

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»
(ФГБОУ ВО «ВГТУ», ВГТУ)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЗЮЗИНОЙ ЕКАТЕРИНЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ

Тема: Оценка эффективности инвестиционно-строительного
проекта торгово-развлекательного центра, г. Нововоронеж

Руководитель: к.т.н., доцент Сергеева А.Ю.

г. Воронеж
2019г.

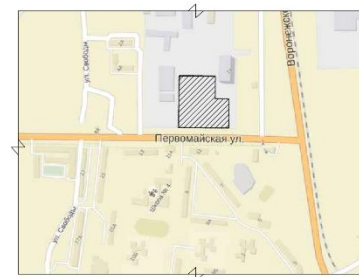
Генеральный план (1:500)



Экспликация зданий и сооружений

№ по ГП	Наименование зданий и сооружений
1	Торгово-развлекательный центр (проектируемое здание)
2	Трансформаторная подстанция (перспективное здание)
3	Складское здание
4	Площадка для контейнеров ТБО
5	Площадка для гостевой парковки
6	Площадка для парковки персонала

Ситуационный план



Условные обозначения

- проектируемое здание
- существующие здания
- проектируемые проезды с асфальтобетонным покрытием
- проектируемые тротуары с покрытием из вибропрессованной плитки
- проектируемые газоны
- проектируемая изгородь
- условная граница территории
- красная линия

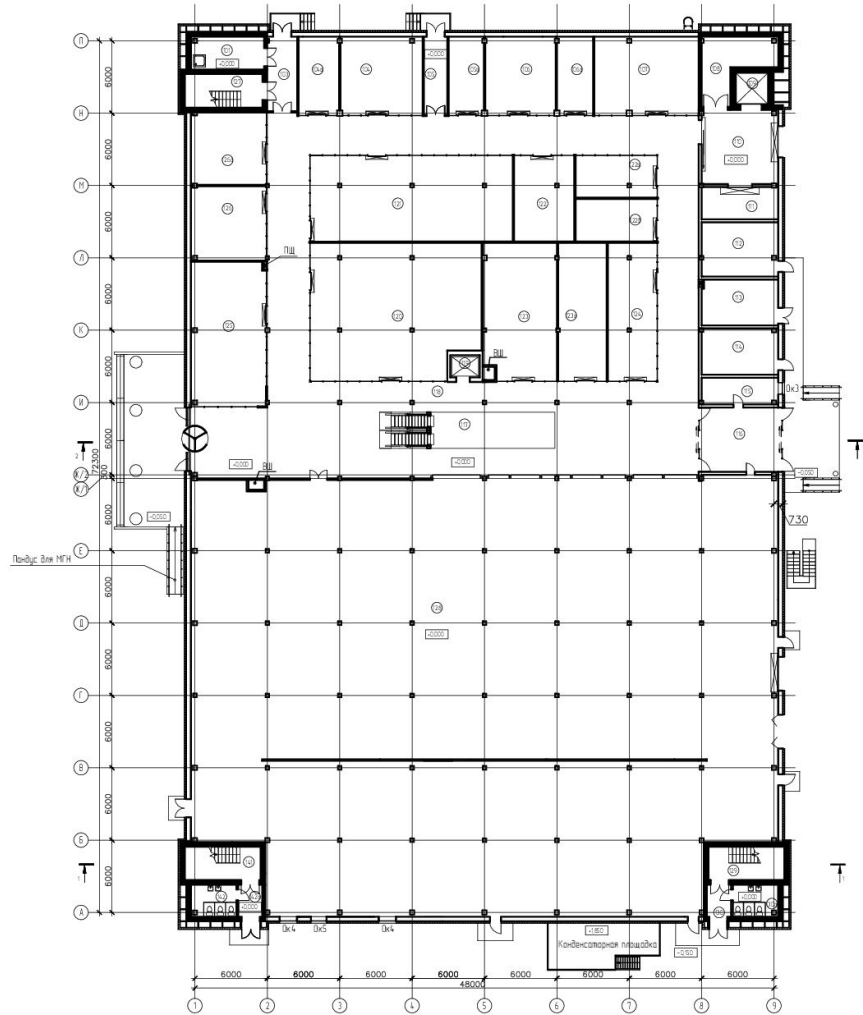
Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь используемого участка	м ²	19254
2	Площадь проектируемой застройки	м ²	3900,15
3	Коэффициент застройки	%	20
4	Площадь проектируемого твердого покрытия	м ²	1214,285
5	Площадь озеленения	м ²	3211
6	Коэффициент озеленения	%	17



СИТИ ПЛАЗА

План на отм. 0.000 (М 1:200)



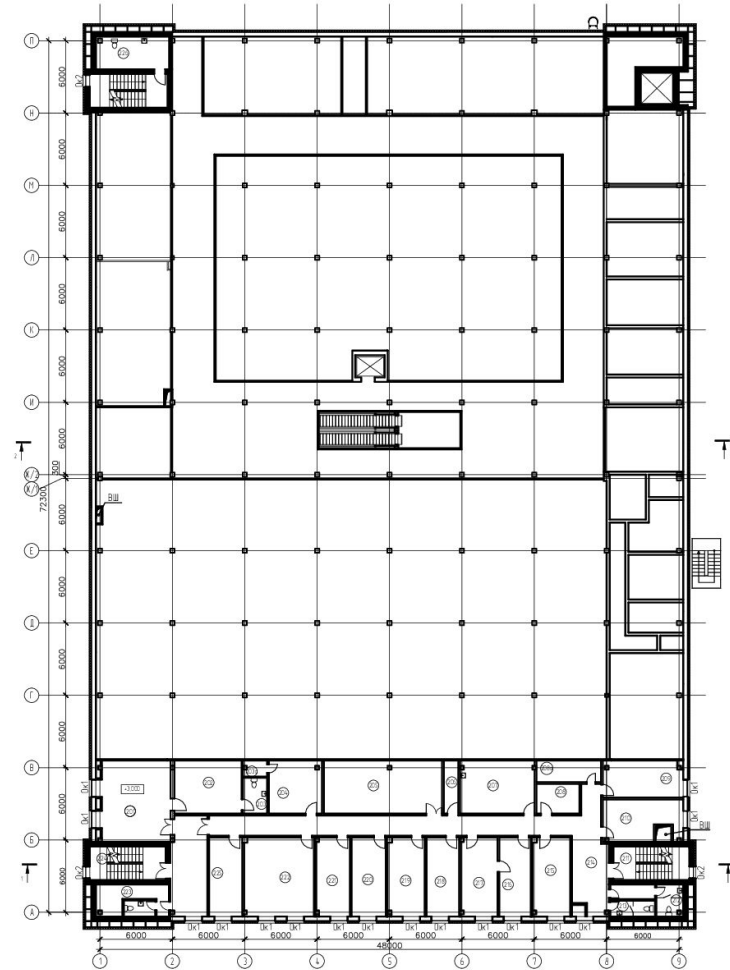
Экспликация помещений этажа на отм. 0.000

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²
Этаж 1		
101	К/И	16,44
103	Коридор	15,42
104	Арендная торговая площадь	44,01
104а	Арендная торговая площадь	2172
105	Коридор	12,07
105а	Арендная торговая площадь	1887
106	Арендная торговая площадь	37,77
106а	Арендная торговая площадь	19,42
107	Арендная торговая площадь	55,84
108	Канцеля хранения тележелез	23,89
109	Грузовой лифт	7,87
110	Помещение заправки лобовар	39,05
111	Склад	17,01
112	Водяной узел, насосная	28,49
113	ИТП	24,13
114	Электрощитовая	24,29
115	Помещение охраны	14,72
116	Танкдр	34,96
117	Эскалатор	43,63
118	Коридор	543,78
119	Пассажирский лифт	5,04
120	Арендная торговая площадь	155,0
121	Арендная торговая площадь	119,83
122	Арендная торговая площадь	35,75
122а	Арендная торговая площадь	23,29
122б	Арендная торговая площадь	23,89
123	Арендная торговая площадь	70,10
123а	Арендная торговая площадь	44,03
124	Арендная торговая площадь	45,94
125	Арендная торговая площадь	75,33
126	Арендная торговая площадь	38,31
126а	Арендная торговая площадь	37,31
127	Лестница	18,05
128	Помещение Вид ГМ Машин	1124,50
129	Лестница	174,9
130	Танкдр	5,35
130а	Санузел	10,03
141	Лестница	17,50
142	Санузел	10,03
142а	Танкдр	5,32
Общий итог: 41 помещений		2927,00

Экспликация помещений этажа на отм. +3.000

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²
Этаж 2		
201	Кабинет директора	39,73
202	Канцеля отдела	24,58
203	С/У	5,97
203а	Тех. помещения	2,57
204	Архив	19,26
205	Переговорная	43,02
206	К/И	5,24
207	Помещение приема пищи	27,07
208	Тепловой узел	8,79
208а	Серверная, Электрощитовая	9,53
209	Отдел газобетон	19,98
210	Раб. кабинет	21,07
211	Лестница	17,50
212	Санузел Ж	5,90

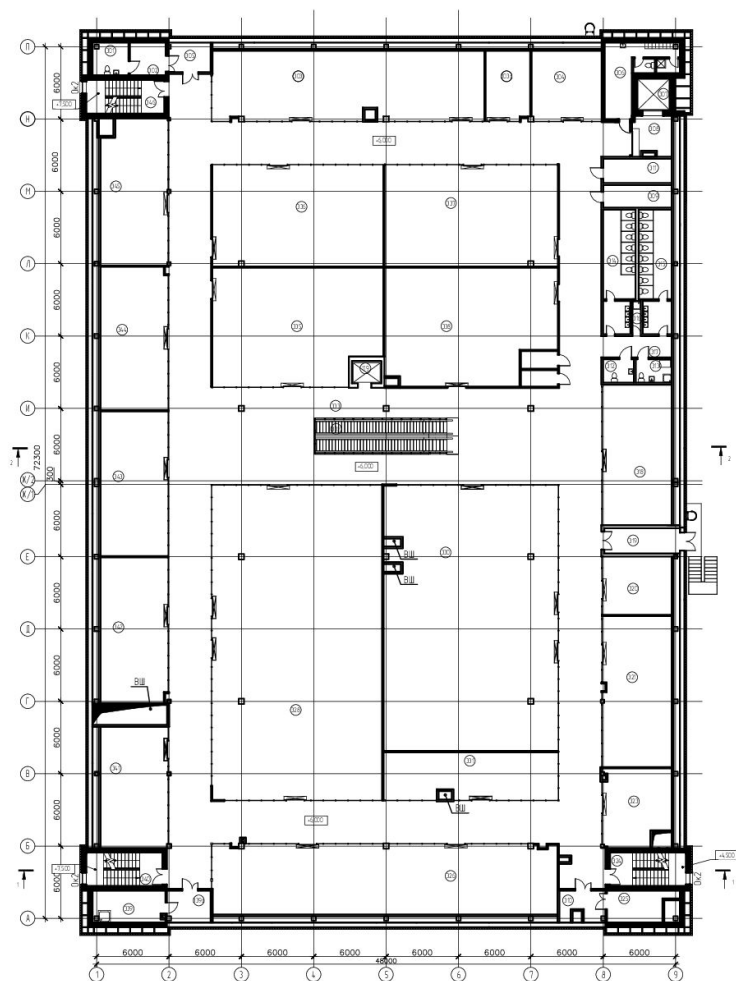
План на отм. +3.000 (М 1:200)



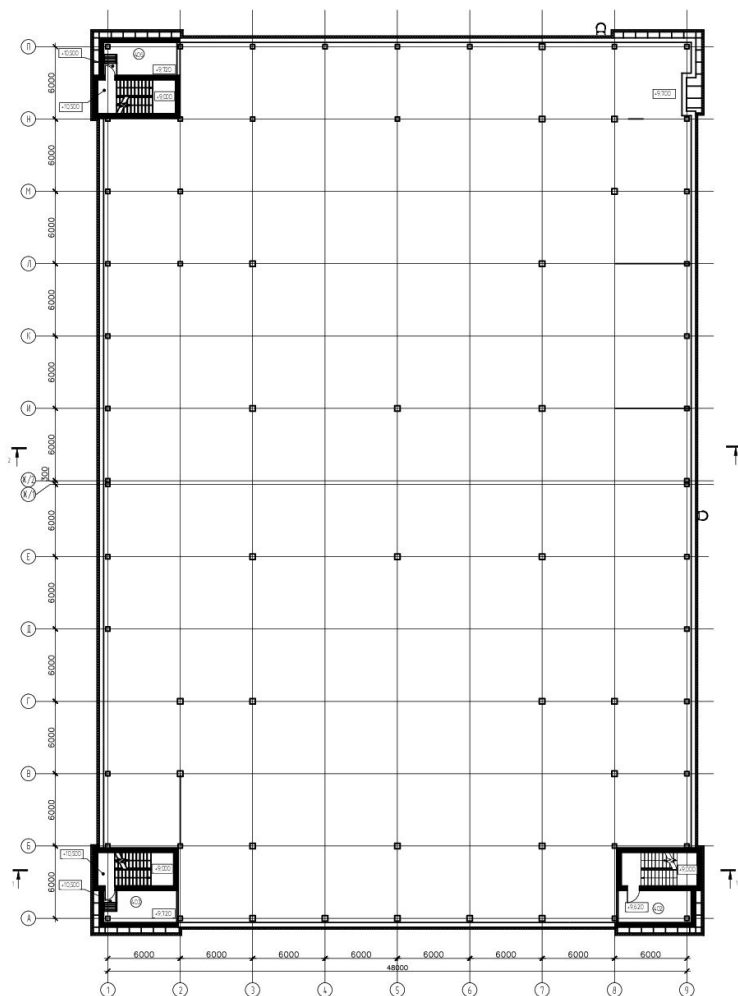
213	Санузел М	4,88
214	Коридор	101,67
215	Кабинет зам. директора	20,19
216	Отдел ОТ и ЭП	17,11
217	Бухгалтерия 00П	19,77
218	Класс	17,70
219	Главный бухгалтер	19,81
220	Бухгалтерия	18,55
221	Кабинет секретаря	18,32
222	Раб. кабинет	37,85
223	С/У	16,00
224	Лестница	17,50
225	Раб. кабинет	17,99
226	С/У	11,00
Общий итог: 28 помещений		594,4

Шифры обозначения:
 ПЩ — Панорамный щит
 ВШ — Вентиляционная шахта

План на отм. +6.000 (М 1:200)



План на отм. +9.720 (М 1:200)

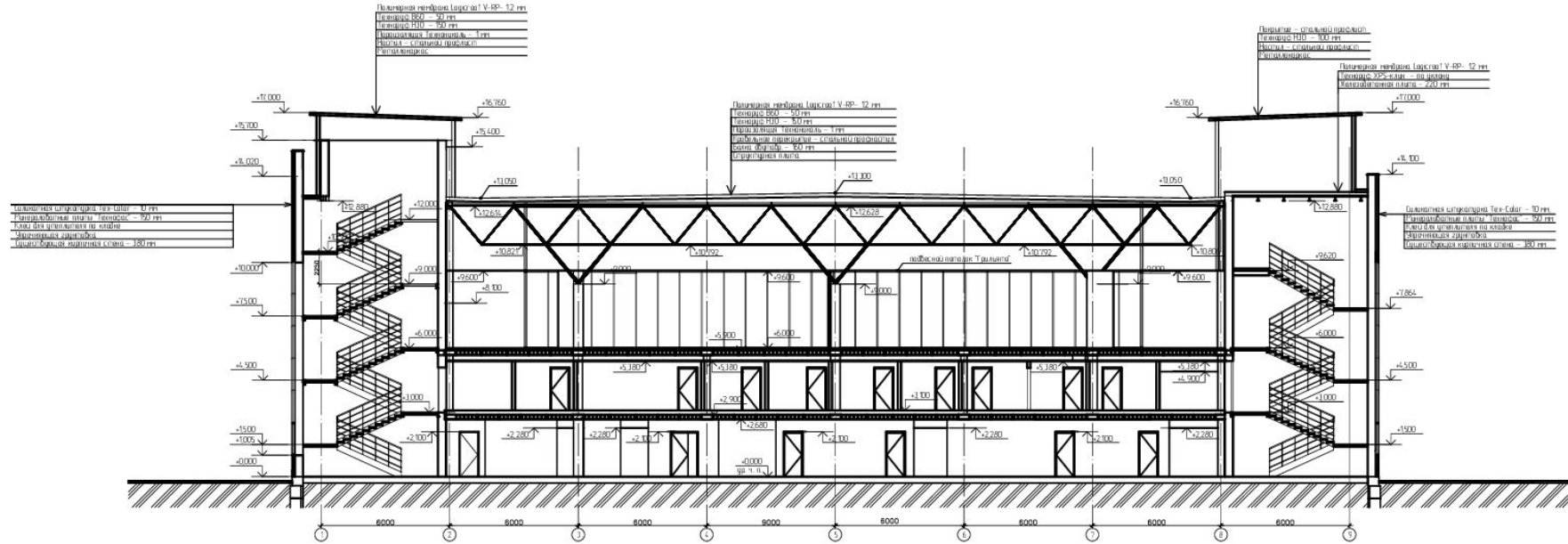


Условные обозначения:
 ПШ Пожарный шпнт
 ВВ Вентиляционная шахта

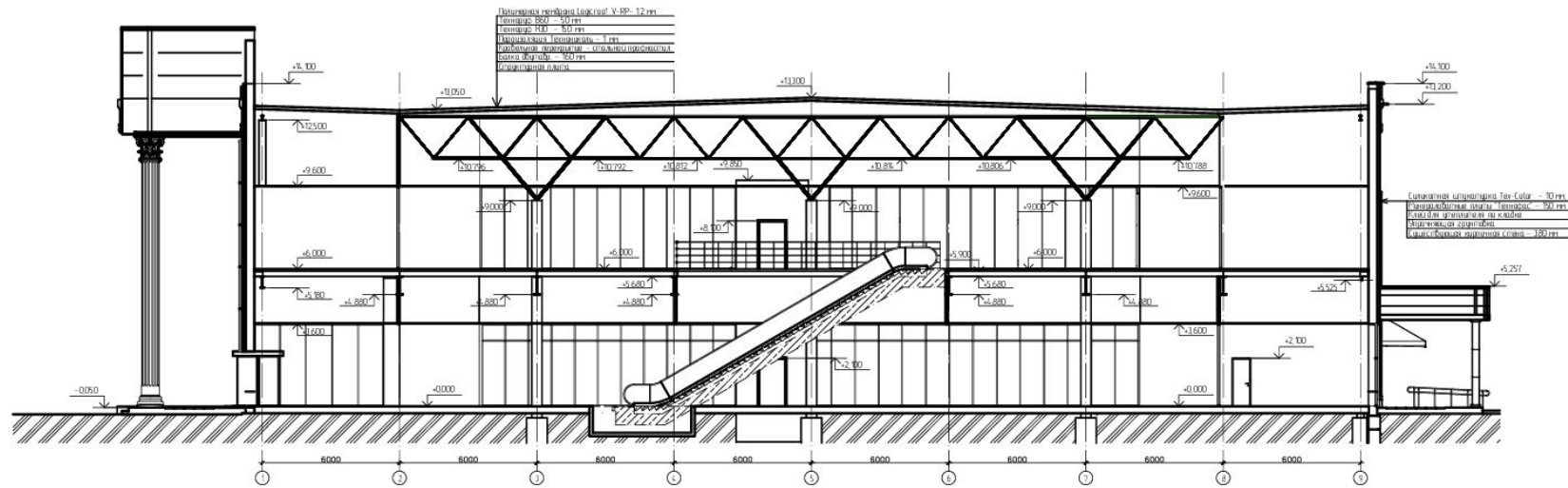
Экспликация помещений этажа на отл. +6.000		
№ п/п	Наименование	Площадь, м ²
Этаж 3		
301	Туалет	8,01
302	Зона безопасности МГН	5,88
303	Арендная торговая площадь	132,07
303a	Арендная торговая площадь	24,05
304	Арендная торговая площадь	33,86
305	Тандур	8,48
306	Гаражная парковка	16,88
307	Грузовой лифт	7,88
308	Зона выгрузки товара	10,64
309	Электрощитовая	10,67
310	Тандур	9,11
311	Серверная	11,41
312	Туалет МГН	4,97
313	Канцеля МР	5,78
314	Туалет М	26,26
315	Туалет Ж	26,93
316	К/М	1,96
317	Коридор	10,33
318	Арендная торговая площадь	66,92
319	Тандур	13,14
320	Арендная торговая площадь	27,77
321	Арендная торговая площадь	71,08
322	Арендная торговая площадь	34,87
324	Лестница	174,8
325	Зона безопасности МГН	13,97
326	Арендная торговая площадь	164,57
328	Арендная торговая площадь	363,94
330	Арендная торговая площадь	314,40
331	Арендная торговая площадь	55,70
332	Эскалатор	35,60
333	Коридор	876,26
334	Пассажирский лифт	5,04
335	Арендная торговая площадь	132,89
336	Арендная торговая площадь	118,42
337	Арендная торговая площадь	1204,7
338	Арендная торговая площадь	170,05
339	К/М	15,75
339a	Тандур	9,52
340	Лестница	1751
341	Арендная торговая площадь	55,88
342	Арендная торговая площадь	67,01
343	Арендная торговая площадь	66,74
344	Арендная торговая площадь	65,97
345	Арендная торговая площадь	66,11
346	Лестница	1805
Общий итог: 45 помещений		3305,28

Экспликация помещений этажа на отл. +9.720		
№ п/п	Наименование	Площадь, м ²
Этаж 4		
401	Лестница	174,9
402	Плывучие выключенные детекторы 1	15,89
403	Плывучие выключенные детекторы 2	15,90
404	Лестница	1750
405	Лестница	1805
406	Плывучие выключенные детекторы 3	16,53
Общий итог: 6 помещений		10136

Разрез 1-1 (М 1:100)



Разрез 2-2 (М 1:100)



Строительный генеральный план (1:250)

Экспликация временных зданий и сооружений

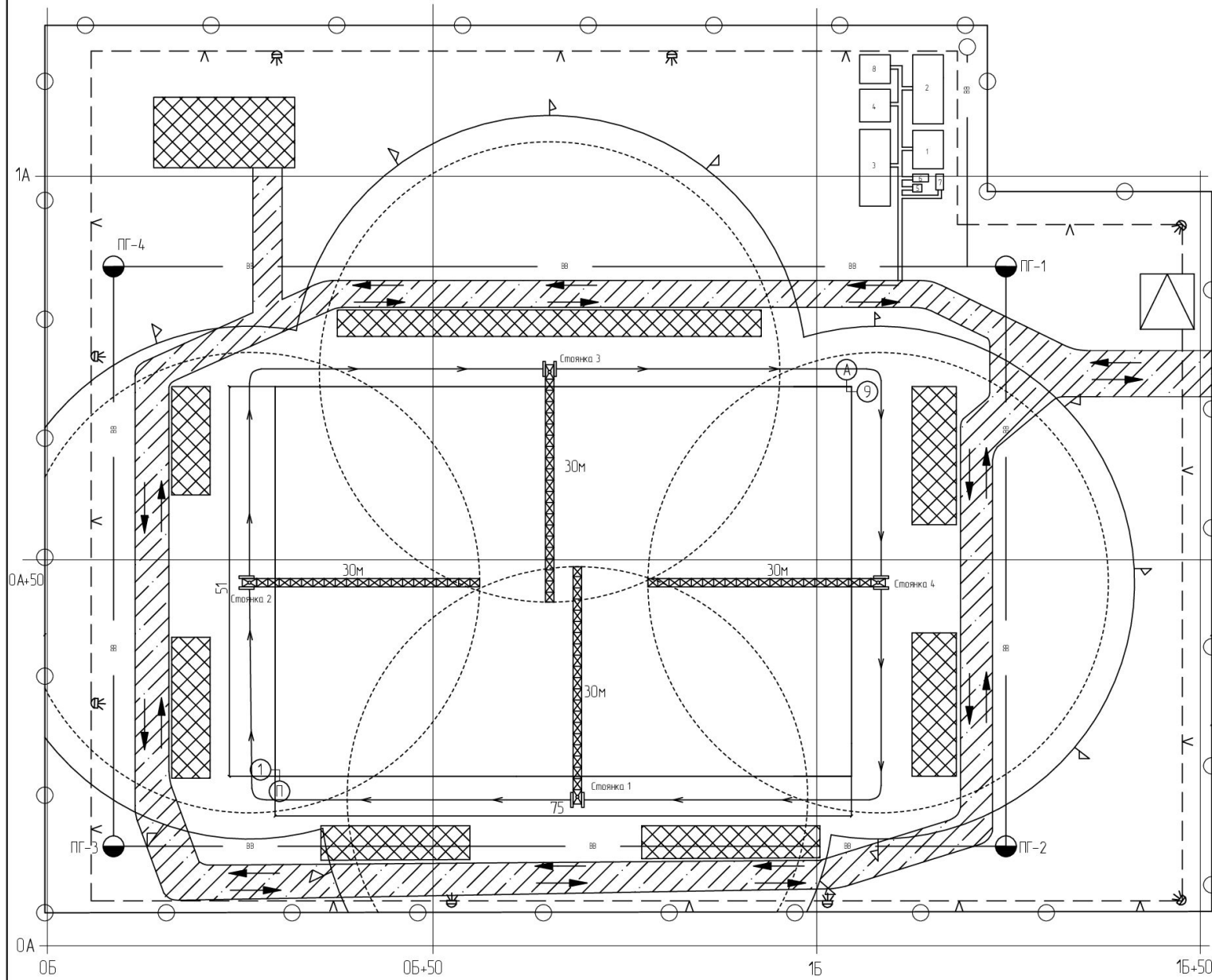
№	Наименование зданий и сооружений	Площадь, кв.м
1	Кантора производителя работ	19,2
2	Гардеробная	36,9
3	Здание для отдыха и обогрева рабочих	41
4	Душевая	17,63
5	Чмывальная	2,4
6	Сушилка для одежды и обуви рабочих	8,2
7	Уборная	8,64
8	Буфет	28,8

Техника-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь территории строительной площадки	м ²	19254
2	Площадь постоянных сооружений	м ²	3900,15
3	Площадь временных сооружений	м ²	16277
4	Площадь складов	м ²	809,7
5	Протяженность ограждения	м	535
6	Протяженность временных дорог	м	372
7	Протяженность сетей водоснабжения	м	410
8	Протяженность электросетей	м	505

Условные обозначения

- временное ограждение строительной площадки
- временный водопровод
- временная воздушная электросеть
- контейнерные административно-бытовые здания
- временная дорога
- временные склады
- зона работы крана
- граница опасной зона при работе крана
- направление движения автотранспорта
- прожекторная мачта
- пожарный гидрант
- трансформаторная подстанция СКТП-560



Выбора способа управления эксплуатацией торгово-развлекательного центра

Расчет величины ПВД от сдачи помещений в аренду за единицу периода
(в ценах 2020 г.)

№ п/п	Помещения	Ставка арендной платы, руб./м ² /год	Площадь, м ²	Арендная плата, руб./год
1	Торговые помещения			
	1 этаж, центральная часть	32 400	519,96	16 846 704
	1 этаж, у главного входа в ТРЦ	26 400	150,95	3 985 080
	1 этаж, у боковых выходов	24 000	197,63	4 743 120
	3 этаж	20 400	876,9	17 888 760
	Всего		1 745,44	43 463 664
2	Торговое помещение, якорный арендатор	10 800	1 124,5	12 144 600
	Всего		1 124,5	12 144 600
3	Офисные помещения	6 600	156,8	1 034 880
	Всего		156,8	1 034 880
4	Развлекательная зона	11 400	734,04	8 368 056
	Всего		734,04	8 368 056
5	Фуд-корт	11 400	508,83	5 800 662
	Всего		508,83	5 800 662
	Итого		4 269,61	70 811 862

Элементы прочего дохода от проектируемого объекта за единицу периода
(в ценах 2020 г.)

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Доход, руб./год
1	Место под размещение банкомата	шт.	4	153 600
2	Место под размещение платежного терминала	шт.	5	162 000
3	Реклама на эскапаторе	м ²	12	302 400
4	Реклама в лифте	м ²	2	86 400
5	Место под размещение плазменной панели	м ²	8	307 200
6	Реклама на фасаде	м ²	100	780 000
7	Место под точечный магазин	шт.	7	588 000
	Итого			2 379 600

Расчет величины ОР за единицу периода (в ценах 2020 г.)

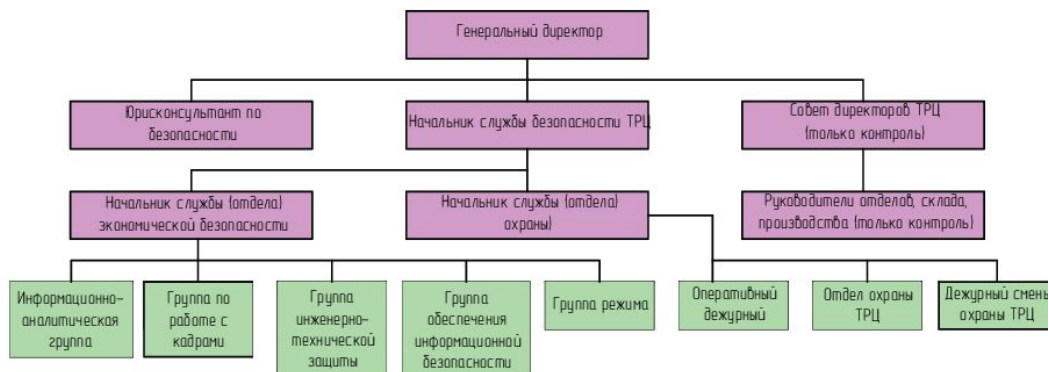
№ п/п	Наименование затрат	Управление собственными силами	Приближение управляющей компании	Приближение профессионального управляющего
1	Налог на недвижимость	3 907 728	3 907 728	3 907 728
2	Налог на землю	167 775	167 775	167 775
3	Страхование	586 159	586 159	586 159
4	Отчисления в фонд возмещения	976 932	976 932	976 932
5	Расходы на управление	3 933 763	7 954 477	5 956 018
6	Расходы на эксплуатацию	2 809 831	-	2 978 009
7	Расходы на рекламу	1 685 898	-	1 786 805
8	Расходы на коммунальные услуги	2 617 693	2 617 693	2 617 693
	Итого	16 685 779	16 210 764	18 977 119

Сравнительный анализ способов управления за единицу периода (в ценах 2020 г.)

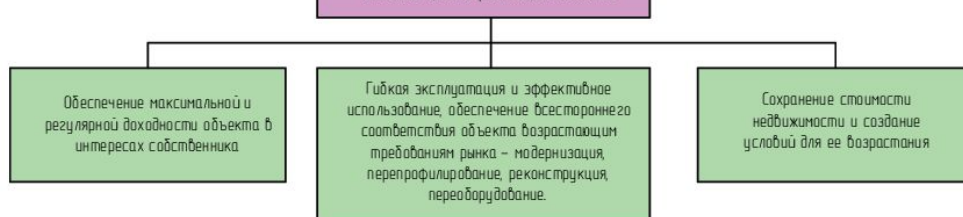
№ п/п	Показатель	Управление собственными силами	Приближение управляющей компании	Приближение профессионального управляющего
1	ПВД	70 811 862	70 811 862	70 811 862
2	Коэффициент загрузки	0,8	0,95	0,85
3	Коэффициент потерь от неплатежей	0,95	0,95	0,95
4	Прочие доходы	2 379 600	2 379 600	2 379 600
5	ДВД	56 196 615	66 287 305	59 560 179
6	ОР	16 685 779	16 210 764	18 977 119
7	ЧОД	39 510 836	50 076 542	40 583 059

Выбор на основе расчета чистого операционного дохода для трех вариантов управления эксплуатацией торгово-развлекательного центра можно сделать вывод, что для проектируемого здания наиболее целесообразным является управление с привлечением управляющей компании.

Организационная схема Управляющей Компании



Основные цели Управляющей Компании



Анализ рынка торговой недвижимости г.Воронежа и г.Нововоронежа

Расположение основных торгово-развлекательных центров на территории города Воронежа

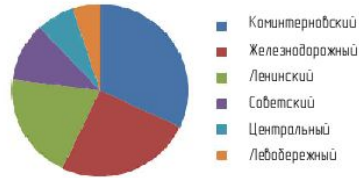


Торговый центр площадью до 20 тыс. м²
 Торговый центр площадью от 20 до 50 тыс. м²
 Торговый центр площадью от 50 до 120 тыс. м²
 Торговый центр площадью от 120 тыс. м²

Основные характеристики торгово-развлекательных центров на территории города Воронежа, сопоставимых с проектируемым объектом

№ п/п	Наименование	Основные характеристики	Ставка арендной платы, руб/м ² /год
1	ТЦ "Солнечный рай"	Тип объекта: окружной Общая площадь здания: 19500 кв.м. Арендаторская площадь: 14000 кв.м. Этажность: 3 Парковка: 250 м/м Ассортимент товаров и услуг: 80 магазинов, в т.ч. 4 якорных арендатора, фуд-корт	79 200
2	ТЦ "Вестер-Гилер"	Тип объекта: районный Общая площадь здания: 21168 кв.м. Арендаторская площадь: 12000 кв.м. Этажность: 3 Парковка: 350 м/м Ассортимент товаров и услуг: 80 магазинов, в т.ч. 2 якорных арендатора, фуд-корт	19 800 – 43 200
3	ТЦ "Ога-ЗонаВ"	Тип объекта: районный Общая площадь здания: 12000 кв.м. Арендаторская площадь: 8000 кв.м. Этажность: 4 Парковка: 200 м/м Ассортимент товаров и услуг: 50 магазинов, в т.ч. 7 якорных арендаторов, фуд-корт	31 200 – 60 000
4	ТРЦ "Левый берег"	Тип объекта: районный Общая площадь здания: 10000 кв.м. Арендаторская площадь: 6800 кв.м. Этажность: 4 Парковка: 150 м/м Ассортимент товаров и услуг: 40 магазинов, в т.ч. 3 якорных арендатора, кинотеатр, фуд-корт	21 240 – 55 200

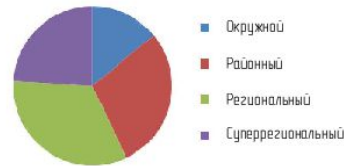
Распределение предложения торговых площадей в торговых центрах г.Воронежа по районам %



Коммерческие условия в торговых центрах г.Воронежа в зависимости от формата арендатора в I квартале 2019 г.

Формат арендатора	Якорный	Торговая галерея	Развлекательная зона и фуд-корт	Офисные помещения
Арендваемая площадь, м ²	> 1 000	< 1 000	< 500	< 500
Диапазон арендных ставок (без учета НДС и эксплуатационных расходов), руб/м ² /год	6 000 – 11 400	19 800 – 79 200	9 120 – 11 040	4 800 – 18 000

Структура действующих торговых центров г.Воронежа по масштабу (объему торговых площадей м²)



Основные характеристики торговых центров, кафе-ресторанов, кинотеатра города Нововоронежа

№ п/п	Наименование	Основные характеристики	
1	Кинотеатр "Уран"	Адрес: г. Нововоронеж ул. Космонавтов, 14 1 этаж – зал вместимостью 161 зритель, 2 этаж – 50 зал вместимостью в 30 человек.	5
2	МУП "Центральный рынок"	Адрес: г. Нововоронеж ул. Победы, 1а 740 торговых мест	6
3	ТЦ "Новый дом"	Адрес: г. Нововоронеж ул. Космонавтов, 43В цокольный этаж – сеть магазинов все для ремонта; Ассортимент товаров и услуг: 1 этаж – супермаркет, винный маркет, 2 этаж – все для сада, дачи, огорода, хозяйвары, 3 этаж – тренажерный зал, сауна, косметический салон, ортопедический салон, стоматология.	7
4	ТЦ "Антарес"	Адрес: г. Нововоронеж ул. Космонавтов, 29В Ассортимент товаров и услуг: ланчбард, цифровой супермаркет, обувной магазин, супермаркет, автомашала	8
			9
			10
			11
			12
			13
			14
			15
			16
			17
			18
			19
			20
			21
			22
			23
			24
			25
			26
			27
			28
			29
			30
			31
			32
			33
			34
			35
			36
			37
			38
			39
			40
			41
			42
			43
			44
			45
			46
			47
			48
			49
			50
			51
			52
			53
			54
			55
			56
			57
			58
			59
			60
			61
			62
			63
			64
			65
			66
			67
			68
			69
			70
			71
			72
			73
			74
			75
			76
			77
			78
			79
			80
			81
			82
			83
			84
			85
			86
			87
			88
			89
			90
			91
			92
			93
			94
			95
			96
			97
			98
			99
			100

Оценка инвестиционной привлекательности строительства торгово-развлекательного центра в г.Новоборонеж

Расчет периода окупаемости, чистого дисконтированного дохода, индекса рентабельности

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Капитальные затраты на строительство, включая стоимость земли, руб.	- 228 941 317									
ЧОД, руб.		50 076 542	52 892 508	55 844 318	58 938 705	62 182 730	65 583 803	69 149 698	72 888 568	76 808 968
Денежный поток, руб.	- 228 941 317	50 076 542	52 892 508	55 844 318	58 938 705	62 182 730	65 583 803	69 149 698	72 888 568	76 808 968
Коэффициент дисконтирования	1,00	0,799	0,6879	0,5923	0,51	0,4391	0,3781	0,3256	0,2809	0,2414
Дисконтированный денежный поток, руб.	- 228 941 317	40 011 157	36 384 756	33 076 590	30 058 739	27 304 437	24 797 236	22 515 142	20 474 399	18 541 685
Накопленный дисконтированный денежный поток, руб.	- 228 941 317	- 188 930 160	- 152 545 404	- 119 468 815	- 89 410 075	- 62 105 638	- 37 308 402	- 14 793 261	5 681 138	24 222 823
Период окупаемости, лет	Ток = $7 + 14\,793\,261 / 20\,474\,399 = 7,72$ лет									
Суммарная текущая стоимость будущих доходов, руб.	253 164 140									
Чистый дисконтированный доход, руб.	253 164 140 - 228 941 317 = 24 222 823									
Индекс рентабельности	253 164 140 / 228 941 317 = 1,11									

Расчет внутренней нормы доходности

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Денежный поток, руб.	- 228 941 317	50 076 542	52 892 508	55 844 318	58 938 705	62 182 730	65 583 803	69 149 698	72 888 568	76 808 968
Коэффициент дисконтирования при ставке 16,14%	1,00	0,799	0,6879	0,5923	0,51	0,4391	0,3781	0,3256	0,2809	0,2414
Дисконтированный денежный поток, руб.	- 228 941 317	40 011 157	36 384 756	33 076 590	30 058 739	27 304 437	24 797 236	22 515 142	20 474 399	18 541 685
Накопленный дисконтированный денежный поток, руб.	- 228 941 317	- 188 930 160	- 152 545 404	- 119 468 815	- 89 410 075	- 62 105 638	- 37 308 402	- 14 793 261	5 681 138	24 222 823
Коэффициент дисконтирования при ставке 30%	1,00	0,6747	0,519	0,399	0,3071	0,2362	0,1817	0,1398	0,1075	0,0827
Дисконтированный денежный поток, руб.	- 228 941 317	33 786 643	27 451 211	22 281 883	18 100 076	14 687 561	11 916 577	9 667 128	7 835 521	6 352 102
Накопленный дисконтированный денежный поток, руб.	- 228 941 317	- 195 154 674	- 167 703 463	- 145 421 580	- 127 321 504	- 112 633 943	- 100 717 366	- 91 050 238	- 83 214 717	- 76 862 615
ВНД, %	19,46									

Сводная таблица полученных результатов

Наименование показателя	
Период окупаемости, лет	7,72
Чистый дисконтированный доход, руб.	24 222 823
ВНД, %	19,46
Индекс рентабельности	1,11

Вывод

При оценке эффективности инвестиционной привлекательности строительства торгово-развлекательного центра использовались четыре показателя, отражающих различные стороны экономической эффективности проекта:

- 1) период окупаемости составляет 7 лет и 9 месяцев. Так показывает время, необходимое для того, чтобы сумма денежных потоков от эксплуатации здания стала равной сумме начальных инвестиций;
 - 2) чистый дисконтированный доход отражает реальный прирост активов от реализации оцениваемого проекта и составляет 24 222 823 руб.
 - 3) индекс рентабельности проекта отражает величину чистого приведенного дохода, получаемого на единицу затрат по проекту, $PI=1,11$.
- Показатель зависит от применяемой ставки дисконтирования, т.е. испытывает субъективное влияние.
- 4) внутренняя ставка проекта отражает запас «прочности» проекта, так как по экономическому содержанию – это ставка дисконтирования, уравнивающая приведенные доходы с расходами по проекту. ВНД по проекту равна 19,46%.

Таким образом можно сделать вывод, что проект строительства торгово-развлекательного центра в г.Новоборонеже является прибыльным и рентабельным.

Порядок осуществления строительства торгово-развлекательного центра

1

Купля-продажа земельного участка

В соответствии со статьей 39.3 Земельного кодекса РФ земельные участки, могут предоставляться:

- 1) с проведением торгов;
- 2) без проведения торгов.

Перечень документов, представляемых юридическим лицом для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании договора купли-продажи:

- 1) заявление о государственной регистрации перехода права – представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;
- 2) заявление о государственной регистрации права – представляет лицо, приобретающее объект недвижимости;
- 3) документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 4) учредительные документы юридического лица;
- 5) документ, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего принадлежащий ему объект недвижимости;
- 6) договор купли-продажи;
- 7) передаточный акт или иной документ о передаче земельного участка.

2

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка юридическое лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

К заявлению необходимо приложить:

1. Копию документа, удостоверяющего личность заявителя;
2. Работу устанавливающие документы на земельный участок.

В соответствии со ст.39 Градостроительного кодекса РФ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

На основании заключения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

На основании рекомендаций главы местной администрации принимается решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

3

Подготовка проектно-сметной документации

Для подготовки проектно-сметной документации необходимо предоставить:

- градостроительный план земельного участка;
- результаты инженерных изысканий;
- технические условия.

Требования к содержанию проектно-сметной документации:

- Раздел 1 «Пояснительная записка».
- Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».
- Раздел 3 «Архитектурные решения».
- Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».
- Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений».
- Раздел 6 «Проект организации строительства».
- Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства».
- Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».
- Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».
- Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов».
- Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства».
- Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами».

4

Получение разрешения на строительство

В соответствии с ч.4 ст.51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство выдается:

- 1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
- 2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) органом местного самоуправления муниципального района.

К заявления на разрешение строительства прилагаются следующие документы:

- 1) работу устанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

5

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

В соответствии с ч.3 ст.55 Градостроительного кодекса РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) работу устанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства;
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного объекта требованиям технических регламентов;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта проектной документации;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного объекта техническим условиям;
- 8) схема, отображающая расположение построенного объекта, расположение сетей инженерно-технического обеспечения, планировочную организацию земельного участка;
- 9) заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации;
- 10) технический план объекта капитального строительства.

6

Государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества

Документы необходимые для регистрации права застройщика:

- 1) заявление о государственной регистрации права;
- 2) документы, подтверждающие внесение платы за регистрацию;
- 3) документы, удостоверяющие личность заявителя;
- 4) документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица;
- 5) один из документов, подтверждающих право пользования земельным участком;
- 6) разрешение на строительство;
- 7) акт о приемке в эксплуатацию объекта;
- 8) документы технического учета;
- 9) документы, подтверждающие отсутствие прав третьих лиц;
- 10) документ о присвоении дому постоянного почтового адреса;
- 11) учредительные документы заявителя – юридического лица.



Спасибо за внимание!