



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»

С.С. Ершова
С.С. Ершова
18 октября 2022 года

ОТЧЕТ

№ 7835/22

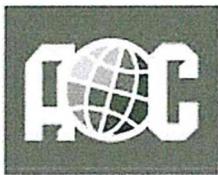
**об оценке рыночной стоимости пакета акций в размере
47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в
Строительстве»**

Дата оценки: 05 октября 2022 г.

Срок проведения оценки: 05 октября г. – 18 октября 2022 г.

Дата составления отчета: 18 октября 2022 г.

г. Волгоград, 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

18 октября 2022 г.

Директору департамента имущественных и
земельных отношений Администрации города
Сургута
Дворникову А.В.

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 422 от 05 октября 2022 г. оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости пакета акций в размере 47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в Строительстве».

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки), по состоянию на которую определена рыночная стоимость – **05 октября 2022 года**.

В результате оценки, с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и с учетом округления, рыночная стоимость Объекта оценки - пакета акций АО «Новые Технологии в Строительстве», в размере 47,68% по состоянию на дату оценки (05.10.2022), составляет:

25 893 000

(Двадцать пять миллионов восемьсот девяносто три тысячи) рублей

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509); Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509); Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



С.С. Ершова



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
12. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
14. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ	37
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	52
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	55
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	63



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки Объекта является Договор № 422 от 05 октября 2022 г., заключенный между Департамент имущественных и земельных отношений Администрация города Сургута, действующий от имени муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в лице директора департамента Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 30.12.2021 № 775 – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1 - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация Объекта оценки	
1	Объект оценки	Пакет акций в размере 47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в Строительстве», в количестве 4000 штук, принадлежащих МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута
2	Наименование организации (полное)	Акционерное общество «Новые Технологии в Строительстве»
3	Наименование организации (сокращенное)	АО «Новые Технологии в Строительстве»
4	ОГРН	1028600614460 от 27.12.2002
5	ИНН	8602066814
6	КПП	860201001
7	ОКПО	13519790
8	ОКАТО	71136000000 – Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут
9	ОКТМО	71876000001 – г. Сургут
10	ОКОГУ	4210014 – Организации, учрежденные юридическими лицами или гражданами, или юридическими лицами и гражданами совместно
11	ОКФС	49 – Иная смешанная российская собственность
12	ОКОПФ	12267 – Непубличные акционерные общества
13	Размер уставного капитала (номинальная стоимость), руб.	15 479 550

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 21 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки рассматривался затратный подход. В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости Объекта оценки:

Таблица 1.3 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.
1	Доходный подход	Не использовался
2	Сравнительный подход	Не использовался
3	Затратный подход	25 893 000



1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки – Пакет акций в размере 47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в Строительстве», в количестве 4000 штук, принадлежащих МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута на дату оценки (05.10.2022) с учётом ограничительных условий, сделанных допущений и с учетом округления составляет:

25 893 000

(Двадцать пять миллионов восемьсот девяносто три тысячи) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Мнение оценщика относительно итоговой стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п. 14 ФСО №3).
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая стоимость объекта, полученная в результате оценки, может быть использована только в указанных в Отчете об оценке целях.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки¹	Пакет акций в размере 47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в Строительстве», в количестве 4000 штук, принадлежащих МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объект оценки – право собственности. Субъект права – МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута, доля 47,68%
Цель оценки²	Определение рыночной стоимости муниципального имущества
Предполагаемое использование результатов оценки³ / задача оценки	В соответствии с условиями, указанными в Договоре
Вид стоимости⁴	Рыночная стоимость
Дата оценки⁵	05 октября 2022 г.
Срок проведения оценки	05 октября 2022 г. – 18 октября 2022 г.
Дата составления отчета	18 октября 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁶	18 октября 2022 г. – 18 апреля 2023 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка⁷	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка – достоверность представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также информации на объект оценки. Ограничения и запреты на объект оценки отсутствуют Другие допущения представлены в разделе 6 настоящего отчета
Полное фирменное наименование организации (Объекта оценки)	Акционерное общество «Новые Технологии в Строительстве»
Сокращенное фирменное наименование организации (Объекта оценки)	АО «Новые Технологии в Строительстве»
Организационно-правовая форма Объекта оценки	Акционерное общество
Место нахождения Объекта оценки	628404, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Домостроителей, д. 17, помещ. 27
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Объекта оценки	1028600614460 от 27.12.2002
Размер оцениваемой доли в уставном (складочном) капитале организации	47,68%

¹ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

² Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).

³ Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п. 4 ФСО №2).

⁴ При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п. 5, ФСО №2).

⁵ Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

⁶ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

⁷ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО №1).



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1 Заявление о соответствии⁸

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2 Заявление о соблюдении⁹

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

⁸ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

⁹ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МСО.

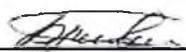


Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 8, 10), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611, от 01 июня 2015 года № 326, от 1 июня 2015 года № 328;
- стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Отчет составил оценщик:

Бритвина Татьяна Владимировна


Дата составления отчета: 18 октября 2022 г.

3.3 Сведения о контролирующем органе Оценщика¹⁰

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raouyfo@gmail.com

¹⁰ Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленным и саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о Заказчике и об оценщике

Полное наименование	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1218600009000
Дата государственной регистрации	16.09.2021
Банковские реквизиты	ДФ г. Сургута (Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, л/с 070ДИИЗО10) КС 032 316 437 187 600 0870 0 в РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск БИК 007162163 ЕКС 4010 2810 2453 7000 0007
ИНН	8602303825
КПП	860201001
Адрес заказчика	628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Восход, д. 4
Контактные данные	Тел. 8 (3462) 52-83-23, 52-82-98, Эл. почта: eritsyan ls@admsurgut.ru; berillo na@admsurgut.ru;

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Бритвина Татьяна Владимировна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98. Регистрационный номер 01216 от 11.08.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 622407997320, выданный автономной некоммерческой организацией «Современный институт дополнительного профессионального образования» г. Рязань, выданный 21.09.2018 г.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 017929-3 от 28.02.2020 г. по направлению «Оценка бизнеса». Срок действия до 28.02.2023 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» № 0991R/776/40339/22. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия с 29.06.2022 г. по 28.06.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более одного года
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Номер контактного телефона	8 (8442) 60-17-88
Почтовый адрес	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Адрес электронной почты	ocenka-134@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Бритвина Татьяна Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бритвина Татьяна Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бритвина Татьяна Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «Аналитик Центр»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133443018939
Дата выдачи ОГРН	08.07.2013 г.
ИНН	3443923035
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «Альфа страхование» № 0991R/776/40158/22 от 11.04.2022 г., срок действия с 29.04.2022г. по 28.04.2023 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Фактический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Электронный адрес исполнителя	ocenka-134@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными и саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12



Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Государственным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем



незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

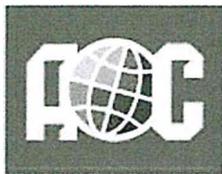
6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Годовой отчет за 2021 г.; Годовой отчет за 2020 г.; Годовой отчет за 2019 г.; Годовой отчет за 2018 г.; Выписка из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-22-187273894 от 06.10.2022 г.; Устав АО «Новые Технологии в Строительстве»; Изменения в Устав АО «Новые Технологии в Строительстве»; Выписка из реестра владельцев ценных бумаг на 04.02.2022
2	Технические характеристики	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-175612755 от 06.10.2022 г.; Уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства
3	Бухгалтерская информация	Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2022 г.; Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 г.; Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2020 г.; Бухгалтерская (финансовая) отчетность на 2019 г.; Бухгалтерская (финансовая) отчетность на 2017 г.; Аудиторское заключение за 2021 г.; Аудиторское заключение за 2019 г.; Аудиторское заключение за 2018 г.; Заключение №19-02/19 от 09.04.2019 г.
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. -М.: Финансы и статистика, 1999.-512с.:ил.
2. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2001.-720с.
3. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. Санкт-Петербург, 1997 – 172с.
4. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320с.
5. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: дело, 1997.-480с.
6. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.



7. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
8. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
9. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
10. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
11. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
12. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
13. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
14. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
15. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.



8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.09.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 12.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 391-ФЗ от 29.12.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 361-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017, № 312-ФЗ от 03.08.2018, № 451-ФЗ от 28.11.2018, № 66-ФЗ от 18.03.2020, № 269-ФЗ от 31.07.2020, № 170-ФЗ от 11.06.2021, № 351-ФЗ от 02.07.2021)

Федеральные стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 года
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 года.

Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки – право собственности. Субъект права – МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута, доля владения 47,68%.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют. Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценка выполнена без учета каких-либо ограничений (обременений) оцениваемых прав.

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

а) Информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес

Уставный капитал Общества составляет 15 479 550 (Пятнадцать миллионов четыреста семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят) рублей.

Таблица 9.1.1 – Сведения о физических свойствах имущества

Объект оценки	Доля в уставном капитале организации, %	Уставный капитал, рублей
АО «Новые Технологии в Строительстве»	47,68% уставного капитала	15 479 550

б) Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства

Таблица 9.1.2 – Сведения о физических свойствах имущества

Фамилия, имя или полное наименование	Количество акций	% в уставном капитале
МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута	4 000	47,6758045292
Сердюк Михаил Иванович	4 390	52,3241954708

в) Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале



Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»

5.1. Акционерами Общества могут быть любые юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Акционеры не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах непоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

5.2. Акционеры имеют право:

5.2.1. Получать причитающуюся им часть распределяемой прибыли (дивидендов) от деятельности Общества в порядке, установленном настоящим Уставом. Акционеры, не полностью оплатившие акции, получают дивиденды пропорционально стоимости оплаченной доли акций.

5.2.2. Получать информацию, касающуюся деятельности Общества в порядке и объемах, устанавливаемых Обществом.

5.2.3. Получать часть имущества или других активов Общества, распределяемых в случае ликвидации Общества, пропорционально количеству акций, которыми они владеют.

5.2.4. Участвовать в управлении Обществом в соответствии с настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

5.2.5. Участвовать в Общих собраниях акционеров лично или через полномочного представителя.

5.2.6. Вносить предложения для рассмотрения Общим собранием акционеров в порядке, установленном настоящим Уставом, иными локальными актами Общества, а также законодательством Российской Федерации.

5.2.7. В целях финансирования и поддержания деятельности Общества в любое время на основании договора с Обществом в соответствии с федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» вносить в имущество Общества безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Общества и не изменяют номинальную стоимость акций.

5.2.8. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.9. Обжаловать решения органов Общества.

5.2.10. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Акционеры обязаны:

5.3.1. Соблюдать конфиденциальность информации о деятельности Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.2. Уведомлять Общество о любых изменениях адресов, паспортных данных.

5.3.2. Участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений.

5.3.3. Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу.

5.3.4. Не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество.

5.3.5. Оплатить приобретаемые им акции в порядке и в сроки, установленные настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.6. Соблюдать требования Устава и выполнять решения органов управления Общества, принятые в рамках их компетенции.

5.3.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.3.8. Акционеры на основании договора с Обществом имеют право в целях финансирования и поддержания деятельности Общества в любое время вносить в имущество Общества безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Общества и не изменяют номинальную стоимость акций (далее – вклады в имущество общества).

Вносимое акционерами в качестве вклада имущество должно относиться к видам, указанным в п. 1 ст. 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3.9. Принимать разумные меры по заблаговременному уведомлению других акционеров Общества о намерении обратиться с требованиями о возмещении причиненных Обществу убытков либо признания сделки корпорации недействительной или применения последствий недействительности сделки в суд, а также предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

К договорам, на основании которых вносятся вклады в имущество общества, не применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре дарения.

*Источник информации: Устав АО «Новые Технологии в Строительстве»

г) *Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес*
Корпоративный договор отсутствует.

д) *Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству*
Корпоративный договор отсутствует.



Прочие физические свойства у объекта оценки отсутствуют.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Понятие «износ» для Объекта оценки не применимо.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Понятие «устаревание» для Объекта оценки не применимо.

9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки:

Оцениваемый объект является действующим предприятием.

9.3 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется по назначению в соответствии с Уставом общества.

9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.5 Балансовая стоимость Объекта оценки

Складывается из стоимости доли участия Заказчика в уставном капитале Эмитента, который составляет 7 380 650 (Семь миллионов триста восемьдесят тысяч шестьсот пятьдесят) рублей.

9.6 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Имущественные права на объект оценки – право собственности. Субъект права – МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута, доля владения 47,68%.

9.7 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Годовой отчет за 2021 г.
- Годовой отчет за 2020 г.
- Годовой отчет за 2019 г.
- Годовой отчет за 2018 г.
- Выписка из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-22-187273894 от 06.10.2022 г.
- Устав АО «Новые Технологии в Строительстве»
- Изменения в Устав АО «Новые Технологии в Строительстве»



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-175612755 от 06.10.2022 г.
- Уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства
- Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2022 г.
- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 г.
- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2020 г.
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность на 2019 г.
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность на 2017 г.
- Аудиторское заключение за 2021 г.
- Аудиторское заключение за 2019 г.
- Аудиторское заключение за 2018 г.
- Заключение №19-02/19 от 09.04.2019 г.
- Выписка из реестра владельцев ценных бумаг на 04.02.2022



10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценщик считает целесообразным отразить информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, которые могут оказать влияние на стоимость Объекта оценки применительно к местоположению Объекта оценки, а именно Ханты-Мансийского автономного округа.

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Основные экономические и социальные показатели России

	1 полугодие 2022 г.	В % к 1 полугодию 2021 г.	Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодию 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Август 2022 г.	В % к		Январь- август- 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к августу 2020 г.	июлю 2021 г.	январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	906,7	108,8	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	102,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	103,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,5	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	85,1	98,5	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,3	82,1



	Июль 2022 г.	В % к		Январь- июль- 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к	июлю 2020 г.	июню 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
реальная		96,8	93,5	98,4	102,2	93,5	103,2

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

Рынок акций

Перспективы мировой экономики

Сейчас во всём мире растёт инфляция, что вызывает соответствующие опасения. Всё больше аналитиков считают, что инфляция будет оставаться высокой как минимум до конца 2022 г. Одна из причин — триллионные вливания мировых центробанков в экономику. Свою лепту внесли и «вертолётные» деньги, которые выплачивало правительство своим гражданам в качестве поддержки во время пандемии. В итоге они начали тратить эти средства, спровоцировав высокий спрос на товары массового потребления, что привело к росту цен.

Дополнительно на ценах сказался эффект «бутылочного горлышка» и нарушения в глобальных производственных и логистических цепочках. Под эффектом «бутылочного горлышка» подразумевается наличие «узких» мест в производственных процессах — нехватка чипов, комплектующих и работников.

При этом всё больший вес набирают экологические стандарты и законопроекты, направленные на снижение углеродного следа. На этом фоне компании уже сейчас пытаются уменьшить своё негативное влияние на окружающую среду, а самые экологичные из них станут лидерами спроса у инвесторов. Это глобальная тенденция, которая сохранится на долгие годы. Однако уже сейчас понятно, что ВИЭ (возобновляемые источники энергии) будут очень востребованы в ближайшее 5–10 лет, подогревая спрос на используемое в их изготовлении сырьё. Побочные товары, необходимые для увеличения производственных мощностей, также вырастут в цене, что будет провоцировать увеличение инфляции и дальше.

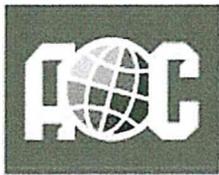
Так как пандемия коронавируса в мире сохраняется, то в следующем году будут пользоваться спросом фармацевтические компании, которые производят вакцины и лекарства для лечения инфекции и профилактики её осложнений. По-прежнему актуальным будет тренд на услуги, связанные со здоровьем и увеличением продолжительности жизни.

Будет ли кризис?

Учитывая высокий уровень инфляции, дефицит газа в хранилищах Европы и продолжающуюся пандемию, в 2022 г. мы можем столкнуться сразу с тремя кризисами — финансовым, энергетическим и пандемийным.

В текущем году Центробанк РФ уже шесть раз повышал ключевую ставку, причём темп повышения растёт, а рост инфляции не останавливается. Население продолжает брать кредиты на свои нужды, ещё больше разгоняя инфляцию и не задумываясь, что по долгам придётся платить, противостоя инфляции. Этому способствуют и социальные выплаты со стороны правительства. Если в течение 2022 г. мы столкнёмся с ситуацией, когда населению будет нечем платить по кредитам и ипотекам, это нанесёт удар по финансовому сектору, спровоцировав финансовый кризис. При этом цены продолжают расти, а люди начнут изымать деньги с вкладов, что усугубит ситуацию.

Цены на нефть, уголь и газ уже значительно выросли в течение этого года, и есть вероятность, что рост продолжится, так как дефицит энергоресурсов увеличивается. Это может привести к сырьевому и энергетическому кризисам в мире, но сыграет на руку российской экономике, так как наша страна является крупнейшим поставщиком энергоресурсов в ЕС и Китай. Однако Европа не может позволить себе долго



зависеть от одного поставщика. Саму Россию как минимум затронет энергопереход, который потребует крупных инвестиций от компаний.

В сложившейся ситуации сложно обозначить акции роста и строить какие-либо прогнозы, но мы будем ориентироваться на цикличность экономики и компании, которые обычно выигрывают в подобных условиях.

Акции роста — 2022

Так, вновь становятся интересны акции золотодобывающих, сырьевых компаний, которые придерживаются ESG-стандартов и производят энергоресурсы и сырьё для изготовления энергоносителей. Также есть шанс и у технологического сектора.

Из золотодобытчиков мы можем выделить «Полюс», «Петропавловск» и «Полиметала», а из сырьевых компаний — «Газпром», «Роснефть», «Татнефть» и «Сургутнефтегаза» (префы), «Мечел» и «Распадскую», а также En+ Group, «РУСАЛ» и «Норникель».

Источник информации: <https://journal.open-broker.ru/investments/akcii-rosta-v-2022-godu/>

Рынок акций АО «Новые Технологии в Строительстве»

По состоянию на дату проведения оценки рынок обыкновенных акций АО «Новые Технологии в Строительстве» не сложился. Таким образом, на дату оценки оцениваемые акции являются не котируемыми.

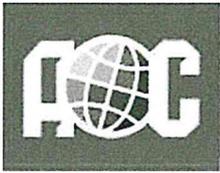
Отсутствие сделок по купле-продаже акций АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» не позволяет в ходе оценки применить методику сравнительного подхода.

В результате проведенного анализа оценщиком было выявлено, что информация о рынке купли-продажи акций предприятий по состоянию на дату оценки находится в закрытом доступе, в ходе проведения анализа оценщиками не было выявлено ни одного объекта-аналога, сопоставимого с оцениваемыми объектами по основным экономическим, количественным и качественным характеристикам, отсутствует информация, позволяющая произвести сравнительный анализ выявленных объектов аналогов с оцениваемым объектом по таким параметрам, как результаты финансово-хозяйственной деятельности.

В результате проведенного анализа оценщиками было выявлено, что акции оцениваемого предприятия не котируются на рынке. Также в ходе проведения анализа не выявлено достоверной финансовой информации об объектах-аналогах, позволяющей найти степень сходства аналогов с объектом оценки, вследствие этого оценщикам не представляется возможным сопоставить объекты-аналоги с объектом оценки.

10.2 Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели Ханты-Мансийского автономного округа за январь-август 2022 г.



	Август 2022г.	В % к соответ- ствующему месяцу предыду- щего года	Январь- август 2022г.	В % к соответ- ствующему периоду предыду- щего года	Справочно январь- август 2021г. в % к январю- августу 2020г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		106,7		104,2	98,6
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	38086,4	103,3	260852,3	99,6	99,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	93329	154,2	535233	117,4	105,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	169,3	99,3	1449,7	92,7	89,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	40920,5	94,9	329087,5	96,6	104,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	11603,6	112,5	99324,5	109,8	119,4
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		109,0		109,1	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		92,8		123,2	171,0
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		115,0		116,6	102,6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		113,9		112,2	104,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		2р		126,8	102,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	104484	126,5	94638	111,8	106,1
реальная		115,8		102,5	101,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,5	52,3			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ Абсолютные показатели за июнь, январь-июнь 2022г., относительные – в % к июню, январю-июню 2021г. и январю-июню 2020г.

Источник информации: * <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>

Вывод: Социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа находятся на достаточном уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.



11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с определениями рыночной стоимости, расчет необходимо выполнять, исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наибольшей отдачей, причем неизменные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

В данном случае применяется анализ наиболее эффективного использования собственности как улучшенной, т.е. принимая во внимание тип существующих улучшений. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь его собственное мнение.

Определения наиболее эффективного варианта использования объекта оценки в текущем состоянии базируется на 4-х критериях:

Физически возможные варианты использования.

При этом оценивается размер, проектные показатели состояния имеющихся у предприятия улучшений и мощностей.

Законодательно разрешенное использование.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано разрешенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или ликвидировать объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Финансовая деятельность общества должна приносить доходы, оправдывающие инвестиционные и текущие затраты. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать годность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием предприятия.

Таким образом, активы общества оцениваются при существующем варианте использования.



12. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1 Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес

НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

1.1. Акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее – Общество) является непубличным акционерным обществом.

1.2. Акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее именуется «Общество») учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации. Общество осуществляет свою деятельность на коммерческой основе в целях получения прибыли его акционерами. Общество учреждено на неограниченный срок деятельности.

1.3. Полное официальное фирменное наименование Общества — Акционерное общество «Новые технологии в строительстве»; сокращенное фирменное наименование Общества — АО «Новые технологии в строительстве».

1.4. Место нахождения Общества: ХМАО – Югра, г. Сургут.

1.5. Общество имеет круглую печать, штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, логотип и другие средства индивидуализации.

12.2 Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период

СТАТЬЯ 3

ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

3.1. Целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

3.2. Основными видами деятельности Общества являются:

- Коммерческая деятельность.
- Строительно-монтажные работы.
- Производство строительных материалов и конструкций.
- Инжиниринговая деятельность.
- Проектно-исследовательские работы.
- Посредническая деятельность.
- Торгово-закупочная деятельность с правом открытия торговой точки, магазина.
- Производство и реализация промышленной продукции и товаров народного потребления.
- Пропитка огнезащитным составом строительных материалов и конструкций.
- Внешнеторговая деятельность.
- Иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ.

3.3. Общество является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является организация эффективной работы и получение прибыли в любом из видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством РФ.

12.3 Финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;

Представлена в разделе 13 настоящего Отчета.

12.4 Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.

Прогнозные данные организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, отсутствуют.



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода к оценке для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного Отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости выражается в виде диапазона величины).

13.2. Основные понятия

Активы - то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации. Акция свидетельствует о вкладе акционеров в уставной капитал акционерного общества с вытекающими из этого имущественными и неимущественными правами.

Денежная сумма, обозначенная на акции, называется номинальной стоимостью акции. Величина уставного капитала, приходящегося на одну акцию, еще не гарантирует ее реальную ценность. Такую ценность определяет только рынок.

Акция обыкновенная – представляет собой ценную бумагу, предоставляющую ее владельцу право на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, на получение дивидендов, а также части имущества акционерного общества в случае его ликвидации, в сумме такие акции составляют большую часть акционерного капитала общества.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Дебиторская задолженность - права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как



кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Дивиденд – часть чистой прибыли акционерного общества, распределяемая среди акционеров пропорционально числу акций, находящихся в их собственности. Общий размер дивиденда определяется после вычета из полученной прибыли налогов, отчислений в фонд расширения производства, пополнения страховых резервов и др. Дивиденд всегда определяется в абсолютном (денежном) выражении.

Долгосрочные финансовые вложения - инвестиции в ценные бумаги других предприятий, процентные облигации государственных и местных займов, уставные фонды других предприятий, созданных на территории страны, капитал предприятий за рубежом и т.п.

Доходность – один из основных показателей качества акции. Представляет собой отношение выплачиваемых дивидендов к стоимости ценной бумаги; выражается в процентах.

Инвестированный капитал – сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом от 29.07.98 № 135 -ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

Объект оценки - к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества. Это результат оценки, осуществленной оценщиком, при проведении работ по оценке, составленный в соответствии с требованиями Стандартов.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Поправка на неконтрольный характер (коэффициент контроля) – показатель, отражающий степень влияния акционера на принятие открытым акционерным обществом решений в зависимости от доли принадлежащих ему акций этого акционерного общества.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;



– право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

Премия за контроль - денежное выражение преимущества, обусловленное владением контрольным пакетом акций.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Скидка на недостаточность контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100-процентного пакета в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

Скидка на неликвидность – абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Субъекты оценочной деятельности – органы государственной власти, оценщики, их профессиональные объединения, организации, осуществляющие оценочную деятельность, а также предприятия всех форм собственности (юридические лица) и лица, осуществляющие обращение взыскания на имущество должника, выступающие в качестве заказчиков (ст. 4 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена акции – денежная форма выражения стоимости акции в конкретных условиях спроса и предложения.

Акция обычно имеет три вида стоимости:

- курсовая стоимость, которая служит ее рыночной стоимостью или реальной ценой рынка в момент совершения сделки;
- инвестиционная стоимость – цена, которую готов заплатить конкретный инвестор;
- фундаментальная стоимость – стоимость аналитика, которая в результате фундаментальных исследований обозначает либо рыночную, либо инвестиционную стоимости.

Чистые активы – суммарные активы минус суммарные обязательства.

Чистый денежный поток - сумма денежных средств, которая остается после того, как удовлетворены все потребности бизнеса в денежных средствах в данном операционном периоде. Чистый денежный поток, как правило, рассматривается как денежные средства, которые можно направить на пополнение собственного или инвестируемого капитала.

Факторы, влияющие на стоимость предприятия

Скидка на неконтрольный характер

Все обыкновенные акции от природы имеют равные права. Владелец большинства акций не может получить на свою акцию ни рубля больше, чем все другие акционеры. Но на практике существуют ситуации, когда инвестор готов купить акции с премией (против рыночных котировок), следовательно, хотя



Таблица 13.1 – Скидка на неконтрольный характер

Количество акций (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля
от 75% до 100%	1
от 50% + 1 акция до 75% - 1 акция	0,96
от 25%+ 1 акция до 50%	0,74
от 10% до 25%	0,6
от 1 акция до 10%-1 акция	0,49

Ввиду того, что Объектом оценки является доля в уставном капитале в размере 47,68% , скидка на неконтрольный характер объекта оценки (коэффициент контроля) составит 0,74.

Скидка на недостаточную ликвидность

Скидка на недостаточную ликвидность определяется как абсолютная денежная величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала, чтобы отразить недостаточную ликвидность бизнеса. Факторы, увеличивающие размер скидки:

- а) низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- б) неблагоприятные перспективы развития акционерного общества и продажи его акций;
- в) ограничения на операции с акциями предприятия.

Факторы, уменьшающие размер скидки:

- а) возможность свободной продажи акций или самого предприятия
- б) высокие выплаты дивидендов.

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte&Touche», «Securities and Exchange Commission», «Mergerstat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- Анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободно обращающимися акциями той же компании, за исключением права выставлять их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- Сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- Сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

По результатам данных исследований, недостаточная ликвидность, снижает стоимость акций в среднем на 30-40%.

Все вышеописанное в большей степени относится к высокоорганизованному западному рынку ценных бумаг, где присутствуют котировки большинства компаний (крупных и средних), относящихся к той или иной отрасли. Поскольку на российском организованном рынке ценных бумаг котируется намного меньшее количество акций предприятий, как правило, только крупных, причем котировки часто носят нерегулярный характер, говорить о ликвидности, как о скорости реализации бумаги достаточно сложно, особенно для закрытых компаний. В связи с этим, сделать однозначный вывод о ликвидности акций той или закрытой российской компании не представляется возможным.

Скидка на неликвидность не применялась.

13.3. Описание применения подходов к оценке

Оценщики при проведении оценки обязаны использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО № 1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для



определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 13 ФСО № 1).

Согласно п. 21 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы. При применении доходного подхода оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Сравнительный подход - применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО № 1).

Согласно п. 23 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

13.4. Вывод о применимости вышеописанных методов для целей настоящей оценки

Руководствуясь п. 20 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256, который гласит: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, Оценщики пришли к следующим выводам:

Вывод о применимости вышеописанных методов для оценки Объекта оценки

Затратный подход рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Обычно балансовая стоимость активов предприятия не соответствует рыночной стоимости. Поэтому задача состоит в их переоценке. После определения реальной (рыночной) стоимости всех активов из нее вычитается текущая стоимость всех его обязательств, тем самым рассчитывается оценочная стоимость собственного капитала:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Преимущества подхода:

- основан на существующих активах, что устраняет значительную часть умозрительности, присущей другим методам;

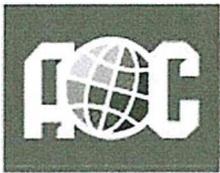
- пригоден для оценки вновь возникших предприятий, холдинговых и инвестиционных компаний.

Недостатки:

- не учитывает будущую прибыль, т. е. перспективы бизнеса.

Основные методы, выделяемые в этом подходе: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости.

При использовании метода чистых активов, стоимость бизнеса определяется как разность между рыночной стоимостью всех активов и всех обязательств.



Метод стоимости «чистых активов» дает лучшие результаты при оценке предприятия:

- доходы не поддаются точному прогнозу;
- предприятие обладает значительными материальными и финансовыми активами (ликвидными ценными бумагами, инвестициями в недвижимость и т. д.);
- требуется оценить новое предприятие, не имеющее ретроспективных данных о прибылях или холдинговую компанию.

Метод ликвидационной стоимости следует использовать, когда предприятию грозит банкротство. Т.е. когда предприятие прекращает свои операции, распродает материальные, а если есть и нематериальные активы и погашает все свои обязательства. Ликвидационная стоимость – это разность между стоимостью всех активов и затрат на его ликвидацию. Обычно этот метод дает нижний уровень стоимости оцениваемого бизнеса, т. к., как правило, существуют ограничения по времени на продажу активов, кроме этого уменьшение стоимости происходит за счет ликвидационных расходов.

Основной предпосылкой для определения ликвидности оцениваемого предприятия является проведение анализа финансового состояния предприятия.

Финансовое состояние предприятия характеризуется совокупностью показателей, отражающих процесс формирования и использование его финансовых средств. В рыночной экономике финансовое состояние предприятия по сути дела отражает конечные результаты его деятельности.

Все это предопределяет важность проведения финансового анализа предприятия и повышает роль такого анализа в экономическом процессе. Финансовый анализ является неперенным элементом как финансового менеджмента на предприятии, так и его экономических взаимоотношений с партнерами, финансово-кредитной системой.

Информационной базой для проведения финансового анализа является главным образом бухгалтерская документация. В первую очередь это сводный бухгалтерский баланс, оборотная ведомость, отчет о прибылях и убытках, расчет собственных средств (капитала).

Финансовый анализ предприятия включает последовательное проведение следующих видов анализа:

1. Предварительную (общую) оценку финансового состояния предприятия и изменений его финансовых показателей за отчетный период;
2. Анализ платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия;
3. Анализ кредитоспособности предприятия и ликвидности его баланса;
4. Анализ финансовых результатов предприятия;
5. Анализ оборачиваемости оборотных активов;
6. Оценку нормативов.

Сравнительный подход является общим способом определения оценочной стоимости предприятий, долей в капитале предприятий и ценных бумаг, эмитируемых предприятиями, основанным на сравнении данного предприятия с аналогичными предприятиями, долями в капитале предприятий и ценными бумагами, которые были реально проданы на рынке.

Компания, используемая для сравнения с оцениваемым предприятием, должна представлять собой надежную базу для сравнения по инвестиционным характеристикам. Следует, прежде всего, искать компании для сравнения в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие. Однако, если по предприятиям данной отрасли отсутствует достаточная информация о сделках, можно рассматривать другие компании, сходные с оцениваемой по таким инвестиционным характеристикам, как рынки сбыта, продукция, темпы роста, зависимость от циклических колебаний рынка и другим.

После определения показателя стоимости рыночным подходом следует сделать соответствующие поправки на действие таких факторов, как наличие или отсутствие контрольного характера, а также на уровень ликвидности и прочие факторы.

Доходный подход предусматривает установление стоимости бизнеса (доли в собственности на бизнес) путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости ожидаемых выгод. Т.е. доход рассматривается как основной фактор, определяющий величину стоимости. Чем он больше, тем больше стоимость, при этом ожидаемый доход рассчитывается с учетом структуры капитала, прошлых результатов бизнеса, перспектив развития компании, отраслевых и общеэкономических факторов, времени получения



выгод, рисков, связанных с их получением, стоимости денег в зависимости от времени.

Двумя наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются: капитализация дохода и дисконтирование денежных потоков (ДДП).

В методе капитализации для конвертации дохода в стоимость величина дохода делится на ставку капитализации:

Метод капитализации чистого дохода не учитывает стоимость материальных и нематериальных активов. Он измеряет эффективность использования всех активов с точки зрения их способности производить доход. Чем более обоснованы значения полученного дохода и ставки капитализации, тем больший вес будет иметь для потенциального покупателя оценка, полученная данным методом.

Метод капитализации доходов используется если:

- прогнозируемые доходы стабильны во времени и положительны;
- темпы роста доходов предсказуемы.

Метод дисконтированных денежных потоков является достаточно универсальным методом расчета стоимости предприятия. Его суть состоит в определении прогнозных денежных потоков конкретного бизнеса, которые потом дисконтируются, для определения текущей стоимости будущих доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков целесообразно использовать, если:

- будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- прогнозируемые денежные потоки предприятия являются положительными величинами;

Преимущества метода:

- оценка стоимости предприятия основана на ожидаемых будущих доходах;
- учитывает ситуацию на рынке через ставку дисконта;
- позволяет учесть риск инвестиций.

В мировой практике этот метод используется чаще других, он точнее определяет рыночную цену предприятия, в наибольшей степени интересует инвестора, так как с помощью этого метода оценщик выходит на ту сумму, которую инвестор будет готов заплатить, с учетом будущих ожиданий от бизнеса, а также с учетом требуемой инвестором ставки дохода на инвестиции в этот бизнес.

При оценке бизнеса доходный подход имеет некоторые особенности. Во-первых, бизнес является долгосрочным финансовым активом, т. е. предприятие будет приносить доход своему владельцу в течение длительного периода времени. И, во-вторых, бизнес – это актив, который не подвержен износу с течением времени, сохраняет свою стоимость, а также увеличивает ее.

Вывод о применимости подходов

В мировой практике оценки сложились три основных подхода, единых для всех видов собственности – затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Каждому подходу соответствуют определенные методы оценки, сущность и число которых могут различаться в зависимости от типа оцениваемого имущества.

Необходимость и целесообразность применяемых методов в оценке рассматриваемого объекта оценки определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Основными факторами, определяющими рыночную стоимость предприятия, являются: настоящая и будущая прибыль, время получения доходов, затраты на создание подобных предприятий, соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты, риск получения доходов, степень контроля над бизнесом и ликвидность активов. Большое значение при оценке играют неосязаемые активы предприятия (фирменное имя, знаки, патенты, технологии, маркетинговая система и др.).

Различные подходы к стоимости не исключают друг друга, а являются взаимодополняющими. Выбор конкретных подходов обусловлен характером доступной информации и целями оценки. Подходы, применяемые к оценке, должны соотноситься с категорией отчета. Оценщик рассматривает все имеющиеся в его распоряжении подходы и методы оценки и выбирает наиболее подходящие.



14. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Анализ финансового состояния предприятия включает анализ представленных бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах деятельности за прошедшие периоды для выявления тенденций в его развитии и определения основных финансовых показателей.

Целью настоящего анализа является подготовка исходных данных для оценки стоимости предприятия доходным, сравнительным и затратными подходами. Результат настоящего анализа достигается путем решения совокупности локальных задач:

- локализация этапа жизненного цикла предприятия;
- обоснование выбора длительности прогнозного интервала;
- обоснование вида потока доходов и порядка его формирования;
- оценка рисков, присущих предприятию;
- обоснование состава показателей для подбора компаний - аналогов;
- оценка структуры задолженностей предприятия.

Все разделы и подразделы представленных документов бухгалтерской отчетности раскрыты полностью в составляющих их строках, что создает условия для выполнения экономического анализа деятельности предприятия в полном объеме. Предварительный анализ полноты и качества предоставленных исходных данных показал, что в бухгалтерской документации отсутствуют значительные расхождения.

Устойчивость финансового положения предприятия в значительной степени зависит от целесообразности и правильности вложения финансовых ресурсов в активы. Для оценки структуры и динамики активов и обязательств предприятия в настоящем исследовании используются подходы имущественного анализа (анализа имущественного положения предприятия).

Анализ финансового состояния АО «Новые Технологии в Строительстве» на дату оценки (за период с 31.12.2017 по 30.09.2022)

14.1 Исходная информация для проведения финансового анализа

Представленный в данном отчете анализ финансового положения и эффективности деятельности АО «Новые Технологии в Строительстве» выполнен за период с 31.12.2017 по 30.09.2022 г. Качественная оценка значений финансовых показателей АО «Новые Технологии в Строительстве» проведена с учетом отраслевых особенностей деятельности организации.

Таблица 14.1 – Данные бухгалтерского баланса

Показатель	Код строки	Значение показателя в тыс. руб.					
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
I	2	3	4	5	6	7	8
Актив							
I. Внеоборотные активы							
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1150	27 141	25 141	10 513	9 277	10 809	8 546
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	0	0	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	0	0	0
Итого по разделу I	1100	27 141	25 141	10 513	9 277	10 809	8 546
II. Оборотные активы							
Запасы	1210	10	0	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 476	0	0	0	0	7
Дебиторская задолженность	1230	18	75	103	5 024	1 593	876
Финансовые вложения (за исключением	1240	0	0	0	0	5 600	7 000



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

денежных эквивалентов)							
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	0	0	0	72	1 347
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0	0	0
Итого по разделу II	1200	7 504	75	103	5 024	7 265	9 230
Валюта баланса	1600	34 645	25 216	10 616	14 301	18 074	17 776
Пассив							
III. Капитал и резервы							
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	83 900	83 900	83 900	15 480	15 480	15 480
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	1360	0	0	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-99 089	-68 420	-83 722	-11 821	-1 338	-2 847
Итого по разделу III	1300	-15 189	15 480	178	3 659	14 142	12 633
IV. Долгосрочные обязательства							
Заемные средства	1410	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1430	0	0	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0	0	0	0	0
V. Краткосрочные обязательства							
Заемные средства	1510	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	49 834	9 736	10 438	10 643	3 932	5 143
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	0	0	0	0	0	0
Прочие обязательства	1550	0	0	0	0	0	0
Итого по разделу V	1500	49 834	9 736	10 438	10 643	3 932	5 143
Валюта баланса	1700	34 645	25 216	10 616	14 302	18 074	17 776

Таблица 14.2 – Данные отчета о прибылях и убытках

Показатель	Код строки	Значение показателя, тыс. руб.						
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	30.09.2021
Выручка	2110	0	0	0	0	0	0	0
Себестоимость продаж	2120	0	0	0	24 911	0	0	0
Валовая прибыль (убыток)	2100	0	0	0	-24 911	0	0	0
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	0	45	703	3 038	9 329	6 629	3 872
Прибыль (убыток) от продаж	2200	0	-45	-703	-27 949	-9 329	-6 629	-3 872
Прочие доходы и расходы								
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	0	0	0	0	17	396	10
Проценты к уплате	2330	0	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	0	0	0	31 510	28 496	7 125	21 371
Прочие расходы	2350	0	9 616	10 030	2 757	5 805	2 401	5 717
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	0	-9 661	-10 733	804	13 379	-1 509	11 792
Текущий налог на прибыль	2410	0	0	0	-103	-2 895	0	-2 566
в том числе постоянные налоговые обязательства (активы)	2420	0	0	0	103	2 895	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0	0	0	0	0	0	0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	0	0	0	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	0	-9 661	-10 733	701	10 484	-1 509	9 226
Справочно:								
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0	0	0	0	0	0	0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	0	0	0	0	0	0	0



периода								
Совокупный финансовый результат периода	2500	0	-9 661	-10 733	701	10 484	-1 509	9 226
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0	0	0	0	0	0	0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0	0	0	0	0	0	0

14.2 Структура имущества и источники его формирования

Валюта баланса

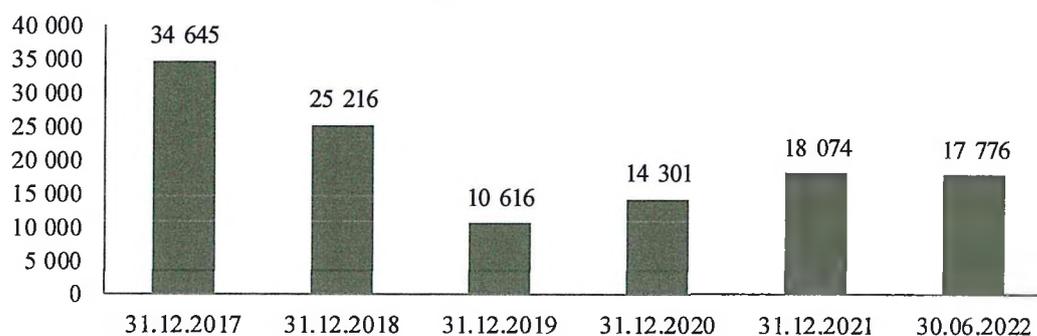


Рисунок 14.1 – Валюта баланса, тыс. руб.

На рисунке представлены данные общей величины валюты баланса. За анализируемый период наблюдается снижение показателя валюты баланса. В целом, произошло уменьшение валюты баланса на 16 869 тыс. руб., что в %-м соотношении составляет 51,31%.

Структура актива

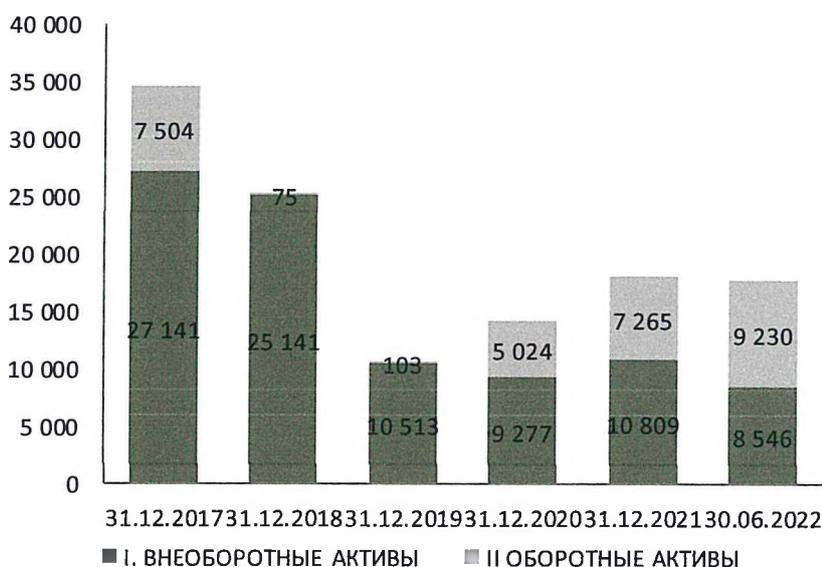


Рисунок 14.2 – Структура активов предприятия

Структуру актива организации состоит в основном из оборотных активов. На 30 сентября 2022 г. она характеризуется следующим соотношением: 48% внеоборотных активов и 52% текущих. Активы организации (внеоборотные) за анализируемый период снижаются по сравнению с 31.12.2017 г. Активы организации (оборотные) за анализируемый период увеличиваются по сравнению с 31.12.2017 г.

Увеличение величины оборотных активов организации связано в основном с увеличением следующих позиций актива бухгалтерского баланса:



- дебиторская задолженность – + 858 тыс. руб.;
- краткосрочные финансовые вложения — + 7000 тыс. руб.
- денежные средства и денежные эквиваленты — + 1347 тыс. руб.

Снижение величины внеоборотных активов организации связано в основном со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса:

- основные средства – –18595 тыс. руб.;

Структура пассива



Рисунок 14.3 – Структура пассивов предприятия

Структура пассивов организации на 30 сентября 2022 г. характеризуется следующим соотношением: 71% собственных средств, 0% долгосрочных обязательств и 29% краткосрочных. Пассивы организации за анализируемый период имеют положительную тенденцию.

Снижение величины пассива организации связано в основном с уменьшением следующих позиций пассива бухгалтерского баланса:

- уставный капитал - -68420 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность — –44691 тыс. руб.

Увеличение величины пассива организации связано в основном с увеличением следующих позиций пассива бухгалтерского баланса:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) — +96242 тыс. руб.

14.3 Оценка стоимости чистых активов организации

Таблица 14.3 – Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя						Изменение			
	в тыс. руб.						в % к валюте баланса		тыс. руб.	± %
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Чистые активы	-15 189	15 480	178	3 658	14 142	12 633	-43,84	78,24	29 331	193,11
2. Уставный капитал	83 900	83 900	83 900	15 480	15 480	15 480	242,17	85,65	—	—



3. Превыше- ние чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-99 089	-68 420	-83 722	-11 822	-1 338	-2 847	x	x	x	x
4. Соотноше- ние чистых активов и уставного капитала	-0,18	0,18	0,00	0,24	0,91	0,82	x	x	x	x
Валюта баланса	34 645	25 216	10 616	14 302	18 074	17 776	x	x	x	x

Следует отметить увеличение чистых активов на 193,11% за весь анализируемый период (с 31.12.2017 по 31.12.2021), что в численном выражении составляет 29331 тыс.руб. На 30 сентября 2022 г. чистые активы составили 12633 тыс. руб. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.

Динамика чистых активов и уставного капитала

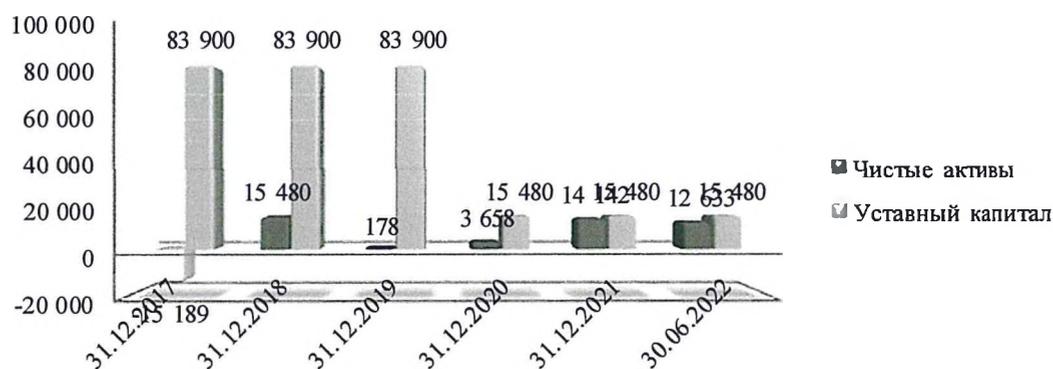


Рисунок 14.4 – Динамика чистых активов и уставного капитала

Как видно, исходя из данных диаграммы, чистые активы имеют нестабильную динамику, так как сначала значение чистых активов растет, после 31.12.2018 наблюдается спад величины чистых активов, после 31.12.2018 наблюдается рост величины чистых активов, и небольшой спад показателя к 30.06.2022.

14.4 Анализ ликвидности

Для проведения анализа ликвидности баланса предприятия статьи активов группируют по степени ликвидности – от наиболее быстро превращаемых в деньги к наименее. Пассивы же группируют по срочности оплаты обязательств. Группировка представлена в нижеприведенной таблице:

Таблица 14.4 – Анализ соотношения активов по степени ликвидности

Актив	Состав	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
1. Высоколиквидные активы (А1)	стр. 1250+1240	0	0	0	0	5 672	8 347
2. Быстро реализуемые активы (А2)	стр. 1230	18	75	103	5 024	1 593	876
3. Медленно реализуемые активы (А3)	стр.1210+1220+ 1260-12605	7 486	0	0	0	0	7
4. Трудно реализуемые активы (А4)	стр. 1100	27 141	25 141	10 513	9 277	10 809	8 546
БАЛАНС		34 645	25 216	10 616	14 301	18 074	17 776



Таблица 14.5 – Анализ соотношения обязательств по сроку погашения

Пассив	Состав	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
1. Наиболее срочные обязательства (П1)	стр. 1520	49 834	9 736	10 438	10 643	3 932	5 143
2. Краткосрочные пассивы (П2)	стр. 1510+1540+1550	0	0	0	0	0	0
3. Долгосрочные пассивы (П3)	стр. 1400	0	0	0	0	0	0
4. Постоянные пассивы (П4)	стр. 1300+1530-12605	-15 189	15 480	178	3 659	14 142	12 633
БАЛАНС		34 645	25 216	10 616	14 302	18 074	17 776

Проведем сравнительный анализ данных условия абсолютной ликвидности АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» за период с 31.12.2017 г. по 30.09.2022 г. Баланс считается абсолютно ликвидным, если имеют место следующие соотношения: $A1 > П1$; $A2 > П2$; $A3 > П3$; $A4 < П4$.

Таблица 14.6 – Динамика сравнительных данных условия абсолютной ликвидности

Условия абсолютной ликвидности	Неравенство	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
Сравнение А1 и П1	$A1 \geq П1$	-	-	-	-	+	+
Сравнение А2 и П2	$A2 \geq П2$	+	+	+	+	+	+
Сравнение А3 и П3	$A3 \geq П3$	+	+	+	+	+	+
Сравнение А4 и П4	$A4 \leq П4$	-	-	-	-	+	+

Таким образом, на 30 сентября 2022 г. неравенство $A1 \geq П1$ выполняется, что свидетельствует о платежеспособности организации на момент составления баланса. У организации достаточно средств для покрытия наиболее срочных обязательств абсолютно и наиболее ликвидных активов. Неравенство $A2 \geq П2$ выполняется, это говорит о том, что быстро реализуемые активы выше краткосрочных пассивов и организация будет продолжать быть платежеспособной. Неравенство $A3 \geq П3$ выполняется. Это значит, что в будущем при своевременном поступлении денежных средств от продаж и платежей организация может быть платежеспособной на период, равный средней продолжительности одного оборота оборотных средств после даты составления баланса. Неравенство $A4 \leq П4$ выполняется, соответственно соблюдены минимальные условия финансовой устойчивости организации для наличия у нее собственных оборотных средств.

Расчет показателей, характеризующих ликвидность АО «Новые Технологии в Строительстве» за период с 31.12.2017 г. по 30.09.2022 г. приведен в таблице.

Таблица 14.7 – Показатели, характеризующие ликвидность, тыс. руб.

Показатель ликвидности	Значение показателя						Изменение показателя (гр.6-гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,1506	0,0077	0,0099	0,4720	1,8477	1,7947	1,6971	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,0004	0,0077	0,0099	0,4720	1,8477	1,7933	1,8473	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0	0	0,0000	0,0000	1,4425	1,6230	1,4425	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.
4. Общий показатель ликвидности баланса	0,0452	0,0039	0,0049	0,2360	1,6451	1,7086	1,6451	Значение данного коэффициента должно быть больше или равно 1



По состоянию на 30 сентября 2022 г. значение коэффициента текущей ликвидности (1,6971) не соответствует нормативному значению, следовательно, сумма текущих активов предприятия, приходящихся на 1 рубль текущих обязательств, мала, то есть степень покрытия оборотными активами оборотных пассивов не достаточна.

Коэффициент быстрой ликвидности имеет нормативное значение (1,8473). Это свидетельствует о достаточном объеме ликвидных активов для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какую часть кредиторской задолженности предприятие может погасить немедленно и имеет нормативное значение (1,4425).

Для комплексной оценки ликвидности баланса рассчитывается общий показатель ликвидности, который показывает отношение всех ликвидных средств предприятия к сумме платежных обязательств:

$$\text{Коп} = (A1 + 0,5A2 + 0,3A3) / (П1 + 0,5П2 + 0,3П3),$$

где А1, А2, А3 – группы ликвидности в структуре активов; П1, П2, П3 – группы пассивов по степени срочности.

Получим, что на 30 сентября 2022 г. общий показатель ликвидности баланса составил 1,6451, что выше нормативного значения. Это говорит о том, что в целом активы превышают пассивы, т.е. баланс является ликвидным.

14.5 Анализ финансовой устойчивости организации

Таблица 14.8 – Показатели, характеризующие финансовую устойчивость организации

Показатель	Значение показателя						Изменение показателя (гр.6-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Коэффициент автономии	-0,44	0,61	0,02	0,26	0,78	0,71	1,22	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	-3,28	0,63	58,64	2,91	0,28	0,41	3,56	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение: 1 и менее (оптимальное 0,43-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности и собственными оборотными средствами	-5,64	-128,81	-100,34	-1,12	0,46	0,44	6,10	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	-1,79	1,62	59,06	2,54	0,76	0,68	2,55	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации. Примерное значение этого показателя составляет 0,5—0,8.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	-0,44	0,61	0,02	0,26	0,78	0,71	1,22	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,75 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	2,79	-0,62	-58,06	-1,54	0,24	0,32	-2,55	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормативное значение коэффициента маневренности составляет 0,2—0,5.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,217	0,003	0,010	0,351	0,402	0,519	0,19	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78	0,90	0,78	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.



9. Коэффициент обеспеченности и запасов	-4 233,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,6-0,8.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,00	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии на 30 сентября 2022 г. составляет 0,71, что выше нормативного значения, что говорит о стабильном финансовом положении компании.

Коэффициент финансового левериджа по состоянию на 30 сентября 2022 г. составляет 0,41, что говорит о том, что предприятие финансирует свои активы в основном за счет собственных средств.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 30 сентября 2022 г. составляет 0,44 (соответствует нормативному значению), что означает, что у предприятия достаточно собственных средств для финансирования своей деятельности.

Индекс постоянного актива на 30 сентября 2022 г. составил 0,68, что является нормативным значением. Значит, внеоборотные активы предприятия обеспечены его собственными средствами.

Коэффициент покрытия инвестиций на 30 сентября 2022 г. составляет 0,71, что ниже нормативного значения и говорит о недостаточном объеме собственного капитала.

Коэффициент маневренности собственного капитала на 30 сентября 2022 г. составляет 0,32, что является нормативным значением. Предприятие финансово независимо, риск неплатежеспособности перед кредиторами отсутствует.

Коэффициент мобильности имущества характеризует долю средств для погашения задолженностей, на 30 сентября 2022 г. составляет 0,519, что является нормальным значением для данной отрасли. Гибкость компании растет, она способна более оперативно отвечать на меняющиеся условия рынка.

Коэффициент мобильности оборотных средств на 30 сентября 2022 г. составляет 0,9, что является нормальным значением для данной отрасли. Это указывает на то, что компания эффективно использует наиболее ликвидный актив.

Коэффициент обеспеченности запасов на 30 сентября 2022 г. составил 0, что ниже нормативного значения по данной отрасли. Это говорит о том, что предприятие в небольшом объеме формирует свои запасы и другие затраты с помощью собственного капитала, следовательно, для него характерна низкая финансовая устойчивость.

Коэффициент краткосрочной задолженности на 30 сентября 2022 г. составил 1 и показывает, что предприятию необходимо повышение ликвидности активов для поддержания финансовой стабильности.

Одним из критериев оценки финансовой устойчивости организации является излишек или недостаток источников средств для формирования запасов и затрат. Для характеристики источников формирования запасов определяют три основных показателя: наличие собственных оборотных средств, наличие собственных и долгосрочных заемных источников финансирования запасов, общая величина основных источников формирования запасов. В результате можно определить три показателя обеспеченности запасов источниками их финансирования: излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств, излишек (+), недостаток (-) собственных и долгосрочных источников финансирования запасов, излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников покрытия запасов.

Таблица 14.9 – Оценка финансовой устойчивости, тыс. руб.

Показатели	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
1. Запасы и затраты (З)	10	0	0	0	0	0
2. Собственные оборотные средства (СОС)	-42 330	-9 661	-10 335	-5 618	3 333	4 087
3. Капитал функционирующий (СДИ)	-42 330	-9 661	-10 335	-5 618	3 333	4 087
4. Общая величина источников (ОИЗ)	7 504	75	103	5 025	7 265	9 230
5. Излишек (недостаток) собственных оборотных средств (Δ СОС)	-42 340	-9 661	-10 335	-5 618	3 333	4 087
6. Излишек (недостаток) капитала функционирующего (Δ СДИ)	-42 340	-9 661	-10 335	-5 618	3 333	4 087
7. Излишек (недостаток) общей величины источников (Δ ОИЗ)	7 494	75	103	5 025	7 265	9 230
8. Трехкомпонентный показатель ситуации, М	(-1; -1; 1)	(-1; -1; 1)	(-1; -1; 1)	(-1; -1; 1)	(1; 1; 1)	(1; 1; 1)



9. Тип финансовой устойчивости	Неустойчивое финансовое состояние	Неустойчивое финансовое состояние	Неустойчивое финансовое состояние	Неустойчивое финансовое состояние	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость
--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

Таким образом, согласно соотношениям АО «Новые Технологии в Строительстве» присущ первый тип финансовой активности (Высокий уровень платежеспособности. Предприятие не зависит от внешних кредиторов).

14.6 Анализ эффективности деятельности организации

14.6.1. Анализ структуры финансовых результатов предприятия

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АО «Новые Технологии в Строительстве» за весь рассматриваемый период.

Таблица 14.10 – Анализ отчета о финансовых результатах

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.						Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	тыс. руб. (гр.6 - гр.5)	± % ((6-5) : 5)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Выручка	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Расходы по обычным видам деятельности	0	0	0	24 911	0	0	-24 911	-1,00	12455,5
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	0	0	0	-24 911	0	0	24 911	-1,00	-12455,5
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	0	9 616	10 030	34 267	34 301	9 526	34	0,00	34284
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов)	0	9 616	10 030	9 356	34 301	9 526	24 945	2,67	21828,5
6. Проценты к уплате	0	0	0	0	17	396	17	0	8,5
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее									
8. Чистая прибыль (убыток)	0	-9 661	-10 733	701	10 484	-1 509	9 783	13,96	5592,5

По итогам 2021 года выручка предприятия не изменилась по сравнению с АППГ. Валовая прибыль предприятия увеличилась в сравнении с АППГ на 24911 тыс. рублей. Постоянные расходы предприятия по итогам 2021 года уменьшилась на 24911 тыс. рублей по сравнению с АППГ. За анализируемый период наблюдается увеличение прочих доходов. Чистая прибыль предприятия по итогам 30.09.2022 составила -1509 тыс. рублей.

Значение выручки на 30 сентября 2022 г. составило 0 тыс. руб. За анализируемый период объем выручки предприятия имеет стабильную динамику.



Выручка

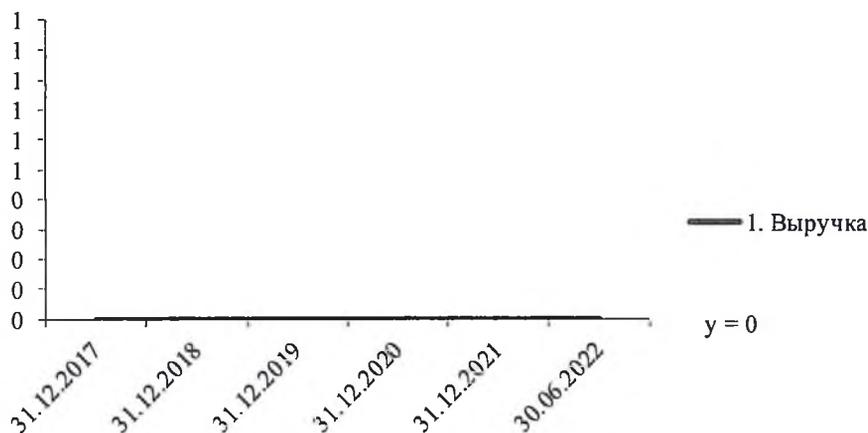


Рисунок 14.5 – Динамика выручки, тыс. руб.

14.6.2 Анализ эффективности деятельности организации

Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Таблица 14.11 – Показатели, характеризующие рентабельность организации

Показатели рентабельности	Значение показателя (в годовом выражении), %					Изменение показателя бгр. - 2 гр.	Расчет показателя
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022		
1	2	3	4	5	6	7	8
Общая рентабельность	0	0	0	0	0	0	Отношение прибыли до налогообложения к выручке от реализации товаров, работ и услуг, производимых предприятием
Рентабельность продаж	0	0	0	0	0	0	Отношение прибыли от продаж к выручке от реализации товаров, работ и услуг, производимых предприятием. Нормальное значение: 0-30%
Рентабельность оборотных активов	-36,9573	-60,2064	7,0844	104,3911	-15,5929	141,3484	Отношение чистой прибыли (прибыли после налогообложения) к оборотным активам предприятия. Нормальное значение: 0-8%
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-6639,8625	-137,0929	36,5390	117,7911	-11,2717	6757,6536	Отношение чистой прибыли (в годовом выражении) к средней величине собственного капитала. Нормальное значение: 0-6%
Рентабельность активов (ROA)	-32,2781	-59,9073	5,6267	64,7660	-8,4184	97,0441	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: 0-5%.
Рентабельность инвестиций (ROI)	-62,4096	-6029,7753	19,1582	74,1338	-11,9449	136,5434	Отношение чистой прибыли к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0-7%
Чистая норма прибыли (ROS)	0	0	0	0	0	0	Отношение чистой прибыли к выручке



<i>Справочно:</i>							
Фондоотдача, коэфф.	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	Отношение выручки (в годовом выражении) к средней стоимости основных средств.

За анализируемый период наблюдается нестабильная динамика всех показателей рентабельности капитала. По показателю рентабельности оборотных активов, предприятие рентабельно, оборотные средства предприятия используются быстро и эффективно. По показателю ROE, предприятие рентабельно и эффективно использует свой собственный капитал. По показателю ROA, предприятие рентабельно и эффективно использует свои активы. По показателю ROI, предприятие рентабельно является конкурентоспособным. По показателю ROS, предприятие рентабельно. По показателю рентабельности продаж, предприятие не рентабельно. В целом, можно охарактеризовать предприятие как рентабельное.

14.6.3 Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Таблица 14.12 – Показатели, характеризующие оборачиваемость

Показатель	Значение показателя					Изменение показателя (гр.5-гр.2)
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	
1	2	3	4	5	6	7
Оборачиваемость оборотных активов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборачиваемость запасов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборачиваемость дебиторской задолженности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборачиваемость кредиторской задолженности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборачиваемость совокупного капитала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборачиваемость собственного капитала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборачиваемость заемных средств краткосрочной задолженности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Таблица 14.13 – Показатели, характеризующие период оборачиваемости

Показатель	Значение показателя					Изменение показателя (гр.5-гр.2)
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	
1	2	3	4	5	6	7
Период оборачиваемости оборотных активов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Период оборачиваемости запасов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Период оборачиваемости дебиторской задолженности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Период оборачиваемости кредиторской задолженности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Период оборачиваемости совокупного капитала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Период оборачиваемости собственного капитала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Период оборачиваемости заемных средств краткосрочной задолженности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 360 к значению показателя в днях. За период на 30.09.2022 значение коэффициента равно отношению 180 к значению показателя в днях.

О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 8 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.



14.7 Выводы по результатам анализа

14.7.1 Оценка ключевых показателей

Принимая во внимание все сделанные выводы об организации АО «Новые Технологии в Строительстве», можно оценить финансовое положение АО «Новые Технологии в Строительстве» как положительное.

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности АО «Новые Технологии в Строительстве», за анализируемый период за период с 31.12.2017 г. по 30.09.2022 г.

Показатели финансового положения и результатов деятельности АО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ", имеющие исключительно хорошие значения:

- на 31 декабря 2021 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами является исключительно хорошим;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- чиста прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации;
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы АО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ" уменьшились на 18 571 тыс. руб. (на 50,7%);
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 10 484 тыс. руб. (+9 783 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом).

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения организации имеют положительные значения:

- коэффициент автономии неоправданно высок;
- соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности.

Следующие 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место увеличение чистых активов;
- за последний год получен убыток от продаж (-9 329 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с предшествующим годом (+18 620 тыс. руб.).

14.7.2 — Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Обобщающая (интегральная) оценка финансового состояния организации складывается из оценки финансового положения и оценки эффективности деятельности организации.

В обобщающей оценке финансового состояния участвуют следующие показатели (в скобках приведен вес (значимость) показателя):

- коэффициент автономии (0,25);
- соотношение чистых активов и уставного капитала (0,1);
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (0,15);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности (0,15);
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности (0,2);
- коэффициент абсолютной ликвидности (0,15).

В обобщающей оценке эффективности деятельности участвуют следующие показатели (в скобках приведен вес (значимость) показателя):

- рентабельность собственного капитала (0,3);
- рентабельность активов (0,2);
- рентабельность продаж (по валовой прибыли) (0,2);
- динамика выручки (0,1);



- оборачиваемость оборотных средств (0,1);
- соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности (0,1).

Расчет рейтинговой оценки финансового положения и результатов деятельности АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» представлен в таблице.

Таблица 14.14 – Расчет рейтинговой оценки финансового положения и результатов деятельности АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Показатель	Вес показателя	Оценка ¹			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)	
		прошлое	настоящее	будущее			
1	2	3	4	5	6	7	
I. Показатели финансового положения организации							
Коэффициент автономии	0,25	-1	1	1	0,50	0,13	
Соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	0	0	-1	-0,15	-0,02	
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	-2	2	-2	0,40	0,06	
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	-1	-1	-1	-1,00	-0,15	
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	-1	2	2	1,25	0,25	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,15	-1	2	2	1,25	0,19	
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):					0,46
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации							
Рентабельность собственного капитала	0,3	-1	1	-1	0,20	0,06	
Рентабельность активов	0,2	-1	1	-1	0,20	0,04	
Рентабельность продаж (по валовой прибыли)	0,2	2	2	2	2,00	0,40	
Динамика выручки	0,1	1	1	1	1,00	0,10	
Оборачиваемость оборотных средств	0,1	1	1	1	1,00	0,10	
Соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	1	1	1	1,00	0,10	
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):					0,8

¹ Оценка конкретного показателя формируется из 3-х составляющих:

"Прошлое" – оценка среднего арифметического значения за периоды, предшествующие отчетному (имеет вес 25% в обобщающей оценке показателя);

"Настоящее" – оценка значения за последний период (отчетную дату) (имеет вес 60% в обобщающей оценке);

"Будущее" – оценка значения показателя через 1 года после отчетной даты, полученная посредством линейного тренда (имеет вес 15% в обобщающей оценке).

Градации финансового состояния организаций определяется в соответствии с рейтинговой оценкой по методике Audit-it.ru:

Таблица 14.15 – Градации финансового состояния организаций

Балл		Условное обозначение		Качественная характеристика финансового состояния
от	до*	(рейтинг)		
2	1,6	AAA		Отличное
1,6	1,2	AA		Очень хорошее
1,2	0,8	A		Хорошее
0,8	0,4	BBB		Положительное
0,4	0	BB		Нормальное
0	-0,4	B		Удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC		Неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC		Плохое
-1,2	-1,6	C		Очень плохое
-1,6	2	D		Критическое

По итогам проведенного анализа финансовое положение АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» оценено по балльной системе в 0,46, что соответствует рейтингу BBB



(Положительное). Финансовые результаты деятельности организации за анализируемый период за период с 31.12.2017 г. по 30.09.2022 г. оценены в 0,8, что соответствует рейтингу А (Хорошее).

Таблица 14.16 – Интегральная оценка финансового состояния

Финансовые результаты за период с 31.12.2017 г. по 30.09.2022 г.	Финансовое положение на 30.09.2022 г.										Итоговый рейтинг финансового состояния АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» по итогам анализа за период с 31.12.2017 по 30.09.2022 г. (по данным одного отчетного периода): BBB (Положительное)
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D	
Отличные (AAA)				•							
Очень хорошие (AA)				•							
Хорошие (A)	•	•	•	V	•	•	•	•	•	•	
Положительные (BBB)				•							
Нормальные (BB)				•							
Удовлетворительные (B)				•							
Неудовлетворительные (CCC)				•							
Плохие (CC)				•							
Очень плохие (C)				•							
Критические (D)				•							

На основе баллов финансового положения и эффективности деятельности рассчитывается обобщающая оценка – балл финансового состояния. Данный балл получается как сумма балла финансового положения, умноженного на 0,6, и балла финансовых результатов, умноженного на 0,4. То есть показатели берутся в пропорции 60% и 40% соответственно, поскольку показатель финансового положения в большей степени характеризует финансовое состояние организации.

Таким образом, итоговая рейтинговая оценка финансового состояния равна:

$$(0,46)*0,6+(0,8)*0,4= 0,596$$

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния соответствует рейтингу "BBB".

Рейтинг "А"- "BBB" свидетельствует о хорошем (положительном) финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной перспективе. Имеющие данный рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитных ресурсов велика (хорошая кредитоспособность).

14.8 Анализ кредитоспособности заемщика

В данном разделе приведен анализ кредитоспособности АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» по методике Сбербанка России (утв. Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 сентября 2006 г. N 285-5-р).

Таблица 14.17 – Анализ кредитоспособности заемщика

Показатель	Фактическое значение	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов	Справочно: категории показателя		
					1 категория	2 категория	3 категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,6230	1	0,05	0,05	0,1 и выше	0,05-0,1	менее 0,05
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,7933	1	0,1	0,1	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	1,7947	1	0,4	0,4	1,5 и выше	1,0-1,5	менее 1,0
Коэффициент соотношения собственных и заемных средств (для торговых и лизинговых организаций)	0,2780	1	0,2	0,2	0,25 и выше	0,15-0,25	менее 0,15
Рентабельность продукции	0	3	0,15	0,45	0,1 и выше	менее 0,1	нерентаб.
Рентабельность деятельности предприятия	0	3	0,1	0,3	0,06 и выше	менее 0,06	нерентаб.
Итого	x	x	1	1,5			

В соответствии с методикой Сбербанка заемщики делятся в зависимости от полученной суммы баллов на три класса:

- первоклассные – кредитование которых не вызывает сомнений (сумма баллов до 1,25);



- второго класса – кредитование требует взвешенного подхода (свыше 1,25, но меньше 2,35);
- третьего класса – кредитование связано с повышенным риском (2,35 и выше).

В данном случае сумма баллов равна 1,5. Следовательно, кредитование анализируемого предприятия требует взвешенного подхода.

14.9 Прогноз банкротства

Одним из показателей вероятности скорого банкротства организации является Z-счет Альтмана, который рассчитывается по следующей формуле (применительно к АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

$$Z\text{-счет} = 6,56T_1 + 3,26T_2 + 6,72T_3 + 1,05T_4, \text{ где}$$

Таблица 14.18 – Расчет показателя банкротства

Коеф-т	Расчет	Значение на 30.09.2022 г.	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,1844	6,56	1,2097
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,5801	3,26	1,8911
T ₃	Отношение ЕВИТ к величине всех активов	0,7402	6,72	4,9741
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	3,5966	1,05	3,7764
Z-счет Альтмана:				11,851

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
- от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

Для АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» значение Z-счета на последний день анализируемого периода составило 11,851. Такое значение показателя свидетельствует о низкой вероятности банкротства АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ».



15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1). Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы.

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли). При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость — это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

В результате проведенного финансового анализа предприятия АО «Новые Технологии в Строительстве» были получены следующие результаты, не позволяющие применить доходный подход:

- инвестиционная деятельность оцениваемой компании и ее финансовый результат в большой



степени зависят от конъюнктуры рынка, который в современных условиях подвержен сильным колебаниям. Следовательно, методы доходного подхода, базирующиеся на длительных (до 7 лет) макроэкономических прогнозах, не могут дать корректный результат;

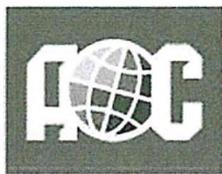
- методы доходного подхода очень чувствительны к ставке дисконтирования, расчет которой также имеет элементы субъективизма, что может отрицательно сказаться на корректности полученного значения стоимости;

- финансовые результаты деятельности организации за анализируемый период соответствуют рейтингу В (Удовлетворительное), что свидетельствует о удовлетворительном финансовом состоянии организации, при котором финансовые показатели, как правило, не всегда укладываются в норму;

- сложившаяся макроэкономическая ситуация свидетельствует о нестабильности в экономике страны, что в комплексе не позволяет адекватно спрогнозировать доходы, получаемые от использования оцениваемого объекта;

- противоречивые прогнозы участников рынка не позволяют с достаточной степенью достоверности спрогнозировать уровень загрузки объектов рекреации. Таким образом, формирование денежных потоков через эксплуатацию объекта не представляется возможным.

На основании выше приведенных значений, оценщик сделал вывод, что применение доходного подхода затруднено и будет содержать, в случае его использования, множество допущений и ограничений. В связи с чем, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход — это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

В рамках настоящей оценки сравнительный подход не использовался, ввиду отсутствия информации о сделках с акциями компаний-аналогов, сопоставимых одновременно по сфере деятельности, организационной структуре, размеру, структуре баланса и финансовым результатам и отсутствия информации по отраслевым коэффициентам.



17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия. Базовой формулой в затратном подходе является:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Затратный подход в оценке бизнеса представлен двумя основными методами:

- методом стоимости чистых активов;
- методом ликвидационной стоимости.

Методику *определения ликвидационной стоимости предприятия* используют в случаях, когда требуется рассчитать стоимость предприятия, подлежащего ликвидации.

Метод стоимости чистых активов.

Данный метод предполагает анализ и корректировку всех статей баланса предприятия, суммирование стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженностей.

Согласно данному методу рыночная стоимость действующего бизнеса определяется следующим образом:

$$Ск = Ав - То, \text{ где}$$

Ск - рыночная стоимость компании;

Ав - текущая рыночная стоимость активов на дату оценки;

То - суммарные обязательства на дату оценки.

Балансовая стоимость характеризует их имущественное наполнение и представляет собой отношение объемов (в стоимостном измерении) чистых активов общества.

К чистым активам общества с ограниченной ответственностью относятся основные средства, нематериальные активы, оборотные средства минус долги предприятия (расчеты с кредиторами, заемные средства, доходы будущих периодов). Ниже приведена схема расчета чистых активов предприятия в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов обществ, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 10н и ФКЦБ № 03-6/пз от 29.01.2003.

1. Суммируются статьи активов баланса предприятия:

– внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы, включая отложенные налоговые активы);

– оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

2. Суммируются обязательства (задолженности) предприятия по пассиву баланса:



- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства, включая величину отложенных налоговых обязательств;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

3. Из суммы активов (итого по разд. 1) вычитается сумма пассивов (итого по разд. 2).

Таблица 17.1 – Расчет чистых активов на дату оценки, или на последнюю отчетную дату, приближенную к дате оценки

Наименование показателей	Код стр. баланса	Балансовая стоимость на 30.09.2022 года, руб.
1. Активы		
Нематериальные активы	1110	0
Результаты исследований и разработок	1120	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0
Материальные поисковые активы	1140	0
Основные средства	1150	8 546
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0
Отложенные налоговые активы	1180	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0
Запасы	1210	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 000
Дебиторская задолженность	1230	876
Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 347
Прочие оборотные активы	1260	0
Итого активы	1600	24 769
2. Обязательства		
Заемные средства	1410	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0
Оценочные обязательства	1430	0
Прочие обязательства	1450	0
Заемные средства	1510	0
Кредиторская задолженность	1520	5 143
Доходы будущих периодов	1530	0
Оценочные обязательства	1540	0
Прочие обязательства	1550	0
Итого пассивы	1 700	5 143
Чистые активы		19 626

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки методом чистых активов должна быть произведена постатейная корректировка чистых активов по их рыночной стоимости.

Для актуализации информации на дату оценки и проведения расчета стоимости акций методом чистых активов, оценщики проанализировали отдельные статьи баланса и пришли к следующим заключениям:

Основные средства

Согласно данным баланса АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» стоимость основных средств предприятия на дату оценки составляет 8 546 тыс. руб.

Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности. Ниже будут описаны основные предпосылки, методы расчета и приведены результаты анализа стоимости основных средств.

Учет основных фондов организацией осуществляется в соответствии с требованиями Положения по



бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 30.03.2001 № 26н. Инвентаризация основных фондов проводится организацией своевременно в соответствии с требованиями Приказа Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 г. № 49 «Об утверждении методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств».

В связи с очень большим объемом анализа и произведенных расчетов, основные предпосылки, описание основных фондов, методология расчетов и собственно расчеты были вынесены в Приложение к настоящему Отчету, являющееся его неотъемлемой частью.

Рыночная стоимость основных средств АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ», с учетом изменения цен на недвижимость и другие объекты на дату оценки составляет – 62 305 тыс. руб. без учета НДС

Запасы

Товарно-материальные запасы – представляют собой средства предприятия, сосредоточенные в запасах сырья и материалов, малоценных и быстроизнашивающихся предметах, готовой продукции, и в затратах по незавершенному производству, расходы будущих периодов. Товарно-материальные запасы на балансе предприятия отсутствуют.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» на дату оценки составляет 876 тыс. руб. В результате изучения структуры дебиторской задолженности, оценщики пришли к выводу, что учетная балансовая стоимость соответствующей статьи расчета не нуждается в корректировке и принимается равной величине балансовой стоимости.

Краткосрочные финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся инвестиции в уставные капиталы и ценные бумаги других организаций, затраты на приобретение государственных ценных бумаг, средства, предоставленные в долг на территории Российской Федерации и за ее пределами. По срокам отвлечения средств финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения учитываются на активных синтетических счетах долгосрочных финансовых вложений и краткосрочных финансовых вложений. Акции, сертификаты и другие финансовые вложения оцениваются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на их приобретение или по фактической сумме вложенных средств.

Стоимость краткосрочных финансовых вложений не корректируется и принимается равной величине балансовой стоимости. По состоянию на 30.09.2022 г. краткосрочные финансовые вложения составляют 7000 тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Стоимость денежных средств в кассе компании и на ее расчетных счетах являются абсолютно ликвидным активом предприятия, поэтому их стоимость не корректируется и принимается равной балансовой стоимости. По состоянию на 30 сентября 2022 г. денежные средства составляют 1347 руб.

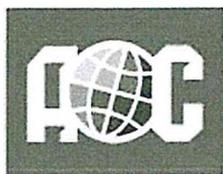
Прочие оборотные активы

Стоимость прочих оборотных активов не корректируется и принимается равной величине балансовой стоимости. По состоянию на 30.09.2022 г. прочие оборотные активы составляют 0 тыс.руб.

Расчет рыночной стоимости обязательств

Заемные средства

На 30 сентября 2022 г. Акционерное общество «Новые Технологии в Строительстве» имеет заемные средства в сумме 1000000 рублей. В результате изучения структуры заемных средств, оценщики пришли к выводу, что учетная балансовая стоимость соответствующей статьи расчета не нуждается в корректировке. По состоянию на 30.09.2022 г. величина заемных средств составляет 0 тыс.руб.



Кредиторская задолженность

На 30 сентября 2022 г. Акционерное общество «Новые Технологии в Строительстве» имеет краткосрочную кредиторскую задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты) в сумме 5143 тыс. рублей. В результате изучения структуры кредиторской задолженности, оценщики пришли к выводу, что учетная балансовая стоимость соответствующей статьи расчета не нуждается в корректировке и принимается равной величине балансовой стоимости.

Таким образом, скорректированная стоимость чистых активов АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» на дату оценки составляет:

Таблица 17.2 – Расчет скорректированных чистых активов АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» на дату оценки

Наименование показателей	Код стр. баланса	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
1. Активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0
Основные средства	1150	8 546	62 305
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	0	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 000	7 000
Дебиторская задолженность	1230	876	876
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 000	7 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 347	1 347
Прочие оборотные активы	1260	0	0
Итого активы	1600	24 769	78 528
2. Пассивы			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Оценочные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	5 143	5 143
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Оценочные обязательства	1540	0	0
Прочие обязательства	1550	0	0
Итого пассивы	1 700	5 143	5 143

Скидка на неконтрольный характер

Все обыкновенные акции от природы имеют равные права. Владелец большинства акций не может получить на свою акцию ни рубля больше, чем все другие акционеры. Но на практике существуют ситуации, когда инвестор готов купить акции с премией (против рыночных котировок), следовательно, хотя все акции равные, некоторые «более равны», чем другие. Владельцев контрольных пакетов «более равными» делает то, что у них есть право формировать политику компании.

Владение контрольным пакетом позволяет:

- Проводить выборы директоров и назначать менеджеров;
- Устанавливать вознаграждение менеджерам, их привилегии;
- Определять политику предприятия, вносить изменения в направление работы;
- Покупать/продавать активы;
- Принимать решение о поглощении, слиянии и ликвидации, распродаже имущества;
- Принимать решение об эмиссии акций, покупать/продавать собственные акции компании;
- Распределять прибыль и устанавливать размер дивидендов;



- Вносить изменения в учредительные документы и правила внутреннего распорядка.

Владение контрольным пакетом оборачивается для главного акционера выгодой, которая не распространяется на остальных акционеров (так называемые частные преимущества контроля).

Очевидно, что неконтрольные пакеты акций обычно стоят меньше пропорциональной доли активов, к которым они относятся. Это вполне понятно, так как держатель неконтрольного пакета акций может, например, избирать меньшее количество членов Совета директоров предприятия, а там, где кумулятивное голосование не предусмотрено, он не в состоянии избрать даже одного директора.

Не имея контроля над Советом директоров, акционер не может влиять на политику развития предприятия, величину дивиденда, заключение сделок, направление и объемы инвестиций и многое другое, т.е. держатель неконтрольного пакета не имеет голоса в делах компании и полностью зависит от держателей контрольного пакета, которых ничто не заставляет выплачивать ему что-либо помимо символических дивидендов (если дивиденды вообще выплачиваются) или выкупать его долю по цене иной, чем номинальная.

Таким образом, будет справедливо утверждать, что покупатель, который приобретет неконтрольный пакет у согласного на это продавца, действующий добровольно, исключая случаи, когда покупатель уже владеет акциями, и новая покупка даст ему контрольный пакет, окажется в том же невыгодном положении, обусловленном отсутствием контроля. Покупателя просят произвести инвестиции без всякой уверенности в величине текущей отдачи и в возможности впоследствии продать свой инвестиционный актив. Следовательно, независимо от стоимости 100% компании, покупатель не будет приобретать неконтрольный пакет иначе, как со скидкой с его пропорциональной доли в стоимости 100% компании.

К настоящему времени проведены и опубликованы обширные исследования премий за обладание контрольным пакетом, которые определяются как «дополнительная стоимость, неотъемлемо присущая контрольному пакету в противовес миноритарным долям и отражающая силу контроля». Специализированные компании отслеживают поглощения и публикуют данные по премиям за контроль. В литературе встречаются ссылки на то, что премия за контроль может колебаться в диапазоне 30-50%.

К настоящему времени проведены и опубликованы обширные исследования премий за обладание контрольным пакетом, которые определяются как «дополнительная стоимость, неотъемлемо присущая контрольному пакету в противовес миноритарным долям и отражающая силу контроля». Специализированные компании отслеживают поглощения и публикуют данные по премиям за контроль. В нашей стране изданий, где бы отслеживались средние премии за контроль нет, поэтому специалисты вынуждены ориентироваться на данные зарубежных источников. В развитых странах премия за контрольный характер пакета акций составляет от 4% в США до 40% в Израиле и 80% в Италии по результатам исследования, проведенного Беркли, Холдернессом и Зингалесом. Однако большая часть сделок проходит с премиями размером от 10% до 40%.

В нашей стране издания, где бы отслеживались средние премии за контроль, отсутствуют.

Определение скидки на неконтрольный характер пакета проводилось в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31 мая 2002 года № 369 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества». Согласно Правилам коэффициент контроля определяется в соответствии со следующими значениями, представленными в таблице 13.1.

Таблица 13.1 – Скидка на неконтрольный характер

Количество акций (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля
от 75% до 100%	1
от 50% + 1 акция до 75% - 1 акция	0,96
от 25% + 1 акция до 50%	0,74
от 10% до 25%	0,6
от 1 акция до 10% - 1 акция	0,49

Ввиду того, что Объектом оценки является доля в уставном капитале в размере 47,68%, скидка на неконтрольный характер объекта оценки (коэффициент контроля) составит 0,74.

Скидка на недостаточную ликвидность

Скидка на недостаточную ликвидность определяется как абсолютная денежная величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала, чтобы отразить недостаточную ликвидность бизнеса. Факторы, увеличивающие размер скидки:



- а) низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- б) неблагоприятные перспективы развития акционерного общества и продажи его акций;
- в) ограничения на операции с акциями предприятия.

Факторы, уменьшающие размер скидки:

- а) возможность свободной продажи акций или самого предприятия
- б) высокие выплаты дивидендов.

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с долями различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

Скидка на неликвидность не принималась.

Таблица 17.4– Расчет стоимости АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» на дату оценки

Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Стоимость активов	24 769 000	78 528 000
Стоимость обязательств	5 143 000	5 143 000
Стоимость акционерного капитала	19 626 000	73 385 000
Величина оцениваемого капитала	100%	47,6800%
Стоимость оцениваемого капитала	19 626 000	34 989 968
Поправка на контроль	1	0,74
Поправка на ликвидность	1	1
Стоимость пакета, тыс.руб.	19 626 000	25 893 000

Таким образом, рыночная стоимость, определенная затратным подходом, Объекта оценки - Пакет акций в размере 47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в Строительстве», в количестве 4000 штук, принадлежащих МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута с учетом ограничительных условий, округления и сделанных допущений на дату оценки (05.10.2022), составляет:

25 893 000

(Двадцать пять миллионов восьмьсот девяносто три тысячи) рублей



18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов оценки, полученных различными методами, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

При этом мы анализировали полученные результаты по следующим критериям согласования:

- соответствие целям и назначению оценки;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводилась оценка;
- способность метода оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Метод стоимости чистых активов (затратный подход) базируется на рыночной стоимости реальных активов предприятия, в большей степени отражает обеспечение уставного капитала реальным имуществом общества. В связи с чем, затратный подход используется.

С точки зрения оценки бизнеса как инвестиций, доходный подход является наиболее показательным. Процедура оценки предусматривает прогнозирование доходов, расходов предприятия, анализ капиталовложений, изменение задолженности, потребности предприятия в оборотных средствах и т. п. Оценка опирается на результаты финансового анализа предприятия, а также анализ рыночных данных. Доходный подход, примененный для целей настоящей оценки, отражает потенциальную доходность деятельности предприятия. Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другим бизнесом, приносящим аналогичный доход. Данный метод считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов. Поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в аналогичный бизнес, в конечном счете, покупает не имущество как таковое, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние. Имеющиеся в распоряжении оценщика данные не позволяют применить доходный подход. В связи с чем, доходный подход в рамках данной оценки не используется.

Сравнительный подход надежно отражает факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости предприятий на открытом рынке. Следует также учитывать то, что российский фондовый рынок подвержен сильным спекулятивным влияниям. Устранить данный недостаток позволяет метод, основанный на прошлых сделках с обществами. Но информации в открытом доступе по таким сделкам отсутствует в связи с чем, сравнительный подход не используется.

Результаты подходов, используемых в отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Для определения итоговой величины стоимости предприятия АО «Новые Технологии в Строительстве» учитывались цель оценки и используемое определение стоимости, характер деятельности предприятия и его активов, количество и качество данных, использованных для обоснования вышеупомянутых методов оценки.

Для определения стоимости предприятия был использован метод стоимости чистых активов с позиции затратного подхода. В результате применения данного методов получено единственного значение. Следовательно, весовой коэффициент будет равен 1.

Таблица 18.1 – Согласование результатов

Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	Не применялся	-	-
Затратный подход	25 893 000	1,0	25 893 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом округления, руб.		25 893 000	



Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки - Пакет акций в размере 47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в Строительстве», в количестве 4000 штук, принадлежащих МО городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в лице Администрации города Сургута на дату оценки (05.10.2022) с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и с учетом округления составляет:

25 893 000

(Двадцать пять миллионов восемьсот девяносто три тысячи) рублей

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (ст. 30 ФСО № 7).

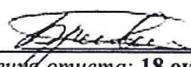
Величину диапазона между верхней и нижней границей интервала следует определять для каждого объекта оценки индивидуально, что в значительной мере обусловлено отличиями в исходной информации, к которой можно отнести, например, информацию по объектам аналогам и информацию, используемую для проведения анализа рынка. Такие отличия во многом зависят от степени развитости рынка недвижимости, как страны, так и отдельного региона или муниципалитета, а также индивидуальными представлениями собственников недвижимости о стоимости их имущества.

Для оценки стоимости объекта после анализа рынка и подбора аналогов выполняется ряд математических и логических операций над исходными данными при помощи различных инструментов, основанных на источниках, содержащих зачастую лишь усредненные значения показателей. Совокупность этих операций образует расчетный алгоритм, который выстраивает оценщик в соответствии с применяемым методом оценки. Расчетный алгоритм включает несколько элементарных функций, дающих промежуточные результаты.

На основании полученных данных о диапазоне колебания цен на рынке, а также учитывая усредненность значений показателей, применяемых при сопоставлении объекта оценки с аналогами, предложенными на дату оценки на свободном рынке, оценщик определяет величину доверительного интервала рыночной стоимости объекта оценки равной коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70% признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$.

Отчет составил оценщик:

Бритвина Татьяна Владимировна


Дата составления отчета: 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 7835/22

**об оценке рыночной стоимости пакета акций в размере
47,68% уставного капитала АО «Новые Технологии в
Строительстве»**



ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Раздел 1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

1.1. Описание количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Таблица 1.1.1 – АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

1	Юридический адрес	628404, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Домостроителей, д. 17, помещ. 27
2	Фактический адрес	628404, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Домостроителей, д. 17, помещ. 27
3	Прибыль, (убыток) на 30.09.2022	-2847 тыс.руб.
4	Кредиторская задолженность на 30.09.2022	5143 тыс.руб.
5	Дебиторская задолженность на 30.09.2022	876 тыс.руб.
6	Наименование ОС	Часть здания КПД-500, располож. на 1,2,3,4,5 эт. нежилого зд.БСЦ №2 г.Сургут, ул.Аэрофлотская д.5, 00-000035 Часть здания КПД-500, располож. на 1,2,3 эт.нежилого зд.Произ.корпус №2 г.Сургут, ул.Аэрофлотская д.5, 00-000039 Сооружение (автодорога) г.Сургут ул.Аэрофлотская д.5, 00-000040 Земельный участок г. Сургут, ул. Аэрофлотская, д.5 (19 628 кв.м) 86:10:0101223:620, 00-000051

1.2 Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Основные экономические и социальные показатели России

	<i>1 полугодие 2022 г.</i>	<i>В % к 1 полугодю 2021 г.</i>	<i>Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодю 2020 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7

1) Первая оценка.
2) Оценка.



	Август 2022 г.	В % к		Январь- август- 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к		январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
					августу 2020 г.	июлю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	906,7	108,8	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	102,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	103,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,5	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	85,1	98,5	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,3	82,1

	Июль 2022 г.	В % к		Январь- июль- 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к		январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
					июлю 2020 г.	июню 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
реальная		96,8	93,5	98,4	102,2	93,5	103,2

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

Основные экономические и социальные показатели Ханты-Мансийского автономного округа за январь-август 2022 г.



	Август 2022г.	В % к соответ- ствующему месяцу предыду- щего года	Январь- август 2022г.	В % к соответ- ствующему периоду предыду- щего года	Справочно январь- август 2021г. в % к январю- августу 2020г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		106,7		104,2	98,6
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	38086,4	103,3	260852,3	99,6	99,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	93329	154,2	535233	117,4	105,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	169,3	99,3	1449,7	92,7	89,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	40920,5	94,9	329087,5	96,6	104,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	11603,6	112,5	99324,5	109,8	119,4
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		109,0		109,1	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		92,8		123,2	171,0
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		115,0		116,6	102,6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		113,9		112,2	104,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		2р		126,8	102,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	104484	126,5	94638	111,8	106,1
реальная		115,8		102,5	101,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,5	52,3			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ Абсолютные показатели за июнь, январь-июнь 2022г., относительные – в % к июню, январю-июню 2021г. и январю-июню 2020г.

Источник информации: * <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>

Вывод: Социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа находятся на достаточном уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте коммерческой недвижимости:

- местоположение объекта (территориальный пояс);
- группа капиталности;
- климатический район;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

- тип объекта;
- этажность;
- площадь объекта;
- конструктивные элементы объекта;
- физическое состояние объекта;
- условия рынка (изменения цен, иные условия);
- прибыль предпринимателя.

Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - наличие улучшений
 - форма и рельеф
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование значений ценообразующих факторов:

Местоположение объекта (территориальный пояс)

Территориальный пояс Объектов оценки определяется согласно Распределению отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов по сборнику УПВС. В соответствии с данным территориальным поясом выбираются удельные показатели стоимости по сборнику УПВС для расчета отдельных частей объекта оценки. В данном случае Объект оценки относится ко 2 территориальному поясу.

Тюменская область (южнее 60-й параллели)

2

1

Группа капитальности

Различий по группе капитальности не выявлено.

Климатический район

Объект оценки расположен в I климатическом районе согласно Распределению отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов по сборнику УПВС. В соответствии с этим в расчете вносятся корректировки на климатический пояс.

Тюменская область (южнее 60-й параллели)

2

1

Физические характеристики объекта: тип, этажность, площадь, конструктивные элементы

Объекты аналоги подобраны в соответствии с типом, параметрами и этажностью объектов оценки, корректировка не вносится.

Условия рынка



Значения фактора:

- на дату оценки;
- в допустимый срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения;

- в срок, в течение которого происходило изменение стоимости единицы измерения.

Оценка осуществляется в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения, вносятся соответствующие корректировки.

Прибыль предпринимателя

Этот доход выражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом. Величину прибыли предпринимателя принимаем в размере 7,5 %, что соответствует ставке рефинансирования Центрального Банка РФ, которая отражает наиболее вероятную величину доходности бизнеса.

Срок, с которого установлена ставка <*>	Размер ключевой ставки (% годовых)	Документ, в котором сообщена ставка
с 19 сентября 2022 г.	7,5	<u>Информационное сообщение</u> Банка России от 16.09.2022

Физическое состояние: При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I_o – физический износ оцениваемого объекта;

I_a – физический износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.4.2 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Обоснование значений ценообразующих факторов:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».



Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен на коммерческую недвижимость невозможно определить адекватную изменение цен в течение времени. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жилье является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для



корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку.

Этажность: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект в надземной части; объект в подземной части.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 109

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,15
	подземная часть	0,87	1,00

Доступ к объекту: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим пригон клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения со свободным доступом, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение на закрытой территории. Если помещение расположено в открытом доступе, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Зависимость между стоимостью помещений с открытым доступом и стоимостью помещений на закрытой территории представлена в «Справочнике оценщика недвижимости-2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90

Состояние отделки: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 3 состояния отделки:

- без отделки;
- удовлетворительная;
- хорошая.



Корректировка на состояние отделки вносится на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Матрицы коэффициентов

Таблица 157

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,19	1,47
	удовл.	0,84	1,00	1,23
	без отделки	0,68	0,81	1,00

Таблица 158

Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,44
	удовл.	0,85	1,00	1,22
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 64

усредненные данные по России (цена/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка на различие по типу объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94



Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента земельных участков:

Скидка на уторгование: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Класс объектов	Активный рынок			Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал			Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов							
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%	Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%	Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%	Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%	Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под индустриальную застройку			
Собственность	1,00	1,17	1,33
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

Условия финансирования сделки. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен между земельными участками различных категорий невозможно определить адекватную динамику цен на данный тип недвижимости. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т. е. индекс цен на жилье является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного



показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование: Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Объект оценки	Субъект оценки			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Отношение удельных цен земельных участков под индивидуальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,56	0,68	1,00	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1.00	1.23	1.39	1.64	2.00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	1.00	1.12	1.33	1.62
	Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.89	1.00	1.18	1.44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.75	0.85	1.00	1.22
	Прочие населенные пункты	0.50	0.62	0.70	0.82	1.00

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Корректировка на расположение относительно автомагистралей вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на интенсивность движения в зависимости от категории автодороги. Корректировка на интенсивность движения в зависимости от категории автодороги вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на наличие улучшений: При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка

Корректировка на наличие коммуникаций. При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Коммуникации	Отсутствуют	Аналог						
		Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

где Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

Форма и рельеф: Если форма и рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации, вводится корректировка.



Площадь: Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно Справочнику оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л. А. издание Нижний Новгород, 2022, ч. 2 «Земельные участки».

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,29	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

1.3 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование Объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования, следующим критериям:

- законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев объекты движимого имущества, с точки зрения законодательной разрешенности, физической осуществимости и максимальной эффективности оценщика пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов будет использование по назначению.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объектов, законодательную разрешенность, финансовую осуществимость и максимальную эффективность, в данном случае возможным и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов будет использование по их прямому назначению.



2. Описание процесса оценки имущества в составе основных средств предприятия

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного Отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости выражается в виде диапазона величины).

Описание применения подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Согласно п. 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Согласно п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п. 18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.



В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Вывод о применимости вышеописанных методов для целей настоящей оценки

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого подхода».

2.1 Затратный подход

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:

- *Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости)*. По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;
- *Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты)*. Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;
- *Сметный метод*. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;
- *Индексный метод*. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В процессе настоящей Оценки стоимость строительства определяется методом сравнительной единицы. За основу берутся сборники укрупненных показателей восстановительной (УПВС), а также индексы изменения стоимости по соответствующим отраслям промышленности.

$$ПВС = C_{69} \times K_{клим.} \times K_{кап.} \times K_{конс.} \times V \times K_{девелопера} \times И, \text{ где:}$$

C_{69} – стоимость 1 м³ объема (1 м² площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) в ценах 1969 г;

$K_{клим.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений.

$K_{кап.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях в группе капитальности зданий, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

$K_{конс.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях конструктивных систем, систем инженерного оборудования и пр., принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

V – Строительный объем (характерный размер) объекта;

$И_{69-84}$ – индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Справочник «Ко-Инвест» № 50 стр.29-34, 41-42 «Индексы цен в строительстве», январь 2007 года) $(0,04871/0,04059) \times (0,0588/0,049)$.

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Целлюлозно-бумажная и лесотехническая промышленность	Промышленность строительных материалов	Легкая промышленность	Пищевая промышленность	Микробиологическая и медицинская промышленность	Полиграфическая промышленность	Сельское хозяйство
01.01.1969	0,04400	0,04900	0,04231	0,05364	0,04603	0,04176	0,04870
01.01.1984	0,05290	0,05880	0,05077	0,06436	0,05523	0,05011	0,05845
01.01.1991	0,08286	0,09240	0,08158	0,10322	0,09026	0,08037	0,09269



Дата введения сметных цен, период	Восточно-Сибирский район					
	Тюменская область	Республика Бурятия	Республика Тува	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область
01.01.1969	0,04059	0,06018	0,06062	0,04702	0,04886	0,04791
01.01.1984	0,04871	0,07222	0,07274	0,05643	0,05863	0,05749
01.01.1991	0,07850	0,11620	0,11963	0,09101	0,09501	0,09305

I₈₄₋₉₁ – Приложение к письму Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990. «Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве» 1,56*0,91 для сооружений электроэнергетики

Западно - Сибирский экономический район

Алтайский край	1,00
Кемеровская область	1,03
Новосибирская область	0,98
Омская область	0,96
Томская область	0,97 <*>
Тюменская область	0,91 <*>

СТРОИТЕЛЬНОЕ, ДОРОЖНОЕ И КОММУНАЛЬНОЕ МАШИНОСТРОЕНИЕ	1,56
строительное машиностроение	1,55
дорожное машиностроение	1,57
мелиоративное, лесозаготовительное и торфяное ма- шиностроение	1,54
экскаваторостроение	1,54
предприятия по производству механизированного строительного инструмента и отделочных машин	1,55
предприятия по производству оборудования для про- мышленности строительных материалов	1,56
предприятия по производству оборудования для це- ментной промышленности	1,56
предприятия по производству средств механизации подъемно - транспортных, погрузочно - разгрузоч- ных и складских работ в строительном, дорожном и коммунальном машиностроении (краностроение)	1,56
коммунальное машиностроение	1,55
предприятия по производству гидропривода и гидро- автоматики	1,55
предприятия по производству лифтов	1,54
полиграфическое машиностроение	1,58

I₉₁₋₂₀ – индексация стоимости объектов недвижимости к ценам на дату оценки производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», сентябрь 2022 года – 147.108.



**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)**

Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	85,715	1,288	Март 19	120,516	0,791	95,685	1,503
Июнь 13	98,069	0,281	86,563	1,275	Июнь 19	121,181	0,553	97,445	1,881
Сентябрь 13	104,157	6,218	87,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,185
Декабрь 13	105,390	1,184	88,905	-0,280	Декабрь 19	126,330	2,139	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,085	87,189	0,425	Март 20	125,994	0,264	108,906	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	86,308	-1,319	Июнь 20	127,826	1,480	106,397	-2,389
Сентябрь 14	104,906	1,319	87,268	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,418	110,960	4,319
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,280	Декабрь 20	128,893	0,348	110,321	-0,578
Март 15	106,419	0,488	77,699	6,881	Март 21	129,688	0,612	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,028	0,420	Июнь 21	133,592	2,987	111,921	0,393
Сентябрь 15	108,131	-1,164	82,317	5,801	Сентябрь 21	138,351	3,622	113,751	1,636
Декабрь 15	108,207	0,072	87,406	6,281	Декабрь 21	142,716	3,187	116,361	1,415
Март 16	106,277	0,086	90,613	3,552	Март 22	152,183	6,618	135,825	17,742
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,482	Июнь 22	144,850	-4,898	123,055	-9,404
Сентябрь 16	106,648	5,243	86,551	-0,883	Сентябрь 22	147,108	1,585	125,146	1,689
Декабрь 16	110,395	0,881	86,584	-3,282	Декабрь 22	149,424	1,576	127,268	1,684
Март 17	111,327	0,844	88,949	0,427	Март 23	151,798	1,589	129,413	1,588
Июнь 17	112,308	0,812	88,722	-0,284	Июнь 23	154,230	1,602	131,591	1,663
Сентябрь 17	114,176	1,634	88,800	0,280	Сентябрь 23	166,120	1,614	133,797	1,677
Декабрь 17	116,030	1,597	88,548	0,270	Декабрь 23	159,268	1,626	138,833	1,671
Март 18	116,343	0,234	86,695	-0,821	Март 24	161,874	1,636	138,287	1,682
Июнь 18	116,723	0,330	90,400	8,000	Июнь 24	164,538	1,648	140,890	1,658
Сентябрь 18	117,306	0,498	94,148	4,143	Сентябрь 24	167,280	1,654	142,913	1,552
Декабрь 18	119,573	1,985	94,249	0,110	Декабрь 24	170,040	1,662	146,284	1,845
					Март 25	172,878	1,669	147,645	1,639

K_{девелопера} – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Для определения затрат на замещение Объекта оценки (Ствоспр.) прибавляем к стоимости строительства (СС) предпринимательский доход (прибыль инвестора). Этот доход выражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.



Срок, с которого установлена ставка <*>	Размер ключевой ставки (% годовых)	Документ, в котором сообщена ставка
с 19 сентября 2022 г.	7,5	Информационное сообщение Банка России от 16.09.2022

В соответствии с этим Кдевелопера = 0,075

Представленные выше индексы, по мнению оценщиков, наиболее приемлемы для Объекта оценки. В настоящее время существует несколько источников информации по индексам перехода стоимости строительно-монтажных работ от цен базового периода (1984г., 1991г.) к стоимости на дату проведения оценки.

Согласно п.14 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки.

Однако, методика выбора индексов не закреплена законодательно и не содержится в Стандартах оценки. В данной ситуации оценщики вправе выбирать самостоятельно источник информации по индексам, которые, по их мнению, наиболее приемлемы для конкретного объекта оценки.

Корректировка на климатический район и корректировка на удельный вес применена согласно сборнику УПВС.

Расчет стоимости здания представлен в таблице 12.1.1

Таблица 12.1.1 – Затраты на замещение/воспроизводство объекта имущества без учета износа

Наименование	Единица измерения	Сооружение (автодорога) г. Сургут ул. Аэрофлотская д.5, 00-000040
Количество единиц измерения объекта оценки	км	0,3587
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	103
Обоснование стоимости		УПВС №23 табл. 2
Корректировка на группу капитальности		1,00
Корректировка на климатический район		1,00
Корректировка на удельный вес		1,00
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок		103
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	37
Индекс перехода к ценам 1984 года		1,44
Обоснование величины индекса		Справочник «Ко-Инвест» № 50 стр.29-34, 41-42 «Индексы цен в строительстве», январь 2007 года
Индекс перехода к ценам 1991 года		1,42
Обоснование величины индекса		Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве
Индекс перехода к ценам на дату оценки без учета НДС		147,108
Обоснование величины индекса		Индекс пересчета от цен 1991 года к ценам на дату оценки (КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" Выпуск 119 - апрель 2022, стр. 151)
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС	руб.	11 130
Прибыль инвестора	%	7,5
Итого с прибылью инвестора, без учета НДС	руб.	11965
Итого с прибылью инвестора, с учетом НДС	руб.	14358

Расчет накопленного износа

После того, завершена оценка затрат на замещение/воспроизводство с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.



Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустраимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устраимым и неустраимым*.

Устраимый физический износ – предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но, если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустраимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустраимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустраимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).



Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустраняемый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К долговременным элементам здания относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = [1 - (1 - I_{\text{Физнеустр}})(1 - I_{\text{Физустр}})] \times 100\%, \text{ где:}$$

$I_{\text{Физнеустр}}$, $I_{\text{Физустр}}$ – соответственно неустраняемый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа могут быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустраняемым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустраняемый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустраняемым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустраняемого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все «излишества» в планировке и оформлении зданий практически неустраняемы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать



дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наилучшего и наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенная неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Экономическое устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный износ и экономическое устаревание выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (экономическое устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Физический износ здания оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения». Износ объекта оценки определяется экспертным путем на основании данных предоставленных Заказчиком.

Таблица 12.1.2 - Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы



Состояние Объекта оценки оценивалось экспертным путем на основании документации и данных визуального осмотра. Согласно шкале экспертных оценок физического износа состояние Объекта оценки можно охарактеризовать как «Ветхое» с применением среднего значения возможного диапазона.

Таблица 12.1.3 - Определение физического износа Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Характеристика физического состояния	Физическое состояние	Износ, %
1	Сооружение (автодорога) г.Сургут ул.Аэрофлотская д.5, 00-000040	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	70

Определение функционального износа

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимый функциональный (моральный) износ

Аналогично физическому износу, функциональный износ делят на устранимый и неустраиваемый.

Аналогично исправимому физическому износу, устраиваемый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа мы определяем стоимость устранимого функционального износа как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта".

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраиваемый функциональный износ

Стоимость неустраиваемого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом, для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

Функциональный износ для оцениваемых объектов определялся на основании шкалы экспертных



оценок для определения функционального износа.

Таблица 12.1.4 – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных строений	0
Строение отвечает необходимым критериям, но общие конструктивные решения, и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Строение не соответствует современным стандартам, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних, обуславливающих высокие эксплуатационные расходы	21 – 50
Устаревшее в конструктивных решениях строения	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее, устранение конструктивных, решений невозможно.	81 – 100

При анализе признаков функционального устаревания не были выявлены несоответствия современным стандартам и технологиям.

Таким образом, величина $I_{\text{функ}} = 0\%$.

Экономическое устаревание

В рамках настоящего отчета экономическое устаревание было определено на основании методических материалов Кравцова П.В. «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета» с использованием способа разбивки на микро и макроэкономические составляющие.

Макро-факторы — это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

- где $I_{\text{Вн.Макро}\%}$ — макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
 $ЗП_{\text{Страна}}$ — средняя заработная плата по России, руб. ;
 $ЗП_{\text{Регион}}$ — средняя заработная плата в регионе, руб. ;
 $ЗП_{\text{Отрасль}}$ — средняя заработная плата в отрасли, руб.

Макрофакторы не учитывались при оценке объекта недвижимости.

Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы.

Общий износ ($I_{\text{об}}$) Объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{\text{об}} = [1 - (1 - I_{\text{физ}}/100) \times (1 - I_{\text{функ}}/100) \times (1 - I_{\text{эу}}/100)] \times 100\%$$

Таблица 12.1.5 – Расчет общего (накопленного) износа



№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Экономическое устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	Сооружение (автодорога) г.Сургут ул.Аэрофлотская д.5, 00-000040	70	0	0	70

Расчет стоимости затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 12.1.6 – Расчет стоимости воспроизводства

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на замещение/воспроизводство, рублей	Совокупный износ строения, %	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС, с учетом округления рублей	Итого стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей
1	Сооружение (автодорога) г.Сургут ул.Аэрофлотская д.5, 00-000040	11965	70	3590	4000	3390

Результат, полученный в рамках затратного подхода, без учета НДС составляет:

№ п/п	Имущество	Итого стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей
1	Сооружение (автодорога) г.Сургут ул.Аэрофлотская д.5, 00-000040	3 390
ИТОГО, с учетом округления		3 390 (Три тысячи триста девяносто) рублей

2.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по



ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Определение стоимости земельного участка

Определение стоимости земельного участка производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.



За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения для сегмента торговой недвижимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города):
 - подфактор степени интенсивности ближайших человекопотоков («бойкость места») – расположение относительно человекопотоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.));
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города;
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
 - расположение входа и окон;
 - площадь объекта;
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - физическое состояние объекта;
 - тип объекта;
 - класс и состояние объекта;
 - наличие места для парковки и подъездных путей и др.
 - коэффициент застройки (для объектов – отдельно стоящих зданий).
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов



Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации Фонда имущества г. Челябинск, а также веб-сайтов агентств недвижимости г. Челябинск позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны модули – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 2.1.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Вид использования/зонирования	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Месторасположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5, БСЦ №2	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Речная улица, 57А	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 15	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. 30 лет Победы, 22А
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие отдельного входа	Нет	Да	Да	Да
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	1711,3	1500	5000	3200
Цена, рублей	-	14 000 000	50 000 000	40 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	9333	10000	12500
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-surgut-	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276592663/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_2563288473



		3291947165		
--	--	------------	--	--

Таблица 2.1.2 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Вид использования/зонирования	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Месторасположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д. 17	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Крылова	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Производственная улица, 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Нефтеюганское шоссе, 21Ак4
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Да	Да
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	21926,5	46221	15491,7	13000
Цена, рублей		102 000 000	107 470 920	52 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	2207	6937	4000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/247118930/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostna-prodazhu-surgut-5813768809	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostna-prodazhu-surgut-185083093

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости участков.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 12,6%. (см. Анализ рынка).

Корректировка на передаваемые имущественные права

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Корректировка на условия финансирования сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не



приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 5-10 месяцев, что соответствует средним срокам экспозиции торгово-офисных помещений, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на вид использования/зонирование

Объекты аналоги подобраны в соответствии с наилучшим использованием объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Т.к. объект оценки и объекты аналоги – объекты движимого имущества, корректировка на местоположение не вводится.

Корректировка на расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание

Объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по данному параметру, вводим корректировку 0,89.

Корректировка на площадь

Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м² снижается.

Корректировка на физическое состояние

При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - \text{Ио}) / (1 - \text{Иа}),$$

где К – величина корректировки;

Ио – физический износ оцениваемого объекта;

Иа – физический износ аналога.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N \frac{p_1^n - p_0^n}{p_0^n} (a^n)$$

где

p₁ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ – исходная стоимость аналога.

Таблица 2.1.3 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	1711,3	1500	5000	3200
Цена, рублей	-	14000000	50000000	40000000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	9333	10000	12500
Корректировка на уторгование	-	0,874	0,874	0,874
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на передаваемые имущественные	-	1,00	1,00	1,00



права				
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на наличие отдельного входа	-	0,89	0,89	0,89
Цена после корректировки, рублей	-	7260	7779	9723
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	7260	7779	9723
Корректировка на физическое состояние	-	0,70	0,70	0,70
Цена после корректировки, рублей	-	5082	5445	6806
Корректировка на текущее состояние объекта - уровень отделки помещений	-	0,81	0,81	0,81
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов - аналогов				
a ⁿ		0,4410	0,4410	0,4410
A	1,3230			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		1372	1470	1838
Средняя величина рыночной стоимости за 1 кв.м, рублей	4680			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	8008884			
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	6 787 288			
Среднее значение	4 680			
Среднее квадратическое отклонение	737			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	15,75			

Таблица 2.1.4 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	21926,5	46221	15491,7	13000
Цена, рублей		102000000	107470920	52000000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	2207	6937	4000
Корректировка на уторгование	-	0,874	0,874	0,874
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00



Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на площадь	-	1,00	0,97	0,97
Цена после корректировки, рублей	-	1929	5881	3391
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1	0,89	0,89
Цена после корректировки, рублей	-	1929	5234	3018
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	5234	3018
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	0,70	0,70
Цена после корректировки, рублей	-	1929	3664	2113
Корректировка на текущее состояние объекта - уровень отделки помещений	-	1,00	0,81	0,81
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов - аналогов				
a ⁿ		0,8740	0,4279	0,4280
A	1,7299			
Весовые коэффициенты		0,505232	0,247355	0,247413
Взвешенная стоимость		975	734	424
Средняя величина рыночной стоимости за 1 кв.м, рублей	2 133			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	46769225			
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	39 634 746			
Среднее значение	2 203			
Среднее квадратическое отклонение	671			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	30,46			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:



$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{cp}}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;
 P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{cp}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;
 n - количество элементов выборки;
 P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 15,75%; 30,46%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Определение стоимости земельного участка

Определение стоимости земельного участка производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели



соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиков были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно автомагистралей
 - форма и рельеф
 - наличие железнодорожной ветки на земельном участке
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

Согласно п. 20 ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования



оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.». Следовательно, объект-оценки принимаем как условно-свободный.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости г. Челябинск позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком была найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны земельные участки – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 2.1.5 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергостроителей, 4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 8-й	Ханты-Мансийский АО - Югра, Сургут
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м.	19 628	30 000	7 513	15 800
Цена, рублей	-	18 000 000	7 500 000	20 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	600	998	1 266
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-3187312134	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/277068571/	https://hmas.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_15800_kv_m_ploshchadyu_158_sotok_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_surgut_severnuy_promyshlennyy_6872289576/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов



Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование применялась в размере 12,5%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, корректировку не вводим.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 3-12 месяцев, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на земельные участки. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Поправка на вид использования/зонирование не вводится.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировку не вводим.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировка не вводится.

Форма.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировка не вводится.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации.



Корректировка не требуется.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировку не вводим.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Площадь объекта оценки лежит в пределах 100-200 сот. Объект аналог №1 лежит в пределах 200-300 сот., вводим корректировку 1,17. Объект аналог №2 находится в диапазоне 50-100 сот., вводим корректировку 0,81. Объект аналог №3 находится в диапазоне 100-200 сот., корректировка не вводится.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$



где

рп1 – стоимость аналога после корректировок;

рп0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 2.1.23 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	19628	30000	7513	15800
Цена, рублей		18 000 000	7 500 000	20 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей		600	998	1266
Корректировка на уторгование		0,875	0,875	0,875
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на площадь руб.		1,17	0,81	1,00
Цена после корректировки, рублей		614	707	1108
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		614	707	1108
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00



Цена после корректировки, рублей	614	707	1108
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов			
a ⁿ	0,9767	0,7084	0,8752
A	2,5603		
Весовые коэффициенты	0,3815	0,2767	0,3418
Взвешенная стоимость	234	196	379
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	809		
Итого рыночная стоимость с учетом округления, рублей	15 879 000		
Среднее значение	809,67		
Среднее квадратическое отклонение	262,52		
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	32,42		

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 32,42%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объектов, посчитанных сравнительным подходом, на дату проведения оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений составляет без учета НДС:

62 301 086

(Шестьдесят два миллиона триста одна тысяча восемьдесят шесть) рублей

3. Согласование результатов

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов,



использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости имущества – зданий и сооружений, движимого имущества, использовался только затратный подход, для оценки земельного участка использовался только сравнительный подход. В связи с этим, было принято решение присвоить каждому подходу весовой коэффициент в размере 1,0.

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	62 301 086	1,0	62 301 086
3	Затратный подход	3 390	1,0	3 390
4	Рыночная объекта оценки, без учета НДС и с учетом округления, рублей			62 304 500

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объектов основных средств, принадлежащих на праве собственности АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» на дату проведения оценки с учетом ограничительный условий, сделанных допущений и с учетом округления составляет без учета НДС:

62 304 500

(Шестьдесят два миллиона триста четыре тысячи пятьсот) рублей



Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Неудовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	1711,3	1500	5000	3200
Цена, рублей		14 000 000	50 000 000	40 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	9333	10000	12500
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost_naprodazhu-surgut-3291947165	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276592663/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_2563288473

Таблица 2.1.2 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Вид использования/зонирования	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Месторасположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д. 17	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Крылова	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Производственная улица, 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Нефтеюганское шоссе, 21Ак4
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Да	Да
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Неудовлетворительно	Неудовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет



Площадь, кв.м.	21926,5	46221	15491,7	13000
Цена, рублей		102 000 000	107 470 920	52 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	2207	6937	4000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/247118930/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostnaprodazhu-surgut-5813768809	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostnaprodazhu-surgut-185083093

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости участков.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 12,6%. (см. Анализ рынка).

Корректировка на передаваемые имущественные права

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Корректировка на условия финансирования сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 5-10 месяцев, что соответствует средним срокам экспозиции торгово-офисных помещений, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на вид использования/зонирование

Объекты аналоги подобраны в соответствии с наилучшим использованием объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Т.к. объект оценки и объекты аналоги – объекты движимого имущества, корректировка на местоположение не вводится.

Корректировка на расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание Объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по данному параметру, вводим корректировку 0,89.

Корректировка на площадь

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается.

Корректировка на физическое состояние



При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - \text{Ио}) / (1 - \text{Иа}),$$

где К – величина корректировки;

Ио – физический износ оцениваемого объекта;

Иа – физический износ аналога.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по

формуле: $a_n = k$

где
k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \frac{p_n}{\sum_{n=1}^N p_n} \cdot a_n$$

$$a_n = 1 - p_n$$

где
pn1 – стоимость аналога после корректировок;
pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 2.1.3 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м	1711,3	1500	5000	3200
Цена, рублей	-	14000000	50000000	40000000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	9333	10000	12500
Корректировка на уторгование	-	0,874	0,874	0,874
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925



Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8157	8740	10925
Корректировка на наличие отдельного входа	-	0,89	0,89	0,89
Цена после корректировки, рублей	-	7260	7779	9723
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	7260	7779	9723
Корректировка на физическое состояние	-	0,70	0,70	0,70
Цена после корректировки, рублей	-	5082	5445	6806
Корректировка на текущее состояние объекта - уровень отделки помещений	-	0,81	0,81	0,81
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4116	4410	5513

Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объективов аналогов

а ⁰		0,4410	0,4410	0,4410
А	1,3230			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		1372	1470	1838
Средняя величина рыночной стоимости за 1 кв.м, рублей	4680			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	8008884			
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	6 787 288			
Среднее значение	4 680			
Среднее квадратическое отклонение	737			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	15,75			

Таблица 2.1.4 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м	21926,5	46221	15491,7	13000
Цена, рублей	-	102000000	107470920	52000000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	2207	6937	4000
Корректировка на уторгование	-	0,874	0,874	0,874
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00



Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	6063	3496
Корректировка на площадь	-	1,00	0,97	0,97
Цена после корректировки, рублей	-	1929	5881	3391
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1	0,89	0,89
Цена после корректировки, рублей	-	1929	5234	3018
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	5234	3018
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	0,70	0,70
Цена после корректировки, рублей	-	1929	3664	2113
Корректировка на текущее состояние объекта - уровень отделки помещений	-	1,00	0,81	0,81
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1929	2968	1712
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов - аналогов				
a ⁿ		0,8740	0,4279	0,4280
A	1,7299			
Весовые коэффициенты		0,505232	0,247355	0,247413
Взвешенная стоимость		975	734	424
Средняя величина рыночной стоимости за 1 кв.м, рублей	2 133			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	46769225			
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	39 634 746			
Среднее значение	2 203			
Среднее квадратическое отклонение	671			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	30,46			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.



Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \cdot 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.; n - количество элементов выборки; P_i - i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А.

Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 15,75%; 30,46%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Определение стоимости земельного участка

Определение стоимости земельного участка производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:



1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиков были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно автомагистралей
 - форма и рельеф
 - наличие железнодорожной ветки на земельном участке
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.



Последовательность шагов

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя

стоимости оцениваемого объекта.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

Согласно п. 20 ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.». Следовательно, объект-оценки принимаем как условно-свободный.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости г. Челябинск позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком была найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны земельные участки – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости. Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 2.1.5 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов



Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергостроителей, 4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 8-й	Ханты-Мансийский АО - Югра, Сургут
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м.	19 628	30 000	7 513	15 800
Цена, рублей	-	18 000 000	7 500 000	20 000 000
Цена за 1 кв. м., рублей	-	600	998	1 266
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-surgut-3187312134	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/277068571/	https://hmap.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_15800_kv_m_ploschadyu_158_sotok_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_surgut_severnnyy_promyshlennyy_6872289576/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование применялась в размере 12,5%.



Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Двухквартальный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, корректировку не вводим.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 3-12 месяцев, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на земельные участки. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Поправка на вид использования/зонирование не вводится.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировку не вводим. *Корректировка на расположение относительно автомагистралей.*

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировка не вводится.

Форма.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировка не вводится.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации.



Корректировка не требуется.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировку не вводим.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Площадь объекта оценки лежит в пределах 100-200 сот. Объект аналог №1 лежит в пределах 200300 сот., вводим корректировку 1,17. Объект аналог №2 находится в диапазоне 50-100 сот., вводим корректировку 0,81. Объект аналог №3 находится в диапазоне 100-200 сот., корректировка не вводится.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог										
Площадь, сот.		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога

производится по формуле: $a_k =$

$$A$$



где

k – весовой коэффициент аналога;

n

$$A = \prod_{n=1}^n (a_n)$$

$$\frac{P_n - P_0}{P_0}$$

7835/22 от 18 октября 2022 г. 1 - 1 л⁰

$$= P_0$$

где

p_{n1} – стоимость аналога после корректировок;

p₀ – исходная стоимость аналога.

Таблица 2.1.23 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	19628	30000	7513	15800
Цена, рублей		18 000 000	7 500 000	20 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей		600	998	1266
Корректировка на уторгование		0,875	0,875	0,875
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		525	873	1108



Корректировка на наличие свободного подъезда к участку	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	525	873	1108
Корректировка на наличие улучшений	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	525	873	1108
Корректировка на наличие коммуникаций	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	525	873	1108
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	525	873	1108
Корректировка на форму	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	525	873	1108
Корректировка на рельеф	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	525	873	1108
Корректировка на асфальтирование участка	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	525	873	1108
Корректировка на площадь руб.	1,17	0,81	1,00
Цена после корректировки, рублей	614	707	1108
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	614	707	1108
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	614	707	1108
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов а^в			
	0,9767	0,7084	0,8752
A	2,5603		
Весовые коэффициенты	0,3815	0,2767	0,3418
Взвешенная стоимость	234	196	379
Итого рыночная стоимость за 1 кв м, рублей	809		
Итого рыночная стоимость с учетом округления, рублей	15 879 000		
Среднее значение	809,67		
Среднее квадратическое отклонение	262,52		
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	32,42		

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.



Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{P_{cp}} \cdot 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.; n - количество элементов выборки; P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А.

Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации.

Значение коэффициента вариации составляет 32,42%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объектов, посчитанных сравнительным подходом, на дату проведения оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений составляет без учета НДС:

62 301 086 (Шестьдесят два миллиона триста одна тысяча восемьдесят шесть) рублей

3. Согласование результатов

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости имущества - зданий и сооружений, движимого имущества, использовался только затратный подход, для оценки земельного участка использовался только сравнительный подход. В связи с этим, было принято решение присвоить каждому подходу весовой коэффициент в размере 1,0.

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	62 301 086	1,0	62 301 086



3	Затратный подход	3 390	1,0	3 390
4	Рыночная объекта оценки, без учета НДС и с учетом округления, рублей	62 304 500		

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объектов основных средств, принадлежащих на праве собственности АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» на дату проведения оценки с учетом ограничительный условий, сделанных допущений и с учетом округления составляет без учета НДС:

62 304 500

(Шестьдесят два миллиона триста четыре тысячи пятьсот) рублей



Информация для оценки

УПБС Онлайн - Электронная версия — Сборник 23. Здания и сооружения, автомобильного транспорта и автомобильных дорог — Раздел 1. Автомобильные покрытия

Таблица 2. Дороги с асфальтобетонным покрытием

При ширине земляного полотна 12 м, проезжей части 7 м, двухслойном асфальтобетонном покрытии 5+4 см, на щебеночном основании — 25 см

Таблица 2

Восстановительная стоимость 1 км дороги (в тыс. руб.)

Территориаль- ные пояса	Категория рельефа		Территориаль- ные пояса	Категория рельефа	
	I	II		I	II
1	97	107	6	135	148
2	103	113	7	144	159
3	106	116	8	174	191
4	115	126	9	177	194
5	125	136			



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-3291947165>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-3291947165

14 000 000 ₽

Коммерческая недвижимость, 1500 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Речная улица,
57А, Восточный, Сургут Ханты Мансийский АО

В избранное

Получать похожие объявления

Контактное лицо

Размещает объявления: 3 года 6 мес
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер



1 из 9



Связаться с владельцем

Показать номер

Коммерческая недвижимость, 1500 м²

— Продается производственной складская база в пяти минутах от центра Сургута. На берегу обн. с собственным выходом к воде на не застроенной территории. На базе находится два производственных цеха, один по производству листовых свай обн., другой по производству стальнойной продукции. Это полный бизнес под ключ. Есть все с нуля, с историей. Возможен долгосрочная аренда в собственности или 250 кв. м и груз. коммуникаций нет, аренда в долгосрочной аренда 0,53 м

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 3291947165

Класс здания:

Площадь: 1500 м²

Цена: 14 000 000 ₽

Цена за м²: 9 333 ₽

Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 3/3/2021

Дата обновления объявления: 20/10/2022

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Речная улица, 57А, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276592663/>

Производство, 5 000 м²
Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 15. 11 объектов

50 000 000 ₽
10 000 ₽ за м²

Показать телефон

Написать

ID 24225819



16 фото

5 000 м² 4 из 4 Свободно
Площадь Этажи Помещение

Продается производственная база (действующий бизнес) 0,5 га.
На территории базы находится 4 объекта: АБК, Цех по изготовлению ЖБИ, БРЦ, Цех по изготовлению армированных каркасов, КПП.
Центральное отопление, центральное водоснабжение и центральное электроснабжение.
Более подробная информация по телефону.
Продается от собственника.
По цене обсуждается с реальными покупателями.

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 15

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_2563288473

www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_2563288473

Свободного назначения, 3200 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

40 000 000 ₽

12 500 ₽ за м²
или предпочтите свою цену

Показать телефон
в 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно позвонить по видеосвязи

О помещении

Вход с улицы Отделка чистовая
Общая площадь 3200 м² Тип сделки продажа
Этаж 2

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. 30 лет Победы, 22А
р-н Центральный

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/247118930/>



<https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-5813768809>

Производство, 46 221 м²

Ханты-Мансийский АО Сургут ул. Крылова

В избранное



15 фото

46 221 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

Продается производственно-складская база, расположенная на первой линии дороги на земельном участке 4.6221 га. База состоит: АБК-1 (367,9 кв.м), Гараж-2 (723,8 кв.м), Гараж-3 (1023,7 кв.м), Склад-навес (470,3 кв.м), Теплый склад (1112,5 кв.м), Центральный склад (725,1 кв.м), Автодорог и площадок. Стены капитальное исполнение ж/бетонные, полы бетонные, здание АБК с хорошим ремонтом по базе разведочно-опережение: свая газосвар котельная, сантехника, секцион. Выделенная энергетическая мощность 250 квт. Также на территории оборудованы площадки для открытого хранения, либо стальной территория огорожена, есть мпп. Удобный въезд во все направления. Звоните! Номер в базе: 5122976.

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Крылова

<https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-5813768809>



www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-185083093

107 470 920 Р

Производство, 15491.7 м²

Ханты-Мансийский автономный округ Сургут
Производственная улица, 1, Северный промышленный
Сургут Ханты-Мансийский АО

В избранное

Получать похожие объявления



Размещает объявления: 1 год 1 мес
Всего за 3 месяца: 14

Показать номер



Связаться с владельцем

Показать номер

Производство, 15491.7 м²

Производственно-складской комплекс на 2-х участках, оборудованный коммуникациями, открытыми площадками со сформированной пешеходной дорожкой, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Производственная, д.1

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 5813768809

Класс здания:

Площадь: 15491.7 м²

Цена: 107 470 920 Р

Цена за м²: 6 937 Р

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 18/10/2022

Дата обновления объявления: 18/10/2022

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Производственная улица, 1, Северный промышленный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

<https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-185083093>



www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-3187312134

52 000 000 ₽

Коммерческая недвижимость, 13000 м²

Ханты-Мансийский автономный округ Сургут, улица Нефтеюганская, шоссе 21Ах4, Северный промышленный Сургут, Ханты-Мансийский АО

8 избранное

Получать похожие объявления



Размещает объявления: 8 лет 9 мес
Всего за 3 месяца: 48

Найти похожее



Коммерческая недвижимость, 13000 м²

Продам помещение от СОБСТВЕННИКА и без комиссий под Логистический центр, стоянку, складское производственное помещение 13 000 м², есть свидетельство о собственности, помещение введено в эксплуатацию!

Площадь земельного участка 95890м2. Склад расположен в черте города, в промышленной зоне. Есть отдельный въезд с ул Индустриальная. Склад расположен на выезде из города, рядом с Нефтеюганским шоссе. Рядом со складом имеются склады Керама, автосалон, АЗС. Сети газа и Вилк в непосредственной близости к складу.

Есть возможность подключения отопления от газовой котельной, находящейся в 20метрах от склада (собственник котельной - продавец склада) Имеется возможность подключения электроэнергии, в размере необходимом для промышленного производства Любые формы оплаты. Цена договорная ХОРОШИЙ ТОРГ!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 185083093

Класс здания:

Площадь: 13000 м²

Цена: 52 000 000 ₽

Цена за м²: 4 000 ₽

Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 19/6/2017

Дата обновления объявления: 21/9/2022

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Нефтеюганское шоссе, 21Ах4, Северный промышленный Сургут, Ханты-Мансийский АО



https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-3187312134

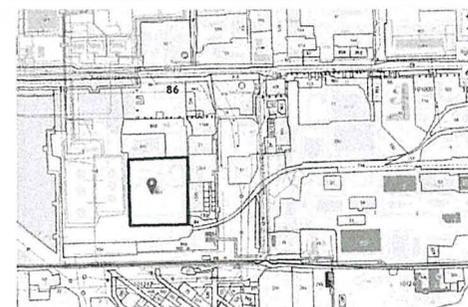
18 000 000 ₽

Земли промназначения, 300 соток

Ханты-Мансийский автономный округ Сургут, улица Энергостроителей 4, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

8 избранное

Получать похожие объявления



Размещает объявления: 4 года 4 мес
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер



Земли промназначения, 300 соток

Продается земля, промышленный участок в г Сургут Площадь: 3 гектара, (возможно разделение на несколько) Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, район ГРЭС-2 Ул Энергостроителей 4

Ровный прямоугольный участок 180 х 160 (+/- 5) м

Рег номер

86 10 0101212 860

86 10 0101212 861

86 10 0101212 862

Возможность подключения электроэнергии 5 мегаватт а так же к городским коммуникациям отопления и водоснабжения

Цена за 1 гектар 18.000 000р

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 3187312134

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 300 соток

Цена: 18 000 000 ₽

Цена за сотку: 60 000 ₽

Тип объекта: Промышленн

Дата публикации объявления: 27/1/2021

Дата обновления объявления: 3/10/2022

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергостроителей 4, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/277068571/>

Коммерческая земля, 75,13 сот.

Ханты-Мансийский АО Сургут мкр. В.Д. 14-й мкр.

7 500 000 Р

7500000 Р в год

Показать телефон

Наличие

Этажи Коммерческая Недвижимость



18 фото



75.13 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продается сооружение электроэнергетики ВЛ 6кВ фидера 29 П/С110/6кВ "Строительная". Протяженность составляет 7513 п.м. Краткое описание: кабель марки ААШП3х185, ААБП3х185, провод марки АС-95 АС-70, СИП3х70. Бесов опор-17шт, из них металлических-4шт, железобетонные-125шт, усольные-46шт, разветвители-9шт, переключатели-1. Максимальная мощность-1 399 МВт. Номер в базе: 8155823

Ханты-Мансийский АО. Сургут. мкр. 8-й

https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_15800_kv_ploshchadyu_158_sotok_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_surgut_severnyy_promyshlenny_6872289576/

Продаю землю промышленного назначения, 1.58 га, Сургут

20 000 000 Р

20 000 000 Р в год

9 соток

Добавить в избранное

13 февраля

219 (4) за неделю

Обновлено вчера в 22:22

Показать фото

Вопросы

Почта

ЕЦБ



Пользователь

Пользователь

+7 (979) 390-XX-XX

Показать телефон

ЦЕ ПО

USD 01.5 Р 0.09 Р ↑

EUR 60.44 Р 0.32 Р ↓

ВТ ОИИ

BTC 115627 Р -5754 Р ↓

Промышленного назначения в продажу

Цена	20 000 000 Р	Площадь участка	1.58 га
Цена за га	12 658 228 Р	Дата публикации	13 февраля
Тип объекта	промышленного назначения	Дата обновления	вчера в 22:22
Тип объявления	вторичка	ID	687 228 957 6

Продаю земельный участок площадью 1,58 Га, кадастровый номер 86 03 0051709 43. Основны в виде разрешенного использования земельного участка: Склады, включая предопределенные склады и склады ГСМ. Промышленные базы. Горюхи. Окундские площадки. Стоянки транспорта. Объекты дорожного сервиса. Заправка транспортных средств. Обслуживание дорожного отряда. Автомобильные сервисы. Ремонт автомобилей. Хранение автотранспорта. Служебные гаражи (Предельное количество этажей - 5 надземных этажей). Участок расположен по адресу: поселок городского типа Белый Яр, улица Тяжелая д 17. Находится прямо за ГИБДД Сургутского района. на границе участка расположены все необходимые коммуникации. Имеется все необходимые документы для оценки инвестиционной привлекательности объекта, включая градостроительный план земельного участка. Технические условия в точках подключения тепло-водоснабжения и водосточения, канализационные колоды расположены на границах участка. Так же имеется возможность подключения к сетям газоснабжения и водоснабжения. Тот инвестор, который по настоящему заинтересован в покупке земли под строительство складского комплекса или производственной базы, по достижению оценки этого участка. Буду рад посредникам и риэлторам, которые приведут реального покупателя, за эту услугу вы конечно же будете вознаграждены. Для предоставления знакомства с этим земельным участком войдите координаты: 61.265129°, 73.237581° в навигатор и он вас приведет на этот участок. Прямая продажа от Собственника. Гарантия юридической чистоты. Приглашаем не является публичной офертой, условия приобретения уточняйте по телефону. Рассмотрите любые формы взаиморасчетов включая обмен. Пишите, отвечаю на все интересующие вас вопросы!



Приложение № 3

Копии документов предоставленных
Заказчиком



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Флинал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

06.10.2022г.

№ КУВИ-001/2022-175612755

На основании запроса от 06.10.2022, поступившего на рассмотрение 06.10.2022, сообщаем, что правообладателю АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"; ИНН: 8602066814; ОГРН: 1028600614460, по состоянию на 05.10.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	86:10:000000:13303
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Аэрофлотская, 5, БСЦ №2
		Площадь:	1711.3
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.04.2003
		номер государственной регистрации:	86-01/09-19/2003-300
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 01.01.1998
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1	вид:
		номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/001/2016-930/3
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	86:10:0000000:17640
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ город Сургут, город Сургут, улша Домостроителей, дом 17
		Площадь:	21926.5
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.04.2003
		номер государственной регистрации:	86-01/09-19/2003-295
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 14.08.2002

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сургут филиал 641711234004111111021011111111110210 Выдаем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ № 1761/2022 от 10.05.2023			



		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	86:10:000000:17640-86/056/2021-12
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	86:10:000000:6318
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5 (склад цемента)
		Площадь:	171.2
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.04.2003
		номер государственной регистрации:	86-01/09-19/2003-294
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 01.01.1998
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	86:10:0101000:1110
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Завод КИЦ-500
		Площадь:	2197.9
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.04.2003
		номер государственной регистрации:	86-01/09-19/2003-293
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 01.01.1998
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/001/2016-930/2

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6437512740043153109200328191919190360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 3-Автоматизация с 17.03.2023 по 10.06.2023		



5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	86:10:0101000:1686	
		Назначение объекта недвижимости:	Сооружения транспорта	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ханты-Мансийский - Югра (ао), Сургут (г), ул. Аэрофлотная, 5, Автодорога	
		Площадь:	Площадь 2510.9 кв.м., Протяженность 265 м.	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	23.04.2008	
		номер государственной регистрации:	86-72-22/025/2008-489	
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 14.08.2002 Приказ ОАО "Новые технологии в строительстве" "О разделении объекта", выдан 08.02.2008	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/001/2016-930/5
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	86:10:0101223:620	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Производственная деятельность. Код 6.0 (склад инертных материалов №2)	
		Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5	
		Площадь:	19628 +/- 34	
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.09.2021	
		номер государственной регистрации:	86:10:0101223:620-86/049/2021-1	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 3495, выдан 01.10.2019, Администрация города Сургута	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6437512740043153109200328191919190360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 3-Автоматизация с 17.03.2023 по 10.06.2023		



Лист 4

7	Получатель выписки	Шахаева Екатерина Сергеевна, действующий(ая) на основании документа ¹⁰⁰ ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА
---	--------------------	---

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

06.10.2022

№ ЮЭ9965-22-187273894

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"

полное наименование юридического лица

ОГРН 10288600614460

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 06 » октября 20 22 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617086215 06.03.2019
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи об исправлении технической ошибки в указанных сведениях	2198617103727 26.03.2019
Место нахождения и адрес юридического лица		
4	Сокращенное наименование на русском языке	АО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"
5	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617086215 06.03.2019
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи об исправлении технической ошибки в указанных сведениях	2198617103727 26.03.2019
7	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСКИЙ АУТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. СУРГУТ
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617208183 09.07.2019
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи о переименовании / переподчинении адресного объекта	2208600689317 24.12.2020

Выписка из ЕГРЮЛ
06.10.2022 07:49

ОГРН 1028600614460

Страница 1 из 13

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИПО ШИЛЫ, фамилия
СервисОцидл: 6457512740043163310930032819819106360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 17.05.2022 по 10.06.2023		

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.



10	Адрес юридического лица	628404, ХАНТЫ-МАНСКИЙ АУТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, г. СУРГУТ, УЛ. ДОМОСТРОИТЕЛЕЙ, д. 17, ПОМЕЩ. 27
11	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617208183 09.07.2019
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи о переименовании / переподчинении адресного объекта	2208600689317 24.12.2020
Сведения о регистрации		
13	Способ образования	Создание юридического лица
14	ОГРН	1028600614460
15	Дата регистрации	27.12.2002
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1028600614460 27.12.2002
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
17	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
18	Адрес регистрирующего органа	628408, Ханты-Мансийский - Югра АО., Сургут г., Республики ул. д 73, корп 1,
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158602301779 22.05.2015
Сведения о состоянии юридического лица		
20	Состояние	Юридическое лицо находится в процессе уменьшения уставного капитала
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600272514 04.10.2022
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
22	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2218600187375 27.07.2021
23	Фамилия Имя Отчество	ЖУКОВ МАКСИМ СЕРГЕЕВИЧ
24	ИНН	026614525469
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600229020 17.08.2022
26	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
27	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600229020 17.08.2022



28	Пол	мужской
29	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600229020 17.08.2022
30	Гражданство	гражданин Российской Федерации
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
31	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
32	Размер (в рублях)	15479550
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600380195 23.04.2020
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600272514 04.10.2022
Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества		
35	ОГРН	1028600588246
36	ИНН	8602039063
37	Полное наименование	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СУРГУТИНВЕСТНЕФТЬ"
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617074874 22.02.2019
Сведения об учете в налоговом органе		
39	ИНН юридического лица	8602066814
40	КПП юридического лица	860201001
41	Дата постановки на учет в налоговом органе	27.12.2002
42	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	17.06.2004
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
44	Регистрационный номер	027020034280
45	Дата регистрации в качестве страхователя	27.01.2003
46	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение - Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Ханты - Мансийскому автономному округу - Югре
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2098602195360 10.12.2009



Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
48	Регистрационный номер	860200026786021
49	Дата регистрации в качестве страхователя	19.02.2003
50	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №2 Государственного учреждения - регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2168617498883 25.09.2016
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
Сведения об основном виде деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
52	Код и наименование вида деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2098602095414 29.07.2009
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи об исправлении технической ошибки в указанных сведениях	2158617535030 30.10.2015
Сведения о дополнительных видах деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
1		
55	Код и наименование вида деятельности	62.01 Разработка компьютерного программного обеспечения
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600174933 16.06.2022
2		
57	Код и наименование вида деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600174933 16.06.2022
3		
59	Код и наименование вида деятельности	81.10 Деятельность по комплексному обслуживанию помещений
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600174933 16.06.2022
4		
61	Код и наименование вида деятельности	81.29 Деятельность по чистке и уборке прочая
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600174933 16.06.2022



Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
63	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1028600614460 27.12.2002
64	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
65	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Министерства России по налогам и сборам по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
Сведения о статусе записи		
66	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
67	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2148602149694 23.12.2014
68	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2188617394150 12.11.2018
2		
69	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	17.06.2004
70	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
71	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Министерства России по налогам и сборам по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
3		
72	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2098602095414 29.07.2009
73	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
74	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
75	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	86 001880569 29.07.2009
Сведения о статусе записи		
76	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
77	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2158617535030 30.10.2015



4		
78	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2098602195360 10.12.2009
79	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
80	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
5		
81	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2148602149694 23.12.2014
82	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
83	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
84	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
85	Наименование документа	Документ об оплате государственной пошлины
86	Дата документа	15.12.2014
87	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА ЧОПОВЕНКО АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВИЧА (КОПИЯ)
88	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1028600614460 27.12.2002
6		
89	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617298409 11.09.2015
90	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с переименованием (переподчислением) адресных объектов
91	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
7		
92	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617535030 30.10.2015
93	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с ошибками, допущенными регистрирующим органом



94	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
95	Наименование документа	Решение о внесении изменений в ЕГРЮЛ в связи с допущенными ошибками
96	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	2098602095414 29.07.2009
8		
97	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2168617498883 25.09.2016
98	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
99	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
9		
100	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2188617394150 12.11.2018
101	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
102	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
103	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
104	Дата документа	08.11.2018
105	Наименование документа	КОПИЯ ДОВЕРЕННОСТИ
106	Дата документа	01.11.2018
107	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
108	Номер документа	39
109	Дата документа	07.11.2018
110	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1028600614460 27.12.2002
10		
111	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617074016 22.02.2019



112	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
113	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
11		
114	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617074874 22.02.2019
115	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
116	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
117	Наименование документа	P14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ. СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
118	Дата документа	15.02.2019
119	Наименование документа	ПРОТОКОЛ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
120	Дата документа	04.12.2018
Сведения о статусе записи		
121	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
122	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2198617075590 25.02.2019
12		
123	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617075590 25.02.2019
124	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с ошибками, допущенными регистрирующим органом
125	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
126	Наименование документа	Решение о внесении изменений в ЕГРЮЛ в связи с допущенными ошибками
127	Номер документа	2054Б



128	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	2198617074874 22.02.2019
13		
129	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617086215 06.03.2019
130	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
131	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
132	Наименование документа	P13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
133	Дата документа	27.02.2019
134	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
135	Дата документа	28.12.2018
136	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
137	Номер документа	31
138	Дата документа	27.02.2019
139	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
140	Дата документа	28.12.2018
141	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
Сведения о статусе записи		
142	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
143	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2198617103727 26.03.2019
14		
144	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617103727 26.03.2019
145	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с ошибками, допущенными заявителем, в ранее представленном заявлении



146	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
147	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
148	Дата документа	19.03.2019
149	Наименование документа	Расписка в получении документов, представленных заявителем
150	Номер документа	636А
151	Наименование документа	Р80001 Решение о госрегистрации
152	Номер документа	636А
153	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	2198617086215 06.03.2019
15		
154	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617208183 09.07.2019
155	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
156	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
157	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
158	Дата документа	02.07.2019
159	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
160	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
161	Наименование документа	Акт обследования заявленного адреса юридического лица
162	Дата документа	05.07.2019
16		
163	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617345892 29.11.2019
164	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о том, что хозяйственное общество находится в процессе уменьшения уставного капитала



165	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
166	Наименование документа	Р14002 ЗАЯВЛЕНИЕ О НАХОЖДЕНИИ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЩЕСТВА В ПРОЦЕССЕ УМЕНЬШЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА
167	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
168	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
17		
169	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600380195 23.04.2020
170	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
171	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
172	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
173	Дата документа	16.04.2020
174	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
175	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
176	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
177	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
18		
178	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600689317 24.12.2020
179	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с переименованием (переподчинением) адресных объектов
180	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

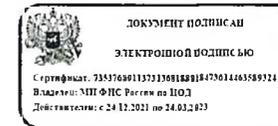


19		
181	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600187375 27.07.2021
182	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
183	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
184	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
185	Дата документа	20.07.2021
186	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
187	Дата документа	19.07.2021
188	Наименование документа	Иной докум. в соотв.с законодательством РФ
189	Дата документа	20.07.2021
20		
190	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2228600174933 16.06.2022
191	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
192	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
193	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
194	Дата документа	08.06.2022
195	Наименование документа	ПИСЬМО
196	Номер документа	01-25/805
197	Дата документа	08.06.2022
21		
198	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2228600229020 17.08.2022
199	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
200	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре



Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
201	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
202	Дата документа	10.08.2022
22		
203	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2228600272514 04.10.2022
204	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
205	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
206	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
207	Дата документа	26.09.2022
208	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
209	Дата документа	27.09.2022

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>





ИНН 8602066814--
КПП 860201001 Стр 001

Форма по КНД 0710099

Налоговая (финансовая) отчетность

Номер корректировки 01-- Отчетный период (квд) 34 Отчетный год 2017

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НОВЫЕ ТЕХ
НОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"

(наименование организации)

Дата утверждения отчетности . . .

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 68.20.2-

Код по ОКПО 13519790

Форма собственности (по ОКФС) 16

Организационно-правовая форма (по ОКФС) 47--

Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

№ 12 страниц с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

- 1 - руководитель
- 2 - уполномоченный представитель

ТКАЧИШИН

ЮРИЙ

МИХАЙЛОВИЧ

(Фамилия, имя, отчество руководителя
или уполномоченного представителя полностью)

Подпись Дата 01.04.2018
МП**

Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

* Отчество при наличии
** При наличии

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страниц

в составе (отметить знаком V)

- 0710001 0710002
- 0710003 0710004
- 0710005 0710006

с приложением
документов или их копий на листах

Дата представления
документа . . .

Зарегистрирован
за №

Фамилия, И. О.*

Подпись



ИНН 8602066814--
КПП 860201001 Стр 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс -- -- -- --

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город Сургут

Почтовый индекс (село, поселок и т.п.)

Улица (проспект, переулок и т.п.) Денина пр-кт

Номер дома (владения) 42

Номер корпуса (строения) 1

Номер офиса 20



1050 7032

ИНН

8602066814--

КПП

8602010011 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

АКТИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Нематериальные активы	1110	-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
-	Основные средства	1150	27141	29141	31141
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
-	Финансовые вложения	1170	-	-	-
-	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
-	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
-	Итого по разделу I	1100	27141	29141	31141
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Запасы	1210	10	10	10
-	Платеж на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7476	7476	7476
-	Дебиторская задолженность	1230	18	18	180
-	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0	0
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	0	0
-	Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
-	Итого по разделу II	1200	7504	7504	7666
-	БАЛАНС	1600	34645	36645	38807



1050 7049

ИНН

8602066814--

КПП

8602010011 Стр. 004

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
-	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	83900	83900	83900
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
-	Резервный капитал	1360	-	-	-
-	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97089)	(97089)	(92537)
-	Итого по разделу III	1300	(15189)	(13189)	(8637)
III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ²					
-	Паяевой фонд	1310	-	-	-
-	Целевой капитал	1320	-	-	-
-	Целевые средства	1350	-	-	-
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
-	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
-	Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Земные средства	1410	0	0	0
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0
-	Оценочные обязательства	1430	0	0	0
-	Прочие обязательства	1450	0	0	0
-	Итого по разделу IV	1400	0	0	0



1050 7056

ИНН 8 6 0 2 0 6 6 8 1 4 - -
КПП 8 6 0 2 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 5

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 октября года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1510	0	0	0
-	Кредиторская задолженность	1520	49834	49834	47444
-	Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
-	Оценочные обязательства	1540	0	0	0
-	Прочие обязательства	1550	0	0	0
-	Итого по разделу V	1500	49834	49834	47444
-	БАЛАНС	1700	34645	36645	38807

Примечание:
1 Указанная информация соответствует информации в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах.
2 Максимум в других формах отчетности выделенный или обведенный в рамку значительных изменений в текущем периоде.
3 Выделены наименьшие или наибольшие значения.



1050 7100

ИНН 8 6 0 2 0 6 6 8 1 4 - -
КПП 8 6 0 2 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 6

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения ¹	Измененные показатели	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
-	Выручка ²	2110	0	1186
-	Собственность персонала	2120	(0)	(2100)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	0	(914)
-	Коммерческие расходы	2110	(0)	(0)
-	Управленческие расходы	2120	(0)	(251)
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	0	(1165)
-	Доходы от участия в других организациях	2310	0	0
-	Проценты к получению	2320	0	0
-	Проценты к уплате	2330	(0)	(0)
-	Прочие доходы	2340	0	0
-	Прочие расходы	2350	(0)	(669)
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	0	(1834)
-	Текущий налог на прибыль	2410	(0)	(0)
-	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	0	0
-	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0	0
-	Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	0
-	Прочее	2460	0	0
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	0	(1834)
-	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0	0
-	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0	0
-	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	0	(1834)
СПРАВОЧНО				
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2090	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2090	-	-

Примечание:
1 Указанная информация соответствует информации в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах.
2 Выручка отражается в чистой выручке на добавленную стоимость, включая НДС.
3 Совокупный финансовый результат отражается как чистая прибыль (убыток) от продаж (убыток) от продаж, вычитаемый из чистой прибыли (убыток) от продаж, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.



ИНН 8|6|0|0|6|6|8|1|4|-
КПП 8|6|0|2|0|1|0|0|1 Стр. 0|0|7

1050 7131

Счет об изменении капитала

Форма по ОКУД 0710003

1. Движение капитала

Увеличение капитала	Изменение капитала	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (доходы) убытки	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
83900	(0)	0	0	(92537)	(8637)
Увеличение капитала – всего: (3210)					
-	-	-	-	-	-
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
-	-	-	-	-	-
переоценка имущества (3212)					
-	-	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
-	-	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций (3214)					
-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица (3216)					
-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)	-	(-)	(-)	(4552)	(4552)
в том числе:					
убыток (3221)					
-	-	-	-	(4552)	(4552)
переоценка имущества (3222)					
-	(-)	-	-	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
-	(-)	-	-	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
(-)	-	-	-	-	(-)
уменьшение количества акций (3225)					
(-)	-	-	-	-	(-)
реорганизация юридического лица (3226)					
-	-	-	-	-	(-)
дивиденды (3227)					
-	-	-	-	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала (3230)					
-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала (3240)					
-	-	-	-	-	-

(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)



1050 7148

ИНН 8|6|0|2|0|6|6|8|1|4|-
КПП 8|6|0|2|0|1|0|0|1 Стр. 0|0|8

Увеличение капитала	Изменение капитала	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (доходы) убытки	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
83900	(0)	0	0	(97089)	(13189)
Увеличение капитала – всего: (3310)					
-	-	-	-	-	-
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
-	-	-	-	-	-
переоценка имущества (3312)					
-	-	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
-	-	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций (3314)					
-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица (3316)					
-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:					
убыток (3321)					
-	-	-	-	(-)	(-)
переоценка имущества (3322)					
-	(-)	-	-	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)					
-	(-)	-	-	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
(-)	-	-	-	-	(-)
уменьшение количества акций (3325)					
(-)	-	-	-	-	(-)
реорганизация юридического лица (3326)					
-	-	-	-	-	(-)
дивиденды (3327)					
-	-	-	-	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала (3330)					
-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала (3340)					
-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
83900	(0)	0	0	(97089)	(13189)



ИНН 8|6|0|2|0|6|6|8|1|4|-|-
КПП 8|6|0|2|0|1|0|0|1| Стр. 0|0|9

2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Минимальная показатели	Конт. с/учет	На 31 декабря 2021 предыдущего периода	Изменения, вызванные изменением учетной политики	Изменения, вызванные исправлением ошибок	На 31 декабря предыдущего периода
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Минимальные показатели	Конт. с/учет	На 31 декабря предыдущего периода	На 31 декабря предыдущего периода	На 31 декабря предыдущего периода
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	(17741)	(13189)	(8637)



ИНН 8|6|0|2|0|6|6|8|1|4|-|-
КПП 8|6|0|2|0|1|0|0|1| Стр. 0|1|0

Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Конт. с/учет	Минимальные показатели	Форма по ОКУД 0710004 в текущем году
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	0	1457
в том числе:	4111	0	1457
от продаж продукции, товаров, работ и услуг арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	0	0
от перепродажи финансовых вложений	4113	0	0
прочие поступления	4119	0	0
Платежи – всего	4120	(0)	(1457)
в том числе:	4121	(0)	(0)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги в связи с оплатой труда работников	4122	(0)	(0)
процентов по долговым обязательствам	4123	(0)	(0)
налог на прибыль	4124	(0)	(0)
прочие платежи	4129	(0)	(1457)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	0	0
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	0	0
в том числе:	4211	0	0
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	0	0
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (права требования денежных средств к другим лицам) дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4213	0	0
прочие поступления	4214	0	0
прочие поступления	4219	0	0
Платежи – всего	4220	(0)	(0)
в том числе:	4221	(0)	(0)
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4222	(0)	(0)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) в связи с приобретением долговых ценных бумаг (права требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(0)	(0)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(0)	(0)
прочие платежи	4229	(0)	(0)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	0	0

ИНН 8|6|0|2|0|6|6|8|1|4|—|—
 КПП 8|6|0|2|0|1|0|0|1| Стр. 0|1|1
 1050 7186

1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	0	0
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	0	0
денежных вкладов собственников (участников)	4312	0	0
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	0	0
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	0	0
прочие поступления	4319	0	0
Платежи – всего	4320	(0)	(0)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4321	(0)	(0)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(0)
прочие платежи	4329	(0)	(0)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	0	0
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	0	0
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	0	0
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	0	0
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	0	0

ИНН 8|6|0|2|0|6|6|8|1|4|—|—
 КПП 8|6|0|2|0|1|0|0|1| Стр. 0|1|2
 1050 7209

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКЗД 0710006

1	2	3	4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	0
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210	0	0
Членские взносы	6215	0	0
Целевые взносы	6220	0	0
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	0	0
Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	0	0
Прочие	6250	0	0
Всего поступило средств	6200	0	0
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	(0)	(0)
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311	(0)	(0)
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	(0)	(0)
иные мероприятия	6313	(0)	(0)
Расходы на содержание аппарата управления	6320	(0)	(0)
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(0)	(0)
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(0)	(0)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(0)	(0)
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(0)	(0)
ремонт основных средств и иного имущества	6325	(0)	(0)
прочие	6326	(0)	(0)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(0)	(0)
Прочие	6350	(0)	(0)
Всего использовано средств	6300	(0)	(0)
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	0



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПО ФИНАНСОВОЙ
(БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
за 2017 год**

г.Сургут
2018г.



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

В соответствии с Договором № 15/17 от 23 марта 2018 года, заключенным между Открытым Акционерным Обществом «Новые технологии в строительстве» (Далее ОАО «Новые технологии в строительстве») и Обществом с ограниченной ответственностью «Аудит-Сургут» была проведена аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Новые технологии в строительстве» за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017 года.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Сургут».

Место нахождения: 628418, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, д.24, оф.3.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 86 № 001536356 за основным государственным регистрационным номером 1078602003974 выдано Инспекцией МНС по г.Сургуту от 12.04.2007 г.

Является членом Саморегулируемой Организации Аудиторов «Российский Союз Аудиторов», свидетельство № 801-ю/12 от 01.11.2012 года на осуществление аудиторской деятельности выдана Российским Союзом Аудиторов, основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций ОРЗН 1120307914.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Открытое Акционерное Общество «Новые технологии в строительстве»

Место нахождения: 628403, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, ул. Ленина, д.42-20.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 27.12.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1028600614460.



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

Мы провели аудит прилагаемой финансовой (бухгалтерской) отчетности организации Открытого Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года включительно, состоящей из:

бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в т.ч.: отчета об изменении капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ОАО «Новые технологии в строительстве» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является неадекватным, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам, которого составлено
аудиторское заключение/



Рыбак А.Д.

Генеральный директор ООО «Аудит-Сургут»
(квалификационный аттестат аудитора НК 015322 от 08.04.2004г)

Рыбак А.Д.

24 апреля 2018 г.



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» за 2018 год

2019 год
г.Сургут



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учредителям Открытого Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Открытого Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» (ОГРН 1028600614460).

Место нахождения: 628400, РФ, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д.42, кв.20.

Юридический адрес: 628400, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д.42, кв.20

состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Открытого Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой)



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Открытого Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующую раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Открытого Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем руководству аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства Открытого Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве», мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам, которого составлено
аудиторское заключение/



Рыбак А.Д.

ООО «Аудит-Сургут» ОГРН 1078602003974
628418, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, 24, оф. 3
член СРО «РСА» ОРНЗ 1120307914

18 марта 2019 г.



Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 г.

Организация	Открытое акционерное общество «Новые технологии в строительстве»		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	8802068814
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность		по ОКПО / ОКФС	12247 / 16
Публичные акционерные общества			по ОКЕИ	384
Единица измерения	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	628417, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут г., Ленина пр-кт, д. № 42, кв. 20			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	25 141	27 141	29 141
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	25 141	27 141	29 141
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Заласы	1210	-	10	10
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	7 476	7 476
	Дебиторская задолженность	1230	75	18	18
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	75	7 504	7 504
	БАЛАНС	1600	25 216	34 645	36 645



Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	83 900	83 900	83 900
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(68 420)	(99 089)	(97 089)
	Итого по разделу III	1300	15 480	(15 189)	(13 189)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	9 736	49 834	49 834
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 736	49 834	49 834
	БАЛАНС	1700	25 216	34 645	35 645

Руководитель  **Михайлов Петр Георгиевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2018
Форма по ОКУД		0710002		
Дата (число, месяц, год)				
Открытое акционерное общество "Новые технологии в строительстве"		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 8602068814		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 41.20		
Строительство жилых и нежилых зданий				
Сознательно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКСЗ 12247 16		
Публичные акционерные общества / Частная собственность		по ОКЕИ 384		
Единица измерения в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(45)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(45)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(9 616)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 661)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 661)	-



двенадцать

Форма 0710023 с-2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выпущенные эмитентом	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразделенная прибыль (исходящий убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	-	-	-	X
	3245	-	-	X	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. за 2018 г.	3200	-	-	-	-	(99 089)	(99 089)
Увеличение капитала - всего	3310	-	-	-	-	49 834	49 834
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переводы имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	828
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	-
корректировка кредиторской задолженности	3317	-	-	-	-	49 006	49 006
Уменьшение капитала - всего	3320	-	-	-	-	(19 165)	(19 165)
в том числе:							
переводы имущества	3321	X	X	X	X	-	-
убыток	3322	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(19 165)	(19 165)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	-	-	-	-	(68 420)	(68 420)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменение капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытки)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Отчет № 783/22 от 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	15 480	(15 189)	(13 189)

Отчет № 783/22 от 18 октября 2022 г.



Руководитель  Михайлов Петр Георгиевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация **Открытое акционерное общество "Новые технологии в строительстве"** по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Публичное акционерное общество / Частная собственность по ОКПО / ОКФС
Единица измерения в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
8602060814		
41.20		
12247	16	
304		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	-	-
в том числе			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе			
собственниками (участниками) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	-	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Михайлов Петр Георгиевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 г.
ОАО «НТС» (ИНН - 8602066814)

1. Общие сведения

Пояснительная записка формируется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, действующих Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Общая информация об Организации

Общество зарегистрировано по адресу: 628400, РФ, Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Сургут ул.Ленина д.42 кв.20

ОГРН- 1028600614460

Уставный капитал предприятия составляет - 83 900 (восемьдесят три миллиона девятьсоттысяч) рублей. Уставный капитал состоит из 8390 (Восемь тысяч триста девяносто) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 (Десять) тысяч рублей каждая, выпущенных в беститулярной форме.

2. Активы

В течении 2018 года активы Общества уменьшились на 9504 тыс.рублей, в том числе:

- уменьшение остаточной стоимости основных средств за счет начисления амортизации - 2000 тыс. руб;
- списание материалов (в связи с неликвидностью) - 10 тыс.руб;
- списание не подтвержденной дебиторской задолженности - 18 тыс.руб;
- списание суммы налога на добавленную стоимость 7476 тыс.руб в связи с истечением срока его предъявления.

Корректировка проведена за счет статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» - соответственно по строке 1370 увеличен убыток на сумму 9504 руб

В Обществе числятся основные средства:

Здания - на сумму 25 141 рублей

3. Пассивы

Обществом проведено списание кредиторской задолженности на сумму 49 006 тыс. руб ООО «Северстройресурс» согласно договора подряда № 15/04 от 01.12.2004г.

05.12.2004г. было подписано соглашение о расторжении договора подряда № 15/04 от 01.12.2004г. Данные о сумме кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности были отражены не верно, вследствие технической ошибки.

Также по данным бухгалтерского учет проведено списание прочей неподтвержденной кредиторской задолженности в размере -828 тыс. руб

Корректировка проведена за счет статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» - соответственно по строке 1370 уменьшен убыток на сумму 49 834 тыс. руб

4. Дебиторская задолженность-75000

ЗАО Сургутинвестнефть - предоплата за услуги - 75 000 руб

5. Кредиторская задолженность - 9735601,14

Администрация гор.Сургута - задолженность по исполнительным листам - 4153628,56

Орел Мария Сергеевна - задолженность по оплате труда - 691081,73

Отдел судебных приставов (непол.сбор)-468966,15

ООО СТХ менеджмент - оплата по счету на счета 3-х лиц - 749970,95

ИФНС РФ по г.Сургуту - 3171953,75

ЦБ РФ ГУ по Тюменской области - 500000

Директор

Н.И. Михайлов



Утвержден
Общим собранием акционеров
АО «Новые технологии в строительстве»
«___» «_____» 2019 г.

Предварительно утвержден
Советом директоров АО «Новые технологии в
строительстве»
«___» «_____» 2019 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества «Новые технологии в строительстве»
по итогам работы за 2018 год

1. Сведения об обществе

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Сургута и Открытое акционерное общество «Сургутстройтрест», договорились создать в городе Сургуте Открытое акционерное общество «Новые технологии в строительстве, именуемое далее «Общество», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах» и другим действующим законодательством Российской Федерации для насыщения рынка товарами, услугами и получения прибыли.

Полное фирменное наименование: акционерное общество «Новые технологии в строительстве».

Сокращенное фирменное наименование: АО «Новые технологии в строительстве».

Место нахождения: Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Ленина, 42-20.

Дата государственной регистрации Общества: 27.12.2002г.

Наименование органа, осуществившего регистрацию: Общество зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службой по г.Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа – Югра.

Основной государственный регистрационный номер: 1028600614460.

Идентификационный номер налогоплательщика: 8602066814

2. Положение в отрасли:

В 2018 году Общество деятельность не вело, товаров не производило, услуг не оказывало, в связи с чем положение в отрасли утратило.

3. Информация об объеме потребленных энергетических ресурсов:

В связи с тем, что в 2018 году Общество не осуществляло деятельность, потребность в энергетических ресурсах отсутствовала.

4. Акционерный капитал

а. Акционерами Общества являются:

- Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице Администрации города Сургута.

Местонахождение 628 400, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, 8.

Доля в уставном капитале общества: 47,68% что составляет 4 000 (четыре тысячи) акций;

- ПАО «Сургутстройтрест».

Местонахождение 628 400, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, 25.

Доля в уставном капитале общества: 52,32% , что составляет 4 390 (четыре тысячи триста девяносто) акций.

Размер уставного капитала: 83 900 000 (восемьдесят три миллиона девятьсот тысяч) рублей.

Общее количество акций: 8 390 (восемь тысяч триста девяносто) обыкновенных именных бездокументарных акций.

Номинальная стоимость акций: 10 000 (десять тысяч) рублей.

б. Изменение уставного капитала за отчетный год.

Решений об изменении уставного капитала принято не было.

5. Приоритетные направления деятельности Общества

Целями деятельности общества является:

- Коммерческая деятельность;
- Строительно-монтажные работы;
- Производство строительных материалов и конструкций.

6. Отчет о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Результат финансово-хозяйственной деятельности общества в отчетном году характеризуется следующими показателями:

№ п/п	Наименование показателя	2018 г., тыс. руб.
1.	Выручка	0,00
	в т.ч. выручка от аренды	0,00
2.	Себестоимость	0,00
3.	Валовая прибыль	0,00
4.	Управленческие расходы	(45)
5.	Прибыль (убыток) от продаж	(45)
6.	Прочие доходы и расходы	(9616)
7.	Прибыль до налогообложения	(9616)
8.	Отложенные налоговые обязательства	-
9.	Текущий налог на прибыль	-



10.	Чистая прибыль (убыток) отчетного года	(9661)
-----	--	--------

Расходы по обычным видам деятельности Общества за 2018 год составили:

№ п/п	Наименование показателя	2018 г., тыс. руб.
1.	Затраты на оплату труда	0
2.	Отчисления на социальные нужды	0
3.	Отчисления в бюджет	0
4.	Амортизация	0
5.	Прочие затраты	-
	Итого	0

Задолженность, образованная к концу 2018 года по статьям расходов:

- Расчеты по налогам и сборам- 3172 т.р.
- Расчеты по социальному страхованию-0,0
- Расчеты с персоналом по оплате труда-691 т.р. (прошлые периоды)

7. Состояние чистых активов

Согласно требованиям Положения о раскрытии информации эмитентами стоимость чистых активов составила- 15480 т.р.

8. Перспективы развития общества

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год Общество понесло убытки в сумме 9661 т.р. Чистые активы предприятия за 2018 и 2017 гг. меньше суммы уставного капитала. На основании вышеизложенного и руководствуясь п.7 ст.48 ФЗ №208 «Об акционерных обществах» предлагаем:

1. произвести уменьшение уставного капитала общества путем уменьшения номинальной стоимости акций.

9. Отчет

о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества.

По результатам работы за 2018 год Общество понесло убытки, предлагаем дивиденды в 2018 году не объявлять и не выплачивать.

10. Основные факторы риска.

Отраслевые: ужесточение конкуренции на рынке.



11. Информация о крупных сделках.

Крупные сделки в обществе в 2018 году не совершались.

12. Сделки с заинтересованностью.

Сделки с заинтересованность в 2018 году не совершались.

13. Состав Совета директоров акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров, имевших место в отчетном году.

Совет директоров Открытое акционерное общество «Новые технологии в строительстве» осуществляет общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом общества к исключительной компетенции Общего собрания акционеров.

Совет директоров действует в соответствии с Уставом общества и протоколом Общего годового собрания акционеров от 19.06.2018 г.

Количественный состав совета директоров – 5 человек.

1. Сердюк Михаил Иванович. Биогра данные доли
2. Кривцов Николай Николаевич.
3. Пешков Сергей Михайлович.
4. Барсов Евгений Вячеславович.
5. Третьяков Денис Владимирович.

14. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества.

Единоличным исполнительным органом в Открытое акционерное общество «Новые технологии в строительстве» является генеральный директор Общества:

Михайлов Петр Георгиевич

Генеральный директор назначен протоколом заседания совета директоров акционерного общества «Новые технологии в строительстве» от 04.12.2018 г.

15. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов членам органов управления акционерным обществом и сведения по каждому органу управления акционерным обществом о видах и размере вознаграждений за отчетный год.



В обществе отсутствует утвержденная Советом директоров Политика в области вознаграждения и компенсации расходов членам органов управления. Вознаграждение членам Совета директоров не предусмотрено и за отчетный год не выплачивалось.

16. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

Основные положения Кодекса корпоративного поведения соблюдаются.

Генеральный директор
АО «Новые технологии в строительстве»

П.Г. Михайлов



ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 19-02/19 по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности открытого акционерного общества «Новые технологии в строительстве» за 2018 год

г. Сургут

09.04.2019

В соответствии с главой XII Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», статьей 12 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденного решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ, членами ревизионной комиссии ОАО «Новые технологии в строительстве» Пашкиной Ю.Ю. и Нестеренко Э.Ю. проведен анализ финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2018 год.

Открытое акционерное общество «Новые технологии в строительстве» создано на основании решения учредителей (протокол учредительного собрания Общества от 12.08.2002 № 1) в соответствии с Договором о создании Открытого акционерного общества «Новые технологии в строительстве» от 14.08.2002.

Открытое акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее - Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по городу Сургуту ХМАО-Югры с 27.12.2002 за основным государственным регистрационным номером 1028600614460, присвоен ИНН 8602066814.

Юридический (почтовый) адрес: 628416, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, проспект Ленина, дом 42, оф. 20.

Лицами, ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Общества в проверяемом периоде являлись:

Генеральный директор (с правом первой подписи):

- Ткачишин Юрий Михайлович – по 30.11.2018;

- Михайлов Петр Георгиевич – с 01.12.2018.

Финансово-хозяйственная деятельность осуществляется в соответствии с Уставом Общества в новой редакции от 28.12.2018.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2018 составляет 83 900 000 рублей и состоит из 8 390 штук обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей, выпущенных в бездокументарной форме.

Акционерами Общества являются:

- Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице Администрации города Сургута. Доля в уставном капитале Общества: 47,68% что составляет 4 000 (четыре тысячи) акций;

- ПАО «Сургутстройтрест», местонахождение: 628 400, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, 25. Доля в уставном капитале Общества: 52,32%, что составляет 4 390 (четыре тысячи триста девяносто) акций.

Учредительные и регистрационные документы Общества соответствуют требованиям нормативных актов РФ, процедуры государственной регистрации юридического лица соблюдены.

Общество является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является организация эффективной работы и получение прибыли в любом виде деятельности, не запрещенных действующим законодательством РФ.

Для достижения поставленных целей Обществом планировалось осуществлять следующие основные виды деятельности:

- коммерческая деятельность

- строительно-монтажные работы;
- производство строительных материалов и конструкций;
- инженеринговая деятельность;
- пропитка огнезащитным составом строительных материалов и конструкций;
- проектно-изыскательные работы;
- посредническая деятельность и др.

В 2018 году Общество деятельностью не вело, товаров не производило, услуг не оказывало, в связи с чем положение в отрасли утратило.

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Сургут» провело аудит бухгалтерской отчетности Общества, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. По мнению аудиторов бухгалтерская отчетность Общества отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение организации по состоянию на 31.12.2018, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Анализ результатов финансово хозяйственной деятельности Общества проведен на основании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год.

СТРУКТУРА АКТИВОВ

Наименование показателя	на 31.12.2018 г.	
	Абсолют.	%
I. Внеоборотные активы	25 141,00	99,70
Нематериальные активы	0,00	0,00
Основные средства	25 141,00	99,70
Вложения во внеоборотные активы	0,00	0,00
Долгосрочные финансовые вложения	0,00	0,00
Прочие внеоборотные активы	0,00	0,00
II. Оборотные активы	75,00	0,30
Запасы	0,00	0,00
Долгосрочная дебиторская задолженность	0,00	0,00
Краткосрочная дебиторская задолженность	75,00	0,30
Краткосрочные финансовые вложения	0,00	0,00
Денежные средства	0,00	0,00
Прочие оборотные активы	0,00	0,00
в т.ч. НДС по приобретенным ценностям	0,00	0,00
АКТИВЫ ВСЕГО	25 216,00	100,00
Чистый оборотный капитал (за вычетом краткосрочных обязательств)	-9 661,00	-38,31
Чистые активы (в соответствии с "Порядком определения стоимости чистых активов" (утв. приказом Минфина РФ № 84н))	15 480,00	61,39

Активы Общества были на уровне 25 216 тыс. руб. Основную часть в структуре имущества занимали внеоборотные активы.

Чистые активы (в соответствии с «Порядком определения стоимости чистых активов» (утв. приказом Минфина РФ № 84н)) составили 15 480 тыс. руб. Причем их величина оказалась меньше размеров уставного капитала. Соотношение чистых активов и уставного

капитала составило 0,18.

Доля основных средств в имуществе составила 99,70%. Таким образом, Общество имеет «тяжелую» структуру активов, что свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности прибыли к изменениям выручки. Для сохранения финансовой устойчивости Обществу необходимо иметь высокую долю собственного капитала в источниках финансирования.

Структура имущества характеризуется относительно высокой долей внеоборотных активов. Внеоборотные активы включали только основные средства в размере 25 141 тыс. руб.

Общество не использовало в своей финансово-хозяйственной деятельности нематериальные активы, вложения во внеоборотные активы, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы.

Структура имущества характеризуется относительно невысокой долей оборотных активов.

Оборотные активы Общества составили 75 тыс. руб. и представлены только дебиторской задолженностью (100%).

Общество имеет пассивное сальдо задолженности, то есть краткосрочная кредиторская превышает краткосрочную дебиторскую на 9 661 тыс. руб. Величина чистого оборотного капитала показывает, что у Общества отсутствовали собственные оборотные средства, и ликвидность баланса была низкой.

У Общества отсутствуют запасы, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы.

СТРУКТУРА ПАССИВОВ

Наименование показателя	на 31.12.2018 г.	
	Абсолют.	%
I. Собственный капитал (фактический)	15 480,00	61,39
Уставный капитал (фактический)	83 900,00	332,73
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00	0,00
Добавочный капитал	0,00	0,00
Резервы, нераспределенная прибыль (фактические)	-68 420,00	*
Доходы будущих периодов	0,00	0,00
II. Долгосрочные обязательства	0,00	0,00
Долгосрочные кредиты	0,00	0,00
Долгосрочная кредиторская задолженность	0,00	0,00
III. Краткосрочные обязательства	9 736,00	38,61
Краткосрочные кредиты	0,00	0,00
Краткосрочная кредиторская задолженность	9 736,00	38,61
в том числе		
перед поставщиками и подрядчиками	9 736,00	38,61
Задолженность участникам (учредителям)	0,00	0,00
Прочие краткосрочные обязательства	0,00	0,00
ПАССИВЫ ВСЕГО	25 216,00	100,00

Основным источником формирования имущества Общества являются собственные средства, доля которых в балансе 61,39%.

Собственный капитал (фактический, за вычетом убытков) составил 15 480 тыс. руб. и

состоял из следующих показателей:

- уставный капитал (83 900 тыс. руб.);
- резервы, нераспределенная прибыль (-68 420 тыс. руб.).

Особое внимание следует обратить на тот факт, что стоимость чистых активов Общества меньше величины его уставного капитала.

Общество накопило убытки по балансу в размере 68 420 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства составили 9 736 тыс. руб. и были представлены только коммерческими обязательствами - задолженность перед поставщиками и подрядчиками

На конец 2018 года у Общества отсутствовала задолженность перед бюджетом, перед персоналом организации, перед гос. внебюджетными фондами, перед прочими кредиторами.

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

(усредненные значения)

Наименование показателя	за 2018 г.	
	Абсолют.	%
Чистая выручка	0,00	0,00
Себестоимость реализованной продукции	0,00	0,00
Валовая прибыль	0,00	0,00
Полная себестоимость реализованной продукции	45,00	100,00
в том числе		
коммерческие расходы	45,00	100,00
управленческие расходы	0,00	0,00
Результат от основной деятельности	-45,00	100,00
Прочие доходы	0,00	0,00
Прочие расходы	9 616,00	100,00
Результат от прочей деятельности	-9 616,00	100,00
Прибыль (убыток) до налогообложения	-9 661,00	100,00
Налог на прибыль и обязательные платежи	0,00	0,00
Чистая прибыль (убыток)	-9 661,00	100,00
Справочно: Всего доходов	0,00	0,00

Основная деятельность, ради осуществления которой было создано Общество, была убыточной. Себестоимость реализованной продукции составила 45 тыс. руб. Общество имело убыток от основной деятельности в размере 45 тыс. руб. Результат от прочей деятельности при этом составил -9 616 тыс. руб. При осуществлении всех видов деятельности Общество получило убыток в размере 9 661 тыс. руб., и, по существу, лишилось источника пополнения собственных средств для ведения нормальной хозяйственной деятельности. Отсутствие у Предприятия чистой прибыли свидетельствует о том, что у него не было источника пополнения оборотных средств.

Согласно пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности за 2018 год в отчетном периоде осуществлена корректировка счета учета нераспределенной прибыли (непокрытый убыток):

- 10 тыс. руб. - списаны неликвидные материалы;
- 18 тыс. руб. - списана неподтвержденная дебиторская задолженность;
- 7 476 тыс. руб. - списание суммы налога на добавленную стоимость в связи с истечением срока его предъявления;
- 49 006 тыс. руб. - списана несуществующая кредиторская задолженность ООО «Северстройресурс» по договору подряда от 01.12.2004 № 15/04;

- 828 тыс. руб. - списана прочая кредиторская задолженность.

В результате проведенных корректировок изменена статья баланса 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». Убыток Общества существенно уменьшен по сравнению с данными 2017 года на 40 330 тыс. руб.

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(усредненные значения)

Наименование статей	за 2018 г.	Приведенное к году значение
Рентабельность активов по прибыли до налогообложения	-0,383	-0,383
Рентабельность всех операций по прибыли до налогообложения	0,000	0,000
Рентабельность всех операций по чистой прибыли	0,000	0,000
Рентабельность производственных активов по результатам от основной деятельности	-0,002	-0,002
Рентабельность основной деятельности	0,000	0,000
Рентабельность продаж по чистой прибыли	0,000	0,000
Рентабельность собственного капитала (фактического)	-0,624	-0,624
Рентабельность активов по чистой прибыли	-0,383	-0,383
Оборачиваемость активов	0,000	0,000
Оборачиваемость производственных активов	0,000	0,000
Оборачиваемость запасов и прочих оборотных активов	0,000	0,000
Длительность оборота запасов и прочих оборотных активов, дни	0,000	X
Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности	0,000	0,000
Длительность оборота краткосрочной дебиторской задолженности, дни	0,000	X
Оборачиваемость кредиторской задолженности	0,000	0,000
Длительность оборота кредиторской задолженности, дни	0,000	X
Чистый производственный оборотный капитал	-9 661,000	X
Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала, дни	0,000	X

Необходимо обратить внимание на то, что у Общества отмечаются серьезные проблемы, поскольку оно не получило прибыли и работало убыточно. Соответственно, большинство показателей рентабельности были отрицательными.

Средняя величина длительности оборота чистого производственного оборотного капитала близка к нулю. Значение рентабельности активов по чистой прибыли, которая отражает способность Общества извлекать прибыль, исходя из имеющихся в его распоряжении активов, свидетельствует о весьма низкой эффективности использования имущества. Уровень рентабельности активов по чистой прибыли в размере -38,310%.

Оценку эффективности управления основной деятельностью Общества с точки зрения извлечения прибыли даст показатель рентабельности, рассчитываемый по результатам от основной деятельности. Рентабельность производственных активов (показывающая, какую прибыль приносит каждый рубль, вложенный в производственные активы Предприятия) составляла -0,180%.



6

ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ

Наименование показателя	на 31.12.2018 г.
Соотношение заемного и собственного капитала (фактического)	0,629
Уровень собственного капитала (фактического)	0,614
Коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (фактическим)	0,616
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-128,813
Коэффициент покрытия	0,008
Промежуточный коэффициент покрытия	0,008
Коэффициент срочной ликвидности	0,000
Коэффициент покрытия обязательств притоком денежных средств (коэф. Бивера)	-0,992
Интервал самофинансирования, дни	600,000

Коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (фактическим) составил 0,616 (при рекомендуемом для соблюдения требования финансовой устойчивости значении не менее 1). Следовательно, только часть долгосрочных активов финансируется за счет долгосрочных источников, что свидетельствует об относительно высоком риске потери финансовой устойчивости.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами составил -128,813, что хуже установленного нормативного значения (0,10).

Промежуточный коэффициент покрытия (отражающий долю текущих обязательств, покрываемых оборотными активами за вычетом запасов) составил 0,008. Коэффициент покрытия краткосрочной задолженности оборотными активами составил 0,008. Таким образом, Общество было неспособно погасить текущие обязательства за счет производственных запасов, готовой продукции, денежных средств, дебиторской задолженности и прочих оборотных активов.

КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ на 31.12.2018 г.

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала (ROE, приведенная к году), %	> 11,000	5,500 - 11,000	0,001 - 5,499	<= 0
Уровень собственного капитала, %	>= 70	60 - 69,999	50 - 59,999	< 50
Коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом	> 1,1	1,0 - 1,1	0,8 - 0,999	< 0,8
Длительность оборота краткосрочной задолженности по денежным платежам, дни	1 - 60	61 - 90	91 - 180	> 180; = 0
Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала, дни	1 - 30	> 30; (-10) - (-1)	(-30) - (-11)	< -30; = 0
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов	3			



7

Вывод:

Результаты оценки бухгалтерской отчетности и проведенного анализа финансовых показателей деятельности свидетельствуют о том, что Общество находится в глубоком финансовом кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплатиться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость Общества практически полностью утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Вероятность улучшения ситуации, даже в случае коренного изменения финансово-хозяйственной деятельности, невысока.

Чистые активы (в соответствии с «Порядком определения стоимости чистых активов» (утв. приказом Минфина РФ № 84н) составили 15 480 тыс. руб. Причем их величина оказалась значительно меньше размеров уставного капитала уже более трех отчетных (финансовых) периодов подряд. Соотношение чистых активов и уставного капитала в 2018 году составило 0,18 (15 480 тыс. руб. и 83 900 тыс. руб. - соответственно).

Обращаю особое внимание, что в соответствии с положениями п.4 ст. 90 ГК РФ Общество обязано было объявить и зарегистрировать в установленном порядке уменьшение своего уставного капитала, если по окончании второго и каждого последующего финансового года стоимость чистых активов Общества окажется меньше Уставного капитала. Аналогичные положения содержатся и в п. 6 ст. 35 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах».

В указанной ситуации Общество, не позднее чем через 6 месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано принять одно из следующих решений:

- об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов;
- о ликвидации Общества.

На основании изложенного, рекомендую общему Собранию акционеров утвердить годовую бухгалтерскую отчетность ОАО «Новые технологии в строительстве» за 2018 год, вынести вопрос об уменьшении размера Уставного капитала до величины чистых активов Общества на обсуждение и общее голосование акционеров, а также обязать руководство предприятия принять действенные меры по проведению самостоятельной санации компании через разработку стратегии и тактики финансового оздоровления с дальнейшим строгим их выполнением.

Ревизионная комиссия ОАО «Новые технологии в строительстве»:

Начальник отдела контроля
производственной сферы КРУ Администрации

Ю.Ю. Пашкина

Главный бухгалтер
ПАО «Сургутстройтрест»

Э.Ю. Нестеренко



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
ПО ФИНАНСОВОЙ
(БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
за 2019 год**

2020 год
г.Сургут



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учредителям Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» (ОГРН 1028600614460).

Место нахождения: 628417, РФ, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д. 17, пом. 27.

Юридический адрес: 628417, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д. 17 пом. 27, состоящей из:

Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица



«Аудит-Сургут»

Общество с ограниченной ответственностью

продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность:

- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем руководству Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве» заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства Акционерного Общества «Новые технологии в строительстве», мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы списываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации перевысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение:

ООО «Аудит-Сургут» ОГРН 1078602003974
622419, ХМАО-Югра, г. Сургут,
ул. Запаркина, 24, оф. 3
ИНН СРС «ААС» ОГРН 12005043457



Рыбак А.Д.

18 марта 2020 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД	Коды	
0710001	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12
2019	2019	
Организация	по ОКПО	ИНН
Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"	8602086814	8602027759
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКВЭД 2	ОГРН
Строительство жилых и нежилых зданий	41.20	1078602003974
Вид экономической деятельности	по ОКФС / ОКФС	по ОКЕИ
Строительств	12267	16
Частная собственность	384	
Единица измерения: в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес)		
624117, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут г, Домостроителей, д. № 17, пом. 17		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудит-Сургут"	
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	8602027759
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН	1078602003974

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	--	--	--
	Результаты исследований и разработок	1120	--	--	--
	Нематериальные поисковые активы	1130	--	--	--
	Материальные поисковые активы	1140	--	--	--
	Основные средства	1150	10 514	25 141	27 141
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	--	--	--
	Финансовые вложения	1170	--	--	--
	Отложенные налоговые активы	1180	--	--	--
	Прочие внеоборотные активы	1190	--	--	--
	Итого по разделу I	1100	10 514	25 141	27 141
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	--	--	10
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	--	--	7 476
	Дебиторская задолженность	1230	103	75	18
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	--	--	--
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	--	--	--
	Прочие оборотные активы	1260	--	--	--
	Итого по разделу II	1200	103	75	7 504
	БАЛАНС	1600	10 616	25 216	34 645



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	83 900	83 900	83 900
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	--	--	--
	Переоценка внеоборотных активов	1340	--	--	--
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	--	--	--
	Резервный капитал	1360	--	--	--
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 722)	(68 420)	(99 089)
	Итого по разделу III	1300	178	15 480	(15 189)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	--	--	--
	Отложенные налоговые обязательства	1420	--	--	--
	Оценочные обязательства	1430	--	--	--
	Прочие обязательства	1450	--	--	--
	Итого по разделу IV	1400	--	--	--
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	--	--	--
	Кредиторская задолженность	1520	10 438	9 736	49 834
	Доходы будущих периодов	1530	--	--	--
	Оценочные обязательства	1540	--	--	--
	Прочие обязательства	1550	--	--	--
	Итого по разделу V	1500	10 438	9 736	49 834
	БАЛАНС	1700	10 616	25 216	34 645

Михайлов Петр Георгиевич
 (расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация	Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8602066814
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичное акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(703)	(45)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(703)	(45)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(10 030)	(9 616)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 733)	(9 661)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 733)	(9 661)



Форма 0710002 с 2

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
СПРАВОЧНО				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(10 733)	(9 661)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Михайлов Петр Георгиевич
(расшифровка подписи)



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Отчет об изменениях капитала
за Период - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация **Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика **ИНН**

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность** по ОКФС / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2019
8602066814		
41.20		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	83 900	-	-	-	(99 089)	(15 189)
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(9 681)	(9 681)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(9 681)	(9 681)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Отчет № 783/22 от 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Форма по ОКУД - 1

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	83 900	-	-	-	(68 420)	15 480
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(15 302)	(15 302)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(777)	(777)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(14 525)	(14 525)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	83 900	-	-	-	(83 722)	178

Отчет № 783/22 от 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Единица измерения	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

3. Чистые активы

Наименование показателя	Единица измерения	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	178	15 480	(15 189)

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.



Руководитель

Михайлов Петр Георгиевич
(расшифровка подписи)

31 января 2020 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31 12 2019
Информационный номер налогоплательщика	5802066814
ИНН	41.20
ОКВЭД 2	41.20
ОКФС	12267 16
ОКЕИ	304

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
от лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от прочих поступлений	4119	-	-
Платежи - всего	4120	-	-
в том числе:			
поплатчикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
по процентам по долговым обязательствам	4123	-	-
налоги на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивиденсов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
покупки с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
покупки с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
покупки с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Форма 0710005 с 2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	-	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель:  Михайлов Петр Георгиевич
(расшифровка подписи)

31 января 2020 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация	Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"	Фирма по ОКУД	0710003
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (год, месяц, число)	2019 12 31
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	ИНН	8602066814
Непубличные акционерные общества		по ОКВЭД 2	41.20
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКПО / ОКФС	12267 16
		по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель Михайлов Петр Георгиевич
(подпись)

31 января 2020 г.

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	10 514	25 141	27 141
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	10
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	7 478
Дебиторская задолженность*	1230	103	75	18
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы		10 616	25 216	34 645
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность*	1520	10 438	9 736	49 834
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы		10 438	9 736	49 834
Стоимость чистых активов		178	15 480	(15 189)

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Выбыло объектов	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
												первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	25 141								10 617	(103)
	5210	за 2018г.	25 141			(9 975)		(103)			25 141	
в том числе:												
	Здания							(103)			10 617	(103)
	5201	за 2019г.	15 167								10 617	(103)
	5211	за 2018г.	15 167								15 167	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019г.										
	5230	за 2018г.										
в том числе:												
	5221	за 2019г.										
	5231	за 2018г.										

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				забронировано	списано	принято к учету в качестве основных средств или уменьшена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.					
	5250	за 2018г.					
в том числе:							
	5241	за 2019г.					
	5251	за 2018г.					

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	Изменения за период	
		за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260		
	5261		
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270		
	5271		

Отчет № 7835/22 от 18 октября 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



2.4. Иное использование основных средств

Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
5280			
5281			
5282			
5283			
5284			
5285			
5286			
5287			

Наименование показателя

Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе

Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом

Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе

Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом

Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации

Иное использование основных средств (ваши и др.)

Руководитель ООО «Аналитик Центр»
Михайлов Петр Георгиевич
(подпись)

31 января 2021 г.



ИНН 8 602 066 814
КПП 8 602 01001 стр 001



Формы по КИД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 1

Отчетный период (год)* 34

Отчетный год 2019

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД1 41.20

Код по ОКПО 13519790

Организационно-правовая форма (по ОКПОФ) 12267

Форма собственности (по ОКФС) 16

Единица измерения (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 384

Местонахождение (адрес)

628417, ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА АО, Г СУРГУТ, УЛ ДОМОСТРОИТЕЛЕЙ, 17, 27

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 1 – Да
0 – Нет

Наименование аудиторской организации (фирмы, и/или, общества)* и/или индивидуального аудитора
ООО "АУДИТ-СУРГУТ"

ИНН 8 602 027 759

ОГРН/ОГРИП 1078602003974

№ 5 страниц

с архивным документам или их копий на листов

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

2 1 – рукописно
2 – машинописно

НЕСТЕРЕНКО

ЭЛЬМИРА

ЮНИРОВНА

(Подпись, имя, отчество)*

Подпись _____ Дата _____

Наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия подписавшего
ДОВЕРЕННОСТЬ

Заполняется работником налогового органа
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на _____ страницах
в объеме (отметить знаком V)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005

Дата представления документа
Зарегистрирован за №



Ю.И.И.И.И.
И.И.И.И.И.





Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



ИНН 8 602 066 814
КПП 8 602 010 01 стр. 002



Фирма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

АКТИВ

Показатель ¹	Поименование показателя	Код строки	АКТИВ		
			По отчетному периоду	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы		1110			
Результаты исследований и разработок		1120			
Нематериальные финансовые активы		1130			
Материальные поисковые активы		1140			
Основные средства		1150	1 051 13	2 514 1	2 714 1
Доходные вложения в материальные ценности		1160			
Финансовые вложения		1170			
Отложенные налоговые активы		1180			
Прочие внеоборотные активы		1190			
Итого по разделу I		1100	1 051 13	2 514 1	2 714 1
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Занесены		1210	0		1 0
Налоги на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		1220	0		7 47 6
Дебиторская задолженность		1230	1 03	7 5	1 8
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)		1240			
Денежные средства и денежные эквиваленты		1250			
Прочие оборотные активы		1260			
Итого по разделу II		1200	1 03	7 5	7 50 4
БАЛАНС		1600	1 061 6	2 521 6	3 464 5



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

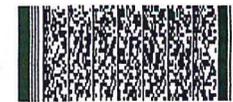


ИНН 8 602 066 814
КПП 8 602 010 01 стр. 003



ПАССИБ

Поименование ¹	Поименование показателя	Код строки	ПАССИБ		
			По отчетному периоду	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)		1310	8 390 0	8 390 0	8 390 0
Собственные акции, выкупленные у акционеров ²		1320			
Переоценки внеоборотных активов		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1350			
Резервный капитал		1360			
Неуказанная прибыль (непокрытый убыток)		1370	(8 37 22)	(6 8 4 20)	(9 9 0 8 9)
Итого по разделу III		1300	1 7 8	1 5 4 8 0	(1 5 1 8 9)
IV. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ¹					
Целевой фонд		1310			
Целевой капитал		1320			
Целевые средства		1350			
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества		1360			
Резервный и иные целевые фонды		1370			
Итого по разделу IV		1300			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Земельные средства		1410			
Отложенные налоговые обязательства		1420			
Оценочные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1450			
Итого по разделу IV		1400			





ИНН 8 602 066 814
КПП 8 602 010 01 Стр. 004



Платежи ¹	Наименование высчетов	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Земельные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520	1 043 38	973 36	4 983 34
	Долги будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	1 043 38	973 36	4 983 34
	БАЛАНС	1700	1 061 16	2 521 16	3 464 15

Примечания

- 1 Указаны в отчете состав структуры компании.
- 2 Даны в другом формате (статус, статус в рамках) (применяется только для выделенных для отчетности данных, относящихся к другим отчетам).
- 3 Значения в международных стандартах финансовой отчетности.



ИНН 8 602 066 814
КПП 8 602 010 01 Стр. 005



Отчет о финансовых результатах				Форма по ОКУД 0710002		
Действие ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год		
1	2	3	4	5		
	Выручка ²	2110				
	Себестоимость продаж	2120				
	Валовая прибыль (убыток)	2100				
	Коммерческие расходы	2210				
	Управленческие расходы	2220	(703)		(45)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(703)		(45)	
	Доходы от участия в других организациях	2310				
	Проценты к получению	2320				
	Проценты к уплате	2330				
	Прочие доходы	2340				
	Прочие расходы	2350	(10030)		(9616)	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10733)		(9661)	
	Налог на прибыль ³	2410				
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411				
	отложенный налог на прибыль ⁴	2412				
	Прочее	2460				
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10733)		(9661)	
	Результат от переоценки финансово-инструментов, по которым имеется в наличии прибыль (убыток) периода	2510				
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520				
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530				
	Совокупный финансовый результат периода⁶	2500	(10733)		(9661)	
	СПРАВОЧНО					
	Бюджетная прибыль (убыток) по акциям	2900				
	Регулируемая прибыль (убыток) по акциям	2910				

Примечания

- 1 Указаны в отчете состав структуры компании.
- 2 Показатели приведены в миллионах рублей.
- 3 Указаны в отчете состав структуры компании.
- 4 Указаны в отчете состав структуры компании.
- 5 Указаны в отчете состав структуры компании.
- 6 Указаны в отчете состав структуры компании.





Годовой отчет
Акционерного общества «Новые технологии в строительстве»
за 2019 год

г. Сургут

«30» марта 2020г.

1. Сведения об акционерном обществе:

Полное наименование общества: *Акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее - Общество).*

ОГРН: 1028600614460

ИНН: 8602066814

Местонахождение: *628407, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д.17, пом.27.*

Основной вид деятельности: *41.20 Строительство жилых и нежилых помещений.*

Информация о включении в перечень естественных монополий, субъектов, занимающих доминирующее положение на рынке, стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ: *в указанные реестры не включено.*

Размер уставного капитала (рублей): *15 479 550 рублей.*

Количество акций: *8390 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций.*

Номинальная стоимость обыкновенных акций: *1 845 рублей каждая.*

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: *1-02-31928-D от 27.12.2019г.*

Акционеры общества, доля которых в уставном капитале составляет более 2 процентов:

Акционерное общество «Сургутстройтрест» -52,3%

Муниципальное образование Городской округ Сургут в лице Администрации города Сургута 47,7%

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом ("золотой акции"): *отсутствует.*

2. Сведения о Совете директоров:

Совета директоров:

№ п/п	Фамилия Имя Отчество	Информация о владении акциями общества в течение отчетного года:
----------	----------------------	--



1	<i>Третьяков Денис Владимирович</i>	<i>не владеет</i>
2	<i>Кривоц Николай Николаевич</i>	<i>не владеет</i>
3	<i>Пешков Сергей Михайлович</i>	<i>не владеет</i>
4	<i>Сердюк Михаил Иванович</i>	<i>не владеет</i>
5	<i>Михайлов Петр Георгиевич</i>	<i>не владеет</i>

Наличие специализированных комитетов при Совете директоров: *такие комитеты отсутствуют.*

Информация о наличии положения о Совете директоров: *такое положение отсутствует.*

Информация о наличии положений о специализированных комитетах при Совете директоров: *такие положения отсутствуют.*

Информация о наличии положения о вознаграждении членов совета директоров (наблюдательного совета) общества: *такое положение отсутствует.*

Размер вознаграждения, получаемого членами совета директоров общества: *вознаграждение не выплачивалось.*

3. Сведения о ревизионной комиссии акционерного общества:

Ревизионная комиссия:

Нестеренко Эльмира Юлиановна;

Папкина Юлия Юрьевна.

Размер вознаграждения, получаемого членами ревизионной комиссии: *вознаграждение не выплачивалось.*

4. Сведения о единоличном исполнительном органе акционерного общества:

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества: *Генеральный директор Михайлов Петр Георгиевич.*

Срок полномочий: *с 01.12.2018г. по 30.11.2023г.*

Информация о владении акциями Общества в течение отчетного года: *акциями Общества не владеет.*

Информация о наличии положения о вознаграждении исполнительного органа Общества и его взаимосвязи с системой ключевых показателей эффективности деятельности Общества: *такое отсутствует.*

6. Положение акционерного общества в отрасли:

Период деятельности общества в соответствующей отрасли (лет): *18 лет.*

7. Основные направления развития акционерного общества:

Основные виды деятельности общества определены в Уставе.

Внутренние документы, устанавливающие основные направления деятельности Общества, Советом директоров не утверждались.



В ближайшей перспективе Общество реализует мероприятия по восстановлению платёжеспособности и приведению состояния активов в соответствие с требованиями законодательства.

8. Информация о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках, в том числе перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками, и также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении:

крупные сделки не заключались.

9. Информация о заключенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, в том числе перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об одобрении:

сделки с заинтересованностью не заключались.

10. Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году, в том числе:

В 2019 году обществом получен убыток от деятельности в размере 10 733 000 руб.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества: *дивиденды не выплачивались;*

сумма, направленная в резервный фонд общества (рублей, процентов от чистой прибыли): *денежные средства не направлялись.*

11. Состояние чистых активов общества

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества за три последних завершённых отчетных года или, если общество существует менее чем три года, за каждый завершённый отчетный год:

На 31.12.2019	На 31.12.2018	31.12.2017
170 000	15 480 000	(15 189 000)

Результаты анализа причин и факторов, которые, по мнению совета директоров (наблюдательного совета) общества, привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала: *обществом получен убыток от деятельности в 2019 году; имеются накопленные убытки прошлых периодов.*

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с величиной его уставного капитала: *уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций до величины не превышающей стоимости чистых активов Общества по итогам отчетного года без выплаты акционерам денежных средств при уменьшении номинальной стоимости каждой акции, и (или) передачи эмиссионных ценных бумаг.*



12. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно считать следующие:

Отраслевые, технологические и производственные риски.

К отраслевым, технологическим и производственным рискам общества относятся:

- увеличение цен на сырье, поставляемое обществу, что в итоге отразится на конечной цене продажи;

- усиление конкуренции со стороны российских производителей.

Финансовые риски.

К финансовым рискам относятся:

- ускорение инфляции. Рост цен на сырье, как результат - рост цен поставщиков;
- рост ставок по кредитам.

Правовые риски.

К правовым рискам относятся:

- увеличение налоговых ставок, что влечет за собой снижение чистой прибыли и уменьшение средств на выплату дивидендов и реализацию программ развития;

- введение новых требований к налоговой отчетности, что повлечет необходимость обучения персонала или найма новых сотрудников.

Страновые и политические риски:

- экономический кризис в России, снижение потребительского спроса;
- рецессия в экономике, возможный спад ВВП по итогам 2-1;
- пандемия коронавируса (COVID-19), связанные с этим санитарно-эпидемиологические мероприятия;

- зависимость российской экономики от цен на нефть.

13. Информацию об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении: *не используются.*

14. Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

Кодекс корпоративного управления рекомендован Банком России к применению акционерными обществами, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам.

Общество является непубличным акционерным обществом с числом акционеров менее 50, ценные бумаги Общества к организованным торгам не допущены.

Таким образом, Кодекс корпоративного управления к Обществу не применяется.

Генеральный директор

П.Г. Михайлов.



Информация из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности (Ресурса БФО)	
Дата формирования информации	06.10.2022
Номер выгрузки информации	№ 0710099_8602066814_2020_000_20221006_fb9fa912-e736-414f-8fc2-1ec74266d279
Настоящая выгрузка содержит информацию о юридическом лице:	
Полное наименование юридического лица	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"
включенная в Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 06.10.2022	
ИНН	8602066814
КПП	860201001
Код по ОКПО	13519790
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	12267
Вид экономической деятельности по ОКВЭД 2	41.20
Местонахождение (адрес)	628417, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Сургут, ул Домостроителей, 17, 27
Единица измерения	Тыс. руб.
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	Да
Наименование аудиторской организации/ФИО индивидуального аудитора	
ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	

ИНН 8602066814
КПП 860201001

Форма по КНД 0710099
Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс
На 31 декабря 2020 г.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
1	2	3	4	5	6
Актив					
I. Внеоборотные активы					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	9 277	10 513	25 141
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 277	10 513	25 141
II. Оборотные активы					
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	5 024	103	75
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 024	103	75
	БАЛАНС	1600	14 301	10 616	25 216



ИНН 8602066814
КПП 860201001

Форма по КВД 0710099
Форма по ОКУД 0710002

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
1	2	3	4	5	6
Пассив					
III. Капитал и резервы					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 480	83 900	83 900
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ²	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(11 821)	(83 722)	(68 420)
	Итого по разделу III	1300	3 659	178	15 480
IV. Долгосрочные обязательства					
	Земные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
V. Краткосрочные обязательства					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	10 643	10 438	9 736
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 643	10 438	9 736
	БАЛАНС	1700	14 301	10 616	25 216

Примечания

¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
За 2020 г.

Пояснения ³	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
	Выручка ⁴	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(24 911)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(24 911)	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(3 038)	(703)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(27 949)	(703)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	31 510	-
	Прочие расходы	2350	(2 757)	(10 030)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	804	(10 733)
	Налог на прибыль ⁵	2410	(103)	-
	в т.ч.: текущий налог на прибыль	2411	(103)	(-)
	отложенный налог на прибыль ⁶	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	701	(10 733)
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁷	2500	701	(10 733)



Пояснения ³	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

³ Указывается номер соответствующего пояснения.

⁴ Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

⁵ Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

⁶ Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.

⁷ Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода", "Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".

Дополнительные строки отчета о финансовых результатах

Лист представляется за отчетный период 2020 года при принятии организацией решения о неурегулировании изменений, предусмотренных пунктом 2 приказа Минфина от 19.04.2019 г. №61н "О внесении изменений в приказ Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 г. №66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", до указанного в данном пункте срока"

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
	Текущий налог на прибыль ⁸	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-

⁸ Значения показателя заполняются по коду строки 2411 отчета о финансовых результатах.

ИНН 8602066814
КПП 860201001

Форма по КНД 0710099
Форма по ОКУД 0710005

Отчет о движении денежных средств
За 2020 г.

Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:	4111	-	-
От продажи продукции, товаров, работ и услуг	4112	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4113	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4119	-	-
прочие поступления	4120	(-)	(-)
Платежи - всего	4121	(-)	(-)
в том числе:	4122	(-)	(-)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4123	(-)	(-)
в связи с оплатой труда работников	4124	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам	4129	(-)	(-)
налог на прибыль организации	4100	-	-
прочие платежи	4100	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций			
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:	4211	-	-
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4212	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4213	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4214	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4219	-	-
прочие поступления	4220	(-)	(-)
Платежи - всего			



Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(-)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(-)	(-)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(-)	(-)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	0	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	0	-



Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	0	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Информация сформирована с использованием сервиса «Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://bo.nalog.ru>



Информация о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна информации о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).



Годовой отчет
Акционерного общества «Новые технологии в строительстве»
за 2020 год

г. Сургут

«30» апреля 2021 г.

1. Сведения об акционерном обществе:

Полное наименование общества: *Акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее - Общество).*

ОГРН: 1028600614460

ИНН: 8602066814

Местонахождение: *628407, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д.17, пом.27.*

Основной вид деятельности: *41.20 Строительство жилых и нежилых помещений.*

Информация о включении в перечень естественных монополий, субъектов, занимающих доминирующее положение на рынке, стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ: *в указанные реестры не включено.*

Размер уставного капитала (рублей): *15 479 550 рублей.*

Количество акций: *8390 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций.*

Номинальная стоимость обыкновенных акций: *1 845 рублей каждая.*

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: *1-02-31928-Д от 27.12.2019г.*

Акционеры общества, доля которых в уставном капитале составляет более 2 процентов:

Сердюк Михаил Иванович -52,3%

Муниципальное образование Городской округ Сургут и лице Администрации города Сургута 47,7%

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом ("золотой акции"): *отсутствует.*

2. Сведения о Совете директоров:

Совета директоров:

№ п/п	Фамилия Имя Отчество	Информация о владении акциями общества в течение отчетного года:

1



1	<i>Третьяков Денис Владимирович</i>	<i>не владеет</i>
2	<i>Кривцов Николай Николаевич</i>	<i>не владеет</i>
3	<i>Пешиков Сергей Михайлович</i>	<i>не владеет</i>
4	<i>Шестакович Валерий Ростиславович</i>	<i>не владеет</i>
5	<i>Михайлов Петр Георгиевич</i>	<i>не владеет</i>

Наличие специализированных комитетов при Совете директоров: *такие комитеты отсутствуют.*

Информация о наличии положения о Совете директоров: *такое положение отсутствует.*

Информация о наличии положений о специализированных комитетах при Совете директоров: *такие положения отсутствуют.*

Информация о наличии положения о вознаграждении членов совета директоров (наблюдательного совета) общества: *такое положение отсутствует.*

Размер вознаграждения, получаемого членами совета директоров общества: *вознаграждение не выплачивалось.*

3. Сведения о ревизионной комиссии акционерного общества:

Ревизионная комиссия:

Нестеренко Эльмира Юлировна;

Папкина Юлия Юрьевна

Размер вознаграждения, получаемого членами ревизионной комиссии: *вознаграждение не выплачивалось.*

4. Сведения о единоличном исполнительном органе акционерного общества:

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества: *Генеральный директор Михайлов Петр Георгиевич.*

Срок полномочий: *с 01.12.2018г. по 30.11.2023г.*

Информация о владении акциями Общества в течение отчетного года: *акциями Общества не владеет.*

Информация о наличии положения о вознаграждении исполнительного органа Общества и его взаимосвязи с системой ключевых показателей эффективности деятельности Общества: *такое отсутствует.*

6. Положение акционерного общества в отрасли:

Период деятельности общества в соответствующей отрасли (лет): *19 лет.*

7. Основные направления развития акционерного общества:

Основные виды деятельности общества определены в Уставе.

Внутренние документы, устанавливающие основные направления деятельности Общества, Советом директоров не утверждались.

2



В ближайшей перспективе Общество реализует мероприятия по восстановлению платёжеспособности и приведению состояния активов в соответствие с требованиями законодательства.

8. Информация о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках, в том числе перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении:

крупные сделки не заключались.

9. Информация о заключенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, в том числе перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении:

сделки с заинтересованностью не заключались.

10. Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году, в том числе:

В 2020 году обществом получена чистая прибыль от деятельности в размере 701 000 руб.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества: *дивиденды не выплачивались;*

сумма, направленная в резервный фонд общества (рублей, процентов от чистой прибыли): *денежные средства не направлялись.*

11. Состояние чистых активов общества

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества за три последних завершенных отчетных года или, если общество существует менее чем три года, за каждый завершенный отчетный год:

На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
3 659 000	170 000	15 480 000

Результаты анализа причин и факторов, которые, по мнению совета директоров (наблюдательного совета) общества, привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала: *обществом получен убыток от деятельности в 2018, 2019 годах, имеются накопленные убытки прошлых периодов.*

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с величиной его уставного капитала: *уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций до величины не превышающей стоимости чистых активов Общества по итогам отчетного года без выплаты акционерам денежных средств при уменьшении номинальной стоимости каждой акции, и (или) передачи эмиссионных ценных бумаг.*



12. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно считать следующие:

- Отраслевые, технологические и производственные риски.
- К отраслевым, технологическим и производственным рискам общества относятся:
 - увеличение цен на сырье, поставляемое обществу, что в итоге отразится на конечной цене продаж;
 - усиление конкуренции со стороны российских производителей.
- Финансовые риски.
- К финансовым рискам относятся:
 - ускорение инфляции. Рост цен на сырье, как результат - рост цен поставщика;
 - рост ставок по кредитам.
- Правовые риски.
- К правовым рискам относятся:
 - увеличение налоговых ставок, что влечет за собой снижение чистой прибыли и уменьшение средств на выплату дивидендов и реализацию программ развития;
 - введение новых требований к налоговой отчетности, что повлечет необходимость обучения персонала или наем новых сотрудников.
- Страновые и политические риски:
 - экономический кризис в России, снижение потребительского спроса;
 - рецессия в экономике, возможный спад ВВП по итогам 2-й;
 - пандемия коронавируса (COVID-19), связанные с этим санитарно-эпидемиологические мероприятия;
 - зависимость российской экономики от цен на нефть.

13. Информацию об объеме каждого из неиспользованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении: *не используются.*

14. Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления
Кодекс корпоративного управления рекомендован Банком России к применению акционерными обществами, ценные бумаги которых допущены к организованному торгам. Общество является публичным акционерным обществом с числом акционеров менее 50, ценные бумаги Общества к организованным торгам не допущены.
Таким образом, Кодекс корпоративного управления к Обществу не применяется.

Генеральный директор

И.Г. Михайлов.



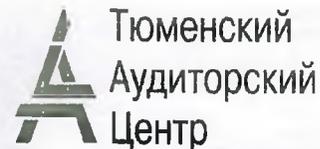
ООО «ТАЦ»
625046 г. Тюмень,
ул. 30 лет Победы д.148 кв.117;
тел. (3452) 61-61-28;
tacz_2010@mail.ru; www.tacz.ru
ИНН/КПП 7203504454/720301001
ОГРН 1207200010016

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Аудируемое лицо:
**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ»**
(АО «Новые технологии в строительстве»)

Проверяемый период:
с 01.01.2021 года по 31.12.2021 года

ТЮМЕНЬ, 2022 ГОД



исх. № 19
от «02» июня 2022 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества АО «Новые технологии в строительстве»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой головной бухгалтерской отчетности акционерного общества «Новые технологии в строительстве» (ОГРН 1028600614460), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Новые технологии в строительстве» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к АО «Новые технологии в строительстве» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



«Прочие сведения»

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в разделе 18 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год: Аудит отчетности за год, предшествующий отчетному, проводился компанией ООО "АУДИТ-СУРГУТ" ИНН 5602027759, мнение немодифицировано.

Поэтому, соответствующие показатели за предыдущий период не были нами проверены, однако мы провели надлежащие аудиторские процедуры в отношении остатков по счетам бухгалтерского учета на начало текущего периода.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство АО «Новые технологии в строительстве» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство АО «Новые технологии в строительстве» несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность АО «Новые технологии в строительстве» не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в



результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что АО «Новые технологии в строительстве» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководителем, являющегося одним из членов Совета директоров АО «Новые технологии в строительстве», доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Г.Б.Майлибаева

Директор аудиторской организации, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОИИЗ 22006086175)



Аудиторская организация

ООО «Тюменский Аудиторский Центр».

625046, г. Тюмень, ул. 30 лет Победы д.148 к.117

ОИИЗ 12006274961

«02» июня 2022г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Форма по ОКУД	Коды
Дата (число, месяц, год)	31 12 2021
Общество "Инженерное общество "Нанью технологии в строительстве"	по ОКПО 13519790
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 8602068814
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2 41.20
Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКФС / ОКФС 12267 49
Собственность: новая форма / форма собственности	по ОКЕИ 384
Иные участники: акционерные общества / Иная смешанная российская собственность	
Валюта: рублевая в тыс. рублей	
Место нахождения (адрес)	
633404, Ямал, Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г, Домостроителей ул, д. № 17, пом. 27	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ
Сведения о филиале аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ТАЦ"
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН 7203504454
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП 1207200010016

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	--	--	--
	Результаты исследований и разработок	1120	--	--	--
	Нематериальные поисковые активы	1130	--	--	--
	Материальные поисковые активы	1140	--	--	--
	Основные средства	1150	10 809	9 277	10 513
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	--	--	--
	Финансовые вложения	1170	--	--	--
	Отложенные налоговые активы	1180	--	--	--
	Прочие внеоборотные активы	1190	--	--	--
	Итого по разделу I	1100	10 809	9 277	10 513
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	--	--	--
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	--	--	--
	Дебиторская задолженность	1230	1 593	5 024	103
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 600	--	--
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	72	--	--
	Прочие оборотные активы	1260	--	--	--
	Итого по разделу II	1200	7 265	5 024	103
	БАЛАНС	1600	18 074	14 301	10 616



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 480	15 480	83 900
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	--	--	--
	Переоценка внеоборотных активов	1340	--	--	--
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	--	--	--
	Резервный капитал	1360	--	--	--
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 338)	(11 821)	(83 722)
	Итого по разделу III	1300	14 142	3 659	178
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Земельные средства	1410	--	--	--
	Отложенные налоговые обязательства	1420	--	--	--
	Оценочные обязательства	1430	--	--	--
	Прочие обязательства	1450	--	--	--
	Итого по разделу IV	1400	--	--	--
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Земельные средства	1510	--	--	--
	Кредиторская задолженность	1520	3 932	10 043	10 438
	Доходы будущих периодов	1530	--	--	--
	Оценочные обязательства	1540	--	--	--
	Прочие обязательства	1550	--	--	--
	Итого по разделу V	1500	3 932	10 043	10 438
	БАЛАНС	1700	18 074	14 301	10 616



Жуков Максим Сергеевич
(расшифровка подписи)



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД	Коды
Дата (число, месяц, год)	0710002
по СКПО	31 12 2021
ИНН	13519790
по ОКВЭД 2	880206614
по ОКФС	41.20
по ОКЕИ	12267 49
	364

Акционерное общество "Новые технологии и строительство"

Строительство жилых и нежилых зданий

Иная смешанная российская
собственность

в тыс. рублей

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	(24 911)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(24 911)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(9 329)	(3 038)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(9 329)	(27 949)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	17	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	28 496	31 510
	Прочие расходы	2350	(5 805)	(2 767)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	13 379	604
	Налог на прибыль	2410	(2 895)	(103)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 895)	(103)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 484	701



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Форма 0710002 с.2

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 484	701
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель
Иванов Максим Сергеевич
28 апреля 2022 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по СФУД 07/03/2024
Дата отчета, месяц (год) 11 12 2021
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 5020094024
ОКВЭД 41.20
Идентификационный номер государственной регистрации ОГРН 5020094024
Идентификационный номер Единого государственного реестра юридических лиц ОГРЮЛ 5020094024
Идентификационный номер Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей ОГРИП -
Идентификационный номер Единого государственного реестра юридических лиц в иностранной юрисдикции ОГРНИП -
Идентификационный номер Единого государственного реестра юридических лиц в иностранной юрисдикции ОГРНИП -

Показатель	Код	1. Денежные запасы				Разрешенные выплаты	Итого
		Уставный капитал	Собственные акции (доли) в капитале	Добавочный капитал	Резервный капитал		
Изменения капитала на 31 декабря 2010 г.	3100		83 900			(83 922)	170
Изменения капитала - всего	3210					3 481	3 481
в том числе:						700	700
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
убыток в имуществе	3212	X	X		X		
убыток от переоценки нематериальных активов	3213	X	X		X	2 781	2 781
добавочный выпуск акций	3214				X	X	
изменение номинальной стоимости акций	3215						X
создание юридического лица	3216				X		
изменение капитала - всего	3220		(88 420)			(88 420)	
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X		
убыток в имуществе	3222	X	X		X		
убыток от переоценки нематериальных активов, относящихся непосредственно к финансовым активам	3223	X	X		X		
изменение номинальной стоимости акций	3224		(88 420)		X	88 420	
убыток от выпуска акций	3225				X		
убыток от выпуска юрлиц	3226				X		
убыток	3227	X	X	X	X		

Форма 07/03/2024 с.2

Показатель	Код	1. Денежные запасы				Разрешенные выплаты	Итого
		Уставный капитал	Собственные акции (доли) в капитале	Добавочный капитал	Резервный капитал		
Изменения капитала на 31 декабря 2020 г.	3200		10 480			(11 623)	3 650
Изменения капитала - всего	3310					10 483	10 483
в том числе:						10 483	10 483
чистая прибыль	3311	X	X	X	X		
убыток в имуществе	3312	X	X		X		
убыток от переоценки нематериальных активов, относящихся непосредственно к финансовым активам	3313	X	X		X		
добавочный выпуск акций	3314				X	X	
изменение номинальной стоимости акций	3315				X		X
создание юридического лица	3316						X
изменение капитала - всего	3320						
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X		
убыток в имуществе	3322	X	X		X		
убыток от переоценки нематериальных активов, относящихся непосредственно к финансовым активам	3323	X	X		X		
изменение номинальной стоимости акций	3324				X		
убыток от выпуска акций	3325				X		
убыток от выпуска юридического лица	3326				X		
убыток от выпуска долей в капитале	3330	X	X	X	X		X
убыток от выпуска разрешенного капитала	3340	X	X	X	X		X
Изменения капитала на 31 декабря 2021 г.	3500		10 480			(1 338)	14 142



3. Чистые активы

Составляющие	Код	по состоянию на 31 декабря 2021 г.		по состоянию на 31 декабря 2022 г.	
		по балансу	по балансу	по балансу	по балансу
3400	3400	178	700	2 781	3 650
3410	3410				
3420	3420				
3500	3500	178	700	2 781	3 650
3601	3601	(93 722)	700	71 201	(11 621)
3421	3421				
3501	3501	(93 722)	700	71 201	(11 621)
3402	3402				
3412	3412				
3422	3422				
3502	3502				

3. Чистые активы

Положительные показатели	Код	по состоянию на 31 декабря 2021 г.		по состоянию на 31 декабря 2022 г.	
		по балансу	по балансу	по балансу	по балансу
Чистые активы	3000	14 142	3 650	178	





Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"
(публичное акционерное общество)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского Баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
материальные активы	1110	-	-	-
результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
материально-поисковые активы	1130	-	-	-
финансовые активы	1140	-	-	-
созидательные средства	1150	0 809	9 277	10 613
доля вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
финансовые вложения	1170	-	-	-
налоговые активы	1180	-	-	-
акции-выборочные активы	1190	-	-	-
займы	1210	-	-	-
займы на добавленную стоимость	1220	-	-	-
приобретенные ценности	1230	1 593	5 024	103
финансовые вложения и отчисления	1240	5 600	-	-
денежные средства и денежные эквиваленты	1250	72	-	-
акции-оборотные активы	1280	-	-	-
ИТОГО активы		18 074	14 301	10 616
Пассивы				
технические средства заложения	1410	-	-	-
отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
технические средства заложения	1510	-	-	-
кредиторская задолженность	1520	3 832	10 643	10 438
оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы		3 832	10 643	10 438
Стоимость чистых активов		14 142	3 659	170

1 За исключением задолженности учредителей (участников) по взносам в уставный капитал



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД	0710305
Дата (число, месяц, год)	31 12 2021
ИНН	13519700
ОКВЭД 2	41.20
ОКФС	12207 49
ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	40 515	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
кредитных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	36 320	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление наличных средств на выплату заработной платы	4114	250	-
прочие поступления	4119	3 945	-
Платежи - всего	4120	(34 860)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(17 167)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(645)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налогов на прибыль организаций	4124	(9 008)	-
расчеты по претензиям	4125	(4 144)	-
прочие платежи	4129	(3 898)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	5 655	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Форма 07/10/005 с 2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	41 707	
в том числе:			
получено кредитов и займов	4311		
денежных вкладов собственников (участников)	4312	41 060	
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319	647	
Платежи - всего	4320	(47 290)	
в том числе:			
собеспопникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323		
Размещение денежных средств во вклады	4324	(46 660)	
прочие платежи	4329	(630)	
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(5 583)	
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	72	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	72	
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		



Руководитель: Жуков Максим Сергеевич
(подпись)

26 апреля 2022 г.

15

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 год**

1. Общая информация об организации

Полное фирменное наименование организации: Акционерное общество «Новые технологии в строительстве»

Сокращенное фирменное наименование организации: АО «Новые технологии в строительстве»

Общество не имеет филиалов и представительств, дочерних организаций.

Юридический адрес: 628404, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, город Сургут, улица Домостроителей, д. 17, помещение 27.

Общество создано 27.12.2002г в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ и Федерального закона от 26.12.1995г № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно п.1 ст. 89 Гражданского кодекса РФ, учредительными документами Общества является Устав.

Компанию присвоен ОИРН 1028600614460, ИНН 8602066814.

Основной вид деятельности по выписке из Единого государственного реестра юридических лиц (ОКВЭД) : 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий, выручку по основному виду деятельности не получали.

Фактически, в 2020 и 2021 году Общество получило доход от предоставления в аренду нежилых помещений.

Среднесписочная численность работников за 2021 год составляет 1 человек.

Функция единоличного исполнительного органа с 27.07.2021 возложена на ВРИО генерального директора Жукова Максима Сергеевича (ИНН: 026614525469), высшим органом управления является Общее собрание акционеров. Согласно ст.10.1 Устава Общества, Совет директоров является органом управления Общества, осуществляющим общее руководство деятельностью, контролирующим исполнительный орган.

Акционерами Общества являются: Сердюк Михаил Иванович, Муниципальное образование город Сургут ХМАО Югры в лице Администрации г.Сургута.

Бенефициарным владельцем является Сердюк Михаил Иванович, гражданин Российской Федерации.

Акционерами Общества являются: Сердюк Михаил Иванович, Муниципальное образование город Сургут ХМАО Югры в лице Администрации г.Сургута.

Уставный капитал общества составляет 15 479 550 рублей. Акции Акционерного общества обыкновенные именные бездокументарные в количестве 8390 штук номинальной стоимостью 1845 рублей каждая.

Регистратором Общества является «Сургутинвестфест» ИНН 8602039063.

2. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность предприятия сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 и «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», ЛБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» и иных Положениях по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актах и методических указаниях по вопросам бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как

- 1 -

16



сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

В случаях, когда Общество допустило при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил, то существенные отступления раскрываются в бухгалтерской отчетности с указанием причин, вызвавших эти отступления, а также результат, который данные отступления оказали на понимание состояния финансового положения Общества, отражение финансовых результатов его деятельности и изменений в его финансовом положении. Обществом обеспечивается подтверждение оценки в денежном выражении последствий отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Общество применяет общую систему налогообложения.

3. Основные принципы учетной политики.

Бухгалтерский учет в АО «Новые технологии и строительство» ведется в программе 1С «Предприятие» версии 8.

Для целей ФСБУ 6/2020 основное средство – это актив, который:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования в ходе обычной деятельности в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить экономические выгоды в будущем.

ФСБУ 6/2020 не распространяется на капитальные вложения и долгосрочные активы к продаже (п. 6 ФСБУ 6/2020). Кроме того, в качестве основных средств можно не учитывать объекты, которые отвечают признакам ОС, но стоят дешевле лимита.

Перспективный переход

Общество применяет новый стандарт только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после перехода, без изменения сформированных ранее данных бухучета, то есть **перспективно**.

При **перспективном** переходе на новые принципы факт хозяйственной жизни в отношении основных средств – это новые объекты.

Если актив утрачивает признаки основного средства, то его необходимо **переклассифицировать** в другой актив. Если организация не использует основное средство и решила его продать, он переводится его в состав **долгосрочных активов к продаже**.

Организация вправе сама установить любой лимит стоимости (п. 5 ФСБУ 6/2020). АО «Новые технологии и строительство» устанавливает лимит в сумме 100 000 рублей.

Единицей бухгалтерского учета основных средств считать инвентарный объект

самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные затраты на ремонт, технический осмотр или обслуживание основных средств с частотой более 12 месяцев и обычного операционного цикла дольше 12 месяцев (п. 10 ФСБУ 6/2020).



Для организации бухгалтерского учета и обеспечения контроля за сохранностью основных средств каждому инвентарному объекту основных средств присваивать **инвентарный номер** при принятии их к бухгалтерскому учету путем нанесения краской, штрихом;

Основные средства распределяются по видам и группам (п. 11 ФСБУ 6/2020). По следующим видам:

- недвижимость,
- средства транспортные,
- машины и оборудование,
- инвентарь производственный и хозяйственный,
- прочие.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по **первоначальной стоимости**.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (в том числе бывших в эксплуатации), считать сумму фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, без учета налога на добавленную стоимость, складывающуюся из:

- сумм, уплачиваемых Обществом в соответствии с договором поставки их поставщику, договором купли - продажи (продавцу);
- сумм, уплачиваемых Обществом за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- налоговых платежей, уплачиваемых в связи с приобретением объекта основных средств;

Затраты

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.

Стандарт ФСБУ 5/2019 "Запасы" применяется **перспективно** с 01 января 2021 года.

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода не более 12 месяцев. Основание: пункт 3 ФСБУ 5/2019.

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденное приказом от 17.09.2020 № 204н, будет применяться с отчетности за 2022 год (п. 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н).

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 **перспективно**. Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

Аренда

ФСБУ 25/2018 применяется только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, к договорам, исполнение которых истекло до 31 декабря 2022 года включительно. Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

Доходы и Расходы

Учет расходов, ведется на счетах 26 «Общехозяйственные расходы», списывается непосредственно в дебет счета 90 «Продажи». Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- реализация работ и услуг при строительстве жилых и нежилых помещений;
- Все остальные доходы признаются прочими.



4. Основные средства, НМА

Основные средства отражены по строке 1150 бухгалтерского баланса.

Наличие и движение основных средств по видам и сумме начисленной амортизации представлено в таблице:

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	Поступило	Выбыло объектов	перезначение стоимости	реорганизация и убыток от обесценения	назначение от обесценения	Переоценка	Начислена амортизация	реорганизация и убыток от обесценения	накопленная амортизация и убыток от обесценения	
Основные средства (без учета дочерних организаций и учредительских взносов) - всего	520	за 2021	10 617	(1 340)	2 769	-	-	-	-	-	-	-	13 386	(2 577)
	521	за 2020	10 617	(103)	-	-	-	-	-	-	-	-	10 617	(1 340)
в том числе: Здания	520	за 2021	10 617	(1 340)	-	-	-	-	-	-	-	-	10 617	(2 577)
	521	за 2020	10 617	(103)	-	-	-	-	-	-	-	-	10 617	(1 340)

В 2021 году приобретен Земельный участок, расположенный по адресу: г. Сургут, ул. Аэрофлотская, д.5 (19 628 кв.м), кадастровый номер 86:10:0101223:620.

Основные средства, полученные в лизинг, отсутствуют. В залог или иное обременение основные средства не передавались. Переоценка объектов не проводилась, списания и прочего выбытия не было.

По договору аренды ЗУ № 74 от 26.03.2021г. Общество арендует у Администрации города Сургута земельный участок, расположенный по адресу: г.Сургут, Аэрофлотская, 5, кад. Кадастровый номер 86:10:0101223:114, общей площадью 23637.80 кв.м.

5. Запасы

На начало и конец года запасы отсутствуют, в течении 2021 года приобретено и использовано в производственных целях материалы на административно-управленческие нужды в размере 702 т.р. Резерв под обесценение запасов не создавался, в связи с отсутствием обесцененных материально-производственных запасов. Материально-производственные запасы не передавались в залог третьим лицам.

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Организация не ведет деятельности за пределами РФ, поэтому курс, по которому производится пересчет в рубли доходов и расходов в иностранной валюте, формирующих финансовые результаты от ведения организацией деятельности за пределами РФ – не установлен.

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. существенные сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. открытых аккредитивов в пользу Общества нет.

На 31.12.2021 года остаток по данной статье баланса составил 72 тыс. руб., на 31.12.2020 – 0 тыс. руб. Обобщение данных о денежных средствах и денежных эквивалентах представлено в Отчете о движении денежных средств - далее ОДДС, составленном по форме, утвержденной



Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н. В отчете раскрыта информация о денежных потоках организации, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В составе финансовых вложений по строке 1240 на 31.12.2021 года отражены денежные средства в сумме 5 600 т.р., размещенные в АО "СУРГУТНЕФТЕГАЗБАНК по договору депозита 247 от 19.03.21г.

7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 1593 тыс. руб. в бухгалтерском балансе отражена по стр 1230, гр.4), расшифровка представлена в таблице 5.1.

Наименование показателя	Код	Период	учтенная по условиям договора	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	переход из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г	5 024	3 148	(6 579)		1 593
	5531	за 2020г	103	4 970	(93)	44	5 024
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г	4 970	2 850	(4 970)		2 850
	5531	за 2020г		4 970			4 970
Авансы выданные	5512	за 2021г		298			308
	5532	за 2020г		103			113
Прочая	5513	за 2021г			(93)		(1 565)
	5533	за 2020г			(1 609)	44	44
Итого	5500	за 2021г	5 024	3 148	(6 579)		1 593
	5520	за 2020г	103	4 970	(93)	44	5 024

Просроченная, долгосрочная, безнадежная и сомнительная задолженности отсутствуют.

8. Расходы по займам и кредитам

У Общества отсутствуют заемные обязательства.

9. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочная кредиторская задолженность Общества составляет 3932 тыс. руб. (бухгалтерский баланс, стр.1520), расшифровка представлена в таблице:

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	прочея выплата процентов, штрафов, и иные начисления	погашение	переход из долгосрочной в краткосрочную задолженность	переход из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5500	за 2021г	10 643	2 444		(9 159)			3 932
	5580	за 2020г	10 436	10 502	(205)	(9 807)		44	10 643
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г	9 115	2 257		(9 015)			2 357
	5581	за 2020г	9 545	8 930	(500)	(8 870)			9 115
авансы полученные	5502	за 2021г							
	5582	за 2020г							



расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	1 526	15		(145)			1 544
	5583	за 2020г.	892	1 329	205	(938)		45	1 526
кредиты	5564	за 2021г.							
	5584	за 2020г.							
работы	5565	за 2021г.							
	5585	за 2020г.							
прочая	5566	за 2021г.		31					31
	5586	за 2020г.							
	5567	за 2021г.					X		
	5587	за 2020г.					X		
Итого	5590	за 2021г.	10 643	2 444	5	(9 159)	X		3 932
	5590	за 2020г.	10 438	10 262	(295)	(9 807)	X	44	10 643

10. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

По строке 2220 отражены управленческие расходы, которые состоят из:

Виды расходов (строка 2220)	Сумма в тыс. руб. без НДС
амортизация	1 237
стоимость списанных материалов	702
услуги и сторонних организаций (поставщиков)	6 108
налоги	270
Взносы с ФОТ	235
Оплата труда	777
Итого управленческие расходы за 2021 год	9 329

Прочие доходы за 2021 год составили 28490 тысяч рублей, которые состоят из доходов, полученных от сдачи в аренду нежилых помещений.

Прочие расходы составили 5805 тысячи рублей, которые состоят из:

Виды прочих расходов (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)	Сумма в тыс. руб. без НДС
Банковские услуги	94
Проценты, штрафы по исполнительному листу	5711
Итого за 2021 год	5805

Финансовый результат за 2021 год составил 10484 тысяч рублей, за 2020 – 701 тысячу рублей.

Налог на прибыль

Величина налога на прибыль (текущего налога на прибыль) определена, исходя из величины условного дохода, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства, отложенного актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Вариативность учетной политики величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организации (строка 180 лист 02).

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) определена, исходя из величины условного дохода, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства и отложенного актива отчетного периода и составила – (2895) тыс.руб.

11. Информация о связанных сторонах

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Операции в течение периода

- 6 -



Шаров В.А., Дворников А.В., Гретьяков Д.В., Шестакович В.Р., Жидков М.С. ВРИО генерального директора Жуков Максим Сергеевич	члены совета директоров	отсутствуют
Акционеры: Сердюк М.И.	Акционеры, лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал п/вады, доли АО «Новые технологии в строительстве»	Начислялись и выплачивались краткосрочные вознаграждения (зарплата плюс в соответствии с условиями трудового договора) хотя ответственные операции не осуществлялись.
Муниципальное образование город Сургут ХМАО Югры в лице Администрации г.Сургу́та		

У Общества отсутствуют дочерние организации.
Взаимоотношения и операции со связанными сторонами были надлежащим образом отражены в учете и раскрыты в соответствии с требованиями РСБУ. Мы сообщили всю информацию о связанных сторонах АО «Новые технологии в строительстве», а также обо всех известных нам взаимоотношениях и операциях со связанными сторонами.

12. Информация о заработной плате и вознаграждениях

Общий фонд оплаты труда в 2021 году составил 777 тысяч рублей, в том числе заработная плата административно-управленческого персонала составила 777 тысяч рублей, взносы с фонда оплаты труда АУПа – 235 тысяч рублей.

13. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Организация в 2021 году не создавала резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете в связи с отсутствием сомнительной и просроченной задолженности.

Обществом в 2021 году резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов в связи с отсутствием запасов, подлежащих обесценению.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не создавался в связи с не существенностью суммы.

14. Условные факты хозяйственной деятельности

Условным фактом хозяйственной деятельности признается имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения и в будущем существует неопределенность.

В 2021 году Обществом не выдавались залоги, не оформлялись поручительства, выданные в пользу третьих лиц, не выдавались гарантии, обязательства.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов на автомобильном рынке.

Страновые и региональные риски:

- Появление новых мутаций COVID-19, способных поставить под сомнение эффективность массовой вакцинации.

- Усиление производственных и логистических сбоях из-за сохранения проблемы пандемии.

- Ускорение инфляции, вызванное нарушением цепочек поставок и ограниченным предложением.

- 7 -



-Ослабление потребительской активности на фоне инфляционного всплеска.
-Уменьшение корпоративных прибылей из-за роста издержек и снижения спроса на продукцию, обусловленного ее подорожанием.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результат деятельности общества.

У нас отсутствуют информация о существующих или возможных претензиях и судебных разбирательствах, возмещение которых должно быть принято во внимание при подготовке бухгалтерской отчетности.

В первом квартале 2022 года после введения нескольких пакетов антироссийских санкций Великобританией, ЕС, США и другими странами, десятки зарубежных компаний приостановили деятельность в России и поставки в страну. В целом западные санкции направлены на финансовую, энергетическую и транспортную отрасли, поставки товаров, технологий и оборудования, визовой политики. Из России ушли многие иностранные компании, были прекращены инвестиции, поставки продукции и оборудования, запрещены полеты авиаконаний РФ над своей территорией. Ограничения коснулись грузового и морского транспортного сообщения.

В результате на рынке наблюдается дефицит поставок некоторых видов продукции, наблюдается сбой логистических поставок.

Однако данные страновые риски не влияют на деятельность компании на территории России. Общество не имеет иностранных покупателей и заказчиков.

Для избежания возможных рисков и компании предусмотрен ряд мероприятий:

1. Разработана стратегический план развития компании

2. Проводится ежеквартальный бюджетный контроль следующих экономических показателей:

- Бюджет продаж
- Бюджет доходов и расходов
- Бюджет движения денежных средств

15. Прекращаемая деятельность, реорганизации, совместная деятельность

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Обществом не планируется прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности, не планирует проведение реорганизации. Совместная деятельность не осуществляется.

16. События после отчетной даты

АО «Новые технологии в строительстве» выполнило все договорные обязательства, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность в случае их нарушения.

Мы не имеем никаких планов или намерений, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или классификацию активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности.

Отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.

Отсутствуют судебные разбирательства, способные существенным образом повлиять на финансовое состояние общества.

Иные существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация	Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		13519790		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / смешанная российская собственность	6602066814		
по ОКВЭД 2		41.20		
по ОКФС / ОКФС		12207	49	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	628404, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра во, Сургут г, Домостроителей ул, д. № 17, пом. 27	384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		ООО "ТАЦ"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		
		7203504454		
		1207200010016		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	10 809	9 277	10 513
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	10 809	9 277	10 513
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 593	5 024	103
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 800	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	72	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 265	5 024	103
	БАЛАНС	1600	18 074	14 301	10 616



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Форма 0710001 г. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 480	15 480	83 900
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	--	--	--
	Переоценка внеоборотных активов	1340	--	--	--
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	--	--	--
	Резервный капитал	1360	--	--	--
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 338)	(11 821)	(83 722)
	Итого по разделу III	1300	14 142	3 659	178
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	--	--	--
	Отложенные налоговые обязательства	1420	--	--	--
	Оценочные обязательства	1430	--	--	--
	Прочие обязательства	1450	--	--	--
	Итого по разделу IV	1400	--	--	--
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	--	--	--
	Кредиторская задолженность	1520	3 932	10 643	10 438
	Доходы будущих периодов	1530	--	--	--
	Оценочные обязательства	1540	--	--	--
	Прочие обязательства	1550	--	--	--
	Итого по разделу V	1500	3 932	10 643	10 438
	БАЛАНС	1700	18 074	14 301	10 616

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Коды		
			31	12	2021
Форма по ОКУД			0710002		
Дата (число, месяц, год)					
Организация	Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"		13519798		
Идентификационный номер налогоплательщика			8602066814		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Иная смешанная российская собственность		12287	49	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	--	--
	Себестоимость продаж	2120	--	(24 911)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	--	(24 911)
	Коммерческие расходы	2210	--	--
	Управленческие расходы	2220	(9 329)	(3 038)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(9 329)	(27 949)
	Доходы от участия в других организациях	2310	--	--
	Проценты к получению	2320	17	--
	Проценты к уплате	2330	--	--
	Прочие доходы	2340	28 496	31 510
	Прочие расходы	2350	(5 805)	(2 757)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	13 378	804
	Налог на прибыль	2410	(2 895)	(103)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 895)	(103)
	отложенный налог на прибыль	2412	--	--
	Прочее	2460	--	--
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 484	701



Руководитель «Новые технологии в строительстве» Жуков Максим Сергеевич
(инициальная подпись)

28 октября 2022 г.

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 484	701
	Справочно	2900		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды	
		0710004	
		Дата (число, месяц, год)	
Организация	Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"	31	12 2021
Идентификационный номер налогоплательщика		13519790	
Подсистемный идентификатор		8002066814	
Подсистемный идентификатор		41.20	
Организация при форме собственности	Строительстве жилых и нежилых зданий	ОКВЭД	49
Непубличное акционерное общество	Иная форма собственности	по ОКФС / ОКФС	12267
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

1. Динамика капитала

Сальдо на начало периода	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неиспользованные средства (убытки)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	83 900			(83 722)	178
За 2020 г.						
Изменение капитала - всего	3210				3 481	3 481
в том числе:						
чистая прибыль	3211	X	X	X	700	700
пересчет имущества	3212	X	X	X		
доходы, отнесенные непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	2 781	2 781
дополнительный выпуск акций	3214			X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215			X		X
реорганизация юридического лица	3216					
Уменьшение капитала - всего	3220	(68 420)				(68 420)
в том числе:						
убыток	3221	X	X	X		
пересчет имущества	3222	X	X	X		
расходы, отнесенные непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(68 420)		X	68 420	
уменьшение стоимости в акции	3225			X		
реорганизация юридического лица	3226					
дивиденды	3227	X	X	X		



Руководитель
Иванов Максим Сергеевич
(подпись)
28 апреля 2022 г.



Форма 0710004 н 2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (неоткрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X				X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X			X
Валовый капитал на 31 декабря 2020 г.	3200	15 480				(11 821)	3 659
Уменьшение капитала - всего:	3310					10 483	10 483
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	10 483	10 483
разница между:	3312	X	X		X		
датоми, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3314				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3315				X		X
реорганизация юридического лица	3316						
Уменьшение капитала - всего:	3320						
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X		
разница между:	3322	X	X		X		
разором, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3324				X		
уменьшение количества акций	3325				X		
реорганизация юридического лица	3326						
дивиденды	3327	X	X	X	X		
Изменение добавочного капитала	3330	X	X				X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X			X
Валовый капитал на 31 декабря 2021 г.	3300	15 480				(1 338)	14 142

Форма 0710004 н 3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.			
		на 31 декабря 2019 г.	за отчетный период (убыток)	за отчетный период	на 31 декабря 2020 г.
Капитал - всего					
до корректировок	3400	178	700	2 781	3 659
корректировка в связи с:					
назначением учетной политики	3410				
исправлением ошибок	3420				
после корректировок	3500	178	700	2 781	3 659
в том числе:					
нераспределенная прибыль (неоткрытый убыток):					
до корректировок	3401	(83 722)	700	71 201	(11 821)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411				
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501	(83 722)	700	71 201	(11 821)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412				
исправлением ошибок	3422				
после корректировок	3502				



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3500	14 142	3 650	178

Формы 07/0004 г.4



Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	10 809	9 277	10 513
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие вневоротные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	1 593	5 024	103
Финансовые вложения краткосрочные	1240	5 600	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	72	-	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы		18 074	14 301	10 616
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	3 932	10 643	10 438
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы		3 932	10 643	10 438
Стоимость чистых активов		14 142	3 650	178

* - За исключенной задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Цели вложения (классификация)	Код	Период	На начало года		Поступило	Убытки за период			На конец периода	
			начальная стоимость	без учета переоценок		убыток от переоценки				
Итого - всего	5 201	на 30.11.2021								
	5 211	на 30.11.2021								
в том числе:										
	5 203	на 30.11.2021								
	5 212	на 30.11.2021			48 842	41 060			8 600	
Рядовые - в т.ч. в:	5 202	на 30.11.2021								
	5 212	на 30.11.2021								
в том числе:										
Финансовый результат по данным бухгалтерского учета (Сальдо начисленного убытка)	5 206	на 30.11.2021			48 842	41 060			8 600	
Финансовый результат - всего	5 206	на 30.11.2021			48 842	41 060			8 600	
	5 216	на 30.11.2021								

3.2. Иное использование финансовых вложений

Классификация показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, использованные в залоге - всего	5 320			
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме кредита) - всего	5 321			
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5 326			
	5 327			

Руководитель _____
28 апреля 2022 г.





Форма 0710005 с.2

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация	Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"	Форма по ОКУД	7110005
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2021
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	13519790
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / собственность	ИНН	8602068814
Иные сведения российской Федерации по ОКВЭД		по ОКОН И / ОКФС	41.20
Иные сведения российской Федерации по ОКОН И / ОКФС		по ОКЕИ	12287 49
Единица измерения:	в тыс. рублей		384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	40 515	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	36 320	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
получение наличных средств на выплату заработной платы	4114	250	-
прочие поступления	4115	-	-
4119	3 945	-	-
Платежи - всего	4120	(34 860)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(17 167)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(645)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налогов на прибыль организации	4124	(9 006)	-
расчеты по претензиям	4125	(4 144)	-
прочие платежи	4129	(3 898)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	5 655	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	41 707	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	41 060	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	647	-
Платежи - всего	4320	(47 290)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
Размещение денежных средств во вклады	4324	(46 660)	-
прочие платежи	4329	(630)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(5 583)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	72	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	72	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель:  Максим Сергеевич
28 апреля 2022 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 год**

1. Общая информация об организации

Полное фирменное наименование организации: Акционерное общество «Новые технологии в строительстве»

Сокращенное фирменное наименование организации: АО «Новые технологии в строительстве»

Общество не имеет филиалов и представительств, дочерних организаций.

Юридический адрес: 628404, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, город Сургут, улица Домостроителей, д. 17, помещение 27.

Общество создано 27.12.2002г в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ и Федерального закона от 26.12.1995г № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно п.1 ст. 89 Гражданского кодекса РФ, учредительными документами Общества является Устав.

Компании присвоен ОГРН 1028600614460, ИНН 8602066814.

Основной вид деятельности по выписке из ЕГРЮЛ : 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий, выручку по основному виду деятельности не получали.

Фактически, в 2020 и 2021 году Общество получило доход от предоставления в аренду нежилых помещений.

Среднесписочная численность работников за 2021 год составляет 1 человек.

Функция единоличного исполнительного органа с 27.07.2021 возложена на ВРИО генерального директора Жукова Максима Сергеевича (ИНН: 026614525469), высшим органом управления является Общее собрание акционеров. Согласно ст.10.1 Устава Общества, Совет директоров является органом управления Общества, осуществляющим общее руководство деятельностью, контролирующим исполнительный орган.

Акционерами Общества являются: Сердюк Михаил Иванович, Муниципальное образование город Сургут ХМАО Югры в лице Администрации г.Сургута.

Бенефициарным владельцем является Сердюк Михаил Иванович, гражданин Российской Федерации.

Уставный капитал общества составляет 15 479 550 рублей. Акции Акционерного общества обыкновенные именные бездокументарные в количестве 8390 штук номинальной стоимостью 1845 рублей каждая.

Регистратором Общества является «Сургутинвестнефть» ИНН 8602039063.

2. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность предприятия сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» и иных Положениях по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актах и методических указаниях по вопросам бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как

сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

В случаях, когда Общество допустило при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил, то существенные отступления раскрываются в бухгалтерской отчетности с указанием причин, вызвавших эти отступления, а также результат, который данные отступления оказали на понимание состояния финансового положения Общества, отражение финансовых результатов его деятельности и изменений в его финансовом положении. Обществом обеспечивается подтверждение оценки в денежном выражении последствий отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеренно ликвидирует организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Общество применяет общую систему налогообложения.

3. Основные принципы учетной политики.

Бухгалтерский учет в АО «Новые технологии в строительстве» ведется в программе 1С «Предприятие» версии 8.

Для целей **ФСБУ 6/2020** основное средство – это актив, который:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования в ходе обычной деятельности в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить экономические выгоды в будущем.

ФСБУ 6/2020 не распространяется на капитальные вложения и долгосрочные активы к продаже (**п. 6 ФСБУ 6/2020**). Кроме того, в качестве основных средств можно не учитывать объекты, которые отвечают признакам ОС, но стоят дешевле лимита.

Перспективный переход

Общество применяет новый стандарт только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после перехода, без изменения сформированных ранее данных бухучета, то есть **перспективно**.

При **перспективном** переходе на новые правила факт хозяйственной жизни в отношении основных средств – это новые объекты.

Если актив утрачивает признаки основного средства, то его необходимо переклассифицировать в другой актив. Если организация не использует основное средство и решила его продать, он переводится его в состав **долгосрочных активов к продаже**.

Организация вправе сама установить любой лимит стоимости (**п. 5 ФСБУ 6/2020**). АО «Новые технологии в строительстве» устанавливает лимит в сумме 100 000 рублей.

Единицей бухгалтерского учета основных средств считать **инвентарный объект** - самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные затраты на ремонт, технический осмотр или обслуживание основных средств с частотой более 12 месяцев или обычного операционного цикла дольше 12 месяцев (**п. 10 ФСБУ 6/2020**).



Для организации бухгалтерского учета и обеспечения контроля за сохранностью основных средств каждому инвентарному объекту основных средств присваивать инвентарный номер при принятии их к бухгалтерскому учету путем нанесения краской, штрихом;

Основные средства распределяются по видам и группам (п. 11 ФСБУ 6/2020). По следующим видам:

- недвижимость,
- средства транспортные,
- машины и оборудование,
- инвентарь производственный и хозяйственный,
- прочие.

Основные средства принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (в том числе бывших в эксплуатации), считать сумму фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, без учета налога на добавленную стоимость, складывающуюся из:

- сумм, уплачиваемых Обществом в соответствии с договором поставки их поставщику, договором купли - продажи (продавцу);
- сумм, уплачиваемых Обществом за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- уплачиваемых налогов, уплачиваемых в связи с приобретением объекта основных средств;

Основные средства:

Запасы.

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.

Стандарт ФСБУ 5/2019 «Запасы» применяется перенективно с 01 января 2021 года.

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода не более 12 месяцев. Основание: пункт 3 ФСБУ 5/2019.

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденное приказом от 17.09.2020 № 204н, будет применяться с отчетности за 2022 год (п. 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н).

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перенективно. Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

Аренда

ФСБУ 25/2018 применяется только в отношении договоров аренды, исполнение которых начнется с 1 января 2022 года.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно. Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

Доходы и Расходы

Учет расходов, ведется на счетах 26 «Общехозяйственные расходы», списывается непосредственно в дебет счета 90 «Продажи». Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- реализация работ и услуг при строительстве жилых и нежилых помещений;
- Все остальные доходы признаются прочими.



4. Основные средства, НМА

Основные средства отражены по строке 150 бухгалтерского баланса.

Наличие и движение основных средств по видам и сумме начисленной амортизации представлено в таблице:

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено от амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета долевых вложений в материальные ценности) - всего	520	за 2021 г.	10 617	(1 340)	2 769	-	-	(1 237)	-	-	-	13 386	(2 577)
	521	за 2020 г.	10 617	(103)	-	-	-	(1 237)	-	-	-	10 617	(1 340)
в том числе: Здания	520	за 2021 г.	10 617	(1 340)	-	-	-	(1 237)	-	-	-	10 617	(2 577)
	521	за 2020 г.	10 617	(103)	-	-	-	(1 237)	-	-	-	10 617	(1 340)

В 2021 году приобретен Земельный участок, расположенный по адресу: г. Сургут, ул. Аэрофлотская, д.5 (19 628 кв.м), кадастровый номер 86:10:0101223:620.

Основные средства, полученные в лизинг, отсутствуют. В залог или иное обременение основные средства не передавались. Переоценка объектов не проводилась, списания и прочего выбытия не было.

По договору аренды ЗУ № 74 от 26.05.2021г Общество арендует у Администрации города Сургута арендуемый земельный участок, расположенный по адресу: г.Сургут, Аэрофлотская, 5, кал. Кадастровый номер 86:10:0101223:114, общей площадью 23637,80 кв.м.

5. Запасы

На начало и конец года запасы отсутствуют, в течении 2021 года приобретено и использовано в производственных целях материалов на административно-управленческие нужды в размере 702 т.р. Резерв под обесценение запасов не создавался, в связи с отсутствием обесцененных материально-производственных запасов. Материально-производственные запасы не передавались в залог третьим лицам.

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Организация не ведет деятельности за пределами РФ, поэтому курс, по которому производится пересчет в рубли доходов и расходов в иностранной валюте, формирующих финансовые результаты от ведения организацией деятельности за пределами РФ – не установлен.

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. существенные суммы денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. открытых аккредитивов в пользу Общества нет. На 31.12.2021 года остаток по данной статье баланса составил 72 тыс. руб., на 31.12.2020 – 0 тыс. руб. Обобщение данных о денежных средствах и денежных эквивалентах представлено в «Отчете о движении денежных средств» - далее ОДДС, составленном по форме, утвержденной



Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н. В отчете раскрыта информация о денежных потоках организации, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В составе финансовых вложений по строке 1240 на 31.12.2021 года отражены денежные средства в сумме 5 600 т.р., размещенные в АО "СУРГУТНЕФТЕГАЗБАНК" по договору депозита 247 от 19.03.21г.

7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 1593 тыс. руб. в бухгалтерском балансе отражена по стр.1230, гр.4), расщифровка представлена в таблице 5.1.

Наименование показателя	Код	Период	учтенная по условиям договора	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	551(за 2021г		5 024	3 148	(6 579)		1 593
	553(за 2020г		103	4 970	(93)	44	5 024
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 за 2021г		4 970	2 850	(4 970)		2 850
	5531 за 2020г			4 970			4 970
Авансы выданные	5512 за 2021г		10	298			308
	5532 за 2020г		103		(93)		10
Прочая	5513 за 2021г		44		(1 609)		(1 565)
	5533 за 2020г					44	44
Итого	550(за 2021г		5 024	3 148	(6 579)		1 593
	552(за 2020г		103	4 970	(93)	44	5 024

Просроченная, долгосрочная, безнадежная и сомнительная задолженности отсутствуют.

8. Расходы по займам и кредитам

У Общества отсутствуют заемные обязательства.

9. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочная кредиторская задолженность Общества составляет 3932 тыс. руб. (бухгалтерский баланс, стр.1520), расщифровка представлена в таблице:

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	принятых штрафов и иные начисления	погашение	перевод из долго- и краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 за 2021г.		10 643	2 444		(9 159)			3 932
	5580 за 2020г.		10 438	10 262	(295)	(9 807)	44		10 643
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 за 2021г.		9 115	2 257		(9 015)			2 357
	5581 за 2020г.		9 545	8 939	(500)	(8 870)			9 115
авансы полученные	5562 за 2021г.								
	5582 за 2020г.								

- 5 -



расчеты по налогам и взносам	5563 за 2021г.	1 528	156	5	(145)			1 544
	5583 за 2020г.	893	1 323	205	(938)		4	1 528
кредиты	5564 за 2021г.							
	5584 за 2020г.							
займы	5565 за 2021г.							
	5585 за 2020г.							
прочая	5566 за 2021г.		10					31
	5586 за 2020г.							
	5567 за 2021г.						X	
	5587 за 2020г.						X	
Итого	5550 за 2021г.	10 643	2 444	5	(9 159)	X		3 932
	5570 за 2020г.	10 438	10 262	(295)	(9 807)	X	44	10 643

10. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

По строке 2220 отражены управленческие расходы, которые состоят из:

Виды расходов (строка 2220)	Сумма в тыс. руб. без НДС
амортизация	1 237
стоимость списанных материалов	702
услуги сторонних организаций (поставщиков)	6 108
налоги	270
Взносы с ФОТ	235
Оплата труда	777
Итого управленческие расходы за 2021 год	9 329

Прочие доходы за 2021 год составили 28496 тысяч рублей, которые состоят из доходов, полученных от сдачи в аренду нежилых помещений.

Прочие расходы составили 5805 тысячи рублей, которые состоят из:

Виды прочих расходов (строки 2350 Отчета о финансовых результатах)	Сумма в тыс. руб. без НДС
Банковские услуги	94
Проценты, штрафы по неполнительному листу	5711
Итого за 2021 год	5805

Финансовый результат за 2021 год составил 10484 тысячи рублей, за 2020 – 701 тысячу рублей.

Налог на прибыль

Величина налога на прибыль (текущего налога на прибыль) определена, исходя из величины условного дохода, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства, отложенного актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Вариативность учетной политики: величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организации (строка 180 лист 02)

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) определена, исходя из величины условного дохода, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства и отложенного актива отчетного периода и составила – (2895) тыс.руб.

11. Информация о связанных сторонах

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Операции в течение периода

- 6 -



Шаров В.А., Дворников А.В., Третьяков Д.В., Шестакович В.Р., Жуков М.С.	члены совета директоров	отсутствуют
ВРИО генерального директора Жуков Максим Сергеевич	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа	Начислялись и выплачивались краткосрочные вознаграждения (зарботная плата и соответстви с условиями трудового договора)
Акционеры: Сердюк М.И. Муниципальное образование город Сургут ХМАО Югры в лице Администрации г.Сургута	Акционеры, лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли АО «Новые технологии в строительстве»	хозяйственные операции не осуществлялись

У Общества отсутствуют дочерние организации.

Взаимоотношения и операции со связанными сторонами были надлежащим образом отражены в учете и раскрыты в соответствии с требованиями РСБУ. Мы сообщили всю информацию о связанных сторонах АО «Новые технологии в строительстве», а также обо всех известных нам взаимоотношениях и операциях со связанными сторонами

12. Информация о заработной плате и вознаграждениях

Общий фонд оплаты труда в 2021 году составил 777 тысяч рублей, в том числе заработная плата административно-управленческого персонала составила 777 тысяч рублей, взносы с фонда оплаты труда АУПа – 235 тысяч рублей.

13. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Организация в 2021 году не создавало резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском учете в связи с отсутствием сомнительной и просроченной задолженности. Обществом в 2021 году резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов в связи отсутствием запасов, подлежащих обесценению. Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не создавался в связи с не существенностью суммы.

14. Условные факты хозяйственной деятельности

Условным фактом хозяйственной деятельности признается имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

В 2021 году Обществом не выдавались залоги, не оформлялись поручительства, выданные в пользу третьих лиц, не выдавались гарантии, обязательства.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов на автомобильном рынке.

Страновые и региональные риски:

-Появление новых мутаций COVID-19, способных поставить под сомнение эффективность массовой вакцинации.

-Усиление производственных и логистических сбоев из-за сохранения проблемы пандемии.

-Ускорение инфляции, вызванное нарушением цепочек поставок и ограниченным предложением.

-Ослабление потребительской активности на фоне инфляционного всплеска.
-Уменьшение корпоративных прибылей из-за роста издержек и снижения спроса на продукцию, обусловленного ее подорожанием.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результат деятельности общества.

У нас отсутствует информация о существующих или возможных претензиях и судебных разбирательствах, воздействие которых должно быть принято во внимание при подготовке бухгалтерской отчетности.

В первом квартале 2022 года после введения нескольких пакетов антироссийских санкций Великобританией, ЕС, США и другими странами, десятки зарубежных компаний приостановили деятельность в России и поставки в страну. В целом западные санкции направлены на финансовую, энергетическую и транспортную отрасли, поставки товаров, технологий и оборудования, внешней политики. Из России ушли многие иностранные компании, были прекращены инвестиции, поставки продукции и оборудования, запрещены полеты авиакомпаний РФ над своей территорией. Ограничения коснулись грузового и морского транспортного сообщения.

В результате на рынке наблюдается дефицит поставок некоторых видов продукции, наблюдается сбой логистических поставок.

Однако данные страновые риски не влияют на деятельность компании на территории России. Общество не имело иностранных покупателей и заказчиков.

Для избежания возможных рисков в компании предусмотрен ряд мероприятий:

1. Разработан стратегический план развития компании
2. Проводится ежеквартальный бюджетный контроль следующих экономических показателей:

- Бюджет продаж
- Бюджет доходов и расходов
- Бюджет движения денежных средств

15. Прекращаемая деятельность, реорганизация, совместная деятельность

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Обществом не планируется прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности, не планирует проведение реорганизации. Совместная деятельность не осуществляется.

16. События после отчетной даты

АО «Новые технологии в строительстве» выполнило все договорные обязательства, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность в случае их нарушения.

Мы не имеем никаких планов или намерений, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или классификацию активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности.

Отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.

Отсутствуют судебные разбирательства, способные существенным образом повлиять на финансовое состояние компании.

Иные существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, отсутствуют.



17. Непрерывность деятельности

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности. Нам не известно о каких-либо иных событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности нашей организации продолжать свою деятельность непрерывно. Не смотря на то обстоятельство, что стоимость чистых активов ниже размера уставного капитала, стоимость чистых активов является положительной, на конец отчетного года возросла и составила 14142 тысяч рублей, на 31.12.2020- 3659 тысяч рублей и отражена в Отчете об изменении капитала.

18. Прочие сведения

В 2021 году организация не имела бюджетных и целевых средств, а также государственной помощи. В 2021 году организация не имела научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, договоры строительного подряда не заключались.

Поисковых затрат, признаваемых внеоборотными активами, а также поисковых затрат, признаваемых расходами по обычным видам деятельности в 2021 году организация не имела.

За год, предшествующий отчетному, аудит проводился компанией ООО "АУДИТ-СУРГУТ" ИНН 8602027759, мнение немодифицированное. Аудитором Общества на 2021 год утверждена компания ООО «ТАЦ» ИНН 7203504454.

ВРИО генерального директора
28 апреля 2022г.



Жуков Максим Сергеевич



Годовой отчет
Акционерного общества «Новые технологии в строительстве»
за 2021 год

г. Сургут

«22» июля 2022г.

1. Сведения об акционерном обществе:

Полное наименование общества: *Акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее - Общество).*

ОГРН: 1028600614460

ИНН: 8602066814

Местонахождение: *628407, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д.17, пом.27.*

Основной вид деятельности: *41.20 Строительство жилых и нежилых помещений.*

Информация о включении в перечень естественных монополий, субъектов, занимающих доминирующее положение на рынке, стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ: *в указанные реестры не включено.*

Размер уставного капитала (рублей): *15 479 550 рублей.*

Количество акций: *8390 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций.*

Номинальная стоимость обыкновенных акций: *1 845 рублей каждая.*

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: *1-02-31928-D от 27.12.2019г.*

Акционеры общества, доля которых в уставном капитале составляет более 2 процентов:

Сердюк Михаил Иванович -52,3%

Муниципальное образование Городской округ Сургут в лице Администрации города Сургута 47,7%

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом ("золотой акции"): *отсутствует.*

2. Сведения о Совете директоров:

Совета директоров:

№ п/п	Фамилия Имя Отчество	Информация о владении акциями общества в течение отчетного года:



1	Шаров Виталий Александрович	не владеет
2	Дворников Алексей Викторович	не владеет
3	Третьяков Денис Владимирович	не владеет
4	Шестакович Валерий Ростиславович	не владеет
5	Жуков Максим Сергеевич	не владеет

Наличие специализированных комитетов при Совете директоров: *такие комитеты отсутствуют.*

Информация о наличии положения о Совете директоров: *такое положение отсутствует.*

Информация о наличии положений о специализированных комитетах при Совете директоров: *такие положения отсутствуют.*

Информация о наличии положения о вознаграждении членов совета директоров (наблюдательного совета) общества: *такое положение отсутствует.*

Размер вознаграждения, получаемого членами совета директоров общества: *вознаграждение не выплачивалось.*

3. Сведения о ревизионной комиссии акционерного общества:

Ревизионная комиссия:

Нестеренко Эльмира Юнировна;

Пашкина Юлия Юрьевна.

Размер вознаграждения, получаемого членами ревизионной комиссии: *вознаграждение не выплачивалось.*

4. Сведения о единоличном исполнительном органе акционерного общества:

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества: *Исполняющий обязанности генерального директора Жуков Максим Сергеевич.*

Срок полномочий: *с 19.07.2021г. по 02.08.2022г.*

Информация о владении акциями Общества в течение отчетного года: *акции Общества не владеет.*

Информация о наличии положения о вознаграждении исполнительного органа Общества и его взаимосвязи с системой ключевых показателей эффективности деятельности Общества: *такое отсутствует.*

6. Положение акционерного общества в отрасли:

Период деятельности общества в соответствующей отрасли (лет): *20 лет.*

7. Основные направления развития акционерного общества:

Основные виды деятельности общества определены в Уставе.

Внутренние документы, устанавливающие основные направления деятельности Общества, Советом директоров не утверждались.



В ближайшей перспективе Общество реализует мероприятия по восстановлению платёжеспособности и приведению состояния активов в соответствие с требованиями законодательства.

8. Информация о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках, в том числе перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении:

крупные сделки не заключались.

9. Информация о заключенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, в том числе перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении:

сделки с заинтересованностью не заключались.

10. Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году, в том числе:

В 2020 году обществом получена чистая прибыль от деятельности в размере 10 484 000 руб.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества: *дивиденды не выплачивались;*

сумма, направленная в резервный фонд общества (рублей, процентов от чистой прибыли): *денежные средства не направлялись.*

11. Состояние чистых активов общества

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества за три последних завершённых отчетных года или, если общество существует менее чем три года, за каждый завершённый отчетный год:

На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
14 142 000	3 659 000	170 000

Результаты анализа причин и факторов, которые, по мнению совета директоров (наблюдательного совета) общества, привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала: *обществом получен убыток от деятельности в 2018, 2019 годах, имеются накопленные убытки прошлых периодов.*

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с величиной его уставного капитала: *уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций до величины не превышающей стоимости чистых активов Общества по итогам отчетного года без выплаты акционерам денежных средств при уменьшении номинальной стоимости каждой акции, и (или) передачи эмиссионных ценных бумаг.*



12. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно считать следующие:

Отраслевые, технологические и производственные риски.

К отраслевым, технологическим и производственным рискам общества относятся:

- увеличение цен на сырье, поставляемое обществу, что в итоге отразится на конечной цене продажи;

- усиление конкуренции со стороны российских производителей.

Финансовые риски.

К финансовым рискам относятся:

- ускорение инфляции. Рост цен на сырье, как результат - рост цен поставщиков;

- рост ставок по кредитам.

Правовые риски.

К правовым рискам относятся:

- увеличение налоговых ставок, что влечет за собой снижение чистой прибыли и уменьшение средств на выплату дивидендов и реализацию программ развития;

- введение новых требований к налоговой отчетности, что повлечет необходимость

обучения персонала или найма новых сотрудников.

Страновые и политические риски:

- экономический кризис в России, снижение потребительского спроса;

- рецессия в экономике, возможный спад ВВП по итогам 2-1;

- пандемия коронавируса (COVID-19), связанные с этим санитарно-эпидемиологические мероприятия;

- зависимость российской экономики от цен на нефть.

13. Информацию об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении: не используются.

14. Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

Кодекс корпоративного управления рекомендован Банком России к применению акционерными обществами, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам.

Общество является непубличным акционерным обществом с числом акционеров менее 50, ценные бумаги Общества к организованным торгам не допущены.

Таким образом, Кодекс корпоративного управления к Обществу не применяется.

И.о. генерального директора

М.С. Жуков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Тюменская область
Акционерное Общество
«Новые технологии в строительстве»

«23» июля 2022 г.

Общему собранию акционеров
АО «Новые технологии в
строительстве»:

Совету директоров
АО «Новые технологии в
строительстве»

Предложение
по распределению чистой прибыли
АО «Новые технологии в строительстве»

В соответствии с отчетом о финансовых результатах АО «Новые технологии в строительстве» за 2021 год в отчетном финансовом году получена чистая прибыль в размере 10 484 000 руб. (десять миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи) рублей.

Вместе с тем, Общество имеет непокрытые убытки прошлых лет в размере 11 821 000 (одиннадцать миллионов восемьсот двадцать одна тысяча) рублей.

На основании вышесказанного, предлагаю полученную по итогам 2021 года прибыль в размере 10 484 000 рублей направить на покрытие убытков прошлых лет. Дивиденды по итогам 2021 года не объявлять и не выплачивать.

И.о. генерального директора

М.С. Жуков

ул. Чехова д. 6/2, г.Сургут, ХМАО - Югра, Тюменская область, 628415
тел.: +7 (3462) 32-40-40,
ОРГН 1028600614460, ИНН/КПП 8602066814/ 860201001



Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1028600614460 представлен при
внесении в ЕФРЮЛ заявки от 06.03.2019 за
ГРН 2158617086215

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ДИГИТАЛЬНОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4174912AF4A99181D24251061A81A2
Владелец: Бюро Адаптации
ИОИС России на Сургутском району ХМАО-Югра
Действителен с 06.12.2018 по 06.12.2019

УТВЕРЖДЕНО
Высочередным общим собранием акционеров
акционерного общества
«Новые технологии в строительстве»
Протокол от «06» декабря 2018 г.

УСТАВ

Акционерного общества «Новые технологии в строительстве»

2018 г.

СТАТЬЯ 1

НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

1.1. Акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее – Общество) является публичным акционерным обществом.

1.2. Акционерное общество «Новые технологии в строительстве» (далее именуется «Общество») учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации. Общество осуществляет свою деятельность на коммерческой основе в целях получения прибыли его акционерами. Общество учреждено на неограниченный срок деятельности.

1.3. Полное официальное фирменное наименование Общества — Акционерное общество «Новые технологии в строительстве»; сокращенное фирменное наименование Общества — АО «Новые технологии в строительстве».

1.4. Место нахождения Общества: ХМАО – Югра, г. Сургут.

1.5. Общество имеет круглую печать, штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, логотип и другие средства индивидуализации.

СТАТЬЯ 2

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

2.1. Общество является юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации с даты его государственной регистрации.

Общество имеет печать со своим наименованием, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в рублях и иностранной валюте в российских и зарубежных учреждениях банков. Общество действует в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его. Общество является собственником имущества, переданного ему в качестве вкладов в уставный капитал его акционерами, в том числе Российской Федерацией, имущества, полученного в результате своей предпринимательской деятельности, а также приобретенного по иным основаниям, допускаемым законодательством. Общество является также собственником средств, полученных им от продажи принадлежащих ему ценных бумаг.

2.2. Правоспособность Общества возникает с даты его создания и прекращается на момент завершения его ликвидации или реорганизации.

2.3. Общество имеет в собственности обособленное имущество, вправе от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

2.4. Общество является юридическим лицом, обладает гражданскими правами и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами. Право Общества осуществлять деятельность, на занятие которой необходимо получение лицензии, возникает с момента получения такой лицензии или в указанный в ней срок и прекращается по истечении срока ее действия.

2.4.1. Общество может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

2.4.2. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

2.5. Общество может быть ограничено в правах лишь в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Решение об ограничении прав может быть обжаловано Обществом в суд.

2.6. Общество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы управления, действующие в соответствии с законодательными и нормативными актами Российской Федерации и учредительными документами.

2.7. Общество несет ответственность по своим обязательствам в пределах своего имущества. Общество не отвечает по имущественным обязательствам акционеров.

2.8. Общество вправе в установленном порядке участвовать в создании в Российской Федерации и за рубежом других организаций, приобретать доли (акции) в их уставных капиталах, здания, сооружения, землю, права пользования природными ресурсами, ценные бумаги, а также любое другое имущество, которое в соответствии с законодательством может быть объектом права собственности. Общество может в установленном порядке получать лицензии на право недропользования и



осуществлении лицензируемых видов деятельности.

2.9. Для привлечения дополнительных средств Общество вправе выпускать ценные бумаги различных видов, обращение которых разрешено в соответствии с федеральными законами и международными договорами Российской Федерации, включая именные акции, облигации и иные ценные бумаги, самостоятельно определяя условия их выпуска и размещения в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

СТАТЬЯ 3 ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

- 3.1. Целью деятельности Общества является извлечение прибыли.
- 3.2. Основными видами деятельности Общества являются:
- o Коммерческая деятельность.
 - o Строительно-монтажные работы.
 - o Производство строительных материалов и конструкций.
 - o Инжиниринговая деятельность.
 - o Проектно-исследовательские работы.
 - o Посредническая деятельность.
 - o Торгово-закупочная деятельность с правом открытия торговой точки, магазина.
 - o Производство и реализация промышленной продукции и товаров народного потребления.
 - o Производство отрезашным составом строительных материалов и конструкций.
 - o Вспомогательная деятельность.
 - o Иные виды деятельности, незапрещенные действующим законодательством РФ.
- 3.3. Общество является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является организация эффективной работы и получение прибыли в любом из видов деятельности, незапрещенных действующим законодательством РФ.

СТАТЬЯ 4 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И АКЦИИ ОБЩЕСТВА

- 4.1. Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами.
- Дли обеспечения деятельности Общества образован уставный капитал в размере 83 900 000 (восемьдесят три миллиона девятьсот тысяч) рублей. Уставный капитал Общества разделен на обыкновенные именные акции в количестве 8390 (восемь тысяч триста девяносто) штук номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая. Все акции выпущены в бездокументарной форме.
- 4.2. При учреждении Общества все его акции размещены среди учредителей.
- 4.3. Акции Общества, распределенные при его учреждении, полностью оплачены.
- 4.4. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или выпуска дополнительных акций. Увеличение уставного капитала Общества допускается после полной его оплаты.
- 4.5. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций принимается Общим собранием акционеров.
- 4.6. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.
- Увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества.
- Сумма, на которую увеличивается уставный капитал за счет имущества Общества, не должна превышать разницу между стоимостью чистых активов Общества и суммой уставного капитала Общества.
- 4.7. Оплата дополнительных акций может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Форма оплаты дополнительных акций определяется решением об их размещении.
- 4.8. Общество не вправе проводить размещение акций и эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции, посредством открытой подписки или иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.
- 4.9. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», обязано уменьшить свой уставный капитал.
- Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости

акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения части акций.

Общество не вправе уменьшить свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» на дату представления документа для государственной регистрации соответствующих изменений в Уставе Общества, а в случаях, если в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, — на дату государственной регистрации Общества.

4.10. Решение об уменьшении уставного капитала Общества принимается Общим собранием акционеров.

4.11. Уменьшение уставного капитала Общества производится в порядке, установленном федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

4.12. Акционеры пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения другому лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них.

4.13. Если акционеры не использовали свое преимущественное право на приобретение акций, преимущественное право на приобретение акций получает Общество.

4.14. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно извести об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Извещение акционеров Общества осуществляется через Общество. Извещение акционера Общества осуществляется за счет акционера, намеренного продать свои акции.

Если другие акционеры не воспользовались своим преимущественным правом на приобретение акций в течение тридцати календарных дней после направления им соответствующего извещения, акционер, желающий реализовать свои акции, должен направить соответствующее предложение Обществу. Если в течение тридцати календарных дней после этого Общество не воспользуется своим преимущественным правом, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые были сообщены акционерам и Обществу.

Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

4.15. При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер Общества и (или) Общество вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер или Общество узнали либо должны были узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

4.16. Реестр акционеров в соответствии с законодательством ведет независимая организация, исполняющая предусмотренную законом лицензию, определяемая решением Совета директоров Общества (независимый регистратор).

СТАТЬЯ 5

АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА, ИХ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Акционерами Общества могут быть любые юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Акционеры не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

5.2. Акционеры несут право:

5.2.1. Получать причитающуюся им часть распределяемой прибыли (дивидендов) от деятельности Общества в порядке, установленном настоящим Уставом. Акционеры, не полностью оплатившие акции, получают дивиденды пропорционально стоимости оплаченной доли акций.

5.2.2. Получать информацию, касающуюся деятельности Общества в порядке и объемах, установленных Обществом.

5.2.3. Получать часть имущества или других активов Общества, распределенных в случае ликвидации Общества, пропорционально количеству акций, которыми они владеют.

5.2.4. Участвовать и управлять Обществом в соответствии с настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

5.2.5. Участвовать в Общих собраниях акционеров лично или через полномочного представителя.



5.2.6. Вносить предложения для рассмотрения Общим собранием акционеров в порядке, установленном настоящим Уставом, иными локальными актами Общества, а также законодательством Российской Федерации.

5.2.7. В целях финансирования и поддержания деятельности Общества в любое время по основанию договора с Обществом в соответствии с федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» вносить в имущество Общества безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Общества и не изменяют номинальную стоимость акций.

5.2.8. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.9. Обжаловать решения органов Общества.

5.2.10. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Акционеры обязаны:

5.3.1. Соблюдать конфиденциальность информации о деятельности Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.2. Уведомлять Общество о любых изменениях адресов, паспортных данных.

5.3.2. Участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений.

5.3.3. Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу.

5.3.4. Не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество.

5.3.5. Оплатить приобретаемые им акции в порядке и в сроки, установленные настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.6. Соблюдать требования Устава и выполнять решения органов управления Общества, принятые в рамках их компетенции.

5.3.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.3.8. Акционеры на основании договора с Обществом имеют право в целях финансирования и поддержания деятельности Общества в любое время вносить в имущество Общества безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Общества и не изменяют номинальную стоимость акций (далее - вклады в имущество общества).

Вносимое акционерами в качестве вклада имущество должно относиться к видам, указанным в п. 1 ст. 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3.9. Принимать разумные меры по заблаговременному уведомлению других акционеров Общества о намерении обратиться с требованиями о возмещении причиненных Обществу убытков либо признания сделки корпорации недействительной или применения последствий недействительности сделки в суд, а также предоставлять им иную информацию, имеющую отношение к делу.

К договорам, на основании которых вносятся вклады в имущество общества, не применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре дарения.

СТАТЬЯ 6

ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА

6.1. Общество вправе создавать представительства и филиалы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.2. Представительством является обособленное подразделение Общества, расположенное вне места его нахождения, представляющее интересы Общества и осуществляющее их защиту.

6.3. Филиалом является обособленное подразделение Общества, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в том числе функции представительства.

6.4. Представительства и филиалы не являются юридическими лицами. Они наделяются имуществом Общества и действуют на основании положений, утвержденных Обществом.

6.5. Руководители представительств и филиалов назначаются Обществом и действуют на основании его доверенности.

6.6. Создание Обществом филиалов и открытию представительств за пределами территории Российской Федерации осуществляются также в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

6.7. Общество вправе иметь дочерние хозяйственные общества с правами юридического лица на



территории Российской Федерации, созданные в соответствии с Федеральным законом от 26.12.95 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными федеральными законами, а за пределами территории Российской Федерации - в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочерних обществ, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

СТАТЬЯ 7

ИМУЩЕСТВО, ПРИБЫЛЬ И ФОНДЫ ОБЩЕСТВА

7.1. В Обществе создается резервный фонд в размере 10 % от уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере не менее 5 % от чистой прибыли до достижения установленного размера.

7.2. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

7.3. Имущество Общества составляют основные средства, оборотные средства, иные материальные и нематериальные активы, ценные бумаги и любое другое имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. Имущество Общества образуется за счет:

- 1) имущества, внесенного в уставный капитал Общества;
- 2) доходов от оказания услуг, выполнения работ и реализации продукции, а также от осуществления Обществом других видов деятельности;
- 3) иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

7.5. Чистая прибыль Общества поступает в его распоряжение и распределяется в соответствии с решением Общего собрания акционеров.

СТАТЬЯ 8

УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА. ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА

8.1. Общество имеет самостоятельный баланс.

8.2. Баланс, отчеты о прибыли и убытках (счета прибыли и убытков) Общества составляются и рубл.х.

8.3. Баланс, отчеты о прибыли и убытках (счета прибыли и убытков), а также иные финансовые и статистические отчетные документы составляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. Первый отчетный год Общества начнется с даты его государственной регистрации и завершится 31 декабря года государственной регистрации Общества. Последующие отчетные годы считаются календарными годами.

8.5. Общество осуществляет учет результатов своей деятельности, ведет оперативный, бухгалтерский, налоговый и статистический учет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчетственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и и средства массовой информации, несет Генеральный директор Общества в соответствии с федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8.6. Общество обязано хранить следующие документы:

- 1) Договор о создании Общества;
- 2) Устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в Устав Общества, зарегистрированные в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;
- 3) документы, подтверждающие права Общества на имущество, входящее на его баланс;
- 4) внутренние документы Общества;
- 5) положения о филиалах и представительствах Общества;
- 6) годовые отчеты;
- 7) документы бухгалтерского учета;
- 8) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 9) протоколы Общих собраний акционеров;



10) бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в Общем собрании акционеров;

11) отчеты оценщиков;

12) списки аффилированных лиц Общества;

13) списки лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, и лиц, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерными своими права в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

14) проспекты ценных бумаг, ежеквартальные отчеты эмитента и иные документы, содержание информации, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и другими федеральными законами;

15) уведомления о заключении акционерных соглашений, направленные Обществу, а также списки лиц, заключивших такие соглашения;

16) судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;

17) информацию о направлении сообщений, предусмотренных п. 7.10 настоящего Устава, в течение пяти лет с даты проведения соответствующего Общего собрания акционеров;

18) иные документы, предусмотренные федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», законодательством Российской Федерации и внутренними документами Общества.

Общество хранит указанные документы по месту нахождения его исполнительных органов в порядке и в течение сроков, которые установлены Банком России.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Общество обеспечивает передачу указанных документов на государственное хранение.

8.7. Общество обязано обеспечить раскрытие информации, предусмотренной федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами.

8.8. Организация документооборота в Обществе осуществляется в порядке, установленном Генеральным директором Общества.

СТАТЬЯ 9

УПРАВЛЕНИЕ В ОБЩЕСТВЕ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

9.1. В Обществе созданы органы управления и контроля.

9.1.1. Органы управления Общества:

- общее собрание акционеров;

- совет директоров;

- генеральный директор.

9.2. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

К компетенции Общего собрания акционеров относятся:

1) внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;

2) определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;

3) принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества другому хозяйственному обществу (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);

4) утверждение такой управляющей организации или такого управляющего и условий договора с такой управляющей организацией или с таким управляющим;

5) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;

6) принятие решений о создании Обществом других юридических лиц;



7) принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединенных коммерческих организациях;

8) принятие решений о реорганизации Общества;

9) принятие решений о ликвидации Общества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10) избрание членов Ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;

11) утверждение аудитора Общества;

12) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;

13) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

14) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;

15) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;

16) определение порядка ведения Общего собрания акционеров;

17) избрание членов Счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

18) дробление и консолидация акций;

19) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона "Об акционерных обществах";

20) принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных ст. 79 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

21) приобретение Обществом размещенных акций в целях сокращения их общего количества;

22) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;

23) принятие решения о проверке финансово-хозяйственной деятельности Общества;

24) принятие решения о возмещении расходов на подготовку и проведение внеочередного Общего собрания акционеров за счет средств Общества;

25) принятие решения о выплате вознаграждения и (или) компенсации расходов, связанных с исполнением членами Совета директоров (Наблюдательного совета), членами Ревизионной комиссии Общества своих обязанностей;

26) решение иных вопросов, предусмотренных Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом "Об акционерных обществах".

9.3. Вопросы, отнесенные настоящим Уставом к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества, за исключением вопросов, предусмотренных федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

9.4. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров — владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения настоящим Уставом и федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» не установлено иное.

Решение по вопросам, указанным в подпунктах 3, 4, 7, 8, 13, 18-22 пункта 9.2 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров только по предложению Совета директоров Общества.

Решение по вопросам, указанным в подпунктах 1, 8, 9, 12, 21 пункта 9.2 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается Общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров.

9.5. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной (50% + 1 голос) голосов размещенных голосующих акций Общества.

9.6. Если повестка дня Общего собрания акционеров включает вопросы, голосование по которым осуществляется разным составом голосующих, определение кворума для принятия решения по этим вопросам осуществляется отдельно. При этом отсутствие кворума для принятия решения по вопросам, голосование по которым осуществляется одним составом голосующих, не препятствует принятию решения по вопросам, голосование по которым осуществляется другим составом голосующих, для принятия которого кворум имеется.



9.7. При проведении повторного Общего собрания акционеров менее чем через 40 дней после состоявшегося Общего собрания акционеров лица, имеющие право на участие в таком Общем собрании акционеров, определяются (фиксируются) на дату, на которую определялись (фиксируются) лица, имеющие право на участие в состоявшемся Общем собрании акционеров.

9.8. Голосование на Общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна голосующая акция общества — один голос», за исключением проведения кумулятивного голосования в случае, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах».

9.9. Голосование по вопросам повестки для Общего собрания акционеров, в том числе голосование по вопросам повестки для Общего собрания акционеров, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется бюллетенями для голосования. К голосованию бюллетенями приравнивается получение регистратором Общества сообщений о волеизъявлении лиц, которые имеют право на участие в Общем собрании акционеров, не зарегистрированы в Реестре акционеров Общества и в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о ценных бумагах даны лицам, осуществляющим учет их прав на акции, указания (инструкции) о голосовании.

9.10. При проведении Общего собрания акционеров, в том числе в форме заочного голосования, бюллетень для голосования должен быть направлен простым почтовым отправлением или вручен под подпись каждому лицу, зарегистрированному в Реестре акционеров Общества и имеющему право на участие в Общем собрании акционеров, не позднее чем за 20 дней до проведения Общего собрания акционеров.

9.11. При проведении Общего собрания акционеров, за исключением Общего собрания акционеров, проводимого в форме заочного голосования, лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, или их представители вправе зарегистрироваться для участия в таком собрании либо направить заверенные бюллетени в Общество.

9.12. В бюллетене для голосования должны быть указаны: — полное фирменное наименование Общества и место его нахождения; форма проведения Общего собрания акционеров (собрание или заочное голосование); — дата, место, время проведения Общего собрания акционеров или в случае проведения Общего собрания акционеров в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней для голосования; — формулировки решений по каждому вопросу (дня каждого кандидата), голосование по которому осуществляется данным бюллетенем; — варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался», упомянутое о том, что бюллетень для голосования должен быть подписан лицом, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, или его представителем. В случае осуществления кумулятивного голосования бюллетень для голосования должен содержать указание на это и разъяснение существа кумулятивного голосования.

9.13. Общество ежегодно, не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года, проводит годовое Общее собрание акционеров.

9.14. Проводимые помимо годового Общего собрания акционеров являются внеочередными.

9.15. Внеочередное Общее собрание проводится по решению Совета директоров Общества на основании:

- его собственной инициативы;
- требования Ревизионной комиссии Общества;
- требования аудитора Общества;
- требования акционеров (акционера) Общества, являющихся владельцами не менее 10 % голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

9.16. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества в сроки, предусмотренные статьей 51 Федерального закона «Об акционерных обществах».

9.17. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 20 дней до даты его проведения, если иные сроки не указаны в Федеральном законе «Об акционерных обществах».

В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания акционеров направляется каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, заказным письмом или вручается каждому из указанных лиц под подпись.

9.18. Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку для годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров Общества, Ревизионную комиссию и Счетную комиссию общества, число которых не может превышать количественный состав



соответствующего органа, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа.

Также предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года.

9.19. В случае если предлагаемая повестка для внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 % голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров Общества, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров Общества.

Также предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров.

9.20. Помимо вопросов, предложенных акционерами для включения в повестку для Общего собрания акционеров, а также в случае отсутствия таких предложений или отсутствия или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования соответствующего органа, Совет директоров Общества вправе включать в повестку для Общего собрания акционеров вопросы или кандидатов в список кандидатов по своему усмотрению.

9.21. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, являющиеся в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

9.22. Если повестка для Общего собрания акционеров включает вопросы, голосование по которым осуществляется разным составом голосующих, определение кворума для принятия решения по этим вопросам осуществляется отдельно. При этом отсутствие кворума для принятия решения по вопросам, голосование по которым осуществляется одним составом голосующих, не препятствует принятию решения по вопросам, голосование по которым осуществляется другим составом голосующих, для принятия которого кворум имеется.

9.23. Право на участие в Общем собрании акционеров может осуществляться акционером как лично, так и через своего представителя.

9.24. Протокол Общего собрания акционеров ведет Секретарь, который избирается Общим собранием акционеров сроком на [значенье] год/лет.

9.25. Протокол Общего собрания акционеров составляется не позднее 3 рабочих дней после закрытия Общего собрания акционеров в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на Общем собрании акционеров и Секретарем Общего собрания акционеров.

Статья 10

Совет директоров общества

10.1. Совет директоров Общества является органом управления Общества, осуществляющим общее руководство деятельностью Общества (за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров), контролирующим деятельность исполнительных органов Общества и выполняющим иные функции, возложенные на него законом или настоящим Уставом.

Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

10.2. Членом Совета директоров Общества может быть только физическое лицо. Член Совета директоров Общества может не быть акционером Общества.

10.3. Лица, избранные в состав Совета директоров Общества, могут переизбираться неограниченное число раз.

10.4. По решению Общего собрания акционеров полномочия всех членов Совета директоров Общества могут быть прекращены досрочно.

10.5. Количественный состав Совета директоров Общества определяется решением общего собрания акционеров.

10.6. Председатель Совета директоров Общества избирается членами Совета директоров Общества из их числа. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, не может быть одновременно Председателем Совета директоров Общества.

10.7. Председатель Совета директоров Общества организует его работу, созывает заседания Совета директоров Общества и председательствует на них, организует на заседаниях ведение протокола, председательствует на Общем собрании акционеров.

10.8. Заседания Совета директоров Общества созывается Председателем Совета директоров Общества по его собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, Ревизионной комиссии Общества или аудитора Общества, исполнительного органа Общества.



10.9. Кворум для проведения заседания Совета директоров Общества - присутствие не менее половины от числа избранных членом Совета директоров Общества.

10.10. При определении наличия кворума и результатов голосования учитывается письменное мнение члена Совета директоров Общества, отсутствующего на заседании Совета директоров Общества, по вопросам повестки дня.

10.11. Решения Совета директоров могут быть приняты без проведения заседания путем проведения заочного голосования.

10.12. Решения на заседании Совета директоров Общества принимаются большинством голосов членом Совета директоров Общества, если Федеральным законом "Об акционерных обществах" или настоящим Уставом не предусмотрено иное. При решении вопросов на заседании Совета директоров Общества каждый член Совета директоров Общества обладает одним голосом.

10.13. При принятии Советом директоров Общества решений в случае равенства голосов членом Совета директоров Общества Председатель Совета директоров имеет право решающего голоса.

10.14. Протокол заседания Совета директоров Общества составляется не позднее трех дней после его проведения и подписывается председательствующим на заседании, который несет ответственность за правильность его составления.

10.15. К компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- 2) состав годового и высочередного общих собраний акционеров;
- 3) утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;
- 4) определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- 5) определение формы проведения Общего собрания акционеров (собрание или заочное голосование);
- 6) определение даты, места, времени проведения Общего собрания акционеров;
- 7) определение почтового адреса, по которому могут направляться заполненные акционерами бюллетени и в случае, предусмотренном пунктом 3 статьи 60 Федерального закона "Об акционерных обществах";
- 8) определение даты окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные акционерами бюллетени (в случае заочного голосования);
- 9) определение порядка сообщения акционерам о проведении Общего собрания акционеров;
- 10) определение перечня информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению Общего собрания акционеров, и порядка ее предоставления;
- 11) предварительное утверждение годового отчета Общества;
- 12) утверждение формы и текста бюллетеней для голосования;
- 13) размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, за исключением акций;
- 14) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг;
- 15) приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, не связанных с уменьшением уставного капитала Общества;
- 16) рекомендации по размеру выплачиваемых членам Ревизионной комиссии Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудитора;
- 17) рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;
- 18) использование резервного фонда и иных фондов Общества;
- 19) утверждение внутренних документов Общества, регулирующих корпоративные отношения, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания акционеров;
- 20) создание филиалов и открытие представительств Общества;
- 21) принятие решений об одобрении крупных сделок, предметом которых является имущество, стоимость которого составляет от 25 % до 50 % балансовой стоимости активов Общества. Решение по данному вопросу принимается единогласно всеми членами Совета директоров Общества;
- 22) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона "Об акционерных обществах". Решение по данному вопросу принимается большинством голосов членом Совета директоров (Наблюдательного совета), не заинтересованных в совершении сделки;



23) утверждение Регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;

24) разрешение сомнений лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Общества, в органах управления других организаций;

25) утверждение решения о выпуске ценных бумаг, проспекта ценных бумаг Общества и отчета об итогах выпуска ценных бумаг;

26) принятие решений об участии и о прекращении участия Общества в других организациях, за исключением организаций, решение об участии в которых принимает Общее собрание акционеров в соответствии с подпунктом 7 пункта 9.2 настоящего Устава;

27) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса о реорганизации Общества;

28) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

29) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса о дроблении и консолидации акций;

30) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

31) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса об одобрении крупных сделок;

32) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса о приобретении Обществом размещенных акций;

33) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

34) вынесение на решение Общего собрания акционеров вопроса об утверждении внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;

35) об образовании временного единоличного исполнительного органа Общества и о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий единоличного исполнительного органа Общества или управляющей организации (управляющего) и об образовании нового исполнительного органа Общества или о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации (управляющему). Решения по данному вопросу принимаются большинством в 3/4 голосов членом Совета директоров Общества;

36) иные вопросы, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об акционерных обществах" и настоящим Уставом.

10.16. Вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров Общества, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

10.17. Члены Совета директоров Общества имеют право получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с ее бухгалтерской и иной документацией, требовать возмещения причиненных Обществу убытков (статья 53.1 Гражданского кодекса РФ), оспаривать совершенные Обществом сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 Гражданского кодекса РФ или Федеральным законом "Об акционерных обществах", и требовать применения последствий их недействительности, а также требовать применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества в порядке, установленном пунктом 2 статьи 65.2 Гражданского кодекса РФ.

СТАТЬЯ 11

ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ОБЩЕСТВА

11.1. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. Генеральный директор Общества назначается на должность и освобождается от должности Советом директоров Общества.

Срок полномочий Генерального директора Общества составляет 5 (пять) лет.

Генеральный директор Общества может назначаться неограниченное количество раз.

11.2. Генеральный директор Общества в своей деятельности подотчетен Общему собранию акционеров и Совету директоров Общества.

11.3. Генеральный директор Общества осуществляет руководство текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества по вопросам, отнесенным законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом к компетенции единоличного исполнительного органа Общества.



- 9.4. Генеральный директор Общества:
- 1) организует выполнение решений Общего собрания акционеров;
 - 2) имеет право первой подписи финансовых документов;
 - 3) распоряжается имуществом Общества для обеспечения его текущей деятельности в пределах, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;
 - 4) представляет интересы Общества как в Российской Федерации, так и за ее пределами;
 - 5) утверждает положения о подразделениях аппарата управления Общества;
 - 6) утверждает штатное расписание, принимает и увольняет работников аппарата управления Общества, заключает с ними трудовые договоры, применяет меры поощрения и налагает на них дисциплинарные взыскания;
 - 7) согласовывает штатные расписания филиалов и представительств Общества, назначает на должности и освобождает от должности их руководителей, заключает и расторгает с ними трудовые договоры, устанавливает им размеры денежного содержания и компенсаций, применяет к ним меры поощрения и налагает на них дисциплинарные взыскания;
 - 8) самостоятельно совершает сделки от имени Общества, за исключением сделок, для совершения которых требуется одобрение Общего собрания акционеров или Совета директоров, а также иных случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации;
 - 9) льфдет доверенности от имени Общества, а также отзывает их;
 - 10) открывает и закрывает в утржденных банках счета Общества;
 - 11) организует ведение бухгалтерского, налогового, статистического и оперативного учета и составление отчетности Общества;
 - 12) издает приказы и дает указания, утверждает в пределах своей компетенции технические, технологические и иные нормативные документы, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
 - 13) руководит разработкой и представлением проекта годового отчета и годового баланса;
 - 14) организует получение сертификатов, лицензий и иных специальных разрешений для обеспечения деятельности Общества;
 - 15) организует защиту конфиденциальной информации Общества;
 - 16) представляет интересы Общества в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах и осуществляет соответствующие полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
 - 18) выполняет другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его текущей деятельности, за исключением вопросов, решение которых законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом отнесено к компетенции Общего собрания акционеров Общества.

Статья 12

КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

- 12.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества (внутренний аудит) осуществляется Ревизионной комиссией Общества.
- 12.2. Ревизионная комиссия Общества избирается на годовом общем собрании акционеров сроком на один год в составе, определяемом решением общего собрания акционеров.
- 12.3. Члены Ревизионной комиссии Общества не могут одновременно являться членами Совета директоров Общества, а также занимать иные должности в органах управления Общества.
- 12.4. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Ревизионной комиссии Общества, решению Общего собрания акционеров, Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего и совокупности не менее чем 10% голосующих акций Общества.
- 12.5. По требованию Ревизионной комиссии Общества лица, занимающие должности в органах управления Общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Общества в течение 10 дней со дня предъявления письменного требования.
- 12.6 Ревизионная комиссия Общества вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров.
- 12.7. Для проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Общее собрание акционеров может назначить Аудитора (гражданина или аудиторская организация).



- 13.8. Аудитор общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности общества и содействию с правовыми актами Российской Федерации на основании заключенного с ним договора. Размер оплаты услуг Аудитора утверждается Общим собранием акционеров общества.
- 13.9. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизионная комиссия Общества или Аудитор составляют заключение.

СТАТЬЯ 14 РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

- 14.1. Общество может быть добровольно реорганизовано в порядке, предусмотренном федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
- Другие основания и порядок реорганизации Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.
- 14.2. Реорганизация Общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделенция и преобразования.
- 14.3. Формирование имущества общества, создаваемых в результате реорганизации, осуществляется только за счет имущества реорганизуемых обществ.
- 14.4. Общество считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.
- При реорганизации Общества в форме присоединения к нему другого общества первое из них считается реорганизованным с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединяемого общества.
- 14.5. Государственная регистрация вновь возникших в результате реорганизации общества и внесения записи о прекращении деятельности реорганизованного общества осуществляется в порядке, установленном федеральными законами.
- 14.6. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и настоящего Устава. Общество может быть ликвидировано по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 14.7. Ликвидация Общества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.
- 14.8. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество — прекратившим существование с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.



Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2022 г.

Организация	Акционерное общество "Новые технологии в строительстве"	по ОКПО	13510790
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8602066814
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / смешанная российская собственность	по ОКФС / ОКФС	12267 / 49
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	628404, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра во, Сургут г, Демостроителей ул, д. № 17, пом. 27		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	8 546	10 809	9 277
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 546	10 809	9 277
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	878	1 593	5 024
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 000	5 600	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 347	72	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	9 230	7 265	5 024
	БАЛАНС	1600	17 776	18 074	14 301



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 480	15 480	15 480
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 847)	(1 338)	(11 821)
	Итого по разделу III	1300	12 633	14 142	3 659
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	5 143	3 932	10 843
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 143	3 932	10 843
	БАЛАНС	1700	17 776	18 074	14 301

Руководитель _____ Жуков Максим Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

7 октября 2022 г.