

## **Методика расчета арендуемой площади, которая подлежит оплате.**

Сумма арендной платы вычисляется путем умножения расчетной арендуемой площади на стоимость арендной платы за 1м<sup>2</sup>.

Данная методика расчета площадей базируется на стандарте ВОМА (не является стандартом ВОМА).

Методика дает возможность справедливого, прозрачного распределения общественных площадей здания и общественных площадей этажа между всеми арендаторами здания, согласно доле арендуемой площади каждого из арендаторов в общей площади аренды всего здания.

Методика дает возможность быстрого сравнения основных показателей соотношения площадей данного здания с показателями других зданий, рассчитанных по стандарту ВОМА.

Единственным отличием данной методики от методики расчета площадей по стандарту ВОМА является несоблюдение правил разграничения площадей разных категорий. В отличие от стандарта ВОМА в расчет не включены площади, которые не входят в паспортные данные здания БТИ (колонны, перегородки). Таким образом общие обмерные площади БТИ меньше, чем обмерные площади, получаемые по стандарту ВОМА. При этом пропорция между полезными офисными, торговыми площадями и общественными площадями здания, этажей одинаковая в обеих методиках расчета.

Все площади, участвующие в расчетах, взяты из паспортных данных здания БТИ и строго им соответствуют.

На планах здание поделено на лоты. Лот – это группа офисных, торговых площадей, не арендуемых площадей, общественных площадей здания и общественных площадей этажа, дающая возможность аренды, автономной от других лотов. Арендовать лот могут несколько арендаторов.

Все площади здания поделены на 5 категорий:

- офисная площадь
- торговая площадь
- не арендуемая площадь
- общественная площадь здания
- общественная площадь этажа

**Все расчетные и измеряемые данные представлены в сводной таблице площадей.**

### **Определения**

**A=B+D+E+F**

**Общая обмерная площадь.**

**B**

**Не арендуемая площадь.**

Шахты лифтов, лестницы, вертикальные сквозные коммуникации вентиляции, трубопроводов.

Берется с чертежа.

**D** **Полезная офисная, торговая площадь.**

Берется с чертежа.

**E** **Общественная площадь здания.**

Площадь, на которой располагаются помещения, обслуживающие все здание.

Входные холлы, коридоры, сан узлы общего пользования на 0 этаже, тепловый пункт, конференц-зал, насосная, вентиляционная...

Берется с чертежа.

**F** **Общественная площадь этажа.**

Площадь, на которой располагаются помещения, обслуживающие этаж. Лифтовой холл, коридоры.

Берется с чертежа.

**C=A-B** **Арендуемая площадь этажа.**

**G=C/(D+E)** **Коэффициент этажа R/U.**

Отношение арендуемой площади этажа к сумме полезной площади этажа и общественной площади здания на этом этаже.

**H=DxG** **Основная арендуемая офисная и торговая площадь.**

**I=ExG** **Основная арендуемая общественная площадь здания.**

**J=ΣC/(ΣC-ΣI)** **Коэффициент здания.**

Единый для всего здания.

**K=HxJ** **Арендуемая офисная и торговая площадь.**

Полезная офисная, торговая площадь, умноженная на коэффициент этажа и коэффициент здания.

Площадь, подлежащая оплате.

**L=GxJ** **Показатель эффективности использования площади этажа.**

Служит для сравнительного анализа этажей.

**ΣC/ΣD** **Показатель эффективности использования площади всего здания.**

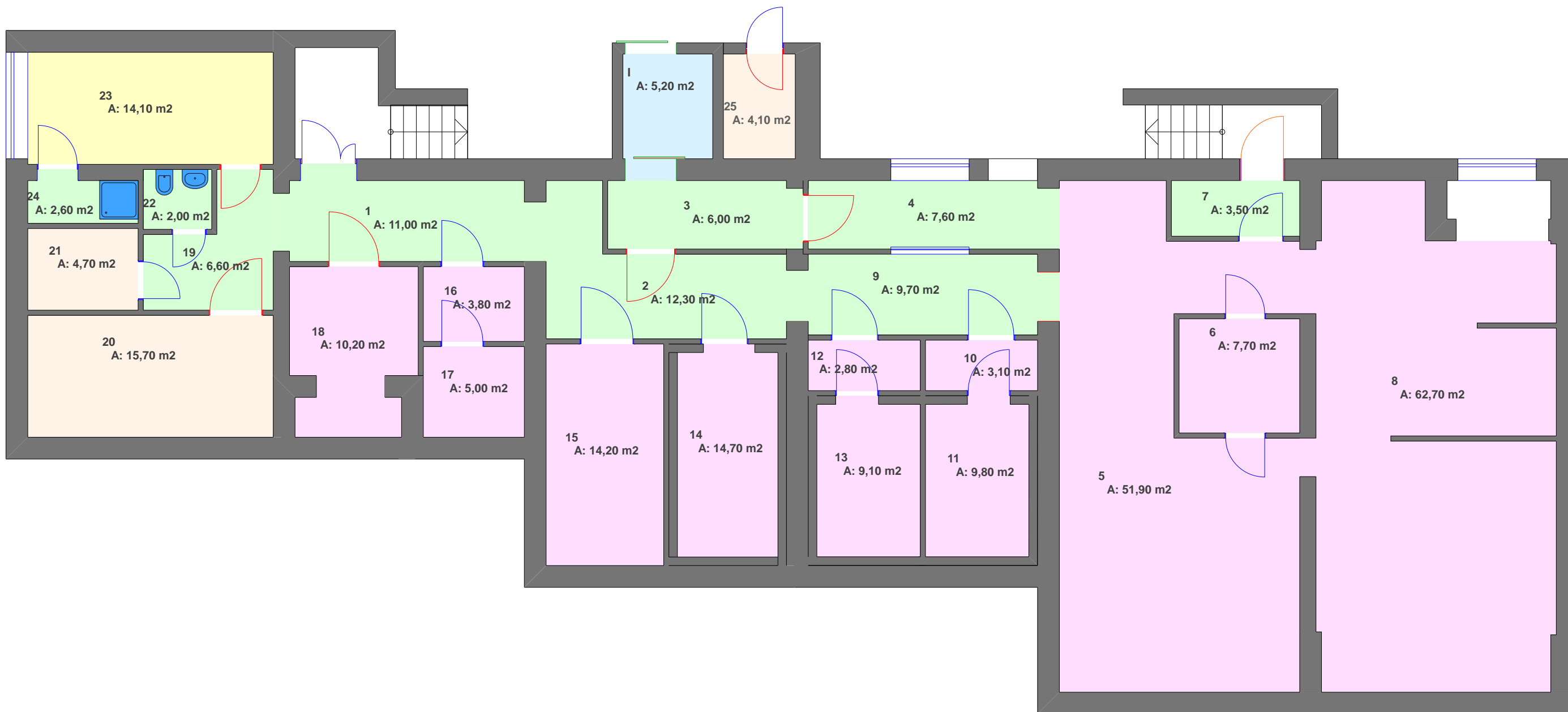
Большая величина говорит о плохом соотношении полезных и общественных площадей.

Малая величина говорит о возможной недостаточности общественных площадей (маленькие общественные холлы, маленькие лифтовые холлы и т.д.).

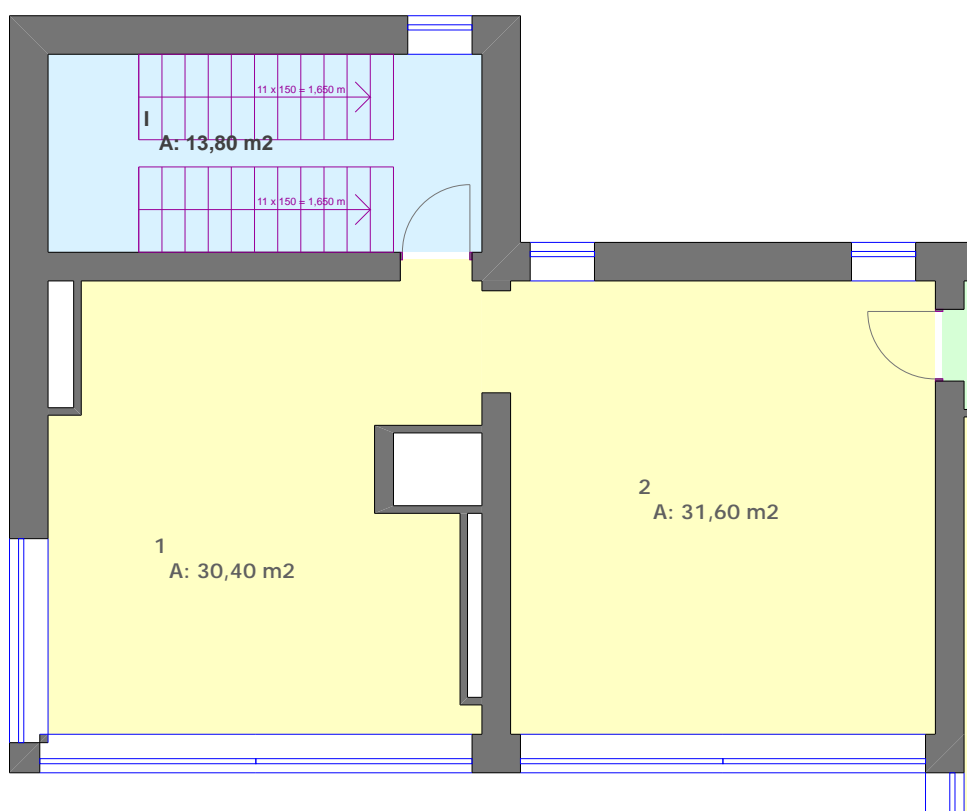
Сводная таблица площадей согласно данным технического паспорта здания, выданным БТИ 05.07.2012

ЭТАЖ FLOOR	АРЕНДАТОР TENANT	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
		A=B+D+E+F	ДАННЫЕ СЧЕРТЕЖА	ДАнные СЧЕРТЕЖА	C=A-B	ДАННЫЕ СЧЕРТЕЖА	ДАННЫЕ СЧЕРТЕЖА	ДАННЫЕ СЧЕРТЕЖА	G=C/(D+E)	H=DxG	I=ExG	J=ΣC/(ΣC-ΣI)	K=HxJ K=DxGxJ K=DxL
		ОБЩАЯ ОБМЕРНАЯ ПЛОЩАДЬ GROSS MEASURED AREA	НЕ АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ NON RENTABLE AREA	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ЭТАЖА FLOOR RENTABLE AREA	ПОЛЕЗНАЯ ОФИСНАЯ И ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ USABLE OFFICE AREA AND STORE AREA	ПОЛЕЗНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ USABLE BUILDING COMMON AREA	ОБЩЕСТВЕННАЯ ПЛОЩАДЬ ЭТАЖА FLOOR COMMON AREA	КОЭФФИЦИЕНТ ЭТАЖА R/U FLOOR COMMON FACTOR	ОСНОВНАЯ АРЕНДУЕМАЯ ОФИСНАЯ И ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДИ BASIC OFFICE AREA and STORE AREA	ОСНОВНАЯ АРЕНДУЕМАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ BASIC BUILDING COMMON AREA	КОЭФФИЦИЕНТ ЗДАНИЯ R/U BUILDING COMMON FACTOR	АРЕНДУЕМАЯ ОФИСНАЯ И ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ RENTABLE OFFICE AREA AND STORE AREA	КОЭФФИЦИЕНТ R/U R/U FACTOR
-1			5,2		209,1	24,5	61,3		263,97			286,12	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	300,1	5,2	294,9	209,1	24,5	61,3	1,26	263,97	30,93	-	286,12	1,37
0,1,2(пр)	салон		36,8		56,5		3,5		71,75			77,77	
	упр рестораном				30,8				39,11			42,40	
	шв.пр-во				62				78,74			85,34	
	ИТОГО по 0,1,2(пр)	189,6	36,8	189,6	149,3	0	3,5	1,27	189,60	0,00	-	205,51	1,38
0(магазин)	минимаркет				86,2		2,3		88,50			95,92	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по 0(магазин)	88,5	0	88,5	86,2	0	2,3	1,03	88,50	0,00	-	95,92	1,11
0,1(рест)	ресторан		26,9		156,7		43,3		200,00			216,78	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по 0,1(рест)	226,9	26,9	200	156,7	0	43,3	1,28	200,00	0,00	-	216,78	1,38
0	кмз		34,9		69,8	179	101,1		98,16			106,40	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по 0	384,8	34,9	349,9	69,8	179	101,1	1,41	98,16	251,74	-	106,40	1,52
1	кмз		27,4		300,7		107,5		408,20			442,44	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	435,6	27,4	408,2	300,7	0	107,5	1,36	408,20	0,00	-	442,44	1,47
2	кмз		46		474		224		698,00			756,56	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	744	46	698	474	0	224	1,47	698,00	0,00	-	756,56	1,60
3	кмз		32,5		255,9	74,1	102,6		311,42			337,55	
	вип зал				142,9				173,90			188,49	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	608	32,5	575,5	398,8	74,1	102,6	1,22	485,32	90,18	-	526,04	1,32
4	кТС		32,5		263,1		77,7		340,80			369,39	
	бмс								0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	373,3	32,5	340,8	263,1	0	77,7	1,30	340,80	0,00	-	369,39	1,40
5			32,4		226,3		77,4		303,70			329,18	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	336,1	32,4	303,7	226,3	0	77,4	1,34	303,70	0,00	-	329,18	1,45
6	посольство		32,4		224,7		76,8		301,50			326,79	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	333,9	32,4	301,5	224,7	0	76,8	1,34	301,50	0,00	-	326,79	1,45
7			32,1		225,4		77,3		302,70			328,09	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	334,8	32,1	302,7	225,4	0	77,3	1,34	302,70	0,00	-	328,09	1,46
8			32,4		225,3		77,8		303,10			328,53	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	335,5	32,4	303,1	225,3	0	77,8	1,35	303,10	0,00	-	328,53	1,46
9			32,4		224,7		78		302,70			328,09	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	335,1	32,4	302,7	224,7	0	78	1,35	302,70	0,00	-	328,09	1,46
10			32,4		223,9		78		301,90			327,23	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	334,3	32,4	301,9	223,9	0	78	1,35	301,90	0,00	-	327,23	1,46
11			32,5		228,7		92,7		321,40			348,36	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	353,9	32,5	321,4	228,7	0	92,7	1,41	321,40	0,00	-	348,36	1,52
12			32,5		161	18,5	44,2		200,64			217,48	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	256,2	32,5	223,7	161	18,5	44,2	1,25	200,64	23,06	-	217,48	1,35
13			15,6		0	32,8	0		0,00			0,00	
									0,00			0,00	
									0,00			0,00	
	ИТОГО по этажу	48,4	15,6	32,8	0	32,8	0	1,00	0,00	32,80	-	0,00	1,08
ВСЕГО TOTAL		6019	1018,2	5538,9	3847,7	625	2651		5110,20	428,70	1,08	5538,90	1,44
													ΣC/ΣD

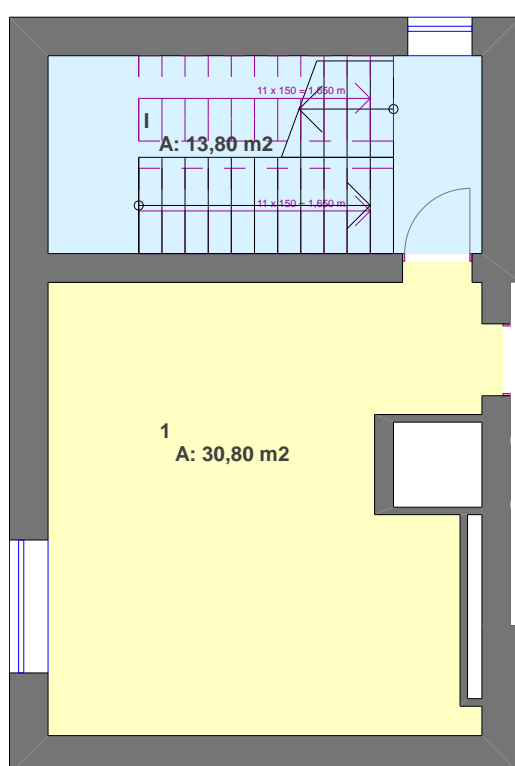
ЛОТ №1  
-1 этаж (подвал по БТИ)



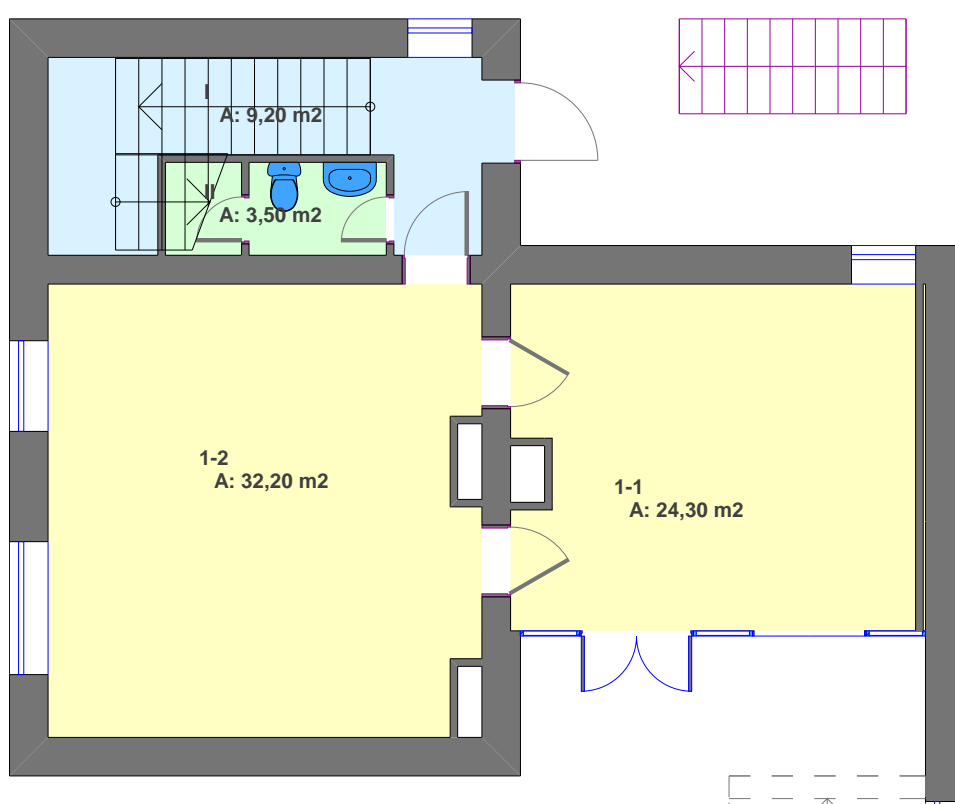
ЛОТ №2  
0,1,2 этажи (1,2,3 этажи по БТИ)  
в осях 1-3



2этаж (3 этаж по БТИ)

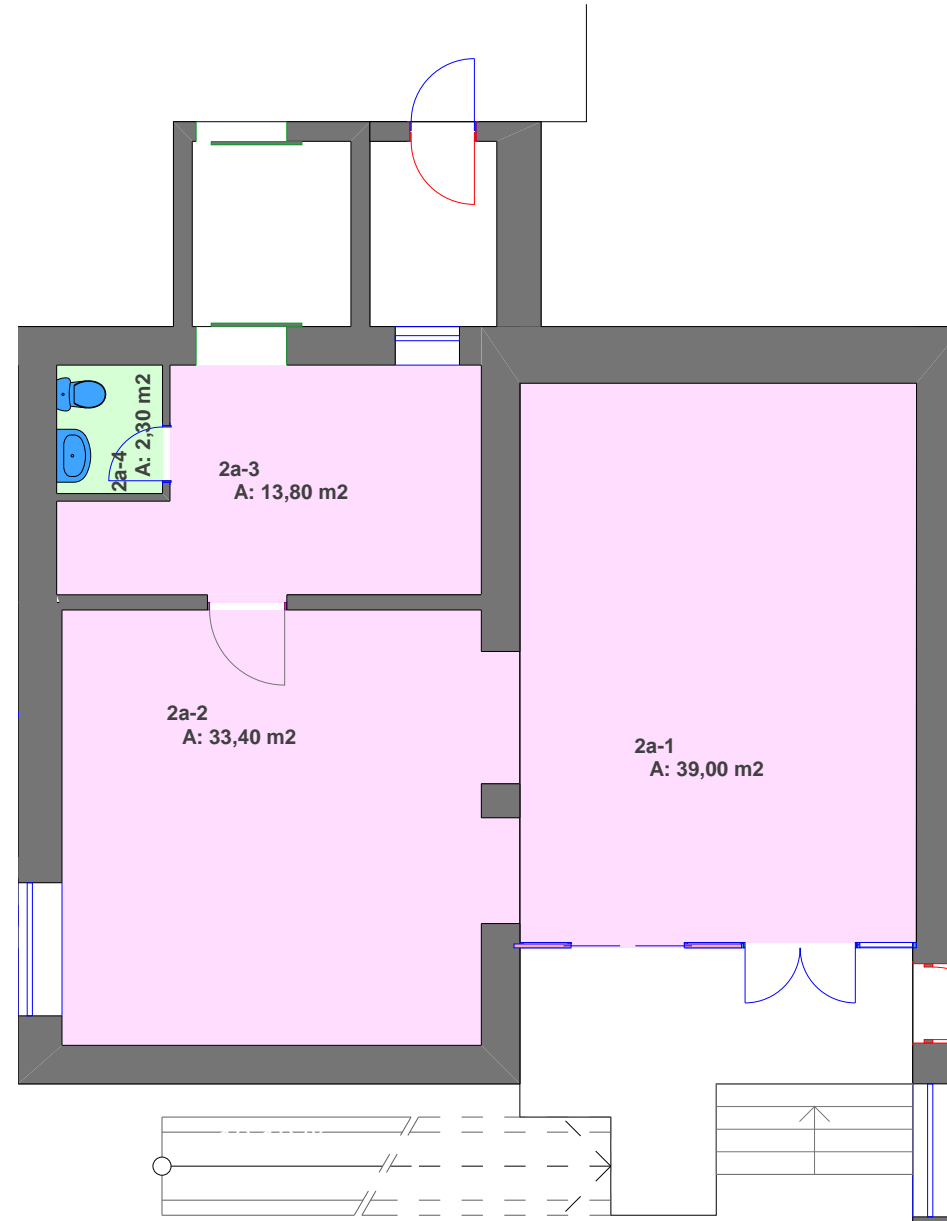


1 этаж (2 этаж по БТИ)



0 этаж (1 этаж по БТИ)

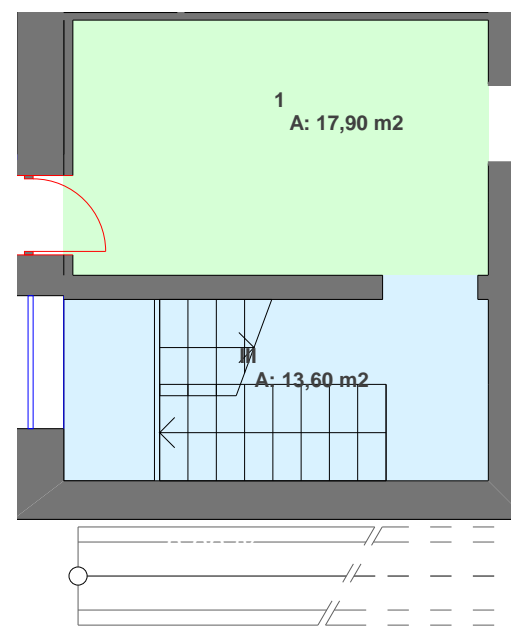
ЛОТ №3  
0 этаж (1 этаж по БТИ)  
в осях 3-5  
(минимаркет)



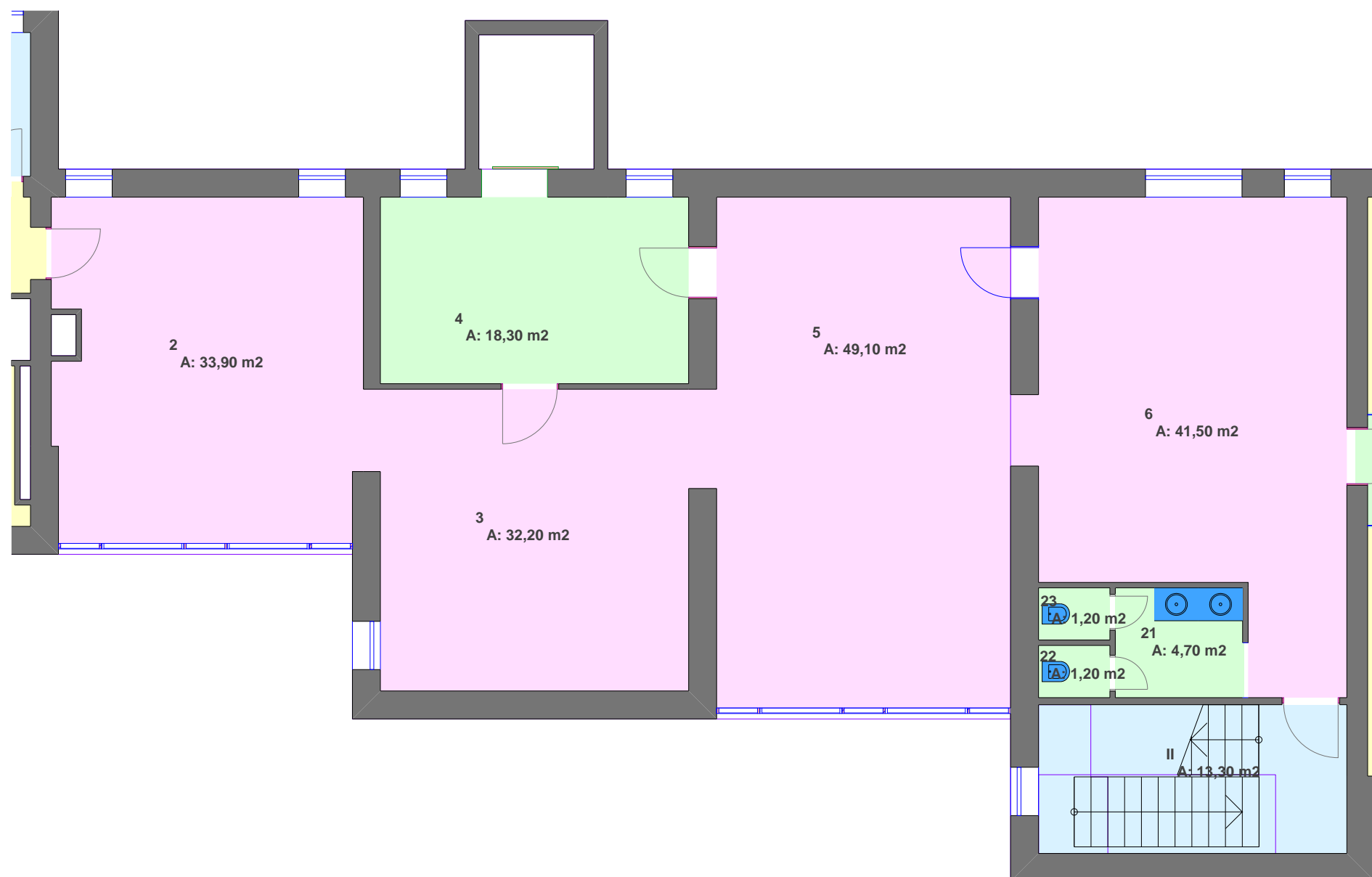
ЛОТ №4  
0 этаж (1 этаж по БТИ)  
в осях 5-13



ЛОТ №5  
0,1 этажи (1,2 этажи по БТИ)  
в осях 2-6  
(ресторан, кафе...)



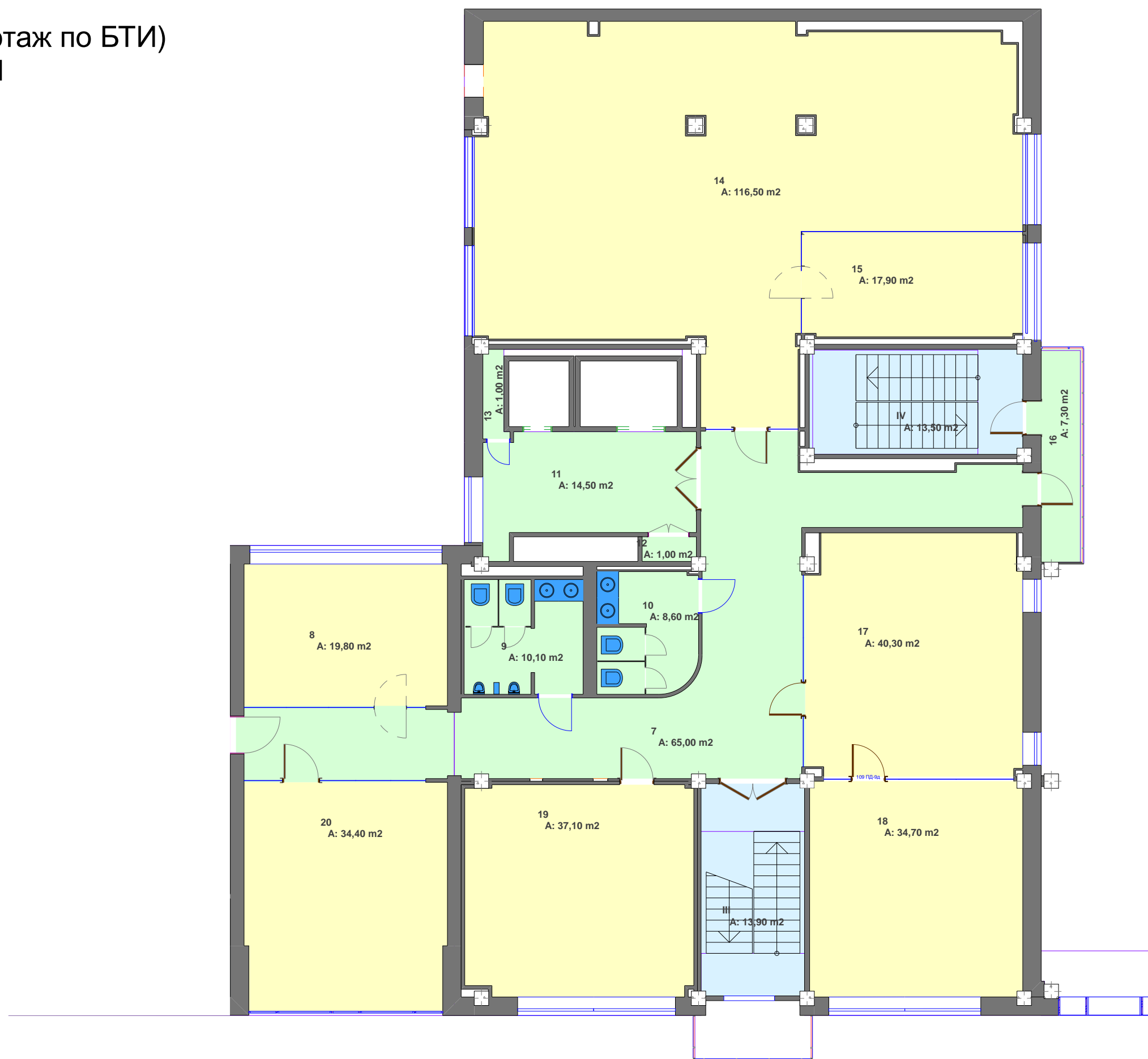
0 этаж (1 этаж по БТИ)



1 этаж (2 этаж по БТИ)



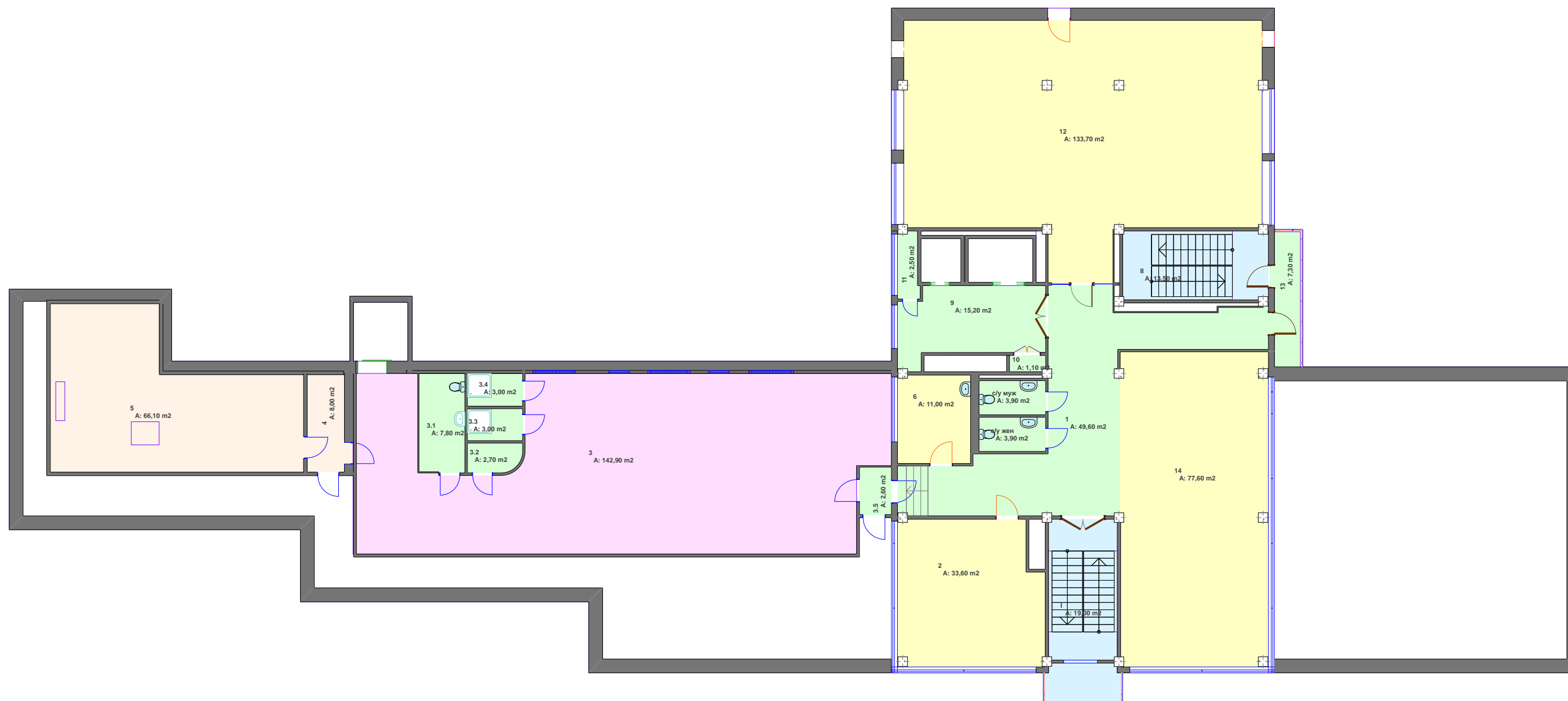
ЛОТ №6  
1 этаж (2 этаж по БТИ)  
в осях 6-11



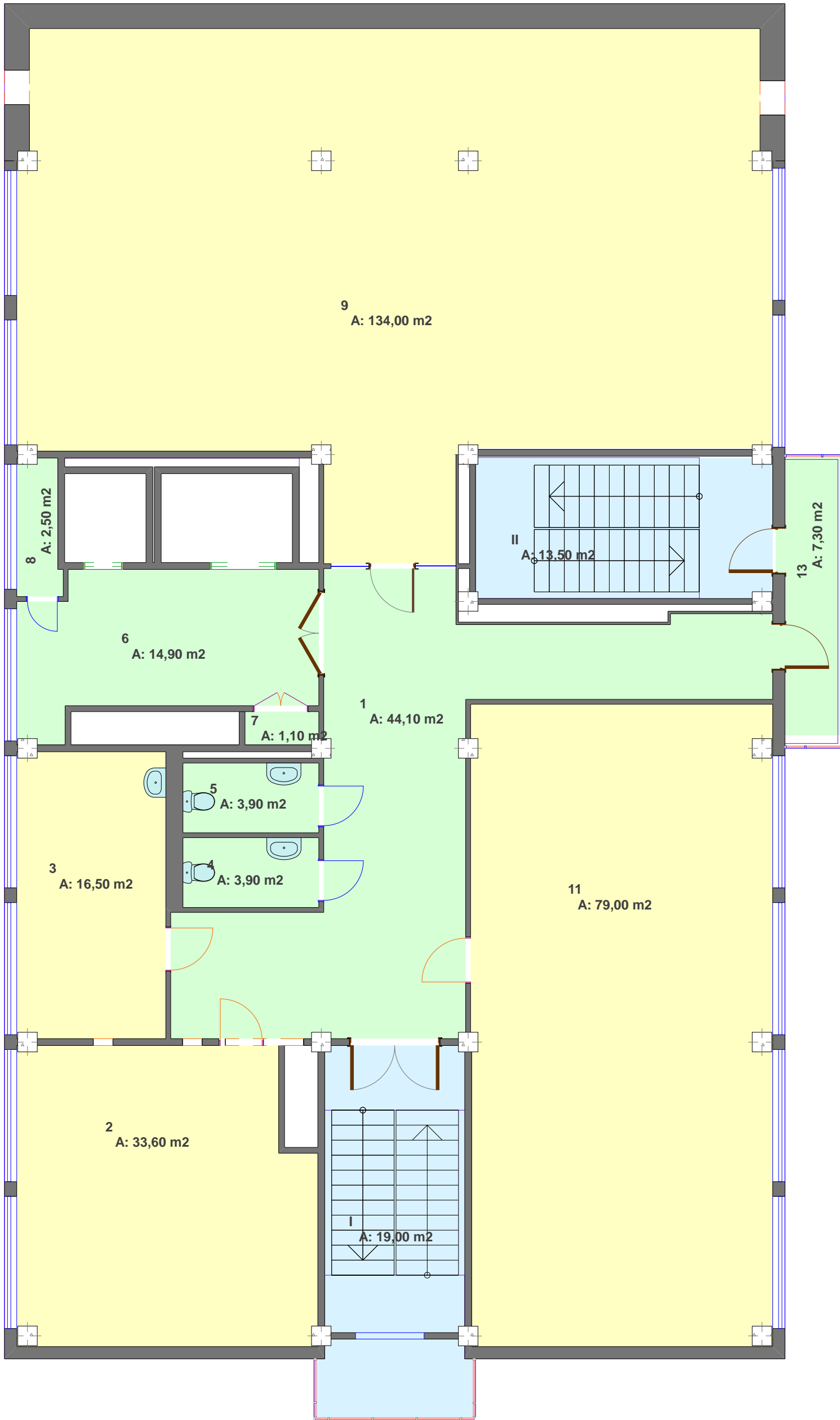
ЛОТ №7  
2 этаж (3 этаж по БТИ)  
в осях 4-14



ЛОТ №8  
3 этаж (4 этаж по БТИ)



ЛОТ №9  
4 этаж (5 этаж по БТИ)



ЛОТ №10  
5 этаж (6 этаж по БТИ)



ЛОТ №11  
6 этаж (7 этаж по БТИ)



ЛОТ №12  
7 этаж (8 этаж по БТИ)



ЛОТ №13  
8 этаж (9 этаж по БТИ)

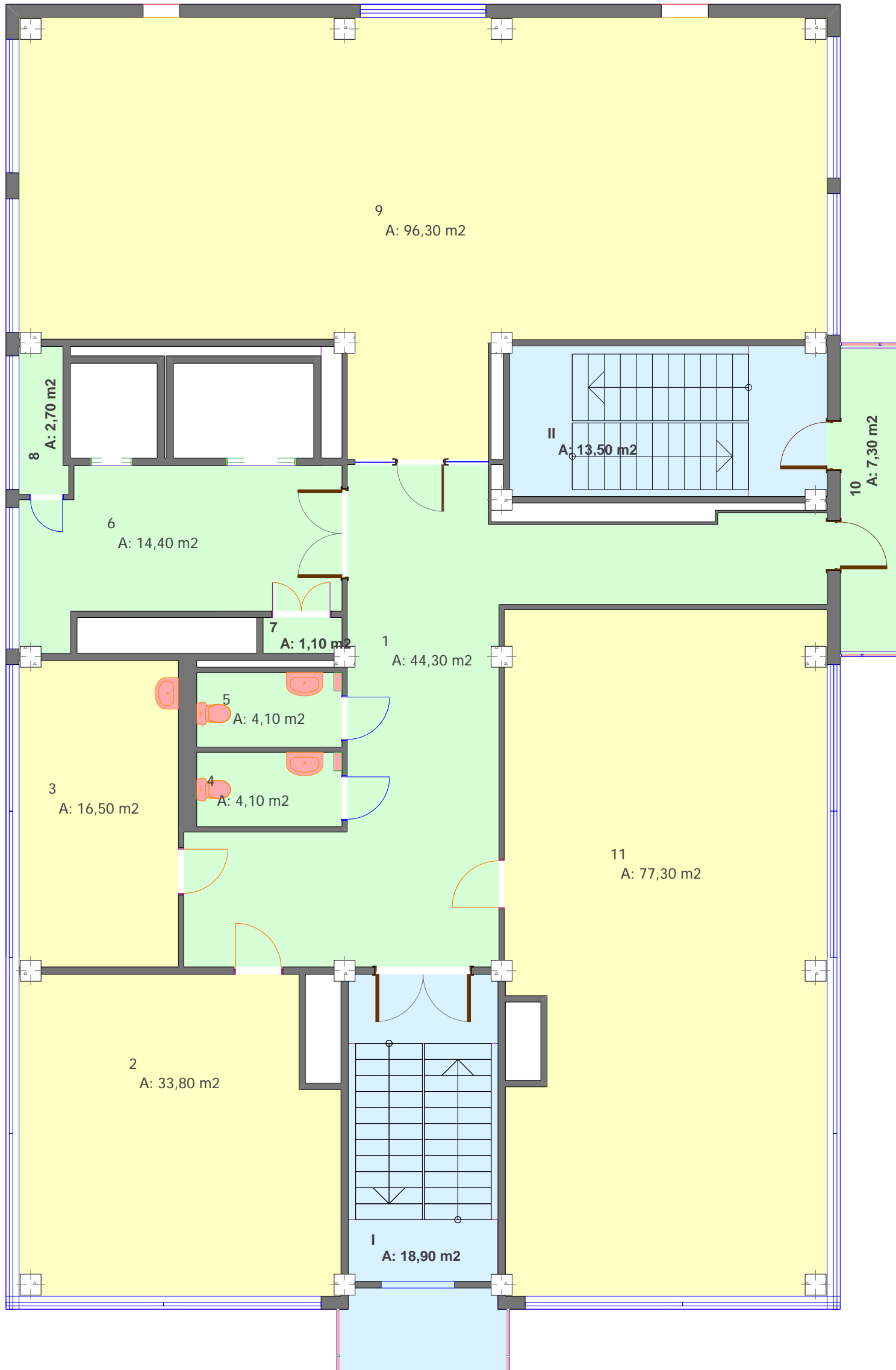




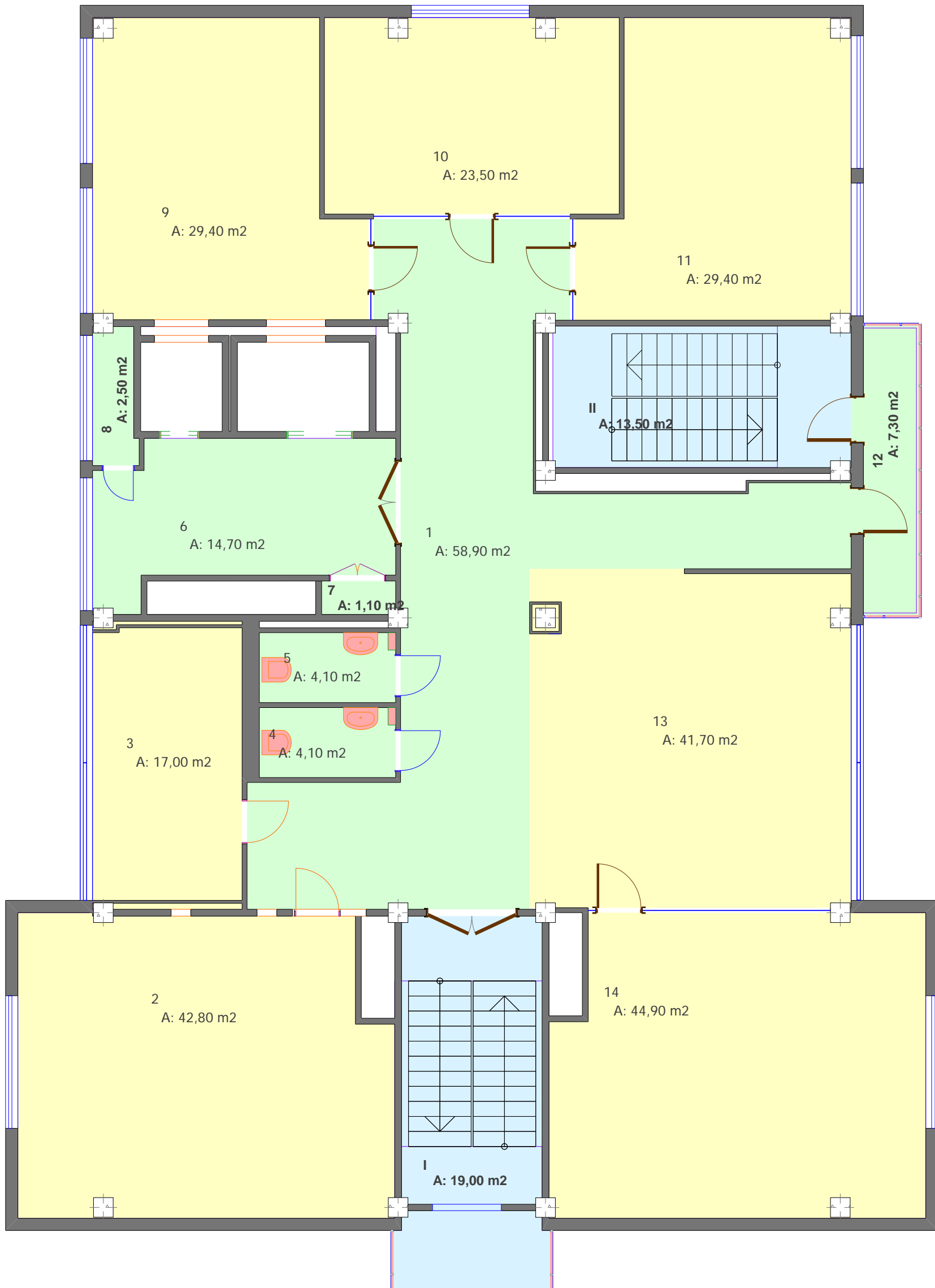
ЛОТ №14  
9 этаж (10 этаж по БТИ)



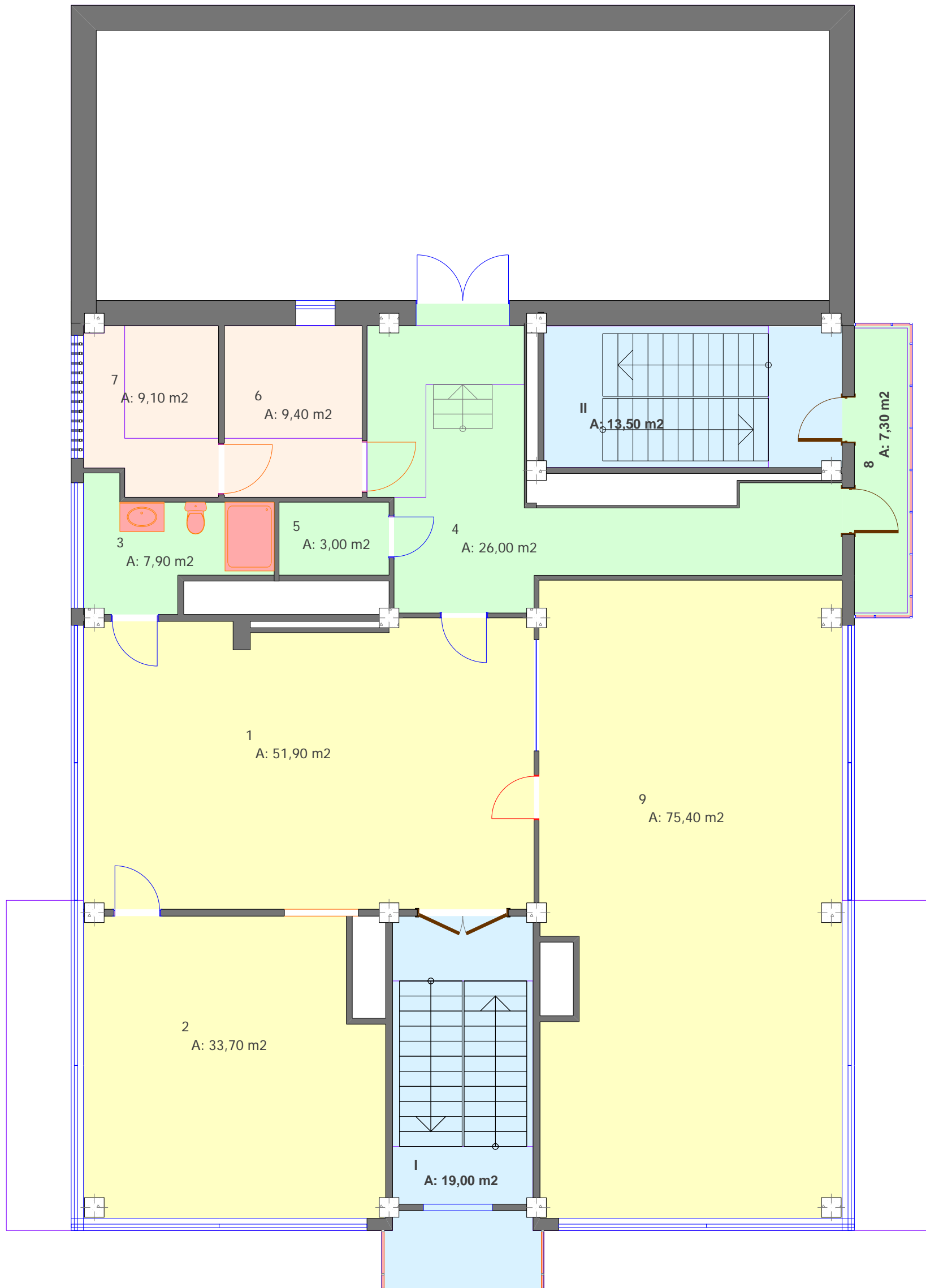
ЛОТ №15  
10 этаж (11 этаж по БТИ)



ЛОТ №16  
11 этаж (12 этаж по БТИ)



ЛОТ №17  
12 этаж (13 этаж по БТИ)



# крыша

