



**СОВЕТ МИНИСТРОВ
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07 февраля 2017 года № 52/17

г. Луганск

**Об утверждении методики оценки объектов,
которые передаются в концессию**

В соответствии со статьями 28, 41 Закона Луганской Народной Республики от 25.06.2014 № 14-І «О системе исполнительных органов государственной власти Луганской Народной Республики», статьей 15 Закона Луганской Народной Республики от 06.08.2015 № 56-ІІ «О концессионной деятельности», Совет Министров Луганской Народной Республики постановляет:

1. Утвердить методику оценки объектов, которые передаются в концессию (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета Министров
Луганской Народной Республики

С.И. Козлов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Совета Министров
Луганской Народной Республики
от 07 февраля 2017 года № 52/17

МЕТОДИКА

оценки объектов, которые передаются в концессию

1. Настоящая методика оценки объектов, которые передаются в концессию (далее - Методика) применяется для определения стоимости объектов, которые передаются в концессию в соответствии с Законом Луганской Народной Республики «О концессионной деятельности».

2. Объектами оценки, стоимость которых определяется в соответствии с настоящей Методикой, являются отдельные инвентарные объекты и группы инвентарных объектов, которые создают или на основе которых могут быть созданы целостные имущественные комплексы или системы целостных имущественных комплексов предприятий, их структурные подразделения (филиалы, цеха, участки), которые обеспечивают (предназначены) и достаточны для осуществления хозяйственной деятельности в соответствии с целями концессии.

3. Для определения стоимости объекта оценки проводится независимая оценка имущества в соответствии с законодательством в сфере оценки имущества и имущественных прав, и настоящей Методикой.

4. Определение стоимости объекта оценки осуществляется на этапе организационно-технической подготовки к передаче в концессию.

5. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на последнее число месяца, в котором проводится инвентаризация имущества (далее – дата оценки).

Дата оценки совпадает с датой, на которую проводится инвентаризация имущества, включаемого в состав объекта оценки.

Инвентаризация имущества, передаваемого в концессию, проводится в соответствии с законодательством в сфере оценки, в порядке, установленном для имущества, которое передается в аренду.

Председателя комиссии по инвентаризации имущества, передаваемого в концессию, назначает Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики по представлению органа, уполномоченного управлять данным имуществом.

6. Под имуществом предприятий, которые являются целостными имущественными комплексами, определенными законодательства в сфере оценки имущества (пункт 3 Национального стандарта № 1), или системой целостных имущественных комплексов, передаваемых в концессию, и подлежащих оценке, следует понимать имущество (основные средства, в том

числе незавершенное строительство, нематериальные активы), которое обеспечивает выработку соответствующей продукции (услуг) в отраслях экономики и включено в перечень имущества, включаемого в состав объекта оценки.

Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики обеспечивает составление перечней имущества, которое планируется передать в концессию, с учетом требований части 4 статьи 3 Закона Луганской Народной Республики «О концессионной деятельности».

7. Для определения стоимости объекта оценки для передачи его в концессию Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики:

определяет дату оценки (дату инвентаризации);

проводит конкурсный отбор субъектов оценочной деятельности;

согласовывает составленные по результатам инвентаризации имущества перечни имущества, которое включается и не включается в состав объекта оценки, по форме согласно приложениям 1 и 2;

осуществляет контроль за подготовкой предприятием, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находятся объекты оценки (далее – предприятие), исходных данных, необходимых для оценки, а также передаточного баланса по результатам инвентаризации;

заключает (как заказчик) договор о проведении оценки имущества с предприятием и субъектом оценочной деятельности, который стал победителем конкурсного отбора;

производит рецензирование отчета об оценке имущества;

8. Для определения стоимости объекта оценки для передачи его в концессию предприятие:

подает Фонду государственного имущества Луганской Народной Республики информацию об объекте оценки и составе его имущества для подготовки конкурсного отбора субъекта оценочной деятельности. Такая информация готовится с использованием данных бухгалтерского учета по учету количества инвентарных единиц основных средств, нематериальных активов, объектов незавершенного строительства, а также по количеству запасов (по их видам согласно классификации по счетам бухгалтерского учета) и их балансовой стоимости по состоянию на последнюю отчетную дату, а также другой информации необходимой для проведения оценки;

готовит перечни имущества, которое включается и не включается в состав объекта оценки, по форме согласно приложениям 1 и 2;

проводит инвентаризацию имущества;

обеспечивает проведение аудиторской проверки состояния бухгалтерской отчетности, учета, первичных документов и другой информации о финансово-хозяйственной деятельности предприятия, целостный имущественный комплекс которого или его структурное подразделение передается в концессию;

заключает (как плательщик) договор о проведении оценки имущества с Фондом государственного имущества Луганской Народной Республики и субъектом оценочной деятельности;

предоставляет на запрос субъекта оценочной деятельности документы и исходные данные, необходимые для проведения оценки. Сроки предоставления указанной информации могут определяться в договоре о проведении оценки имущества;

предоставляет субъекту оценочной деятельности доступ к имуществу, включенному в состав объекта оценки, для его обследования;

подает, в случае необходимости, на письменный запрос субъекта оценочной деятельности дополнительную информацию об объекте оценки или имуществе, включаемом в его состав.

Лица, которые предоставляют документы или другую информацию в качестве исходных данных для проведения оценки, несут ответственность за достоверность предоставляемых ими документов и информации в соответствии с законодательством Луганской Народной Республики.

9. Для определения стоимости объекта оценки для передачи его в концессию Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики:

проводит конкурсный отбор субъекта оценочной деятельности. Срок проведения конкурсного отбора не может превышать 30 календарных дней с даты объявления конкурса;

рецензирует отчет об оценке имущества в срок, не превышающий 14 календарных дней с даты окончания производства оценки.

10. Для определения стоимости объекта оценки для передачи его в концессию субъект оценочной деятельности:

заключает договор о проведении оценки имущества с Фондом государственного имущества Луганской Народной Республики и предприятием;

составляет и предоставляет предприятию перечень документов и формы исходных данных, необходимых для проведения оценки имущества;

проводит оценку имущества;

информирует Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики о получении от предприятия документов, необходимых для проведения оценки;

обращается в случае необходимости в адрес Фонда государственного имущества Луганской Народной Республики или предприятия относительно уточнения перечня необходимых ему документов;

составляет отчет об оценке имущества и предоставляет его Фонду государственного имущества Луганской Народной Республики;

предоставляет в Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики по результатам проведенной оценки заключение о стоимости имущества по форме согласно приложению 3.

11. Перечень имущества, включаемого в состав объекта оценки для передачи его в концессию, прилагается к договору о проведении оценки имущества и является его неотъемлемой частью.

12. В случае если при проведении оценки объекта для передачи его в концессию будет выяснено, что исходные данные являются неполными или содержат недостоверную информацию, субъект оценочной деятельности имеет право остановить проведение оценки, письменно уведомив об этом Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики и предприятие. В таком случае срок проведения оценки продлевается на период, необходимый для уточнения информации.

13. Срок проведения оценки объекта для передачи его в концессию не должен превышать 60 календарных дней с даты заключения договора о проведении оценки имущества, кроме случая, указанного в пункте 12 настоящей Методики.

14. Отчет об оценке имущества для передачи объекта оценки в концессию должен отвечать требованиям законодательства в сфере оценки имущества (Национальных стандартов) и составляться в полной форме. Перечень имущества, из которого состоит объект оценки, выходные данные, другая информация, использованные при проведении оценки, прилагаются к отчету.

15. По результатам рецензирования отчета об оценке имущества для передачи объекта оценки в концессию Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики утверждает отчет об оценке и заключение о стоимости имущества. Необходимое количество экземпляров отчета об оценке имущества и заключения о стоимости имущества, их формат указываются в договоре о проведении оценки имущества.

16. Требования к оформлению и хранению отчета об оценке имущества, заключения о стоимости имущества для передачи объекта оценки в концессию определяются в соответствии с законодательством в сфере оценки имущества (пунктами 59 и 60 Национального стандарта № 1).

17. Вывод о стоимости имущества для передачи объекта оценки в концессию является неотъемлемой частью отчета об оценке имущества, оформляется в соответствии с требованиями Законодательства в сфере оценки имущества (Национальных стандартов) и содержит сведения об определении стоимости каждого объекта, который включен в перечень имущества, включаемого в состав объекта оценки, и итоговую величину стоимости.

18. Вывод о стоимости имущества для определения размера концессионного платежа действителен в течение одного года с даты оценки.

19. Оценка имущества субъектом оценочной деятельности проводится в следующей последовательности:

заключение договора о проведении оценки имущества;

ознакомление с объектом оценки, сбор и обработка исходных данных и другой информации, необходимой для проведения оценки;

идентификация объекта оценки и связанных с ним прав, анализ возможных ограничений и предостережений, которые могут сопровождать процедуру проведения оценки и использования ее результатов;

выбор необходимых методических подходов, методов и оценочных процедур, которые наиболее полно отвечают цели оценки и выбранной базе, определенным в договоре о проведении оценки имущества, и их применение;

согласование результатов оценки, полученных с применением разных методических подходов;

составления отчета об оценке имущества и вывода о стоимости имущества на дату оценки;

доработка (актуализация) отчета об оценке имущества и вывода о стоимости имущества на новую дату (в случае необходимости).

20. В случае когда имущество, которое включается в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки не может быть отчуждено, его стоимость определяется на основе предположения о возможности его продажи на дату оценки с применением принципов, методов и процедур для определения рыночной стоимости.

21. Рыночная стоимость объекта оценки определяется с применением всех методических подходов к оценке, предусмотренных законодательством в сфере оценки имущества (Национальными стандартами), уместность применения которых для определения стоимости объекта оценки обосновывается в отчете об оценке имущества.

22. Оценка проводится на основе предположения о получении гипотетическими покупателями объекта оценки прав на пользование земельными участками, на которых расположены объекты оценки, и специальных разрешений на пользование недрами на тех же условиях, на которых соответствующие права в соответствии с законодательством на дату оценки предоставляются субъектам хозяйствования, которые получают аналогичные объекты в концессию.

При этом во время проведения оценки:

нематериальных активов как отдельных инвентарных объектов учитывается срок, в течение которого концессионер обязан переоформить все разрешительные документы;

группы объектов, каждый из которых признается целостным имущественным комплексом, учитывается срок, на который предоставляются разрешительные документы субъектам хозяйствования, получающим аналогичные объекты в концессию.

23. Расчет величины износа имущества, включаемого в состав объекта оценки, осуществляется с применением методов, предусмотренных законодательством в сфере оценки имущества (Национальными стандартами).

Метод разбивки предусматривает обоснование и определение величины каждого вида износа, имеющийся в объекте оценки, отдельно. При этом оценщиком могут использоваться следующие оценочные процедуры:

величина физического износа рассчитывается по каждому конструктивному элементу, узлу и агрегату отдельно или путем обобщенной оценки исходя из фактического физического (технического) состояния объектов в целом на дату оценки. Физический износ может определяться путем расчета необходимых расходов на устранение (создание, замену) признаков физического износа или в рамках других оценочных процедур, предусмотренных законодательством в сфере оценки имущества и имущественных прав;

величина функционального износа рассчитывается исходя из признаков объекта концессии.

Функциональный износ может определяться путем расчета необходимых расходов на устранение (создание, замену) признаков функционального износа или в рамках других оценочных процедур, предусмотренных законодательством в сфере оценки имущества и имущественных прав. Функциональный износ применяется во время проведения оценки объектов, имеющих признаки такого износа;

величина экономического износа рассчитывается в соответствии с пунктом 27 настоящей Методики путем сравнения проектной производственной мощности целостного имущественного комплекса с его фактической производственной мощностью или в рамках других оценочных процедур, предусмотренных законодательством в сфере оценки имущества и имущественных прав. В случае если применено несколько методов расчета экономического износа за окончательное принимается его минимальное значение;

коэффициент совокупного износа (пригодности) определяется как производное соответствующих коэффициентов физического, функционального и экономического износа объекта оценки.

24. Учитывая то, что объектами оценки являются отдельные инвентарные объекты и группы инвентарных объектов, оценка их стоимости производится на методических принципах оценки отдельно определенного имущества. При этом оценка отдельных инвентарных объектов или групп инвентарных объектов, стоимость которых определяется стоимостью целостного имущественного комплекса, который создан или может быть создан на их основе, проводится на методических принципах оценки целостных имущественных комплексов согласно законодательству в сфере оценки имущества (пункт 36 Национального стандарта № 3 «Оценка целостных имущественных комплексов»).

25. Основным подходом к оценке объектов в материальной и нематериальной форме, стоимость которых определяется стоимостью целостного имущественного комплекса, созданного на их основе является доходный подход, применение которого является обязательным,

26. Во время проведения оценки в составе объекта оценки может выделяться несколько групп объектов, каждый из которых может оцениваться как отдельный целостный имущественный комплекс (далее – объект признается

целостным имущественным комплексом), и активы, классифицируемые и оцениваемые как избыточное имущество. Целесообразность выделения в составе объекта оценки нескольких объектов, которые признаются целостными имущественными комплексами, и классификации отдельных объектов как избыточного имущества подлежит обоснованию в отчете об оценке имущества.

27. В случае когда стоимость объекта, признаваемого целостным имущественным комплексом, определена одной суммой в результате применения доходного или сравнительного подхода, такая стоимость подлежит обоснованному распределению между инвентарными объектами, которые включены в состав комплекса.

Распределение осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в сфере оценки имущества (пункта 33 Национального стандарта № 1) в следующем порядке:

превышение определенной во время проведения оценки стоимости объекта, признаваемого целостным имущественным комплексом, над суммарной стоимостью имущества, полученной в рамках имущественного подхода, рассматривается как отдельный нематериальный актив, подлежащий включению в перечень инвентарных объектов, составляющих объект оценки;

отрицательная разница между определенной во время проведения оценки стоимости объекта, признаваемого целостным имущественным комплексом, и суммарной стоимостью имущества, полученной в рамках имущественного подхода, рассматривается как уменьшение их стоимости, обусловленное уменьшением их экономического износа (потерей экономической выгоды в сумме превышения остаточной стоимости актива над суммой ожидаемого возмещения).

28. Сумма отрицательной разницы распределяется с соблюдением следующих принципов:

стоимость имущества, оцененного по рыночной стоимости, не корректируется;

стоимость имущества, оцененного по остаточной стоимости замещения (воспроизведения), корректируется на основании коэффициента экономического износа, но не ниже стоимости ликвидации такого имущества.

Коэффициент экономического износа определяется по формуле:

$$ЭИ = 1 - \frac{ИК - РСна - Сл}{ОСЗ}$$

где ЭИ – коэффициент экономического износа;

ИК – рыночная стоимость целостного имущественного комплекса, рассчитанная с использованием доходного подхода без учета оборотных активов рабочего капитала;

РСна, Сл – необоротные активы, оцененные по рыночной стоимости и стоимости ликвидации;

ОСЗ – остаточная стоимость замещения (воспроизведения) имущества (основных средств, в том числе незавершенного строительства, нематериальных активов), рассчитанная с использованием затратного подхода (без учета экономического износа).

Коэффициент экономического износа всех инвентарных объектов, стоимость которых в процессе распределения подлежит корректировке и превышает стоимость ликвидации, должен быть одинаковым.

Исполняющий обязанности
Министра Совета Министров
Луганской Народной Республики

Н.И. Хоршева

Приложение № 1
к методике оценки объектов,
которые передаются в концессию

Приложение к договору

от «___» _____ 20___ г.

о проведении оценки имущества между Фондом
государственного имущества Луганской
Народной Республики

(наименование предприятия в хозяйственном ведении или
оперативном управлении которого находятся объекты
оценки)

и _____
(наименование субъекта оценочной деятельности)

**Перечень
имущества, которое включается в состав объекта оценки**

Поряд- ковый номер	Инвен- тарный номер	Субсчет	Полное наименов ание имущес тва	Дата введения в эксплуатацию (приобретения)	Первоначал ьная стоимость гривень	Накопленная амортизация гривень	Остаточная стоимость гривень
1. Нематериальные активы							
Итого:							
2. Основные средства и иные необоротные материальные активы							
Итого:							
3. Незавершенные капитальные инвестиции							
Итого:							
Всего по перечню:							

(наименование должности руководителя предприятия)

(подпись)

(инициалы и фамилия)

(главный бухгалтер предприятия)

(подпись)

(инициалы и фамилия)

М.П.

Приложение № 2
к Методике оценки объектов,
которые передаются в концессию

Приложение к договору

от «___» _____ 20__ г.
о проведении оценки имущества между
Фондом государственного имущества
Луганской Народной Республики

(наименование предприятия в хозяйственном ведении
или оперативном управлении которого находятся
объекты оценки)

и _____
(наименование субъекта оценочной деятельности)

**Перечень
имущества, не включаемого в состав объекта оценки**

№ п/п	Инвентар- ный номер	Субсчет	Полное наименова- ние имущества	Дата введения в эксплуатацию (приобретения)	Первона- чальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
1. Нематериальные активы							
Итого:							
2. Основные средства и иные необоротные материальные активы							
Итого:							
3. Незавершенные капитальные инвестиции							
Итого:							
Всего по перечню:							

(наименование должности руководителя предприятия)

(подпись)

(инициалы и фамилия)

(главный бухгалтер предприятия)

(подпись)

(инициалы и фамилия)

М.П.

Приложение № 3
к Методике оценки объектов,
которые передаются в концессию

УТВЕРЖДЕНО

(Председатель Фонда государственного имущества
Луганской Народной Республики или уполномоченное им
лицо)

М.П.

**Вывод
о стоимости имущества**

Исполнитель отчета об оценке _____
(наименование субъекта оценочной деятельности)

реквизиты сертификата субъекта оценочной деятельности

и в случае наличия лицензии на проведение землеустроительных работ)

Основание проведения оценки _____
(дата и номер договора о проведении оценки имущества)

Оценщики, производившие оценку _____
(фамилия и инициалы оценщиков, дата и номер

их квалификационных свидетельств и номер документа о регистрации в

Едином государственном реестре субъектов оценочной деятельности Луганской Народной Республики)

Дата проведения оценки _____ 20__ г.

Дата подписания вывода о стоимости имущества __ ____ 20__ г.

Нормативные правовые акты, использованные во время проведения оценки

Вид стоимости, которая определялась: рыночная стоимость

Методические подходы, использованные во время проведения оценки

Использованные помещения (указаны в тексте отчета об оценке).

Ограничения относительно использования результатов оценки (при наличии)

Результаты оценки

Рыночная стоимость объекта оценки _____ гривен ____ коп.
(цифрами и словами)

В том числе по структурным
подразделениям _____

Структурное подразделение

(полное наименование)

№ п/п	Инвен- тарный номер	Субсчет	Полное наимено- вание имущества	Дата введения в эксплуатацию (приобретения)	Первона- чальная стоимость	Остаточная стоимость	Рыночная стоимость
1. Нематериальные активы							
Итого:							
2. Основные средства и иные необоротные материальные активы							
Итого:							
3. Незавершенные капитальные инвестиции							
Итого:							
Итого по структурному подразделению							

(наименование должности руководителя субъекта оценочной
деятельности)

М.П.

Оценщики

(подпись)

(инициалы и фамилия)

(подпись)

(инициалы и
фамилия)

(подпись)

(инициалы и
фамилия)

(подпись)

(инициалы и
фамилия)