

**Правительство Республики Таджикистан**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 1 августа 2012 года №387**

**Об утверждении  
Инструкции о порядке и методах оценки  
стоимости государственной собственности  
и приватизируемых объектов**

В соответствии со статьей 14 Конституционного закона Республики Таджикистан «О Правительстве Республики Таджикистан», статьей 6 Закона Республики Таджикистан «О приватизации государственной собственности в Республике Таджикистан» и статьями 43, 51 Закона Республики Таджикистан «О нормативных правовых актах» Республики Таджикистан **п о с т а н о в л я е т :**

1. Утвердить Инструкцию о порядке и методах оценки стоимости государственной собственности и приватизируемых объектов (прилагается).

2. Постановление Правительства Республики Таджикистан от 4 мая 1997 года №181 «Об утверждении Инструкции по оценке стоимости объектов приватизации» считать утратившим силу.

**Председатель  
Правительства Республики  
Таджикистан**

Приложение  
Утверждено  
постановлением Правительства  
Республики Таджикистан  
от 1 августа 2012 года №387

Инструкция  
о порядке и методах оценки  
стоимости государственной собственности  
и приватизируемых объектов

Инструкция о порядке и методах оценки стоимости государственной собственности и приватизируемых объектов (далее-Инструкция) разработана в соответствии со статьей 14 Конституционного закона Республики Таджикистан «О Правительстве Республики Таджикистан», статьей 6 Закона Республики Таджикистан «О приватизации государственной собственности в Республике Таджикистан», Законом Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности» и другими законодательными актами.

1. Общие положения

1. Нормы настоящей Инструкции определяют оценочную стоимость имущества, находящегося в государственной собственности, объектов, подлежащих приватизации и акций акционерных обществ, принадлежащих государству, и условия, при которых, в соответствии с законодательством Республики, они реализуются:

- в случае продажи объектов государственной собственности, принадлежащих государству акций акционерных обществ по индивидуальным проектам приватизации на торгах, в виде аукциона или тендера;

- при внесении в виде вклада акций государства в уставной капитал совместных хозяйственных обществ;

- при передаче государственной собственности в качестве залога;

- при передаче государственного имущества в аренду.

2. Основные понятия

2. В Инструкции использованы следующие основные понятия:

- оценщик - государственное унитарное предприятие по оценке стоимости или физические и юридические лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности;

- заказчик - уполномоченный государственный орган Государственного комитета по управлению государственным имуществом Республики Таджикистан в случае, когда республиканское имущество и имущество исполнительного органа государственной власти областей

городов и районов, коммунальное имущество, пользуются услугами оценщика;

- объект оценки - объекты государственной собственности, в отношении которых может осуществляться оценочная деятельность;

- отчёт по результатам оценки – утвержденный государственным уполномоченным органом по управлению государственным имуществом Республики Таджикистан, письменный отчёт, представляемый оценщиком заказчику о результатах оценочной деятельности и по форме и содержанию отвечающий требованиям законодательства.

### 3. Объекты оценки

3. К объектам, подлежащим оценке в соответствии с настоящей Инструкцией и состоящим из оборотных и внеоборотных активов, относятся:

- основные средства (здания, сооружения, оборотные средства, оборудования, транспортные средства и механизмы, вычислительная техника, измерительные и наладочные (регулирующие) приборы и устройства, хозяйственные инвентари, тягловый (рабочий) и продуктивный скот, многолетние насаждения и другие орудия труда) ;

- запасы и затраты, денежные средства, расчёты и другие активы;

- неустановленные оборудования, незавершенные капитальные вложения и авансы, включая стоимость незаконченного строительства;

- нематериальные активы, отраженные в балансе, права на пользование землёй, водой, природными ресурсами, зданиями, сооружениями, патенты, лицензии и другие имущественные права (включая права на интеллектуальную собственность), организационные расходы, коммерческие, торговые марки, товарные знаки и другие;

- долгосрочные (на срок более года) финансовые вложения, включая вклады предприятия в доходные активы (акции, облигации и другие ценные бумаги) других предприятий, в процентные облигации внутренних государственных и местных займов, а также предоставленные другим предприятиям займы;

- денежные средства, расчеты и прочие активы: денежные средства в кассе, на счетах банков и прочие денежные средства, краткосрочные (на срок не более одного года) финансовые вложения, работы и услуги, дебиторская задолженность, собственный капитал и другие компенсируемые в будущем аналогичные средства, отражаемые в активе баланса.

- запасы и затраты (продукция, сырьё, материалы, незавершенное строительство, готовая продукция, горюче-смазочные материалы, запасные части, строительные и вспомогательные материалы, малоценные быстроизнашивающиеся инструменты, расходы будущих периодов и другие материальные ценности) ;

- отдельные материальные объекты (сырьё) в том числе бесхозные объекты;

- сырьевой комплекс, составляющий государственную собственность, в том числе конкретный вид собственности (движимый и недвижимый, включая предприятия);
- иная собственность, отраженная в 1 главе активного баланса.

#### 4. Определение первоначальной стоимости объекта приватизации

4. Стартовая стоимость объекта приватизации, выставленного на продажу по индивидуальному приватизационному проекту, утверждается Правительством Республики Таджикистан.

5. Стартовая стоимость объекта приватизации, относящегося к республиканской собственности приватизируемого на аукционах и тендерах, утверждается государственным уполномоченным органом по управлению государственным имуществом Республики Таджикистан, а находящегося в коммунальной собственности соответствующим соответствующими маджлисами народных депутатов и в рамках своих полномочий председателями Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов.

6. При определении стартовой стоимости объекта приватизации государственный уполномоченный орган по управлению государственным имуществом Республики Таджикистан вправе применить дополнительные повышающие коэффициенты.

#### 5. Оценка государственной собственности, как объекта приватизации

7. Оценка государственной собственности, как самостоятельного объекта приватизации, осуществляется по остаточной балансовой стоимости, рассчитанной путем уменьшения величины их балансовой восстановительной стоимости на величину износа, исчисленного согласно бухгалтерскому учету, исходя из всего срока их эксплуатации и не может быть меньше размеров, указанных в пункте 13 Инструкции.

8. Восстановительная стоимость государственного имущества определяется путём применения единных коэффициентов увеличения, утвержденных Правительством Республики Таджикистан на дату оценки.

9. Повторная оценка государственного имущества, приобретённого на иностранную валюту осуществляется с учетом курса инвалюты по отношению к национальной валюте на дату купли имущества с применением единого коэффициента увеличения, утвержденного Правительством Республики Таджикистан на дату оценки.

10. Оценочная стоимость незавершенного строительства определяется в зависимости от объёма выполненной в соответствующие годы работы с применением единого коэффициента увеличения, утвержденного Правительством Республики Таджикистан на дату оценки.

11. Оценочная стоимость неустановленного оборудования определяется в зависимости от их года приобретения с учетом применения

единых коэффициентов увеличения, утвержденных Правительством Республики Таджикистан на дату оценки.

12. Оценочная стоимость государственного недвижимого имущества, имеющего 100-процентный износ, принимается равной 25% от восстановительной стоимости.

Оценочная стоимость государственного движимого имущества с износом 100 % оценивается в 10 % восстановительной стоимости.

13. Стоимость конфискованного в интересах государства и покупаемого для его нужд, арестованного и безхозного имущества, определяется в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О оценочной деятельности».

14. При приватизации государственного имущества право пользования землёй, на которой расположен объект приватизации, переходит покупателю.

15. Первоначальная цена государственного имущества устанавливается на торгах в ходе аукционов, проведении тендеров и конкурсов.

16. Стоимость государственного имущества, сданного на аренду, определяется в соответствии с Законом Республики Таджикистан «Об аренде в Республике Таджикистан».

#### 6. Стоимость государственного имущества предприятий, преобразуемых в открытое акционерное общество

17. Оценка имущества государственного предприятия, преобразуемого в открытое акционерное общество определяется на основании последних балансовых отчётных данных, утвержденных налоговым органом места нахождения предприятия с приложением к нему заверенного перечня основных средств, незавершенного строительством сооружения, неустановленного оборудования и долгосрочных вложений (на срок более года), оборотных средств, дебиторских и кредиторских задолженностей и других обязательств, отражённых на последнем балансовом отчёте предприятия.

18. Заказчик представляет оценщику баланс предприятия, заверенный налоговым органом и перечень основных средств, незавершенного строительством сооружения, неустановленного оборудования, дебиторских и кредиторских задолженностей.

19. Стоимость имущества предприятия (СИП) определяется по формуле:

$$Сип = Ак - Оп,$$
 где;

- Ак - активы предприятия-общая стоимость активов предприятия за минусом износа основных средств, исходя из всего срока их эксплуатации.

- Оп - обязательства предприятия.

20. Стоимость имущества предприятия должна быть больше нуля.

21. Обязательства предприятия состоят из облигаций и кредитов, расчётов и авансов, полученных от покупателей и заказчиков.

22. Обязательства предприятия определяются на основании данных раздела ПА "Краткосрочные пассивы" и раздела ШБ "Долгосрочные пассивы" пассива баланса путем суммирования нижеследующих данных:

- статьи «Долгосрочные обязательства», статьи «Облигации к оплате», статьи «Банковские долги», статьи «Векселя к оплате», статьи «Обязательства по финансовой аренде», статьи «Прочие долгосрочные обязательства», статьи «Отсроченные расходы», статьи «Отсроченные налоговые обязательства», статьи «Расчеты к оплате по товарам и услугам», статьи «Прочие расчёты к оплате», статьи «Краткосрочные векселя к оплате», статьи «Предварительная оплата покупателей и поручителей и долги поручителей по договору строительства», статьи «Прочие краткосрочные обязательства», статьи «Краткосрочные обязательства займа», в том числе «Банковские кредиты», статьи «Прочие займы», статьи «Текущая часть долгосрочных обязательств», статьи «Учтенные краткосрочные обязательства», в том числе, «Учтенные обязательства по платежам по товару и услугам», «Заработная плата к оплате», «Учтённые долевые части социальным фондам», «Дивиденды к оплате», «Проценты к оплате», «Прочие учтённые расходы», «статьи «Налоги к оплате», в том числе, «Налог с доходов», «Налог с доходов физических лиц», «ААИ к оплате», «Акцизы к оплате», «Прочие налоги к оплате».

23. В обязательствах предприятий учитываются обязательства по арендуемым зданиям, сооружениям, оборудованию и другим объектам, относящимся к средствам труда

#### 7. Определение цены структурной единицы государственного предприятия, преобразуемого в открытое акционерное общество

24. Структурная единица государственного предприятия, преобразуемого в открытое акционерное общество, должно быть выделено на основе разделительного баланса и заверенного перечня имущества.

25. Цена имущества структурной единицы государственного предприятия, преобразуемого в акционерное общество открытого типа определяется на основе заверенного перечня имущества и разделительного баланса выделенной структурной единицы.

26. Заказчик представляет оценщику разделительный баланс структурной единицы государственного предприятия, перечень основных средств, незавершенного строительством строения и неустановленного оборудования;

27. Цена структурной единицы предприятия определяется по следующей формуле:

$$\text{Ссеп} = \text{Осеа} - \text{Оеп}$$

- Сап- общая стоимость единицы активов структурного предприятия за минусом износа основных средств, исходя из всего срока эксплуатации;  
- Оеп-обязательства единицы предприятия;

28. Общая стоимость имущества предприятия должна быть больше нуля.

29. Обязательства единицы предприятия состоят из заёмных средств и кредитов, расчётов и авансов, полученных от покупателей и заказчиков, а также фонда материального поощрения.

30. Обязательства единицы предприятия определяются на основании данных раздела ПА «Краткосрочные обязательства» и раздела ПБ «Долгосрочные обязательства» из обязательств баланса путём суммирования следующих данных:

- статьи «Долгосрочные обязательства», статьи «Облигации к оплате», статьи «Банковские долги», статьи «Векселя к оплате», статьи «Обязательства по финансовой аренде», статьи «Прочие долгосрочные обязательства», статьи «Отсроченные расходы», статьи «Отсроченные налоговые обязательства», статьи «Расчеты к оплате по товарам и услугам», статьи «Прочие расчёты к оплате», статьи «Краткосрочные векселя к оплате», статьи «Предварительная оплата покупателей и поручителей и долги поручителей по договору строительства», статьи «Прочие краткосрочные обязательства», статьи «Краткосрочные обязательства займа», в том числе «Банковские кредиты», статьи «Прочие займы», статьи «Текущая часть долгосрочных обязательств», статьи «Учтенные краткосрочные обязательства», в том числе, «Учтенные обязательства по платежам по товару и услугам», «Заработная плата к оплате», «Учтённые долевые части социальным фондам», «Дивиденды к оплате», «Проценты к оплате», «Прочие учтённые расходы», «статьи «Налоги к оплате», в том числе, «Налог с доходов», «Налог с доходов физических лиц», «ААИ к оплате», «Акцизы к оплате», «Прочие налоги к оплате».

#### 8. Определение цены государственных пакетов акций в уставных капиталах акционерных обществ

31. Цена государственных акций в уставных капиталах акционерных обществ определяются следующим образом:

- путём определения стоимости совокупности акций;  
- путём определения стоимости одной акции;  
- путём определения стоимости пакета акций, принадлежащих государству.

32. Общая стоимость акций акционерного общества определяется по формуле:

$ОСА = А - РП - СС$ , где;

ОСА - общая стоимость акций;

А - активы акционерского общества;

РП - расчеты и пассивы;

СС - стоимость объектов социальной сферы;

33. Общая стоимость акций не может быть меньше нуля.

34. Общая стоимость активов акционерного общества определяется в соответствии с валютой баланса за минусом износа основных средств, исходя из всего срока эксплуатации

35. Обязательства единицы предприятия определяются на основании данных раздела ПА баланса «Краткосрочные обязательства» и раздела

II Б «Долгосрочные обязательства» путем суммирования следующих данных:

- статьи «Долгосрочные обязательства», статьи «Облигации к оплате», статьи «Банковские долги», статьи «Векселя к оплате», статьи «Обязательства по финансовой аренде», статьи «Прочие долгосрочные обязательства», статьи «Отсроченные расходы», статьи «Отсроченные налоговые обязательства», статьи «Расчеты к оплате по товарам и услугам», статьи «Прочие расчёты к оплате», статьи «Краткосрочные векселя к оплате», статьи «Предварительная оплата покупателей и поручителей и долги поручителей по договору строительства», статьи «Прочие краткосрочные обязательства», статьи «Краткосрочные обязательства займа», в том числе «Банковские кредиты», статьи «Прочие займы», статьи «Текущая часть долгосрочных обязательств», статьи «Учтенные краткосрочные обязательства», в том числе, «Учтенные обязательства по платежам по товару и услугам», «Заработная плата к оплате», «Учтённые долевые части социальным фондам», «Дивиденды к оплате», «Проценты к оплате», «Прочие учтённые расходы», «статьи «Налоги к оплате», в том числе, «Налог с доходов», «Налог с доходов физических лиц», «ААИ к оплате», «Акцизы к оплате», «Прочие налоги к оплате».

36. Оса – стоимость объектов социальной сферы, находящихся на балансе акционерного общества, не входит в уставной фонд Общества.

37. К объектам социальной сферы относятся следующие сооружения;

- жилищный фонд, в том числе служебное жилое помещение и общежития;

- спортивные и культурно-просветительные сооружения;

- дома отдыха, в том числе дома и дома отдыха для молодёжи и учащихся;

- сооружения гражданской обороны.

38. Конечная цена пакета акций, принадлежащих государству определяется на торгах аукционов, тендерах и конкурсах.

39. Цена одной акции акционерного общества определяется по следующей формуле:

$N_{са} = O_{са} : O_{ча}$ , где:

-  $N_{са}$  - номинальная стоимость одной акции;

-  $O_{са}$  - стоимость пакета акций;

-  $O_{ча}$  - общее количество акций.

40. Стоимость пакета государственных акций в уставном фонде акционерных обществ определяется по следующей формуле:

$С_{пга} = O_{са} \times O_{га}$ , где:

-  $С_{пга}$  - стоимость пакета государственных акций;

-  $K_{га}$  - количество государственных акций;

-  $N_{са}$  - номинальная стоимость одной акции.

## 9. Оценка стоимости государственного имущества, вносимых в уставный фонд совместных хозяйственных обществ

41. Оценка стоимости государственного имущества, вносимых в уставный фонд совместных хозяйственных обществ определяется по следующей формуле:

$O_{ги} = V_{сг} - D_{си} \times K_{ик}$ , где;

-  $S_{ги}$  - стоимость государственного имущества, в уставном фонде совместных хозяйственных обществ, как государственная акция;

-  $V_{сг}$  - восстановительная стоимость государственного имущества с применением единых коэффициентов увеличения, утвержденного Правительством Республики Таджикистан;

-  $D_{си}$  - денежные средства износа государственного имущества, исходя из всего срок эксплуатации;

-  $K_{ик}$  - коэффициент изменения курса национальной валюты по отношению иностранной валюты на дату оценки.

## 10. Оценка государственного имущества, передаваемого в залог

42. Оценка государственного имущества, находящегося в залоговом обеспечении определяется по следующей формуле:

$O_{ги} = V_{сг} - D_{си} \times K_{ик}$ , где;

-  $S_{ги}$  - стоимость государственного имущества, в уставном фонде хозяйственных товариществ, как государственная акция;

-  $V_{сг}$  - восстановительная стоимость государственного имущества с применением единых коэффициентов увеличения, утвержденного Правительством Республики Таджикистан;

-  $D_{си}$  - денежные средства износа государственного имущества, исходя из всего срок эксплуатации;

-  $K_{ик}$  - коэффициент изменения курса национальной валюты по отношению иностранной валюты на дату оценки.

## 11. Заключительные положения

43. Руководство государственного предприятия, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, несет ответственность за достоверность представленных документов и информацию, необходимых для настоящей Инструкции.