№800 от 28.09.2020

Об утверждении средней расчетной рыночной стоимости и норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район

на III квартал 2020 года

В целях реализации:

мероприятий по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;   
 постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 16 ноября 2015 года № 1038 «Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры», постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 марта 2017 года № 186 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий из краевого бюджета местным бюджетам на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований по проектированию и строительству жилья экономкласса с последующим предоставлением построенного жилья по договорам социального найма в рамках подпрограммы «Жилище» государственной программы Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры»;

Закона Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 3220-КЗ «Об установлении порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества, а также максимального размера такого дохода и максимального размера стоимости их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

руководствуясь приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Министерства регионального развития Российской Федерации от 5 марта 2013 года № 66/ГС «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации»; приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 июня 2020 года № 351/пр«О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2020 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2020 года»; постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район от 22 февраля 2018 года № 179 «Об утверждении Методики определения норматива стоимости и средней расчетной рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район», рассмотрев расчет средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район на III квартал 2020 года, составленный управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Новокубанский район, п о с т а н о в л я ю:

1.Утвердить среднюю расчетную рыночную стоимость 1 квадратного

метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский

район на III квартал 2020 года в размере 33 299 (тридцать три тысячи двести девяноста девять) рублей 43 копеек.

2. Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район принять равным средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район на III квартал 2020 года.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Новокубанский район С.Б.Гончарова.

4. Постановление вступает в силу со дня его официального обнародования путем размещения в специально установленных местах для обнародования муниципальных правовых актов администрации муниципального образования Новокубанский район.

Глава муниципального образования

Новокубанский район А.В.Гомодин

Прилож

РАСЧЕТ

средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район

на III квартал 2020 года

В соответствии с Методикой определения норматива стоимости и средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район от 22 февраля 2018 года № 179, определяется средняя стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по Новокубанскому району на III квартал 2020 года.

Этап 1. Сбор данных.

В наличии имеются следующие данные:

1) ООО «Витта-Строй» (директор А.О.Котанов), осуществляющее строительство новых жилых домов в бюджетном исполнении в сельской местности Новокубанского района, стоимостью строительства 1 квадратного метра жилья - 37 000 (тридцать семь тысяч) рублей по состоянию на 01 июля 2020 года (письмо от 07 июля 2020 года № б/н);

2) ИП А.В.Припутнев, как застройщик жилых помещений на территории Новокубанского района и в городе Армавире, стоимостью реализации одного квадратного метра новых квартир - 36 000 (тридцать шесть тысяч) рублей по состоянию на 01 июля 2020 года (письмо от 26 августа 2020 года № б/н).

Других данных по коммерческим предложениям от застройщиков, действующих на территории муниципального образования Новокубанский район, а также от физических лиц, изъявивших желание о продаже жилых помещений в рамках планируемых закупок, не поступало.

Итого среднее: (37 000,00 + 36 000,00) : 2 = 36 500 (тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

По данным мониторинга цен на недвижимое имущество, проводимом отделом экономики администрации муниципального образования Новокубанский район (служебная записка от 01 сентября 2020 года) стоимость 1 квадратного метра жилья по Новокубанскому району на вторичном рынке на 01 июля 2020 года (III квартал 2020 года) составила:

на квартиры: 27 155 (двадцать семь тысяч сто пятьдесят пять) рублей 00 копеек; на домовладения: 28 073 (двадцать восемь тысяч семьдесят три) рубля 00 копеек;

итого среднее: (27 155,00 + 28 073,00) : 2 = 27 614 (двадцать семь тысяч шестьсот четырнадцать) рублей 00 копеек.

По данным агентств недвижимости, действующих на территории Новокубанского района, средняя стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения согласно цен на недвижимое имущество в сельской местности Новокубанского района составила на III квартал 2020 года:

17 827 (семнадцать тысяч восемьсот двадцать семь) рублей 00 копеек (письмо Новокубанского Агентства недвижимости ИП А.К.Борисова от 07 августа 2020 года № б/н);

19 860 (девятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей 00 копеек (письмо ИП «Лерх Елена Борисовна» от 04 августа 2020 года № б/н);

22 231 (двадцать две тысячи двести тридцать один) рубль 00 копеек (письмо ИП «Агасарян Арамаис Ашотович» от 09 июля 2020 года № б/н);

итого в среднем: (17 827,00 + 19 860,00 + 22 231,00) : 3 = 19 972 (девятнадцать тысяч девятьсот семьдесят два) рубля 66 копеек.

Среднее значение мониторинга цен на недвижимость на вторичном рынке по муниципальному образованию Новокубанский район составляет: (27 614,00 + 19 972,66) : 2 = 23 793 (двадцать три тысячи семьсот девяноста три) рубля 33 копейки за 1 квадратный метр.

На основании приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 июня 2019 года № 351/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2020 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2020 года» утвержден показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Краснодарскому краю на III квартал 2020 года – 46 811 (сорок шесть тысяч восемьсот одиннадцать) рублей.

В расчет принимается рыночная стоимость (цена покупателя), не превышающая себестоимости строительной продукции более чем на 20 процентов. Исходя из этого, себестоимость строительства равна:

46 811/1,2 = 39 009 (тридцать девять тысяч девять) рублей 16 копеек за 1 квадратный метр.

Этап 2. На основе аналитически обработанных данных определяется средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район:

Сзн.с = (36 500,00 + 23 793,33 + 39 009,16) : 3 = 33 100 (тридцать три тысячи сто) рублей 83 копейки за 1 квадратный метр.

Этап 3. Определение средней расчетной рыночной стоимости.

Средняя расчетная рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район на III квартал 2020 года:

Срасч. = 33 100,83 х Ки (индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), определяемый ежеквартально на основе индивидуальных индексов по многоквартирным жилым домам (кирпичным, панельным и монолитным) по данным министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой России).

Величина прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства, рекомендуемая во II квартале 2020 года, утверждена в соответствии с письмом Минстроя России от 21 мая 2020 года № 19271-ИФ/09. Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) определяется как соотношение средних индексов изменения сметной стоимости СМР к ТЕР-2001 во II квартале 2020 года и I квартале 2020 года (письмом Минстроя России от 20 марта 2020 года № 10379-ИФ/09).

Ки = (К1к + К1п + К1м) / (Кок + Коп + Ком) = (7,85 + 7,18 + 7,65) / (7,80 + 7,14 + 7,60) = 22,68 / 22,54 = 1,006

где, Кiк, Кiп, Кiм, - средние индексы изменения сметной стоимости СМР к ТЕР - 2001 на планируемый (при i = 1) или текущий (при i = 0) квартал по

многоквартирным жилым домам, соответственно, по кирпичным, панельным и монолитным.

Срасч. = 33 100,83 х 1,006 = 33 299 (тридцать три тысячи двести девяноста девять) рублей 43 копеек.

Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию Новокубанский район принимается равным средней расчетной рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади

жилья по муниципальному образованию Новокубанский район на III квартал 2020 года.

Начальник управления имущественных

отношений администрации муниципального

образования Новокубанский район Н.А.Архипова

СОГЛАСОВАНО:

Начальник отдела экономики

администрации муниципального

образования Новокубанский район Н.В.Филоненко