



КАДАСТР.МОСКВА



[231a90aa7d6a6c2c97](https://231a90aa7d6a6c2c97)  
03.10.2023 03:10:01

## Экспертно-аналитический отчёт №97 от 03.10.2023

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 ✔ Отметок, имеющих важное значение, не имеется. 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.

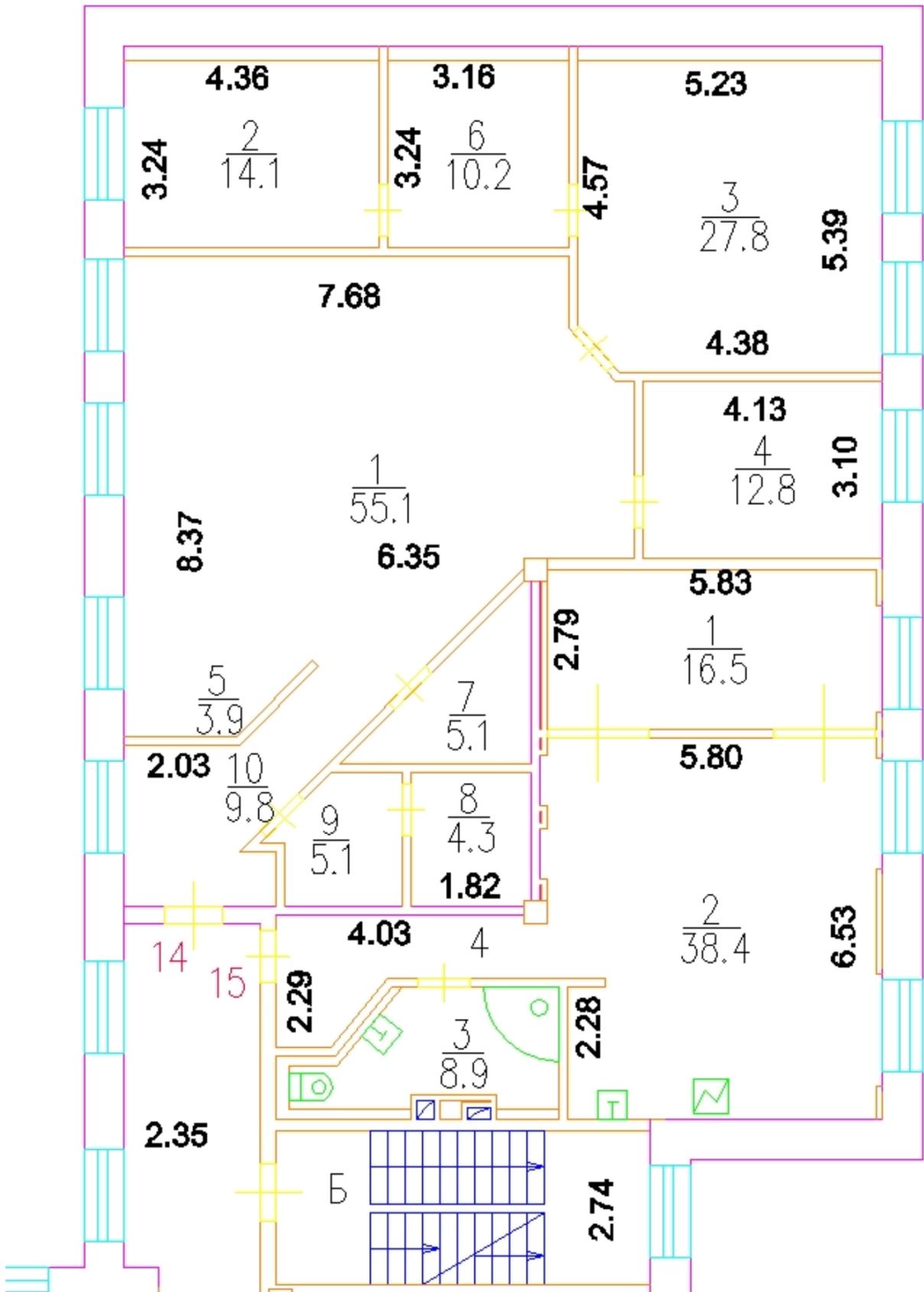
Заключение о проверках наличия ограничений и обременений ✔ Все проверки выполнены успешно.

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	<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>	?	<b>Входит в тариф «С экспертной аналитикой и выездом»</b> Фактические обмеры не выполнялись.
Заключение по планировке и площади	<i>Имеются препятствия при осуществлении имущественных прав.</i>	✓	Все проверки были выполнены успешно.
<b>Адрес и особые отметки</b>			
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>	✓	Отметок, имеющих важное значение, не имеется. 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 (ком.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 (ком.1-10)
Соответствие фактического использования помещения ВРИ земельного участка	<i>Несоответствие фактического использования [помещений 201 ]в здании ВРИ земельного участка влечет наложение значительного административного штрафа.</i>	?	<b>Входит в тариф «С экспертной аналитикой и выездом»</b> Если буквально, то не соответствует. Помещение должно использоваться под офисы например, а не под проживание. Но так как нет правового статуса апартментов, то риск в настоящее время минимален. Однако, в Москве есть два реестра апартментов: для льготного налогообложения и как для коммерческой недвижимости. В данном случае здание находится в реестре апартментов, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости. Беглая проверка по налоговому калькулятору ФНС показала налог около 90 тыс. за год.

Заключение по технической инвентаризации

*Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется уточнить информацию при необходимости.*



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.