



Экспертно-аналитический отчёт №96 от 21.11.2024

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «Москва, п. Первомайское, д. Горчаково, ул. Школьная, д. 1, корп. 2, кв. 52»

Общие сведения по ЕГРН

Документ: КУВИ-999/2022-1515114 от 2022-12-13, Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Вид объекта недвижимости: Помещение

Кадастровый номер: 77:18:0190904:189

Адрес: Москва, п. Первомайское, д. Горчаково, ул. Школьная, д. 1, корп. 2, кв. 52

Площадь: 106.5 кв.м.

Общие выводы

Заключение по планировке и площади ✘ Рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру для уточнения информации. Имеются ошибки в контуре. В контур помещения включен короб. Рекомендуется провести кадастровые работы по исправлению ошибки.

Заключение о проверках особых отметок ?

Заклучение по технической инвентаризации ?

Заклучение о проверках наличия ограничений и обременений ?

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

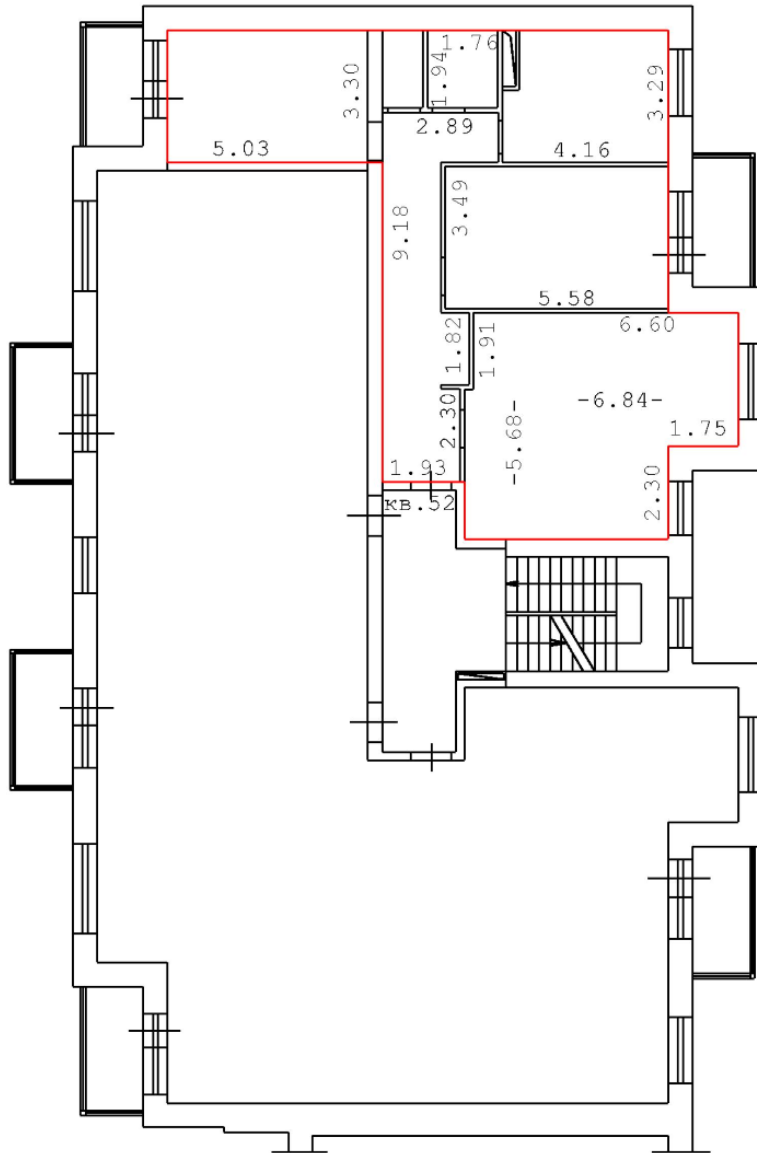


Григорьев Сергей Александрович

План этажа

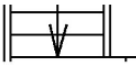

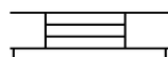
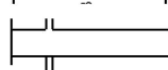


02 Этаж

подъезд №4



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

-  - лестница
-  - стена с дверью
-  - стена с окном
-  - стены, перегородки
-  - стена с окном и дверью
-  - граница вновь образуемого помещения

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>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
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>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
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. Имеются ошибки в контуре. В контур помещения включен короб. Рекомендуется провести кадастровые работы по исправлению ошибки.

Адрес и особые отметки

Соответствие адреса классификатору ФИАС	<i>Несоответствие адреса действующим требованиям является препятствие при осуществлении имущественных прав.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
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>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

Техническая инвентаризация

Наличие ранее присвоенного государственного учетного номера	<i>Наличие ранее присвоенного государственного учетного номера говорит о том, что объект является ранее учтенным.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
Наличие корректной связи помещения и здания	<i>Отсутствие кадастрового номера здания или несоответствие адреса помещения и здания является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
Наличие описания помещения (состав комнат) по данным ОТИ	<i>Отсутствие описания (состава комнат) по данным ОТИ может привести к трудностям при перепланировке.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

Ограничение и обременения

Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях

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



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

Отсутствие включения в реестр объектов культурного наследия (для Москвы)

Наличие объекта в реестре является препятствием при осуществлении имущественных прав.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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

1 Подготовка технического плана для учета изменений

Стоимость (руб.)

40000

Итого

40000