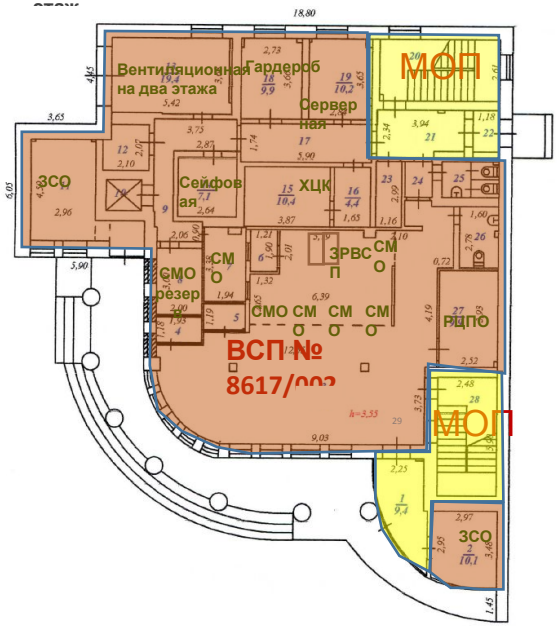
(1/3) Планировочные решения с экспликацией целевого размещения по ЦС / Рассмотренные варианты обособления

Адрес: РК, г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, 27а – 1й этаж



Бизнес - роль	РМ
Заместитель руководителя ВСП	1
Старший менеджер по обслуживанию	6
Руководитель ЦПО	1
Всего	**8**

Экспликация		
п/п	**Наименование**	**Площадь, кв. м**
2	ЗСО 1	11,1
3	Клиентский зал	78,0
4	Кабина клиента	3,5
5	Кабина клиента	3,5
6	Комната пересчета	4,1
7	Касса	7,9
8	Касса	7,6
9	Коридор	13,2
10	Лифт	2,4
11	ЗСО 2	19,1
12	Сервисная зона	5,4
13	Инкассаторский шлюз	23,1
14	Сейфовая	10,8
15	Хранилище (ХЦК)	14,8
16	Комната пересчета	6,0
17	Коридор	13,7
18	Гардеробная	11,5
19	Серверная	13,2
23	Электрощитовая	4,5

Экспликация		
п/п	**Наименование**	**Площадь, кв. м**
24	Коридор	2,8
25	Сан. узел	5,9
26	Сан. узел	5,2
27	Кабинет	7,4
	Итого	**274,7**

Экспликация МОП		
п/п	**Наименование**	**Площадь, кв. м**
1	Тамбур	10,2
20	Лестничная клетка	16,9
21	Тамбур	9,7
22	Тамбур	3,9
28	Лестничная клетка	16,6
	Итого	**57,3**

(2/3) Планировочные решения с экспликацией целевого размещения по ЦС/ Рассмотренные варианты обособления

Адрес: РК, г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, 27а – 2й этаж

Необходима организация двери,
с возможностью выхода на обе лестничные клетки с возможностью выхода на улицу (соблюдение пож.норм)

Бизнес - роль	РМ
Старший клиентский менеджер	5
Клиентский менеджер ЦПО	6
Всего	**11**

Экспликация продажи/аренды

п/п	Наименование	Площадь, кв. м
11	Касса	7,3
12	Кабина клиента	4,3
13	Клиентский зал	34,3
14	Кабинет	11,8
15	Кабинет	13,7
17	Кабинет	9,9
18	Сан. узел	2,3
19	Сан. узел	2,2
20	Сан. узел	2,2
21	Сан. узел	4,6
8	Вентиляционная	12,4
9	Коридор	3,3
3	Кабинет	11,5
4	Кабинет	11,5
22	Кабинет	9,2
	Итого	**140,5**

Экспликация ВСП

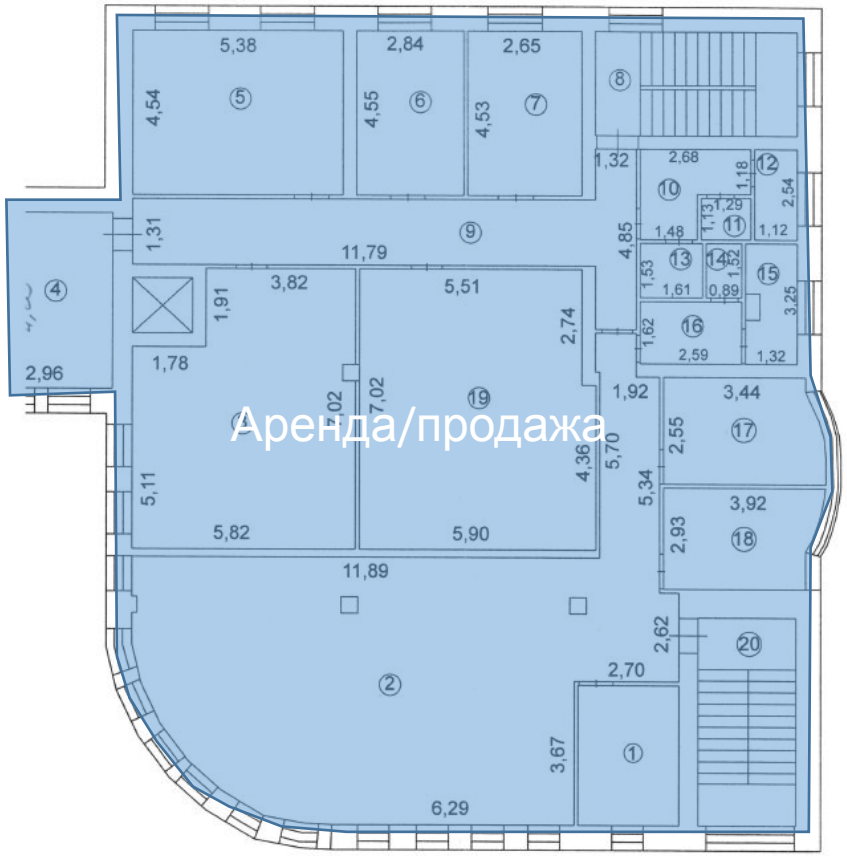
п/п	Наименование	Площадь, кв. м
1	Кабинет	9,6
2	Клиентский зал	93,6
5	Кабинет	13,5
6	Комната отдыха	15,5
7	Комната отдыха	12,9
9	Коридор	5,0
10	Коридор	4,4
23	Кабинет	9,2
	Итого	**163,7**

Экспликация МОП

п/п	Наименование	Площадь, кв. м
24	Лестничная клетка	16,7
16	Лестничная клетка	16,9
	Итого	**33,6**

(3/3) Планировочные решения с экспликацией текущего помещения/ Рассмотренные варианты обособления

Адрес: РК, г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, 27а – 3й этаж



Экспликация

п/п	Наименование	Площадь, кв. м
1	Кабинет	9,5
2	Кабинет	97,3
3	Учебный класс 1	36,5
4	Комната отдыха	13,7
5	Кабинет	24,4
6	Кабинет	12,9
7	Кабинет	12,0
8	Лестничная клетка	16,9
9	Коридор	23,0
10	Сан. узел	1,6
11	Сан. узел	1,5
12	Сан. узел	2,8
13	Сан. узел	2,5
14	Сан. узел	1,4
15	Сан. узел	2,6
16	Сан. узел	2,7

п/п	Наименование	Площадь, кв. м
17	Кабинет	10,6
18	Кабинет	11,5
19	Учебный класс 2	40,8
20	Лестничная клетка	16,7
	Итого	**341,9**

Рассмотренные варианты обособления / комментарий

Целевая площадь ВСП составляет 435,36 кв. м. Площадь по рассмотренным вариантам обособления 529,3 кв.м. из которых: 448,6 это площадь ВСП, 80,7 площадь МОП. Площадь здания по наружному контуру стен с внутренней стороны *без учета внутренних перегородок* – **1 011,7 кв. м.**

В рамках рассмотренного обособления до площади ЦС Доступ в арендуемые/продаваемые помещения на 2 и 3 этаж будет осуществляться двумя способами:

- В режиме работы ВСП по главной (со стороны улицы) лестнице;
- После закрытия ВСП по запасной лестнице. Доступ по данной лестнице будет обеспечен 24/7. Выход к запасной лестнице также будет обеспечен для ВСП с каждого этажа, для обеспечения соблюдения пожарных норм.

Площадь, рассмотренная к обособлению, составляет 529,3 кв.м, в том числе: первый этаж: 332,0 кв.м. (из которых – 57,3 МОП) , второй этаж – 197,3 кв.м. (из которых 33,6 МОП). Т.е. площадь, без учета МОП – 438,4 кв.м. Ввиду сложного конструктива, выполнить обособление до норматива ЦС, без проведения переформатирования, невозможно.

По ЦС количество РМ – 19, площадь ВСП – 435,36 кв.м, Коми отделение предлагает считаем целесообразным сохранить размещение ВСП на площади 696,0 кв. м (ТО ВЕ), в том числе: 324,6 кв.м. – первый этаж (33,5 – МОП), 337,8 – второй этаж (33,6 – МОП), 33,6 – третий этаж (МОП), с передачей в аренду помещений 3-го этажа и кабинета на 1-м этаже, с количество РМ – 21 (сохранение до переформатирования существующих 1 РМ РО и 1 РМ КМ ЦПО). Сдача в аренду 315,7 кв.м.

Перемещение РМ СКМ на 1 – ом этаже не возможно, т.к .зона ожидания на 1-ом этаже в текущей ситуации не позволяет разместить рабочие места РМ СКМ. Данные мероприятия возможны только при переформатировании. Т.о. в рассмотренных вариантах при обособлении, учитывался норматив стоимости переформатирования и затраты на обособление.

Расчета эффективного варианта размещения ВСП согласно Value: **Передача в аренду части объекта без обособления** площади (*затраты на обособление = 0,0 тыс. руб., затраты на реконструкцию фасада 5 000 тыс. руб., затраты на обеспечение доступа для МГН 359 тыс. руб)* 696,0 кв. м Value = 9 305 тыс. руб., ***лучше*** **Реализации части объекта с обособлением** (*затраты на реконструкцию фасада 5 000 тыс. руб., затраты на обособление и обеспечение доступа для МГН 6 025 тыс. руб.)* 567,5 кв. м Value = 7 646 тыс. руб., **Передача в аренду части объекта с обособлением** площади (*затраты на обособление 5 666 тыс. руб., затраты на реконструкцию фасада 5 000 тыс. руб., затраты на обеспечение доступа для МГН 359 тыс. руб)* 567,5 кв. м Value = 6 959 тыс. руб., **Реализации всего объекта с обратной арендой меньшей площади** (*заключение аренды на 567,5 кв. м с затратами на обособление и обеспечения доступа для МГН 7 025 тыс. руб.*) Value = 4 712 тыс.