

**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:

| Функция использования | Базовая ставка (руб./кв м в год) |
|------------------------------|---|
| Торговая | 91400 |
| Офисная | 76000 |
| Производственно-складская | 38100 |

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:

| Коэффициент влияния | Торговая функция использования | Офисная функция использования | Производственно-складская функция использования |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| C_1 (локальных центров) | 1,075 | 1,042 | 0,977 |
| C_2 (центра города) | 1,127 | 1,037 | 1,174 |
| C_3 (магистралей) | 1,083 | 1,065 | 1,257 |

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 | 1,066 | 1,027 | 1,049 |
| Зона 2 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Зона 3 | 0,861 | 0,868 | 0,868 |
| Зона 4 | 0,775 | 0,847 | 0,787 |
| Зона 5 | 0,656 | 0,728 | 0,488 |

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:

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

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:

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

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 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 | 1,15 | 1,12 | 1,30 |
| K_s | 200 | 400 | 500 |

4. Определение коэффициента этажа K_3

Коэффициент этажа K_3 определяется по формуле:

$$K_3 = K_3 \times K_m,$$

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:

| Занимаемые этажи | Торг. | Офисы | Склады |
|--|--------------|--------------|---------------|
| 1-ый этаж | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2-ой этаж (с лифтом) | 0,92 | 0,98 | 0,98 |
| 2-ой этаж (без лифта) | 0,89 | 0,92 | 0,77 |
| Выше 2-го (с лифтом) | 0,82 | 0,88 | 0,79 |
| Выше 2-го (без лифта) | 0,75 | 0,82 | 0,70 |
| Подвал с заглублением до 1,50 м включит. | 0,66 | 0,62 | 0,76 |
| Подвал с заглублением более 1,50 м | 0,57 | 0,53 | 0,71 |
| Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м | 0,85 | 0,78 | 0,86 |
| Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м | 0,83 | 0,68 | 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» | 1,12 | 1,20 | 1,23 |
| Отличное | 1,10 | 1,14 | 1,04 |
| 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 | 0,80 |
| Отсутствие водоснабжения $K_{вод}$ | 0,80 | 0,80 | 0,84 |
| 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 находящимся 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 находящимся в здании, в котором расположено помещение.

9. Определение коэффициента высоты K_8

Коэффициент входа K_8 определяется по следующей таблице:

| Высота помещения | Торг. | Офисы | Склады |
|----------------------|-------|-------|--------|
| Меньше или равно 2 м | 0,628 | 0,718 | 0,733 |
| От 2 до 2,5 м вкл. | 0,936 | 0,962 | 0,879 |
| От 2,5 до 3 м вкл. | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Больше 3 м | 1,075 | 1,022 | 1,147 |