

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів
України
від 10 грудня 2003 р. N 1891

МЕТОДИКА ОЦІНКИ МАЙНА

Загальні питання

1. Ця Методика застосовується для проведення оцінки майна у таких випадках:

приватизації (корпоратизації);

створення підприємств (господарських товариств) на базі державного та комунального майна, а також майна господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна) у статутному фонді та у разі відчуження такого майна у випадках, встановлених законодавством, крім випадків відчуження майна згідно із Законом України "Про правовий режим майна Збройних Сил України";

визначення вартості внесків учасників (засновників) господарських товариств у разі, коли до статутних фондів зазначених товариств вноситься державне (комунальне) майно, майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна) у статутному фонді;

визначення вартості цілісних майнових комплексів господарських товариств, до статутних фондів яких вноситься державне (комунальне) майно;

виділення або визначення часток майна у спільному майні, в якому є державна (комунальна) частка;

застави державного та комунального майна, а також майна господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна) у статутному фонді;

повернення об'єктів приватизації у державну власність, у тому числі за рішенням суду.

Відповідно до цієї Методики проводиться оцінка об'єктів у матеріальній формі (крім земельних ділянок), об'єктів у нематеріальній формі та цілісних майнових комплексів.

2. У цій Методиці наведені нижче поняття вживаються у такому значенні:

незалежна оцінка - визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання за договором із замовником;

стандартизована оцінка - оцінка, що здійснюється самостійно державними органами приватизації (органами, уповноваженими управляти державним майном) з використанням стандартної методології та стандартного набору вихідних даних;

початкова вартість майна - вартість, з якої розпочинається продаж майна встановленими законодавством способами, що передбачають конкуренцію покупців;

переоцінена вартість активів - вартість, за якою активи відображаються в передавальному балансі підприємства, складеному на дату оцінки, у тому числі активи, що підлягали переоцінці на засадах незалежної оцінки відповідно до порядку та у випадках, передбачених цією Методикою;

дата інвентаризації - дата, на яку проводиться інвентаризація майна підприємства. Дата інвентаризації у випадках приватизації (корпоратизації) збігається з датою оцінки. При цьому датою оцінки є останнє число місяця;

дата попередньої інвентаризації необоротних активів - дата (будь-яке число місяця), на яку проводиться інвентаризація необоротних активів з метою складення їх основного переліку для проведення незалежної оцінки з метою підготовки передавального балансу. Попередня інвентаризація проводиться до дати оцінки;

невід'ємні поліпшення орендованого майна - здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращання фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості;

сукупна вартість цілісного майнового комплексу - сума вартості активів підприємства, що відображені у його передавальному балансі;

чиста вартість цілісного майнового комплексу - сукупна вартість цілісного майнового комплексу, зменшена на суму зобов'язань;

окреме індивідуально визначене майно - об'єкти у матеріальній формі (інвентарні об'єкти або групи інвентарних об'єктів та інше окреме майно), що приватизуються відповідно до Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)";

передавальний баланс підприємства - баланс підприємства, складений на дату оцінки відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку за результатами інвентаризації, в якому у випадках, визначених цією Методикою, зазначається переоцінена вартість необоротних активів.

3. Інші поняття, які використовуються у цій Методиці, вживаються у значенні, наведеному у національних стандартах оцінки майна (далі - національні стандарти), положеннях (стандартах) бухгалтерського обліку та інших нормативно-правових актах.

4. Незалежна оцінка майна проводиться відповідно до вимог національних стандартів з урахуванням положень цієї Методики та міжнародних стандартів оцінки.

5. За зверненнями правоохоронних органів оцінка майна проводиться відповідно до нормативно-правових актів, що були чинні на визначену відповідним органом дату, з використанням їх термінології.

Підготовчий етап до оцінки майна

6. Для визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється на базі державного (комунального) майна (крім об'єктів незавершеного будівництва, майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства, холдингових компаній) під час приватизації (корпоратизації), здійснюються такі роботи:

1) утворення державним органом приватизації (органом, уповноваженим управляти державним майном) інвентаризаційної комісії з урахуванням вимог пункту 12, визначення дати попередньої інвентаризації необоротних активів з метою складення їх основного переліку та дати оцінки;

2) проведення інвентаризаційною комісією попередньої інвентаризації необоротних активів та затвердження її результатів у строк, що не перевищує 15 календарних днів від дати попередньої інвентаризації, але не пізніше ніж за 10 календарних днів до дати оцінки;

3) складення інвентаризаційною комісією та затвердження державним органом приватизації (органом, уповноваженим управляти державним майном) основного переліку необоротних активів, що підлягають незалежній оцінці (перелік необоротних активів N 1), у 5-денний строк після затвердження результатів попередньої інвентаризації;

4) подання матеріалів попередньої інвентаризації (зведений акт N 1 та перелік необоротних активів N 1) державному органу приватизації у строк, що не перевищує 26 календарних днів від дати оцінки;

5) відбір державним органом приватизації на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання, який буде проводити незалежну оцінку необоротних активів, та укладення з ним договору на проведення незалежної оцінки у тритижневий строк, але не пізніше ніж за п'ять днів до дати оцінки;

6) проведення повної інвентаризації інших активів та зобов'язань, складення додаткового переліку необоротних активів за наслідками уточнення інвентаризаційною комісією результатів попередньої інвентаризації необоротних активів на дату оцінки (перелік необоротних активів N 2). Матеріали повної інвентаризації та перелік необоротних активів N 2 подаються комісії з приватизації (корпоратизації) з метою їх розгляду та схвалення у строк, що не перевищує 20 календарних днів від дати оцінки;

7) подання схвалених протокольним рішенням комісії з приватизації (корпоратизації) та затверджених керівником державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном) матеріалів повної інвентаризації (зведений акт N 2 та перелік необоротних активів N 2) державному органу приватизації у строк, що не перевищує 25 календарних днів від дати оцінки.

У разі несвоєчасного подання державному органу приватизації переліків необоротних активів підприємства та зведених актів інвентаризації майна і (або) складення їх з порушенням вимог цієї Методики зазначені документи підлягають поверненню з метою призначення нової дати оцінки;

8) подання підприємством державному органу приватизації (замовнику незалежної оцінки) в повному обсязі вихідних даних щодо необоротних активів, що підлягають незалежній оцінці, у строк, що не перевищує 15 календарних днів від дати оцінки.

7. З метою визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств, підприємств рибного господарства, під час приватизації на підготовчому етапі проводиться повна інвентаризація майна в такому порядку:

1) утворення державним органом приватизації інвентаризаційної комісії з урахуванням вимог пункту 12 та визначення дати оцінки;

- 2) проведення інвентаризаційною комісією повної інвентаризації майна в один етап та подання до комісії з приватизації її результатів;
- 3) перевірка комісією з приватизації зведеного акта інвентаризації майна та його затвердження державним органом приватизації в місячний строк від визначеної дати оцінки;
- 4) у разі прийняття рішення державним органом приватизації - проведення аудиторської перевірки з урахуванням вимог пункту 14;
- 5) підготовка підприємством відомостей згідно з додатками 11 - 14 та подання їх до комісії з приватизації у строк, що не перевищує 35 календарних днів від дати оцінки;
- 6) складення за результатами повної інвентаризації майна, з урахуванням переоцінки повністю зношених за даними бухгалтерського обліку основних засобів, передавального балансу підприємства на дату оцінки та подання його разом з аудиторським висновком комісії з приватизації у строк, що не перевищує 45 календарних днів від дати оцінки.

8. З метою визначення вартості окремого індивідуально визначеного майна, об'єктів незавершеного будівництва та цілісних майнових комплексів, що підлягають приватизації, на підготовчому етапі здійснюється:

- 1) визначення державним органом приватизації дати оцінки та утворення інвентаризаційної комісії з урахуванням вимог пункту 12;
- 2) проведення інвентаризаційною комісією інвентаризації майна в один етап у строк, що не перевищує 15 календарних днів від дати інвентаризації;
- 3) для об'єктів незавершеного будівництва - проведення обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта;
- 4) відбір державним органом приватизації на конкурсних засадах суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання, який буде проводити незалежну оцінку у разі прийняття рішення про її проведення, та укладення з ним договору на проведення оцінки майна у строк, що не перевищує 20 календарних днів від дати інвентаризації;
- 5) складення і подання підприємством (балансоутримувачем) до державного органу приватизації зведеного акта інвентаризації та передавального балансу за результатами інвентаризації на дату оцінки (щодо цілісних майнових комплексів), у разі прийняття відповідного рішення державним органом приватизації - разом з висновками аудиторської перевірки фінансової звітності; акта обстеження будівельного майданчика згідно з додатком 8, інвентаризаційних описів згідно з додатками 9 і 10;
- 6) затвердження державним органом приватизації зведеного акта інвентаризації майна у строк, що не перевищує 20 календарних днів від дати оцінки;
- 7) підготовка та затвердження державним органом приватизації переліку майна, вартість якого вилучається з вартості цілісного майнового комплексу, у строк, що не перевищує 25 календарних днів від дати оцінки;
- 8) подання підприємством (балансоутримувачем) державному органу приватизації (замовнику незалежної оцінки) вихідних даних щодо індивідуально визначеного майна, цілісного майнового комплексу підприємства, необоротних активів, що приватизуються в складі цілісного майнового комплексу, у строк, що не перевищує 25 календарних днів від дати оцінки.

9. Щодо об'єктів у матеріальній формі, об'єктів у нематеріальній формі, часток (паїв, акцій), які належать підприємству (господарському товариству) з державною часткою (часткою комунального майна) у статутному фонді, та цілісних майнових комплексів, що відчужуються або передаються в заставу відповідно до законодавства, підготовчий етап передбачає:

1) відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання та укладення з ним договору на проведення оцінки майна;

2) надання замовником оцінки вихідних даних, необхідних для проведення оцінки суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання відповідно до умов договору з ним.

10. Щодо часток (паїв, акцій) господарського товариства, що приватизуються, підготовчий етап передбачає:

визначення державним органом приватизації дати оцінки та утворення інвентаризаційної комісії у складі представників господарського товариства;

проведення інвентаризації на дату оцінки у строк, що не перевищує 25 календарних днів від дати оцінки (для господарських товариств, розмір державної частки в яких становить не менше ніж 25 відсотків). В інших випадках та у разі проведення оцінки часток (паїв, акцій) господарських товариств, розташованих за кордоном, використовуються результати останньої повної інвентаризації з урахуванням руху активів та зобов'язань до дати оцінки. Інвентаризація проводиться в один етап. До зведеного акта інвентаризації майна додаються оформлені в установленому порядку інвентаризаційні описи, довідка щодо врегулювання інвентаризаційних різниць, інші матеріали інвентаризації, а також перелік майна, що перебуває на відповідальному зберіганні, тимчасово ввезеного на митну територію України, майна (у тому числі суми коштів на придбання майна), додатково наданого господарському товариству іншими недержавними співзасновниками, але на дату оцінки не внесеного до статутного фонду. Зведений акт інвентаризації майна підлягає затвердженню керівником державного органу приватизації;

проведення аудиторської перевірки з метою підтвердження правильності ведення бухгалтерського обліку господарським товариством (щодо господарських товариств з державною часткою не менше ніж 25 відсотків). Аудиторська перевірка проводиться за рахунок коштів господарського товариства у межах загального строку підготовки об'єкта до приватизації;

відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання та укладення з ним договору на проведення оцінки майна у місячний строк від дати оцінки;

надання господарським товариством суб'єкту оціночної діяльності - суб'єкту господарювання вихідних даних, необхідних для проведення оцінки відповідно до умов договору, у тому числі балансу, складеного на дату оцінки.

11. Щодо об'єктів, які повертаються у державну власність, у тому числі за рішенням суду, підготовчий етап передбачає:

1) утворення державним органом приватизації інвентаризаційної комісії, до складу якої включаються представники державного органу приватизації, керівник підприємства та особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку. Очолює комісію представник державного органу приватизації;

2) визначення державним органом приватизації дати оцінки. Якщо об'єкт приватизації повертається у державну власність на виконання відповідного рішення суду, датою оцінки є день набрання чинності відповідним рішенням суду. Дата оцінки є датою інвентаризації;

3) проведення інвентаризації в один етап та у строк, що не перевищує 15 календарних днів від дати оцінки, і подання її результатів на розгляд комісії з повернення об'єкта у державну власність. Інвентаризація проводиться у порядку, визначеному законодавством з питань бухгалтерського обліку та фінансової звітності;

4) затвердження державним органом приватизації зведеного акта інвентаризації майна у строк, що не перевищує 25 днів від дати оцінки;

5) відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання та укладення з ним договору на проведення незалежної оцінки.

12. У випадках, визначених цією Методикою, інвентаризація майна проводиться в загальному порядку, встановленому законодавством, з урахуванням таких особливостей:

представники державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном) до складу інвентаризаційної комісії не включаються, крім випадків, зазначених у пункті 11;

інвентаризація майна, що проводиться згідно з вимогами пункту 6, здійснюється в два етапи;

відповідальність за правильність проведення інвентаризації, своєчасність подання та достовірність її результатів покладається на голову інвентаризаційної комісії та її членів;

за результатами інвентаризації складається зведений акт інвентаризації майна за формою згідно з додатком 6, що підписується головою та членами інвентаризаційної комісії і затверджується керівником державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном);

до зведеного акта інвентаризації майна додаються оформлені в установленому порядку інвентаризаційні описи та інші матеріали інвентаризації, а також матеріали, що підтверджують вжиття максимально можливих заходів згідно із законодавством щодо стягнення з дебіторів простроченої заборгованості (у тому числі сумнівної та безнадійної), довідка з підтвердними документами щодо списання, продажу, передачі в оренду, до статутних фондів господарських товариств майна (у тому числі основних засобів), довідка про вибуття необоротних активів за період від дати прийняття рішення про приватизацію (включення до переліку підприємств, що підлягають корпоратизації) до дати оцінки, інші додаткові матеріали на вимогу комісії з приватизації (корпоратизації) або державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном), довідка щодо врегулювання інвентаризаційних різниць, виявлених під час інвентаризації.

13. У разі порушення порядку проведення інвентаризації майна або виявлення фактів невідповідності даних інвентаризації майна даним бухгалтерського обліку, неповноти або недостовірності матеріалів, поданих інвентаризаційною комісією комісії з приватизації (корпоратизації) чи державному органу приватизації, незаконності здійснених підприємством операцій щодо списання, оренди, відчуження чи переоцінки майна комісія з приватизації (корпоратизації) або відповідальний працівник державного органу приватизації повідомляє про це керівника державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном) та інвентаризаційну комісію.

Інвентаризаційна комісія у 5-денний строк від дати офіційного повідомлення про виявлені факти невідповідності або порушень здійснює заходи щодо приведення у відповідність матеріалів інвентаризації та подає виправлені матеріали комісії з приватизації (корпоратизації) на повторну перевірку. Незаконно списане, списане, але фактично наявне майно підлягає включенню до інвентаризаційних описів, оцінці та приватизації.

Державні органи приватизації (органи, уповноважені управляти державним майном) разом з керівництвом підприємства до реєстрації відкритого акціонерного товариства (продажу майна) здійснюють заходи щодо приведення у відповідність із законодавством правовідносин оренди державного майна, повернення в державну власність незаконно відчуженого майна або визначають механізм компенсації державі його вартості. У разі неможливості здійснення таких заходів державний орган приватизації (орган, уповноважений управляти державним майном) повідомляє правоохоронні органи про виявлені факти порушень.

14. Аудиторська перевірка під час проведення оцінки цілісних майнових комплексів підприємств, що приватизуються, проводиться за кошти таких підприємств. Метою аудиторської перевірки є підтвердження правильності ведення бухгалтерського обліку підприємства на дату оцінки, складення передавального балансу на дату оцінки за результатами переоцінки необоротних активів підприємства; а для підприємств, які орендують державне майно, - також підтвердження джерел придбання орендарем за час оренди необоротних активів, що належать державі.

Аудиторська перевірка проводиться у межах строків підготовки об'єкта до приватизації.

15. Для проведення незалежної оцінки майна суб'єкти оціночної діяльності - суб'єкти господарювання визначаються державними органами приватизації у таких випадках:

приватизації (корпоратизації);

внесення державного або комунального майна до статутних фондів господарських товариств, у тому числі холдингових і державних акціонерних компаній;

повернення об'єктів приватизації у державну власність.

Відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання здійснюється на конкурсних засадах у порядку, що встановлюється Фондом державного майна.

В інших випадках проведення незалежної оцінки майна відповідно до вимог цієї Методики відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання здійснюється замовником такої оцінки самостійно.

16. Укладення договору на проведення оцінки майна здійснюється в порядку, встановленому Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

При цьому державні органи приватизації виступають замовниками оцінки майна, яка проводиться для цілей приватизації (корпоратизації), у тому числі для створення холдингових і державних акціонерних компаній, а також у випадках повернення об'єктів приватизації у державну власність.

Державні органи приватизації можуть виступати замовниками оцінки майна, яка проводиться у разі внесення державного майна до статутних фондів господарських товариств.

В інших випадках замовниками оцінки майна виступають особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють проведення оцінки майна за дорученням зазначених осіб.

За результатами виконання умов договору на проведення оцінки майна укладається акт приймання-передачі робіт з незалежної оцінки майна.

Порядок погодження та затвердження оцінки майна

17. Прийняття, погодження та затвердження оцінки майна державними органами приватизації, органами, уповноваженими управляти державним майном, чи виконавчими органами відповідних органів місцевого самоврядування здійснюється на підставі результатів рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) згідно із Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та національними стандартами.

18. Затвердження оцінки майна здійснюється шляхом видання наказу про затвердження акта оцінки майна або скріплення печаткою та підписом керівника державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном), чи виконавчого органу відповідного органу місцевого самоврядування висновку про вартість майна.

Погодження висновку про вартість майна здійснюється шляхом скріплення його печаткою та підписом керівника відповідного органу або іншої уповноваженої на це особи.

19. Державні органи приватизації затверджують оцінку майна у випадках приватизації; погоджують висновки про вартість майна, що належить державі та іншим засновникам, у випадках внесення державного майна до статутних фондів господарських товариств (визначення вартості внесків), а також у випадках відчуження державного майна (за винятком випадків примусового відчуження майна відповідно до законодавства), застави майна відкритих акціонерних товариств з державною часткою у статутному фонді в порядку, визначеному законодавством.

20. Акти оцінки майна, складені під час корпоратизації підприємств, затверджуються органами, уповноваженими управляти державним майном цих підприємств.

Акти оцінки майна та висновки про вартість майна, складені під час приватизації комунального майна, затверджуються виконавчими органами органів місцевого самоврядування.

21. Висновок про вартість майна повинен відповідати вимогам, встановленим Національним стандартом N 1.

Вимоги до змісту, форми та порядку складення актів оцінки майна, у тому числі пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, встановлюються нормативно-правовими актами з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

22. Акти оцінки майна, складені для цілей приватизації (корпоратизації), для реєстрації статуту відкритих акціонерних товариств, підписання договору купівлі-продажу майна, крім пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, оголошення умов продажу майна, у тому числі повторного продажу, дійсні протягом шестимісячного строку від дати їх затвердження.

Акти оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств для приватизації конкурентними способами відповідно до законодавства, для оголошення умов продажу майна, у тому числі повторного продажу, дійсні протягом дев'ятимісячного строку від дати їх затвердження.

Дію акта оцінки майна, у тому числі пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, може бути продовжено наказом відповідного органу, який його затвердив, на строк, що не перевищує одного року від дати затвердження.

Акти оцінки майна, у тому числі пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, строк дії яких закінчився, є недійсними.

23. Висновок про вартість майна, складений для цілей приватизації майна шляхом викупу або продажу конкурентними способами (для договору купівлі-продажу, оголошення умов продажу, у тому числі повторного продажу), дійсний протягом шестимісячного строку від дати його затвердження.

Дія висновку про вартість майна продовжується наказом відповідного органу, який його затвердив, на строк, що не перевищує одного року від дати затвердження.

24. Висновок про вартість пакета акцій відкритого акціонерного товариства, що підлягає продажу одному покупцю відповідно до вимог законодавства, дійсний протягом місяця від дати його затвердження.

25. Висновок про вартість майна у разі його використання для цілей реєстрації статуту господарського товариства, що створюється на базі державного та комунального майна, або уточнення його розміру в частині вартості внесків учасників (засновників) відповідно до пункту 57 дійсний протягом шестимісячного строку від дати оцінки.

26. Строк дії висновку про вартість майна, складеного для інших випадків проведення оцінки майна, що передбачаються цією Методикою, може визначатися відповідними органами, що використовують результати цієї оцінки.

Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється в процесі приватизації (корпоратизації)

27. Розмір статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється на базі державного та комунального майна (крім майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства), у тому числі переданого в оренду, визначається шляхом проведення стандартизованої оцінки цілісного майнового комплексу. Розмір статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється на базі комунального майна, визначається згідно з цим розділом Методики.

Стандартизована оцінка цілісного майнового комплексу для визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства проводиться на підставі даних передавального балансу підприємства, складеного на дату оцінки за результатами інвентаризації майна, в якому відображено результати переоцінки необоротних активів, проведеної у порядку, встановленому цією Методикою; договору оренди з додатками до нього (у тому числі балансу, що додається до договору оренди); іншої інформації, необхідної для проведення оцінки майна, згідно з додатком 1.

За результатами проведення стандартизованої оцінки складається акт згідно з додатком 2.

28. Проведення оцінки з метою визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства передбачає:

1) проведення суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання незалежної оцінки необоротних активів згідно з основним та додатковим переліками і подання висновку про вартість майна та звіту про оцінку майна державному органу приватизації для рецензування у строк, що не перевищує 35 календарних днів від дати оцінки;

2) проведення державним органом приватизації рецензування звіту про оцінку майна у строк, що не перевищує 13 календарних днів від дати його надходження;

3) подання державним органом приватизації комісії з приватизації (корпоратизації) матеріалів незалежної оцінки необоротних активів з метою їх надання підприємству для складення передавального балансу у строк, що не перевищує 48 календарних днів від дати оцінки;

4) складення підприємством передавального балансу на дату оцінки за результатами інвентаризації та переоцінки необоротних активів і подання його разом з висновками аудиторської перевірки та іншими матеріалами, що вимагаються для проведення оцінки, комісії з приватизації (корпоратизації) у строк, що не перевищує 52 календарних дні від дати оцінки;

5) складення комісією з приватизації (корпоратизації) акта оцінки майна підприємства, подання його для рецензування державному органу приватизації (органу, уповноваженому управляти державним майном) та за наслідками рецензування - їх затвердження керівниками цих органів у строк, що не перевищує 55 календарних днів від дати оцінки.

Підготовка та затвердження акта оцінки здійснюється у двомісячний строк від дати оцінки. У разі неможливості затвердження з поважних причин акта оцінки майна в установлені строки або виникнення необхідності у додатковому рецензуванні звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) строк подання та затвердження акта оцінки майна за рішенням державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном) продовжується, але не більше ніж на 45 календарних днів.

29. До майна, що включається у сукупну вартість цілісного майнового комплексу, належать:

необоротні активи (основні засоби, нематеріальні активи, незавершене будівництво, довгострокові фінансові інвестиції, довгострокова дебіторська заборгованість, відстрочені податкові активи, інші необоротні активи);

оборотні активи (запаси, векселі одержані, дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги, дебіторська заборгованість за розрахунками та інша поточна дебіторська заборгованість, поточні фінансові інвестиції, грошові кошти та їх еквіваленти, інші оборотні активи);

витрати майбутніх періодів.

Об'єкти фінансового лізингу, що обліковуються на балансі державного підприємства (лізингоодержувача), у сукупну вартість цілісного майнового комплексу не включаються. Сума довгострокових зобов'язань, що включає зобов'язання з фінансового лізингу, зменшується на суму зобов'язання, яка виникла у державного підприємства (лізингоодержувача) з одержанням такого об'єкта, і не включається в суму довгострокових зобов'язань, на які відповідно до вимог цієї Методики зменшується сукупна вартість цілісного майнового комплексу.

30. Чиста вартість цілісного майнового комплексу підприємства (ЧВ) визначається за формулою:

$$\text{ЧВ} = (\text{Н} + \text{О} + \text{М}) - (\text{В} + \text{Д} + \text{П}),$$

де Н - вартість необоротних активів; О - вартість оборотних активів; М - вартість витрат майбутніх періодів; В - вартість забезпечень наступних витрат і платежів; Д - вартість довгострокових зобов'язань; П - вартість поточних зобов'язань.

Якщо чистої вартості цілісного майнового комплексу, одержаної за результатами розрахунку, не вистачає для реєстрації відкритого акціонерного товариства в порядку, визначеному законодавством, державним органом приватизації (органом, уповноваженим управляти державним майном) розглядається питання про зупинення приватизації (корпоратизації) підприємства

шляхом створення відкритого акціонерного товариства та визначення іншого способу його приватизації.

31. Для визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства чиста вартість цілісного майнового комплексу зменшується на вартість державного житлового фонду, об'єктів, що не підлягають приватизації, та іншого майна, щодо якого комісією з приватизації (комісією з корпоратизації) приймається рішення про його вилучення з чистої вартості цілісного майнового комплексу.

Розмір статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється на базі майна державного підприємства (СФдп), визначається за формулою:

$$\text{СФдп} = \text{ЧВ} - \text{ЖФ} - \text{НП} - \text{ІМ},$$

де ЖФ - вартість державного житлового фонду; НП - вартість об'єктів, що не підлягають приватизації; ІМ - вартість іншого майна, щодо якого комісією з приватизації (комісією з корпоратизації) приймається рішення про його вилучення з чистої вартості цілісного майнового комплексу.

32. Розмір статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється в процесі приватизації на базі державного майна, переданого в оренду, та майна орендаря (СФор), визначається за формулою:

$$\text{СФор} = \text{Чд} + \text{Чор},$$

де Чд - вартість державної частки в статутному фонді товариства; Чор - вартість частки орендаря в статутному фонді товариства.

При цьому величина Чд визначається за формулою:

$$\text{Чд} = \text{Н} + \text{ВО} + \text{АМ} + \text{Р},$$

де Н - вартість необоротних активів, що належать державі, у тому числі вартість необоротних активів, придбаних під час оренди за рахунок амортизаційних відрахувань, нарахованих на орендовані необоротні активи, якщо інше не передбачено договором оренди, та коштів від реалізації орендованих необоротних активів, а також за рахунок коштів державного цільового фінансування та державних цільових надходжень (далі - придбані під час оренди необоротні активи); ВО - оціночна вартість оборотних активів, зданих в оренду; АМ - амортизаційні відрахування, нараховані на орендовані необоротні активи та не використані на дату оцінки; Р - залишок коштів від реалізації орендованих необоротних активів (не використаних для придбання необоротних активів та не врахованих при визначенні показника Н) та залишок коштів державного цільового фінансування і державних цільових надходжень.

При визначенні вартості частки держави (комунального майна) в статутному фонді відкритого акціонерного товариства враховується передбачений умовами договору оренди порядок використання амортизаційних відрахувань на орендовані необоротні активи.

Вартість частки орендаря (Чор) визначається за формулою:

$$\text{Чор} = \text{ЧВ} - \text{Чд}.$$

33. Оціночна вартість оборотних активів, зданих в оренду, договір оренди цілісних майнових комплексів яких був укладений до набрання чинності Законом України від 14 березня 1995 р. N 98

"Про внесення змін і доповнень до Закону України "Про оренду майна державних підприємств та організацій", визначається за показниками балансу, який був складений під час передачі цих активів в оренду, шляхом індексації чистої вартості оборотних активів за формулою:

$$BO = (Зз + \Phi_a - K_p) \times K_i,$$

де Зз - вартість запасів і затрат, включених до валюти балансу; Φ_a - вартість фінансових активів (інші позаоборотні активи, грошові кошти, розрахунки та інші активи); K_p - кредиторська заборгованість (довгострокові пасиви, розрахунки та інші короткострокові пасиви, резерви майбутніх витрат і платежів); K_i - коефіцієнт індексації вартості оборотних засобів, зданих в оренду, залежно від дати укладення договору оренди.

Коефіцієнт індексації вартості оборотних засобів, зданих в оренду (K_i), визначається шляхом множення розрахованого станом на 1 січня 2001 р. базового коефіцієнта індексації залежно від дати укладення договору оренди з додатком 5 на річний індекс інфляції починаючи з 2001 року до року, в якому визначено дату оцінки, якщо річний індекс інфляції перевищує 110 відсотків.

У разі коли кредиторська заборгованість перевищує суму вартості запасів і затрат та фінансових активів, зданих в оренду, значення показника BO дорівнює нулю.

34. За наявності заборгованості орендаря щодо викупу оборотних активів для підприємств, договір оренди з якими було укладено після набрання чинності Законом України від 14 березня 1995 р. № 98 "Про внесення змін і доповнень до Закону України "Про оренду майна державних підприємств та організацій", а також у разі наявності простроченої заборгованості орендаря за оренду державного майна державний орган приватизації має право прийняти рішення про визначення дати оцінки після повного погашення орендарем цієї заборгованості.

35. У разі коли частка орендаря, розрахована відповідно до вимог пункту 32, становить від'ємну величину, комісія з приватизації може прийняти рішення:

щодо включення до акта оцінки майна зобов'язань орендаря пооб'єктно у сумі, що не перевищує вартість майна орендаря, яке включено до акта оцінки майна. Першочерговому включенню підлягають зобов'язання перед бюджетами всіх рівнів та трудовим колективом. У разі невиключення комісією до акта оцінки майна зобов'язань, які забезпечені заставою майна орендаря, зазначене майно орендаря до статутного фонду також не включається. При цьому відкрите акціонерне товариство стає правонаступником тільки тих зобов'язань орендаря (пооб'єктно та у сумі), що зазначені в акті оцінки майна, а до акта оцінки майна додається довідка - розшифрування складу та вартості зазначених зобов'язань, яку складено на підставі результатів інвентаризації;

щодо визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства виключно на базі державного майна;

щодо порушення питання про зупинення процесу приватизації до поліпшення фінансового стану орендаря.

36. У разі відмови орендаря виступити засновником відкритого акціонерного товариства або прийняття рішення комісією з приватизації щодо визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства виключно на базі державного майна розмір статутного фонду такого товариства ($C\Phi_{\text{дм}}$) визначається на базі державного майна, що передавалось в оренду, та придбаних під час оренди необоротних активів, залишку коштів від реалізації орендованих необоротних активів, залишку коштів державного цільового фінансування та державних цільових надходжень у порядку, визначеному цим розділом Методики, за формулою:

$$CF_{\text{дм}} = H_{\text{д}} - ЖФ - НП - ІМ + А,$$

де $H_{\text{д}}$ - необоротні активи, що належать державі, у тому числі джерелом придбання яких за час оренди були амортизаційні відрахування на державне майно, кошти, отримані від реалізації орендованих необоротних активів, а також кошти державного цільового фінансування та державних цільових надходжень; A - активи (необоротні та оборотні) на суму невикористаних амортизаційних відрахувань на орендовані необоротні активи, залишку коштів, отриманих від реалізації орендованих необоротних активів, а також невикористаних коштів державного цільового фінансування та державних цільових надходжень.

У разі виявлення комісією з приватизації фактів незаконно здійснених за час оренди операцій стосовно списання орендованого майна, передачі його в суборенду, відчуження тощо компенсація орендарем вартості такого майна здійснюється відповідно до законодавства.

37. Незалежній оцінці підлягають необоротні активи підприємства, зазначені в переліках (основному та додатковому), що підлягають внесенню до статутного фонду відкритого акціонерного товариства, яке створюється. Необоротні активи, що підлягають вилученню з чистої вартості цілісного майнового комплексу, не переоцінюються. Додатково виявлені під час проведення незалежної оцінки майна необоротні активи, у тому числі нематеріальні активи, оцінюються (переоцінюються) та включаються у звіт про оцінку та висновок про вартість необоротних активів.

Переоцінка необоротних активів та оформлення звіту про оцінку майна здійснюється в порядку та на методичних засадах, визначених національними стандартами.

Оцінці підлягають необоротні активи як зазначені у переліках, так і виявлені безпосередньо оцінювачами під час обстеження об'єктів оцінки.

Необоротні активи переоцінюються шляхом визначення їх ринкової вартості, залишкової вартості заміщення (відтворення), вартості ліквідації. При цьому спеціалізоване майно оцінюється за залишковою вартістю заміщення.

Висновок про вартість необоротних активів оформлюється згідно з додатком 3.

Необоротні активи, які не переоцінюються, включаються до зазначеного висновку за їх залишковою вартістю, наведеною в основному та додатковому переліках необоротних активів.

38. Вихідними даними про фізичні характеристики основних засобів, що можуть бути віднесені до нерухомого майна (крім земельних ділянок), та незавершеного будівництва є:

документи бюро технічної інвентаризації;

проектно-кошторисна документація щодо будівництва об'єкта оцінки у разі, якщо під час ідентифікації об'єкта оцінки оцінювачем не виявлено розбіжностей між фактичними фізичними характеристиками об'єкта оцінки та такою документацією;

документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що засвідчують фізичний (технічний) стан поліпшень, здійснених спеціалізованими організаціями, які відповідно до вимог законодавства мають право проводити зазначені роботи;

у разі відсутності будь-яких із зазначених вище документів - документ, що засвідчує здійснення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану, що виконані власником майна

(балансоутримувачем) або особою, що уповноважена управляти цим майном, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання, або безпосередньо оцінювачем, який проводить оцінку, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання.

Вихідними даними про технічні та функціональні характеристики основних засобів, що належать до рухомого майна (машин, обладнання, транспортних засобів тощо), є:

надані підприємством паспорти або інші документи з відомостями про технічні характеристики майна;

у разі визначення вартості ліквідації майна - відомості про наявність дорогоцінних металів та каміння, що містяться у його складі, тощо;

акти технічного стану;

інші документи, що містять відомості про технічні характеристики, склад, необхідні витрати на відновлювальний ремонт або ліквідацію тощо.

Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку майна.

39. Будь-яке майно (частка майна), придбане орендарем за час оренди за рахунок державних коштів або таких, що визнані комісією з приватизації державними (у тому числі майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань, нарахованих на орендовані необоротні активи, якщо інше не передбачено договором оренди, коштів, отриманих орендарем за рахунок реалізації орендованого майна, а також за рахунок коштів державного цільового фінансування та державних цільових надходжень); а також невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем без згоди орендодавця, включається до вартості державної частки. Підставою для визнання комісією з приватизації правильності розподілу майна, набутого за час оренди, між орендарем та державою є договір оренди з додатками до нього, висновки аудиторської перевірки, проведеної на дату оцінки, інші додаткові матеріали, що можуть вимагатися нею для прийняття відповідного рішення.

40. Вартість нематеріальних активів, узятих на облік під час оренди, або наявність у складі майна орендаря довгострокових фінансових інвестицій, що отримані орендарем шляхом внесення нематеріальних активів, можуть бути підставою для прийняття рішення державним органом приватизації або комісією з приватизації про проведення додаткової експертизи щодо вартості та права власності орендаря на зазначене майно шляхом залучення інших кваліфікованих та уповноважених осіб.

У разі виявлення за результатами експертизи нематеріальних активів, що містяться у складі майна орендаря, або зазначених вище довгострокових фінансових інвестицій, які не можуть бути ідентифіковані як нематеріальні активи або фактично не належать орендарю, комісія з приватизації приймає рішення про невключення вартості зазначеного майна до частки орендаря в статутному фонді відкритого акціонерного товариства, яке створюється, та інформує про це державний орган приватизації.

41. Нематеріальні активи, відображені і не відображені в бухгалтерському обліку, ідентифікуються та оцінюються в процесі проведення незалежної оцінки пооб'єктно із застосуванням витратного та дохідного підходів.

42. У разі коли комісією з приватизації (корпоратизації) підприємства прийнято рішення про вилучення вартості об'єкта незавершеного будівництва (державного майна або майна орендаря) з

чистої вартості цілісного майнового комплексу, вилученню підлягає також вартість устаткування для монтажу, придбаного для забезпечення його функціонування. При цьому зазначені вище об'єкти не переоцінюються, а вилучаються за вартістю, відображеною в бухгалтерському обліку.

43. У разі коли орендарем за час оренди були освоєні капітальні інвестиції, здані в оренду, або зазначені капітальні інвестиції здійснювалися за рахунок державних коштів, для визначення державної частки та частки орендаря у вартості об'єкта, введеного орендарем до складу основних засобів, здійснюється розрахунок поточної вартості витрат на створення (придбання) цього об'єкта окремо за витратами держави та орендаря. Зазначений розрахунок є підставою для врахування часток держави та орендаря під час визначення вартості об'єкта.

У такому ж порядку визначається розподіл вартості об'єктів незавершеного будівництва (включаючи обладнання для монтажу), що містить витрати держави та орендаря, у разі прийняття рішення про включення зазначеного майна до статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється. Комісія з приватизації відображає вартість частки держави та частки орендаря в об'єкті у відповідному рядку акта оцінки майна підприємства та включає до сукупної вартості цілісного майнового комплексу.

44. Довгострокові фінансові інвестиції переоцінюються відповідно вимог національних стандартів. При цьому довгострокові фінансові інвестиції, крім тих, що обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств, у разі прийняття рішення про їх включення до статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється під час приватизації (корпоратизації), переоцінюються:

шляхом застосування порівняльного підходу;

іншими обґрунтованими у звіті про оцінку майна способами.

45. Матеріальні носії інформації, яка є державною таємницею, вилучаються з чистої вартості цілісного майнового комплексу, що підлягає приватизації (корпоратизації).

46. Необоротні активи, що не включаються до статутного фонду, довгострокова дебіторська заборгованість, відстрочені податкові активи, інші необоротні активи відображаються у висновку про вартість необоротних активів згідно з додатком 3 та передавальному балансу підприємства за вартістю, що відображена у даних бухгалтерського обліку.

47. Запаси під час складання передавального балансу відображаються підприємством за вартістю, що відображена у даних бухгалтерського обліку з урахуванням вимог положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

Вартість дорогоцінних металів, дорогоцінного каміння, дорогоцінного каміння органогенного утворення, напівдорогоцінного та декоративного каміння включається до акта оцінки вартості майна підприємства за ціною, що визначається у порядку, який встановлюється Мінфіном та Фондом державного майна.

48. Резерв сумнівних боргів, що визначається у порядку, встановленому Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 10 "Дебіторська заборгованість", під час приватизації (корпоратизації) у процесі складання передавального балансу державного підприємства та акта оцінки майна під час приватизації (корпоратизації) визнається у сумі, підтвердженій державним підприємством шляхом надання комісії з приватизації (корпоратизації) додаткових матеріалів, що свідчать про застосування ним вичерпних заходів до боржників з метою повернення ними заборгованості.

49. Результати оцінки розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється на базі державного майна (на базі державного майна та майна орендаря), фіксуються в акті оцінки майна підприємства під час приватизації (корпоратизації), складеному згідно з додатком 2. Акт оцінки майна складається та підписується комісією з приватизації (корпоратизації) підприємства та затверджується керівником державного органу приватизації (керівником органу, уповноваженого управляти державним майном) у строк, що не перевищує двох місяців від визначеної дати оцінки.

50. До акта оцінки майна під час приватизації (корпоратизації), складеного за формою згідно з додатком 2, додаються такі матеріали:

накази державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном) про утворення інвентаризаційної комісії та проведення інвентаризації, визначення дати оцінки та проведення оцінки вартості майна з метою створення відкритого акціонерного товариства;

матеріали інвентаризації майна підприємства (протоколи засідання інвентаризаційної комісії, зведений акт інвентаризації майна, складений згідно з додатком 6, інвентаризаційні описи тощо);

переліки необоротних активів, що підлягають незалежній оцінці, складені згідно з додатком 4;

передавальний баланс підприємства;

висновок аудиторської перевірки, складений з урахуванням вимог цієї Методики;

висновок про вартість майна та звіт (звіти) про оцінку майна з додатками до нього;

оформлені в установленому порядку протоколи засідання комісії з приватизації (корпоратизації) щодо розгляду та схвалення матеріалів інвентаризації згідно з вимогами цієї Методики;

інші додаткові матеріали, які роз'яснюють результати оцінки майна, у тому числі наведені у додатку 1.

51. У разі прийняття рішення про збільшення статутного фонду відкритого акціонерного товариства на суму збільшення вартості його власного капіталу відповідно до вимог пункту 140 Державної програми приватизації на 2000 - 2002 роки розрахунок приросту вартості власного капіталу здійснюється у такому порядку:

1) подання відкритим акціонерним товариством державному органу приватизації (органу, уповноваженому управляти державним майном) таких документів:

копій засновницьких документів та змін до них, пов'язаних із змінами розміру статутного фонду товариства від дня його державної реєстрації;

затвердженого акта оцінки вартості цілісного майнового комплексу під час приватизації (корпоратизації);

балансу, що додавався до зазначеного вище акта оцінки, та засвідченого аудитором його варіанту, трансформованого згідно з Методичними рекомендаціями щодо визначення підприємствами та організаціями показників вступного сальдо балансу (графа 3) у 2000 році;

копії балансу товариства на останню звітну дату, складеного згідно з вимогами, встановленими Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 2 "Баланс";

довідки про суму попередніх збільшень розміру статутного фонду на суму індексації балансової вартості основних фондів, підписаної головою правління товариства, та документів, що підтверджують розрахунок зазначених сум;

2) вартість власного капіталу відкритого акціонерного товариства, створеного в процесі приватизації (корпоратизації), визначається як сума коштів статутного капіталу, пайового капіталу, додаткового капіталу, іншого додаткового капіталу, резервного капіталу, нерозподіленого прибутку, зменшена на суму непокритого збитку, неоплаченого капіталу та вилученого капіталу.

Зміна вартості власного капіталу відкритого акціонерного товариства розраховується як різниця між вартістю власного капіталу, зафіксована на дату оцінки під час приватизації (корпоратизації) та на останню звітну дату, що передуює здійсненню розрахунку. Позитивний показник зміни вартості власного капіталу відкритого акціонерного товариства є його сумою збільшення.

У разі здійснення відкритим акціонерним товариством додаткового випуску акцій на суму індексації балансової вартості основних засобів, що увійшли до його статутного фонду, зазначена сума вираховується з розрахованої суми збільшення вартості власного капіталу;

3) акт розрахунку суми збільшення вартості власного капіталу відкритого акціонерного товариства складається за формою згідно з додатком 17 та подається разом з необхідними документами на затвердження керівнику державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном).

Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства

52. Розмір статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайовий фонд колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства, розраховується на підставі передавального балансу підприємства, складеного за результатами повної інвентаризації з урахуванням переоцінки повністю зношених за даними бухгалтерського обліку основних засобів.

Для розрахунку розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства) застосовується стандартизована оцінка.

53. Переоцінка повністю зношених за даними бухгалтерського обліку основних засобів здійснюється комісією з приватизації на підставі вихідних даних, наведених у відомості згідно з додатком 14, з урахуванням строку їх корисного використання, визначеного підприємством, виходячи з технічного стану об'єкта та можливості його подальшого використання.

Оціночна вартість повністю зношеного основного засобу визначається шляхом множення його первісної вартості на коефіцієнт придатності.

Коефіцієнт придатності ($K_{пр}$) розраховується за формулою:

$$K_{пр} = \frac{C_k}{C_z}$$

де C_k - очікуваний строк корисного використання основного засобу від дати оцінки, у місяцях; C_z - загальний строк експлуатації основного засобу залежно від класифікації, у місяцях.

Значення показника C_z залежно від класифікації основних засобів дорівнюють для:

будинків, споруд та передавальних пристроїв - 480 місяців;

машин, обладнання та транспортних засобів - 96 місяців;

інструментів, приладів - 60 місяців;

меблів - 120 місяців;

інших об'єктів - 108 місяців.

54. За результатами переоцінки повністю зношених за даними бухгалтерського обліку основних засобів комісія з приватизації в п'ятиденний строк від дати надання підприємством вихідних даних складає акт переоцінки за формою згідно з додатком 15. Акт переоцінки надається підприємству для відображення даних переоцінки в передавальному балансі та подання його комісії з приватизації у строк, встановлений цією Методикою.

55. Акт оцінки майна складається комісією з приватизації за формою згідно з додатком 2 та подається державному органу приватизації не пізніше ніж за десять календарних днів до дати завершення підготовки та затвердження плану приватизації.

56. За результатами рецензування акт оцінки майна подається комісією з приватизації на розгляд та затвердження керівником державного органу приватизації у строк, передбачений законодавством для складання проекту плану приватизації.

Особливості визначення вартості внесків учасників та засновників до статутних фондів господарських товариств

57. Порядок оцінки майна відповідно до цього розділу застосовується у разі створення господарських товариств, у тому числі державних акціонерних та холдингових компаній, на базі державного майна та майна, що є у комунальній власності, для визначення вартості внесків учасників та засновників, якщо до статутного фонду господарського товариства вноситься державне майно (майно, що є у комунальній власності) або майно господарського товариства з державною часткою (часткою комунального майна).

58. Вартість внесків усіх учасників та засновників господарських товариств, у тому числі у разі їх створення, визначається за результатами проведення незалежної оцінки. Незалежній оцінці передують проведення інвентаризації майна та аудиторської перевірки (щодо цілісних майнових комплексів, які є внеском) у порядку згідно із законодавством з урахуванням особливостей, визначених цією Методикою.

Незалежну оцінку державного майна та майна, що є у комунальній власності, проводить суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання, якого відібрано на конкурсних засадах у порядку, визначеному Фондом державного майна. Інші учасники та засновники господарського товариства визначають суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання, який проводитиме незалежну оцінку, самостійно.

59. Незалежна оцінка проводиться з використанням методичних підходів, методів, оціночних процедур та баз оцінки у порядку, передбаченому національними стандартами.

60. У разі коли внеском учасника (засновника) є цілісний майновий комплекс, його ринкова вартість визначається переважно із застосуванням майнового та дохідного підходів з подальшим узгодженням результатів оцінки, отриманих за цими підходами.

У разі коли внеском учасника (засновника) з боку держави є пакет акцій відкритого акціонерного товариства, створеного в процесі приватизації (корпоратизації), його вартість не може бути нижчою вартості, яка визначена в порядку, встановленому цією Методикою для початкової вартості пакетів акцій, що підлягають продажу на конкурсі.

Вартість внеску учасника з боку держави у формі частки (паю, акції) в статутному фонді господарського товариства не може бути нижчою номінальної вартості частки (паю, акцій) згідно із статутними документами, збільшеної на відповідну частку вартості власного капіталу такого товариства (без урахування вартості статутного капіталу), що відповідає державній частці.

61. У разі коли державна акціонерна або холдингова компанія стає правонаступником прав та обов'язків державного підприємства, цілісний майновий комплекс якого вноситься до статутного фонду, його розмір визначається засновником згідно із загальними методичними засадами формування статутних фондів відкритих акціонерних товариств на базі державного майна, встановленими цією Методикою. За результатами такої оцінки складається акт оцінки майна згідно з додатком 2. Акт оцінки майна підписується відповідальними особами засновника та затверджується його керівником у порядку, передбаченому пунктом 18.

У разі внесення до статутного фонду господарського товариства, що створюється (створене) за участю орендаря, цілісного майнового комплексу державного підприємства, переданого в оренду, внесенню до статутного фонду з боку держави також підлягає державне майно - амортизаційні відрахування на орендовані необоротні активи, невикористані за час оренди, кошти від реалізації орендованих необоротних активів, кошти державного цільового фінансування та державних цільових надходжень, а також придбане за час оренди майно за рахунок зазначених джерел.

62. При використанні загальних методичних засад, визначених у цій Методиці для формування статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що утворюється на базі державного майна, у разі прийняття рішення про внесення до статутного фонду відкритого акціонерного товариства (господарського товариства) оцінюється державне майно або майно, що є у комунальній власності (необоротні та оборотні активи), яке:

не було відображене у матеріалах інвентаризації під час приватизації (корпоратизації);

щодо якого знято заборону на приватизацію;

отримане (придбане) державним підприємством у період між датою оцінки та датою його державної реєстрації як відкритого акціонерного товариства;

отримане відкритим акціонерним товариством (господарським товариством).

Дата оцінки визначається наказом керівника державного органу приватизації (органу, уповноваженого управляти державним майном або майном, що є у комунальній власності).

Особливості оцінки об'єктів у матеріальній формі

63. Вимоги цього розділу поширюються на випадки проведення оцінки об'єктів у матеріальній формі (крім земельних ділянок та об'єктів незавершеного будівництва) з метою їх приватизації як

окремого індивідуально визначеного майна, застави та іншого відчуження відповідно до законодавства.

64. До об'єктів у матеріальній формі застосовується незалежна оцінка. Незалежна оцінка окремого індивідуально визначеного майна, що приватизується, проводиться у двомісячний строк від дати оцінки. При цьому звіт про оцінку та висновок про вартість подаються до державного органу приватизації на рецензування та затвердження не пізніше ніж за 15 календарних днів до закінчення вищезазначеного строку.

65. Вибір баз оцінки об'єктів у матеріальній формі регулюється вимогами національних стандартів з урахуванням особливостей, встановлених цією Методикою. При цьому враховується строк корисного використання таких об'єктів, належність їх до спеціалізованого майна, майна спеціального призначення або спеціальної конструкції.

У випадках викупу або обміну об'єктів у матеріальній формі одночасно з ринковою вартістю може визначатися також їх спеціальна вартість.

Вихідними даними про фізичні, технічні та функціональні характеристики об'єктів у матеріальній формі є дані, зазначені в документах згідно з пунктом 38.

66. Для визначення початкової вартості окремого індивідуально визначеного майна, що приватизується шляхом продажу на аукціоні (конкурсі), застосовується ринкова вартість, а спеціалізованого майна, майна спеціального призначення або спеціальної конструкції - залишкова вартість заміщення (відтворення).

67. Вартість орендованого нерухомого майна під час приватизації на аукціоні (конкурсі) або шляхом викупу у разі прийняття рішення про компенсацію орендарю вартості невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів за час оренди, визначається на підставі оцінки його ринкової вартості та ринкової вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Для визначення ринкової вартості невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна розраховується різниця між ринковою вартістю нерухомого майна на дату оцінки виходячи з ринкової вартості подібного майна з урахуванням невід'ємних поліпшень, що здійснені орендарем, та його ринковою вартістю на дату оцінки виходячи з ринкової вартості подібного майна, яке не містить зазначених поліпшень. Ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна визнається у сумі, що не перевищує фактично сплаченої суми коштів орендаря у здійсненні ідентифікованих невід'ємних поліпшень. Під час оцінки встановлюється питома вага часток держави та орендаря у ринковій вартості орендованого нерухомого майна.

Для продажу нерухомого майна, яке перебуває в оренді, на аукціоні (конкурсі) та щодо якого прийнято рішення про компенсацію невід'ємних поліпшень, його ринкова вартість та ринкова вартість поліпшень, визначені на дату оцінки, є початковою вартістю такого майна.

У разі коли в процесі продажу початкова вартість орендованого нерухомого майна зросла, покупець оплачує кошти за державну частку в об'єкті приватизації, які дорівнюють фактичній ціні продажу орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, за вирахуванням ринкової вартості таких поліпшень, визначеної під час оцінки.

У разі коли в процесі продажу ціна продажу орендованого нерухомого майна зменшилася порівняно з його початковою вартістю, покупець сплачує кошти за державну частку в об'єкті приватизації, яка дорівнює фактичній ціні продажу орендованого нерухомого майна, скоригованій з урахуванням питомої ваги державної частки у ньому, визначеній у процесі оцінки. Втрата

вартості орендованого нерухомого майна в процесі такого продажу визнається його економічним зносом.

Порядок оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, встановлюється Фондом державного майна. Цим Порядком також визначається процедура ідентифікації невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря.

68. Продаж об'єкта у матеріальній формі одному покупцю, що зареєстрований учасником аукціону (конкурсу), може відбуватися за ціною не нижче його початкової вартості, визначеної для проведення цього аукціону (конкурсу), якщо звіт про оцінку та висновок про вартість такого об'єкта дійсний на дату укладення такої угоди купівлі-продажу.

69. У разі коли процедурою продажу об'єкта оцінки передбачаються додаткові умови (вимоги, що потребують додаткових матеріальних витрат, зокрема збереження існуючого напряму використання, якщо такий напрям не може бути визнаний найбільш ефективним використанням), може визначатися інвестиційна вартість такого об'єкта. У такому разі у звіті про оцінку дається аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки та розрахунок впливу додаткових умов продажу на його вартість.

70. Оцінка об'єктів у матеріальній формі для інших випадків їх відчуження шляхом продажу на конкурентних та неконкурентних засадах проводиться шляхом визначення їх ринкової вартості. Якщо законодавством встановлено знижувальні коефіцієнти та порядок їх застосування для визначення початкової вартості таких об'єктів, такі коефіцієнти застосовуються до ринкової вартості. Початкова вартість, отримана в результаті застосування знижувальних коефіцієнтів, визнається ліквідаційною вартістю об'єкта у матеріальній формі. У цьому випадку у висновку про вартість одночасно зазначається ринкова та ліквідаційна вартість такого об'єкта.

71. Оцінка об'єктів у матеріальній формі для випадків їх відчуження неконкурентними способами, зокрема шляхом обміну, передачі від одного суб'єкта до іншого, здійснюється шляхом визначення ринкової вартості об'єктів обміну (передачі). Під час обміну об'єктів повинна забезпечуватися еквівалентність їх вартісних показників.

72. Об'єкти у матеріальній формі у разі їх застави оцінюються за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість.

73. Повернення об'єктів у матеріальній формі (об'єктів приватизації) у державну власність, у тому числі за рішенням суду, відбувається за їх ринковою вартістю, визначеною на дату оцінки (день набрання чинності відповідним рішенням суду).

Особливості оцінки цілісних майнових комплексів

74. Оцінка цілісних майнових комплексів для випадків їх відчуження способами, визначеними законодавством, проводиться на засадах незалежної оцінки. Підготовчий етап до проведення оцінки цілісних майнових комплексів передбачає здійснення робіт, визначених у пункті 8. В інших випадках, крім приватизації цілісних майнових комплексів, роботи на підготовчому етапі здійснюють замовники оцінки.

Незалежна оцінка цілісного майнового комплексу, що приватизується, проводиться у двомісячний строк від дати оцінки. При цьому звіт про оцінку майна подається державному органу приватизації на рецензування та затвердження не пізніше ніж за 15 календарних днів до закінчення вищезазначеного строку.

Затвердження оцінки здійснюється у двомісячний строк від дати оцінки.

75. Основною базою оцінки, що застосовується, є ринкова вартість.

Якщо процедури продажу передбачають наявність додаткових умов (додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребують додаткових матеріальних витрат, зокрема збереження існуючого напрямку діяльності об'єкта оцінки, якщо такий напрям не відповідає принципу найбільш ефективного використання), може визначатися інвестиційна вартість.

Майновий підхід застосовується у порядку, встановленому для визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється під час приватизації (корпоратизації). При цьому не оцінюються активи цілісного майнового комплексу, які не включаються у його вартість.

Дохідний підхід передбачає використання методу непрямой капіталізації (дисконтування грошового потоку). При цьому під час прогнозування валового доходу враховуються доходи, що можуть бути отримані від найбільш ефективного використання надлишкових активів.

У разі відчуження цілісного майнового комплексу як сукупності активів без зобов'язань його оцінка базується на майновому підході з урахуванням принципу найбільш ефективного використання таких активів.

Особливості застосування методичних підходів визначаються у національних стандартах.

76. Під час визначення ринкової вартості цілісного майнового комплексу, переданого в оренду, до вартості державної частки включаються амортизаційні відрахування на орендоване майно, не використані на дату оцінки, кошти державного цільового фінансування та державних цільових надходжень, вартість майна, що придбане за рахунок амортизаційних відрахувань на орендовані необоротні активи та коштів від продажу орендованого майна. Якщо покупцем цілісного майнового комплексу, переданого в оренду, є орендар, до державної частки у ринковій вартості включається сума заборгованості за оренду цілісного майнового комплексу, у тому числі з викупу оборотних активів.

Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості цілісного майнового комплексу, переданого в оренду, встановлюється Фондом державного майна.

77. У плані приватизації цілісного майнового комплексу зазначається його початкова вартість, визначена на підставі затвердженої оцінки.

78. Повернення цілісних майнових комплексів (об'єктів приватизації) у державну власність, у тому числі за рішенням суду, відбувається за їх ринковою вартістю, визначеною на дату оцінки (день набрання чинності відповідним рішенням суду).

Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі

79. Вимоги цього розділу поширюються на проведення оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі (далі - пакетів акцій), під час їх продажу державними органами приватизації на конкурентних засадах способами, визначеними законодавством про приватизацію.

Оцінка пакетів акцій здійснюється переважно шляхом проведення стандартизованої оцінки. В окремих випадках, визначених у цьому розділі, застосовується незалежна оцінка пакетів акцій. За

результатами проведення стандартизованої оцінки відповідно до цієї Методики складаються акти оцінки пакетів акцій, форма та порядок заповнення яких визначається Фондом державного майна. Акти оцінки пакетів акцій підлягають затвердженню керівником державного органу приватизації.

80. Початкова вартість пакетів акцій під час їх продажу через організаторів торгівлі цінними паперами (крім міжнародних фондових ринків), на відкритих грошових регіональних аукціонах, спеціалізованих аукціонах за гроші визначається державним органом приватизації відповідно до встановлених законодавством процедур, що регулюють такий продаж, шляхом проведення стандартизованої оцінки з урахуванням таких особливостей:

початкова вартість пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, статутний фонд яких визначено без урахування індексації балансової вартості основних засобів станом на 1 січня 1995 р., розраховується на підставі їх номінальної вартості, збільшеної на коефіцієнт індексації. Коефіцієнт індексації номінальної вартості пакета акцій дорівнює відношенню розрахункового розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства з урахуванням суми індексації балансової вартості основних засобів, що увійшли до статутного фонду, станом на 1 січня 1995 р., до розміру статутного фонду, визначеного без урахування зазначеної суми;

початкова вартість пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, статутний фонд яких визначено з урахуванням індексації балансової вартості основних засобів станом на 1 січня 1995 р., та початкова вартість пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, статутний фонд яких враховує індексацію балансової вартості основних засобів станом на 1 квітня 1996 р., дорівнює їх номінальній вартості;

початкова вартість пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, статутний фонд яких визначено на підставі вимог цієї Методики, встановлюється на рівні номінальної вартості;

для відкритих акціонерних товариств, акції яких пройшли лістинг і котируються на фондових біржах та їх філіях або першій фондовій торговельній системі (далі - ПФТС), дозволяється встановлювати початкову вартість пакетів акцій на рівні середньозваженої вартості акцій за результатами угод, укладених у процесі котирування, але не нижче початкової вартості пакетів акцій, розрахованої з урахуванням вищезазначених особливостей.

81. Початкова вартість пакетів акцій, що підлягають продажу на конкурсах, крім тих, які проводяться із залученням радників, визначається державним органом приватизації шляхом проведення стандартизованої оцінки у порядку, що затверджується Фондом державного майна. Порядком повинно передбачатися застосування основних методичних підходів (майнового, дохідного та порівняльного).

Майновий підхід базується на визначенні вартості власного капіталу відкритого акціонерного товариства за даними балансу, складеного на останню звітну дату. Вартість власного капіталу зменшується на суму індексації основних засобів, що не увійшли до статутного фонду, станом на 1 квітня 1996 року.

В основу розрахунку початкової вартості пакетів акцій з використанням дохідного підходу покладається капіталізація усередненого розміру грошового потоку за два попередні повні роки до дати оцінки та прогнозованого грошового потоку за рік, в якому проводиться оцінка, з поправкою на коефіцієнт властивостей пакета акцій, що оцінюється.

Порівняльний підхід базується на застосуванні ринкових мультиплікаторів та середньозваженої вартості продажу акцій за результатами угод, укладених на фондових біржах та в їх філіях або ПФТС за рік до дати оцінки початкової вартості, а також за результатами продажу на конкурсах за кошти з поправкою на коефіцієнт властивостей пакета акцій, що оцінюється. Основним у межах

порівняльного підходу є метод ринкових мультиплікаторів. Якщо основний метод не може бути використаний, застосовується розрахунок середньозваженої вартості продажу акцій за результатами укладених угод.

У разі неможливості застосування певного методичного підходу через відсутність необхідних вихідних даних розрахунок початкової вартості пакетів акцій відкритих акціонерних товариств здійснюється з використанням методичних підходів, вихідних даних для застосування яких достатньо.

Початкова вартість пакета акцій відкритого акціонерного товариства, що пропонується на конкурсі для першого продажу, визначається на підставі узгодження результатів оцінки, отриманих за майновим, дохідним та порівняльним підходами, що були використані в процесі оцінки. Початкова вартість пакета акцій відкритого акціонерного товариства, розрахована для першого продажу на конкурсі, не може бути нижчою його номінальної вартості.

82. Початкова вартість пакета акцій, конкурс з продажу якого не відбувся, під час його повторного продажу на конкурсі, крім продажу із залученням радника, за рішенням конкурсної комісії може бути зменшена в сукупності не більш як на 30 відсотків початкової вартості, визначеної для першого продажу на конкурсі. Якщо у цьому випадку через відсутність попиту пакет акцій повторно не був проданий, конкурсна комісія може рекомендувати державному органу приватизації провести незалежну оцінку цього пакета акцій для визначення його початкової вартості.

83. Початкова вартість пакетів акцій державних акціонерних та холдингових компаній визначається за результатами незалежної оцінки з урахуванням вартості пакетів акцій та іншого майна, що передані до їх статутних фондів, результатів фінансово-господарської діяльності тощо. Якщо строк з дати затвердження акта оцінки майна з метою визначення розміру статутного фонду державної акціонерної або холдингової компанії до дати оцінки пакета акцій не перевищує один рік, дозволяється визначати початкову вартість такого пакета на рівні його номінальної вартості.

84. Початкова вартість пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, що підлягають продажу на відкритих торгах за процедурою тендеру, міжнародних фондових ринках та конкурсах із залученням радників для їх підготовки до продажу, пошуку потенційних покупців та організації продажу, встановлюється за результатами незалежної оцінки.

За результатами незалежної оцінки радник подає державному органу приватизації звіт про оцінку для затвердження оцінки пакета акцій. Рецензування наданих матеріалів здійснюється у місячний строк з дня їх надходження.

85. Якщо на конкурс надійшла заява від одного покупця, ціна продажу пакета акцій відкритого акціонерного товариства визначається за результатами незалежної оцінки, але не може бути нижчою ціни, яку запропонував покупець у своїй конкурсній пропозиції.

86. Незалежна оцінка пакетів акцій проводиться згідно з національними стандартами. При цьому суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання визначає ринкову вартість пакета акцій.

Суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання, що проводить незалежну оцінку пакета акцій, визначається державним органом приватизації на конкурсних засадах. Якщо до підготовки пакета акцій для продажу, у тому числі для забезпечення проведення його оцінки, залучався радник, заходи щодо укладення договору із суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання на проведення такої оцінки та її фінансування здійснюються радником.

87. На підставі отриманих результатів незалежної оцінки початкової вартості пакетів акцій державний орган приватизації готує рекомендації конкурсній (тендерній) комісії щодо їх початкової вартості. Акт оцінки, який містить рекомендації щодо початкової вартості пакета акцій, використовується конкурсною комісією для визначення умов конкурсу (повторного конкурсу) протягом строку його дії.

Особливості оцінки часток (паїв, акцій)

88. Вимоги цього розділу застосовуються під час проведення оцінки часток (паїв, акцій), що належать державі або господарським товариствам з державною часткою (часткою комунального майна) у разі їх відчуження способами, визначеними законодавством.

Визначення вартості часток (паїв, акцій) здійснюється переважно із застосуванням незалежної оцінки. В окремих випадках, визначених у цій Методиці, оціночна вартість часток (паїв, акцій) визначається шляхом проведення стандартизованої оцінки. Стандартизовану оцінку проводять державні органи приватизації.

Базою оцінки, що визначається під час проведення незалежної оцінки, є ринкова вартість.

89. Початкова вартість (ціна продажу) часток (паїв, акцій), що належать державі у статутних фондах господарських товариств, створених після набрання чинності постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 1998 р. N 1114 "Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації", розмір яких не перевищує 10 відсотків статутного фонду, а номінальна вартість 5000 гривень, визначається шляхом проведення стандартизованої оцінки.

Стандартизована оцінка проводиться на підставі номінальної вартості частки (паю, акції), яка збільшується на відповідну частку чистого прибутку господарського товариства, отриманого з початку календарного року, в якому проводиться оцінка, та на коефіцієнт індексації. Коефіцієнт індексації розраховується виходячи із зміни офіційного обмінного курсу гривні до долара США, встановленого Національним банком, від дати створення господарського товариства до дати оцінки часток (паїв, акцій) під час їх приватизації. За результатами стандартизованої оцінки складається акт оцінки частки (паю, акції) за формою згідно з додатком 16.

90. Початкова вартість акцій, що належать державі у статутних фондах комерційних банків у формі відкритих акціонерних товариств, номінальна вартість яких згідно з результатами останньої емісії акцій комерційного банку не перевищує 5000 гривень, визначається шляхом проведення стандартизованої оцінки в порядку, зазначеному в абзаці другому пункту 89. При цьому коефіцієнт індексації розраховується виходячи із зміни офіційного обмінного курсу гривні до долара США, встановленого Національним банком, від дати реєстрації останньої емісії акцій комерційного банку до дати їх оцінки під час приватизації. За результатами стандартизованої оцінки складається акт оцінки частки (паю, акції) за формою згідно з додатком 16.

91. У разі повторного продажу початкова вартість акцій, що належать державі, комерційних банків у формі відкритих акціонерних товариств, які пройшли лістинг і котируються на фондових біржах (їх філіях) або у ПФТС, може встановлюватися на рівні середньозваженої вартості акцій за результатами укладених угод, але не нижче їх номінальної вартості. Розрахунок середньозваженої вартості акцій проводиться з урахуванням вимог пункту 80.

92. У разі повторного проведення аукціону (конкурсу) з продажу часток (паїв, акцій), початкова вартість яких визначалася шляхом проведення стандартизованої оцінки відповідно до вимог пунктів 89 і 90, дія актів оцінки часток (паїв, акцій) за рішенням державного органу приватизації може бути продовжена на строк не більше трьох місяців, якщо від дати оцінки до дати видання відповідного наказу державним органом приватизації коефіцієнт індексації змінився не більш як на 10 відсотків.

93. Інші частки (паї, акції) під час приватизації або в інших випадках їх відчуження згідно із законодавством оцінюються шляхом проведення незалежної оцінки згідно з національними стандартами.

94. Частки (паї, акції), що належать державі в міжгосподарських підприємствах та у статутних фондах господарських товариств, створених на їх базі, визначаються у порядку, встановленому Фондом державного майна, та оцінюються незалежно від способу їх приватизації з урахуванням таких особливостей:

частки (паї, акції), віднесені до сільськогосподарської або рибної галузей агропромислового комплексу, оцінюються згідно з вимогами відповідного розділу цієї Методики, у якому встановлюється порядок визначення розміру статутного фонду (пайового фонду колективних сільськогосподарських підприємств) щодо підприємств цих галузей;

частки (паї, акції), віднесені до інших галузей агропромислового комплексу, оцінюються згідно з вимогами відповідного розділу цієї Методики, у якому встановлюється загальний порядок визначення розміру статутного фонду відкритих акціонерних товариств, що створюються в процесі приватизації (корпоратизації).

95. Вартість часток (паїв, акцій), що належать державі у міжгосподарських підприємствах та у статутних фондах господарських товариств, визначається незалежно від способу їх приватизації як відповідна частка чистої вартості цілісного майнового комплексу міжгосподарського підприємства або господарського товариства згідно з додатком 2.

Особливості оцінки об'єктів незавершеного будівництва

96. Вимоги цього розділу поширюються на випадки визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва і законсервованих об'єктів, що приватизуються окремо від цілісного майнового комплексу у порядку, встановленому Законом України "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва", а також на інші випадки відчуження таких об'єктів.

Оцінка об'єктів незавершеного будівництва проводиться шляхом стандартизованої оцінки або незалежної оцінки у випадках, визначених цим розділом Методики. Об'єкти нерухомого майна, які перебувають у стадії капітального будівництва або реконструкції і первісна вартість яких обліковується у складі основних засобів підприємства, оцінюються у порядку, встановленому відповідним розділом цієї Методики для об'єктів у матеріальній формі.

Під час проведення оцінки об'єктів незавершеного будівництва ураховується вартість матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик для цього об'єкта незавершеного будівництва і не використаних для будівництва, а також з урахуванням вартості устаткування для монтажу, придбаного для функціонування об'єкта незавершеного будівництва після завершення будівництва.

97. Процедура оцінки об'єкта незавершеного будівництва для цілей його приватизації передбачає передачу балансоутримувачем державному органу приватизації бухгалтерської інформації щодо фактичних витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва (включаючи інформацію про фактичні витрати на придбання матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування, зазначених у пункті 96) за періодами їх здійснення із зазначенням джерел фінансування. Фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва зазначаються наростаючим підсумком з розподілом їх за видами - будівельно-монтажні роботи (з урахуванням інших витрат), устаткування та інвентар.

Для підтвердження фактів та джерел фінансування будівництва об'єкта незавершеного будівництва проводиться аудиторська перевірка даних бухгалтерського обліку.

98. Оцінка об'єкта незавершеного будівництва під час приватизації проводиться залежно від способу приватизації:

для продажу на аукціоні, за конкурсом, під розбирання або шляхом викупу, а також для передачі до статутного фонду господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією акцій (часток, паїв) у порядку, встановленому установчими документами товариства та законодавством України, після завершення будівництва відповідного об'єкта - шляхом проведення стандартизованої оцінки на підставі балансу без урахування суми індексації вартості об'єкта незавершеного будівництва, обчисленої за індексами, встановленими Держкомстатом для складання підприємствами та організаціями балансу станом на 1 січня 1997 р. у зв'язку із запровадженням національної грошової одиниці. За результатами оцінки складається акт за формою згідно з додатком 7. У разі відсутності у балансоутримувача інформації, зазначеної у пункті 97, або її неповноти державний орган приватизації може прийняти рішення про визначення вартості об'єкта незавершеного будівництва із застосуванням незалежної оцінки. При цьому визначається його ринкова вартість;

для приватизації зазначених у пункті 96 матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування на аукціоні, за конкурсом, шляхом викупу як разом з об'єктом незавершеного будівництва, так і окремо - шляхом визначення ринкової вартості;

для продажу під розбирання - може визначатися вартість ліквідації шляхом проведення незалежної оцінки із застосуванням незалежної оцінки.

99. Під час приватизації об'єкта незавершеного будівництва за наявності на ньому зазначених у пункті 96 матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування складається зведений акт за результатами проведення стандартизованої та незалежної оцінки згідно з додатком 7. При цьому звіт про оцінку матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування приймається державним органом приватизації за результатами його рецензування і є невід'ємною частиною зведеного акта оцінки.

100. Акт оцінки об'єкта незавершеного будівництва, складений відповідно до вимог цієї Методики, або висновок про його вартість (у разі проведення незалежної оцінки) затверджується керівником державного органу приватизації у строк, що не перевищує двох місяців від визначеної дати оцінки.

Зведений акт оцінки об'єкта незавершеного будівництва, складений відповідно до вимог цієї Методики, затверджується керівником державного органу приватизації у строк, що не перевищує трьох місяців від визначеної дати оцінки.

101. У разі застави об'єкта незавершеного будівництва та в інших випадках його відчуження проводиться незалежна оцінка відповідно до методичних засад, визначених національними стандартами. Незалежна оцінка проводиться із застосуванням переважно витратного або дохідного підходів, а також шляхом їх комбінування.

Базами оцінки можуть бути ринкова вартість, вартість ліквідації, залишкова вартість заміщення (відтворення), інвестиційна вартість та ліквідаційна вартість. Порядок їх вибору регулюється національними стандартами.

102. У разі повернення об'єктів незавершеного будівництва (об'єктів приватизації) у державну власність, у тому числі за рішенням суду, їх вартість визначається на дату оцінки (день набрання чинності відповідним рішенням суду) у порядку, встановленому для їх приватизації.