

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 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 (K1) для трех функций использования объекта нежилого фонда (офисной, торговой, производственно-складской).

3.2. Для каждого из трех видов использования определяется базовый коэффициент капитализации [R₆] 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:

R₆ - базовая расчетная ставка ставки капитализации;

R₀ - базовая ставка (%);

K₁ - коэффициент местоположения;

K₂ - коэффициент площади;

K₃ - коэффициент этажа;

K₄ - коэффициент состояния;

K₅ - коэффициент типа входа;

K₆ - коэффициент типа здания;

K₇ - коэффициент благоустройства;

K₈ - 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 2020 года**

1. Определение базовой ставки R_0

Базовая ставка (в %) определяется из следующей таблицы:

| Функция использования | Базовая ставка (%) |
|---------------------------|--------------------|
| Торговая | 9,5 |
| Офисная | 10,48 |
| Производственно-складская | 8,14 |

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 2.1, 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 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 2016.xls», «Параметры объектов влияния. Капитализация торговля III квартал 2016.xls», «Параметры объектов влияния. Капитализация склад III квартал 2016.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 2020.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация склады III квартал 2020.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация торговля III квартал 2020.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 (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 $X=115518$, $Y=93928$);

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 |

2.3 Влияние магистралей

Влияние магистралей V_3 рассчитывается по формуле:

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

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 2020.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация склады III квартал 2020.xls»](#), [«Параметры объектов влияния. Капитализация торговля III квартал 2020.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:

$$V_s = \exp(-(S / K_s)^2), \quad (6)$$

где:

S - общая полезная площадь 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 | 100 | 400 |

4. Определение коэффициента этажа K_3

Коэффициент этажа K_3 определяется по формуле:

$$K_3 = K_3 \times K_m, \quad (7)$$

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_e - 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_e 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 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.

9. 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 |