**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЛИ ПРАВ ИХ АРЕНДЫ ПРИ ПРИВЛЕЧЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Приложение 1
к Договору
оказания услуг по оценке стоимости
земельных участков или прав их аренды
при привлечении оценщиков
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
1. Цель оценки.
Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости участка N \_\_\_\_\_, находящегося по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Объект оценки.
Земельный участок N \_\_\_, находящийся по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_ кв. м.
3. Дата оценки.
Оценщик произведет расчет рыночной стоимости участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.
4. Наиболее эффективное использование участка.
Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.
При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:
- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.
Наиболее эффективное использование участка определено Заказчиком на основе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
5. Исходная информация для проведения оценки
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
6. Объем работы.
В соответствии с договоренностью между Заказчиком и Оценщиком объем работы, выполняемой Оценщиком, будет включать в себя следующие этапы (в зависимости от специфики земельного участка один или два из пунктов 6.1-6.3 могут быть неактуальны):
6.1. Определение стоимости земельного участка как незастроенного.
Вне зависимости от того, является ли оцениваемый земельный участок предназначенным для осуществления нового строительства (реконструкции) или нет, необходимо определить стоимость земельного участка как незастроенного в соответствии с определенным наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка.
6.2. Определение стоимости улучшений земельного участка (для застроенных земельных участков).
В соответствии с определенным наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка Оценщик рассчитает стоимость имеющихся улучшений земельного участка. В случае если улучшения противоречат наилучшему и наиболее эффективному использованию земельного участка, Оценщик рассчитает стоимость их сноса (утилизационная стоимость).
6.3. Определение стоимости единого объекта недвижимости.
На данном этапе Оценщик определит стоимость единого объекта недвижимости, включающего земельный участок и его улучшения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
6.4. Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом его специфики.
Рассмотрев применимость использования трех общепринятых подходов к оценке (затратный, сравнительный, доходный) и с применением данных, полученных в результате выполнения пунктов 6.1-6.3 настоящего Технического задания, Оценщик рассчитает рыночную стоимость объекта оценки.
7. Результат работы.
По результатам выполненной работы Оценщик представит Заказчику отчет о проделанной работе, который будет включать:
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки;
- пояснительную записку с основными заключениями о характеристиках и стоимости участка.
8. Сроки выполнения работы.
Оценщик обязуется выполнить согласованный объем работы в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней после получения всей необходимой информации от Заказчика.
9. Особые условия.
Заказчик и Оценщик заинтересованы в успешном выполнении настоящего проекта и будут прилагать совместные усилия по поиску и анализу необходимой информации.
Оценщик будет своевременно извещать Заказчика о возможных трудностях с получением, анализом или применением необходимой информации.
В случае отсутствия или невозможности получения необходимой информации Оценщик будет использовать допущения, основываясь на данных аналогичных проектов и собственном профессиональном опыте.