

**Порядок  
определения базовых ставок и коэффициентов,  
используемых в методике определения стоимости права собственности  
объектов нежилого фонда, методом массовой оценки**

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

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

<b>Функция использования</b>	<b>Базовая ставка (руб./кв м в год)</b>
Торговая	85000
Офисная	72900
Производственно-складская	39000

**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. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3);

$C_i$  - 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)	1,070	1,042	1,026
$C_2$ (центра города)	1,125	1,033	1,094
$C_3$ (магистралей)	1,082	1,068	1,235

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

Наименование зоны	Торговая функция использования	Офисная функция использования	Производственно-складская функция использования
Зона 1	1,087	1,028	1,107
Зона 2	1,000	1,000	1,000
Зона 3	0,883	0,889	0,881
Зона 4	0,680	0,846	0,769
Зона 5	0,623	0,703	0,480

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:

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

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 стоимости права собственности объектов 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

## 2.1.3. Влияние магистралей.

Влияние магистралей  $V_3$  рассчитывается по формуле:

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

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 стоимости права собственности объектов 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
$C_s$	1,139	1,114	1,300
$K_s$	200	400	500

### 4. Определение коэффициента этажа $K_3$

Коэффициент этажа  $K_3$  определяется по формуле:

$$K_3 = K_e \times K_m,$$

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

$K_m = 1$ ;

$K_3$  - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице:

<b>Занимаемые этажи</b>	<b>Торг.</b>	<b>Офисы</b>	<b>Склады</b>
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,92	0,94	0,98
2-ой этаж (без лифта)	0,89	0,88	0,77
Выше 2-го (с лифтом)	0,85	0,88	0,79
Выше 2-го (без лифта)	0,78	0,80	0,70
Подвал с заглублением до 1,50 м включит.	0,66	0,62	0,76
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,62	0,54	0,71
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,85	0,80	0,86
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,83	0,69	0,85

Для объектов, расположенных на техническом этаже для торговой и офисной функций использования,  $K_3 = 0,00$ .

Примечание.

Если объект расположен на нескольких этажах, расчет коэффициента  $K_3$  производится отдельно для каждого этажа.

## **5. Определение коэффициента состояния $K_4$**

Коэффициент состояния  $K_4$  определяется по следующей таблице:

Состояние	Торг.	Офисы	Склады
«Евростандарт»	1,11	1,18	1,18
Отличное	1,09	1,14	1,09
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,91	0,91	0,95
Неудовлетворительное	0,87	0,89	0,90

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	0,86	0,91	0,93
Отдельный со двора	0,78	0,87	0,95
Общий со двора	0,75	0,85	0,85
Через проходную	0,60	0,65	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 (для зон 1-3). В пригородных территориях (зоны 4 и 5)  $K_6$  определяется согласно следующей таблице:

Тип здания	Для 4 и 5 зон		
	Торг.	Офисы	Склады
Капитальное	1,00	1,00	1,00
Капитальное 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.	Офись	Склады
Отсутствие электроснабжения $K_{эл}$	0,90	0,90	0,60
Отсутствие водоснабжения $K_{вод}$	0,80	0,80	0,85
Отсутствие отопления $K_{от}$	0,70	0,60	0,83
Отсутствие канализации $K_{кн}$	0,80	0,80	0,89

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 находящимися в здании, в котором расположено помещение.

## 6. Определение коэффициента высоты $K_8$

Коэффициент входа  $K_8$  определяется по следующей таблице:

Высота помещения	Торг.	Офисы	Склады

Меньше или равно 2 м	0,613	0,728	0,757
От 2 до 2,5 м вкл.	0,938	0,959	0,909
От 2,5 до 3 м вкл.	1,000	1,000	1,000
Больше 3 м	1,067	1,017	1,080