

**Порядок  
определения базовых ставок и коэффициентов,  
используемых в методике определения арендной платы за объекты  
нежилого фонда, методом массовой оценки**

**1. Определение базовой ставки  $A_0$**

Базовая ставка (за квадратный метр в год в рублях) определяется из следующей таблицы:

| <b>Функция использования</b> | <b>Базовая ставка (руб./кв. м в год)</b> |
|------------------------------|--|
| Торговая                     | 14 530                                   |
| Офисная                      | 10 590                                   |
| Производственно-складская    | 6 070                                    |

**2. Определение коэффициента местоположения  $K_1$**

Коэффициент местоположения  $K_1$  объекта определяется по следующей формуле:

$$K_1 = K_{зон} \times \prod_{i=1}^3 C_i^{2 \times V_i - 1},$$

где:

$i$  - номер влияющего фактора (1 - локальные центры, 2 - центр города, 3 - магистрали);

$V_i$  - условная величина влияния локальных центров, центра города и магистралей (определяется в соответствии с пп. 2.1, 2.2, 2.3);

$C_i$  - коэффициенты влияния локальных центров, центра города и магистралей;

$K_{зон}$  - зональный коэффициент, учитывающий особенности территории.

Значения коэффициентов влияния локальных центров, центра города и магистралей  $C_i$  приведены в следующей таблице:

| <b>Коэффициент влияния</b> | <b>Торговая функция использования</b> | <b>Офисная функция использования</b> | <b>Производственно-складская функция использования</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| $C_1$ (локальных центров)  | 1,153                                 | 1,074                                | 1,091  |
| $C_2$ (центра города)      | 1,066                                 | 1,116                                | 1,171  |
| $C_3$ (магистралей)        | 1,091                                 | 1,025                                | 1,071  |

Значения коэффициентов  $K_{зон}$ , учитывающих особенности территории, определяются в соответствии со следующей таблицей:

| <b>Наименование зоны</b> | <b>Торговая функция использования</b> | <b>Офисная функция использования</b> | <b>Производственно-складская функция использования</b> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Зона 1                   | 1,03                                  | 1,07                                 | 1,01   |
| Зона 2                   | 1,00                                  | 1,00                                 | 1,00   |
| Зона 3                   | 0,93                                  | 0,93                                 | 0,96   |
| Зона 4                   | 0,92                                  | 0,87                                 | 0,74   |
| Зона 5                   | 0,79                                  | 0,80                                 | 0,73   |

Границы контуров зон 1, 2, 3, 4 и 5 определяются в соответствии с Приложением 1 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

Примечание.

Местоположение объекта определяется координатами его входов. Если объект имеет несколько входов, коэффициент  $K_1$  определяется для каждого входа.

## 2.1. Влияние локальных центров.

Влияние локальных центров  $V_1$  рассчитывается по формуле:

$$V_1 = \max_i \left[ W_i \times \exp\left(-\left(L_i / R_i\right)^{n_i}\right) \right],$$

где:

$i$  - номер локального центра;

$W_i$  - условный вес локального центра влияния;

$L_i$  - расстояние в метрах по прямой от объекта до локального центра влияния, определяемое с помощью объектной Адресной системы, состав сведений которой утвержден распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 № 1356-р;

$R_i$  - условный радиус влияния в метрах;

$n_i$  - показатель степени.

Список локальных центров влияния для офисной и торговой функций использования и список локальных центров влияния для производственно-складской функции использования в основной части города приведены в Приложении 2 и Приложении 3 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

## 2.2. Влияние центра города.

Влияние центра города  $V_2$  рассчитывается по формуле:

$$V_2 = \exp(-(L/R)^n),$$

где:

$R$  - условный радиус влияния в метрах;

$L$  - кратчайшее расстояние в метрах по прямой от объекта до центра города, то есть расстояние от объекта до осевой линии Невского проспекта от Адмиралтейского проспекта до площади Восстания. Координаты начала и конца линии в объектной Адресной системе, состав сведений которой утвержден распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 № 1356-р: 113481, 94416; 116249; 93751;

$n$  - показатель степени.

Значения показателей  $R$  и  $n$  приведены в следующей таблице:

| Показатели | Торговая функция использования | Офисная функция использования | Производственно-складская функция использования |
|------------|--------------------------------|-------------------------------|---|
| $R$        | 1800                           | 1600                          | 1200  |
| $n$        | 2                              | 2                             | 2   |

## 2.3. Влияние магистралей.

Влияние магистралей  $V_3$  рассчитывается по формуле:

$$V_3 = \max_i [W_i \times \exp(-((L_i - R_{0i})/R_i)^{n_i})],$$

где:

$i$  - номер магистрали;

$W_i$  - условный вес магистрали;

$L_i$  - кратчайшее расстояние в метрах по прямой от объекта до магистрали, определяемое с помощью объектной Адресной системы, состав сведений которой утвержден распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 № 1356-р;

$R_{0i}$  - расстояние в метрах от осевой линии магистрали до границы застройки;

$R_i$  - условный радиус влияния в метрах;

$n_i$  - показатель степени.

При получении отрицательной разницы  $L_i - R_{0i}$  она принимается равной 0.

Список магистралей для офисной и торговой функций использования и список магистралей для производственно-складской функции использования в основной части города приведены в Приложении 4 и Приложении 5 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

### 3. Определение коэффициента площади $K_2$

Коэффициент площади  $K_2$  определяется по формуле:

$$K_2 = C_s^{2 \times V_s - 1},$$

где:

$C_s$  - коэффициент влияния площади;

$V_s$  - функция влияния площади, которая определяется по формуле:

$$V_s = \exp(-(S / K_s)^2),$$

где:

$S$  - общая полезная площадь сдаваемого в аренду объекта в кв.м;

$K_s$  - коэффициент площади.

$C_s$ ,  $K_s$  - расчетные коэффициенты, значения которых приведены в следующей таблице:

| Расчетные коэффициенты | Торг. | Офисы | Склады |
|------------------------|-------|-------|--------|
| $C_s$                  | 1,168 | 1,061 | 1,106  |
| $K_s$                  | 200   | 400   | 500    |

#### 4. Определение коэффициента этажа $K_3$

Коэффициент этажа  $K_3$  определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_m,$$

где:

$K_m$  - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже  $K_m = 0,8$ , для иных объектов

$$K_m = 1;$$

$K_э$  - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице:

| Занимаемые этажи                           | Торг. | Офисы | Склады |
|--|-------|-------|--------|
| 1-ый этаж                                  | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| 2-ой этаж (с лифтом)                       | 0,87  | 0,96  | 0,90   |
| 2-ой этаж (без лифта)                      | 0,77  | 0,91  | 0,80   |
| Выше 2-го (с лифтом)                       | 0,86  | 0,76  | 0,84   |
| Выше 2-го (без лифта)                      | 0,84  | 0,73  | 0,78   |
| Подвал с заглублением до 1,50 м включит.   | 0,63  | 0,71  | 0,89   |
| Подвал с заглублением более 1,50 м         | 0,56  | 0,70  | 0,88   |
| Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м    | 0,81  | 0,93  | 0,96   |
| Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м | 0,78  | 0,87  | 0,95   |

Для объектов, расположенных на техническом этаже для торговой и офисной функций использования,  $K_э = 0,00$ .

Примечание.

Если объект расположен на нескольких этажах, расчет коэффициента  $K_э$  производится отдельно для каждого этажа.

## 5. Определение коэффициента состояния $K_4$

Коэффициент состояния  $K_4$  определяется по следующей таблице:

| Состояние            | Торг. | Офисы | Склады |
|----------------------|-------|-------|--------|
| «Евростандарт»       | 1,12  | 1,11  | 1,06   |
| Отличное             | 1,04  | 1,07  | 1,04   |
| Нормальное           | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| Удовлетворительное   | 0,94  | 0,95  | 0,86   |
| Неудовлетворительное | 0,89  | 0,91  | 0,73   |

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

**А. "Евростандарт"** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

**Б. Отличное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**В. Нормальное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

**Г. Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**Д. Неудовлетворительное** - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет

дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

## 6. Определение коэффициента входа $K_5$

Коэффициент входа  $K_5$  определяется по следующей таблице:

| Тип входа          | Торг. | Офисы | Склады |
|--------------------|-------|-------|--------|
| Отдельный с улицы  | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| Общий с улицы      | 0,97  | 0,94  | 0,96   |
| Отдельный со двора | 0,73  | 0,89  | 0,91   |
| Общий со двора     | 0,72  | 0,87  | 0,85   |
| Через проходную    | 0,64  | 0,72  | 0,80   |

Примечание.

Вход через проходную - вход в объект нежилого фонда, находящийся на замкнутой, охраняемой территории, доступ в который возможен только через проходную, расположенную отдельно от объекта нежилого фонда.

## 7. Определение коэффициента типа здания $K_6$

Коэффициент типа здания  $K_6$  принимается равным 1 для основной части города (зоны 1-3). В пригородных территориях (зоны 4 и 5)  $K_6$  определяется согласно следующей таблице:

| Тип здания                | Пригородные территории |       |        |
|---------------------------|------------------------|-------|--------|
|                           | Торг.                  | Офисы | Склады |
| Капитальное               | 1,00                   | 1,00  | 1,00   |
| Капитальное<br>деревянное | 0,80                   | 0,80  | 0,75   |

Примечание.

К типу здания «капитальное деревянное» относятся капитальные здания, имеющие бревенчатые стены или деревянные каркасные стены с засыпкой.

## 8. Определение коэффициента благоустройства $K_7$

Коэффициент благоустройства  $K_7$  определяется по следующей формуле:

$$K_7 = K_{эл} \times K_{вод} \times K_{от} \times K_{кн},$$

где:

$K_{эл}$  - коэффициент отсутствия электроснабжения;

$K_{вод}$  - коэффициент отсутствия водоснабжения;

$K_{от}$  - коэффициент отсутствия отопления;

$K_{кн}$  - коэффициент отсутствия канализации.

При наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным 1.

Значения коэффициентов  $K_{эл}$ ,  $K_{вод}$ ,  $K_{от}$ ,  $K_{кн}$  приведены в следующей таблице:

| Элементы благоустройства             | Торг. | Офисы | Склады |
|--------------------------------------|-------|-------|--------|
| Отсутствие электроснабжения $K_{эл}$ | 0,90  | 0,90  | 0,98   |
| Отсутствие водоснабжения $K_{вод}$   | 0,80  | 0,80  | 0,87   |
| Отсутствие отопления $K_{от}$        | 0,70  | 0,60  | 0,87   |
| Отсутствие канализации $K_{кн}$      | 0,80  | 0,80  | 0,99   |

Примечание.

Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства.

Водоснабжение в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящимися в здании, в котором расположено помещение.

Канализация в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных



соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

### 9. Определение коэффициента высоты помещения $K_8$

Коэффициент высоты помещения  $K_8$  определяется по следующей таблице:

| Высота помещения     | Торг. | Офисы | Склады |
|----------------------|-------|-------|--------|
| Меньше или равно 2 м | 0,85  | 0,89  | 0,83   |
| От 2 до 2,5 м вкл.   | 0,98  | 0,94  | 0,94   |
| От 2,5 до 3 м вкл.   | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| Больше 3 м           | 1,02  | 1,03  | 1,07   |