

Информационное письмо

В связи с изменившейся тарифной политикой энергетических компаний города СПб в 2015 году, в результате которой выбор стандартизированных тарифов в расчете платы за подключение возможен при наличии состава и технических параметров по конкретным мероприятиям в зависимости от способа технологического присоединения к сетям, определенного Заявителем Техническими условиями сетевой организации, департамент оценки ГУП ГУИОН информирует:

Для определения доли затрат на подключение (плата на технологическое подключение) к городским сетям инженерно-технического обеспечения в сумме общих затрат на строительство был проведен анализ проектов застройки земельных участков на инвестиционных условиях в 2013–2014 годах. Информация была подобрана на основании сведений об объемах инвестиций из отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков, переданных на инвестиционных условиях и прошедших экспертизу ГУП ГУИОН.

В анализируемый массив вошли 116 земельных участков, предоставленных для строительства следующих объектов недвижимости по функциональному назначению:

Функциональное назначение	Количество земельных участков
Офисы	18
Торговля	39
Жилье с ВПП, в т.ч. паркинг	5
Гостиница/апарт-отель	4
Спорт	6
Производство/склад	18
Паркинг/гараж	13
Автосервис	9
Детское дошкольное учреждение (ДДУ)	4
ИТОГО	116

Величина затрат на технологическое подключение сетям инженерно-технического обеспечения (в % от сметной стоимости строительства)

Функциональное назначение	Значение, %		
	MAX	MIN	Среднее значение по массиву данных
Офисы	7,96%	2,3%	4,39%
Торговля	9,48%	2,28%	5,61%
Жилье с ВПП, в т.ч. паркинг	4,72%	3,99%	4,45%
Гостиница/апарт-отель	9,55%	3,44%	5,96%
Спорт	8,07%	4,00%	6,03%

Производство/склад	8,98%	2,72%	4,89%
Паркинг/гараж	5,13%	2,07%	3,49%
Автосервис	8,78%	2,85%	6,38%
Детское дошкольное учреждение (ДДУ)	6,31%	3,60%	5,19%

При отсутствии данных о наличии состава и технических параметров по конкретным мероприятиям, осуществляемым при технологическом присоединении к сетям (Технические условия), позволяющих произвести расчет платы по действующим стандартизированным тарифам 2015 года, для проведения рыночной оценки объектов недвижимости ГУП «ГУИОН» предлагает принимать затраты на технологическое присоединение к городским сетям инженерно-технического обеспечения в % от сметной стоимости строительства согласно следующим значениям.

Функциональное назначение	Значение, %
Офисы	4,5%
Торговля	6,0%
Гостиница/апарт-отель	6,0%
Спорт	6,0%
Склад неотапливаемый	3,0%
Склад отапливаемый	5,0%
Производство	7,0%
Паркинг неотапливаемый	2,5%
Паркинг/гараж отапливаемый	5,0%
Автосервис	6,0%
Детское дошкольное учреждение (ДДУ)	5,0%
Жилье	4,5%

При использовании данных показателей для целей оценки предлагаем данные затраты на технологическое подключение включать в состав общих затрат на строительство объектов инвестирования.