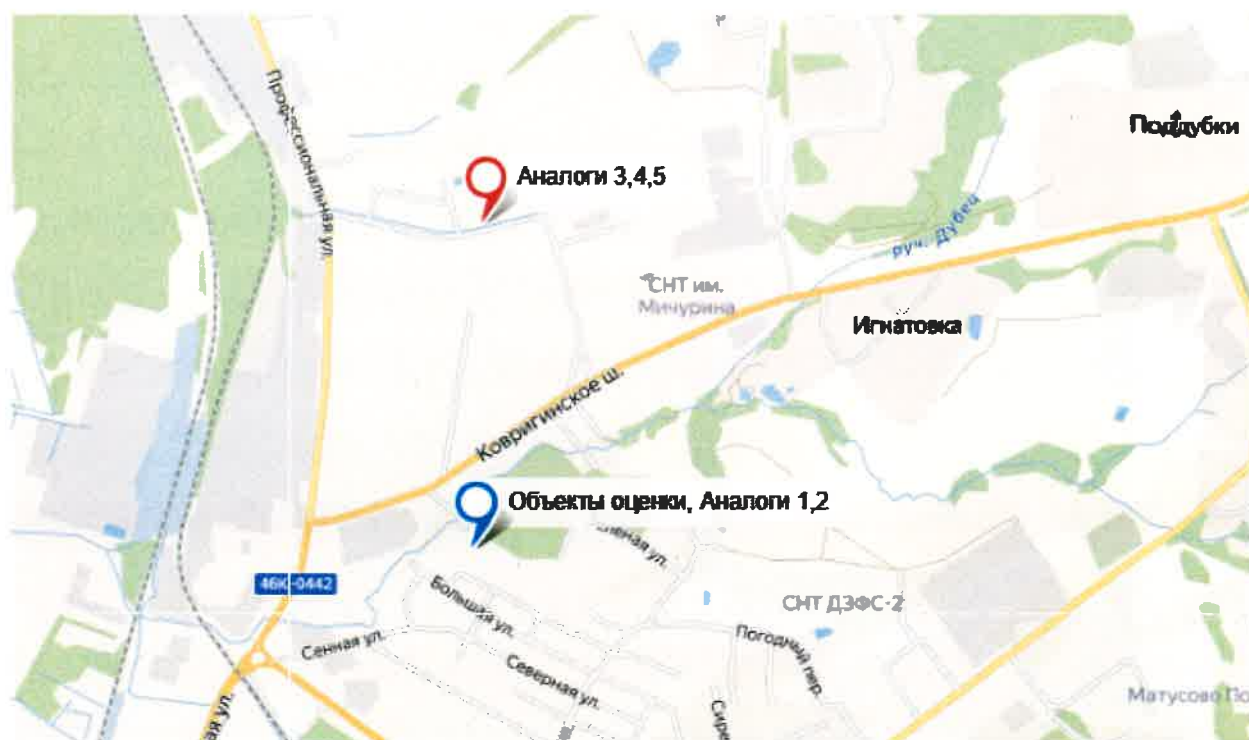


Рисунок 8. Расположения коттеджа и аналогичных объектов

Определение стоимости квартир приведено в таблицах далее:

Таблица 5. Описание сопоставимых квартир и расчет стоимости квартир площадью 85,5 кв. м

Характеристики	Ед.изм.	Квартира	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4	Квартира №5
Источник		x	https://domclick.ru/cag/d/sale_flat_1543781_209	https://domclick.ru/cag/d/sale_flat_1562888_831	https://dmitrov.cian.ru/sale/flat/271894681/	https://dmitrov.cian.ru/sale/flat/276115600/	https://dmitrov.etagi.com/realty/755375/
Дата предложения			24.08.2022	24.08.2022	24.08.2022	24.08.2022	24.08.2022
Адрес		Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, кв.44	Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Дмитров, ул. Спасская, д. 6а
Год постройки дома		2017	2017	2017	2018	2018	2018
Материал стен		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Общая площадь, кв.м	кв.м	85,50	53	46	71	79	77
Этаж / Этажность		12 / 17	1 / 17	17 / 17	12 / 16	5 / 15	6 / 16
Состояние отделки		черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка
Количество комнат		3	1	1	2	2	2
Цена предложения, руб.			5 150 000	4 500 000	5 699 000	6 500 000	6 450 000
Удельная цена предложения	руб./кв.м	x	97 170	97 954	80 042	82 697	84 314
Корректировки на характеристики сделки							
Передаваемые имущественные права			право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		97 170	97 954	80 042	82 697	84 314
Условия реализации			цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Поправка	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		93 283	94 036	76 840	79 389	80 941
Корректировки на характеристики объекта							
Местоположение							
Адрес			Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Дмитров, ул. Спасская, д. 6а
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Физические характеристики							
Материал стен		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит

Характеристики	Ед.изм.	Квартира	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4	Квартира №5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Этаж расположения		12 / 17	1 / 17	17 / 17	12 / 16	5 / 15	6 / 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Общая площадь	кв.м	85,5	53,0	45,9	71,2	78,6	76,5
Корректировка	%		-9%	-11%	-3%	-2%	-2%
Корректировка	руб./кв.м		-8 265	-10 676	-2 680	-1 285	-1 728
Количество комнат		3	1	1	2	2	2
Стоимость кв.м.							
квартиры с указанным количеством комнат		148 000	165 000	165 000	152 000	152 000	152 000
Корректировка	%		-10%	-10%	-3%	-3%	-3%
Корректировка	руб./кв.м		-9 611	-9 689	-2 022	-2 089	-2 130
Отделка помещений		черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Сумма корректировок по характеристикам объекта	руб./кв.м		-17 876	-20 364	-4 703	-3 375	-3 858
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		75 400	73 700	72 100	76 000	77 100
Удельная стоимость квартиры	руб./кв.м	74 900					
Стоимость квартиры	руб.	6 400 000					

Таблица 6. Описание сопоставимых квартир и расчет стоимости квартиры площадью 71,7 кв. м

Характеристики	Ед.изм.	Квартира	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4	Квартира №5
Источник		x	https://domclick.ru/sale/d/sale_flat_1543781	https://domclick.ru/sale/d/sale_flat_1562888	https://dmitrov.cian.ru/sale/flat/271894681/	https://dmitrov.cian.ru/sale/flat/276115600/	https://dmitrov.etagi.com/realty/755375/
Дата предложения			24.08.2022	24.08.2022	24.08.2022	24.08.2022	24.08.2022
Адрес		Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, кв.231	Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Дмитров, ул. Спасская, д. 6а
Год постройки дома		2017	2017	2017	2018	2018	2018
Материал стен		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Общая площадь, кв.м	кв.м	71,70	53	46	71	79	77
Этаж / Этажность		14 / 17	1 / 17	17 / 17	12 / 16	5 / 15	6 / 16
Состояние отделки		черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка
Количество комнат		2	1	1	2	2	2
Цена предложения, руб.			5 150 000	4 500 000	5 699 000	6 500 000	6 450 000
Удельная цена предложения	руб./кв.м	x	97 170	97 954	80 042	82 697	84 314
Корректировки на характеристики сделки							
Передаваемые имущественные права			право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		97 170	97 954	80 042	82 697	84 314
Условия реализации			цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Поправка	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		93 283	94 036	76 840	79 389	80 941
Корректировки на характеристики объекта							
Местоположение							
Адрес			Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, мкр р имени В.Н. Махалина, 40	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А	Дмитров, ул. Спасская, д. 6а
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Физические характеристики							
Материал стен		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%

Характеристики	Ед.изм.	Квартира	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4	Квартира №5
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Этаж расположения		14 / 17	1 / 17	17 / 17	12 / 16	5 / 15	6 / 16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Общая площадь	кв.м	71.7	53.0	45.9	71.2	78.6	76.5
Корректировка	%		-6%	-8%	0%	2%	1%
Корректировка	руб./кв.м		-5 312	-7 780	-104	1 428	1 024
Количество комнат		2	1	1	2	2	2
Стоимость кв.м. квартиры с указанным количеством комнат		152 000	165 000	165 000	152 000	152 000	152 000
Корректировка	%		-8%	-8%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		-7 350	-7 409	0	0	0
Отделка помещений		черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Сумма корректировок по характеристикам объекта	руб./кв.м		-12 661	-15 189	-104	1 428	1 024
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м		80 600	78 800	76 700	80 800	82 000
Удельная стоимость квартиры	руб./кв.м	79 800					
Стоимость квартиры	руб.	5 700 000					

Передаваемые имущественные права. Квартиры передаются на праве собственности, корректировка не требуется.

Условия продажи (торг) принимается в размере -4% на основании данных анализа рынка.

Так по данным исследования⁸ в Подмосковье, по информации «Мегаполис-Сервиса», квартиры в мае покупали со скидкой 5-7%. При этом в конце мая – в начале июня уровень скидок и в Подмосковье, и в Новой Москве сократился до 3-5% на фоне снижения цен. Значение корректировки берется по среднему значению интервала. Корректировка применялась для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение. Все квартиры находятся в одном районе, поправка не требуется.

Корректировка на год постройки и материал стен. Как рассматриваемые квартиры, так и выбранные сопоставимые квартиры расположены в монолитных многоквартирных домах, 2017-2018 г.г. постройки. Корректировка не применялась.

Корректировка на этаж. Стоимость квартир, расположенных на разных этажах не различается значительно, в этой связи корректировка на этаж не применялась.

Корректировка на площадь. Объекты большой площади менее ликвидны, поэтому стоимость единицы площади таких объектов ниже, чем небольших.

Объекты большой площади менее ликвидны, поэтому стоимость единицы площади таких земельных участков ниже, чем небольших.

Корректировка на площадь определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости -2021» под ред. Лейфера Л.А.

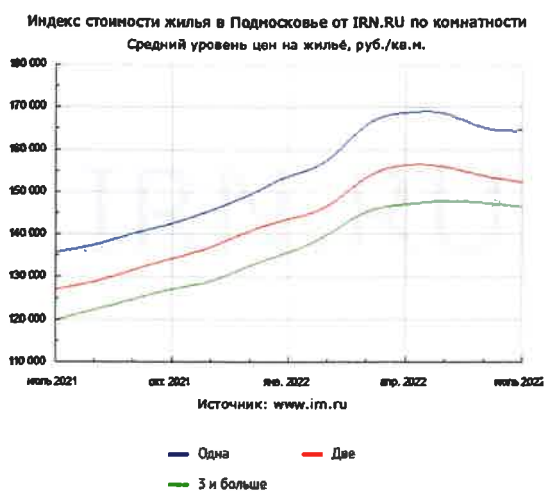
Поправка на площадь определялась по формуле:

$$\text{Поправка} = \left(\frac{\text{Площадь объекта недвижимости}}{\text{Площадь аналогичного объекта}} \right)^{-0,194} - 1,$$

Рассчитанные величины поправки на площадь для каждой квартиры приведены в расчетной таблице.

Корректировка на количество комнат. Удельная стоимость квартир разной комнатности отличается, к примеру 1-к квартиры стоят в пересчете на кв. м. дороже чем 2-к и 3-к. В этой связи применяется корректировка на основании данных исследования стоимости жилья в Московской области по состоянию на июль 2022 года.

⁸ Источник: <https://www.irm.ru/articles/41816.html>



Цены на жильё по комнатности	Средняя стоимость руб./кв.м.
Однокомнатные квартиры	165 000
Двухкомнатные квартиры	152 000
Трёхкомнатные квартиры	148 000

Рисунок 9. Данные исследования irn.ru по стоимости квартир разной комнатности

Корректировка на состояние отделки. Все квартиры находятся в состоянии черновой отделки. Корректировка не применялась.

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоговая стоимость объектов недвижимости составила:

Объект	Стоимость, руб.
1. Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, назначение: нежилое, общей площадью 436,30 кв. м, с кадастровым номером 50:20:0000000:296088, условный номер 50-50-20/116/2007-232 по адресу: Московская область, Одинцовский район, Горский со, д.Бузаево, ДСК «Марина», уч.34	208 600 000
2. Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 2 194 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0040648:8 по адресу: Московская область, Одинцовский район, Горский со., д.Бузаево, ДСК «Марина», уч.34	
3. квартира № 44, расположенная по адресу: Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, общей площадью 85,5 кв.м., кадастровый номер 50:04:0010802:611	6 400 000
4. квартира № 231, расположенная по адресу: Московская область, г. Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д. 40, общей площадью 71,7 кв.м., кадастровый номер 50:04:0010802:712	5 700 000
Итоговая стоимость недвижимого имущества	220 700 000

ПРИЛОЖЕНИЕ.
ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО "Геодезия и кадастр"

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ
(ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ)**

на "Жилое строение без права регистрации проживания"

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	сельский округ
	наименование	Горский
Населённый пункт	тип	деревня
	наименование	Булаево
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	ДСК "Марина", уч.34	

Условный номер	50-50-20/116/2007-232
Кадастровый номер	50:20:0000000:296088

Техническое описание составлено по состоянию на "10" апреля 2017 года

Генеральный директор

М.П.

Григорьев С.А.
(подпись И.П.)

СОДЕРЖАНИЕ

№№	Наименование раздела	№ стр.
I	Общие сведения	3
II	Сведения о проекте/объекте	4
III	Ситуационный план	5
IV	Паспортные планы и экспликация	6-13
V	Техническое описание строения	14

I. Общие сведения

Основная характеристика:	общая площадь	<u>436.3</u>	<u>кв.м.</u>
		<small>(м²)</small>	<small>(единица измерения)</small>
Этажность строения:		<u>2</u>	
Строительный объем:		<u>2131</u>	<u>куб.м.</u>
			<small>(единица измерения)</small>
Год постройки (введение в эксплуатацию):		<u>2001</u>	

Назначение здания нежилое

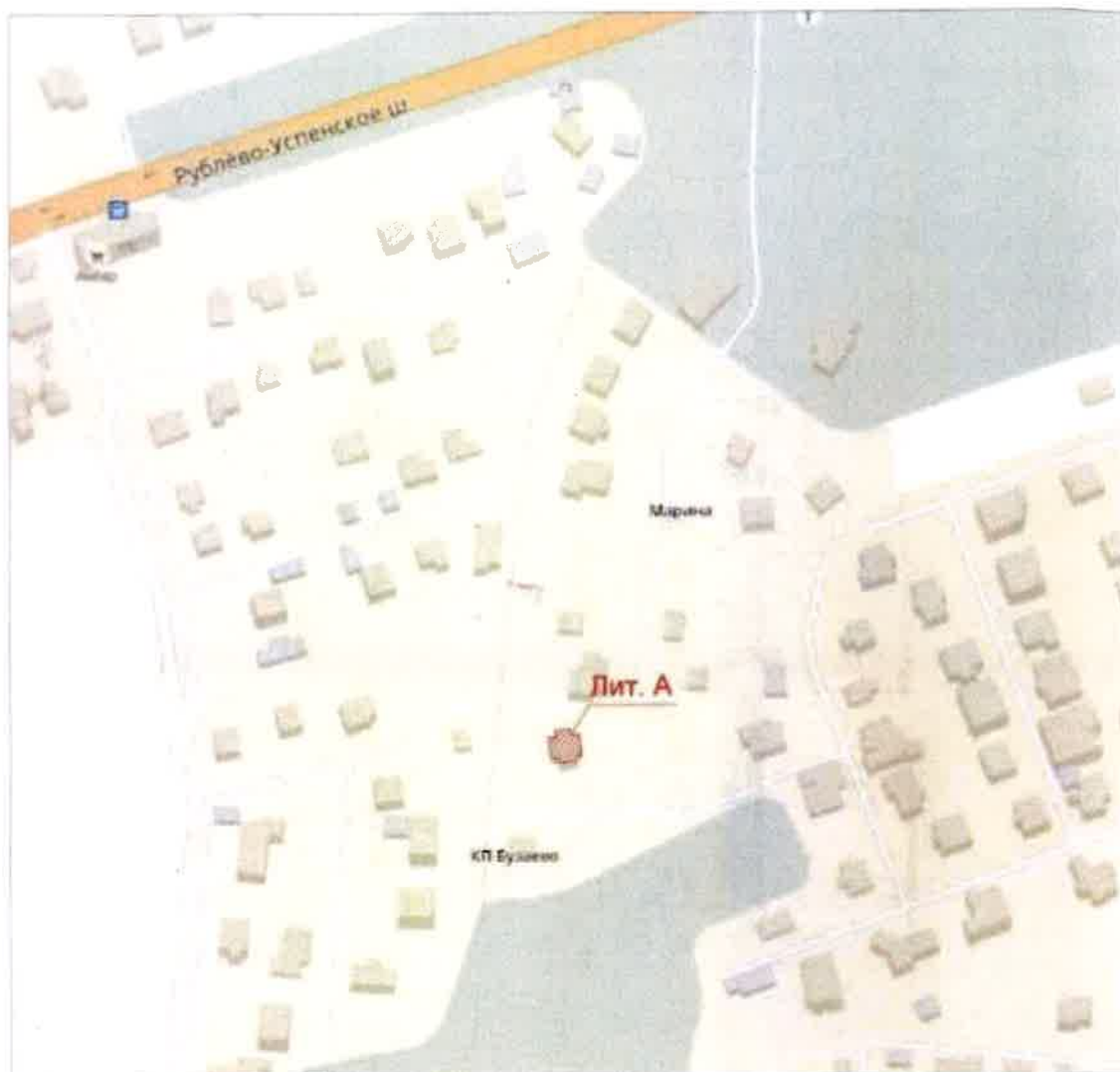
(жилое, нежилое)

Примечание "Жилое строение без права регистрации проживания"

Дополнительные характеристики:

жилые комнаты:			
жилая площадь		<u>150.6</u>	<u>кв.м.</u>
		<small>(м²)</small>	<small>(единица измерения)</small>
количество		<u>6</u>	
		<small>(шт.)</small>	
нежилые комнаты:			
количество		<u>27</u>	
		<small>(шт.)</small>	

III. Ситуационный план объекта недвижимости



Условные обозначения:



Контур нежилого здания, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, Горской с/п. д. Бузаево, ДСК "Марина", уч. 34
Лит. А

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Адрес (местонахождение) здания: Московская обл., Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево,
ДСК "Марина", уч. 34

цокольный этаж



АДРЕС: Московская обл., Одинцовский р-н,
Горский с.о., д. Бузаево, ДСК "Марина", уч.34

ОБЪЕКТ: нежилое здание

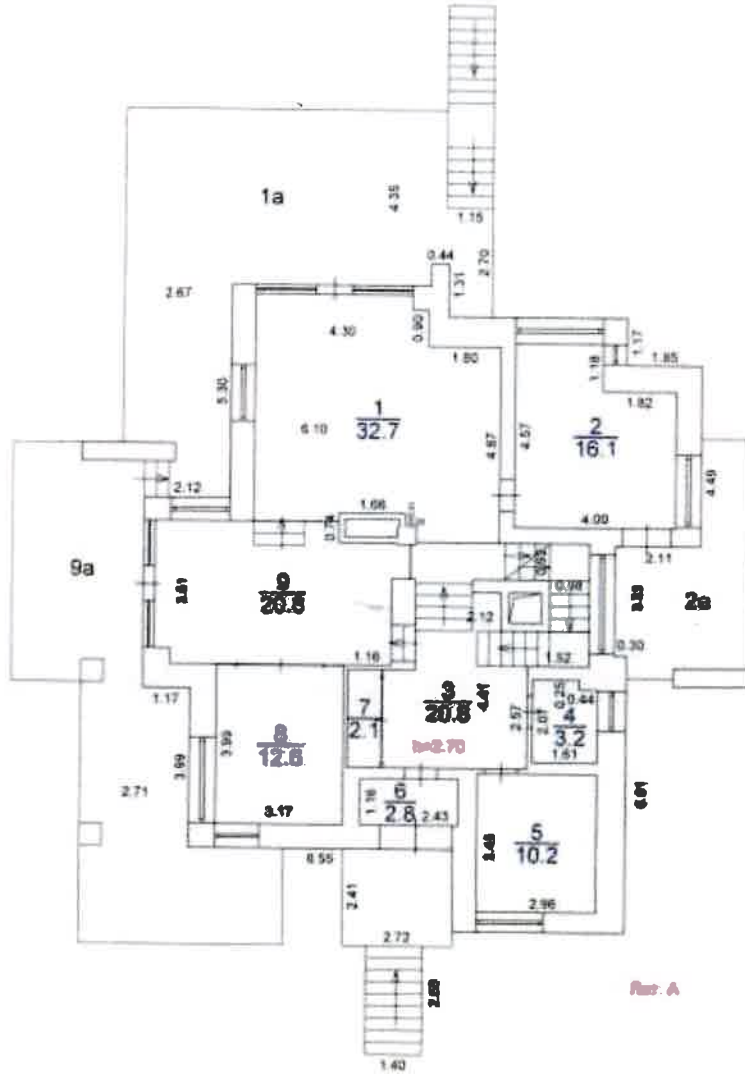
ЛИСТ	ЛИСТОВ
1	8

План цокольного этажа

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Адрес (местонахождение) здания: Московская обл., Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево,
ДСК "Марина", уч. 34

этаж I



Лист А

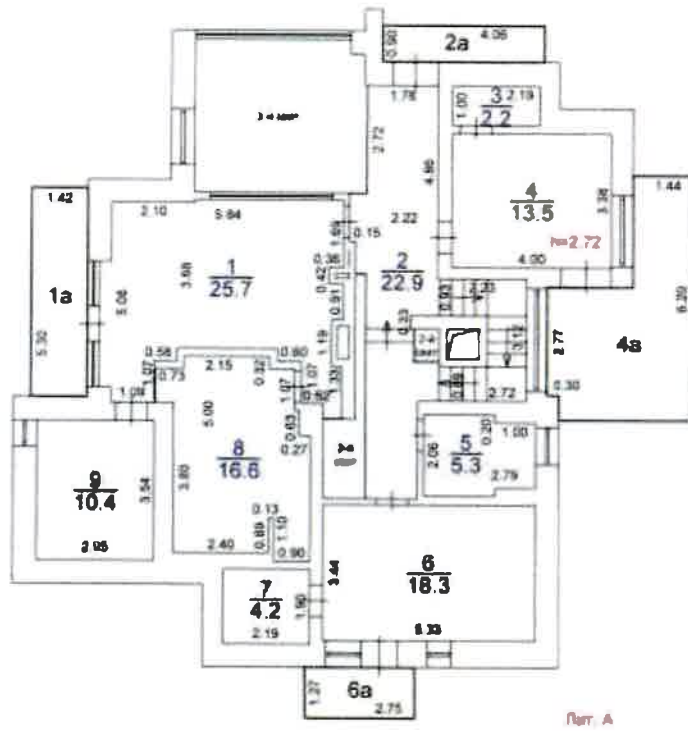
АДРЕС: Московская обл., Одинцовский р-н,
Горский с.о., г. Бузаево, ДСК "Марина", уч.34

ОБЪЕКТ: нежилое здание	ЛИСТ	ЛИСТОВ
	2	5
План 1 этажа		

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Адрес (местонахождение) здания: Московская обл., Одимцовский район, Горский с.о., д. Бузаево,
ДСК "Марина", уч. 34

этаж 2



АДРЕС: Московская обл., Одимцовский р-н, Горский с.о., д. Бузаево, ДСК "Марина", уч.34		
ОБЪЕКТ: нежилое здание	лист	листов
	3	8
План 2 этажа		

**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Адрес (местонахождение) здания: Московская обл., Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево,
ДСК "Марина", уч. 34

цокольный этаж

Диспетчерский пункт	Индекс квартиры	Этаж	Итого	Помещение	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м		Площадь, кв. м	Примечание
						квартиры			
						общая	жилая		
А	цок	1	санузел	2,64	3,0	3,0			
А	цок	2	сауна	2,64	3,8	3,8			
А	цок	3	бассейн	2,64	35,9	35,9			
А	цок	4	коридор	2,79	4,6	4,6			
А	цок	5	котельная	2,79	9,9	9,9			
А	цок	6	подсобная	2,79	4,8	4,8			
А	цок	7	электропитовая	2,79	5,5	5,5			
А	цок	8	коридор	2,79	8,3	8,3			
А	цок	9	гараж	2,79	20,3	20,3			
А	цок	10	подсобная	2,79	23,7	23,7			
			Итого по цокольному этажу:			119,8	119,8		

Адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, Горский с.о., д. Бузаево, ДСК "Марина", уч.34		
Объект: нежилое здание	Лист	Листов
	5	8
Экспликация цокольного этажа		

**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Адрес (местонахождение) здания: Московская обл., Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево,
ДСК "Марина", уч. 34

1 этаж

Литера по плану	номер квартиры, общедомового имущества, подсобных помещений	этаж	номер	Помещения по плану	площадь, кв. м	Площадь, кв. м		доля в балансе, тариф, влад. в долях с кв. фп.и.	Сметная стоимость пересчёта площади по плану	Примечание
						кв. м				
						общая	жилая			
А	1	1		хол	2,70	32,7	32,7			
А	1	1а		балкон	2,70			15,2		
А	1	2		кабинет	2,70	16,1	16,1			
А	1	2а		балкон	2,70			4,0		
А	1	1		коридор	2,70	20,8		20,8		
А	1	4		санузел	2,70	3,2		3,2		
А	1	5		гардеробная	2,70	10,2		10,2		
А	1	6		тамбур	2,70	2,8		2,8		
А	1	7		шкаф	2,70	2,1		2,1		
А	1	8		кухня	2,70	12,6		12,6		
А	1	9		гостиная	2,70	20,8	20,8			
А	1	9а		балкон	2,70			12,5		
				Итого по 1 этажу:		121,3	69,6	51,7	31,7	

АДРЕС: Московская обл., Одинцовский р-н,
Горский с.о., д. Бузаево, ДСК "Марина", уч.34

ОБЪЕКТ: нежилое здание

ЛИСТ

ЛИСТОВ

6

8

Экспликация 1 этажа

**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Адрес (местонахождение) здания: Московская обл., Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево,
ДСК "Марина", уч. 34

2 этаж

Литера по плану	Этаж	Помещение	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м		Специальные требования к устройству полов, стен, перегородок и т.п.	Примечание	
				общая	жилая			
					жилая			подсобная
А	2	1 спальная	2,72	25,7	25,7			
А	2	1а балкон	2,72			2,3		
А	2	2 коридор	2,72	22,9		22,9		
А	2	2а балкон	2,72			1,1		
А	2	3 гардеробная	2,72	2,2		2,2		
А	2	4 спальная	2,72	13,5	13,5			
А	2	4а балкон	2,72			4,8		
А	2	5 санузел	2,72	5,3		5,3		
А	2	6 спальная	2,72	18,3	18,3			
А	2	6а балкон	2,72			1,0		
А	2	7 гардеробная	2,72	4,2		4,2		
А	2	8 санузел	2,72	16,6		16,6		
А	2	9 гардеробная	2,72	18,4		18,4		
		Итого по 2 этажу:		119,1	57,5	61,6	9,2	

АДРЕС: Московская обл., Одинцовский р-н,
Горский с.о., д. Бузаево, ДСК "Марина", уч.34

ОБЪЕКТ: нежилое здание

ЛИСТ

ЛИСТОВ

7

8

Экспликация 2 этажа

**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Адрес (местонахождение) здания: Московская обл., Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево,
ДСК "Марина", уч. 34

мансарды

Этаж по плану	Помещение комната	этаж	номер	назначение/назначение: для комнаты, кухни, коридор, и т.д.	высота, м	Площадь, кв. м				Средняя плотность застройки и площадь квартала, м ²	Примечание
						квотиров		общая	в т.ч.		
						полная	подсобная				
А		манс.	1	санузел	2,71		2,1				
А		манс.	2	спальня	2,71		23,5	23,5			
А		манс.	2а	балкон					1,4		
А		манс.	3	коридор	2,71; 3,02		30,6		30,6		
А		манс.	4	коридор	2,71		4,3		4,3		
А		манс.	5	подсобная	2,71; 4,26		15,6		15,6		
				Итого по мансарде:			76,1	23,5	52,6	1,4	
				Итого по этажу			436,3	150,6	285,7	42,3	

АДРЕС: Московская обл., Одинцовский р-н,
Горский с.о., д. Бузаево, ДСК "Марина", уч.34

ОБЪЕКТ: нежилое здание	ЛИСТ	ЛИСТОВ
	8	8
Экспликация мансарды		

V. Техническое описание строения

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и процесс)	% износа элемента
1	2	3	
1	Фундамент (материал)	монолитная бетонная плита	10
2	Наружные стены (материал)	монолитный железобетон	10
3	Перегородки (материал)	кирпич	5
4	Перекрытия (материал)	монолитный железобетон	10
5	Полы	паркет, плитка	5
6	Проемы оконные	ПВХ	5
7	Проемы дверные	ПВХ, ворота металлические	5
8	Внутренняя отделка	покраска, плитка, штукатурка	5
9	Внешняя отделка	штукатурка, покраска, декоративные	5
10	Электротехническое и санитарно-технические устройства и оборудование:	электричество, газоснабжение, канализация, водопровод (скважина), телефон	5
11	Прочие работы	крыльцо	5

Исполнил	 	Помощник кадастрового инженера Солдатов Е.А. <small>(Должность, Ф.И.О.)</small>
Проверил		Кадастровый инженер Чулпан М.С. <small>(Должность, Ф.И.О.)</small>
Техническое описание выдано	10.09.2017	

Пропишировано и скреплено
печатью

лист (-ов) *14*

Генеральный директор
Григорьев С.А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
13.03.2018	
Кадастровый номер: <u>50:20:0000000:296088</u>	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-20/116/2007-232. Инвентарный номер: НЕТ
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, Горекий с.о., д.Бузаево, ДСК "Мирна", уч. 34
Площадь, м²:	436,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на данном земельном участке, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 436,30 кв. м.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6195577,80
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют
Получатель выписки:	Горь Михаил Александрович
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тумарев П. А.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
13.03.2018	
Кадастровый номер: <u>50:20:0000000:296088</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Горь Михаил Александрович, дата рождения: 03.08.1972, место рождения: г. Фрунзе Киргизской ССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 124-083-717 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 № 143047, выдан 16.08.2017 Отделением УФМС России по гор. Москве в поселке Коммунарка, код подразделения 770-142
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0000000:296088-50/020/2018-3 от 13.03.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка и жилого строения от 20.02.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид: Ипотека	
дата государственной регистрации: 13.03.2018	
номер государственной регистрации: 50:20:0000000:296088-50/020/2018-4	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.03.2018 по 17.02.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Коммерческий банк "Русский ипотечный банк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 5433107271	
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка и жилого строения от 20.02.2018	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тумарев П. А.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

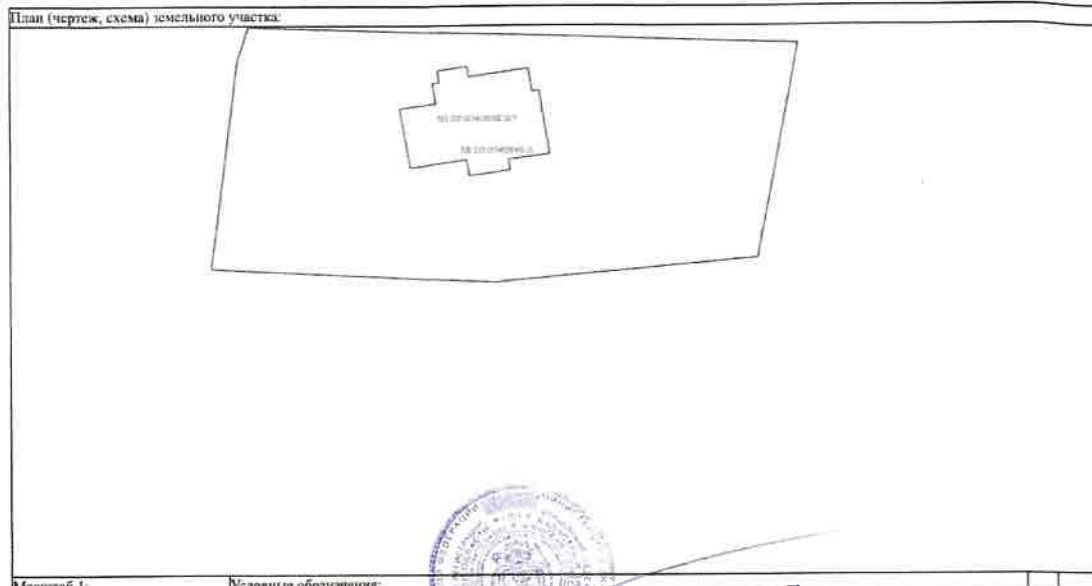
Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
13.03.2018	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	50:20:0040648:8
Номер кадастрового квартала:	50:20:0040648
Дата присвоения кадастрового номера:	10.05.2000
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50-20-7-1-51-34
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе дер. Бузасово, уч.34, ДСК "Марина"
Площадь:	2914 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12908670.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Горк Михаил Александрович
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тумарев П. А.
(подпись государственного специалиста)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
13.03.2018	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	50:20:0040648:8
1. Правообладатель (правообладатели):	1. Горк Михаил Александрович, дата рождения: 03.08.1972, место рождения: г. Фрунзе Киргизской ССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 124-083-717 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 № 143047, выдан 16.08.2017 Отделением УФМС России по г. Москве в поселке Коммунарка, код подразделения 770-142
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0040648:8-50/020/2018-2 от 13.03.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка и жилого строения от 20.02.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 13.03.2018 номер государственной регистрации: 50:20:0040648:8-50/020/2018-3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 13.03.2018 по 17.02.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Коммерческий банк "Русский ипотечный банк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 5433107271 основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка и жилого строения от 20.02.2018
4.1.2.	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 21.12.2016 номер государственной регистрации: 50-50/020-50/999/001/2016-26229/1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.12.2016 по 20.05.2019 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Коммерческий банк "Русский ипотечный банк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 5433107271 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке строения с земельным участком с физическим лицом № 0312714/И от 19.12.2016, удостоверен Гласов Владимир Викторович, нотариус г. Москвы 19.12.2016, реестровый номер 3-3720
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тумарев П. А.
(подпись государственного специалиста)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		<small>(лист общего раздела)</small>		
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки :
13.03.2018				
Кадастровый номер:		50:20:0040648:8		



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тумарев П. А.
<small>(подпись специалиста-эксперта)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>



М.П.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ

Москва, Двадцатое февраля две тысячи восемнадцатого года.

Мы, гражданин РФ Кириленко Сергей Анатольевич, 24.07.1969 года рождения, место рождения: город Кант Киргизской ССР, гражданство: Российская Федерация, пол - мужской, паспорт 45 14 588666, выдан 25.08.2014 ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ПОСЕЛКЕ КОММУНАРКА, код подразделения 770-142, зарегистрированный по адресу: Москва, пос. Коммунарка, д. 11, кв. 4, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны,

и гражданин РФ Горх Михаил Александрович, дата рождения 03.08.1972, место рождения гор. Фрунзе Киргизской ССР, пол мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: 45 18 143047 выдан 16.08.2017 отделением УФМС России по г. Москве в поселке Коммунарка, код подразделения 770-142, зарегистрированный по адресу: Москва, поселение Сосенское, 4-й Зименковский переулок, дом 10, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРОДАВЕЦ** продает **ПОКУПАТЕЛЮ**, а **ПОКУПАТЕЛЬ** приобретает в собственность следующие объекты недвижимого имущества:

- **Земельный участок** для дачного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2914 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево, ДСК «Марина», уч. 34, с кадастровым (или условным) номером 50:20:00406 48:8 (далее – «**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**»);

- Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на дачном земельном участке, назначение: нежилое, общая площадь 436,30 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Одинцовский район, Горский с.о., д. Бузаево, ДСК «Марина», уч. 34, с кадастровым (или условным) номером 50:20:0000000:296088, условный номер 50-50-20/116/2007-232 (далее – «**ЖИЛОЙ ДОМ**»).

2. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка и жилого строения от 25.11.2011, Передаточного акта от 12.12.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.02.2012 года сделана запись регистрации № 50-50-96/005/2012-024, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия 50-АГН 360544, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 03 февраля 2012 года.

3. На **ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** расположен **ЖИЛОЙ ДОМ**.

4. Указанный **ЖИЛОЙ ДОМ** принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка и жилого строения от 25.11.2011, Передаточного акта от 12.12.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.02.2012 года сделана запись регистрации № 50-50-96/005/2012-023, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия 50-АГН 360543, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 03 февраля 2012 года.

5. Стороны оценивают указанные **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** в сумму в размере **260 000 000 (Двести шестьдесят миллионов) рублей**.

Уплата цены, установленной в п. 5 настоящего Договора, осуществляется **ПОКУПАТЕЛЕМ** путем перечисления денежных средств на расчетный счет **ПРОДАВЦА** в следующем порядке:

-30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей **ПОКУПАТЕЛЬ** оплачивает в день подписания Договора за счет собственных средств;

- 230 000 000 (Двести тридцать миллионов) рублей **ПОКУПАТЕЛЬ** оплачивает за счет кредитных средств, выданных КБ «Русский ипотечный банк» (ООО) не позднее 20 дней с даты подписания настоящего Договора.

Обязательства **ПОКУПАТЕЛЯ** по оплате **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЖИЛОГО ДОМА** считаются исполненными в момент зачисления денежных средств в полной сумме на расчетный счет **ПРОДАВЦА**.

Указанные в п. 1 настоящего Договора объекты недвижимого имущества приобретаются **ПОКУПАТЕЛЕМ** у **ПРОДАВЦА** частично за счет собственных средств и частично с использованием кредитных средств в размере 230 000 000 (Двести тридцать миллионов) рублей, предоставленных **ПОКУПАТЕЛЮ** по Договору о предоставлении кредита, заключенному в городе Москве между **ПОКУПАТЕЛЕМ** и **Коммерческим банком «Русский ипотечный банк» (общество с ограниченной ответственностью)**, (место нахождения: 119180, город Москва, улица Большая Полянка, дом 2, строение 2, запись в ЕГРЮЛ внесена Управлением МНС России по Новосибирской области 15.11.2002 года; ОГРН- 1025400001637; ИНН- 5433107271, КПП- 997950001, лицензия на осуществление банковских операций № 1968 выдана 22 июня 2012 года Центральным банком РФ).

Срок кредита составляет 5 лет с момента его предоставления. За пользование кредитом **ПОКУПАТЕЛЬ** уплачивает проценты из расчета процентной ставки 12% процентов годовых, начисляемых ежемесячно на остаток задолженности по кредиту.

6. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ**, приобретаемые **ПОКУПАТЕЛЕМ** по настоящему Договору, будут находиться в залоге у КБ «Русский ипотечный банк» (ООО) с момента государственной регистрации права собственности **ПОКУПАТЕЛЯ** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, а также государственной регистрации ипотеки в силу закона (согласно ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).
7. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК-1** и **ЖИЛОЙ ДОМ**, приобретаемые **ПОКУПАТЕЛЕМ** по настоящему Договору, могут быть после перехода к **ПОКУПАТЕЛЮ** права собственности отчуждены **ПОКУПАТЕЛЕМ** путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива, либо иным способом, лишь с письменного согласия Залогодержателя – КБ «Русский ипотечный банк» (ООО).
8. **ПОКУПАТЕЛЬ** вправе сдавать **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** в аренду, наем, передавать во временное безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться только с письменного согласия Залогодержателя – КБ «Русский ипотечный банк» (ООО).
9. **ПОКУПАТЕЛЬ** вправе регистрироваться сам и регистрировать членов своей семьи, иных лиц в **ЖИЛОМ ДОМЕ** только с письменного согласия Залогодержателя – КБ «Русский ипотечный банк» (ООО).
10. В случае одностороннего отказа **ПОКУПАТЕЛЯ** от совершения сделки на любом этапе ее осуществления, либо отказа Покупателя от предоставления документов для осуществления регистрации перехода права собственности Продавец вправе требовать расторжения настоящего Договора.
При расторжении настоящего Договора по указанному основанию денежные средства, перечисленные **ПОКУПАТЕЛЕМ** к моменту расторжения настоящего Договора, подлежат возврату **ПРОДАВЦОМ** в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора.
Просрочка уплаты **ПОКУПАТЕЛЕМ** любой из сумм, указанных в ст. 5 Договора, на срок более 10 (Десяти) рабочих дней, является существенным нарушением Договора и служит основанием для расторжения Договора по требованию **ПРОДАВЦА** в установленном порядке.
11. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что на **ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**, кроме **ЖИЛОГО ДОМА** иных зданий, строений, сооружений не имеется.
12. Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены Объектов недвижимого имущества, и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.
13. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

14. Стороны договорились о том, что у **ПРОДАВЦА** не возникает право залога на указанный **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ**.
15. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** никому не проданы, не подарены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременены.
16. Согласие супруги Покупателя на приобретение **ЖИЛОГО ДОМА** и **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** по настоящему договору получено.
Жилое строение и Земельный участок, приобретенные Покупателем по настоящему договору, признаются совместной собственностью супругов согласно статье 34 Семейного кодекса Российской Федерации независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.
Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов в силу статьи 35 Семейного кодекса, в том числе оформляемому в виде нотариально удостоверенного согласия.
17. Право собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** переходит от **ПРОДАВЦА** к **ПОКУПАТЕЛЮ** с момента внесения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, соответствующей записи о государственной регистрации перехода права собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ**.
18. Содержание статей 131, 167, 181, 209, 213, 223, 246, 247, 249, 250, 256, 288, 289, 290, 292, 433, 460, 461, 549, 550, 551, 554 – 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 35, 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ, Сторонам настоящего Договора известно и понятно.
19. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь-то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.
20. **ПОКУПАТЕЛЬ** претензий к качеству покупаемых **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЖИЛОГО ДОМА** не имеет.
21. На день подписания настоящего Договора в отчуждаемом **ЖИЛОМ ДОМЕ** никто не зарегистрирован. Третьих лиц, сохраняющих право пользования указанным **ЖИЛЫМ ДОМОМ** в соответствии с действующим законодательством РФ, нет. Ограничения в пользовании **ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ** не имеются.
22. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и размещенного на нем **ЖИЛОГО ДОМА** Стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.
23. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает **ПОКУПАТЕЛЬ**.
24. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и по одному экземпляру выдается **ПРОДАВЦУ** и **ПОКУПАТЕЛЮ**.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПОКУПАТЕЛЬ: Горх Михаил Александрович

Горх Михаил Александрович

(Фамилия, имя, отчество полностью)



(подпись)

ПРОДАВЕЦ: Кириленко Сергей Анатольевич

Кириленко Сергей Анатольевич

(Фамилия, имя, отчество полностью)



(подпись)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Номер регистрационного округа
Произведена государственная регистрация ПРАВА СОБ-ТУ

Дата регистрации 13.03.2018
Число регистраций 50:20:0080648-50/020/2018-2; 50:20:0000000:296028-50/020/2018-3
Подпись Т.М.АЛЕКСАНДРОВА П.А.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Номер регистрационного округа
Произведена государственная регистрация ИПОТЕКА

Дата регистрации 13.03.2018
Число регистраций 50:20:0080648-50/020/2018-2; 50:20:0000000:296028-50/020/2018-4
Подпись Т.М.АЛЕКСАНДРОВА П.А.



Two handwritten signatures in blue ink.

Принято и промульжовано
Лист 2

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление государственного кадастра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.10.2021, поступившего на рассмотрение 14.10.2021, с соблюдением, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137045200			
Кадастровый номер:	50:04:0010802:611		
Номер кадастрового квартала:	50:04:0010802		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Дмитровский, г. Дмитров, мкр. г/п Владимира Махалина, д. 40, кв. 44		
Площадь, м ² :	85,5		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, п/п: этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Баллоточная стоимость, руб.:	4741538,56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:04:0010802:366		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об этикетности жилого помещения к определенной виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный объект недвижимости имеет статус "актуальный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Покупатель/владелец:	Горь Михаил Александрович		

Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности	<p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ С ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ключевой пары: МЭП135212017010000000 Имя файла: Идентификатор 26.08.2021г. 13:03:30г. ил 21.06.2022</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137045200			
Кадастровый номер:	50:04:0010802:611		
1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Горь Михаил Александрович, 03.08.1972, г. Фрунзе Киргизской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 124-083-717 54 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 18 № 143047, выдан 16.08.2017. Отделением УФМС России по гор. Москве в поселке Коммунарка г. Москва, пос. Солоскино, пер. 4-й Зумбавосский, д.10
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:04:0010802:611-50/004/2018-1 15.02.2018 18:48:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU50-12-7124-2016, выдан 30.12.2016, Министерство строительного комплекса Московской области Первоначальный акт, выдан 25.01.2018 Договор участия в долевом строительстве, № Мах-13/63/ФП-РИБ, выдан 13.10.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору участия в долевом строительстве от 13.10.2011 года № Мах-13/63/ФП-РИБ, № 1, выдан 28.01.2013
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	<p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ С ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ключевой пары: МЭП135212017010000000 Имя файла: Идентификатор 26.08.2021г. 13:03:30г. ил 21.06.2022</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.10.2021г. № КУВВ-002/2021-137045200			
Кадастровый номер:		50:04:0010802:611	
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	01.07.2021 14:51:34	
	номер государственной регистрации:	50:04:0010802:611_50/13/2021-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества. № 132169/21СЗ7041-ИП, выдан 21.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	31.07.2021 15:40:00	
	номер государственной регистрации:	50:04:0010802:611_36/112/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (пдп), № 112/89706/0252, 45121.2/02052-ИП, выдан 28.05.2021, Курганское районное отделение судебных приставов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

подпись начальника службы	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	подпись, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ	
	Сертификат: 85767871707445610113070844200076	
	Подпись: Искренно	
	Создан: 2021-07-23 10:21:02	

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
14.10.2021г. № КУВВ-002/2021-137045200				
Кадастровый номер:		50:04:0010802:611		
5.1	вид:	Ипотека в силу закона		
	дата государственной регистрации:	15.02.2018 13:48:00		
	номер государственной регистрации:	50:04:0010802:611-50/004/2018-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.04.2013 с 11.04.2013 на 270 месяцев		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Русский ипотечный банк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 3433107271, ОГРН: 1025400001657		
	основание государственной регистрации:	Соплишение о передаче прав и обязанностей по Договору участия в долевом строительстве от 13.10.2011 год: № Max-4 1/8/УФБ-РФБ, № 1, выдан 28.01.2013, дата государственной регистрации: 01.04.2013, номер государственной регистрации: 50-50-04/028/2013-361		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	6	Завлечение в суд без предъявления иска:	данные отсутствуют	
	7	Сведения о исправлении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об участии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Приобретения и сведения в наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, приобретения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

подпись начальника службы	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	подпись, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ	
	Сертификат: 02010011564444550110370844200076	
	Подпись: Искренно	
	Создан: 2021-07-23 10:21:02	

