

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

По адресу:	Балакирева, 25
Арендатор:	---
Общая площадь здания:	2490.3
Расчетная площадь:	11
в т.ч. площадь подвала:	11

Расчет годовой амортизации : $A_m = C_v * N_{am}$
Расчет C_v : $C_v = (\text{восстановительная стоимость}) / S_o$

$$C_v = 362381 * 43 / 2490.3 = 6257.23$$
$$A_m = 6257.23 * 0.012 = 75.09$$

Расчет рентной платы : $R_p = C_d * K_k * A * K_r$

$K_k = 0.6$	- коэффициент комфортности (подвал)
$A = 1.2$	- базовый коэффициент
$K_r = 2.6$	- коэффициент градостроения

Расчет C_d : $C_d = (\text{действительная стоимость}) / S_o$

$$C_d = 315271 * 43 / 2490.3 = 5443.78$$
$$R_p (\text{подвал}) = 5443.78 * 0.6 * 1.2 * 2.6 = 10190.76$$

Арендная плата за 1 кв.м площади, расположенной на отметке 0 и выше без Q :

$$A_{01} = [(A_m + N_{кр} + R_p) * J_{кор}] / 1000$$
$$A_{01} = (75.09 + 1536 + 16984.59) * 379 / 1000 = 7047.76$$

$J_{кор} = 379$	- корректирующий коэффициент
$N_{кр} = 1536$	- накопления на капитальный ремонт

Арендная плата за 1 кв.м площ.подв. без Q : $A_{п1} = [(A_m + N_{кр} + R_p(\text{подв.})) * J_{кор}] / 1000$

$$A_{п1} = (75.09 + 1536 + 10190.76) * 379 / 1000 = 4472.90$$

Годовая арендная плата за подвал без Q : $A_{под} = A_{п1} * S_{под}$

$$A_{под} = 4472.90 * 11 = 49201.90$$

Годовая арендная плата за помещение, распол. на отм. 0 и выше без Q :
 $A_{пл}(\text{без под.}) = A_{01} * S (\text{без подвала})$

$$A_{пл}(\text{без подвала}) = 7047.76 * 0.00 = 0.00$$

Годовая арендная плата за помещение с подвалом без Q составит :
 $A_{пл} = A_{пл}(\text{без подвала}) + A_{под}$

$$A_{пл} = 0.00 + 49201.92 = 49201.92$$

Квартальный платеж в бюджет (без НДС) + НДС (20%) :

Первый платеж :	(25%)	12300.48	+	2460.10
Второй платеж :	(25%)	12300.48	+	2460.10
Третий платеж :	(25%)	12300.48	+	2460.10
Четвертый платеж :	(25%)	12300.48	+	2460.10
Итого $A_{пл}$:		49201.92	+	9840.40 = 59042.32

Исполнитель : Евдокимова Е.В. (тел. 35-35-48)

Приложение № 2
к Договору аренды

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

По адресу: Белоконой, 13
Арендатор: ---
Общая площадь здания: 2833.2
Расчетная площадь: 133.6
в т.ч. площадь подвала: 70.6

Расчет годовой амортизации : $A_m = C_v * N_{am}$
Расчет C_v : $C_v = (\text{восстановительная стоимость}) / S_o$

$$C_v = 462906 * 43 / 2833.2 = 7025.61$$

$$A_m = 7025.61 * 0.012 = 84.31$$

Расчет рентной платы : $R_p = C_d * K_k * A * K_g$

$K_k = 1.0$ - коэффициент комфортности (1-ый этаж и выше)
 $K_k = 0.6$ - коэффициент комфортности (подвал)
 $A = 1.5$ - базовый коэффициент
 $K_g = 2$ - коэффициент градостроения

Расчет C_d : $C_d = (\text{действительная стоимость}) / S_o$

$$C_d = 398099 * 43 / 2833.2 = 6042.02$$

$$R_p (\text{выше подвала}) = 6042.02 * 1.0 * 1.5 * 2 = 18126.06$$

$$R_p (\text{подвал}) = 6042.02 * 0.6 * 1.5 * 2 = 10875.64$$

Арендная плата за 1 кв.м площади, расположенной на отметке 0 и выше без Q :

$$A_{01} = [(A_m + N_{кр} + R_p) * J_{кор}] / 1000$$

$$A_{01} = (84.31 + 1536 + 18126.06) * 379 / 1000 = 7483.87$$

$J_{кор} = 379$ - корректирующий коэффициент
 $N_{кр} = 1536$ - накопления на капитальный ремонт

Арендная плата за 1 кв.м площ.подв. без Q : $A_{п1} = [(A_m + N_{кр} + R_p(\text{подв.})) * J_{кор}] / 1000$

$$A_{п1} = (84.31 + 1536 + 10875.64) * 379 / 1000 = 4735.97$$

Годовая арендная плата за подвал без Q : $A_{под} = A_{п1} * S_{под}$

$$A_{под} = 4735.97 * 70.6 = 334359.48$$

Годовая арендная плата за помещение, распол. на отм. 0 и выше без Q :

$A_{пл}(\text{без под.}) = A_{01} * S$ (без подвала)

$$A_{пл}(\text{без подвала}) = 7483.87 * 63.00 = 471483.81$$

Годовая арендная плата за помещение с подвалом без Q составит :

$A_{пл} = A_{пл}(\text{без подвала}) + A_{под}$

$$A_{пл} = 471483.81 + 334359.48 = 805843.28$$

Квартальный платеж в бюджет (без НДС) + НДС (20%) :

Первый платеж :	(25%)	201460.82	+	40292.16
Второй платеж :	(25%)	201460.82	+	40292.16
Третий платеж :	(25%)	201460.82	+	40292.16
Четвертый платеж :	(25%)	201460.82	+	40292.16


Исполнитель : Евдокимова
Е.В. (тел. 35-35-48)



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»


С.С. Ершова
Дата составления отчета:
13 сентября 2021 г.



ОТЧЕТ

№ 4557/21

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы объекта: Нежилое помещение площадью 856,1 кв.м., кадастровый номер: 33:22:032173:3993, адрес объекта: Г. Владимир, ул. Растопчина, д. 55

Дата оценки: 13 сентября 2021 г.

Срок проведения оценки: 13 сентября 2021 г. – 13 сентября
2021 г.

Дата составления отчета: 13 сентября 2021 г.

Волгоград, 2021 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

13 сентября 2021 г.

Начальнику управления,
Алексеевой Ирине Николаевне

Уважаемая Ирина Николаевна!

В соответствии с контрактом № 5/10-08-2021 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости годовой арендной платы имущества, находящегося в муниципальной собственности от 23 августа 2021 г. оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости годовой арендной платы недвижимого имущества: **Нежилое помещение площадью 856,1 кв.м., кадастровый номер: 33:22:032173:3993, адрес объекта: Г. Владимир, ул. Растопчина, д. 55** (Далее – Объект оценки).

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки), по состоянию на которую определена рыночная стоимость годовой арендной платы – **13 сентября 2021 г.**

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки с учетом всех допущений, ограничений на дату оценки составляет:

Объект оценки:	С учетом НДС	Без учета НДС
Нежилое помещение площадью 856,1 кв.м., кадастровый номер: 33:22:032173:3993, адрес объекта: Г. Владимир, ул. Растопчина, д. 55	1 078 692 (Один миллион семьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто два) рубля	898 910 (Восемьсот девяносто восемь тысяч девятьсот десять) рублей

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



С.С. Ершова

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

По адресу: Березина, 3А
 Арендатор:
 Общая площадь
 здания: 402.6
 Расчетная площадь: 109

Расчет годовой амортизации : $A_m = C_v * N_{am}$
 Расчет C_v : $C_v = (\text{восстановительная стоимость}) / S_o$

$$C_v = 43218 * 43 / 402.6 = 4615.93$$

$$A_m = 4615.93 * 0.012 = 55.39$$

Расчет рентной платы : $R_p = C_d * K_k * A * K_g$

$K_k = 1.0$ - коэффициент комфортности (1-ый этаж и выше)
 $A = 1.2$ - базовый коэффициент
 $K_g = 2$ - коэффициент градостроения

Расчет C_d : $C_d = (\text{действительная стоимость}) / S_o$

$$C_d = 20911 * 43 / 402.6 = 2233.42$$

$$R_p (\text{выше подвала}) = 2233.42 * 1.0 * 1.2 * 2 = 5360.21$$

Арендная плата за 1 кв.м площади, расположенной на отметке 0 и выше без Q :

$$A_{01} = [(A_m + N_{кр} + R_p) * J_{кор}] / 1000$$

$$A_{01} = (55.39 + 1536 + 5360.21) * 379 / 1000 = 2634.66$$

$J_{кор} = 379$ - корректирующий коэффициент
 $N_{кр} = 1536$ - накопления на капитальный ремонт

Годовая арендная плата за помещение, распол. на отм. 0 и выше без Q :
 $A_{пл}(\text{без под.}) = A_{01} * S$ (без подвала)

$$A_{пл}(\text{без подвала}) = 2634.66 * 109.00 = 287177.96$$

Квартальный платеж в бюджет (без НДС) + НДС (20%) :

Первый платеж :	(25%)	71794.49	+	14358.90	
Второй платеж :	(25%)	71794.49	+	14358.90	
Третий платеж :	(25%)	71794.49	+	14358.90	
Четвертый платеж :	(25%)	71794.49	+	14358.90	
Итого Апл :		287177.96	+	57435.60	= 344613.56

Исполнитель : Владимирова Е.В. (тел. 35-35-48)