



Экспертно-аналитический отчёт №98 от 21.11.2024

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «Москва, п. Первомайское, д. Горчаково, ул. Школьная, д. 1, корп. 2, кв. 51»

Общие сведения по ЕГРН

Документ: КУВИ-999/2022-1515115 от 2022-12-13, Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Вид объекта недвижимости: Помещение

Кадастровый номер: 77:18:0190904:732

Адрес: Москва, п. Первомайское, д. Горчаково, ул. Школьная, д. 1, корп. 2, кв. 51

Площадь: 72 кв.м.

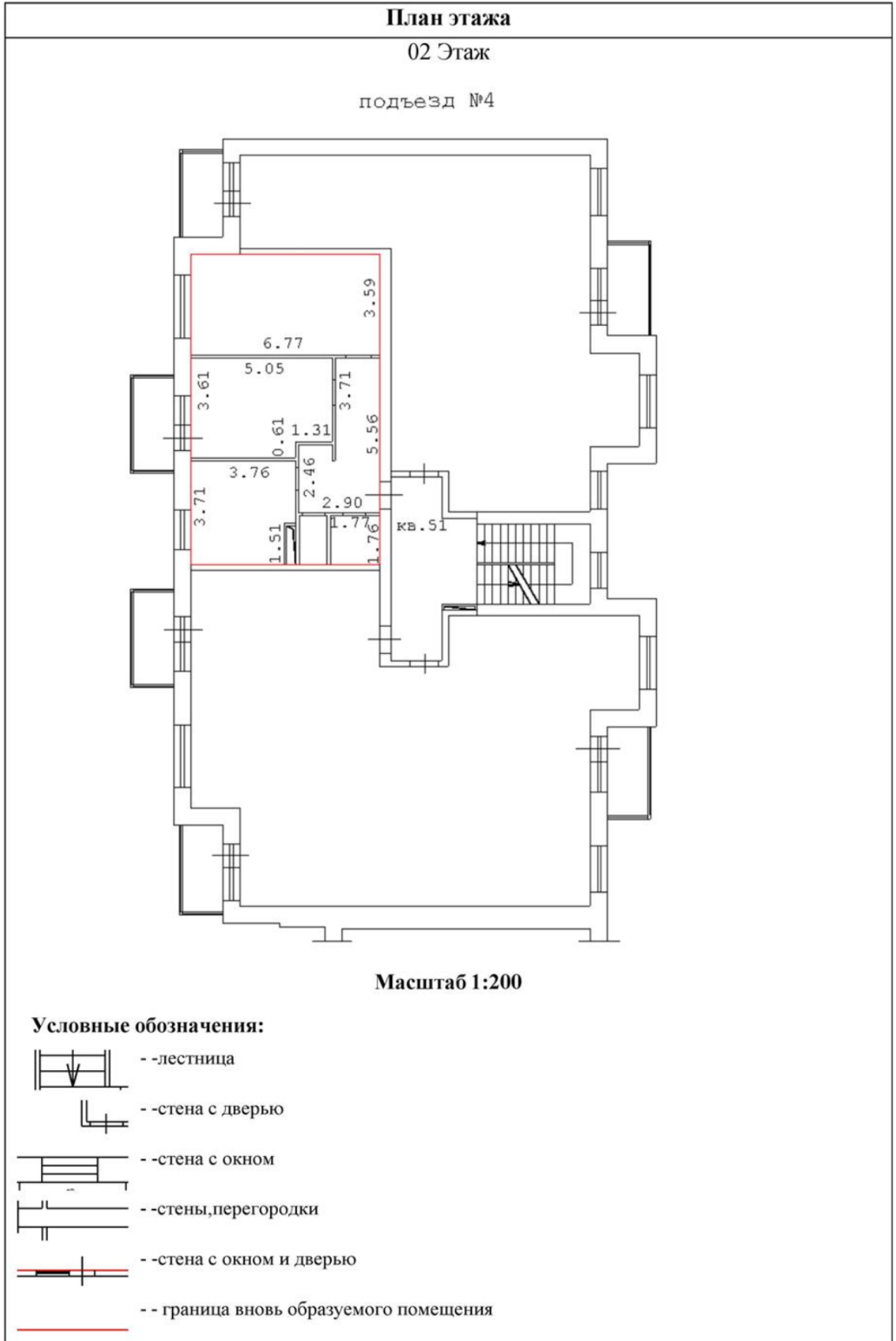
Общие выводы

- Заключение по планировке и площади ✘ Рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру для уточнения информации. Планировка по ЕГРН не совпадает по факту (короб демонтирован). Необходимо привести в соответствие. Короб включен в контур помещения. Необходимо проводить работы по исправлению реестровой ошибки.
- Заклучение по технической инвентаризации ✘ Рекомендуется сверить информацию по ОТИ и ЕГРН, если помещение было ранее учтенное. Если не ранее учтенное помещение, то учесть его ОТИ, если это необходимо для лицензирования и т.п. Объект - квартира. По действующему законодательству необходим учет в БТИ. Без технического паспорта БТИ невозможно выполнить перепланировку в случае необходимости.
- Заклучение о проверках наличия ограничений и обременений ✔ Все проверки выполнены успешно.
- Заклучение о проверках особых отметок ✔ Отметок, имеющих важное значение, не имеется.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Геодезия и кадастр», д.т.н.



Григорьев Сергей Александрович

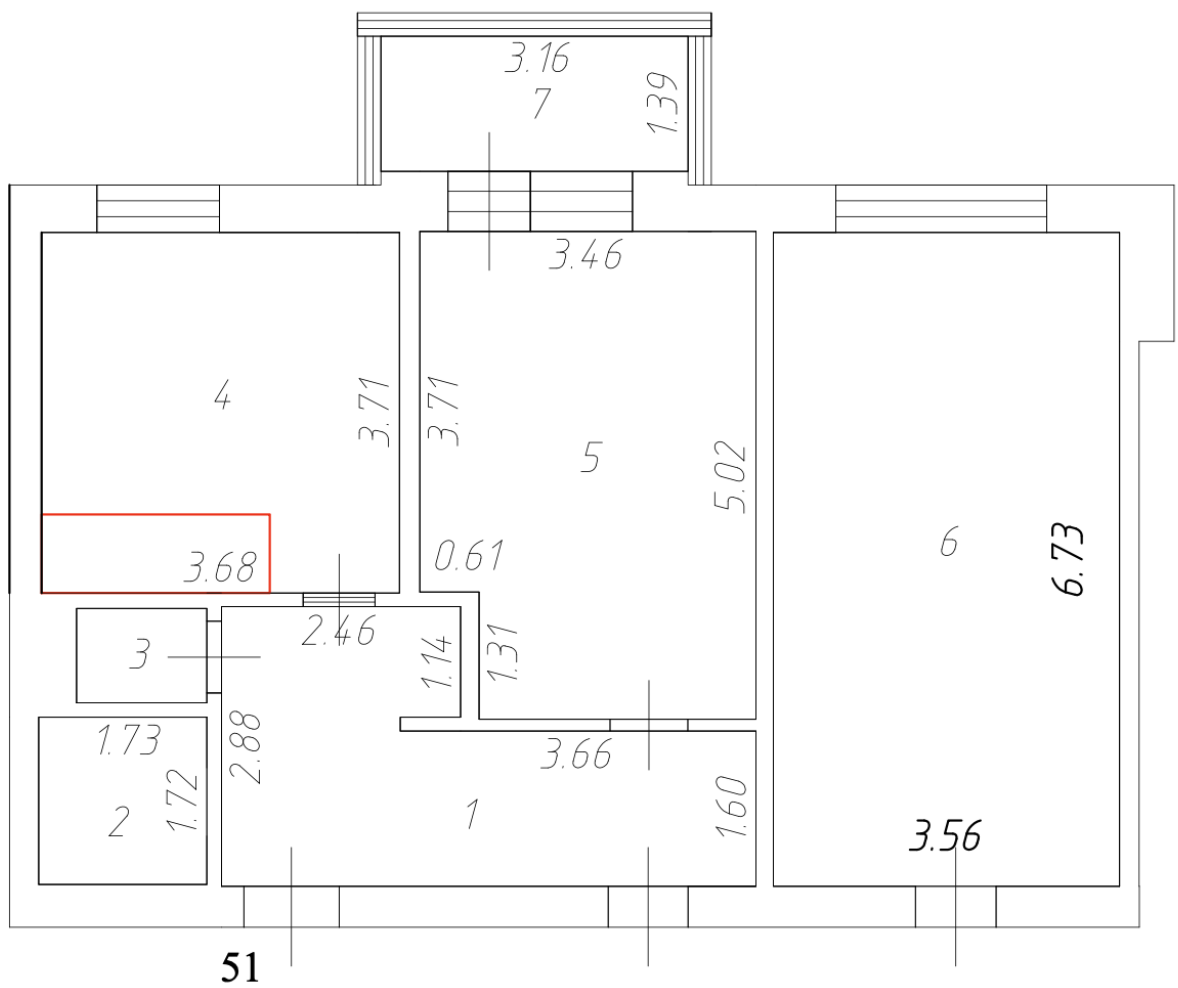


Проверки и рекомендации

Планировка и площадь

Наличие плана помещения	<i>Отсутствие в сведениях ЕГРН о помещении плана этажа является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✓	План этажа имеется.
Отсутствие несогласованной перепланировки в ЕГРН	<i>Наличие красных линий на плане этажа является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✓	Несогласованной перепланировки нет.
Отсутствие включения в контур помещения мест общего пользования или балконов, лоджий для жилых помещений	<i>Включение в контур помещения общедомовых коробов, шахт и т.п. мест общего пользования является ошибкой. Также в контур жилого помещения не включается балкон, лоджия.</i>	✗	Имеются ошибки в контуре. Рекомендуется провести кадастровые работы по исправлению ошибки. По плану ЕГРН, в контур помещения включен вент. короб. Вент. короб является помещением, относящимся к общему имуществу собственников многоквартирного дома. Возможны приостановки при регистрации сделки и кадастровом учете. Необходимо проводить работы по исправлению реестровой ошибки.
Изолированность и обособленность помещения	<i>Помещение по действующему законодательству должно отвечать требованиям изолированности и обособленности.</i>	✓	Помещение отвечает требованиям изолированности и обособленности.
Отсутствие изменения фасадов по сведениям ЕГРН	<i>Несогласованное изменение фасадов является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✓	Изменений фасадов нет.
Соответствие состава комнат на плане правоустанавливающим документам	<i>Несоответствие состава комнат на плане правоустанавливающим документам говорит о возможной незарегистрированной перепланировке или наличии дублей.</i>	✓	Состав комнат соответствует правоустанавливающим документам.
Соответствие фактической планировки и площади сведениям ЕГРН	<i>Несоответствие факта и сведений ЕГРН говорит о несогласованной перепланировке, реконструкции или об ошибке.</i>	✗	Площадь по факту отличается от площади по ЕГРН. Подготовка проектной документации и технического плана для учета изменений. Не соответствует в части короба (отмечен красным). Короб относится к общедомовому имуществу. Невозможность перепланировки и продажи. Необходимо восстановить в прежних границах.

2 этаж
4 подъезд



Масштаб 1:100

Наличие помещений с признаками общего имущества	<i>Наличие помещений с признаками общего имущества (коридоры, лестницы и т.п.) может привести к утере данных площадей при разделе.</i>	✔	Помещений с признаками общего имущества нет.
Заключение по планировке и площади	<i>Имеются препятствия при осуществлении имущественных прав.</i>	✘	Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру для уточнения информации. Планировка по ЕГРН не совпадает по факту (короб демонтирован). Необходимо привести в соответствие. Короб включен в контур помещения. Необходимо проводить работы по исправлению реестровой ошибки.

Адрес и особые отметки

Соответствие адреса классификатору ФИАС	<i>Несоответствие адреса действующим требованиям является препятствие при осуществлении имущественных прав.</i>	✔	Адрес соответствует классификатору ФИАС.
Отсутствие отметки о том, что сведения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные»	<i>Расхождение об учтенных в различных разделах ЕГРН сведениях является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✔	В сведениях ЕГРН отсутствует данная особая отметка.
Заключение о проверках особых отметок	<i>Наличие особых отметок говорит о необходимости уточнения сведений ЕГРН.</i>	✔	Отметок, имеющих важное значение, не имеется.

Техническая инвентаризация

Наличие ранее присвоенного государственного учетного номера	<i>Наличие ранее присвоенного государственного учетного номера говорит о том, что объект является ранее учтенным.</i>	✔	Имеется ранее присвоенный государственный учетный номер.
Наличие корректной связи помещения и здания	<i>Отсутствие кадастрового номера здания или несоответствие адреса помещения и здания является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✔	Помещение корректно связано со зданием.
Наличие описания помещения (состав комнат) по данным ОТИ	<i>Отсутствие описания (состава комнат) по данным ОТИ может привести к трудностям при перепланировке.</i>	✘	Описание помещения (состав комнат) отсутствует. Рекомендуется иметь в наличии документацию ОТИ для возможности перепланировки. Техническая инвентаризация помещения не проводилась. В ЕГРН имеется номер квартиры.
Соответствие фактического использования объекта ВРИ земельного участка	<i>Несоответствие фактического использования объекта ВРИ земельного участка влечет наложение значительного административного штрафа.</i>	✔	Объект используется в соответствии ВРИ земельного участка. Жилой дом на земельном участке 77:18:0190904:1190. Фактическое использование помещения (проживание, квартира) соответствует виду разрешенного использования земельного участка.
Заключение по технической инвентаризации	<i>Ошибки и несоответствия в планировке и составе комнат ведут к препятствиям при реализации своих прав.</i>	✘	Помещение было передано в ЕГРН не корректно или оно не является ранее учтенным. Рекомендуется сверить информацию по ОТИ и ЕГРН, если помещение было ранее учтенное. Если не ранее учтенное помещение, то учесть его ОТИ, если это необходимо для лицензирования и т.п. Объект - квартира. По действующему законодательству необходим учет в БТИ. Без технического паспорта БТИ невозможно выполнить перепланировку в случае необходимости.

Ограничение и обременения

Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях	<i>Наличие зарегистрированных ограничений прав и обременений является возможным препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✔	Ограничения прав и обременения не зарегистрированы.
Отсутствие включения в реестр объектов культурного наследия (для Москвы)	<i>Наличие объекта в реестре является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✔	Объект не находится в реестре.
Заключение о проверках наличия ограничений и обременений	<i>Наличие зарегистрированных ограничений прав и обременений, а также пересечений с ЗОУИТ, землями ГЛФ являются препятствиями при осуществлении имущественных прав. При строительстве и операциях с земельными участками возможно потребуются согласование с третьими лицами.</i>	✔	Все проверки выполнены успешно.

Ориентировочные затраты на необходимые работы

Приведенная общая оценка не является офертой, а служит для общего ориентирования и может отличаться от перечня работ и затрат при более детальном рассмотрении конкретного случая

№ Вид работ	Стоимость (руб.)
1 Подготовка технического плана для учета изменений	40000
2 Подготовка проектной документации и технического плана для учета изменений	80000
3 Подготовка обращения для получения архива	10000
Итого	130000