

Отчет

по проверке предоставленной документации
строительства здания административно-торгового комплекса по адресу:
196631, г. Санкт-Петербург, пос. Александровская, Рехоловское шоссе, д. 204

г. Санкт-Петербург

10.12.2018 г.

Проводили проверку:

- председатель ликвидационной комиссии СНТ «Рехолово» Кулигин Александр Андреевич, тел: (921)933-77-41;
- ревизор СНТ «Рехолово» Степанов Михаил Васильевич, тел: (965)772-38-55.

Сведения о проверке объекта: Строительство здания административно-торгового комплекса по адресу 196631, г. Санкт-Петербург, пос. Александровская, Рехоловское шоссе, д. 204.

Общие сведения о проверке:

1. Проверка проводилась на основании предоставленной документации.
2. Основная цель проверки – подтверждение данных финансовых затрат на постройку здания АТК.
3. Установление рыночной стоимости здания.
4. Обследование здания на предмет технического состояния.
5. Восстановительные работы.
5. Вывод, сделанный на основе представленных документов.
6. Предложение общему собранию.

Предоставленная документация:

- Отчет об оценке № 20181031-1 от 31 октября 2018 г. Исполнитель ИП Мурашев К.А. Выписка из реестра СРО Региональной ассоциации оценщиков № 01055 от 3 апреля 2018 г.
- Договор подряда от 01 июля 2015 года на завершающий этап (приложение локальная смета), заключенный между ООО «Загородный дом» и ИП Михайлова М.В.
- Положительное заключение проверки сметной документации на завершающий этап строительства здания административно-торгового комплекса по адресу: 196631, г. Санкт-Петербург, пос. Александровская, Рехоловское шоссе, д. 204, № 78-2-1-2-0339-18, ООО «СтройТехЭкспертиза» СРО специалистов стоимостного инженеринга № 0064 от 12 октября 2015 г.
- Заключение по результатам визуального обследования строительных конструкций по адресу: 196631, г. Санкт-Петербург, пос. Александровская, Рехоловское шоссе, д. 204, ООО «БСК» СРО № 3444.01-2016-7810862501-П-192 от 23 мая 2016 г.
- Локальная смета на восстановительные работы здания административно-торгового комплекса по адресу: 196631, г. Санкт-Петербург, пос. Александровская, Рехоловское шоссе, д. 204.

Результат проверки:

По результатам оценки итоговая величина рыночной стоимости объекта составила: 3 056 350,00 (три миллиона пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят) руб. 00 коп.

По результатам завершающего этапа строительства здания по договору подряда составила 1 908 979,00 (один миллион девятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) руб.00 коп.

По результатам обследования строительных конструкций: в целом состояние строительных конструкций здания ограничено работоспособно, деревянные перекрытия находятся в аварийном состоянии, стены не соответствуют требованиям СП 50.13330.2012.

По результатам восстановительных работ: локальная смета на восстановительные работы здания административно-торгового комплекса по адресу: 196631, г. Санкт-Петербург, пос. Александровская, Рехоловское шоссе, д. 204 на сумму 1 309 981.00 (один миллион триста девять тысяч девятьсот восемьдесят один) руб. 00 коп.

Выводы и предложения:

• Согласно дополнительному соглашению № 1 от 15 октября 2014 года стоимость затрат ИП Михайлова М.В. (ссудодатель) составила 995 773.00 (девятьсот девяносто пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 00 коп. Кроме того, ссудодатель обязался завершить строительство здания, выделив на это сумму не менее 2 505 000.00 (два миллиона пятьсот пять тысяч) руб. 00 коп. По результатам завершающего этапа строительства здания по договору подряда стоимость затрат составила 1 908 979.00 (один миллион девятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) руб. 00 коп. Разница в неисполнении обязательств перед СНТ «Рехолово» составляет 596 021.00 (пятьсот девяносто шесть тысяч двадцать один) руб. 00 коп.

В связи с переносом срока исполнения обязательства по заявлению от 01.07.2016 г. за подписью председателя СНТ «Рехолово» В.А. Горяинова, претензии к ссудодателю не выставляются.

• Для возможности продажи здания по рыночной цене, товариществу необходимо провести ряд восстановительных работ. Согласно результатам обследования строительных конструкций, на основании локальной сметы на восстановительные работы сумма затрат составит 1 309 981.00 (один миллион триста девять тысяч девятьсот восемьдесят один) руб. 00 коп.

• В связи с поступившим предложением от ИП Михайлова М.В. о покупке здания, комиссия предлагает общему собранию реализовать здание по рыночной стоимости путем продажи его ИП Михайлова М.В. за минусом затраченных средств: 995 773.00 (девятьсот девяносто пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 00 коп. и 1 908 979.00 (один миллион девятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) руб. 00 коп.

• Таким образом, общая сумма сделки может составить 747 619.00 (семьсот сорок семь тысяч шестьсот девятнадцать) руб. 00 коп. Она включает разницу между рыночной стоимостью здания и затратами ссудодателя на его строительство 151 598 (сто пятьдесят одна тысяча пятьсот девяносто восемь) руб. 00 коп. и разницу в неисполнении обязательств перед СНТ «Рехолово», которая составляет 596 021.00 (пятьсот девяносто шесть тысяч двадцать один) руб. 00 коп.

• Земельный участок, кадастровый номер 78:42:1850301:10651, реализовать путем его продажи ИП Михайлова М.В. по кадастровой стоимости, которая на 10.12.2018 составляет 2 203 433.88 (два миллиона двести три тысячи четыреста тридцать три) руб. 88 коп.

Таким образом, общая сумма сделки составит 2 951 052.00 (два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча пятьдесят два) руб. 88 коп.

Председатель ликвидационной
комиссии СНТ «Рехолово»



Кулигин Александр Андреевич

Ревизор СНТ «Рехолово»

Степанов Михаил Васильевич