



Экспертно-аналитический отчёт №97 от 21.11.2024

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «Москва, Улица Большая Полянка, д 43, строен 3»

Общие сведения по ЕГРН

Документ:	КУВИ-999/2022-1566880 от 2022-12-23, Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	77:01:0002004:2366
Адрес:	г Москва, Улица Большая Полянка, д 43, строен 3
Площадь:	148.2 кв.м.

Общие выводы

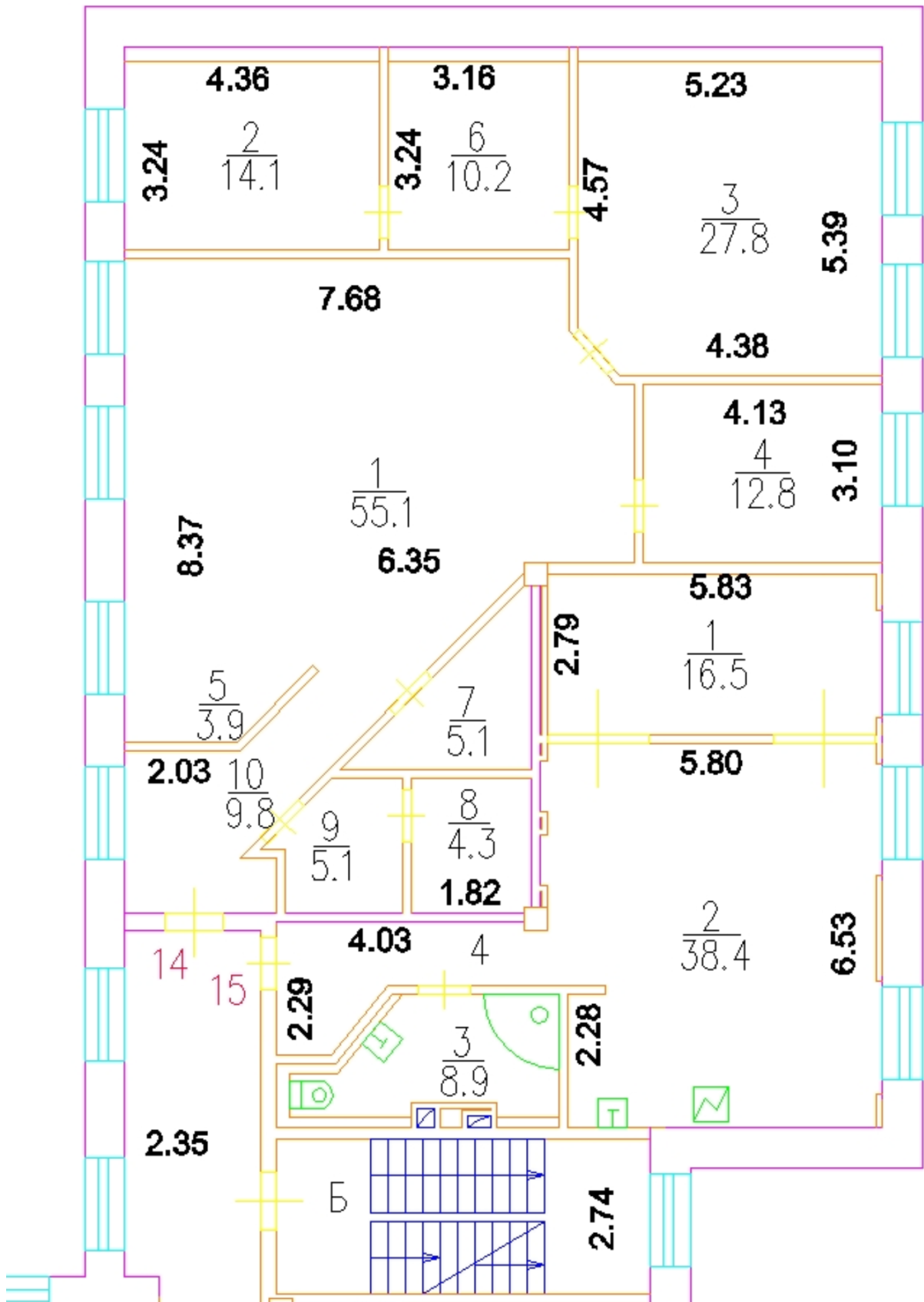
Заключение по планировке и площади	✔ Все проверки были выполнены успешно.
Заключение о проверках особых отметок	✘ Рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру для уточнения информации. Адрес не соответствует (нет номера помещения). Рекомендуется обратиться за госуслугой присвоения адреса. Имеется только справочная отметка: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Заключение по технической инвентаризации	❓ В данном случае здание находится в реестре апартаментов, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости, как коммерческая недвижимость.
Заключение о проверках наличия ограничений и обременений	✔ Все проверки выполнены успешно.

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



Григорьев Сергей Александрович

План



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>	✓	Ошибок в контуре нет.
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>	?	Правоустанавливающие документы не предоставлены.
Соответствие фактической планировки и площади сведениям ЕГРН	<i>Несоответствие факта и сведений ЕГРН говорит о несогласованной перепланировке, реконструкции или об ошибке.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой и выездом»
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>	✓	Все проверки были выполнены успешно.

Адрес и особые отметки

Соответствие адреса классификатору ФИАС	<i>Несоответствие адреса действующим требованиям является препятствие при осуществлении имущественных прав.</i>	✗	Адрес не соответствует требованиям. Рекомендуется обратиться за госуслугой присвоения адреса. Адрес не соответствует (нет номера помещения). Рекомендуется обратиться за госуслугой присвоения адреса.
Отсутствие отметки о том, что сведения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные»	<i>Расхождение об учтенных в различных разделах ЕГРН сведений 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>	✗	Имеются особые отметки, имеющие важное значение. Рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру для уточнения информации. Адрес не соответствует (нет номера помещения). Рекомендуется обратиться за госуслугой присвоения адреса. Имеется только справочная отметка: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

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. Имеется: "Инвентарный номер 14 (ном.1-10) 07.02.2007 ГУП МосгорБТИ; Инвентарный номер 409/4; Условный номер 77-77-12/026/2007-035" Данное поле содержит полезную информацию о номере помещения на плане и состав комнат.
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>	✓	Имеется описание помещения (состав комнат). Имеется: номер 14 (ном.1-10)
Соответствие фактического использования объекта ВРИ земельного участка	<i>Несоответствие фактического использования объекта ВРИ земельного участка влечет наложение значительного административного штрафа.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой и выездом»

Заключение по технической инвентаризации

Ошибки и несоответствия в планировке и составе комнат ведут к препятствиям при реализации своих прав.

❓ В данном случае здание находится в реестре апартаментов, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости, как коммерческая недвижимость.

Ограничение и обременения

Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях

Наличие зарегистрированных ограничений прав и обременений является возможным препятствием при осуществлении имущественных прав.

✔ Ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Отсутствие включения в реестр объектов культурного наследия (для Москвы)

Наличие объекта в реестре является препятствием при осуществлении имущественных прав.

✔ Объект не находится в реестре.

Заключение о проверках наличия ограничений и обременений

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 потребуется согласование с третьими лицами.

✔ 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 Подача заявления на госуслугу по адресации	10000
Итого	10000