



**КОМИТЕТ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ
ХОЗЯЙСТВУ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 03.04.2025 № 37-ОД
г. ПСКОВ

О внесении изменений в приказ Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области от 30.10.2024 № 141-ОД «Об утверждении методики определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области»

В соответствии с подпунктом 3.1.13 Положения о Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области, утвержденного постановлением Администрации области от 14 октября 2013 г. № 465 «Об утверждении Положения о Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Изложить пункт 2 методики определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области, утвержденной приказом Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области от 30.10.2024 № 141-ОД в следующей редакции:

«2. С целью определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области Комитетом по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области дважды в год в течение 30 дней до плановой даты утверждения стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения, с целью определения показателей $\Pi_{\text{мп.р.и}}$ и $\Pi_{\text{мв.р.и}}$, проводится мониторинг предложений на первичном и вторичном рынках жилья размещенных на открытых интернет-сервисах объявлений о продаже недвижимости: Домофонд, Авито, Циан, ДомКлик, Яндекс Недвижимость и иные.

Мониторинг представляет собой выборку объявлений о продаже благоустроенных жилых помещений площадью от 25 до 33 кв. м по каждому муниципальному образованию.

В связи с тем, что к жилому помещению, подлежащему предоставлению предъявляется требование о наличии отделки, а в открытых источниках предложения первичного рынка жилья в большей степени содержат сведения об отсутствии отделки, то для получения предложений, необходимых для проведения расчета, предполагается направление запросов не менее чем 5 застройщикам Псковской области.

Из общего объема объявлений в выборку включаются не менее 5 объявлений о продаже недвижимости по каждому муниципальному образованию, для которого рассчитывается $\Pi_{\text{мп.р.и}}$ и $\Pi_{\text{мв.р.и}}$.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения по каждому i -му муниципальному образованию Псковской области рассчитывается по формуле:

$$PC_i = ((\Pi_{\text{мп.р.и}} + \Pi_{\text{мв.р.и}}) / n) * K_{\text{ст.}}, \text{ где:} \quad (1)$$

PC_i - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения i -м муниципальном образовании;

$\Pi_{\text{мп.р.и}}$ - средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в i -м муниципальном образовании Псковской области с учетом данных мониторинга рассчитывается по формуле:

$$\Pi_{\text{мп.р.и}} = (\Pi_{\text{мп.р.1}} + \dots + \Pi_{\text{мп.р.н}}) / n / S_{\text{сред}}, \text{ где:} \quad (2)$$

$\text{ЦМ}_{\text{п.р.1}}$ – показатель стоимости помещения №1, использованный при расчете;

$\text{ЦМ}_{\text{п.р.п}}$ – показатель стоимости п-го помещения, использованный при расчете;

n – количество показателей стоимости помещений, использованных при расчете $\text{ЦМ}_{\text{п.р.i}}$;

$S_{\text{сред}}$ – средняя площадь жилого помещения из показателей, использованных при расчете $\text{ЦМ}_{\text{п.р.i}}$ рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{сред}} = (S_1 + \dots + S_n) / n, \text{ где:} \quad (3)$$

S_1 – площадь помещения № 1 использованного при расчете $\text{ЦМ}_{\text{п.р.i}}$;

S_n – площадь помещения n использованного при расчете $\text{ЦМ}_{\text{п.р.i}}$;

n – количество показателей, использованных при расчете;

$\text{ЦМ}_{\text{в.р.i}}$ – средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья в i -м муниципальном образовании Псковской области с учетом данных мониторинга рассчитывается по формуле:

$$\text{ЦМ}_{\text{в.р.i}} = (\text{ЦМ}_{\text{в.р.1}} + \dots + \text{ЦМ}_{\text{в.р.п}} / n) / S_{\text{сред}}, \text{ где:} \quad (4)$$

$\text{ЦМ}_{\text{в.р.1}}$ – показатель стоимости помещения №1, использованный при расчете;

$\text{ЦМ}_{\text{в.р.п}}$ – показатель стоимости п-го помещения, использованный при расчете;

n – количество показателей стоимости помещений, использованных при расчете $\text{ЦМ}_{\text{в.р.i}}$;

$S_{\text{сред}}$ – средняя площадь жилого помещения из показателей, использованных при расчете $\text{ЦМ}_{\text{в.р.i}}$, рассчитываемая по формуле (3);

n – количество показателей, использованных при расчете РС_i ;

$K_{\text{ст.}}$ – коэффициент роста стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Значение данного показателя определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Псковской области и соответствует среднему значению индексов цен по всем типам квартир на первичном

и вторичном рынках жилья в Псковской области за год, предшествующий текущему году.

В случае если индекс цен на рынке жилья за год, предшествующий текущему году, составляет менее 100% (ста процентов), а на открытых интернет-сервисах отсутствуют размещенные объявления о продаже недвижимости, а также если количество размещенных объявлений о продаже недвижимости в i -м муниципальном образовании менее 3, то указанный индекс не применяется, а средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях рассчитывается по формуле:

$$PC_i = C_{утв.} + (C_{мсп.тек.кв.} - C_{мсп.пр.кв.}), \text{ где:} \quad (5)$$

PC_i - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения i -м муниципальном образовании;

$C_{утв.}$ - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения ранее утвержденная предшествующим приказом о средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в муниципальных образованиях Псковской области;

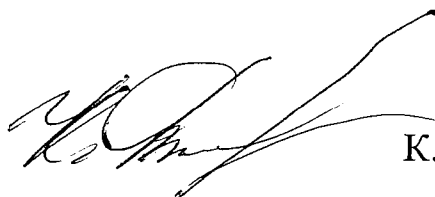
$C_{мсп.тек.кв.}$ - стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации по состоянию на квартал в котором проводится расчет;

$C_{мсп.пр.кв.}$ - стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации по состоянию на квартал предыдущий расчету.».

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио председателя Комитета



К.Э.Григорьева