

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 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).

3.2. 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;



- К₅ - коэффициент типа входа;
- К₆ - коэффициент типа здания;
- К₇ - коэффициент благоустройства;
- К₈ - 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 IV квартал 2013 года**

1. Определение базовой ставки Р₀

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

| Функция использования | Базовая ставка (руб./кв. м) |
|------------------------------|------------------------------------|
| Торговая | 159 210 |
| Офисная | 103 570 |
| Производственно-складская | 63 770 |

2. Определение коэффициента местоположения К₁

Коэффициент местоположения К₁ 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, 2.2, 2.3);

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) | 1,162 | 1,083 | 1,012 |
| C_2 (центра города) | 1,127 | 1,049 | 1,284 |
| C_3 (магистралей) | 1,067 | 1,022 | 1,055 |

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 «Координаты зоны» в файлах [«Параметры объектов влияния. Продажа офиса IV квартал 2013.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля IV квартал 2013.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склад IV квартал 2013.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 IV квартал 2013.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля IV квартал 2013.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склад IV квартал 2013.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;

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 офисы IV квартал 2013.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля IV квартал 2013.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склад IV квартал 2013.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 | 1,163 | 1,151 | 1,418 |
| 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 |



| Занимаемые этажи | Торг. | Офисы | Склады |
|--|-------|-------|--------|
| 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. | 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 | 0,71 | 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 |

