

ДОГОВІР 3439_д

оренди нерухомого майна, що належить до державної власності та перебуває на балансі
Управління пенсійного фонду України в Михайлівському районі Запорізької області

м. Запоріжжя

16

жовтня дві тисячі п'ятнадцятого року

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20495280, місцезнаходження якого: 69001, м. Запоріжжя, вул. Перемоги, 50 (далі - Орендодавець), в особі начальника Регіонального відділення Спіріної Олени Дмитрівни, що діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, затвердженого Головою Фонду державного майна України 19.07.2012 та зареєстрованого виконавчим комітетом Запорізької міської ради 25.10.2012 за № 11031050009003101, зі змінами, з одного боку, та фізична особа - підприємець Стогній Андрій Віталійович, ідентифікаційний номер 3175716535, місцезнаходження якого: 72002, Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Космічна, 24, (далі - Орендар), дані про якого внесені до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців 05.06.2007 за №2 089 000 0000 001026, 02126320, з іншого боку, згідно з наказом регіонального відділення ФДМУ по Запорізькій області від 15.10.2015 №694, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно - нежитлові приміщення з №17 по №25 включно (далі - Майно) загальною площею 48,2 кв.м., розміщене за адресою: Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Радянська, 2-А, першого поверху п'ятиповерхової адміністративної будівлі (Літера А-1), реєстровий номер 20508539.1.ЧЦВЧОХ030.

Орендоване майно перебуває на балансі Управління пенсійного фонду України в Михайлівському районі Запорізької області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20508539, (далі - Балансоутримувач).

Вартість Майна визначена згідно з висновком про вартість на 31.07.2015, що затверджений наказом Регіонального відділення ФДМУ по Запорізькій області від 15.09.2015 №620 і становить за незалежною оцінкою, виконаною суб'єктом оціночної діяльності - ТОВ „Національна експертно-правова група”, 66 139,00 гривень (шістдесят шість тисяч сто тридцять дев'ять гривень) без ПДВ (Додаток 3).

1.2. Майно передається в оренду з метою іншого використання нерухомого майна (розміщення майстерні по ремонту відео та аудіо техніки).

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю.

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном одночасно з підписанням сторонами Договору та Акта приймання-передавання орендованого Майна (Додаток 2).

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання Акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (із змінами та доповненнями) (далі - Методика розрахунку), і

становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – вересень 2015 року 838,99 грн. (вісімсот тридцять вісім гривень 99 коп.) (Додаток 1).

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць розраховується Орендарем самостійно і визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні:

- 50 відсотків від розміру орендної плати за кожний місяць - до Державного бюджету. Оплата здійснюється через органи Державного казначейства
- 50 відсотків розміру орендної плати за кожний місяць Балансоутримувачу на його розрахунковий рахунок

щомісяця не пізніше 15 числа місяця відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

Розрахунок орендної плати за вищевказаними відсотками здійснюється Орендарем самостійно.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному п. 3.6. співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, на дату нарахування пені, від суми заборгованості, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 10% від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03.09.2013 №787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.09.2013 за № 1650/24182.

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді задатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату за день повернення Майна за актом приймання-передавання включно в межах терміну, встановленого п.10.10 цього Договору. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нарахувуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних ~~в~~рахувань є власністю держави.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.3 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за № 1123/12997, із змінами і доповненнями.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення, визначеного в пункті 1.2. та умов цього Договору.

5.2. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений у пункті 3.10. цього Договору. Завдаток сплачується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у п.3.6. цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць з врахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати, він має відшкодувати державному бюджету і Балансоутримувачу збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо у разі дострокового припинення договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).

5.3. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.4. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і виведенню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця, тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на менше, ніж на його вартість за висновком про вартість на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, в порядку, визначеному законодавством, та надати Орендодавцю та Балансоутримувачу копії договору страхування орендованого майна (страхового полісу) разом з документами, що підтверджують оплату страхового внеску. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.9. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.11. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю та надати його копію Орендодавцю.

В разі потреби Орендар укладає договори на комунальні послуги безпосередньо з підприємствами, організаціями, які надають такі послуги.

5.12. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, технічної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.13. У разі зміни рахунку, назви підприємства, номера телефону, юридичної та фактичної адреси повідомити про це Орендодавця та балансоутримувача у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. Орендар не має права передавати Майно чи його частину в суборенду.

6.3. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, модернізацію та переобладнання орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.4. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

6.5. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних цілей тощо).

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати за участю Балансоутримувача Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, як Орендодавцем так і Балансоутримувачем.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватись орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору укласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо орендар згоден стати Орендарем.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов цього Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, або розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання Балансоутримувачем умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження та оформлення акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за договором

9.1 За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором нести відповідальність згідно з чинним законодавством України, та цим Договором.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 (два) роки 364 (триста шістдесят чотири) дні, ~~з~~ з "16" 10 2015 року по "14" 10 2018 року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що впливають на становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до закінчення зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною і оформлюються шляхом укладення відповідного договору про зміни.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються договором про зміни, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- банкрутства Орендаря;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- у разі смерті Орендаря.

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Держави.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, не підлягає компенсації Орендодавцем.

10.9. Передане в оренду Майно приватизації не підлягає.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів, з дати розірвання (припинення), повертається Орендарем Балансоутримувачеві.

Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами відповідного Акту приймання-передавання. Обов'язок по складанню Акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Майна.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна в термін, встановлений в п.10.10. Договору, Орендар сплачує Орендодавцю неустойку в розмірі щоденної орендної плати за останній повний місяць оренди за весь час, що відраховується від дати припинення або розірвання Договору до підписання Акта приймання - передавання, який підтверджує фактичне повернення орендованого Майна.

10.12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.13. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу. Перший примірник залишається у Орендодавця, другий - у Орендаря, третій надається Орендарем Балансоутримувачеві.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець: 69001, м. Запоріжжя, вул. Перемоги, 50, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20495280.

Орендар: 72002, Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Косівська, буд. 24, ідентифікаційний номер 3175716535.
р/р 25000060234079 в ПАТ КБ „ПРИВАТБАНК”, МФО 313399.

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати (Додаток 1);
- Акт приймання-передавання орендованого Майна (Додаток 2);
- висновок про вартість майна (Додаток 3);
- копії плану та експлікації приміщень з технічного паспорту будівлі (Додаток 4).

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Регіональне відділення Фонду державного майна України
по Запорізькій області

Начальник
регіонального відділення

О.Д. Спіріна
2015 року



ОРЕНДАР:

Фізична особа - підприємець
Стогній Андрій Віталійович

Паспорт СВ 867610, виданий
Михайлівським РВ УМВС України
в Запорізькій області від 14.02.2004 року

А.В. Стогній
2015 року



Додаток 1 до договору оренди
"16" 10. 2015 року № 34391д

ЗАТВЕРДЖЕНО

Начальник
регіонального відділення
ФДМУ по Запорізькій області
"16" 10 2015 року
О.Д. Спіріна
м.п.



РОЗРАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 №786 "Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу", із змінами і доповненнями, відповідно до цільового призначення орендованого Майна річна орендна плата приймається в розмірі: 15 % від вартості орендованого Майна – іншого використання вартості майна (розміщення майстерні по ремонту відео та аудіо техніки) і розраховується за наведеної формулі:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100} = \frac{66\,139,00 \times 15}{100} = 9\,920,85 \text{ грн.}$$

Вп - вартість орендованого Майна (без ПДВ), відображена у звіті про незалежну оцінку;

Сор - орендна ставка, встановлена згідно Додатка № 2 до Постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786, із змінами і доповненнями.

Розмір плати за базовий місяць оренди вересень 2015 розраховується по формулі:

$$\text{Опл.міс.} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім} = \frac{9\,920,85}{12} \times 0,992 \times 1,023 = 838,99 \text{ грн.}$$

Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень;

Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки 31.07.2015 до базового місяця розрахунку орендної плати – вересня 2015 року;

Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Таким чином, розмір плати за базовий місяць оренди Майна – вересень 2015 року, становить без ПДВ 838,99 грн. (вісімсот тридцять вісім гривень 99 коп.)

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

Розмір платежу за неповний перший місяць оренди визначається з поденного розрахунку місячної плати за оренду приміщення.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

З розрахунком згодні:

Особа - підприємець
Світлий Андрій Віталійович



АКТ **приймання-передавання**

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20495280, місцезнаходження якого: 69001, м. Запоріжжя, вул. Перемоги, 50 (далі - Орендодавець), в особі начальника Регіонального відділення Спіріної Олени Дмитрівни, що діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, затвердженого Головою Фонду державного майна України 19.07.2012 та зареєстрованого виконавчим комітетом Запорізької міської ради 25.10.2012 за № 11031050009003101, з одного боку, за участю Балансоутримувача - Управління пенсійного фонду України в Михайлівському районі Запорізької області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20508539, ПЕРЕДАЄ, а фізична особа - підприємець Стогній Андрій Віталійович, ідентифікаційний номер 3175716535, місцезнаходження якого: 72002, Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Космічна, 24, (далі - Орендар), дані про якого внесені до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців 05.06.2007 за №2 089 000 0000 001026, 02126320, ПРИЙМАЄ в строкове платне користування державне нерухоме майно - нежитлові приміщення з №17 по №25 включно (далі - Майно) загальною площею 48,2 кв.м., розміщене за адресою: Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Радянська, 2-А, першого поверху підприщевої адміністративної будівлі (Літера А-1), реєстровий номер 20508539.1.ЧЦВЧОХ030.

Орендоване майно перебуває на балансі Управління пенсійного фонду України в Михайлівському районі Запорізької області, (далі - Балансоутримувач).

Технічні та об'ємно - планувальні характеристики Майна відображені на плані та ескізі приміщень з технічного паспорту будівлі (Додаток 4), а стан Майна на момент укладення Договору у звіті про незалежну оцінку Майна.

ПЕРЕДАВ: **ОРЕНДОДАВЕЦЬ:**

Регіональне відділення Фонду
державного майна України
по Запорізькій області

Начальник
Регіонального відділення

О.Д. Спіріна
10 2015 року

ПРИЙНЯВ: **ОРЕНДАР:**

Фізична особа - підприємець
Стогній Андрій Віталійович

Паспорт СВ 867610, виданий
Михайлівським РВ УМВС України
в Запорізькій області від 14.02.2004 року.

А.В. Стогній
"16" 10 2015 року
м.п.

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:

Управління пенсійного фонду України
в Михайлівському районі Запорізької області

В.В. Метрєв
10 2015 року

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

п 1621
вд 15.09.2015

Замовник – Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області.

Застава для оцінки – договір №1621 на проведення оцінки об'єкта оренди від 27.08.2015р.

Висновач - суб'єкт оціночної діяльності – ТОВ «Національна експертно-правова група», що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №564/15, виданого Фондом державного майна України 06 липня 2015 року.

Об'єкт оцінки – нежитлові приміщення з №17 по №25 включно першого поверху п'ятиповерхової будівлі (Літера А-1), загальною площею 48,2 кв. м., розташована за адресою: Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Радянська, 2-А, що перебуває на балансі Управління державного фонду України в Михайлівському районі Запорізької області.

Нежитлові приміщення №№17,18,19,20,21,22,23,24,25, вбудовані в п'ятиповерхову будівлю (Літера А-1). Вхід в оцінювані приміщення окремий. Інженерне забезпечення об'єкта оцінки: електропостачання, теплопостачання, водопостачання та каналізацією. Об'єкт оцінки знаходиться в задовільному технічному стані.

Мета оцінки визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати з метою укладення договору оренди.

База оцінки – ринкова

Дата оцінки – 31 липня 2015 року.

Оцінка виконана відповідно до вимог Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (із змінами та доповненнями), згідно з Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, Національним стандартом №2 „Оцінка нерухомого майна”, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року, №2658-III, із змінами і доповненнями.

Під час проведення оцінки були використані загальноприйняті в оціночній практиці методичні підходи: порівняльний і дохідний підхід (пряма капіталізація доходу). Підсумкове значення вартості прийнято за результатом, отриманим дохідним підходом.

Ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 31 липня 2015 року склала 66 139,00 (шістдесят шість тисяч сто тридцять дев'ять) гривень без урахування ПДВ.

Директор
ТОВ "Національна експертно-правова група"

Кузнєцов Д.О.
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №564/15, виданий Фондом державного майна України 06 липня 2015 року)

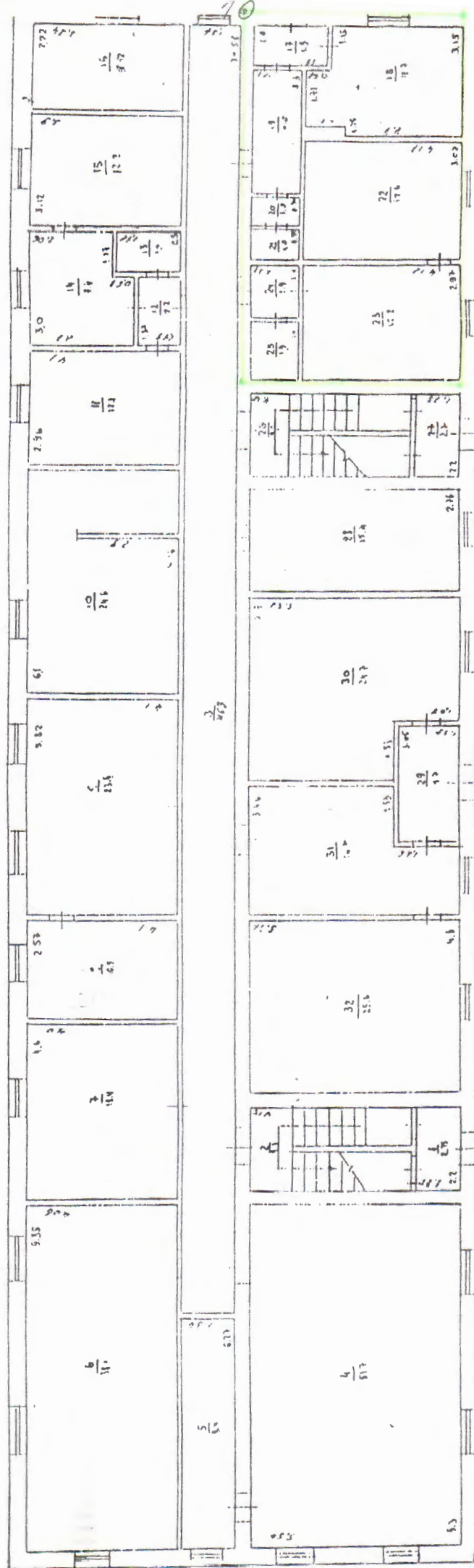
Оцінювач

Перевай В.С.
(кваліфікаційне свідоцтво МФ № 643 від 01.11.2003р., свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів № 7483 від 12.05.2009р., посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 8658-ПК від 08.02.2014р.)



ПЛАН 1 ГО ЭТАЖА

НА СТРОЕНИЕ С/Т. А. В. ПОС. МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБЕСЕДОВАТЕЛЬСКАЯ



Подпись 4
 Подпись 3
 Подпись 2
 Подпись 1
 Подпись 0. М. Овчинникова

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Форма № 6-а

ВНУТРЕННИХ ПЛОЩАДЕЙ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ЛИТЕРА "А"
 ПО УЛИЦЕ (ПЕР., ПЛОЩ.) СОВЕТСКАЯ № 2-а

На нежилые и жилые строения
 имеющие встроенные помещения

8 том числе предназначенная под помещения (кв. м)																							
Этажи (начиная с подвала)	№ кв. или помещений	№ кв. частей помещений (комнат, кухонь, коридоров и т. п.)	Назначение частей помещений (жилая комната, торговый зал, склад, магазин, кухня, коридор и т. п. и.)	Формулы для подсчета площадей частей помещений по внутреннему обмеру	Площадь частей помещений подсчитанная по формуле гр. 5 (кв. м)	жилых квартир			общественный			Вписать наименование группы помещений (государственные, административные, культурно-просветительные, физкультурно-спортивные, научные, искусства, связи, здравоохранения и Госстраха, торговли, общественного питания, образования, искусства, транспорта, коммунально-бытовых, материально-технического снабжения, прочие)											
						общая (сумма гр. 8 и 9)	жилая	подсобная	общая (сумма гр. 11 и 12)	жилая	подсобная	основная	подсобная	основная	подсобная	основная	подсобная	основная	подсобная	всего (сумма гр. 13-22)	Примечания		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1			1	тамбур							2.75												
			2	л. клетка							9.1												
			3	коридор							46.3	✓											
			4	рабоч. помещ.						51.7													
			5	подсобн. помещ.							8.4												
			6	склад							38.0												
			7	— " —							18.4												
			8	рабочем. помещ.						23.9													
			9	— " — " —						10.5													
			10	— " — " —						24.6													
			11	склад							12.1												
			12	тамбур							2.2												
			13	туалет							1.4												
			14	склад							7.4												
													Згідно з оригіналом Бергшвейт засвідчує наказовником згідно вказівки Директора О.М. Дев'ятенко										

Согласно с оригиналом
 Технической документации
 на капитальное здание
 С. М. Вейсман

Н.В. Островерха

Згідно з офіційною
берлінським рішенням
наказом на урядові
О. М. Олійник

Михайловская тип., 2002 г. Заказ № 931 — 500 А4

ДОГОВІР ПРО ЗМІНИ № 1
до Договору оренди від 16.10.2015 №3439/д
державного нерухомого майна, що перебуває на балансі Василівського
об'єднаного управління Пенсійного фонду України в Запорізькій області

місто Запоріжжя

“07” 07 2017 року

Ми, що нижче підписалися: Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20495280, місцезнаходження якого: 69001, м. Запоріжжя, вул. Перемоги, буд. 50 (далі - Орендодавець), в особі в.о. начальника регіонального відділення Сагановича Дмитра Івановича, що діє на підставі наказу Фонду державного майна України від 30.05.2017 №123-р „Про виконання обов'язків начальника регіонального відділення”, Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, затвердженого Головою Фонду державного майна України 19.07.2012, зареєстрованого виконавчим комітетом Запорізької міської ради 25.10.2012 за №11031050009003101, зі змінами, з одного боку, та фізична особа - підприємець Стогній Андрій Віталійович, ідентифікаційний номер 3175716535, місцезнаходження якого: 72002, Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Космічна, 24 (далі - Орендар), дані про якого внесені до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців 05.06.2007 за №20890000000001026, 02126320, з іншого боку, уклали цей Договір про зміни про наступне:

1. Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 №988 „Деякі питання функціонування територіальних органів Пенсійного фонду України”, враховуючи лист Василівського об'єднаного управління Пенсійного фонду України в Запорізькій області від 13.06.2017 №1166/1/, передавальний акт від 30.03.2017, відповідно до пункту 10.3. Договору оренди від 16.10.2015 №3439/д (далі - Договір оренди), Орендар і Орендодавець прийшли до згоди внести наступні зміни та доповнення до Договору оренди:

1.1. По тексту Договору оренди та Акта приймання - передавання замість слів та цифр „Управління Пенсійного фонду України в Михайлівському районі Запорізької області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20508539”, слід читати „Василівське об'єднане управління Пенсійного фонду України в Запорізькій області”, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41249121”.

1.2. Пункт 3.5. Договору оренди викласти в наступній редакції:

“ 3.5. Сторони встановили, що в разі прийняття змін до Методики розрахунку, інших нормативно-правових актів, які передбачають збільшення орендної плати за цим договором оренди, її розмір підлягає зміні з дати набрання чинності таким нормативно-правовим актом, якщо ним не буде встановлено інше.

Розмір орендної плати може також переглядатись у разі істотної зміни стану об'єкту оренди з незалежних від сторін причин, його складу та в інших випадках, передбачених законодавством. "

2. Договір про зміни № 1 набирає чинності з моменту підписання його сторонами і є невід'ємною частиною Договору оренди.

3. Договір про зміни № 1 складено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу. Перший примірник – Орендодавця, другий – Орендаря, третій надається Орендарем Балансоутримувачу.

4. Юридичні адреси сторін:

Орендодавець: 69001, м. Запоріжжя, вул. Перемоги, 50, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20495280.

Орендар: 72002, Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Космічна, буд.24, ідентифікаційний номер 3175716535.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Регіональне відділення Фонду
державного майна України
по Запорізькій області

В.о. начальника
регіонального відділення

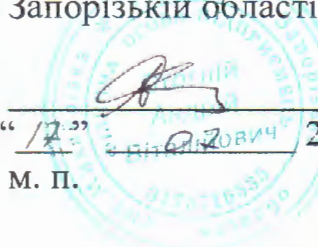
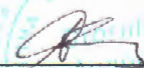



Д.І. Саганович
"07" 2017 року

ОРЕНДАР:

Фізична особа-підприємець
Стогній Андрій Віталійович

Паспорт СВ 867610, виданий
Михайлівським РВ УМВС України
в Запорізькій області від 14.02.2004 року



А.В. Стогній
"12" 2017 року
М. П.

ДОГОВІР ПРО ЗМІНИ № 2
до Договору оренди від 16.10.2015 № 3439/д, зі змінами, нерухомого майна,
що належить до державної власності

місто Запоріжжя

“29” 10 2018 року

Ми, що нижче підписалися: Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20495280, місцезнаходження якого: 69001, м. Запоріжжя, вул. Перемоги, буд. 50 (далі - Орендодавець), в особі начальника регіонального відділення Дмитрієва Олександра Володимировича, що діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області, затвердженого Головою Фонду державного майна України 19.07.2012, зареєстрованого виконавчим комітетом Запорізької міської ради 25.10.2012 за №11031050009003101, зі змінами, з одного боку, та Фізична особа – підприємець Стогній Андрій Віталійович, ідентифікаційний номер 3175716535, місцезнаходження якого: 72002, Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Космічна, 24 (далі - Орендар), дані про якого внесені до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань 05.06.2007 за № 2 089 000 0000 001026, 02126320 з іншого боку, уклали цей Договір про зміни про наступне:

1. Керуючись статтями 11, 17, 21 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, зі змінами та доповненнями, на підставі листа Орендаря від 31.07.2018 № б/н щодо продовження терміну дії договору оренди від 16.10.2015 № 3439/д, зі змінами, (далі - Договір оренди), враховуючи зміни до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, внесені наказом Фонду державного майна України від 27.08.2018 №1113 „Про внесення змін до Типових договорів оренди”, лист Пенсійного фонду України від 28.08.2018 № 2830 6/05-30, результати звіту з оцінки майна, виконаного станом на 31.08.2018, рецензію на звіт з оцінки майна від 19.10.2018 № 2329, відповідно до пунктів 3.5., 10.3. Договору оренди, Орендар і Орендодавець прийшли до згоди внести наступні зміни та доповнення до Договору оренди:

1.1. Абзац третій пункту 1.1. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„Вартість Майна визначена згідно з висновком про вартість на 31.08.2018, що затверджений наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області від 19.10.2018 № 751 і становить за звітом з оцінки майна, виконаним суб'єктом оціночної діяльності – фізичною особою - підприємцем Переваєм В.С., 94 518,00 грн. (дев'яносто чотири тисячі п'ятсот вісімнадцять гривень 00 коп.) без ПДВ. (Додаток 2 до Договору про зміни № 2 до Договору оренди)”;

1.2. Пункт 1.2. Договору оренди доповнити наступним підпунктом:

„1.2.1. Використання орендованого державного майна не за призначенням забороняється.”

1.3. Пункт 3.1. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786, зі змінами та доповненнями.

Розмір орендної плати за перший після перегляду місяць оренди жовтень 2018 року становить без ПДВ 1203,92 грн. (одна тисяча двісті три гривні 92 коп.), скоригований на індекс інфляції за жовтень 2018 року за визначенням та діє з 15.10.2018 (Додаток 1 до Договору про зміни № 2 до Договору оренди)”.

1.4. Пункт 3.3. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається Орендарем самостійно шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний

місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції розміщується на офіційному веб - сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізовує державну політику у сфері статистики.”

1.5. Пункт 3.9. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року N 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за N 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року N 106 „Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету (зі змінами)”.

1.6. Розділ 3 Договору оренди доповнити пунктом 3.12.:

„3.12. У разі виявлення Орендодавцем фактичного використання Орендарем державного майна за нецільовим призначенням, визначеним у розділі 1 цього Договору оренди, розмір збільшеної орендної ставки, визначеної відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 застосовується з дня укладення Договору оренди.

1.7. Пункт 4.4. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року N 686, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за N 711/32163.”

1.8. Пункт 5.7. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.”

1.9. Пункт 5.8. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„5.8. Протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Балансоутримувача на суму, не менше ніж його вартість за висновком про вартість, у порядку визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).”

1.10. Пункт 6.3. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„6.3. За письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.”

1.11. Пункт 7.4. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„7.4. У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до державного бюджету, протягом трьох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.”

1.12. Розділ 9 Договору оренди доповнити пунктом 9.4.:

„9.4. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, провадиться на підставі рішення суду та /або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.”

1.13. Пункт 10.1. Договору оренди доповнити наступним підпунктом:

„10.1.1. Термін дії Договору оренди продовжено по 09.10.2021 включно ”.

1.14. Пункт 10.3. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такий самий формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.”

1.15. Пункт 10.4. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„10.4. У разі якщо уповноважений орган управління Майном не попередив Орендаря про намір використовувати Майно для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих саме умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформлюються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.”

1.16. Пункт 10.7. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення – власністю Орендодавця.”

1.17. Пункт 10.8. Договору оренди викласти в наступній редакції:

„10.8. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.”

1.18. Розділ 10 доповнити пунктом 10.14.

„ 10.14. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

користується Майном не відповідно до умов цього Договору;

погіршує стан Майна;

не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;

без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.”

2. Додаток 1 “Розрахунок орендної плати” та Додаток 3 “Висновок про вартість майна” до Договору оренди вважати такими, що втратили чинність з моменту підписання цього Договору про зміни № 2.

3. До цього Договору про зміни № 2 додається і є його невід'ємною і складовою частиною:

- розрахунок розміру плати за оренду державного нерухомого майна (Додаток 1);

- висновок про вартість майна (Додаток 2).

4. Договір про зміни № 2 набирає чинності з моменту підписання його сторонами і є невід'ємною частиною Договору оренди.

5. Договір про зміни № 2 складено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу. Перший примірник – Орендодавця, другий – Орендаря, третій надається Орендарем Балансоутримувачу.

6. Юридичні адреси сторін:

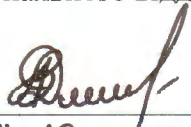
Орендодавець: 69001, м. Запоріжжя, вул. Перемоги, 50, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 20495280.

Орендар: 72002, Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Космічна, буд. 24, ідентифікаційний номер 3175716535.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Регіональне відділення Фонду
державного майна України
по Запорізькій області

Начальник
регіонального відділення

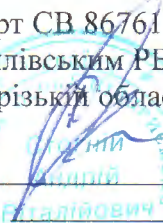

"29" 10 2018 року
М. П.

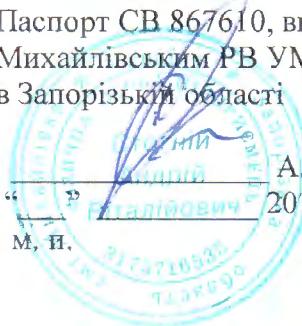


ОРЕНДАР:

Фізична особа – підприсмець
Стогній Андрій Віталійович

Паспорт СВ 867610, виданий
Михайлівським РВ УМВС України
в Запорізькій області 14.02.2004 року


" " " 2018 року
М. П.



Додаток 1

до договору про зміни № 2

“29” 10 2018

до Договору оренди

від 16.10.2015 № 3439/д, зі змінами

РОЗРАХУНОК

розміру плати за оренду державного нерухомого майна

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 №786 “Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу”, із змінами і доповненнями, (далі - Методика) відповідно до цільового призначення орендованого Майна річна орендна плата приймається в розмірі: 15 % від вартості орендованого Майна – інше використання нерухомого майна (розміщення майстерні по ремонту відео та аудіо техніки) і розраховується по приведеній формулі:

Вп. x Сор. 94 518,00 x 15

$$\text{Опл.р.} = \frac{\text{Вп.} \times \text{Сор.}}{100} = \frac{94\,518,00 \times 15}{100} = 14177,70 \text{ грн.}$$

де: Вп. - вартість орендованого Майна (без ПДВ), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор. - орендна ставка, визначена згідно з додатком 2 до Методики.

Розмір орендної плати за перший після перегляду місяць оренди - жовтень 2018 року визначається за формулою:

Опл.р.

Опл. = ----- x Ід.о. x Ім.

12

14177,70

Опл. = ----- x 1,019 x Ім. = 1203,92 грн. x Ім.

12

де: О пл.р. - розмір річної орендної плати, визначеної згідно з Методикою, гривень;

І д.о. - індекс інфляції за вересень 2018 року - 1,019.

І м. - індекс інфляції за жовтень 2018 року – за визначенням.

Таким чином, розмір орендної плати за перший після перегляду місяць оренди жовтень 2018 року, становить без ПДВ – 1203,92 грн. (одна тисяча двісті три гривні 92 коп.) та діє з 15.10.2018.

Розмір платежу за неповний перший місяць оренди визначається з поденного розрахунку місячної плати за оренду приміщення. Розмір плати за кожний наступний місяць оренди визначається Орендарем самостійно шляхом коригування розміру місячної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

З розрахунком згодні:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Регіональне відділення Фонду
державного майна України
по Запорізькій області

Начальник
регіонального відділення



О. ДМИТРИСВ
2018 року

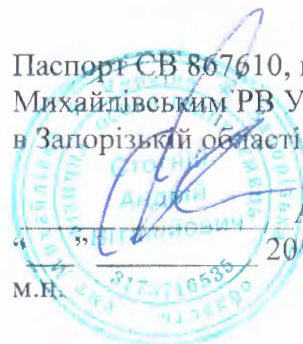
ОРЕНДАР:

Фізична особа – підприємець
Стогній Андрій Віталійович

Паспорт СВ 867610, виданий
Михайлівським РВ УМВС України
в Запорізькій області 14.02.2004 року

А.В. Стогній
2018 року

м.п.



ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА *вг 19.10.2018* *№329*

Замовник – Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області.

Підстава для оцінки – договір №2329 про надання послуг з оцінки майна від 03.10.2018р.

Виконавець - суб'єкт оціночної діяльності – ФОП Перевай Володимир Сергійович, що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №935/17, виданого Фондом державного майна України 26 вересня 2017 року.

Об'єкт оцінки – нежитлові приміщення з №17 до №25 включно загальною площею 48,2 кв.м. першого поверху п'ятиповерхової адміністративної будівлі (літера А-1, інвентарний номер 10301012), розташованого за адресою: Запорізька область, Михайлівський район, смт. Михайлівка, вул. Привітна, 2а, що обліковуються на балансі Василівського об'єднаного управління пенсійного фонду України в Запорізькій області.

Нежитлові приміщення №№17,18,19,20,21,22,23,24,25, вбудовані в перший поверх п'ятиповерхової адміністративної будівлі (літера А-1). Вхід в оцінювані приміщення окремий. Інженерне забезпечення об'єкта оцінки: електропостачання, теплопостачання, водопостачання та каналізація. Об'єкт оцінки знаходиться в задовільному технічному стані.

Мета оцінки визначення ринкової вартості об'єкта для розрахунку орендної плати з метою продовження терміну дії договору оренди.

База оцінки – ринкова

Дата оцінки – 31 серпня 2018 року.

Оцінка виконана відповідно до вимог Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 №629 (із змінами та доповненнями), згідно з Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (із змінами та доповненнями), Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 (із змінами та доповненнями).

Під час проведення оцінки були використані загальноприйняті в оціночній практиці методичні підходи: порівняльний і дохідний підхід (пряма капіталізація доходу). Підсумкове значення вартості прийнято за результатом, отриманим дохідним підходом.

Ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 31 серпня 2018 року склала 94 518,00 (дев'яносто чотири тисячі п'ятсот вісімнадцять) гривень без урахування ПДВ.

СОД ФОП

(сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №935/17, виданий Фондом державного майна України 26.09.2017 р.)

Оцінювач

(кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 643 від 01.11.2003р., свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів № 7483 від 12.05.2009р., посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 364-ПК від 12.01.2018р.)

Перевай В.С.
Перевай В.С.