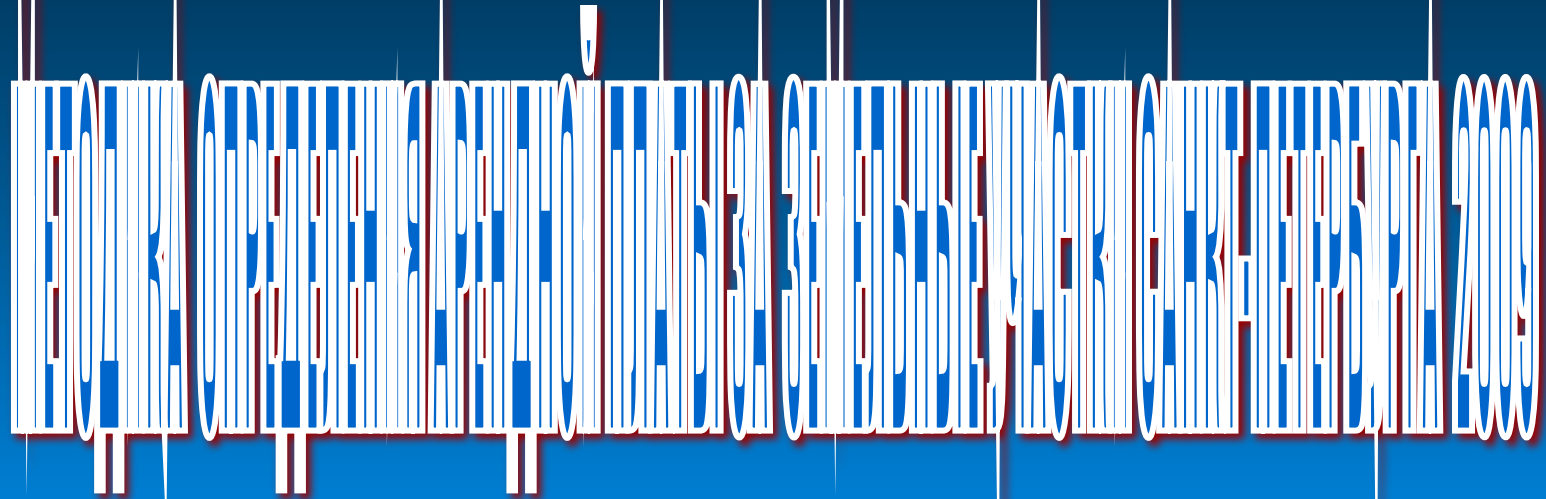


Правительство Санкт-Петербурга
Комитет по управлению городским имуществом
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
“ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ”



Новое в Методике

- Введена **базовая ставка** - устанавливаемая в порядке, определенном Правительством Санкт-Петербурга, ставка арендной платы за один квадратный метр в год, учитывающая кадастровую стоимость земельного участка и соответствующая определенной степени коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю и уровню развития инфраструктуры в соответствующей зоне градостроительной ценности территории.

- Зоны градостроительной ценности территории для расчета арендной платы определены на основе **единых** для города **кадастровых кварталов**.
- Для расчета арендной платы введен **коэффициент местоположения**.
- Для каждой основной магистрали и локального центра определены **координаты**, а также **уровень коммерческой привлекательности, зона влияния и коэффициент местоположения**.
- Размер арендной платы за земельные участки рассчитывается **в рублях**.
- Методика вводится с **рассрочкой платежей** на 3 года в случае увеличения арендной платы.

- Введен **коэффициент динамики рынка недвижимости**. Размер арендной платы подлежит изменению с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в порядке, устанавливаемом Правительством Санкт-Петербурга.
- Методика увязана с кадастровой оценкой и ставками земельного налога. Уровень арендной платы и земельного налога в основном выведен на согласованный уровень.

- **Увеличено количество основных магистралей и локальных центров влияния, откорректировано ценовое зонирование с учетом текущей градостроительной ситуации.**
- **Сокращено количество льготных и социальных ставок.**
- **Отменен увеличенный первый платеж арендной платы (10% от арендной платы за каждый год аренды).**
- **Впервые для определения арендной платы за земельные участки построена математическая модель на основе электронных геоинформационных систем.**

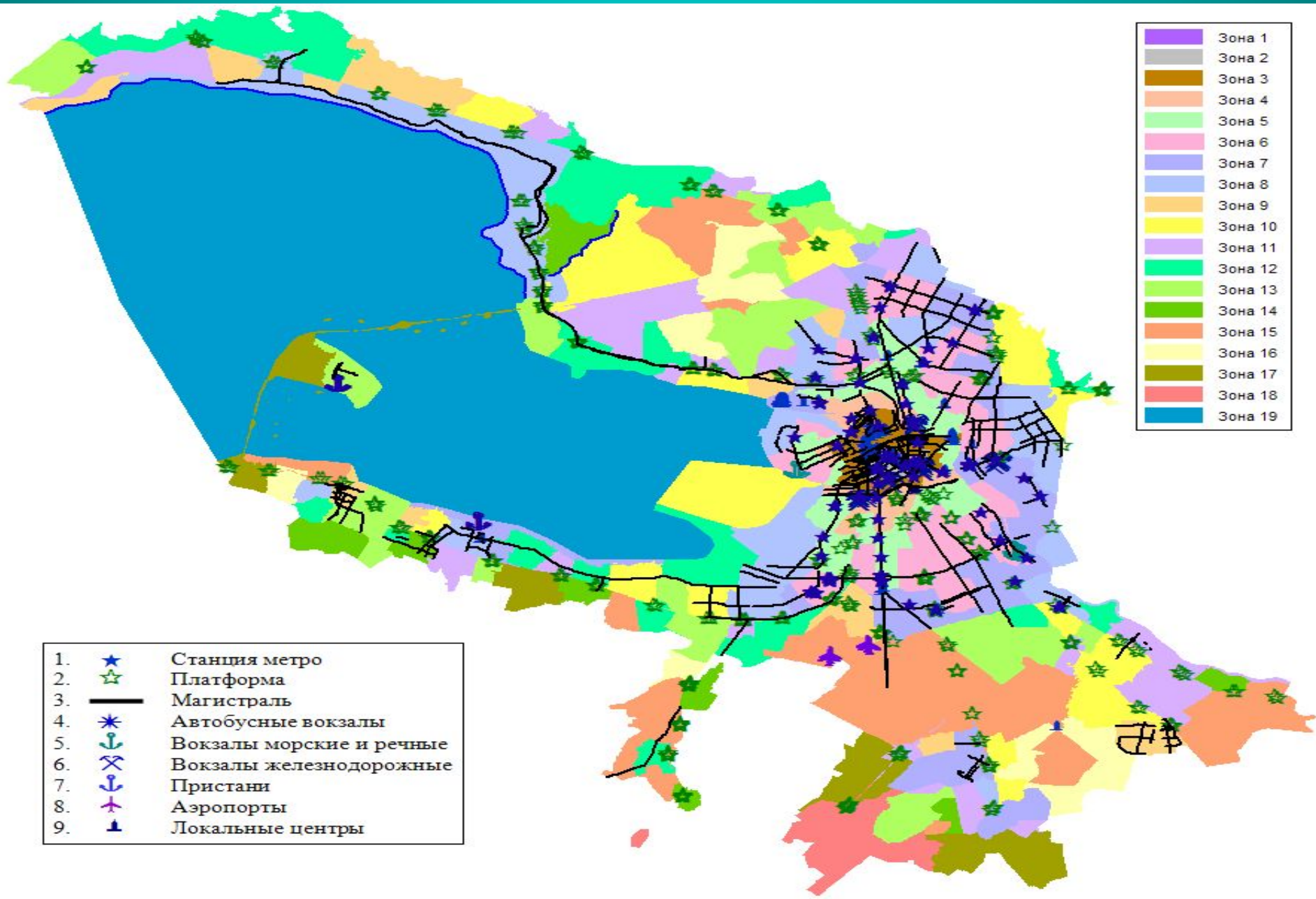
Формула Методики:

$$A_p = B_s \times K_{mp} \times P_s \times K_f \times K_p \times K_d \times K_k$$

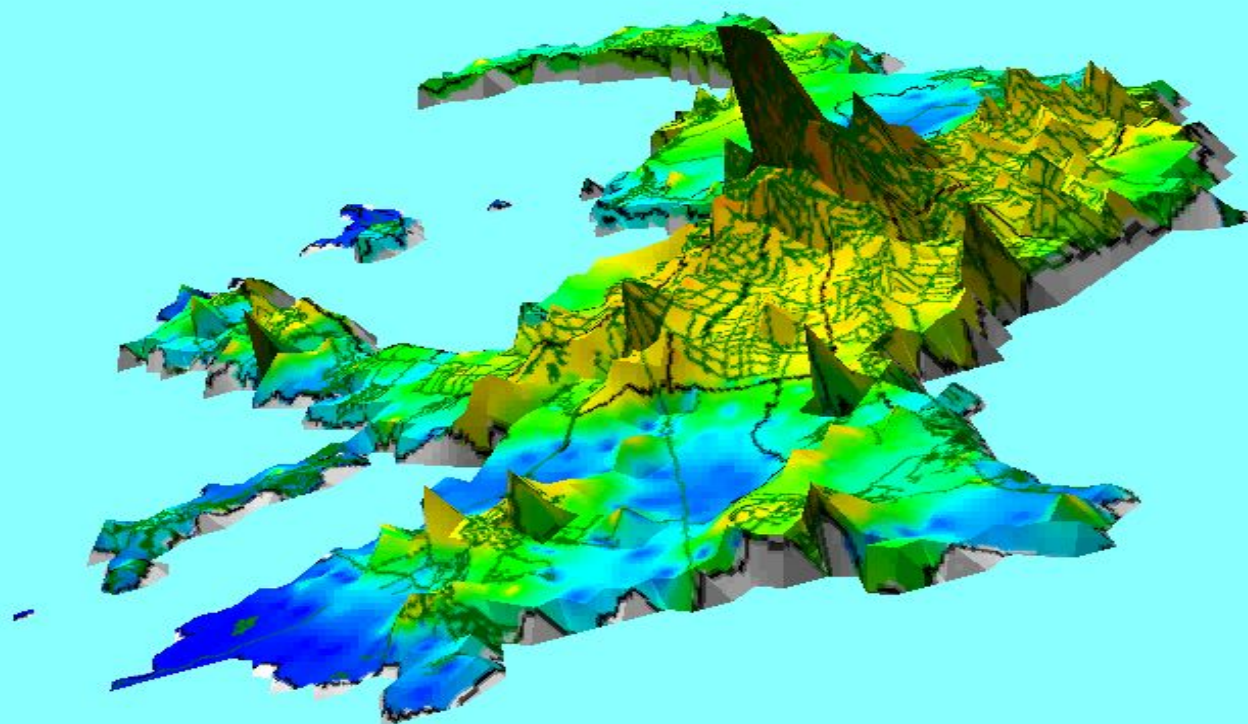
- A_p – годовой размер арендной платы
- B_s – базовая ставка
- K_{mp} – коэффициент местоположения
- P_s – площадь земельного участка
- K_f – коэффициенты функционального использования
- K_p – коэффициент площади
- K_d – коэффициент динамики рынка недвижимости
- K_k – корректирующий коэффициент

Элементы геоинформационной системы для расчета арендной платы

Зоны градостроительной организации территории



Уровень базовых ставок арендной платы с учетом местоположения и объектов влияния



Рост платежей за счет структурных изменений

Изменение %
алкоголя 4,5%

Изменение
АП 24,5%

Введение
Кмп 24%

Дополнительные
магистрали 17,8%



Корректирующие коэф-ты 11,9%

Уменьшение «льгот» 17,3%

Методика - как инструмент экономической политики города

- **Строительство, реконструкция и проектно-изыскательские работы на инвестиционных условиях.**

Ставки арендной платы оставлены на прежнем уровне (ниже ставок земельного налога).

Понижающий коэффициент **K_c** снижен с **0,75** до **0,5**.

- **Очистка, реконструкция и благоустройство общедоступных пляжей.**

Ставка по коду **10.1** (строительство) с понижающим коэффициентом **$K_c = 0,5$** .

- **Объекты, доступ к которым временно ограничен в связи с ремонтом магистралей и инженерных сетей.**

Введён понижающий коэффициент $K_{15} = 0,5$ (только на период указанных работ).

- **Предприятия хлебопекарной промышленности;**

- **научно-экспериментальные и опытно-конструкторские производства и лаборатории;**

- **организации, производящие протезно-ортопедические изделия и реабилитационное оборудование для инвалидов.**

Понижающий коэффициент $K_{11} = 0,5$ введён как компенсация в связи с отменой льгот и повышением уровня арендной платы для промышленности.

- **Для земельных участков, на которых расположены предприятия, подлежащие выводу из центра города (по перечню, утверждаемому Правительством Санкт-Петербурга).**

Введён повышающий коэффициент $K3 = 3,0$.

- **Земельные участки, части земельных участков, функциональное использование которых арендатор изменил без уведомления арендодателя, что привело к увеличению арендной платы.**

Коэффициент $K4 = 2,0$ применяется за период фактического использования, но не более одного года, в порядке, установленном КУГИ.

- **При нарушении сроков реконструкции , капитального или восстановительного ремонта объектов недвижимости в аварийном или непригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии.**

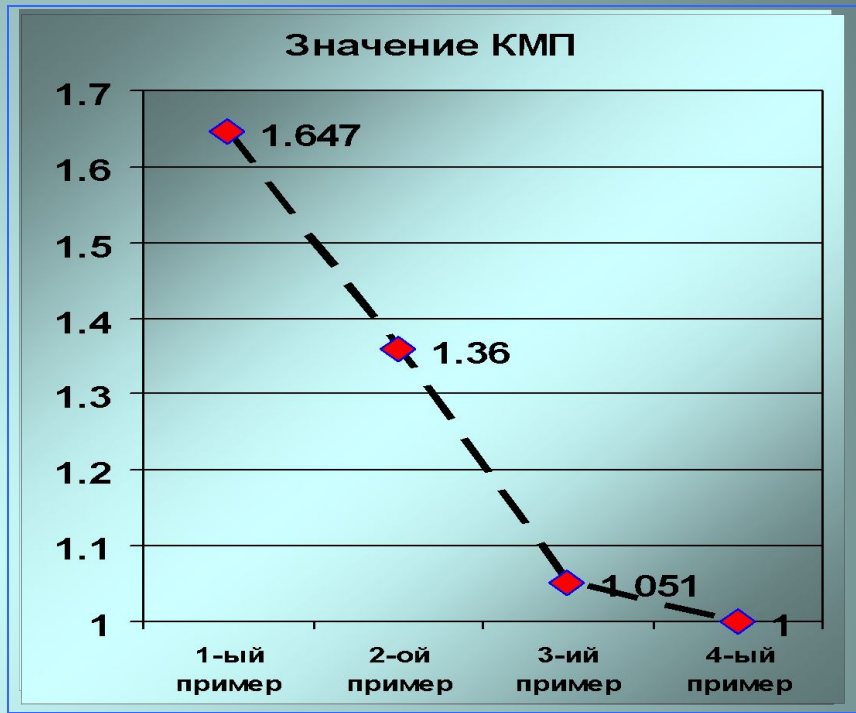
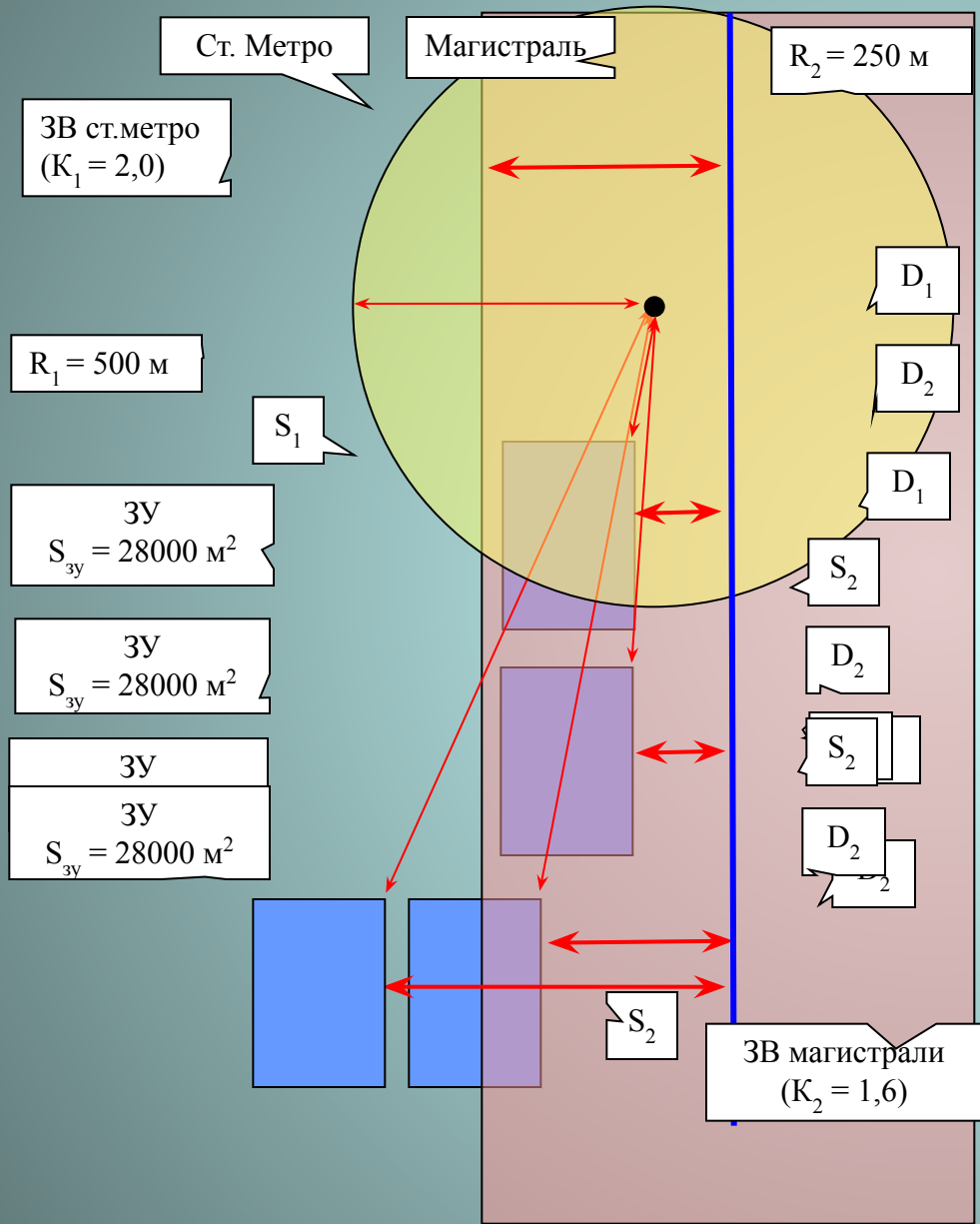
Введён повышающий коэффициент **$K_6 = 10,0$** (фактически данная норма существовала в предыдущей Методике).

- **Арендаторы, которые занимают земли общего пользования (тротуары, проезжие части дорог) под строительство, автостоянки или парковки.**

Введёны повышающие коэффициенты **$K_5 = 5,0$** за проезжую часть и **$K_5 = 3,0$** за тротуары.

Расчет коэффициента местоположения

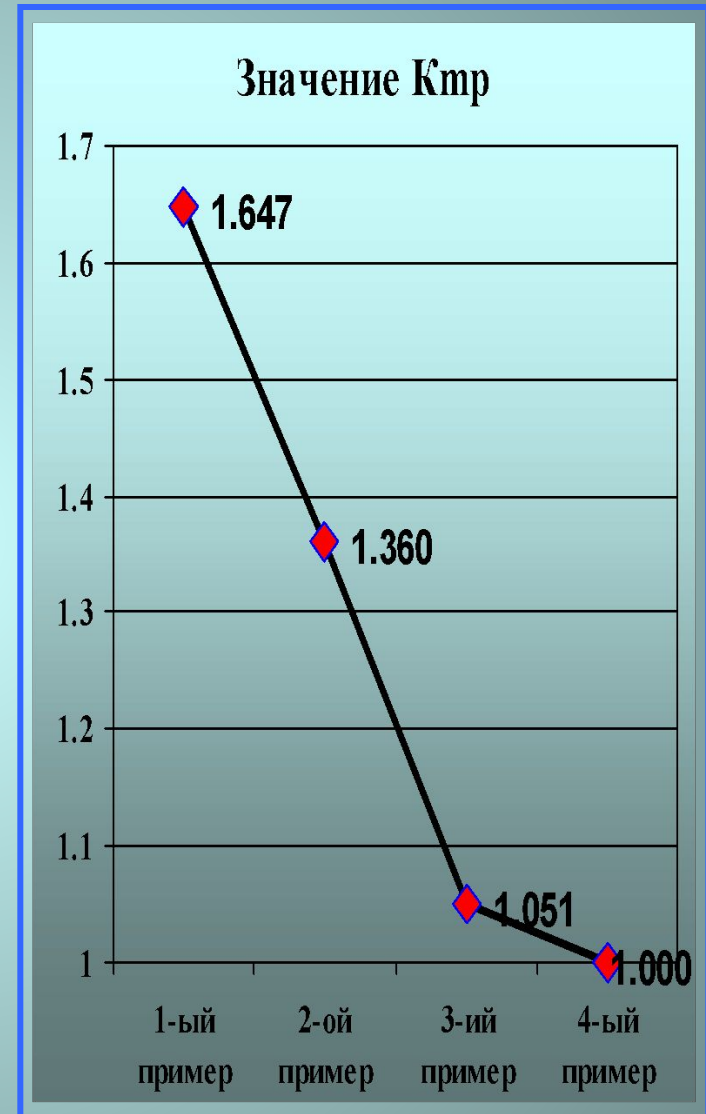
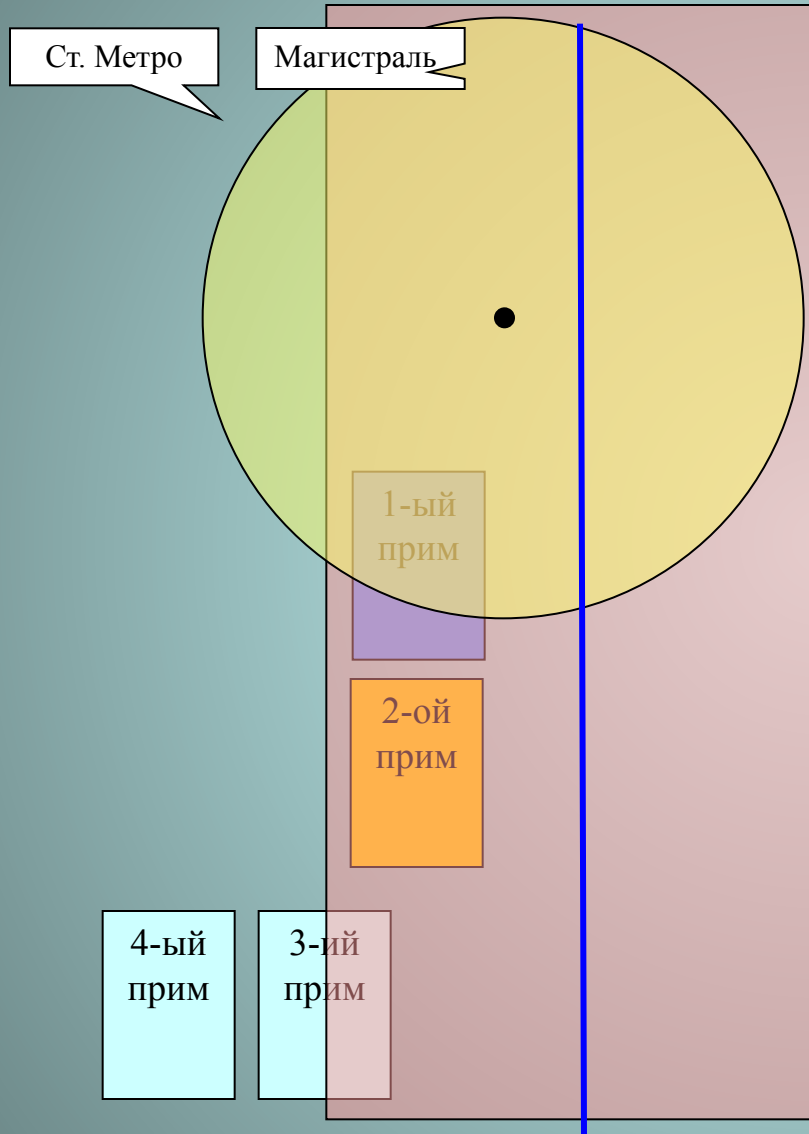
Расчёт для “базовой” функции (Кн 18.0)



Расчет по 4-му примеру

Расстояние от ЗУ до ОВ ст.метро (D_1) $> R_1$
 Расстояние от ЗУ до ОВ магистраль (D_2) $> R_2$
 S - пересечения ЗУ с 3В ст.метро (S_1) = 0 м²
 S - пересечения ЗУ с 3В магистрали (S_2) = 0 м²
 $(K_{D1}) = 1,000$
 $(K_{D2}) = 1,000$
 Коэффициент местоположения (K_{mp}) = 1,0

Сводный расчет коэффициента местоположения



Коэффициент местоположения для производственных видов деятельности

- **В Методике введено ограничение по значению коэффициента местоположения для производственных видов деятельности. Если рассчитанный в соответствии с Методикой коэффициент местоположения превышает значение = 1,1, то для кодов 6.1, 6.1.1, 6.2 с применением базовых ставок арендной платы для капитальных и временных объектов устанавливается значение коэффициента местоположения = 1,1.**

Согласование уровня земельного налога и арендной платы

- С 01.01.2007 вступила в силу кадастровая оценка земель, утверждённая Правительством Санкт-Петербурга №1432 от 28.11.2006 . Новая кадастровая оценка проведена по 14-ти видам функционального использования земель.
- В результате совместной работы с КЗРиЗ, кадастровая оценка земель и проект новой Методики выведены, в основном, на согласованный уровень земельных платежей.
- Арендная плата по новой Методике в среднем на 10-15% выше земельного налога. Для отдельных ставок арендная плата может быть выше земельного налога в несколько раз.

Экономический эффект

- Прирост поступлений в бюджет Санкт-Петербурга от использования новой Методики ожидается как за счет прямого повышения уровня арендной платы, так и за счет введения новых и усовершенствования действующих механизмов.
- Расчетный прирост поступлений в бюджет Санкт-Петербурга от арендной платы за земельные участки, ожидаемый от введения новой Методики составит 25-30%.



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ !**

В О П Р О С Ы ?