

УТВЕРЖДЕНО
приказом Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»
от «01» апреля 2026 г. № 103

**Типовое приложение № 199. Форма проверочного листа,
используемого при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества**

Реквизиты отчета: _____

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
1.	Требования к оформлению отчета об оценке <i>(Дата составления, номер, основания для проведения оценки, отчет прошит, пронумерован, подписан)</i>	Ст. 11 Закона № 135-ФЗ ¹ , п.п. 4-7 ФСО VI ²		
2.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки <i>(Указаны реквизиты договора на проведение оценки)</i>	ст. 9, 11 закона № 135-ФЗ, п.7 ФСО VI		
3.	Информация, содержащаяся в задании на оценку <i>(Информация об объекте оценки, права на объект оценки, цель оценки, вид определяемой стоимости, дата оценки, специальные допущения, ограничения и обременения, предполагаемое использование результатов оценки, информация достаточная для идентификации объекта оценки)</i>	Ст. 11 Закона № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 7 ³		
4.	Сведения об оценщике (оценщиках), проводивших оценку, и о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	Ст. 11 Закона № 135-ФЗ, подп. 4,6,7,8 п. 7 ФСО VI		

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

² Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

³ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
5.	<i>Сведения о заказчике оценки (указаны фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица (если заказчиком является физическое лицо), указаны сведения о юридическом лице - заказчике (если заказчиком является юридическое лицо): полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)</i>	Ст. 11 Закона № 135-ФЗ, подп. 5 п. 7 ФСО VI		
6.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности (указана информация о стандартах оценки для определения стоимости объекта оценки, указана информация о методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; приведено обоснование их использования/ неиспользования)</i>	Ст. 11 Закона № 135-ФЗ, подп. 9 п. 7 ФСО VI		
7.	<i>Точное описание объекта оценки (указаны количественные характеристики объекта оценки, указаны качественные характеристики объекта оценки, указаны права на объект оценки, указан перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики, указаны реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) - если объект оценки, принадлежит юридическому лицу, указана (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки, наличие подписанного сторонами акта осмотра объекта (изъятие), согласованных схем (субаренда, сервитут)</i>	Ст. 11 Закона № 135-ФЗ, подп. 10 п. 7 ФСО № VI, п.5 ФСО № 7, п. 3.7.1 Положения ¹		

¹ Положение о регламентации оценочной деятельности в Государственной компании «Российские автомобильные дороги», утв. приказом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» № 219 от 18.08.2020» (с учетом изменений).

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
8.	<p>Допущения и ограничения, принятые оценщиком при проведении оценки (допущения соответствуют цели оценки, допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации, допущения согласованы заказчиком и оценщиком, допущения раскрыты в отчете об оценке, ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке, в отчете указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра объекта оценки (в случае непроведения осмотра), совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок приведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда), в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта приведена исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное)</p>	<p>Ст. 11 Закона № 135-ФЗ, подп. 11 п. 7 ФСО VI, п.6 ФСО III¹ п.5 ФСО № 7 п.6 ФСО № 7 п.7 ФСО № 7</p>		

¹ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
9.	<p>Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (соблюдение последовательности, установленной п. 11 ФСО № 7, при проведении анализа рынка, наличие анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, наличие анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, наличие анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов), наличие основных выводов относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы)</p>	<p>подп.12 п. 7 ФСО VI, п.11 ФСО № 7 подп. «а» п.11 ФСО № 7, подп. «б» п.11 ФСО № 7, подп. «в» п.11 ФСО № 7, подп. «г» п.11 ФСО № 7, подп. «д» п.11 ФСО № 7</p>		
10.	<p>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (наличие последовательности определения стоимости объекта оценки, обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, наличие комментариев в связи с отказом от использования подхода к оценке, наличие процесса определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты, наличие согласования результатов при применении различных подходов и методов оценки)</p>	<p>Подп.13 п. 7 ФСО № VI</p>		

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
10.1.	<p>Соблюдение требований ФСО № 7 при применении сравнительного подхода (в случае его применения) <i>(подобрано достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки)</i></p>	П. 22 ФСО № 7		

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
10.2.	<p>Соблюдение требований ФСО № 7 при применении доходного подхода (в случае его применения) <i>(при использовании метода прямой капитализации определение стоимости объектов недвижимости выполнено путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, при применении метода дисконтирования денежных потоков такой метод применен для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость, при использовании метода капитализации по расчетным моделям капитализация доходов проведена по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем, структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи, оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), проведена на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости)</i></p>	П. 23 ФСО № 7		

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
10.3.	<p>Соблюдение требований ФСО № 7 при применении затратного подхода (в случае его применения) <i>(в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитана в следующей последовательности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;</i> • <i>расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;</i> • <i>определение прибыли предпринимателя;</i> • <i>определение износа и устареваний;</i> • <i>определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;</i> <p><i>определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства)</i></p>	П. 24 ФСО № 7		
10.4.	<p>Соблюдение процесса согласования результатов оценки <i>(при применении различных подходов и методов оценки, указан итоговый результат оценки стоимости недвижимости, информация о наличии/отсутствии НДС в стоимости объекта)</i></p>	П. 27-п.30 ФСО № 7, п.30 ФСО № 7, п. 3.6.1 Положения,		
11.	<p>Соблюдение особенностей определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд</p>	ст. 56.8 Земельного кодекса РФ		
12.	<p>Соблюдение особенностей возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий</p>	ст. 57.1 Земельного кодекса РФ		

№ п/п	Наименование критерия	Источник требований	Показатель («+» - выполнено, «-» - не выполнено)	Примечание
13.	<p>Подтверждение полученной из внешних источников информации, существенной информации, приведенной в отчете (наличие ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки (прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация; реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования), наличие материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации)</p>	п. 8 ФСО № VI		
14.	<p>Приложения к отчету (копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки, копии документов, описывающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, копии материалов и распечаток, используемых в ходе проведения оценки, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации)</p>	п. 8 ФСО № VI, п. 15 Положения		

ФИО Исполнителя: _____

Дата заполнения: _____

Подпись Исполнителя: _____