Утверждена

приказом Председателя

Комитета по статистике

Министерства национальной экономики

Республики Казахстан

от «11» декабря 2015 года

№ 201

**Методика оценки жилой ренты**

1. **Общие положения**
2. Методика оценки жилой ренты (далее - Методика) разработана в рамках реализации подпункта 252 «Разработка новых и пересмотр действующих методологических материалов» Задачи 6.2.1 «Обеспечение качественными показателями всех сфер, отраслей экономики и рационализация производства статистических данных и развитие системы распространения статистической информации», Цели 6.2. «Улучшение качества предоставляемой статистической информации» Операционного плана Министерства национальной экономики Республики Казахстан на 2015 год, а также в соответствии с подпунктом 5) статьи 12 Закона Республики Казахстан от 19 марта 2010 года «О государственной статистике».
3. Настоящая Методика предназначена для использования Комитетом по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстана (далее - Комитет) для расчета выпуска жилищных услуг, производимых собственниками жилья для собственного потребления, согласно международным стандартам и применяется исключительно для целей Системы национальных счетов.
4. Целью настоящей Методики является оценка жилищных услуг, производимых собственниками жилья для собственного потребления, в соответствии с конъюнктурой рынка, последними достижениями методологических исследований. Применение данной Методики содействует повышению качества расчета валовой добавленной стоимости подсекции 6.8.2 «Аренда и управление собственной или арендуемой недвижимостью» в секции L «Операции с недвижимым имуществом».
5. В качестве методологической основы использованы следующие материалы:

Система национальных счетов 1993 года, подготовленная Международным Валютным Фондом (МВФ), Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), Статистическим бюро Европейских сообществ (Евростат), Организацией Объединенных Наций (ООН) и Всемирным банком;

Система национальных счетов 2008 года, подготовленная МВФ, ОЭСР, Евростатом, ООН и Всемирным банком;

Европейская система счетов 2010 года, подготовленная Евростатом;

Методологические подходы к оценке жилищных услуг, производимых и потребляемых владельцами жилья, в системе национальных счетов, подготовленные Статкомитетом СНГ;

ASA INVENTORY, Version 1.0, подготовленный Статистическим офисом Чехии;

Доклад эксперта ОЭСР Дерека Блейдса «Оценка услуг занимаемых владельцами жилищ: метод пользовательских расходов» в рамках ОЭСР, Девятое совещание, Женева, 21-24 апреля 2008 года.

1. В настоящей Методике используются основные понятия с соответствующими определениями согласно Системе национальных счетов 2008 года:

1) промежуточное потребление (ПП) равно стоимости товаров и услуг, которые трансформируются или полностью потребляются в процессе производства в отчетном периоде;

2) дефлятор – показатель, характеризующий среднее изменение цен в экономике за определенный период;

3) валовая добавленная стоимость (ВДС) – разница между выпуском товаров и услуг и промежуточным потреблением. Этот показатель включает потребленную в процессе производства стоимость основного капитала;

4) валовой выпуск представляет собой суммарную стоимость товаров и услуг, произведенных в экономике в отчетном периоде;

5) валовой внутренний продукт (ВВП) – один из важнейших показателей системы национальных счетов, характеризующий конечный результат экономической деятельности страны;

6) некорпорированное предприятие – экономическая единица – производитель товаров и услуг, которая не имеет акционерную форму собственности, не является юридическим лицом, независимым от ее собственника (домашнего хозяйства, органа государственного управления или нерезидента).

7) номенклатура товарных позиций к классификатору индивидуального потребления по целям (НКИПЦ) - устанавливает порядок классификации и кодирования потребительских товаров и услуг;

8) индекс физического объема (ИФО) – относительный показатель, характеризующий изменение объемов производства в сравниваемых периодах. Рассчитывается путем деления стоимости определенного показателя в текущем периоде, оцененного в ценах базисного периода, на его стоимость в базисном периоде;

9) потребление основного капитала (ПОК) – один из наиболее сложных для измерения показателей системы национальных счетов, так как оно не является агрегированной стоимостью совокупности каких-либо экономических операций, а представляет собой условно исчисленную стоимость;

10) система национальных счетов (CНС) – система статистических показателей, построенная в виде определенного набора счетов и таблиц, характеризующих результаты экономической деятельности страны.

1. **Теоретические аспекты системы национальных счетов и текущая практика оценки выпуска жилищных услуг, производимых собственниками жилья для собственного потребления**
2. Производство жилищных услуг владельцами жилья для собственного потребления (далее - жилая рента) всегда включалось в границы сферы производства в национальных счетах. Соотношение между жилищами, занимаемыми их собственниками, и арендуемыми жилищами, может существенно различаться по странам, регионам страны и даже в течение коротких периодов времени в одной и той же стране или одном и том же регионе, и поэтому международные сопоставления и сопоставления во времени производства и потребления жилищных услуг искажены, если не производить оценок условной жилой ренты. Согласно системе национальных счетов домашние хозяйства, являющиеся собственниками жилых зданий или помещений, в которых они живут, рассматриваются как собственники некорпорированных предприятий, производящих жилищные услуги, потребляемые тем же самым домашним хозяйством (CНС 2008, пункт 6.117).
3. Общая величина условно исчисленной жилой ренты показывается как выпуск, понесенные затраты – как промежуточное потребление, а разница между ними валовая добавленная стоимость – как валовая прибыль, полученная домашним хозяйством в качестве владельца некорпорированного предприятия. Условно оцененная стоимость жилой ренты отражается в национальных счетах одновременно как предоставление услуг и как расходы на конечное потребление собственников жилищ (CНС 2008, пункт 24.52).
4. Если существуют хорошо организованные рынки арендуемого жилья, жилая рента, должна быть оценена в ценах на те же самые виды услуг, продаваемые на рынке. Этот подход соответствует общим принципам оценки товаров и услуг, произведенных для собственного использования. Другими словами, жилая рента, оценивается путем использования оценок арендной платы, которую квартиросъемщик заплатил бы за те же самые жилищные условия с учетом таких факторов, как местонахождение, услуги в близлежащем районе, а также размер и качество самого жилища. Этот подход называется методом эквивалентной ренты или методом стратификации.
5. В настоящее время в Казахстане оценка жилой ренты осуществляется методом стратификации в целом по республике, с учетом имеющихся источников данных.
6. Согласно методологии Системы национальных счетов выпуск жилой ренты за год определялся следующим образом, общая площадь частной собственности перемножается на среднемесячную арендную плату за квадратный метр, затем полученную величину перемножают на 12 месяцев. Выпуск рассчитывается по следующей формуле:

$$ O=H\* P\_{aver}\*12 (1)$$

где,

$O$ **–** валовойвыпуск жилищных услуг, производимых собственниками жилья для собственного потребления (млн. тенге);

$H$ **–** общая площадь жилищного фонда частной формы собственности (млн. кв. метров);

$P\_{aver}$ **–** среднемесячная цена аренды жилья (тенге за 1 кв. метр).

Общая площадь жилищного фонда частной формы собственности используемая в расчетах уменьшена на 10% общей площади жилищ по пустующим или бесхозным домам.

Среднемесячная цена аренды жилья рассчитывается как средняя от среднемесячной цены аренды благоустроенного жилья и среднемесячной цены аренды неблагоустроенного жилья (в тенге за 1 кв. метр):

$$ P\_{aver}=((Σ P\_{12}^{b}/12 ) + (Σ P\_{12}^{n}/12 )) /2 (2)$$

где,

$P\_{}^{b} $ **–** Средняя цена аренды благоустроенного жилья за месяц (тенге за 1 кв. метр);

$P\_{}^{n}$ – Средняя цена аренды неблагоустроенного жилья за месяц (тенге за 1 кв. метр).

В связи с тем, что информация о жилищном фонде доступна только на ежегодной основе, при расчете валового выпуска за 1 квартал, 6 месяцев и 9 месяцев используются данные о вновь введенном жилье за указанные отчетные периоды. Общая площадь жилищного фонда частной формы собственности определяется суммированием общей площади жилищного фонда за предыдущий отчетный год и общей площади вновь введенного жилья.

1. Источником информации для расчета выпуска является сборник «О жилищном фонде Республики Казахстан», бюллетени «О выполнении строительных работ и вводе в эксплуатацию объектов в Республике Казахстан» и «Цены на рынке жилья в Республике Казахстан».

Практический расчет выпуска жилой ренты за 2014 год приведен в Приложении 1 к настоящей Методике.

1. **Международные рекомендации по альтернативной оценке
жилищных услуг, производимых собственниками жилья
для собственного потребления**
2. Процедура, рекомендуемая СНС для оценки жилой ренты занимаемого владельцами жилья, предположить, что плата, которая уплачивалась бы за это жилье, равна по сумме плате, фактически выплачиваемой за аналогичное жилье. Однако стандартные процедуры не всегда применимы.
3. В 2008 году на совместном совещании ЕЭК ООН/ Евростата/ОЭСР по национальным счетам в Женеве был представлен доклад эксперта ОЭСР Дерека Блейдса об оценке услуг жилья в собственности граждан методом пользовательских расходов. В этом докладе подробно изложен алгоритм расчета и сформулированы следующие критерии, согласно которым следует применять метод пользовательских расходов:
4. в наем фактически сдается меньше 25% всех имеющихся в стране жилищ;
5. свыше половины арендованного жилья снимают иностранцы, выплачивающие высокую квартирную плату, или работники государственных органов, или другие работники, выплачивающие низкую квартирную плату;
6. арендуемое жилье распространено по стране неравномерно.

В 2010 году эксперты ОЭСР представили новую, доработанную версию методики, в которой критерии применения метода пользовательских расходов сформулированы следующим образом:

1. частным образом арендуется менее 10% жилья;
2. различия между арендной платой, уплачиваемой за проживание в частном и государственном жилье, составляет более 3-х раз.
3. Метод пользовательских расходов заключается в оценке каждого из расходов, которые владельцы жилья должны были бы принять во внимание при установлении рыночной квартирной платы, если бы они решили сдавать свое жилье другим жильцам, а не жить в нем самим. Такие расходы таковы:
4. промежуточное потребление;
5. другие налоги на производство;
6. потребление основного капитала;
7. прибыль и приравненные к ней доходы.
8. По результатам переписи населения 2009 года из общей численности населения страны, указавшего место постоянного жилища, собственное жилье имели 91% населения (1999г. – 95%), около 5% проживали в арендных помещениях и 1,9% - в государственных учреждениях либо помещениях, принадлежащих частным лицам и компаниям (юридическим или физическим лицам).
9. В 2014 году по данным ежегодного «Вопросника для основного интервью» (индекс формы D 006, периодичность - годовая) 94% домохозяйств проживали в собственном жилье, 5,4% в арендуемом, 0,6% в жилье принадлежащим государственным учреждениям или частным компаниям.
10. **Оценка жилищных услуг, производимых собственниками
жилья для собственного потребления**
11. Комитетом проведены экспериментальные расчеты жилой ренты методом пользовательских расходов.

Метод пользовательских расходов заключается в оценке каждого из расходов, которые владельцы жилья должны были бы принять во внимание при установлении рыночной квартирной платы, если бы они решили сдавать свое жилье другим жильцам, а не жить в нем самим. Расходы включают следующие статьи:

1. промежуточное потребление;
2. другие налоги на производство;
3. потребление основного капитала;
4. прибыль и приравненные к ней доходы.
5. Промежуточное потребление включает стоимость товаров и услуг, потребленных в качестве затрат в процессе производства, которые либо трансформированы, либо полностью использованы в процессе производства.

Необходимо разграничивать расходы квартиросъемщиков и собственников жилья. Согласно СНС 2008 расходы понесенные квартиросъемщиками чаще имеют рутинный характер и относятся к расходам на конечное потребление. Расходы, которые считаются обязанностью владельцев жилищ, следует рассматривать как промежуточное потребление, связанное с производством жилищных услуг. К таким расходам относятся украшение, мелкий ремонт и техническое обслуживание жилищ. Эти расходы состоят либо из выплат за услуги, оказанные профессиональными строителями или декораторами, либо из покупок материалов для самостоятельного ремонта и украшения жилищ (СНС 2008, 9.67).

Расходы на существенные улучшения (то есть на реконструкцию, обновление или расширение) жилищ не классифицируются так же, как расходы на украшение, мелкий ремонт и техническое обслуживание. Такие расходы не включаются в расходы на конечное потребление домашних хозяйств, а отражаются как валовое накопление основного капитала собственников таких жилищ, включая жильцов-владельцев (СНС 2008, 9.68).

1. Источником данных для формирования промежуточного потребления является «Ежеквартальный вопросник по расходам и доходам домашних хозяйств» (индекс формы D 004, периодичность - квартальная). В приложении 2 к настоящей Методике отражены статьи расходов, включенные в промежуточное потребление.
2. Другие налоги на производство включают все налоги, кроме налогов на продукты, которые подлежат выплате предприятиями в результате их участия в производстве. Объектом налогообложения являются земля, основные фонды или рабочая сила, используемые в производстве.
3. Согласно СНС 2008 собственники жилищ являются производителями жилищных услуг, потребляемых ими самими же, то в качестве других налогов на производство рассматриваются налоги на имущество (недвижимость), уплачиваемые собственниками жилья.
4. Согласно статье 405 Налогового кодекса Республики Казахстан от 10 декабря 2008 года № 99-IV, объектом обложения налогом на имущество физических лиц являются находящиеся на территории Республики Казахстан жилища, здания, дачные постройки, гаражи и иные строения, сооружения, помещения, принадлежащие им на праве собственности, а также объекты незавершенного строительства со дня проживания, эксплуатации.
5. В расчет жилой ренты включается налог на жилища, налог на дачные постройки, гаражи и другие исключаются из расчетов. В связи с тем, что в настоящее время невозможно разграничить налоги на имущество по видам имущества, в расчет жилой ренты оценочно включено 90% от общей суммы налога на имущество физических лиц.

Также в расчетах учитывается земельный налог с физических лиц на земли населенных пунктов.

Источником информации является «Отчет об исполнении государственного бюджета РК» Министерства финансов РК.

1. Потребление основного капитала рекомендуется рассчитывать методом непрерывной инвентаризации. Для данного метода необходимо наличие длительного динамического ряда данных по недвижимости, сроках службы и другие.

В связи с отсутствием таких данных расчет потребления основного капитала осуществлен альтернативным методом, предложенным международными экспертами.

1. В первую очередь рассчитываются чистые капитальные запасы методом «цена-количество». С учетом имеющихся в наличии данных расчеты осуществлены в разбивке жилищного фонда на 2 типа – городская и сельская местность. Для городского населенного пункта применяется цена перепродажи благоустроенного жилья, для сельского населенного пункта - цена перепродажи неблагоустроенного жилья.

$$ ЧКЗ=\left(H\_{1}\* P\_{1}\right)+ \left(H\_{2}\* P\_{2}\right) (3)$$

где,

$H\_{1}$ – городской жилищный фонд;

P1 – цена перепродажи благоустроенного жилья;

H2 – сельский жилищный фонд;

P2 – цена перепродажи неблагоустроенного жилья.

1. Для получения валовых капитальных запасов рассчитываем норму амортизации. По рекомендации международных экспертов расчет осуществляется на основании соотношения цен за квадратный метр новых квартир и квартир вторичного сектора.

$$ НА=\frac{P\_{aver}^{s}}{P\_{new}} (4)$$

где,

$НА$ – норма амортизации;

$P\_{aver}^{s}$ – среднемесячная цена продажи благоустроенного и неблагоустроенного жилья (тенге за 1 квадратный метр);

$P\_{new}$ – среднемесячная цена продажи нового жилья.

Валовые капитальные запасы определяются как отношение чистых капитальных запасов к норме амортизации.

$$ ВКЗ=ЧКЗ / НА (5)$$

где,

$ВКЗ$ – валовые капитальные запасы;

$ЧКЗ$ – чистые капитальные запасы;

$НА$ – норма амортизации.

1. Потребление основного капитала определяется как отношение валовых капитальных запасов к среднему сроку службы жилища. Средний срок службы жилища составляет число лет, которое жилье должно служить с года постройки до сноса здания. Оценка срока службы зданий зависит от характеристики здания, от материала стен. По рекомендациям международных экспертов в расчетах применяется срок службы жилища: для домов 90 лет; для квартир 80 лет.

$$ПОК=ВКЗ / СС (6)$$

где,

$ПОК$ – потребление основного капитала;

$ВКЗ$ – валовые капитальные запасы;

$СС$ – срок службы.

1. Прибыль и приравненные к ней доходы. Люди приобретают капитальное имущество из-за того, что чистая прибыль, которую они ожидают получить от него, как минимум не ниже процента, который они могли бы получить, вложив деньги в финансовые активы. Такая логика действует вне зависимости от того, что это за капитальное имущество – здание, машина или в данном случае жилище. ЕЭК ООН предлагает использовать стандартную годовую норму прибыли равную 2,5%. Многие страны ЕС используют эту норму прибыли при расчетах жилой ренты методом пользовательских расходов. Прибыль и приравненные к ней доходы рассчитываются как умножение 0,025 на чистые капитальные запасы.

$$П=ЧКЗ\*0,025 (7)$$

где,

$П$ – прибыль и приравненные к ней доходы;

$ЧКЗ$ – чистые капитальные запасы.

1. Валовой выпуск жилой ренты рассчитывается как сумма всех компонентов затрат:
2. промежуточное потребление ($ПП$);
3. другие налоги на производство ($Н$);
4. потребление основного капитала ($ПОК$);
5. прибыль и приравненные к ней доходы ($П$).

Расчеты валового выпуска произведены на всю площадь частного жилищного фонда. Поэтому во избежание двойного учета из валового выпуска вычитаем фактическую арендную плату ($ФА$), выплачиваемую квартиросъемщиками зарегистрированным юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, занимающимся операциями с недвижимым имуществом. Источником данных по фактической арендной плате служит общегосударственное статистическое наблюдение «Отчет об объеме оказанных услуг» (индекс формы 2-услуги, периодичность - квартальная).

$$ВВ=\left(ПП+Н+ ПОК+П\right)- ФА (8)$$

Расчеты по методу пользовательских расходов приведены в Приложении 3 к настоящей Методике.

1. Комитетом также проведены экспериментальные расчеты методом стратификации. Разница данного расчета от текущей практики расчета заключается в том, что текущая практика осуществляется в целом по республике, а затем распределяется по регионам методом «сверху-вниз». В то время как экспериментальные расчеты проведены методом «снизу-вверх», расчеты осуществлены в первую очередь по регионам, затем получены данные в целом по республике.
2. В расчетах жилой ренты методом стратификации участвуют такие данные как цена аренды жилья и общая площадь жилищного фонда частной собственности. Цена аренды жилья зависит от местонахождения жилища, от его размера и качества, поэтому рекомендуется проводить расчеты с учетом всех этих влияний. В связи с тем, что в настоящее время Комитет располагает данными только о цене аренды двух типов жилья благоустроенного и неблагоустроенного, расчеты были проведены с использованием имеющихся данных. Расчеты осуществлялись отдельно по жилищному фонду городского населенного пункта с применением цен аренды благоустроенного жилья, жилищному фонду сельского населенного пункта – цен аренды неблагоустроенного жилья.

Жилая рента методом стратификации рассчитывается по каждому региону отдельно следующим образом:

$$ ВВ^{r1}=Н\* P\_{aver}^{r1}\*12 (9)$$

где,

$ВВ^{r1}$ – валовой выпуск жилой ренты региона №1;

H – площадь жилищного фонда частной собственности региона №1;

$P\_{aver}^{r1}$ – среднемесячная цена аренды жилья региона №1.

Расчеты жилой ренты методом стратификации приведены в Приложении 4 к настоящей Методике.

1. В Приложении 5 к настоящей Методике приведена сравнительная таблица с результатами экспериментальных расчетов методом пользовательских расходов, методом стратификации с текущими расчетами.

Учитывая, что для осуществления расчетов жилой ренты методом пользовательских расходов отсутствуют отдельные данные, и в экспериментальных расчетах принимались некоторые допущения, более приемлемым в настоящее время является расчет жилой ренты методом стратификации. Работа по совершенствованию расчетов жилой ренты будет продолжена, как в части самой методики расчета, так и в части используемой в расчетах статистической информации.

1. **Расчет жилой ренты в постоянных ценах**
2. Необходимо проводить расчеты жилой ренты в постоянных ценах. В расчетах используется индекс изменения площади жилищного фонда частной собственности в текущем периоде относительно соответствующего периода предыдущего года.

$$I\_{h}= H\_{t} / H\_{t-1}\% (10)$$

где,

$I\_{h}$ – индекс физического объема (%) площади жилищного фонда частной формы собственности;

$H\_{t}$ **–** общая площадь жилищного фонда частной формы собственности за период t (тыс. кв. метров);

$H\_{t-1}$ **–** общая площадь жилищного фонда частной формы собственности за период t - 1 (тыс. кв. метров);

Международными экспертами рекомендовано делать предположение о том, что ежегодно качество вновь введенного жилья и вторичного жилья (за счет текущего и капитального ремонта) улучшается на 1%:

$$I\_{r}= I\_{h}\*1,01 (11)$$

где,

$I\_{r}$ – индекс физического объема (%) жилой ренты.

ВДС жилой ренты в постоянных ценах рассчитывается экстраполированием ВДС жилой ренты базисного периода на индекс физического объема ВДС жилой ренты.

$$GVA\_{const}= GVA\_{t-1 }\* I\_{r} (12)$$

где,

$GVA\_{const}$. – ВДС жилой ренты в постоянных ценах;

$GVA\_{t-1 }$ – ВДС жилой ренты базисного периода.

Дефлятор рассчитывается по следующей формуле:

$$D= GVA\_{t} / GVA\_{const} (13)$$

 Приложение 1

 к Методике оценки жилой ренты

**Таблица 1. Расчет выпуска жилой ренты за 2014 год**

 млн. тенге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование |  | 2013 год | 2014 год |
| Общая площадь жилищного фонда частной формы собственности, м2 | 1 |  299 609,1 | 331 996,3 |
| Среднемесячные цены на рынке жилья, в тенге за 1 кв. метр | 2 = (3 + 4) / 2 | 817,4 | 932,3 |
| Аренда благоустроенного жилья | 3 | 1 042,2 | 1 196,2 |
| Аренда неблагоустроенного жилья | 4 | 592,5 | 668,3 |
| Общая площадь жилищного фонда частной формы собственности без учета 10% пустующего и ветхого жилья, м2 | 5 = 1 - (1\*10%) |  269 648,2 | 298 796,7 |
| Жилая рента за 1 месяц, тыс. тенге | 6 = 5 \* 2 |  220 410,4 | 278 568,2 |
| Валовой выпуск "Жилой ренты" за год, млн. тенге | 7 = 6 \* "12" | 2 644 924,8 | 3 342 818,4 |
| Доля промежуточного потребления в валовом выпуске, % | 8 | 10,2 | 24,1 |
| Промежуточное потребление, млн. тенге | 9 = 7 \* 8 |  269 058,8 | 806 775,5 |
| Валовая добавленная стоимость, млн. тенге | 10 = 7 - 9 | 2 375 866,0 | 2 536 042,9 |

 Приложение 2

 к Методике оценки жилой ренты

**Таблица 2. Статьи расходов включенные в Промежуточное потребление**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№ | НКИПЦ | Наименование |
| 11 | 0431 | Материалы для обслуживания и ремонта жилых помещений  |
| 22 | 0432 | Услуги по обслуживанию и ремонту жилых помещений |
| 33 | 0444 | Прочие услуги, связанные с содержанием жилых помещений, не отнесенные к другим категориям |
| 44 | 0511 | Мебель и предметы домашнего обихода |
| 65 | 0512 | Ковры и другие покрытия для пола |
| 66 | 0520 | Текстильные изделия, используемые в домашнем хозяйстве |
| 77 | 0530 | Бытовые приборы |
| 88 | 0540 | Стеклянные изделия, столовые приборы и домашняя утварь |
| 99 | 0550 | Инструменты и приспособления, используемые в быту и садоводстве |
| 110 | 0561 | Бытовые товары кратковременного пользования |

 Приложение 3

 к Методике оценки жилой ренты

**Таблица 3. Расчет жилой ренты методом пользовательских расходов**

млн. тенге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Наименование | 2013 год | 2014 год |
| 11 | Промежуточное потребление | 211 209,1 |  221 728,0 |
| 22 | Потребление основного капитала | 737 689,9 |  867 889,9 |
| 33 | Другие налоги на производство | 5 463,7 | 8 356,2 |
| 44 | Чистая операционная прибыль |  1 054 659,5 | 1 299 849,6 |
| 55 | Всего, (выпуск=1+2+3+4) |  2 009 022,1 | 2 397 823,7 |
| 66 | Фактическая арендная плата | 80 494,0 |  118 434,6 |
| 77 | Валовой выпуск жилой ренты, (7 = 5-6) |  1 928 528,1 | 2 279 389,1 |
| 88 | Валовая добавленная стоимость, (8 = 7-1) |  1 717 319,0 | 2 057 661,1 |

 Приложение 4

 к Методике оценки жилой ренты

**Таблица 4. Расчет жилой ренты методом стратификации**

млн. тенге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Наименование | 2013 год | 2014 год |
| 11 | Валовой выпуск | 3 885 108,4 | 4 605 285,5 |
| 22 | Промежуточное потребление | 211 209,1 | 221 728,0 |
| 33 | Другие налоги на производство | 5 463,7 | 8 356,2 |
| 44 | Валовая добавленная стоимость (4 = 1-2) |  3 673 899,3 | 4 383 557,5 |

 Приложение 5

 к Методике оценки жилой ренты

**Таблица 5. Сравнительная таблица расчетов жилой ренты**

. тенге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ № | Наименование | Экспериментальный расчет | Расчет по текущему методу |
| 2013 год | 2014 год | 2013 год | 2014 год |
| Метод пользовательских расходов | Метод стратификации | Метод пользовательских расходов | Метод стратификации |
| 11 | Валовой выпуск | 1 928 528,1  |  3 885 108,4 | 2 279 389,1 | 4 605 285,5 | 2 644 924,8 |  3 342 818,4 |
| 22 | Промежуточное потребление | 211 209,1 | 211 209,1 | 221 728,0 | 221 728,0 | 269 058,8 | 806 775,5 |
| 33 | Валовая добавленная стоимость | 1 717 319,0 | 3 673 899,3 | 2 057 661,1 | 4 383 557,5 | 2 375 866,0 | 2 536 042,9 |
| 44 | ИФО, % |  |  | 101,9 | 101,9 |  |  |
| 55 | Дефлятор, % |  |  | 117,6 | 117,1 |  |  |