

Об утверждении Методики построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости

Приказ Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 17 августа 2016 года № 164. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 16 сентября 2016 года № 14241.

В соответствии с подпунктом 5) статьи 12 Закона Республики Казахстан "О государственной статистике", подпунктом 34) пункта 15 Положения об Агентстве по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, утвержденного Указом Президента Республики Казахстан от 5 октября 2020 года № 427, подпунктом 20) пункта 15 Положения о Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, утвержденного приказом Председателя Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан от 23 октября 2020 года № 9-нқ, **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Утвердить прилагаемую Методику построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости.
2. Управлению статистики цен совместно с Юридическим управлением Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан обеспечить в установленном законодательством порядке:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа направление его копии на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и информационно-правовой системе "Эділет";
 - 3) направление в печатном и электронном виде в течение десяти календарных дней со дня получения зарегистрированного приказа в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Республиканский центр правовой информации" для включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;
 - 4) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

3. Управлению статистики цен Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан довести настоящий приказ до структурных подразделений и территориальных органов Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан для руководства и использования в работе.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

5. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель
Комитета по статистике
Министерства национальной экономики
Республики Казахстан
Н. Айдапкелов

Утверждена
приказом Председателя
Комитета по статистике
Министерства национальной
экономики Республики Казахстан
от 17 августа 2016 года № 164

Методика построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости (далее – Методика) относится к статистической методологии, формируемой в соответствии с международными стандартами и утверждаемой в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной статистике" (далее – Закон).

Сноска. Пункт 1 - в редакции приказа и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 23.07.2021 № 10 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Настоящая Методика определяет основные аспекты и методы общегосударственного статистического наблюдения за уровнем цен на аренду коммерческой недвижимости, классификацию видов объектов коммерческой недвижимости для обследования цен, отбор обследуемых базовых объектов, формирование весовых составляющих и расчет индексов цен различного уровня агрегирования.

Общегосударственное статистическое наблюдение на рынке коммерческой недвижимости организовано с целью определения изменения цен аренды одного квадратного метра конкретного вида объекта коммерческой недвижимости.

Под арендой понимается право временного владения и пользования определенным в договоре имуществом за плату.

Сноска. Пункт 2 с изменением, внесенным приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. Настоящая Методика применяется Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан (далее – Бюро национальной статистики) и его территориальными подразделениями при проведении общегосударственного статистического наблюдения за ценами на аренду коммерческой недвижимости и построении индексов цен.

Сноска. Пункт 3 - в редакции приказа и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 23.07.2021 № 10 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

4. В настоящей Методике используются понятия в значениях, определенных в Законе, а также в Законах Республики Казахстан "О регулировании торговой деятельности", "О дорожном движении", "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" и следующие определения:

1) агрегированный индекс цен – относительный показатель, характеризующий изменение цен по отдельной подгруппе, группе или изучаемому явлению в целом и формируется на основе индивидуальных индексов цен;

2) агрегирование – объединение экономических показателей низкого уровня в более крупные совокупности на всех последующих уровнях;

3) исключен приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

4) базовый объект – юридическое лицо, отобранное для наблюдения и регистрации в нем цен;

5) исключен приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

б) индивидуальный (элементарный) индекс цен – изменение цен одного элемента изучаемой совокупности (конкретного товара, услуги);

7) классификация – разделение множества объектов на группы по сходству или различию в соответствии с принятыми признаками;

8) вид деятельности – процесс создания однородного набора продукции (товаров и услуг), характеризующего наиболее разукрупненные категории классификации видов деятельности. Основной вид деятельности – вид деятельности, добавленная стоимость которого превышает добавленную стоимость любого другого вида деятельности, осуществляемого хозяйствующим субъектом. Вторичный вид деятельности – вид деятельности, помимо основного, который осуществляется с целью производства продукции (товаров и услуг) для третьих лиц;

9) взвешивание – процедура, применяемая в индексных расчетах для получения сводных показателей и обеспечивающая соизмеримость разных товаров, непосредственно не поддающихся суммированию;

10) схема взвешивания – совокупность весов конкретных видов продукции, товаров, услуг, определенная по всем степеням агрегации согласно стандартной классификации;

11) выборка – отдельные позиции из утвержденных классификаторов, номенклатур и справочников, используемые при сборе и обработке статистических данных;

12) товар-представитель – определенный вид товара в товарной группе, отличающийся незначительными особенностями (детальями), не влияющими на качество и основные потребительские свойства товаров и однородны по своему потребительскому назначению (далее – объект-представитель).

Сноска. Пункт 4 с изменениями, внесенными приказами Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики РК от 20.06.2019 № 2 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.07.2021 № 10 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 2. Классификация типов (видов) объектов коммерческой недвижимости для наблюдения и факторов, влияющих на величину цены аренды

5. Коммерческая недвижимость на основе структурирования по функциональному назначению объектов, масштабу и виду деятельности классифицируется по следующим типам:

- 1) административно-офисные помещения;
- 2) торговые помещения;
- 3) рестораны и пункты общественного питания;
- 4) пункты бытового обслуживания, сервиса;
- 5) складские помещения;

- 6) производственные помещения;
- 7) гостиницы, дома отдыха;
- 8) паркинги;
- 9) прочие типы коммерческой недвижимости.

6. Для построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости, наблюдению за ценами подлежат вышеперечисленные типы коммерческой недвижимости, кроме гостиниц, домов отдыха из-за их нерепрезентативности на рынке коммерческой недвижимости в региональном аспекте.

Параграф 1. Административно-офисные помещения

7. Под офисами подразумеваются помещения в административном здании, используемые для управленческой деятельности.

Сноска. Пункт 7 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Параграф 2. Торговые помещения

8. Торговые помещения для статистического наблюдения **подразделяются на три вида объектов:**

- 1) магазины;
- 2) бутики в торговых домах, торгово-развлекательных центрах;
- 3) аптеки.

Магазины – капитальные стационарные строения или его часть, обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже.

Бутики в торговых домах и торгово-развлекательных центрах, занимающиеся реализацией отдельных видов товаров, оснащаются оборудованием соответственно специализации продажи (сотовые телефоны и их аксессуары, одежда, обувь, ювелирные изделия и часы, косметика, парфюмерия).

Аптеками являются специализированные организации системы здравоохранения, занимающиеся изготовлением, фасовкой и продажей лекарственных средств.

9. Основными параметрами торговых помещений, учитываемыми в стоимости аренды, являются:

- 1) для магазинов и аптек: месторасположение, площадь, технические параметры, размер витрины, внутренняя планировка, удобство подъезда и наличие паркинга;

2) для бутиков в торговых домах, торгово-развлекательных центрах: месторасположение внутри торгового центра (этаж, расположение относительно входа), площадь, срок аренды, управление зданием и охрана.

10. При отборе для наблюдения учитываются следующие основные характеристики торговых помещений:

- 1) встроенно-пристроенные помещения – находятся на первых этажах жилых домов или в пристроенных к ним специальных блоках;
- 2) отдельно стоящие здания – специально предназначенные для магазинов;
- 3) торговые комплексы – объекты, включающие несколько зданий (магазины и склады).

Параграф 3. Рестораны и пункты общественного питания

11. Объекты общественного питания сочетают производство, реализацию и организацию потребления продукции с организацией отдыха потребителей.

Объекты общественного питания для целей статистического наблюдения подразделяются на следующие виды: ресторан, кафе, бар, столовая. Основные факторы классификации объектов общественного питания приведены в приложении 2 к настоящей Методике.

Параграф 4. Пункты бытового обслуживания, сервиса

12. Пункты бытового обслуживания подразумевают специально оборудованные стационарные помещения (их части), предназначенные для оказания бытовых услуг населению и обеспеченные необходимым оборудованием.

Данный тип коммерческой недвижимости для статистического наблюдения подразделяется на четыре основных вида объектов:

- 1) химчистка и прачечные;
- 2) фотосалоны;
- 3) парикмахерские и салоны красоты;
- 4) фитнес клубы и тренажерные залы.

Химчисткой и прачечными являются объекты бытового обслуживания, оснащенные специальным оборудованием и занимающиеся на основе заказов химической чисткой и стиркой.

Фотосалоны подразумевают объекты бытового обслуживания, занимающиеся оказанием услуг по съемке или печати фотографий любых размеров.

Парикмахерские и салоны красоты подразумевают объекты, оснащенные соответствующим оборудованием для стрижки (укладки), мытья и окраски волос, укладки париков и шиньонов, педикюра и маникюра, а также оказывающие косметологические услуги.

Фитнес клубы и тренажерные залы подразумевают объекты оздоровительных заведений, оборудованные современными кардио- и силовым оборудованием.

Сноска. Пункт 12 с изменениями, внесенными приказами и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 26.05.2022 № 8 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

13. В качестве основных параметров, учитываемых в стоимости аренды пунктов бытового обслуживания, применимы параметры, описанные в пункте 9 настоящей Методики.

Параграф 5. Складские помещения

14. Складские помещения подразумевают нежилые помещения, предназначенные для хранения сырья, продукции, товаров, обеспечивающие соблюдение требуемых условий хранения и оснащенные оборудованием для хранения и удобными для разгрузки-погрузки конструкциями и сооружениями.

На цены аренды складских помещений оказывают влияние следующие параметры:

- 1) географическое расположение склада;
- 2) наличие и состояние подъездных дорог, удаленность от автомагистралей;
- 3) наличие железнодорожной ветки;
- 4) площадь помещения, этажность, высота потолков;
- 5) наличие технических средств охраны.

Сноска. Пункт 14 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Параграф 6. Производственные помещения

15. Под производственными предусматриваются помещения в производственных зданиях для размещения технологического, энергетического и иного оборудования и создания условий осуществления технологического процесса и выпуска готовой продукции.

Производственные помещения для статистического наблюдения подразделяются на четыре вида объектов:

- 1) промышленная база;
- 2) производственный цех;
- 3) станция по техническому обслуживанию и ремонту автомобилей;

4) автомойка.

Промышленная база подразумевает совокупность помещений, состоящих из ряда производственных, вспомогательных участков и обслуживающих звеньев с созданной вокруг них инфраструктурой.

Производственными цехами являются организационно-обособленные помещения с необходимой инфраструктурой для размещения производства.

Станция по техническому обслуживанию и ремонту автомобилей предусматривает объекты, оборудованные для технического обслуживания и ремонта транспортных средств.

Автомобильные мойки подразумевают объекты, специально оснащенные для мытья автотранспортных средств.

16. Основными характеристиками производственных помещений, влияющими на стоимость аренды, являются общая площадь, наличие разрешенных мощностей, техническое состояние, наличие подъездных путей, наличие вытяжной вентиляции.

Параграф 7. Паркинги

17. Для статистического наблюдения отбираются различные виды паркингов: надземные открытые или крытые, подземные, многоуровневые.

Паркинги площадочного типа классифицируются на открытые (без наружных ограждений, заборов) или крытые, расположенные на земельных участках, прилегающих к автомобильной дороге.

Надземные открытые или крытые паркинги подразделяются на:

- 1) дневные и круглосуточные охраняемые;
- 2) площадочного типа.

Подземный паркинг предполагает размещение машин непосредственно под зданием, а также в подземных паркингах во дворах жилых комплексов.

Многоуровневым паркингом является объект гаражного строительства, предназначенный для парковки автомобилей и имеющий в своей конструкции два или более уровней, связанных между собой транспортным сообщением (лифты или пандусы).

Глава 3. Отбор базовых объектов и объектов-представителей для наблюдения

18. Наблюдение за уровнем и изменением цен на аренду коммерческой недвижимости осуществляется по выборочной сети базовых объектов.

Точность и надежность рассчитываемых индексов цен на аренду коммерческой недвижимости обеспечивается проведением оптимально выбранного метода наблюдения.

19. Генеральную совокупность для выборки базовых объектов составляют юридические лица и (или) их структурные и обособленные подразделения, индивидуальные предприниматели с основным и вторичным видом экономической деятельности согласно "Общему классификатору видов экономической деятельности" – "Аренда и управление собственной или арендуемой недвижимостью" (код – 68.20).

Сноска. Пункт 19 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

20. Для обеспечения целостности выборки объектов, включаемых в перечень базовых, учитывается следующее:

1) отобранные базовые объекты обеспечивают максимально возможный охват видов коммерческой недвижимости, представленных на рынке региона;

2) подбираются виды коммерческой недвижимости, расположенные в различных административных районах областного центра.

21. Перечень отобранных для наблюдения базовых объектов используется в течение отчетного года.

В течение года отслеживаются происходящие структурные преобразования базовых объектов (разукрупнение или слияние, изменение формы собственности, прекращение деятельности) и вносятся соответствующие изменения в перечень базовых объектов.

В конце года на основе анализа регулярности представления данных о ценах в течение отчетного года каждым отчитываемым базовым объектом и данных об объемах оказанных услуг, проводится актуализация и расширение перечня базовых объектов.

22. В базовом объекте определяются конкретные объекты-представители коммерческой недвижимости, сдаваемые в аренду.

Отбор конкретных объектов-представителей коммерческой недвижимости производится с целью расчета индексов цен на аренду отобранных видов и исчисления индексов цен по их группам и на аренду коммерческой недвижимости в целом.

Работниками базовых объектов определяются конкретные объекты-представители, сдаваемые в аренду в течение календарного года. По каждому виду объекта коммерческой недвижимости подбирается 10-20 конкретных объектов-представителей, расположенных в различных районах города (области) и с различными условиями сделок.

Сноска. Пункт 22 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

23. Отбираются конкретные объекты-представители, отражающие сделки на основе краткосрочных и долгосрочных договоров. Краткосрочным считается договор на аренду, заключенный на срок менее 1 года, долгосрочный – на срок более 1 года. В первую очередь подключаются конкретные объекты-представители с краткосрочным договором сделки, чтобы более достоверно оценивать ценовую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Включенному в обследование конкретному объекту-представителю задается подробная характеристика с указанием факторов, влияющих на величину цены аренды, описанных для соответствующего вида объекта в главе 2 настоящей Методики.

Сноска. Пункт 23 с изменением, внесенным приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

24. Рамки выборки видов объектов коммерческой недвижимости и конкретных объектов-представителей периодически уточняются и дополняются с учетом изменений в структуре сделок на рынке коммерческой недвижимости.

Глава 4. Регистрация цен

25. Регистрация цен осуществляется на ежеквартальной основе путем заполнения базовыми объектами статистической формы общегосударственного статистического наблюдения "Отчет о ценах на аренду коммерческой недвижимости" (1-Ц (аренда), квартальная).

Сноска. Пункт 25 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

26. Регистрации подлежит действующая цена аренды одного квадратного метра сдаваемой площади коммерческой недвижимости в среднем за отчетный квартал, с учетом налога на добавленную стоимость.

Сноска. Пункт 26 - в редакции приказа и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 26.05.2022 № 8 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

27. При регистрации цен на аренду отобранного объекта-представителя соблюдаются принципы сопоставимости цен между двумя периодами регистрации (отчетным и предыдущим). В оба периода сравнения фиксируется цена на объект-представитель с одинаковыми качественными характеристиками, неизменными факторами, определяющими цену аренды, при одинаковых условиях аренды и ее оплаты.

28. При проведении регистрации цен на аренду коммерческой недвижимости встречаются случаи временного отсутствия ценовой информации. Для сохранения непрерывности динамического ряда индексов цен используются следующие методы исчисления "условных" цен:

1) использование относительного изменения цен на аналогичные виды объектов коммерческой недвижимости;

2) использование среднего изменения цен по группе, в которую входит временно исчезнувший конкретный вид коммерческой недвижимости.

29. Определенный для ценового наблюдения перечень видов коммерческой недвижимости остается неизменным в течение отчетного года. При невозможности представления базовым объектом информации по отобранному конкретному объекту-представителю, для соблюдения непрерывности динамического ряда индексов цен, осуществляется их замена и введение новых конкретных их видов.

При полном прекращении аренды вида объекта в базовых объектах, при прекращении деятельности или смене деятельности базового объекта, анализируется наличие в регионе других базовых объектов, оказывающих услуги по предоставлению в аренду коммерческой недвижимости, но не отобранных для наблюдения. При наличии объектов, аналогичных выбывшим, производится замена базового объекта и наблюдаемых конкретных

объектов-представителей.

Глава 5. Формирование схемы взвешивания

30. Построение индекса цен на аренду коммерческой недвижимости предусматривает использование двух потоков данных:

1) об изменении цен на конкретные объекты-представители, сдаваемые в аренду;

2) об объемах оказанных услуг по предоставлению в аренду коммерческой недвижимости.

Второй поток данных обеспечивает отражение структуры изучаемого рынка, детализированной до наименьшего элемента наблюдения и является информационной основой для формирования схемы взвешивания для индекса цен.

Сноска. Пункт 30 с изменением, внесенным приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

31. Схемы взвешивания формируются централизованно по каждому региону и республике в целом. Их построение основано на распределении стоимостных величин по видам объектов коммерческой недвижимости, включенных в наблюдение.

В экономическом смысле схема взвешивания представляет собой балансовую таблицу, где используемая стоимость по отдельному виду коммерческой недвижимости

отражает его значимость в региональной специализации рынка аренды коммерческой недвижимости и в общереспубликанском объеме оказанных услуг по предоставлению в аренду коммерческой недвижимости.

С использованием сформированной схемы взвешивания рассчитываются индивидуальные и агрегированные индексы цен по регионам и республике.

Сноска. Пункт 31 с изменением, внесенным приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

32. Построение схемы взвешивания начинается с определения первоначальных стоимостей оказанных услуг за год, предшествующий отчетному, по перечню видов коммерческой недвижимости отобранных для ценового наблюдения.

Сформированные стоимости по каждому региону Бюро национальной статистики передаются в территориальные подразделения для анализа и уточнения стоимостей, их корректировки (удаление, изменение) и добавления в соответствии с определенными региональным набором видов объектов и объектов-представителей коммерческой недвижимости.

Сноска. Пункт 32 с изменением, внесенным приказом и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 23.07.2021 № 10 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

33. Схема взвешивания применяется в течение отчетного года. Ежегодно с изменением региональных перечней видов коммерческой недвижимости осуществляется соответствующая корректировка весовых составляющих. Она проводится с учетом изменения в соотношении объемов оказанных услуг по предоставлению в аренду коммерческой недвижимости.

Глава 6. Расчет индексов цен

Сноска. Заголовок главы 6 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

34. Построение индекса цен на аренду коммерческой недвижимости включает следующие этапы:

1) исключен приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

2) определение индивидуальных индексов цен на виды коммерческой недвижимости отчетного периода к предыдущему кварталу;

3) определение агрегированных индексов цен отчетного периода к предыдущему кварталу по каждой ступени агрегации;

4) определение индивидуальных и агрегированных индексов цен отчетного периода ко всем остальным периодам сравнения (к 4 кварталу предыдущего года, к соответствующему кварталу предыдущего года).

Сноска. Пункт 34 - в редакции приказа и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 26.05.2022 № 8 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

35. Исключен приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

36. Индивидуальный индекс цен, рассчитываемый на самой низшей ступени агрегации, является простой относительной величиной сравнения цен на конкретный вид коммерческой недвижимости в текущем и базисном периоде. Индивидуальный индекс цен определяется отдельно по всему перечню наблюдаемых видов коммерческой недвижимости:

$$i_j = \frac{P_t}{P_{(t-1)}}, \quad (1)$$

где

i_j – индивидуальный индекс цен на конкретный вид коммерческой недвижимости;

P_t – цена отчетного квартала;

$P_{(t-1)}$ – цена предыдущего квартала.

Сноска. Пункт 36 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

37. На всех последующих этапах построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости (по группам, типам и в целом) используются агрегированные индексы.

Числитель и знаменатель агрегированного индекса представляет собой сумму произведений двух величин, первая – индексируемая (переменная), вторая – неизменная и в числители и в знаменателе, выступающая в качестве весового коэффициента.

Агрегированный индекс цен по типам коммерческой недвижимости определяется как средневзвешенная величина из индексов цен по видам коммерческой недвижимости. Индекс цен на аренду коммерческой недвижимости в целом отражает обобщающие результаты изменения цен на все их виды, образующие изучаемую совокупность.

Для расчетов используется модифицированный вариант формулы Ласпейреса, позволяющий исчислять индексы цен на основе последовательных наблюдений цен, взвешенных через постоянную схему взвешивания:

$$I_L = \frac{\sum \frac{P_t}{P_{t-1}} \times (P_{(t-1)} \times Q_0)}{\sum P_0 \times Q_0}$$

при

$$P_{t-1}Q_0 = P_0Q_0 \times \frac{P_1}{P_0} \times \frac{P_2}{P_1} \times \dots \times \frac{P_{t-1}}{P_{t-2}}, \quad (2)$$

где

I_L – индекс цен на аренду коммерческой недвижимости за период t по сравнению с предыдущим периодом $t-1$;

$$\frac{P_t}{P_{t-1}}$$

– индивидуальный индекс цен вида коммерческой недвижимости за период t к периоду $t-1$;

$$P_0Q_0$$

– стоимость оказанных услуг по предоставлению в аренду коммерческую недвижимость в ценах базисного периода, принимаемая в качестве стандартных весов для агрегирования;

$$P_{(t-1)} \times Q_0$$

– стоимость оказанных услуг по предоставлению в аренду коммерческую недвижимость в отчетном периоде;

$$\frac{P_1}{P_0} \times \frac{P_2}{P_1} \times \dots \times \frac{P_{t-1}}{P_{t-2}}$$

– произведение индивидуальных индексов цен по виду коммерческой недвижимости к предыдущему периоду.

Сноска. Пункт 37 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

38. Расчет квартального индекса цен отчетного года к соответствующему кварталу предыдущего года осуществляется делением квартального индекса цен в индексном ряду отчетного года на квартальный индекс цен в этом же ряду предыдущего года:

$I_{jt} = \frac{I_{tg}}{I_{(g-1)}} \times 100,$	(3)
---	-----

где

I_{jt} – индекс цен вида коммерческой недвижимости j за квартал t отчетного года g к соответствующему кварталу предыдущего года $g-1$;

I_{tg} – индекс цен квартала t отчетного года g в индексном ряду;

$I_{(g-1)}$ – индекс цен квартала t предыдущего года $g-1$ в индексном ряду.

Сноска. Пункт 38 - в редакции приказа Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

39. Исключен приказом и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 26.05.2022 № 8 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

40. Исключен приказом и.о. Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 26.05.2022 № 8 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Приложение 1
к Методике построения индекса
цен на аренду коммерческой
недвижимости

Параметры для определения класса административно-офисных помещений

Сноска. Приложение 1 исключено приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Приложение 2
к Методике построения индекса
цен на аренду коммерческой
недвижимости

Основные факторы классификации объектов общественного питания

Критерии	Описание			
	рестораны	кафе	бары	столовые
Тип объекта общественного питания	классический ресторан	классическое кафе	классические бары	столовая общего типа
	специализированный ресторан (рыбный, пивной, вегетарианский, с национальной кухней или кухней других стран)	специализированное кафе (интернет-кафе, кофейня)	специализированные бары (пивной, кафе-бар, гриль-бар, фито-бар)	диетическая столовая
Место расположения	отдельно стоящий ресторан, ресторан при гостинице, ресторан при вокзале, ресторан в зоне отдыха, вагон-ресторан	отдельно стоящее кафе, кафе при гостинице, кафе при вокзале, кафе в зоне отдыха, кафе в торговых домах, торгово-развлекательных центрах	отдельно стоящий бар, бар при гостинице, бар при вокзале, бар в торгово-развлекательных центрах, бар в зоне отдыха, купе-бар	общедоступная, по месту учебы, работы, отдыха, проживания, при лечебных, санаторно-оздоровительных учреждениях

Приложение 3
к Методике построения индекса
цен на аренду коммерческой
недвижимости

Параметры для определения класса складских помещений

Сноска. Приложение 3 исключено приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК от 11.11.2024 № 35 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

