



Комитет государственного имущества  
Витебского областного исполнительного комитета

**” ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ИМУЩЕСТВА“**

**Галеня Мария Алексеевна** – начальник управления экспертизы  
достоверности оценки и реформирования государственного  
имущества

тел. +375(212)-65-34-27

16 марта 2022 г.

# ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

## ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

**имущество**, находящееся в государственной собственности и закрепленное за республиканским и коммунальным ЮЛ на праве оперативного управления, хозяйственного ведения

**имущество**, переданное хозяйственным обществам и республиканским государственно-общественным объединениям по договорам безвозмездного пользования имуществом государственной собственности, переданного по иным основаниям

сделки по распоряжению которым  
осуществляются в соответствии

Указом № 169 и решениями местных Советов депутатов о порядке распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности

## устанавливает порядок определения стоимости государственного имущества в виде:

- **предприятий как имущественных комплексов;**
- **капитальных строений (зданий, сооружений), не зарегистрированных в установленном порядке зданий, сооружений (далее – здания, сооружения), изолированных помещений, машино - мест, незавершенных строительством законсервированных и незаконсервированных капитальных строений** (в том числе зданий, сооружений, изолированных помещений, незавершенных капитальных строений, состоящих на учете ВС, других войск, воинских формирований и военизированных организаций РБ), иного недвижимого имущества, в том числе находящегося в бухучете в составе краткосрочных активов, *за исключением жилых домов и жилых помещений (в том числе не завершенных строительством), зданий, изолированных помещений, относящихся к материальным историко-культурным ценностям, а также представленных в установленном порядке для придания им статуса историко-культурных ценностей;*
- **машин, оборудования, транспортных средств,** иного движимого имущества, относящегося к основным средствам, а также числящегося в составе краткосрочных активов, **иных основных средств, за исключением материальных историко-культурных ценностей либо культурных ценностей, составляющих библиотечный фонд РБ, Национальный архивный фонд РБ или включенных в Музейный фонд РБ, а также представленных в установленном порядке для придания им статуса историко-культурных ценностей;**
- **нематериальных активов, запасов, (за исключением драгоценных металлов и драгоценных камней и изделий из них), строительных материалов,** числящихся по счету 07 бухгалтерского учета «Оборудование к установке и строительные материалы»;
- **акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), закрепленных на праве оперативного управления, хозяйственного ведения за республиканскими и коммунальными ЮЛ** (далее – акции (доли в уставных фондах)).

# Оценка стоимости государственного имущества может быть

устанавливает порядок определения **ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ** государственного имущества

## НЕЗАВИСИМОЙ

закключение и отчет об оценке оформляются в соответствии с требованиями, установленными техническими нормативными правовыми актами по соответствующему виду объекта оценки.

## ВНУТРЕННЕЙ

акт о внутренней оценке оформляется в соответствии с приложениями к ТКП 52.7.01-2020

### Методы оценки

- **Индексный метод**
- **Метод балансового накопления активов** (для оценки стоимости ПИКов и акций (долей в УФ))

**!!!! Вид определяемой стоимости** объекта оценки (оценочная, рыночная или иная стоимость) **зависит** от вида сделки и **устанавливается** в соответствии с Указом № 169 или решениями местных Советов депутатов о порядке распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности.

Оценка стоимости государственного имущества проводится с **учетом результатов инвентаризации**

## Определение стоимости основных средств. Цели оценки

**Оценка стоимости** зданий, сооружений, изолированных помещений, машино–мест, машин, оборудования, транспортных средств, иного имущества, относящегося к основным средствам, а также основных средств, числящихся в составе доходных вложений в материальные активы (далее основные средства) проводится для **целей**:

**а)** отчуждения арендаторам на возмездной основе без проведения торгов (аукциона либо конкурса)

**б)** внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд негосударственного юридического лица

**в)** внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд государственного юридического лица

**г)** отчуждение на возмездной основе, на торгах, либо по конкурсу

**д)** залога (ипотеки)

**е)** отчуждения на безвозмездной основе; передачи на безвозмездной основе без перехода права собственности; передачи в безвозмездное пользование

**ж)** передачи без перехода права собственности на возмездной основе без проведения торгов (аукциона либо конкурса)

# Оценка стоимости основных средств. Дата оценки

1

Отчуждение на возмездной основе на торгах (на аукционе, либо по конкурсу) (г)

1 января текущего года

первое число месяца, следующего за месяцем принятия ОС к бухгалтерскому учету

первое число месяца, следующего за месяцем отнесения реконструкции (модернизации, реставрации), проведения иных аналогичных работ на увеличение стоимости ОС

объекты основных средств, приняты к бухгалтерскому учету после 1 января текущего года

объектов основных средств, по которым стоимость была изменена в текущем году в результате реконструкции (модернизации, реставрации), проведения иных аналогичных работ

2

иные цели а)-в), д)-ж)

первое число месяца, на которое проводится оценка

Объектов основных средств, выведенных из состава жилищного фонда

первое число месяца, следующего за месяцем гос.регистрации в качестве нежилых объектов

## Оценка стоимости основных средств. База оценки

База для проведения  
оценки стоимости  
индексным методом  
оценки

остаточная стоимость, рассчитанная по данным бухгалтерского учета и отчетности на дату оценки с учетом переоценок, проводимых в соответствии с законодательством

$$C_{оц} = C_{ост} \times K$$

- $C_{оц}$  – оценочная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.;
- $C_{ост}$  – остаточная стоимость, рассчитанная по данным бухгалтерского учета и отчетности на дату оценки в ценах на дату проведения последней переоценки или на дату принятия к бухгалтерскому учету (для объектов, принятых к бухгалтерскому учету в текущем году), руб.;
- $K$  – коэффициент пересчета.

### Коэффициент пересчета

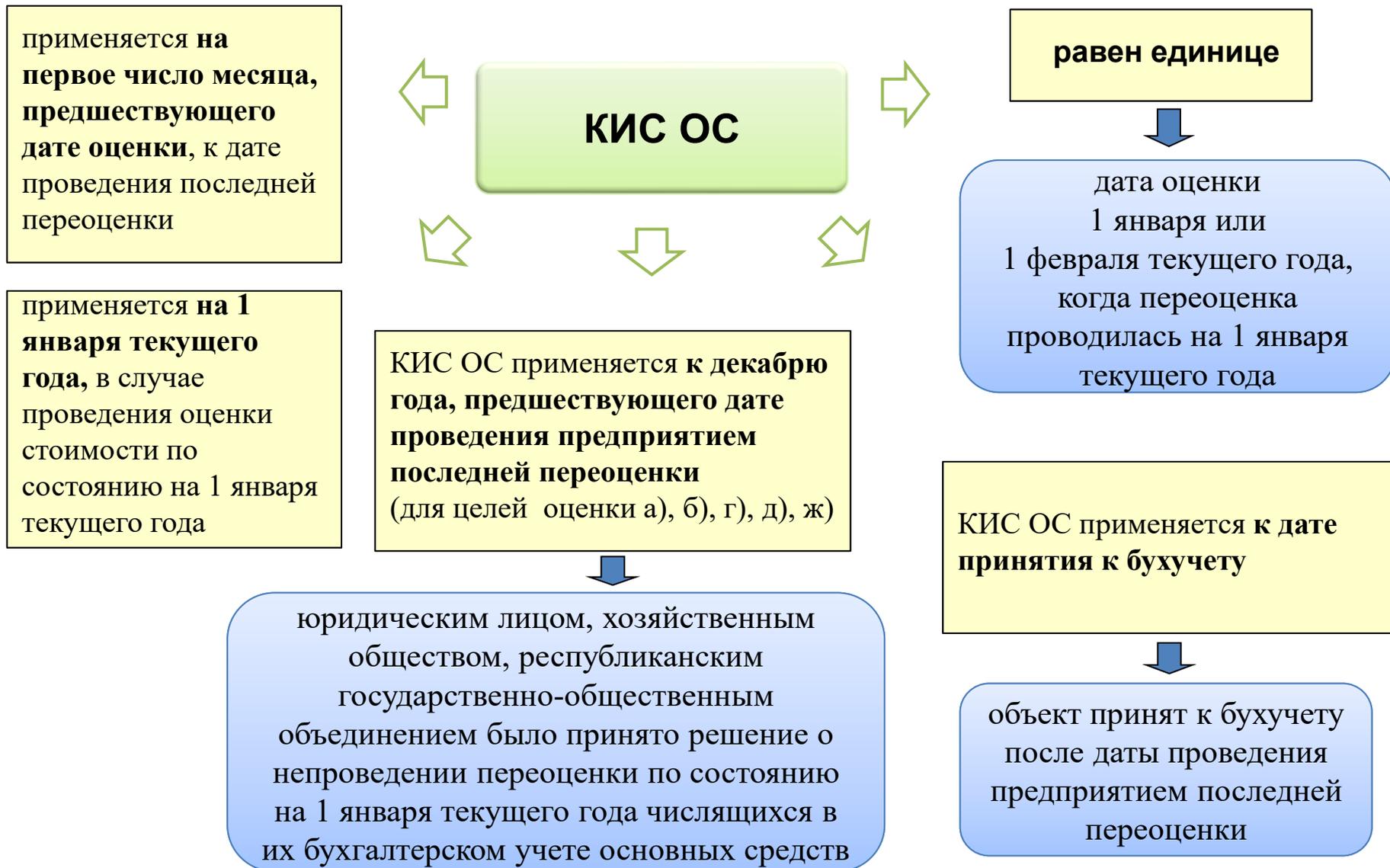
для целей оценки в), е)

равен единице

для целей оценки а), б), г), ж)

равным коэффициенту изменения стоимости видов (групп) основных средств (далее – КИСос), ежемесячно публикуемому Нацстатом РФ

# Оценка стоимости основных средств. Выбор КИС ОС



# Оценка стоимости основных средств. Выбор КИС ОС

1

**КИС ОС**

объект оценки получен безвозмездно  
в период, прошедший с даты  
последней переоценки

дате принятия к  
бухгалтерскому учету

к декабрю года,  
предшествующего дате  
последней переоценки

дате принятия к  
бухгалтерскому учету  
передающей стороной

первоначальная стоимость  
основных средств  
определена **на основании**  
**заключения об оценке**  
исполнителя оценки или  
документов,  
подтверждающих стоимость  
аналогичных основных  
средств

первоначальная стоимость  
основных средств  
принимающей стороной  
определена исходя из  
стоимости, отраженной в  
бухгалтерском учете у  
передающей стороны **с учетом**  
**последней переоценки;**

по основным средствам,  
приобретенным в период  
после последней переоценки и  
принятым к бухгалтерскому  
учету принимающей стороной  
по стоимости, отраженной в  
бухгалтерском учете у  
передающей стороны на дату  
передачи

2

объект оценки выявлен как  
излишек в период, прошедший с  
даты последней переоценки

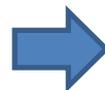
**КИС ОС применяется к дате**  
**принятия его к**  
**бухгалтерскому учету**

# Оценка стоимости основных средств. Особенности определения остаточной стоимости

для целей оценки а), б), г), д), ж)

1

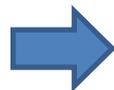
накопленная амортизация **основных средств (за исключением зданий, изолированных помещений, машино-мест, расположенных в зданиях,)** по данным бухучета на дату оценки составляет **90% и более** от их первоначальной (переоцененной) стоимости)



**остаточная стоимость** определяется в **размере 10%** от их первоначальной (переоцененной) стоимости

2

накопленная амортизация **зданий, изолированных помещений, машино-мест, расположенных в зданиях,** по данным бухучета составляет **более 50%** от их первоначальной (переоцененной) стоимости



**остаточная стоимость с учетом физического износа (в процентах)** на основании акта определения физического износа, технического паспорта, либо ведомости технических характеристик, на дату обследования зданий (в том числе в которых находятся изолированные помещения машино – места), составленного территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – акт ФИ) или протокола заседания комиссии, специально созданной юридическим лицом для этой цели.

В расчет принимаются данные с наименьшим значением износа или амортизации.

**!!!!** Акт ФИ по техпаспорту, ведомости технических характеристик действителен в течение 3 лет при условии, что с даты обследования ОС его техсостояние существенно не изменилось (не проводились работы, связанные с капремонтом, модернизацией, реконструкцией).



## ТКП 52.7.01-2020

### Оценка стоимости основных средств. Особенности определения первоначальной (переоцененной) стоимости

3

**остаточная стоимость основных средств, договор лизинга по которому прекращен, определяется с учетом переоценок проводимых предприятием, не проведенных по этим объектам основных средств за период нахождения в лизинге**

1

**для целей оценки а), б), г), д), ж) по полностью с амортизированным основным средствам их переоцененная стоимость определяется с учетом коэффициентов изменения стоимости видов (групп) основных средств, применяемых при проведении переоценки, аналогичных основных средств, имеющих остаточную стоимость**

2

**В случае наличия в зданиях, в том числе в жилых домах, реконструкции и отсутствия информации об отнесении затрат по данной реконструкции к нежилому изолированному помещению, затраты по реконструкции включаются в стоимость выделяемого нежилого изолированного помещения пропорционально строительному объему в общей сумме объемов изолированных помещений (при разной высоте этажей) или пропорционально общей площади указанных помещений (при одинаковой высоте этажей).**

3

**Переоцененная стоимость зданий, изолированных помещений, выведенных из состава жилищного фонда, на дату их вывода из состава жилищного фонда определяется с учетом коэффициентов изменения стоимости видов (групп) основных средств на дату переоценки к дате проведения последней переоценки жилищного фонда (1.01.2001) или к дате ввода в эксплуатацию жилого дома, если жилой дом был введен в эксплуатацию после 1.01.2001**

## Оценка стоимости основных средств. Особенности определения первоначальной (переоцененной) стоимости (ТКП 52.7.01-2020)

4

**Первоначальная (переоцененная) стоимость** изолированного помещения, машино – места, выделяемого из стоимости здания, может определяться исходя из стоимости этого здания

пропорционально строительному объему в общей сумме объемов изолированных помещений, машино-мест (при разной высоте этажей)

пропорционально общей площади изолированных помещений, машино-мест (при одинаковой высоте этажей)

5

**Первоначальная (переоцененная, в случае ее определения методом прямой оценки)** в стоимость нежилых изолированных помещений в зданиях, машино-мест, в том числе в жилых домах, при их выделении определяется **на дату ввода здания в эксплуатацию** или **на дату принятия здания к бухгалтерскому учету** или на дату проведения его переоценки методом прямой оценки

6

В случае необходимости **разделения** первоначальной (переоцененной, при ее определении методом прямой оценки) стоимости или **выделения из** стоимости инвентарного объекта стоимости приспособлений, принадлежностей, обособленных или сочлененных объектов, составляющих вместе с ним один инвентарный объект, такое разделение (выделение) стоимости производится **по удельному весу**, рассчитанному на основании **проектно-сметной документации** или на основании **заключений и отчетов о независимой оценки.**

# Оценка стоимости основных средств. Заключительные положения

- ✓ Оценка стоимости доли в имущественном праве на основные средства, незавершенные капитальные строения или оборудование к установке производится пропорционально размеру доли в основном средстве, незавершенном капитальном строении или оборудовании к установке в соответствии с разделами 4 и 5. Результат оценки оформляется актом о внутренней оценке стоимости имущества, по форме согласно приложению А или В.
- ✓ Для цели оценки «отчуждения на возмездной основе на торгах (аукционе либо по конкурсу)» в случае отсутствия документов, подтверждающих данные, необходимые для оценки стоимости основных средств, незавершенных капитальных строений и оборудования к установке, оценочная стоимость этого имущества приравнивается к остаточной стоимости объекта оценки, определенной в рамках затратного метода оценки для цели оценки «реализация управленческого решения» организацией, осуществляющей оценочную деятельность, на дату оценки, установленную не ранее даты заключения гражданско-правового договора на оказание услуг по проведению независимой оценки (далее – договор) и первого дня осмотра объекта оценки, в случае необходимости его проведения. Если осмотр проводился по письменному обращению заказчика оценки до заключения договора, то дата оценки не может быть ранее первого дня осмотра объекта оценки.
- ✓ Оценочная стоимость округляется до двух десятичных знаков после запятой (до 1 копейки) согласно арифметическим правилам
- ✓ Результат оценки оформляется актом о внутренней оценке стоимости основных средств согласно приложению А. Ведомость начисления амортизации согласно приложению Б, является вспомогательной для расчета оценочной стоимости.
- ✓ Если иное не предусмотрено законодательством, срок действия результата независимой и внутренней оценки, в соответствии с настоящим техническим кодексом, составляет двенадцать месяцев с даты оценки, за исключением следующих целей оценки:
  - отчуждения на возмездной основе без проведения торгов (аукциона либо конкурса) – 6 месяцев с даты оценки;
  - залога (ипотеки) – 6 месяцев с даты оценки.Проведение переоценки в период срока действия результата независимой и внутренней оценки не влечет изменения оценочной стоимости объекта оценки

**Приложение А**  
**(обязательное)**

**АКТ**  
**о внутренней оценке**

\_\_\_\_\_

(полное наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_

(цель оценки стоимости)

\_\_\_\_\_

(метод оценки)

дата оценки: \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. валюта оценки: \_\_\_\_\_

Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки, инвентарный номер по ЕГРНИ (при его наличии)	Шифр и норма амортизационных отчислений								Год и месяц приобретения/постройки		Первоначальная (балансовая, переоцененная методом прямой переоценки) стоимость или стоимость имущества в безвозмездном пользовании, указанная в договоре аренды, руб.
		до 01.01.1991/ до 01.01.2002 (для бюджета)		с 01.01.1991		по Временному республиканскому классификатору амортизируемых основных средств и нормативных сроков их службы		с 01.01.2012 (по постановлению Минэкономики от 30.09.2011 № 161)				
		шифр	норма	шифр	норма	шифр	нормативный срок/ установленный срок полезного использования	шифр	нормативный срок/ установленный срок полезного использования			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Коэффициенты переоценок, деноминации по состоянию на 01.07.1992 и т.д.	Переоцененная стоимость, 1 января 20__ г., руб.	Коэффициент дооценки ( $K_{oc}^1$ ) на ____ 20__ г.*	Переоцененная стоимость, на дату оценки	Накопленная амортизация на дату оценки		Остаточная стоимость, ____ 20__ г., руб.	Коэффициент пересчета (К) на ____ 20__ г.	Оценочная стоимость, ____ 20__ г., руб.	Примечание
				руб.	%				
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

Руководитель  
(заместитель руководителя)

М.П.

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия)

Специалист

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия)

**Примечания:**

- В графе 14 указываются даты проводимых переоценок, деноминаций и коэффициенты переоценок, которые округляются до четырех знаков после запятой.
- Коэффициент пересчета (К) при расчете оценочной стоимости указывается в виде произведения  $KIS_{oc}$  и округляется до четырех знаков после запятой.
- Указывается информация о порядке проведения переоценок по состоянию на 01.01.1998, на 01.01.2009 и порядок их отражения в бухгалтерском учете юридического лица, информация о консервации, иная информация.
- В графе 11 может быть произведена корректировка даты принятия имущества на баланс, тогда  $KIS_{oc}$  применяется к уточненной дате.
- В случае проведения одной из переоценок методом прямой оценки графа 14 заполняется после указанной переоценки.
- Данная форма аналогична для оценки стоимости оборудования к установке, и при ее оформлении для этого имущества графы 12, 16, 17, 18, 19, 20 не заполняются.
- Графа 16, 17 заполняются по объектам оценки, первоначальная (переоцененная) стоимость которых была изменена в результате реконструкции, обособленно учитываемых затрат, а также по полностью самортизированным основным средствам при определении предприятием переоцененной стоимости.
- В настоящую форму могут быть внесены изменения и дополнения, связанные с особенностями определения оценочной стоимости, установленными настоящим техническим кодексом. В графе 2 может быть указана дополнительная информация об объекте оценки, в том числе о его месторасположении.



Накопленная амортизация на 31.12.2004		См. примечание	КИС <sub>ос</sub> на 01.01.20__	Переоцененная стоимость на 01.01.20__ руб. (гр. 25 x гр. 32)	Накопленная амортизация после переоценки на 01.01.20__ руб. (гр. 33 x гр. 30 / 100)	Амортизируемая стоимость на 01.01.20__ руб. (гр. 27 x гр. 32)	Начислено амортизации за __ месяцев 20__ руб. (гр. 35 x гр. 15 / 100 / / 12 x __ месяцев)	Накопленная амортизация на дату оценки		Остаточная стоимость на __ 20__ г., руб. (гр. 33 минус гр. 37)	Примечание
сумма, руб. (гр. 26 + гр. 28)	% (гр. 29 / гр. 25) x 100							сумма, руб. (гр. 34 + гр. 36)	% (гр. 37 / гр. 33 x 100)		
29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

Руководитель  
(заместитель руководителя)

М.П.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Специалист

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Примечания:

1. В настоящую форму могут быть внесены изменения и дополнения, связанные со спецификой начисления амортизации.
2. При расчете годовой нормы амортизации используется плавающее количество знаков после запятой, на печать выводится не менее шести знаков после запятой.
3. В случае если юридическое лицо перешло на новую амортизационную политику с 01.01.2002, то в графах 12, 13, 14 и так далее указываются данные начиная с 01.01.2002.
4. Графа 31 заполняется каждый последующий год, в котором проводилась переоценка, по аналогии заполнения граф 24–30.
5. При проведении переоценки методом прямой оценки заполнение граф начинается после указанной переоценки.
6. Графы 32–38 заполняются по состоянию на текущий год.
7. Указываются сведения о неначислении амортизации, иные сведения.
8. Накопленная амортизация в процентах указывается с двумя знаками после запятой.