

**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:

Функция использования	Базовая ставка (%)
Торговая	10,40
Офисная	9,42
Производственно-складская	8,73

Определение коэффициента местоположения K_1

Коэффициент местоположения K_1 объекта определяется по следующей формуле:

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

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 (2), (3), (4);

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:

Коэффициент влияния	Значение коэффициента влияния
C_1 (локальных центров)	0,980
C_2 (центра города)	0,980
C_3 (магистралей)	0,980

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

Наименование зоны	Зональный коэффициент
Зона 1	0,960
Зона 2	0,980
Зона 3	1,000
Зона 4	1,020
Зона 5	1,040

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:

$$V_1 = \max_i [W_i \times \exp(-(L_i / R_i)^{n_i})], \quad (2)$$

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:

$$V_2 = \exp(-(L/R)^n), \quad (3)$$

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

Влияние магистралей

Влияние магистралей V_3 рассчитывается по формуле:

$$V_3 = \max_i [W_i \times \exp(-((L_i - R_{0i}) / R_i)^{n_i})], \quad (4)$$

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:

$$K_2 = C_S^{2 \times V_S - 1}, \quad (5)$$

где:

C_S - коэффициент влияния площади;

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

$$V_S = \exp(-(S / K_S)^2), \quad (6)$$

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	0,995	0,995	0,995
K_S	200	400	500

Определение коэффициента этажа K_3

Коэффициент этажа K_3 определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_m, \quad (7)$$

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	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	1,01
2-ой этаж (без лифта)	1,01
Выше 2-го (с лифтом)	1,02
Выше 2-го (без лифта)	1,02
Подвал с заглублением до 1,50 м включит.	1,03
Подвал с заглублением более 1,50 м	1,04
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	1,01
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	1,01

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_d

Коэффициент состояния K_d для всех функций использования определяется по следующей таблице:

Состояние	Значение коэффициента
"Евростандарт"	0,96
Отличное	0,98
Нормальное	1,00
Удовлетворительное	1,03
Неудовлетворительное	1,04

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:

Тип входа	Значение коэффициента
Отдельный с улицы	1,00
Общий с улицы	1,01
Отдельный со двора	1,02
Общий со двора	1,03
Через проходную	1,06

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:

$$K_7 = K_{эл} \times K_{вод} \times K_{от} \times K_{кн}, \quad (8)$$

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
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 находящихся 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.

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:

$$K_7 = K_{эл} \times K_{вод} \times K_{от} \times K_{кн}, \quad (9)$$

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
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 находящихся 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.

Определение коэффициента высоты помещения K8

Коэффициент высоты помещения K8 приведен в следующей таблице:

Высота помещения	Значение коэффициента
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