

## **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 1299 единиц информации о ценах продаж объектов офисного назначения, 2398 единиц – по объектам торгового назначения, 549 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 II квартал 2015 года**

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

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

| <b>Функция использования</b> | <b>Базовая ставка<br/>(руб./кв. м)</b> |
|------------------------------|--|
| Торговая                     | 132 990                                |
| Офисная                      | 115 380                                |
| Производственно-складская    | 61 820                                 |

**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) | 1,198                          | 1,050                         | 1,054   |
| $C_2$ (центра города)     | 1,160                          | 1,038                         | 1,256   |
| $C_3$ (магистралей)       | 1,070                          | 1,040                         | 1,061   |

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 II квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля II квартал 2015.xls»](#),



«[Параметры объектов влияния. Продажа склад II 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 офисы II квартал 2015.xls](#)», «[Параметры объектов влияния. Продажа торговля II квартал 2015.xls](#)», «[Параметры объектов влияния. Продажа склад II 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 офисы II квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля II квартал 2015.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склад II 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 |
|------------------------|-------|-------|--------|
| $C_S$                  | 1,174 | 1,053 | 1,426  |
| $K_S$                  | 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   |



| Занимаемые этажи                           | Торг. | Офисы | Склады |
|--|-------|-------|--------|
| 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 |       |        |
|------------------------|---------------|-------|--------|
|                        | Горг.         | 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             | Горг. | 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:

| <b>Высота помещения</b> | <b>Торг.</b> | <b>Офисы</b> | <b>Склады</b> |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|
| 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          |

