Об утверждении

Методических рекомендаций по определению среднерыночной стоимости государственных основных фондов в Кыргызской Республике

В целях реализации постановления Жогорку Кенеша Кыргызской Республики от 19 мая 2016 года №553-Vl «Об инвентаризации, идентификации, переоценке и учёте материальных и нематериальных активов Кыргызской Республики», распоряжения Премьер-министра Кыргызской Республики от 25 октября 2016 года №578 и в соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 сентября  
2014 года №530 «О делегировании отдельных нормотворческих полномочий Правительства Кыргызской Республики ряду государственных органов исполнительной власти» **приказываю**:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по определению среднерыночной стоимости государственных основных фондов в Кыргызской Республике (далее – Методические рекомендации).
2. Объявить Фонд по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики уполномоченным государственным органом по своду информации о среднерыночной стоимости государственных основных фондов Кыргызской Республики.
3. Всем государственным органам исполнительной власти Кыргызской Республики:
4. провести первичную предварительную переоценку для определения среднерыночной стоимости основных фондов до 1 мая 2018 года в соответствии с Методическими рекомендациями, указанными в пункте 1 настоящего приказа;
5. направить результаты предварительной переоценки в уполномоченный орган по своду информации о среднерыночной стоимости государственных основных фондов Кыргызской Республики, путём введения данных в определённые поля в соответствующих формах по видам основных фондов Межведомственной автоматизированной информационной системы «Единый реестр государственного имущества Кыргызской Республики» (далее – МАИС ЕРГИ);
6. проводить раз в три года предварительную переоценку для определения среднерыночной стоимости основных фондов и результаты вводить в МАИС ЕРГИ не позднее 1 мая года, следующего за отчётным годом;
7. возложить персональную ответственность на руководителей министерств, государственных комитетов, административных ведомств, местных государственных администраций, государственных предприятий, учреждений и организаций за качество, своевременность и достоверность результатов предварительной переоценки, за создание необходимых условий для проведения соответствующих работ.
8. Отделу документационного обеспечения и контроля исполнения Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики зарегистрировать настоящий приказ посредством внесения записи в журнал о регистрации нормативных правовых актов и в электронную базу данных в течение трёх рабочих дней со дня их принятия.
9. Пресс-службе Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики в течение трёх рабочих дней со дня регистрации опубликовать настоящий приказ на государственном и официальном языках в газете «Эркин-Тоо» и на официальных веб-сайтах Правительства Кыргызской Республики и Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики.
10. Юридическому управлению Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики:

– в течение трёх рабочих дней со дня официального опубликования направить настоящий приказ в Министерство юстиции Кыргызской Республики для государственной регистрации;

– в течение трёх рабочих дней со дня вступления в силу направить настоящий приказ в Аппарат Правительства Кыргызской Республики.

1. Настоящий приказ вступает в силу со дня официального опубликования.
2. Контроль над исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве

Кыргызской Республики Б.К. Казаков

Приложение

Методические рекомендации  
по определению среднерыночной стоимости  
государственных основных фондов в Кыргызской Республике

1. Общие положения
2. Методические рекомендации по определению среднерыночной стоимости основных фондов в Кыргызской Республике являются единым методическим пособием по предварительной переоценке государственного имущества (основных фондов) на территории Кыргызской Республики  
   (далее – Методические рекомендации).
3. Настоящие Методические рекомендации применяются для целей функционирования МАИС ЕРГИ.

Информация о среднерыночной стоимости основных фондов, определённая в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, носит информативный характер и не может быть использована при составлении финансовой и бухгалтерской отчётности, для целей страхования, налогообложения, заключения сделок.

Среднерыночная стоимость основных фондов определяется Комиссией, образованной решением государственной организации на проведение предварительной переоценки ведомственных основных фондов, осуществляемой согласно настоящим Методическим рекомендациям.

1. В настоящих Методических рекомендациях применяются следующие основные термины, понятия и их определения:

**Государственная организация** — государственный орган, учреждение с государственной формой собственности, государственное предприятие или любое другое юридическое лицо с государственной формой собственности, которое имеет в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственное имущество

**Компетентное лицо** — специалист знающий, осведомлённый, авторитетный, обладающий компетенцией и правомочностью в какой-нибудь области.

**Консультант** — лицо, дающее консультации по вопросам своей специальности.

**МАИС ЕРГИ** — межведомственная автоматизированная информационная система «Единый реестр государственного имущества», утверждённая распоряжением Правительства Кыргызской Республики  
от 18 августа 2017 года №358-р и приказом Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики от 24 февраля 2017 года №1.

**Оценщик** – физическое лицо, обладающее квалификацией, необходимой для оказания оценочных услуг в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность в Кыргызской Республике, либо юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке, занимающееся оценочной деятельностью и имеющее в штате не менее одного оценщика.

**Представитель общественности** — представитель неправительственной или иной некоммерческой организации, бизнес-сообщества, выражающий независимое объективное мнение гражданского сектора.

**Эксперт** — [специалист](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BF%D0%B5%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82), приглашаемый для выдачи квалифицированного [заключения](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) или [суждения](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) по вопросу, рассматриваемому или решаемому другими людьми, менее компетентными в этой области, то есть человек проводящий [экспертизу](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0).

1. Комиссия должна состоять из не менее 5 членов, один из которых независимый представитель общественности, осуществляющий работу на добровольных началах и безвозмездной основе. Председателем Комиссии является заместитель руководителя государственной организации, его заместителем – главный бухгалтер государственной организации. В случае если оцениваемое имущество является секретным или же информация о данном имуществе носит секретный характер, наличие независимого представителя общественности является необязательным. Комиссия вправе привлекать к работе экспертов, консультантов, оценщиков соответствующих направлений, компетентных лиц из других уполномоченных государственных органов.

Основными задачами Комиссии являются:

– определение используемых подходов и методов переоценки основных фондов с обоснованием;

– анализ полученной информации о переоценке основных фондов, включающий обзор и мониторинг их рыночной стоимости;

– подготовка выводов и/или заключений о среднерыночной стоимости переоцениваемого государственного имущества, в которых приводится обоснование принимаемого окончательного решения.

Результаты данных работ актируются и выносятся на заседание Комиссии. Решение Комиссии протоколируется в произвольной форме и утверждается руководителем государственной организации.

Результаты предварительной переоценки основных фондов направляются в уполномоченный орган по управлению государственным имуществом, путём введения данных в определённые поля в соответствующих формах по видам основных фондов в Межведомственной автоматизированной информационной системе «Единый реестр государственного имущества Кыргызской Республики» (МАИС ЕРГИ).

1. Основными фондами являются объекты, используемые неоднократно или постоянно в течение длительного периода времени, но не менее одного года, для производства товаров и оказания услуг.
2. Виды основных фондов, установленные в Системе национальных счетов 2008 (СНС 2008), приведены в Государственном классификаторе основных фондов (ГКОФ), принятом и введённом в действие постановлением Национального статистического комитета Кыргызской Республики от 1 марта 2017 года №5, с учётом гармонизации с СНС 2008.
3. В случае отсутствия достоверной информации по продажам имущества аналогичного переоцениваемому, в том числе и со сходным месторасположением, а также неразвитость, как в представляемом регионе, так и в целом по стране рынка продажи аналогичных объектов (это в первую очередь касается переоценки объектов недвижимости в части промышленной собственности, а также недвижимости находящейся в отдалённых районах, где отсутствуют аналоги) применяется затратный метод, в остальных случаях основным методом предварительной переоценки является сравнительный.
4. В случае если основные фонды исчерпали полезный срок службы, однако функционируют и находятся в удовлетворительном состоянии, Комиссией определяется предварительная стоимость. По результатам изучения цен в качестве предварительной стоимости определяется среднерыночная стоимость.
5. Основные фонды, не имеющие особую ценность, первоначальная стоимость которых не превышает 50000 сомов или же на момент предварительной переоценки Комиссией принимается решение о том, что данный объект на рынке не имеет ценности, в качестве предварительной стоимости предоставляется информация о балансовой стоимости.
6. Метод прямого сравнительного анализа
7. Метод прямого сравнительного анализа позволяет наиболее точно определить среднерыночную стоимость объекта.

Метод прямого сравнительного анализа основан на принципах:

– замещения, в соответствие с которым предполагается, что когда несколько сходных, соразмерных товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос;

– спроса и предложения. Цены устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке.

Если спрос на определённый вид товара высок, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются;

– сбалансированности. Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса на рынке. Однако, точка равновесия обычно не достижима, потому что предложение и спрос постоянно изменяются. Возможность применения этого метода основана на сборе информации о продажах, сходных с оцениваемым имуществом, и их анализе, с помощью которого могут быть получены величины корректировок для определенных факторов, влияющих на переоценку стоимости.

1. Область применения метода прямого сравнительного анализа наиболее эффективна для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым имуществом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения среднерыночной стоимости оцениваемой собственности.
2. Необходимое количество аналогов, для использования сравнительного подхода, должно быть не менее трёх.
3. При продажах больших объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна, поэтому в таких случаях метод сравнения сможет определить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.
4. Любое отличие условий продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату переоценки должно быть учтено при анализе. Существенным ограничительным фактором метода прямого сравнительного анализа является достоверность полученной информации. Расчёт должен быть подтверждён контактными телефонами продавцов аналогичных объектов, Screenshots/Print Screen интернет - страниц, вырезками или копиями печатных изданий. Собранные материалы подлежат актированию Комиссией.
5. В той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого, в цену первого вносят поправки с тем, чтобы определить, по какой цене был. бы продан сопоставимый объект, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
6. Основные этапы процедуры переоценки с использованием метода прямого сравнительного анализа:

– мониторинг и изучение соответствующего рынка, сбор информации (размещённые в сети интернет, печатных изданиях и других источниках информации) о недавних сделках, предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту переоценки. Проверка информации. Необходимо убедиться, прежде всего, в том, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствующими состоявшимся сделкам;

– запрос информации о рыночной стоимости аналогичных объектов у соответствующего уполномоченного органа в сфере регистрации и статистики;

– запрос информации о коэффициентах капитальных вложений на момент переоценки у государственного органа в сфере архитектуры и строительства;

– сравнение оцениваемого объекта с каждым из аналогичных объектов и выявление отличий по дате продажи, потребительским характеристикам, местоположению, исполнению, наличию дополнительных элементов, техническим параметрам, функциям, спецификациям, критериям, состоянию и так далее, влияющих на стоимость. Определение размеров и внесение поправок с учётом различий. Определённые поправки добавляются (в случае лучших качеств оцениваемого объекта по сравнению с аналогом) или вычитаются (в случае худших качеств оцениваемого объекта по сравнению с аналогом).

1. Перечень применяемых корректировок в ходе проведения предварительной переоценки.

– состав имущественных прав;

– время осуществления сделки;

– местоположение объекта;

– экологические условия;

– транспортные условия;

– инженерные коммуникации;

– престижность;

– архитектурно-конструктивные характеристики, параметры объекта;

– функциональная пригодность, физическое состояние;

– другие показатели, применяемые для корректировки стоимости.

1. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или к группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной переоценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы.

Корректировка - коэффициент увеличения либо уменьшения стоимости оцениваемого объекта в зависимости от факторов, влияющих на стоимость объекта, где коэффициент устанавливается Комиссией.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Оцениваемый  объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Местоположение (для земельных участков, объектов недвижимости, и др. в случае если месторасположение |  |  |  |  |
| Физическое состояние (отличном, хорошем, удовлетворительном |  |  |  |  |
| Физические параметры (размер, объем, площадь, количество и.д.) |  |  |  |  |
| Характеристика, спецификация (наличие или отсутствие улучшений, на примере недвижимого имущества, наличие коммуникаций в полном объёме или же отсутствие частичное либо полное) |  |  |  |  |
| Другие показатели, применяемые при корректировке стоимости |  |  |  |  |
| Стоимость (стоимость аналогичных объектов, товаров используемых в качестве аналога) |  |  |  |  |
| Корректировка на местоположение |  |  |  |  |
| Корректировка па состояние объекта |  |  |  |  |
| Корректировка на физические параметры |  |  |  |  |
| Корректировка на наличие улучшений, |  |  |  |  |
| Другие корректировки, применяемые при переоценке |  |  |  |  |
| Стоимость с учётом корректировки (за единицу, за кв. метр и т.д.) |  |  |  |  |
| Среднерыночная стоимость переоцениваемого объекта |  |  | | |

1. Затратный метод для основных фондов

Затратный подход основан на предположении, что приемлемой основой для определения стоимости имущества являются затраты на воссоздание или замещение с учётом совокупного износа. При определении стоимости воссоздания (замещения) имущества должны быть учтены все прямые и косвенные затраты.

1. При переоценке недвижимого имущества затратным методом и невозможности применения сравнительного метода заполняется таблица№?

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Литера | Год ввода в эксплуатацию | Общая площадь объекта  (кв.м.) | Высота объекта  (м.) | Объем  (куб.м.) | \*Стоимость 1 куб.м./кв.м. по УПВС  (сом) | \*\*Восстановительная стоимость  1 куб.м. здания  (сом) | Стоимость воссоздания объекта  (сом) | \*\*Физ.износ на дату переоценки  (%) | Сумма физ.изноаса (сом) | Переоцененная стоимость строения  (сом) | Переоцененная стоимость 1 кв.м.  (сом) | Стоимость 1сотки зем.участка  (сом) | Площадь зем.участка  (сотка) | Стоимость зем.участка  (сом) | Итоговая переоценненная  Стоимость объекта  (сом) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ИТОГО: | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

\*- Стоимость куб.м./кв.м по УПВС - Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений, имеющемуся в бюджетных организациях и учреждениях для переоценки основных фондов, утверждённому Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства.

\*\*- Восстановительная стоимость 1 куб. м. здания - Расчёт стоимости улучшений индексным методом. При определении стоимости воспроизводства оцениваемого объекта используются удельные стоимостные показатели в уровне цен 1969 года на единицу строительного объёма, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчёта этих показателей в уровень цен на дату переоценки. В качестве базисных стоимостей использованы укрупнённые показатели восстановительной стоимости (Сборники УПВС).

Индексы удельных, капитальных вложений применяются согласно данным уполномоченного государственного органа по архитектуре и строительству:

– индекс пересчёта строительных работ в ценах 1969 года к уровню цен 1984 года -1,2;

– индекс пересчёта строительных работ в ценах 1984 года к уровню цен 1991 года -1,6;

– индекс изменения объёмов капитальных вложений уполномоченного государственного органа по архитектуре и строительству применяется на дату переоценки последней обновлённой версии на оцениваемый период - индекс обновляется 1 раз в квартал;

– индекс 200 - перевод цены с рубля в сом.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ % | Переоценка физического состояния | Общая характеристика технического состояния |
| 0-20 | Хорошее | Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта. |
| 21-40 | Удовлетворительное | Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии. |
| 41-60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта. |
| 61-80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих - очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов. |
| 81-100 | Непригодное | Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100 % износе остатки элемента полностью ликвидированы. |

\*\*\***Шкала переоценки для определения физического износа**

1. Стоимость земельного участка определяется сравнительным методом.

4. Заключение

1. Проводить раз в три года предварительную переоценку для определения среднерыночной стоимости основных фондов и результаты вводить в Межведомственную автоматизированную информационную систему «Единый реестр государственного имущества Кыргызской Республики» не позднее 1 мая года, следующего за отчётным годом.