

**Порядок  
определения базовых ставок и коэффициентов,  
используемых в методике определения ставки капитализации  
объектов нежилого фонда, методом массовой оценки**

**Определение базовой ставки  $A_0$**

Базовая ставка (в %) определяется из следующей таблицы:

<b>Функция использования</b>	<b>Базовая ставка (%)</b>
Торговая	11,96
Офисная	10,13
Производственно-складская	9,38

**Определение коэффициента местоположения  $K_1$**

Коэффициент местоположения  $K_1$  объекта определяется по следующей формуле:

$$K_1 = K_{зон} \times \prod_{i=1}^3 C_i^{2 \times V_i - 1}, \quad (2.21)$$

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 (5.6), (5.7), (5.8);

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

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

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

<b>Коэффициент влияния</b>	<b>Значение коэффициента влияния</b>
$C_1$ (локальных центров)	0,95
$C_2$ (центра города)	0,97
$C_3$ (магистралей)	0,95

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

Наименование зоны	Зональный коэффициент
Зона 1	0,940
Зона 2	0,950
Зона 3	1,000
Зона 4	1,070
Зона 5	1,100

Границы контуров ценовых зон 1, 2, 3, 4 и 5, граница основной части города и пригородной территории, а также их описания приведены в электронной версии отчета.

#### ***Влияние локальных центров***

Влияние локальных центров  $V_1$  рассчитывается по формуле:

$$V_1 = \max_i [W_i \times \exp(-(L_i / R_i)^{n_i})], \quad (2.22)$$

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 электронной версии отчета.

#### ***Влияние центра города***

Влияние центра города  $V_2$  рассчитывается по формуле:

$$V_2 = \exp(-(L / R)^n), \quad (2.23)$$

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:

Показатель и	Торговая функция использования	Офисная функция использования	Производствен но-складская функция использования
$R$	1800	1600	1200
$n$	2	2	2

### ***Влияние магистралей***

Влияние магистралей  $V_3$  рассчитывается по формуле:

$$V_3 = \max_i [W_i \times \exp(-((L_i - R_{0i}) / R_i)^{n_i})], \quad (2.24)$$

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 приведены в электронной версии отчета.

### ***Определение коэффициента площади $K_2$***

Коэффициент площади  $K_2$  определяется по формуле:

$$K_2 = C_s^{2 \times V_s - 1}, \quad (2.25)$$

где:

$C_s$  - коэффициент влияния площади;

$V_S$  - функция влияния площади, которая в свою очередь определяется по формуле:

$$V_S = \exp(-(S / K_S)^2), \quad (2.26)$$

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:

Наименование показателя	Функция использования		
	Торг.	Офисы	Склады
$C_S$	0,99	0,99	0,99
$K_S$	200	400	500

#### Определение коэффициента этажа $K_3$

Коэффициент этажа  $K_3$  определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_m, \quad (2.27)$$

где:

$K_m$  - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже  $K_m = 1,12$ , для иных объектов  $K_m = 1$ ;

$K_э$  - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, для всех функций использования определяется по следующей таблице:

Этаж	Значение
1-ый этаж	1,000
2-ой этаж (с лифтом)	1,012
2-ой этаж (без лифта)	1,014
Выше 2-го (с лифтом)	1,050
Выше 2-го (без лифта)	1,070
Подвал с заглублением до 1,50 м включит.	1,100
Подвал с заглублением более 1,50 м	1,150

Этаж	Значение
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	1,020
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	1,040

Для объектов, расположенных на техническом этаже для торговой и офисной функций использования, *ставка капитализации не рассчитывается.*

Примечание.

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

#### **Определение коэффициента состояния $K_4$**

Коэффициент состояния  $K_4$  для всех функций использования определяется по следующей таблице:

Состояние	Значение коэффициента
«Евростандарт»	0,886
Отличное	0,920
Нормальное	1,000
Удовлетворительное	1,050
Неудовлетворительно	1,094

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

**"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.

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

**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).

**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).

На открытом рынке достаточно много представлено объектов с состоянием, которое можно классифицировать как «неудовлетворительное», поэтому введено понятие «неудовлетворительное состояние».

**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.

#### **Определение коэффициента входа $K_5$**

Коэффициент входа  $K_5$  определяется по следующей таблице:

<b>Тип входа</b>	<b>Значение коэффициента</b>
Отдельный с улицы	1,000
Общий с улицы	1,020
Отдельный со двора	1,050
Общий со двора	1,090
Через проходную	1,130

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.

**Определение коэффициента типа здания  $K_6$**

Коэффициент типа здания  $K_6$  определяется согласно следующей таблице:

Тип здания	Значение коэффициента
Капитальное	1,00
Капитальное деревянное	1,03

Примечание.

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

**Определение коэффициента благоустройства  $K_7$**

Коэффициент благоустройства  $K_7$  определяется по следующей формуле:

$$K_7 = K_{эл} \times K_{вод} \times K_{от} \times K_{кн}, \quad (2.28)$$

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:

Тип здания	Значение коэффициента
Отсутствие электроснабжения $K_{эл}$	1,05
Отсутствие водоснабжения $K_{вод}$	1,05
Отсутствие отопления $K_{от}$	1,05

<b>Тип здания</b>	<b>Значение коэффициента</b>
Отсутствие канализации $K_{кн}$	1,05

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.

### ***Определение коэффициента высоты помещения $K_8$***

Коэффициент высоты помещения  $K_8$  приведен в следующей таблице:

<b>Высота помещения</b>	<b>Значение коэффициента</b>
Меньше или равно 2 м	1.040
От 2 до 2,5 м вкл.	1.020
От 2,5 до 3 м вкл.	1.000
Больше 3 м	0.980