

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

По адресу:	Дворянская, 11
Арендатор:	---
Общая площадь здания:	1253.3
в т.ч. площадь подвала:	409.3
Расчетная площадь:	1253.3
в т.ч. площадь подвала:	409.3

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

$$C_v = 100408 * 43 / 1253.3 = 3444.94$$
$$A_m = 3444.94 * 0.012 = 41.34$$

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)
$A = 1.2$	- базовый коэффициент
$K_g = 4.5$	- коэффициент градостроения

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

$$C_d = 48276 * 43 / 1253.3 = 1656.32$$
$$R_p (\text{выше подвала}) = 1656.32 * 1.0 * 1.2 * 4.5 = 8944.13$$
$$R_p (\text{подвал}) = 1656.32 * 0.6 * 1.2 * 4.5 = 5366.48$$

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

$$A_{01} = [(A_m + N_{кр} + R_p) * J_{кор}] / 1000$$
$$A_{01} = (41.34 + 1536 + 8944.13) * 399 / 1000 = 4198.07$$

$J_{кор} = 399$	- корректирующий коэффициент
$N_{кр} = 1536$	- накопления на капитальный ремонт

Арендная плата за 1 кв.м площади, расположенной на отметке 0 и выше с коэф. Q : $A_{01}(q) = A_{01} * Q * K_{кр} * K_p$

$$A_{01}(q) = 4198.07 * 0.1 * 1 * 1 = 419.81$$

$Q = 0.1$	- коэффициент муниципальной опеки
$K_{кр} = 1$	- коэффициент капитального ремонта
$K_p = 1$	- коэффициент понижения арендной платы

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

$$A_{п1} = (41.34 + 1536 + 5366.48) * 399 / 1000 = 2770.58$$

Арендная плата за 1 кв.м площади подвала с Q : $A_{п1}(q) = A_{п1}(q) * K_{подв}$

$$A_{п1}(q) = 277.06 * 1 = 277.06$$

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

$$A_{под} = 2770.58 * 409.3 = 1133998.39$$

Годовая арендная плата за подвал с Q : $A_{под}(q) = A_{п1}(q) * S_{под}$

$$A_{под}(q) = 277.06 * 409.3 = 113400.66$$

Годовая арендная плата за помещение, распол. на отм. 0 и выше без Q :
Апл(без под.) = A01 * S (без подвала)

$$\text{Апл(без подвала)} = 4198.07 * 844.00 = 3543171.08$$

Годовая арендная плата за помещение, распол. на отм. 0 и выше с Q :
Апл(без под.)(q) = A01q * S (без подвала)

$$\text{Апл(без подвала)(q)} = 419.81 * 844.00 = 354319.64$$

Годовая арендная плата за помещение с подвалом без Q составит :
Апл = Апл(без подвала) + Апод

$$\text{Апл} = 3543171.08 + 1133998.39 = 4677169.47$$

Годовая арендная плата за помещение с подвалом с Q составит :
Апл(q) = Апл(без подвала)(q) + Апод(q)

$$\text{Апл(q)} = 354319.64 + 113400.66 = 467720.32$$

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

Первый платеж :	(25%)	116930.08	+	23386.02	
Второй платеж :	(25%)	116930.08	+	23386.02	
Третий платеж :	(25%)	116930.08	+	23386.02	
Четвертый платеж :	(25%)	116930.08	+	23386.02	
Итого Апл :		467720.32	+	93544.08	= 561264.40