

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;

- 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 IV квартал 2018 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	193 340
Офисная	140 070
Производственно-складская	85 710

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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
C_1 (локальных центров)	1,156	1,081	1,059
C_2 (центра города)	1,149	1,103	1,094
C_3 (магистралей)	1,089	1,046	1,016

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

Наименование зоны	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Зона 1	1,04	1,05	1,16
Зона 2	1,00	1,00	1,00
Зона 3	0,94	0,85	0,98
Зона 4	0,72	0,79	0,68
Зона 5	0,75	0,81	0,65

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 4 квартал 2018.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склады 4 квартал 2018.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля 4 квартал 2018.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:

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

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 4 квартал 2018.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа склады 4 квартал 2018.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Продажа торговля 4 квартал 2018.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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
R	1800	1600	1200
n	2	2	2

2.1.3. Влияние магистралей.

Влияние магистралей V_3 рассчитывается по формуле:

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

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 (для объектов офисного и торгового назначения координаты начала линии $X=113481$, $Y=94416$, координаты конца линии $X=116249$, $Y=93751$; для объектов складского назначения точка центра с координатами $X=115518$, $Y=93928$);

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 4 квартал 2018.xls](#)», «[Параметры объектов влияния. Продажа склады 4 квартал 2018.xls](#)», «[Параметры объектов влияния. Продажа торговля 4 квартал 2018.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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
C_S	1,215	1,155	1,210
K_S	200	100	400

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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
Выше 2-го (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Выше 2-го (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,63	0,59	0,70
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,78	0,69	0,83

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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,14	1,16	1,11
Отличное	1,08	1,09	1,07

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,90
Неудовлетворительное	0,80	0,81	0,79

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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

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	Зоны 4 и 5		
	торговая	офисная	производственно-складская
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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отсутствие электроснабжения $K_{эл}$	0,84	0,83	0,82
Отсутствие водоснабжения $K_{вод}$	0,85	0,82	0,88
Отсутствие отопления $K_{от}$	0,83	0,80	0,89
Отсутствие канализации $K_{кн}$	0,85	0,82	0,88

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	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Меньше или равно 2 м	0,68	0,65	0,73
От 2 до 2,5 м включительно	0,90	0,86	0,83
От 2,5 до 3 м включительно	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,09