

Модель определения ставки капитализации для объектов нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки

Модель устанавливает порядок расчета величины ставки капитализации для объектов нежилого фонда (встроенных помещений) (далее – объект, объекты) методом массовой оценки. Для создания модели использовалось 5027 единиц информации об объектах офисного назначения, 8899 единиц – об объектах торгового назначения, 1427 единиц – об объектах, имеющих производственно-складское назначение.

Для расчета ставки капитализации для объектов 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 недвижимости в квадратных метрах;
3. Занимаемые этажи;
4. Состояние объекта;
5. Тип входа в объект;
6. Тип здания, в котором находится объект;
7. Наличие элементов благоустройства;
8. Высота помещения.

Порядок расчета ставки капитализации.

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 коэффициента капитализации [R_6] за квадратный метр в год в рублях:

$$R_6 = R_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8,$$

где:

R_6 - базовая расчетная ставка ставки капитализации;

R_0 - базовая ставка (%);

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» ежегодно на основании результатов исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Для определения значений указанных коэффициентов используются факторно-стоимостные модели соответствующих секторов рынка аренды/продажи объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга.

**Порядок
определения базовых ставок и коэффициентов,
используемых в методике определения ставки капитализации
объектов нежилого фонда, методом массовой оценки
на III квартал 2014 года**

1. Определение базовой ставки A_0

Базовая ставка (в %) определяется из следующей таблицы:

Функция использования	Базовая ставка (%)
Торговая	11,99
Офисная	10,88
Производственно-складская	11,37

2. Определение коэффициента местоположения K_1

Коэффициент местоположения K_1 объекта определяется по следующей формуле:

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

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 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. Капитализация офиса III квартал 2014.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация торговля III квартал 2014.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация склад III квартал 2014.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:

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

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, торговой и производственно-складской функций определяются в соответствии с данными, приведенными на листе «Коорд.ОВ#2#Локальный центр» в файлах [«Параметры объектов влияния. Капитализация офиса III квартал 2014.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация торговля III квартал 2014.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация склад III квартал 2014.xls»](#), соответственно.

2.2. 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:

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

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, торговой и производственно-складской функций использования определяются в соответствии с данными, приведенными на листе «Коорд.ОВ#3#Магистраль» в файлах [«Параметры объектов влияния. Капитализация офиса III квартал 2014.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация торговля III квартал 2014.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация склад III квартал 2014.xls»](#), соответственно.

3. 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:

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

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

4. 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 $K_э$ производится отдельно для каждого этажа.

5. Определение коэффициента состояния K_4

Коэффициент состояния K_4 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.

6. 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.

7. 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.

8. Определение коэффициента благоустройства K_7

Коэффициент благоустройства K_7 определяется по следующей формуле:

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

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.

9. 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 находящимися 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.

10. Определение коэффициента высоты помещения K_8

Коэффициент высоты помещения K_8 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

