Қазақстан Республикасы

Ұлттық экономика министрлігінің Статистика комитеті төрағасының

2015 жылғы «11» желтоқсан

№ 201 бұйрығымен бекітілді

**Тұрғын үй рентасын бағалау әдістемесі**

1. **Жалпы ережелер**
2. Тұрғын үй рентасын бағалау әдістемесі (бұдан әрі - Әдістеме) Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің 2015 жылға арналған Операциялық жоспарының «Ұсынылатын статистикалық ақпараттың сапасын жақсарту» 6.2-мақсатының «Экономиканың барлық аяларын, салаларын сапалы көрсеткіштермен қамтамасыз ету және статистикалық деректерді түзуді оңтайландыру мен статистикалық ақпараттарды тарату жүйесін дамыту» 6.2.1-міндетінің «Жаңа әдіснамалық материалдарды әзірлеу және қолданыстағыларын қайта қарау» 254-тармақшасын іске асыру шеңберінде, сондай-ақ «Мемлекеттік статистика туралы» Қазақстан Республикасының 2010 жылғы 19 наурыздағы Заңының 12-бабы 5) тармақшасына сәйкес әзірленген.
3. Осы Әдістеме халықаралық стандарттарға сәйкес өзі тұтынуы үшін тұрғын үй иелерімен өндірілген тұрғын үй қызметтерінің шығарылымын есептеу үшін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің (бұдан әрі - Комитет) пайдалануына арналған және Ұлттық шоттар жүйесінің мақсаттары үшін ғана қолданылады.
4. Осы Әдістеменің мақсаты нарық конъюнктурасына, әдіснамалық зерттеулердің соңғы жетістіктеріне сәйкес өзі тұтынуы үшін тұрғын үй иелерімен өндірілген тұрғын үй қызметтерін бағалау болып табылады. Осы Әдістемені қолдану «Жылжымайтын мүлікпен жасалатын операциялар» L секциясындағы «Жалға беру және жеке меншік немесе жалданатын жылжымайтын мүлікті басқару» 6.8.2 кіші секциясының жалпы қосылған құнын есептеудің сапасын арттыруға жәрдемдеседі.
5. Әдіснамалық негіз ретінде келесі материалдар пайдаланылған:

Халықаралық Валюталық Қор (ХВҚ), Экономикалық ынтымақтастық және даму ұйымы (ЭЫДҰ), Еуропалық қоғамдастықтардың статистикалық бюросы (Еуростат), Біріккен Ұлттар Ұйымы (БҰҰ) және Дүниежүзілік банк әзірлеген 1993 жылғы Ұлттық шоттар жүйесі;

ХВҚ, ЭЫДҰ, Еуростат, БҰҰ және Дүниежүзілік банк әзірлеген 2008 жылғы Ұлттық шоттар жүйесі;

Еуростат әзірлеген 2010 жылғы Еуропалық шоттар жүйесі;

ТМД Статкомитеті әзірлеген ұлттық шоттар жүйесінде тұрғын үй иелерімен өндірілген және тұтынылған тұрғын үй қызметтерін бағалаудың әдіснамалық тәсілдері;

Чехияның Статистикалық офисі әзірлеген ASA INVENTORY, Version 1.0;

ЭЫДҰ шеңберінде ЭЫДҰ сарапшысы Дерек Блейдстің «Тұрғын үй иелері тұратын тұрғын үй қызметтерін бағалау: пайдалану шығыстары әдісі» баяндамасы, Тоғызыншы Кеңес, Женева, 2008 жылдың 21-24 сәуірі.

1. Осы Әдістемеде 2008 жылғы Ұлттық шоттар жүйесіне сәйкес тиісті анықтамаларымен негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) аралық тұтыну (АТ) есепті кезеңде өндіріс үдерісінде түрленетін немесе түгелдей тұтынылатын тауарлар мен қызметтер құнына тең;

2) дефлятор – белгілі бір кезеңдегі экономикада бағаның орташа өзгеруін сипаттайтын көрсеткіш;

3) жалпы қосылған құн (ЖҚҚ) – тауарлар жəне қызметтер шығарылымы мен аралық тұтыну арасындағы айырмашылық. Бұл көрсеткіш өндіріс үдерісінде тұтынылған негізгі капиталдың құнын қамтиды;

4) жалпы шығарылым есепті кезеңде экономикада өндірілген тауарлар мен қызметтердің жиынтықты құнын көрсетеді;

5) жалпы ішкі өнім (ЖІӨ) – елдің экономикалық қызметінің түпкі нәтижесін сипаттайтын ұлттық шоттар жүйесінің маңызды көрсеткіштерінің бірі;

6) корпорацияланбаған кәсіпорын – экономикалық бірлік – акционерлік меншік нысаны жоқ, оның меншік иесінен тәуелсіз (үй шаруашылығы, мемлекеттік басқару органы немесе бейрезидент), заңды тұлаға болып табылмайтын тауарлар мен қызмет көрсетуді өндіруші;

7) мақсаттар бойынша жеке тұтыну жіктеуішіне тауар айқындамаларының номенклатурасы (МЖТЖН) – тұтыну тауарлары мен қызметтерін жіктеу және кодтау тәртібін белгілейді;

8) нақты көлем индексі (НКИ) – салыстырылатын кезеңдерде өндіріс көлемдерінің өзгеруін сипаттайтын салыстырмалы көрсеткіш. Базистік кезеңнің бағаларында бағаланған ағымдағы кезеңдегі белгілі бір көрсеткіштің құнын базисті кезеңдегі оның құнына бөлу арқылы есептеледі;

9) негізгі капиталды тұтыну (НКТ) – ұлттық шоттар жүйесінің көрсеткіштерін өлшеу үшін ең күрделілердің бірі, өйткені ол қандай да бір экономикалық операциялар жиынтығының біріктірілген құны болып табылмайды, шартты түрде есептелген құн болып саналады;

10) ұлттық шоттар жүйесі (ҰШЖ) – елдің экономикалық қызметінің нәтижелерін сипаттайтын шоттар мен кестелердің белгілі бір жинағы түрінде құрылған статистикалық көрсеткіштердің жүйесі.

1. **Ұлттық шоттар жүйесінің теориялық аспектілері және өзі тұтынуы үшін тұрғын үй иелерімен өндірілген тұрғын үй қызметтерінің шығарылымын бағалаудың ағымдағы тәжірибесі**
2. Өзі тұтынуы үшін тұрғын үй иелерімен тұрғын үй қызметтерінің өндірілуі (бұдан әрі - тұрғын үй рентасы) ұлттық шоттарда үнемі өндіріс аясының шегіне енгізіледі. Меншік иесі тұратын тұрғын үйлер мен жалға алынатын тұрғын үйлер арасындағы қатынастың елдер, ел өңірлері бойынша дәл сол бір елде немесе дәл сол бір өңірде тіпті қысқа уақыт кезеңдері ішінде едәуір айырмашылығы болуы мүмкін және егер шартты тұрғын үй рентасын бағалау жүргізілмесе, халықаралық салыстырулар мен өндіріс және тұрғын үй қызметтерін тұтыну уақыты бойынша салыстырулар бұрмаланады. Ұлттық шоттар жүйесіне сәйкес өздері тұратын тұрғын ғимараттардың немесе үй-жайлардың меншік иелері болып табылатын үй шаруашылықтары, сол үй шаруашылығымен тұтынылатын тұрғын үй қызметтерін өндіретін, корпорацияланбаған кәсіпорындардың меншік иелері ретінде қарастырылады (ҰШЖ 2008, 6.117-тармақ).
3. Шартты есептелген тұрғын үй рентасының жалпы шамасы шығарылым ретінде, жұмсалған шығындар – аралық тұтыну ретінде, ал олардың арасындағы айырмашылық жалпы қосылған құн – корпорацияланбаған кәсіпорынның иесі ретінде үй шаруашылығымен алынатын жалпы пайда ретінде көрсетіледі. Тұрғын үй рентасының шартты бағаланған құны ұлттық шоттарда бір мезгілде қызметтер ұсыну ретінде және тұрғын үйлер иелерінің түпкілікті тұтыну шығыстары ретінде көрсетіледі (ҰШЖ 2008, 24.52-тармақ).
4. Егер жалға берілетін тұрғын үйдің жақсы ұйымдастырылған нарықтары бар болса, тұрғын үй рентасы нарықта сатылатын дәл сол қызмет түрлерінің бағаларында бағалануы керек. Бұл тәсіл өз тұтынуы үшін өндірілген тауарлар мен қызметтерді бағалаудың ортақ қағидаттарына сәйкес келеді. Басқа сөзбен айтқанда, тұрғын үй рентасы, пәтер жалдаушы орналасқан жері, жақын орналасқан аудандағы қызметтер, сондай-ақ сол тұрғын үйдің көлемі мен сапасы сияқты факторларды есепке алумен сондай тұрғын үй шарттары үшін төлейтін жалдау ақысының бағалауларын пайдалану арқылы бағаланады. Бұл тәсіл балама рента әдісі немесе стратификация әдісі деп аталады.
5. Қазіргі уақытта Қазақстанда тұрғын үй рентасын бағалау бар дереккөздерді ескере отырып, жалпы республика бойынша стратификация әдісімен жүзеге асырылады.
6. Ұлттық шоттар жүйесінің әдіснамасына сәйкес бір жылға тұрғын үй рентасының шығарылымы былай анықталды, жеке меншіктің жалпы алаңы 1 шаршы метр үшін орташа айлық жалдау ақысына көбейтіледі, содан кейін алынған шаманы 12 айға көбейтеді. Шығарылым келесі формула бойынша есептеледі:

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

мұндағы,

$O$ **–** өзі тұтынуы үшінтұрғын үй иелерімен өндірілгентұрғын үй қызметтерінің жалпы шығарылымы(млн. теңге);

$H$ **–** жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қорының жалпы алаңы(млн. шаршы метр);

$P\_{aver}$ **–** тұрғын үйді жалдаудың орташа айлық бағасы(1 шаршы метрге теңгемен).

Есептеулерде пайдаланылатын жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қорының жалпы алаңыбос немесе иесіз үйлер бойыншатұрғын үйлердің жалпы алаңынан10% азайтылған.

Тұрғын үйді жалдаудың орташа айлық бағасы абаттандырылған тұрғын үйді жалдаудың орташа айлық бағасынан және абаттандырылмаған тұрғын үйді жалдаудың орташа айлық бағасынан орташасы ретінде есептеледі (1 шаршы метрге теңгемен):

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

мұндағы,

$P\_{}^{b} $ **–** бір айға абаттандырылған тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы (1 шаршы метрге теңгемен);

$P\_{}^{n}$ – бір айға абаттандырылмаған тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы (1 шаршы метрге теңгемен).

Тұрғын үй қоры туралы ақпарат жылдық негізде ғана қолжетімді болуына байланысты, 1 тоқсанға, 6 айға және 9 айға жалпы шығарылымды есептеу кезінде көрсетілген есепті кезеңдердегі жаңадан енгізілген тұрғын үй туралы деректер пайдаланылады. Жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қорының жалпы алаңы өткен есепті жылғы тұрғын үй қорының жалпы алаңы мен жаңадан енгізілген тұрғын үйдің жалпы алаңының қосындысымен анықталады.

1. Шығарылымды есептеу үшін ақпарат көзі «Қазақстан Республикасының тұрғын үй қоры туралы» жинағы, «Қазақстан Республикасында құрылыс жұмыстарының орындалуы және объектілерді пайдалануға беру туралы» және «Қазақстан Республикасында тұрғын үй нарығындағы баға» бюллетендері болып табылады.

2014 жылға тұрғын үй рентасының шығарылымын тәжірибелік есептеу осы Әдістеменің 1-қосымшасында келтірілген.

1. **Өзі тұтынуы үшін тұрғын үй иелерімен өндірілген тұрғын үй қызметтерін балама бағалау бойынша халықаралық ұсынымдар**
2. Тұрғын үй иелері тұратын тұрғын үй рентасын бағалау үшін ҰШЖ ұсынатын рәсім осы тұрғын үйге төленетін төлем сомасы бойынша ұқсас тұрғын үйге іс жүзінде төленетін ақыға тең деп пайымдайды. Алайда стандартты рәсімдер үнемі қолданыла бермейді.
3. 2008 жылы Женевада ұлттық шоттар бойынша БҰҰ ЕЭК / Еуростат/ ЭЫДҰ бірлескен кеңесінде ЭЫДҰ сарапшысы Дерек Блейдстің пайдалану шығыстары әдісімен азаматтардың меншігіндегі тұрғын үй қызметтерін бағалау туралы баяндамасы ұсынылған. Бұл баяндамада есептеу алгоритмі егжей-тегжейлі баяндалған және келесі критерийлер тұжырымдалған, оларға сәйкес пайдалану шығыстары әдісін қолдану керек:
4. жалдауға іс жүзінде елдегі барлық тұрғын үйлердің 25%-ынан азы беріледі;
5. жалға берілген тұрғын үйлердің жартысынан көбін жоғары пәтер ақысын төлейтін шетелдіктер, немесе мемлекеттік органдардың қызметкерлері, немесе төмен пәтер ақысын төлейтін басқа қызметкерлер жалдайды;
6. жалға берілетін тұрғын үй ел бойынша біркелкі таралмаған.

2010 жылы ЭЫДҰ сарапшылары әдістеменің жаңа, пысықталған нұсқасын ұсынды, онда пайдалану шығыстары әдісін қолдану критерийлері былай тұжырымдалған:

1. жеке түрде тұрғын үйдің 10%-дан азы жалға беріледі;
2. жекеменшік және мемлекеттік тұрғын үйде тұруға төленетін жалдау ақысы арасындағы айырмашылық 3 еседен көпті құрайды.
3. Пайдалану шығыстары әдісі – егер өздері онда тұрудың орнына, олар өзінің үйін басқа тұрғындарға беруді шешкен болса, тұрғын үй иелері нарықтық пәтер ақыны белгілеу кезінде назарға алуы керек болатын шығыстардың әрқайсысын бағалаудан тұрады. Бұл шығыстар мынадай:
4. аралық тұтыну;
5. өндіріске салынатын басқа да салықтар;
6. негізгі капиталды тұтыну;
7. пайда және оған теңестірілген табыстар.
8. 2009 жылғы халық санағы нәтижесі бойынша тұрақты тұрғын үй орнын көрсеткен ел халқының жалпы санынан халықтың 91%-ының жеке меншік тұрғын үйі болған (1999г. – 95%), шамамен 5% жалдама үй-жайларда тұрған және 1,9% - мемлекеттік мекемелерде немесе жеке адамдарға және компанияларға (заңды немесе жеке тұлғаларға) тиесілі үй-жайларда тұрған.
9. 2014 жылы жыл сайынғы «Негізгі сұхбатқа арналған сұрақнаманың» (нысан индексі D 006, кезеңділігі – жылдық) деректері бойынша үй шаруашылықтарының 94%-ы жеке меншік тұрғын үйде, 5,4%-ы жалға берілетін тұрғын үйде, 0,6%-ы мемлекеттік мекемелерге немесе жеке компанияларға тиесілі тұрғын үйде тұрған.
10. **Өзі тұтынуы үшін тұрғын үй иелерімен өндірілген тұрғын үй қызметтерін бағалау**
11. Комитет пайдалану шығыстары әдісімен тұрғын үй рентасының тәжірибелік есептеулерін жүргізді.

Пайдалану шығыстары әдісі – егер өздері онда тұрудың орнына, олар өзінің үйін басқа тұрғындарға беруді шешкен болса, тұрғын үй иелері нарықтық пәтер ақыны белгілеу кезінде назарға алуы керек болатын шығыстардың әрқайсысын бағалаудан тұрады. Шығыстар келесі баптарды қамтиды:

1. аралық тұтыну;
2. өндіріске салынатын басқа да салықтар;
3. негізгі капиталды тұтыну;
4. пайда және оған теңестірілген табыстар.
5. Аралық тұтыну өндіріс үдерісінде түрленген не түгелдей тұтынылған, өндіріс үдерісінде шығындар ретінде тұтынылған тауарлар мен қызметтер құнын қамтиды.

Пәтер жалдаушылар мен тұрғын үй иелерінің шығыстарының аражігін ажырату керек, өйткені ҰШЖ 2008 сәйкес пәтер жалдаушылар жұмсаған шығыстар көбінесе қалыптасқан сипатқа ие және түпкілікті тұтынуға жұмсалған шығыстарға жатады. Тұрғын үй иелерінің міндеті болып саналатын шығыстарды тұрғын үй қызметтерін өндірумен байланысты аралық тұтыну ретінде қарастыру керек. Мұндай шығыстарға безендіру, шағын жөндеу және тұрғын үйге техникалық қызмет көрсету жатады. Бұл шығыстар не кәсіби құрылысшылар немесе декораторлар көрсеткен қызметтерге төлемнен, не тұрғын үйлерді өз бетінше жөндеу және безендіру үшін материалдар сатып алудан тұрады (ҰШЖ 2008, 9.67).

Тұрғын үйлерді елеулі жақсартуларға жұмсалған шығыстар (яғни реконструкцияға, жаңартуға немесе кеңейтуге) безендіруге, шағын жөндеуге және тұрғын үйге техникалық қызмет көрсетуге жұмсалған шығыстар сияқты жіктелмейді. Мұндай шығыстар үй шаруашылықтарының түпкілікті тұтынуға жұмсалған шығыстарына жатпайды, тұрғындар-иелерін қоса, мұндай тұрғын үйлердің меншік иелерінің негізгі капиталының жалпы қорланымы ретінде көрсетіледі (ҰШЖ 2008, 9.68).

1. Аралық тұтынуды қалыптастыру үшін деректер көзі – «Үй шаруашылықтарының табыстары мен шығыстары бойынша тоқсан сайынғы сұрақнама» (нысан индексі D 004, кезеңділігі – тоқсандық) болып табылады. Осы Әдістеменің 2-қосымшасында аралық тұтынуға енгізілген шығыстардың баптары көрсетілген.
2. Өндіріске салынатын басқа да салықтар өндірісте кәсіпорындардың қатысуы нәтижесінде олар төлеуге жататын өнімдерге салынатын салықтардан басқа, барлық салықтарды қамтиды. Салық салу объектісі өндірісте пайдаланылатын жер, негізгі қорлар немесе жұмыс күші болып табылады.
3. ҰШЖ 2008-ге сәйкес тұрғын үйдің меншік иелері өздері тұтынатын тұрғын үй қызметтерін өндірушілер болып табылатындықтан, өндіріске салынатын басқа да салықтар ретінде тұрғын үйдің меншік иелері төлейтін, мүлікке (жылжымайтын мүлік) салынатын салықтар қарастырылады.
4. Қазақстан Республикасының 2008 жылғы 10 желтоқсандағы №99-IV Салық кодексінің 405-бабына сәйкес жеке тұлғаларға меншік құқығымен тиесілі Қазақстан Республикасының аумағындағы тұрғын үйлер, үйлер, саяжай құрылыстары, гараждар және өзге де құрылыстар, ғимараттар, үй-жайлар, сондай-ақ аяқталмаған құрылыс объектілері қоныстану, пайдалану күнінен бастап мүлік салығын салу объектісі болып табылады.
5. Тұрғын үй рентасының есептеуіне тұрғын үйге салынатын салық енгізіледі, саяжай құрылыстарына, гараждарға салынатын салық және тағы басқалары есептеуден алынып тасталады. Қазіргі уақытта мүлік түрлері бойынша мүлікке салынатын салықтардың аражігін ажыратудың мүмкін еместігіне байланысты тұрғын үй рентасының есептеуіне жеке тұлғалардың мүлігіне салынатын салықтың жалпы сомасының 90%-ы бағалау үшін кіргізілген.

Сондай-ақ есептеулерде елді мекендердің жеріне жеке тұлғалардан алынатын жер салығы ескеріледі.

Ақпарат көзі ҚР Қаржы министрлігінің «ҚР Мемлекеттік бюджеттің атқарылуы туралы есебі» болып табылады.

1. Негізгі капиталды тұтынуды үздіксіз түгендеу әдісімен есептеу ұсынылады. Бұл әдіске жылжымайтын мүлік, жұмыс істеу мерзімі және тағы басқалар бойынша деректердің ұзақ серпінділік қатарының болуы қажет.

Осындай деректердің жоқ болуына байланысты негізгі капиталды тұтынуды есептеу халықаралық сарапшылар ұсынған баламалы әдіспен жүзеге асырылды.

1. Ең алдымен «баға-сан» әдісімен таза капиталдық қорлар есептеледі. Қолда бар деректерді есепке алумен есептеулер тұрғын үй қорын 2 типке бөлумен жүзеге асырылған: қалалық және ауылдық жер. Қалалық елді мекенге абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы, ауылдық елді мекенге абаттандырылмаған тұрғын үйді қайта сату бағасы қолданылады.

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

мұндағы,

$H\_{1}$ – қалалық тұрғын үй қоры;

P1 – абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы;

H2 – ауылдық тұрғын үй қоры;

P2 – абаттандырылмаған тұрғын үйді қайта сату бағасы.

1. Жалпы капиталдық қорларды алу үшін амортизация нормасын есептейміз. Халықаралық сарапшылардың ұсынымдары бойынша есептеу жаңа пәтерлердің және қайталама сектор пәтерлерінің шаршы метрі үшін бағалардың қатынасы негізінде орындалады.

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

мұндағы,

$АН$ –амортизация нормасы;

$P\_{aver}^{s}$ – абаттандырылған және абаттандырылмаған тұрғын үйді сатудың орташа айлық бағасы (теңге, 1 шаршы метрге);

$P\_{new}$ – жаңа тұрғын үйді сатудың орташа айлық бағасы.

Жалпы капиталдық қорлар таза капиталдық қорлардың амортизация нормасына қатынасы ретінде анықталады.

$$ ЖКҚ=ТКҚ / АН (5)$$

мұндағы,

$ЖКҚ$ – жалпы капиталдық қорлар;

$ТКҚ$ – таза капиталдық қорлар;

$АН$ – амортизация нормасы.

1. Негізгі капиталды тұтыну жалпы капиталдық қорлардың тұрғын үйдің орташа жұмыс істеу мерзіміне қатынасы ретінде анықталады. Тұрғын үйдің орташа жұмыс істеу мерзімі салынған жылынан бастап ғимаратты бұзғанға дейін тұрғын үйдің қызмет етуі қажет жылдар санын құрайды. Ғимараттың жұмыс істеу мерзімін бағалау ғимараттың сипаттамасына, қабырға материалдарына байланысты. Халықаралық сарапшылардың ұсынымдары бойынша есептеулерде тұрғын үйдің жұмыс істеу мерзімі қолданылады: үйлер үшін 90 жыл; пәтерлер үшін 80 жыл.

$$ НКТ=ЖКҚ / ЖІҰ (6)$$

мұндағы,

$НКТ$ – негізгі капиталдық тұтыну;

$ЖКҚ$ – жалпы капиталдық қорлар;

$ЖІҰ$ – жұмыс істеу мерзімі.

1. Пайда және оған теңестірілген табыстар. Адамдар капиталдық мүлікті одан аламын деп күтетін таза пайда кемінде олар қаржы активтеріне ақша салып, алуы мүмкін пайыздан төмен болмайды дегеннен сатып алады. Мұндай қисын қандай капиталдық мүлік – ғимарат, машина немесе бұл жағдайда тұрғын үй екеніне қарамастан қолданыла береді. БҰҰ ЕЭК 2,5%-ға тең пайданың стандартты жылдық нормасын пайдалануды ұсынады. ЕО елдерінің көбі пайдалану шығыстары әдісімен тұрғын үй рентасын есептеу кезінде пайданың осы нормасын пайдаланады. Пайда және оған теңестірілген табыстар 0,025-ті таза капиталдық қорларға көбейту арқылы есептеледі.

$$ П=ТКҚ\*0,025 (7)$$

мұндағы,

$П$ – пайда және оған теңестірілген табыстар;

$ТКҚ$ – таза капиталдық қорлар.

1. Тұрғын үй рентасының жалпы шығарылымы шығындардың барлық компоненттерінің қосындысы ретінде есептеледі:
2. аралық тұтыну ($АТ$);
3. өндіріске салынатын басқа да салықтар ($С$);
4. негізгі капиталды тұтыну ($НКТ$);
5. пайда және оған теңестірілген табыстар ($П$).

Жалпы шығарылымның есептеулері жеке тұрғын үй қорының бүкіл алаңына жүргізіледі. Сондықтан екі рет есепке алуды болдырмау үшін жалпы шығарылымнан жылжымайтын мүлікпен байланысты операциялармен айналысатын тіркелген заңды тұлғалар мен жеке кәсіпкерлерге пәтер жалдаушылар төлейтін нақты жалдау ақысын ($НЖ$) алып тастаймыз. Нақты жалдау ақысы бойынша деректер көзі «Көрсетілген қызметтер көлемі туралы есеп» (нысан индексі 2-қызмет көрсету, кезеңділігі – тоқсандық) жалпымемлекеттік статистикалық байқауы болып табылады.

$$ЖШ=\left(АТ+С+ НКТ+П\right)- НЖ (8)$$

Пайдалану шығыстары әдісі бойынша есептеулер осы Әдістеменің 3-қосымшасында келтірілген.

1. Комитет сонымен қатар стратификация әдісімен тәжірибелік есептеулер жүргізді. Осы есептеудің ағымдағы есептеудің тәжірибесінен айырмашылығы ағымдағы тәжірибе жалпы республика бойынша жүзеге асырылады, содан кейін өңірлер бойынша «жоғарыдан-төменге» әдісімен бөлінеді. Тәжірибелік есептеулер «төменнен-жоғарыға» әдісімен жүргізіледі, есептеулер ең алдымен өңірлер бойынша жүзеге асырылды, содан кейін жалпы республика бойынша деректер алынды.
2. Стратификация әдісімен тұрғын үй рентасын есептеулерде тұрғын үйді жалдау ақысы және жеке меншік тұрғын үй қорының жалпы алаңы сияқты деректер қатысады. Тұрғын үйді жалдау ақысы тұрғын үйдің орналасқан жеріне, оның мөлшері мен сапасына байланысты, сондықтан есептеулерді барлық осы әсерлерді есепке алумен жүргізу ұсынылады. Қазіргі уақытта Комитетте абаттандырылған және абаттандырылмаған тұрғын үйдің екі типінің жалдау ақысы туралы деректер ғана бар болуына байланысты, есептеулер қолда бар деректерді пайдаланумен жүргізілген. Есептеулер абаттандырылған тұрғын үйдің жалдау ақысын қолданумен қалалық елді мекеннің тұрғын үй қоры бойынша және абаттандырылмаған тұрғын үйдің жалдау ақысын қолданумен ауылдық елді мекеннің тұрғын үй қоры бойынша бөлек жүргізілген.

Стратификация әдісімен тұрғын үй рентасы әр өңір бойынша бөлек былай есептеледі:

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

мұндағы,

$ЖШ^{r1}$ – №1 өңірдің тұрғын үй рентасының жалпы шығарылымы;

H – №1 өңірдің жеке меншік тұрғын үй қорының алаңы;

$P\_{aver}^{r1}$ – №1 өңірдегі тұрғын үй жалдаудың орташа айлық бағасы.

Стратификация әдісімен тұрғын үй рентасын есептеулер осы Әдістеменің 4-қосымшасында келтірілген.

1. Осы Әдістеменің 5-қосымшасында ағымдағы есептеулермен пайдалану шығыстары әдісімен және стратификация әдісімен есептелген тәжірибелік есептеулердің нәтижелерімен бірге салыстырмалы кесте келтірілген.

 Пайдалану шығыстары әдісімен тұрғын үй рентасы есептеулерін жүзеге асыру үшін бөлек деректердің жоқ болғанын және тәжірибелік есептеулерде кейбір болжамдар қабылданғанын ескере отырып, қазіргі уақытта стратификация әдісімен тұрғын үй рентасын есептеу ең қолайлы болып табылады. Тұрғын үй рентасы есептеулерін жетілдіру бойынша жұмыс есептеу әдістемесінің бөлігінде де және статистикалық ақпаратты есептеуде пайдаланылатын бөлігінде де жалғастырылады.

1. **Тұрақты бағаларда тұрғын үй рентасын есептеу**
2. Тұрғын үй рентасы есептеулерін тұрақты бағаларда жүргізу керек. Есептеулерде ағымдағы кезеңдегі жеке меншік тұрғын үй қоры алаңының өзгеру индексі өткен жылдың тиісті кезеңіне қатысты пайдаланылады.

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

мұндағы,

$I\_{h}$. – жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қоры алаңының нақты көлем индексі(%);

$H\_{t}$ **–** t кезеңдегі жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қорының жалпы алаңы(мың шаршы метр);

$H\_{t-1}$ **–** t - 1 кезеңдегі жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қорының жалпы алаңы(мың шаршы метр);

Халықаралық сарапшылар жаңадан енгізілген тұрғын үй мен қайталама тұрғын үйдің сапасы жыл сайын 1%-ға жақсарады деген болжам жасауды ұсынды:

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

мұндағы,

$I\_{r}$. – тұрғын үй рентасының нақты көлем индексі(%).

Тұрақты бағалардағы тұрғын үй рентасының ЖҚҚ базисті кезеңдегі тұрғын үй рентасының ЖҚҚ-ны тұрғын үй рентасының ЖҚҚ нақты көлем индексінеэкстраполяциялаумен есептеледі.

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

мұндағы,

$GVA\_{const}$. – тұрақты бағалардағы тұрғын үй рентасының ЖҚҚ;

$GVA\_{t-1 }$ – базисті кезеңдегі тұрғын үй рентасының ЖҚҚ.

Дефлятор келесі формула бойынша есептеледі:

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

|  |
| --- |
| Тұрғын үй рентасын бағалау әдістемесіне 1-қосымша |

**1-кесте. 2014 жылға тұрғын үй рентасының шығарылымын есептеу**

млн. теңге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Атауы |   | 2013 жыл | 2014 жыл |
| Жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қорының жалпы алаңы, м2 | 1 | 299 609,1 | 331 996,3 |
| Тұрғын үй нарығындағы орташа айлық бағалар, 1 шаршы метрге теңгемен | 2 = (3 + 4) / 2 | 817,4 | 932,3 |
| Абаттандырылған тұрғын үйді жалдау | 3 | 1 042,2 | 1 196,2 |
| Абаттандырылмаған тұрғын үйді жалдау | 4 | 592,5 | 668,3 |
| 10% бос және ескі тұрғын үйді есептемегенде, жеке меншік нысанындағы тұрғын үй қорының жалпы алаңы, м2 | 5 = 1 - (1\*10%) | 269 648,2 | 298 796,7 |
| Тұрғын үй рентасы 1 айға, мың теңге | 6 = 5 \* 2 | 220 410,4 | 278 568,2 |
| 1 жылға «Тұрғын үй рентасының» жалпы шығарылымы, млн. теңге | 7 = 6 \* "12" | 2 644 924,8 | 3 342 818,4 |
| Аралық тұтынудың жалпы шығарылымдағы үлесі, % | 8 | 10,2 | 24,1 |
| Аралық тұтыну, млн.теңге | 9 = 7 \* 8 | 269 058,8 | 806 775,5 |
| Жалпы қосылған құн, млн.теңге | 10 = 7 - 9 | 2 375 866,0 | 2 536 042,9 |

|  |
| --- |
| Тұрғын үй рентасын бағалау әдістемесіне 2-қосымша |

**2-кесте. Аралық тұтынуға енгізілген шығыстардың баптары**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | МЖТЖН  | Атауы |
| 1 | 0431 | Тұрғын үй-жайларға қызмет көрсету және жөндеуге арналған материалдар  |
| 2 | 0432 | Тұрғын үй-жайларға қызмет көрсету және жөндеу бойынша қызметтер  |
| 3 | 0444 | Басқа санаттарға енгізілмеген тұрғын жайларды күтіп ұстауға байланысты өзге де қызметтер |
| 4 | 0511 | Жиһаз және үйге қажетті заттар  |
| 5 | 0512 | Еденге арналған кілемдер мен басқа жабындар  |
| 6 | 0520 | Үй шаруашылығында пайдаланылатын тоқыма бұйымдар  |
| 7 | 0530 | Тұрмыстық аспаптар  |
| 8 | 0540 | Шыны бұйымдар, асхана құралдары және үйге қажетті керек-жарақтар  |
| 9 | 0550 | Тұрмыс пен бағбандықта пайдаланылатын аспаптар мен құралдар |
| 10 | 0561 | Қысқа мерзімде пайдаланылатын тұрмыстық тауарлар  |

|  |
| --- |
| Тұрғын үй рентасын бағалау әдістемесіне 3-қосымша |

**3-кесте. Пайдалану шығыстары әдісімен тұрғын үй рентасын есептеу**

 млн. теңге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Атауы | 2013 жыл | 2014 жыл |
| 1 | Аралық тұтыну | 211 209,1 | 221 728,0 |
| 2 | Негізгі капиталды тұтыну | 737 689,9 | 867 889,9 |
| 3 | Өндіріске салынатын басқа да салықтар | 5 463,7 | 8 356,2 |
| 4 | Таза операциялық пайда  | 1 054 659,5 | 1 299 849,6 |
| 5 | Барлығы, (шығарылым=1+2+3+4) | 2 009 022,1 | 2 397 823,7 |
| 6 | Нақты жалдау ақысы  | 80 494,0 | 118 434,6 |
| 7 | Тұрғын үй рентасының жалпы шығарылымы, (7= 5-6) | 1 928 528,1 | 2 279 389,1 |
| 8 | Жалпы қосылған құн, (8= 7-1) | 1 717 319,0 | 2 057 661,1 |

|  |
| --- |
| Тұрғын үй рентасын бағалау әдістемесіне 4-қосымша |

**4-кесте. Стратификация әдісімен тұрғын үй рентасын есептеу**

 млн. теңге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Атауы | 2013 жыл | 2014 жыл |
| 1 | Жалпы шығарылым | 3 885 108,4 | 4 605 285,5 |
| 2 | Аралық тұтыну | 211 209,1 | 221 728,0 |
| 3 | Өндіріске салынатын басқа да салықтар | 5 463,7 | 8 356,2 |
| 4 | Жалпы қосылған құн (4= 1-2) |  3 673 899,3 | 4 383 557,5 |

|  |
| --- |
| Тұрғын үй рентасын бағалау әдістемесіне 5-қосымша |

**5-кесте. Тұрғын үй рентасы есептеулерінің салыстырмалы кестесі**

 млн. теңге

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № № | Атауы | Тәжірибелік есептеу  | Ағымдағы әдіс бойынша есептеу  |
| 2013 жыл | 2014 жыл | 2013 жыл | 2014 жыл |
| Пайдалану шығыстары әдісі | Стратификация әдісі | Пайдалану шығыстары әдісі | Стратификация әдісі |
| 1 | Жалпы шығарылым  | 1 928 528,1  | 3 885 108,4 | 2 279 389,1 | 4 605 285,5 | 2 644 924,8 | 3 342 818,4 |
| 2 | Аралық тұтыну  | 211 209,1 | 211 209,1 | 221 728,0 | 221 728,0 | 269 058,8 | 806 775,5 |
| 3 | Жалпы қосылған құн  | 1 717 319,0 | 3 673 899,3 | 2 057 661,1 | 4 383 557,5 | 2 375 866,0 | 2 536 042,9 |
| 4 | НКИ, % |  |  | 101,9 | 101,9 |  |  |
| 5 | Дефлятор, % |  |  | 117,6 | 117,1 |  |  |