**Додаток № 3**

**до тендерної документації**

**Інформація про необхідні технічні, якісні та кількісні характеристики предмета закупівлі та технічна специфікація до предмета закупівлі**

**«Послуги з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки» за кодом ДК 021:2015 –79410000-1 «Консультаційні послуги з питань підприємницької діяльності і управління»**

**Характеристика земельних ділянок**, **що підлягають експертній грошовій оцінці:**

Земельна ділянка площею 426 кв.м., кадастровий номер 4622700000:01:001:0002, цільове призначення «для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування» код за КВЦПЗ: 03.01), за адресою: Львівська область, Львівський район, на території Річківської сільської ради.

**Кількість земельних ділянок, що підлягають експертній грошовій оцінці:**

1 (одна) земельна ділянка.

**Орієнтовні строки надання послуг:**

До 01.06.2024 р.

**Послуги надаються суб’єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які відповідають вимогам чинного законодавства України та кваліфікаційним критеріям.**

Оцінювачі та суб’єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за недостовірну чи необ’єктивну оцінку майна Замовника згідно із законодавством.

**Нормативно-правові акти, яким повинні відповідати надані послуги:**

* Земельний кодекс України;
* Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
* Закон України «Про оцінку земель»;
* Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531, (зі змінами та доповненнями);
* Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 № 2 (зі змінами та доповненнями);
* Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (зі змінами та доповненнями);
* Національний стандарт №2, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 (зі змінами та доповненнями).

**1. Основні обов’язкові етапи надання послуг, що є предметом закупівлі:**

1.1.Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі.

1.2.Визначення ринкової (експертної) вартості земельної ділянки відповідно до умов договору.

1.3.Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки.

1.4.Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки.

1.5.Вибір та обґрунтування методичних підходів.

1.6.Визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку.

1.7.Складання звіту про оцінку.

1.8.Складання висновку на звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

1.9.Отримання позитивної рецензії на звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Звіт про оцінку та Висновки на звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки оформляються в установленому законом порядку.

**2. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки повинен містити:**

2.1. Опис об’єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати.

2.2. Дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства.

2.3. Мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки.

2.4. Перелік нормативно – правових актів, відповідно до яких проводилася оцінка.

2.5. Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки.

2.6. Виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка.

2.7. Опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки.

2.8. Висновки оцінювачів щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об’єкта оцінки.

2.9. Виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна.

2.10. Письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об’єкта оцінки, дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно – правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об’єктивності оцінки майна і висновку про його вартість.

2.11.Висновок експертів про оцінну вартість земельної ділянки, у складі якого зазначаються відомості про:

* замовника оцінки та виконавця звіту про оцінку майна;
* назву об’єкта оцінки та його коротку характеристику;
* мету і дату оцінки;
* вид вартості, що визначався;
* використані методичні підходи;
* величину вартості, отриману в результаті оцінки.

2.12.Додатки з копіями вихідних даних, а також у разі потреби – інші інформаційні джерела, які роз’яснюють і підтверджують припущення і розрахунки.

У складі додатків до звіту містяться: технічне завдання на виконання експертної грошової оцінки, витяг з державного земельного кадастру на земельну ділянку, копія документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі наявності), копії правовстановлюючих документів на об’єкти нерухомого майна та інші вихідні дані та інформаційні джерела, що застосовані при проведені такої оцінки.

2.13.Рішення уповноваженого органу про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

2.14.Копії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів та сертифікати залучених фахівців.

**3. При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок,** у звіті чітко зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння з земельною ділянкою, що оцінюється.

**4. При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки,** у звіті відображаються:

4.1.Розрахунок річного чистого доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання.

4.2.Величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

**5. При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення,** у звіті відображаються рівень витрат на земельні поліпшення, розрахунок яких здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

**6. Звіт про оцінку** земельної ділянки підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника Учасника (суб’єкта оціночної діяльності – суб’єкта господарювання).

Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки додаються до звіту.

Виконавець (оцінювач) повинен самостійно отримати позитивну рецензію на виготовлений ним звіт з експертної грошової оцінки, зовнішнім рецензентом.

Оригінал такої рецензії обов’язково надається оцінювачем Замовнику одночасно зі звітом про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

**7. Висновки на звіт про експертну грошову оцінку** земельної ділянки оформляються в установленому законом порядку у 3 (трьох) примірниках.