

## **Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки**

Модель устанавливает порядок расчета величины стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) (далее – объект, объекты) методом массовой оценки. Для создания модели использовалось 1466 единиц информации о ценах продаж объектов офисного назначения, 2742 единицы – по объектам торгового назначения, 595 единиц – по объектам, имеющим производственно-складское назначение.

Для расчета стоимости права собственности за объекты в соответствии с настоящей Моделью используются следующие исходные данные:

1. Точный адрес объекта, сформированный с помощью объектной адресной системы Санкт-Петербурга, предназначенной для обеспечения однозначного представления местоположения, адреса и кадастрового номера объектов недвижимости, порядок формирования которой определяется Губернатором Санкт-Петербурга от 31.12.1997 № 1356-р (далее - Адресная система);
2. Общая полезная площадь объекта в квадратных метрах;
3. Занимаемые этажи;
4. Состояние объекта, определяемое собственником;
5. Тип входа в объект;
6. Тип здания, в котором находится объект;
7. Наличие элементов благоустройства;
8. Высота помещения.

Порядок расчета стоимости права собственности.

На основании кадастрового номера и адреса объекта нежилого фонда (сформированного с использованием Адресной системы или иным способом) определяются его географические координаты в Балтийской системе координат. Указанные координаты используются для расчета коэффициента местоположения ( $K_1$ ) для трех функций использования объекта нежилого фонда (офисной, торговой, производственно-складской).

Для каждого из трех видов использования определяется базовая расчетная ставка стоимости права собственности [ $P_6$ ] за квадратный метр в год в рублях:

$$P_6 = P_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8,$$

где:

$P_6$  - базовая расчетная ставка величины права собственности;

$P_0$  - базовая ставка (за квадратный метр в рублях);



- $K_1$  - коэффициент местоположения;  
 $K_2$  - коэффициент площади;  
 $K_3$  - коэффициент этажа;  
 $K_4$  - коэффициент состояния;  
 $K_5$  - коэффициент типа входа;  
 $K_6$  - коэффициент типа здания;  
 $K_7$  - коэффициент благоустройства;  
 $K_8$  - коэффициент высоты помещения.

Значения базовых ставок по каждому из трех видов использования, а также [порядок](#) определения коэффициентов местоположения, площади, этажа, состояния, типа входа, типа здания, благоустройства и высоты помещения устанавливается ГУП «ГУИОН» ежеквартально на основании результатов исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Для определения значений указанных коэффициентов используются факторно-стоимостные модели соответствующих секторов рынка продажи объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга.

**Порядок**  
**определения базовых ставок и коэффициентов,**  
**используемых в методике определения стоимости права собственности**  
**объектов нежилого фонда, методом массовой оценки**  
**на III квартал 2015 года**

**1. Определение базовой ставки  $P_0$**

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

Функция использования	Базовая ставка (руб./кв. м)
Торговая	156 690
Офисная	112 870
Производственно-складская	63 200

**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, 2.1, 2.1);



$C_i$  - 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)	1,171	1,046	1,049
$C_2$ (центра города)	1,150	1,041	1,221
$C_3$ (магистралей)	1,074	1,045	1,054

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	1,08	1,10	1,03
Зона 2	1,00	1,00	1,00
Зона 3	0,84	0,86	0,86
Зона 4	0,77	0,84	0,78
Зона 5	0,66	0,77	0,74

Границы контуров зон 1, 2, 3, 4 и 5 для офисной, торговой и производственно-складской функций использования определяются в соответствии с данными, приведенными на листе «Зоны» в файлах [«Параметры объектов влияния. Продажа офиса III квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля III квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склад III квартал 2015.xls»](#), соответственно.

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, торговой и производственно-складской функций определяются в соответствии с данными, приведенными на листе «Коорд.ОВ#2#Локальный центр» в файлах [«Параметры объектов влияния. Продажа офиса III квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля III квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склад III квартал 2015.xls»](#), соответственно.

## 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 (координаты начала линии  $X=113481$ ,  $Y=94416$ , координаты конца линии  $X=116249$ ,  $Y=93751$ );

$n$  - 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 (координаты начала линии  $X=113481$ ,  $Y=94416$ , координаты конца линии  $X=116249$ ,  $Y=93751$ );

$R_{0i}$  - 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, торговой и производственно-складской функций использования определяются в соответствии с данными, приведенными на листе «Коорд.ОВ#3#Магистраль» в файлах [«Параметры объектов влияния. Продажа офиса III квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля III квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склад III квартал 2015.xls»](#), соответственно.

## 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 продаваемого 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	1,050	1,428
$K_S$	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)	0,89	0,98	0,98
2-ой этаж (без лифта)	0,88	0,86	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	0,56	0,57
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,56	0,54	0,54
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,85	0,71	0,86
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,83	0,66	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	1,11	1,23
Отличное	1,08	1,09	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,92	0,90	0,91
Неудовлетворительное	0,91	0,89	0,86



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	0,83	0,88	0,92
Отдельный со двора	0,76	0,82	0,98
Общий со двора	0,73	0,75	0,86
Через проходную	0,60	0,55	0,91

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.	Офисы	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 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.

## 9. Определение коэффициента высоты $K_8$

Коэффициент входа  $K_8$  определяется по следующей таблице:

Высота помещения	Торг.	Офисы	Склады
Меньше или равно 2 м	0,71	0,84	0,72
От 2 до 2,5 м вкл.	0,90	0,91	0,80
От 2,5 до 3 м вкл.	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,05	1,05

