

УТВЕРЖДЕН
приказом Фонда государственного
имущества Луганской Народной
Республики
от 16.06.2015 № 9

Зарегистрирован в Министерстве
юстиции Луганской Народной
Республики 25.06.2015 № 126/135

**Порядок проведения оценки имущества
Луганской Народной Республики, а также имущества предприятий и
учреждений Луганской Народной Республики при передаче в аренду**
*(с изменениями, утвержденными Приказом Фонда государственного имущества Луганской
Народной Республики от 24.08.2015 года № 39 и зарегистрированными в Министерстве юстиции
Луганской Народной Республики от 28.08.2015 года № 194/203)*

*(с изменениями, утвержденными Приказом Фонда государственного имущества Луганской
Народной Республики от 17.09.2015 года № 64 и зарегистрированными в Министерстве юстиции
Луганской Народной Республики от 21.09.2015 года № 216/225)*

*(с изменениями, утвержденными Приказом Фонда государственного имущества Луганской
Народной Республики от 30.06.2016 года № 472 и зарегистрированными в Министерстве
юстиции Луганской Народной Республики от 06.07.2016 года № 314/661)*

I. Общие положения

1. Порядок проведения оценки имущества Луганской Народной Республики, а также имущества предприятий и учреждений Луганской Народной Республики при передаче в аренду (далее – Порядок) определяет процедуру проведения оценки имущества, находящегося в собственности Луганской Народной Республики, с целью его передачи в аренду.

2. Объектами оценки в соответствии с данным Порядком являются:

2.1. Целостные имущественные комплексы государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иные целостные имущественные комплексы.

2.2. Недвижимое имущество государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, казенных предприятий (здания, сооружения, нежилые помещения и иное недвижимое имущество).

2.3. Имущество, не вошедшее в уставные капиталы хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

3. В настоящем Порядке такие термины, как «нормативный правовой акт», «законодательство», «законодательство в сфере оценки имущества и имущественных прав» - понимаются, как «нормативный правовой акт», «законодательство», «законодательство в сфере оценки имущества и

имущественных прав», принятые в Луганской Народной Республике, либо применяемые на территории Луганской Народной Республики в соответствии с ч.2 ст. 86 Временным Основным Законом (Конституцией) Луганской Народной Республики.

4. Оценка имущества, имущественных прав и профессиональная оценочная деятельность регулируются Временным Основным Законом (Конституцией) Луганской Народной Республики, Положением об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Луганской Народной Республике, утвержденным приказом Фонда государственного имущества Луганской Народной Республики от 14.05.2015 г. № 4 и зарегистрированном в Министерстве юстиции от 03.06.2015 г. № 109/118, настоящим Порядком, иными законами и нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики, а также законами и нормативными правовыми актами, регулиющими правоотношения в сфере оценки имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности, применяемыми на территории Луганской Народной Республики в соответствии с ч.2 ст. 86 Временного Основного Закона (Конституции) Луганской Народной Республики.

5. Практическая деятельность по оценке имущества может осуществляться исключительно субъектами оценочной деятельности.

6. Субъектами оценочной деятельности являются зарегистрированные в установленном законодательством Луганской Народной Республики порядке субъекты хозяйствования – физические лица – предприниматели, а также юридические лица независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, в штате которых работает хотя бы один оценщик и которые получили сертификат субъекта оценочной деятельности Луганской Народной Республики.

7. Оценщиками могут быть физические лица, которые получили квалификационное свидетельство оценщика, на основании законодательства в сфере оценки имущества и имущественных прав.

8. Оценка объектов аренды проводится с целью определения рыночной стоимости таких объектов в соответствии с данным Порядком и законодательством в сфере оценки имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности, для отображения ее в договоре аренды и использования во время расчетов арендной платы.

9. Оценка объекта аренды предшествует заключению договора аренды. В случае если на момент продления срока действия договора аренды последняя оценка объекта аренды была проведена более чем три года назад, для продления договора аренды производится оценка объекта аренды, кроме случаев, когда проведение независимой оценки не предусмотрено законодательством Луганской Народной

Республики.

(пункт 9 раздела I изложен в редакции Приказа Фонда государственного имущества Луганской Народной Республики от 30.06.2016 года № 472 и зарегистрирован в Министерстве юстиции Луганской Народной Республики от 06.07.2016 года № 314/661)

10. Предусмотренные настоящим Порядком услуги по проведению оценки объектов аренды (активов, входящих в состав объекта аренды) и аудиторской проверки объекта аренды оплачивает арендатор.

11. Результаты независимой оценки являются действующими на протяжении шести месяцев от даты оценки, если другой срок не предусмотрен в отчете о независимой оценке.

12. Стандартизированная оценка – оценка, которая составляется самостоятельно органами, уполномоченными управлять имуществом с использованием стандартной методологии и стандартного набора исходных данных, по результатам которой определяется оценочная стоимость.

II. Оценка недвижимого имущества государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, казенных предприятий (здания, сооружения, нежилые помещения и иное недвижимое имущество).

1. Для целей аренды недвижимого имущества и других отдельных материальных объектов оценщиком проводится независимая оценка.

2. Оценщик проводит оценку для целей аренды в соответствии с данным Порядком и законодательством в сфере оценки имущества и имущественных прав.

3. Оценка указанного имущества проводится с применением базы, которая соответствует рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость определяется согласно требованиям законодательства в сфере оценки имущества и имущественных прав.

4. Результаты независимой оценки движимого, недвижимого имущества, других отдельных материальных объектов, объектов в нематериальной форме, оформляются отчетом об оценке имущества, который подписывается оценщиком (оценщиками), который (которые) непосредственно ее проводил (проводили), и скрепляется печатью и подписью оценщика или печатью и подписью руководителя субъекта оценочной деятельности (при проведении оценки субъектом оценочной деятельности – юридическим лицом).

5. Отчет об оценке недвижимого имущества государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, казенных предприятий (здания, сооружения, нежилые помещения и иное недвижимое имущество) для целей аренды в обязательном порядке рецензируется специалистами Фонда государственного

имущества Луганской Народной Республики, имеющими на это полномочия и квалификацию в области оценочной деятельности.

6. При наличии положительного вывода рецензента о соответствии отчета об оценке недвижимого имущества государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, казенных предприятий (здания, сооружения, нежилые помещения и иное недвижимое имущество) требованиям законодательства в сфере оценки имущества, имущественных прав, отчет можно использовать при передаче государственного имущества в аренду.

7. Проведение независимой оценки для расчета арендной платы органами государственной власти и их территориальными органами, государственными учреждениями, учреждениями при Совете Министров Луганской Народной Республики, не предусмотрено. Стоимость объектов аренды для них определяется на основании данных бухгалтерского учета. В случае если арендованное нежилое помещение является частью здания (сооружения) оценка стоимости такого помещения проводится с учетом остаточной стоимости здания (сооружения) в целом и удельного веса помещения в площади здания (сооружения). Результаты проведения стандартизированной оценки оформляются актом оценки недвижимого имущества (приложение №1), который утверждается государственными унитарными предприятиями, государственными учреждениями, органами государственной власти или хозяйственными обществами - балансодержателями. При этом, для проведения рецензирования акта оценки недвижимого имущества, балансодержатель предоставляет в Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики следующие документы в двух экземплярах: приказ предприятия, учреждения – балансодержателя о создании комиссии по оценке объекта аренды; акт оценки недвижимого имущества; ведомость расчета стоимости недвижимого и другого отдельного индивидуально определенного имущества, которое передается в аренду по состоянию на дату оценки (последнее или первое число месяца); протокол заседания комиссии, на котором рассматривались результаты оценки объекта аренды; копия выписки из статистического реестра предприятий и организаций Луганской Народной Республики; поэтажная копия технического паспорта БТИ; справка предприятия, учреждения – балансодержателя о полном наименовании объекта аренды, его площади, инвентарного номера (при наличии) и остаточной стоимости, подписанная руководителем и главным бухгалтером предприятия (в случае, если объект оценки является частью здания, (сооружения), определяется также остаточная стоимость этого здания (сооружения) и его общая площадь).

(пункт 7 раздела II изложен в редакции Приказа Фонда государственного имущества Луганской Народной Республики от 24.08.2015 года № 39 и зарегистрирован в Министерстве юстиции Луганской Народной Республики от 28.08.2015 года № 194/203)

(пункт 7 раздела II изложен в редакции Приказа Фонда государственного имущества Луганской Народной Республики от 17.09.2015 года № 64 и зарегистрирован в Министерстве юстиции Луганской Народной Республики от 21.09.2015 года № 216/225)

III. Оценка целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов.

1. Оценка целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов, которые передаются в аренду проводится комиссией по оценке, которая создается приказом Фонда государственного имущества Луганской Народной Республики. В состав комиссии по оценке имущества, передаваемого в аренду, включаются в обязательном порядке представители арендодателя и органа, уполномоченного управлять указанным имуществом.

2. При проведении оценки определяется стоимость имущества, которое:

2.1. Передается в аренду.

2.2. Предоставляется арендатору на условиях кредита.

2.3. Передается на содержание или хранение арендатору.

2.4. Выкупается арендатором.

3. Оценка целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов проводится после окончания подготовительного этапа, во время которого:

3.1. Балансодержателем целостного имущественного комплекса проводится инвентаризация имущества предприятия на определенную арендодателем дату оценки.

3.2. Комиссией по оценке, на основании предоставленных материалов инвентаризации, определяется состав имущества, которое передается в аренду (или находится в аренде — в случае проведения оценки с целью продления (возобновления) договора аренды), передается на содержание или хранение арендатору, предоставляется арендатору на условиях кредита, выкупается арендатором.

3.3. Определяется субъект оценочной деятельности для проведения независимой оценки.

4. Оценка целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов проводится в следующей последовательности:

4.1. Заключение договора на проведение независимой оценки.

4.2. Проведение независимой оценки основных средств, долгосрочных биологических активов, других необоротных материальных активов, нематериальных активов, оборотных материальных средств (запасов) в соответствии с законодательством в сфере оценки имущества, имущественных прав.

4.3. Рецензирование отчета об оценке целостного имущественного комплекса проводится специалистами Фонда государственного имущества Луганской Народной Республики, имеющими на это полномочия и квалификацию в области оценочной деятельности.

4.4. Отображение результатов независимой оценки в бухгалтерском учете предприятия (в случае проведения оценки с целью заключения договора аренды - с дальнейшим составлением передаточного баланса).

4.5. Проведение стандартизированной оценки целостного имущественного комплекса на основании данных передаточного баланса с учетом аудиторского заключения и составления акта оценки целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов, которые передаются в аренду (приложение №2) (далее – Акт оценки).

4.6. Рецензирование и утверждение Акта оценки.

5. В случае проведения оценки с целью заключения договора аренды одновременно с проведением инвентаризации осуществляется в установленном законодательством порядке аудиторская проверка состояния бухгалтерской отчетности, учета, первичных документов и другой информации относительно финансово-хозяйственной деятельности на предприятии, целостный имущественный комплекс которого или его структурного подразделения передается в аренду.

6. В случае проведения оценки с целью продолжения (возобновление) договора аренды указанная аудиторская проверка проводится относительно целостного имущественного комплекса, который находится в аренде на дату проведения оценки, и другого имущества предприятия арендатора, которое находится в собственности Луганской Народной Республики.

7. Оценка целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов осуществляется по состоянию на последнее число месяца, на которое проводится инвентаризация имущества и составляется передаточный баланс. До 15 числа месяца, следующего за датой инвентаризации, комиссии по инвентаризации подают протокол инвентаризации, передаточный баланс, утвержденные руководителем предприятия, и другие данные, необходимые для оценки имущества (указанный срок может быть продлен по решению арендодателя, но не более чем на 15 дней календарных дней).

8. Стоимость имущества, которое передается в аренду, определяется путем суммирования всех активов, которые входят в состав целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных

целостных имущественных комплексов, кроме оборотных средств и долгосрочных финансовых инвестиций.

9. Стоимость основных средств, включая другие необратимые материальные активы, объектов незавершенного строительства, неустановленного оборудования, нематериальных активов, других необоротных активов, которые передаются в аренду, должна быть приведенная в соответствие с требованиями законодательства. При этом независимая оценка основных средств и нематериальных активов, является обязательной. Результаты переоценки согласовываются органом, уполномоченным управлять имуществом, которое передается в аренду.

10. Стоимость имущества, которое предоставляется арендатору на условиях кредита, определяется путем суммирования балансовой стоимости ценных бумаг и остатка средств в кассе, на расчетных счетах в банках, дебиторской задолженности за вычетом кредиторской задолженности.

11. Если кредиторская задолженность превышает сумму остатка средств в кассе и на расчетных счетах в банках, сумму дебиторской задолженности, в кредит предоставляются лишь ценные бумаги по балансовой стоимости, а в случае их отсутствия сумма остатка средств в кассе и на расчетных счетах в банках передается арендатору для погашения кредиторской задолженности предприятия без заключения договора кредита на основании внесения соответствующего условия в договор аренды.

12. Стоимость оборотных материальных средств (запасов), которые выкупаются арендатором, определяется по результатам оценки. Из стоимости оборотных материальных активов (запасов), которые выкупаются арендатором, вычитается кредиторская задолженность, которая возникла в связи с приобретением предприятием оборотных материальных активов (запасов), в том числе работ и услуг, которые включены в себестоимость готовой продукции, и остатков незавершенного производства, и не учтена при определении суммы кредита, который предоставляется арендатору.

13. Оценка целостных имущественных комплексов государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов осуществляется в течении 45 календарных дней со дня утверждения протокола по результатам инвентаризации и завершается составлением Акта оценки.

14. В случае выявления имущества, которое не отображено в материалах инвентаризации, по требованию одной из сторон договора аренды или органа, уполномоченного управлять этим имуществом, должна быть проведена дооценка объекта аренды и внесены соответствующие изменения в Акт оценки и в соответствующие договора, заключенные с арендатором.

15. Акт оценки утверждается руководителем соответствующего органа в течении 7 календарных дней.

16. Акт оценки составляется в 3-х экземплярах и является действующим на протяжении шести месяцев от даты его утверждения.

Председатель Фонда государственного имущества
Луганской Народной Республики

А.А.Толмачев

Приложение 1
к Порядку проведения оценки имущества
Луганской Народной Республики, а также
имущества предприятий и учреждений
Луганской Народной Республики при
передаче в аренду (раздел II пункт 7)

УТВЕРЖДАЮ

(должность руководителя органа)

(подпись)

(фамилия и инициалы)

_____ 20__ г.

АКТ
оценки недвижимого имущества

(полное наименование объекта оценки, его площадь, инвентарный номер)

который находится на балансе предприятия (хозяйственного общества)

(код согласно ЕГРЮЛ и

полное наименование предприятия - юридического лица)

Комиссия, образованная согласно приказу

(должность руководителя органа, который образовал комиссию)

от _____ 20__ г. № _____, в составе: _____

(фамилия, имя и отчество, должность, место работы главы комиссии)

(фамилия, имя и отчество, должность, место работы членов комиссии)

на заседании (протокол от _____ 20__ г. № _____) рассмотрела результаты проведения
оценки по остаточной стоимости указанного государственного недвижимого имущества по
данным бухгалтерского учета и определила его остаточную стоимость на _____ 20__
года.

Комиссия подтверждает, что остаточная стоимость имущества согласно сведениям
бухгалтерского учета составляет _____ тыс. гривен.

Глава комиссии

(подпись)

(фамилия и инициалы)

Члены комиссии

(подпись)

(фамилия и инициалы)

_____ 20__ г.

Приложение 2
к Порядку проведения оценки имущества
Луганской Народной Республики, а также
имущества предприятий и учреждений
Луганской Народной Республики при
передаче в аренду (раздел III пункт 4.5)

Образец

УТВЕРЖДАЮ

М.П.

(должность руководителя органа, учреждения,
предприятия-арендодателя)

(подпись)

(фамилия и инициалы)

" ___ " _____ 20__ г.

АКТ

оценки целостных имущественных комплексов государственных унитарных
предприятий и государственных учреждений, их структурных подразделений
(филиалов, цехов, участков), иных целостных имущественных комплексов, которые
передается в аренду

(код согласно ОГРН)

(полное название целостного имущественного комплекса)

Комиссия, образованная согласно приказу

(должность руководителя органа, который образовал комиссию)

от " ___ " _____ 20__ г. № _____, в составе главы

(фамилия, имя и отчество, должность, место работы)

членов:

(фамилия, имя и отчество, должность, место работы)

на заседании (протокол от " ___ " _____ 20__ г. № _____) рассмотрела результаты
инвентаризации имущества и передаточный баланс

(полное название целостного имущественного комплекса)

по состоянию на " ___ " _____ 20__ г. и с учетом требований Методики оценки объектов

аренды определила его оценочную стоимость.

Комиссия подтверждает, что оценочная стоимость имущества согласно передающему балансу и представленным документам представляет:

	Имущество	Стоимость имущества, тыс. гривен
I. Имущество, которое передается в аренду		
1.	Основные средства, всего	
2.	Износ основных средств	
3.	Основные средства по стоимости за вычетом износа (ряд. 1 - ряд. 2)	
4.	Арендованные основные средства по стоимости за вычетом износа (ряд. 3 - ряд. 16)	
5.	Нематериальные активы, всего	
6.	Износ нематериальных активов	
7.	Нематериальные активы по стоимости за вычетом износа (ряд. 5 - ряд. 6)	
8.	Восстановительная (переоцененная) стоимость незавершенного строительства	
9.	В том числе восстановительная (переоцененная) стоимость оборудования, которое подлежит монтажу	
10.	Другие необоротные активы	
11.	Стоимость имущества, которое передается в аренду (ряд. 4 + ряд. 7 + ряд. 8 + ряд. 10)	
II. Имущество, которое передается на удержание или в хранение арендатору		
12.	Остаточная стоимость жилищного фонда	
13.	Остаточная стоимость основных средств объектов гражданской обороны	
14.	Остаточная стоимость законсервированных основных средств	
15.	Остаточная стоимость мобилизационных ресурсов (в части основных средств)	

16.	Остаточная стоимость основных средств, которые передаются на удержание арендатору (ряд. 12 + ряд. 13 + ряд. 14 + ряд. 15)	
17.	Материальные ресурсы, которыми укомплектованы объекты гражданской обороны	
18.	Мобилизационные ресурсы (в части оборотных средств)	
19.	Стоимость основных и оборотных средств, которые передаются на удержание арендатору, всего (ряд. 16 + ряд. 17 + ряд. 18)	
III. Имущество, которое передается арендатору на условиях кредита		
20.	Балансовая стоимость ценных бумаг	
21.	Денежные средства и их эквиваленты	
22.	Векселя получены	
23.	Дебиторская задолженность за вычетом резерва сомнительных долгов	
24.	Кредиторская задолженность (разделы "Пассива баланса" II + III + IV + V)	
	в том числе:	
24.1	кредиторская задолженность за товары и работы и услуги, связанные с приобретением товаров	
24.2	другая кредиторская задолженность	
25.	Стоимость имущества, которое предоставляется арендатору на условиях кредита (ряд. 20 + ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 - ряд. 24). Если ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 < ряд. 24, то ряд. 25 = ряд. 20	
IV. Имущество, которое выкупается арендатором		
26.	Производственные запасы	
27.	Незавершенное производство	
28.	Готовая продукция	
29.	Товары	
30.	Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы	
31.	Затраты будущих периодов	

32.	<p>Кредиторская задолженность, которая возникла в связи с приобретением оборотных материальных средств (запасов) (товаров и работ и услуг, связанных с приобретением товаров) и не учтенная во время определения суммы кредита, который предоставляется арендатору. Если:</p> <p>(ряд. 20 + ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 - ряд. 24) > 0, то ряд. 32 = 0;</p> <p>(ряд. 20 + ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 - ряд. 24) < 0, а за абсолютной величиной (ряд. 20 + ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 - ряд. 24) > ряд. 24.1, то ряд. 32 = ряд. 24.1;</p> <p>(ряд. 20 + ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 - ряд. 24) < 0, а за абсолютной величиной (ряд. 20 + ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 - ряд. 24) < ряд. 24.1, то ряд. 32 = (ряд. 20 + ряд. 21 + ряд. 22 + ряд. 23 - ряд. 24)</p>	
33.	<p>Стоимость имущества, которое выкупается арендатором (ряд. 26 + ряд. 27 + ряд. 28 + ряд. 29 + ряд. 30 + ряд. 31 - ряд. 32)</p>	

Глава комиссии

_____ (подпись)

_____ (фамилия и инициалы)

Члены комиссии:

