

**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" **ПРИКАЗЫВАЮ**:

      Сноска. Преамбула - 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).

      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 "Әділет";

      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 уровня цен аренды одного квадратного метра конкретного вида объекта коммерческой недвижимости.

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

      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) регистрация цен – сбор первичных статистических данных о ценах (тарифах) на товары и услуги при проведении общегосударственных статистических наблюдений;

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

      5) спецификации – описание или перечень характеристик, которые используются для идентификации отдельного товара, отбираемого для регистрации цен;

      6) 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), характеризующих наиболее разукрупненные категории классификации видов деятельности. Основной вид деятельности юридического лица – вид деятельности, добавленная стоимость которого превышает добавленную стоимость любого другого вида деятельности, осуществляемого юридическим лицом. Вторичный вид деятельности юридического лица – вид деятельности, который осуществляется помимо основного с целью производства продукции (работ, 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 (деталями), 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).

**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.

      Данный тип коммерческой недвижимости подразделяется на разные классы по виду отделки, по характеристикам самого помещения. Все необходимые параметры для определения класса офиса структурированы и детализированы.

      Исходя из совокупности определенных критериев офисные помещения, для статистического наблюдения, подразделяются на четыре класса: "А", "В", "С", "D". В каждом классе присутствует набор обязательных и желательных (факультативных) критериев. Параметры для определения класса административно-офисных помещений офисных помещений приведены в приложении 1 к настоящей Методике.

**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 предназначеные 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, оснащенный специальным оборудованием и занимающийся 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 оказывающий косметологические услуги.

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

      Сноска. Пункт 12 с изменениями, внесенными 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).

      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.

      Складские помещения делятся на классы независимо от их назначения. При определении класса конкретного складского помещения учитываются 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.

      Склады для статистического наблюдения подразделяются на четыре класса: "А", "В", "С", "D". Параметры для определения класса складских помещений приведены в приложении 3 к настоящей Методике.

**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 с "Общим классификатором видов экономической деятельности" – "Аренда и управление собственной или арендуемой недвижимостью" (код – 68.20), разработанным и утвержденным в соответствии с Законом Республики Казахстан от 9 ноября 2004 года "О техническом регулировании".

      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 отчитывающимся 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:

      1) определения средних цен на аренду отдельных видов коммерческой недвижимости;

      2) 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 зонах здания и с различными условиями сделок.

      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 разделе 2 настоящей Методики.

      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)), утверждаемой в соответствии с подпунктом 8) статьи 12 Закона, и представления в органы государственной статистики.

      Сноска. Пункт 25 - 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).

      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 уровне 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.

      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 средние цены по видам коммерческой недвижимости по республике, индивидуальные и агрегированные индексы цен по регионам и республике.

      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 определенным ими 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 средних цен и индексов цен**

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

      1) определение средних цен на аренду по видам коммерческой недвижимости по региону и республике;

      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).

      35. Средняя цена по отдельному виду коммерческой недвижимости по региону определяется как среднее геометрическое из цен на конкретный вид коммерческой недвижимости (индекс Джевонса):



      (1)

      где

      – средняя цена по виду коммерческой недвижимости *j* в период *t*;

*P*1*, P*2*, …, P*n – цены аренды объектов-представителей коммерческой недвижимости вида *j* в период *t*;

      n – количество конкретных объектов-представителей.

      Исчисленные средние цены по регионам не считаются репрезентативными, отражающими уровень цен всей совокупности изучаемого явления, если они формируются из цен менее чем трех различных базовых объектов, отчитавшихся в отчетном периоде. В этих случаях, средние цены по видам объектов коммерческой недвижимости по региону не публикуются, но используются для дальнейших расчетов средних цен по республике и индексов цен.

      Расчет средней цены по республике осуществляется на основе средних цен регионов и стоимостных данных об объеме оказанных услуг и определяется по формуле:



      (2)

      где

      – республиканская средняя цена по виду коммерческой недвижимости *j*;

      Pj – средняя цена по региону по виду коммерческой недвижимости *j*;

      W0 – данные об объемах оказанных услуг по предоставлению в аренду коммерческой недвижимости по региону за определенный базовый период.

      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 раздельно по всему перечню наблюдаемых видов коммерческой недвижимости по каждому базовому объекту, региону, республике:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (3) |  |  |  |  |

      где

      ij – индивидуальный индекс цен на конкретный вид коммерческой недвижимости;

      Pt – цена отчетного квартала;

      P(t-1) – цена предыдущего квартала.

      Сноска. Пункт 36 - 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).

      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 числителе 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:



      при



      , (4)

      где

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

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

      P0*?Q*0 – стоимость оказанных услуг по предоставлению в аренду коммерческую недвижимость в ценах базисного периода, принимаемая в качестве стандартных весов для агрегирования;

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

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

      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:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (5) |  |  |  |  |  |

      где

      Ijt – индекс цен вида коммерческой недвижимости j за квартал t отчетного года g к соответствующему кварталу предыдущего года g-1;

      Itg – индекс цен квартала t отчетного года g в индексном ряду;

      Itg-1 – индекс цен квартала t предыдущего года g-1 в индексном ряду.

      Сноска. Пункт 38 - 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).  
      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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Критерии | Требования: | | | |
| Офисы класса "А" | Офисы класса "В" | Офисы класса "С" | Офисы класса "D" |
| Назначение  здания | Бизнес-центр. | Офисные помещения в специализированных офисных зданиях, реконструированные и переоборудованные административные здания с качественной отделкой. | Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, здания иного назначения, приспособленные под офисы. | Помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов). |
| Срок эксплуатации здания | Здания новой постройки. | Здания новой постройки или реконструированные. | Более 10 лет эксплуатации, реконструированные здания иного назначения. | Требования не предъявляются. |
| Расположение | В деловых районах города, на главных транспортных магистралях и площадях, с удобным подъездом. | Вдали от деловых районов города, от главных улиц, неудобный подъезд. | Значительная удаленность от деловых районов города, центральных улиц, неудобный подъезд. |
| Инфраструктура и сервис | Хорошо развитая инфраструктура; оптико-волоконная связь и телекоммуникации; наличие конференц-залов, переговорных, центральной Reception, средств бытового обслуживания и отдыха. | Развитая инфраструктура; оптико-волоконная связь и телекоммуникации; наличие конференц-залов, переговорных, центральной Reception, средств бытового обслуживания и отдыха. | Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха. |
| Паркинг | Охраняемая автостоянка, подземный или наземный паркинг. | Охраняемая автостоянка, возможен подземный паркинг. | Возможен организованный наземный паркинг, стихийная парковка автомобилей. |
| Архитектура и отделка | Наружная отделка высококачественными материалами, панорамное остекление, индивидуальный (авторский) проект внутренних помещений, ремонт под арендатора | Внутренняя и наружная отделки выполнены из высококачественных материалов, возможен ремонт под арендатора. | Требования к архитектуре не предъявляются. | Более или менее качественный ремонт. |
| Конструктивные  решения | Монолитно-каркасное или металло-каркасное здание, возможность установки фальшполов и подвесных потолков, высота потолков не менее 2,7 метра. | Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. | Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. | Требования не предъявляются. |
| Планировочные  решения | Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между  колоннами не менее 6 метров), рациональное соотношение между колоннами и окнами. | Несоответствие некоторым требованиям к классу "А". | Достаточно эффективные поэтажные планы. |
| Инженерия | Автоматизированные системы жизнеобеспечения, полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы отопления и кондиционирования воздуха, современные системы безопасности здания, источник бесперебойного питания (UPS). | Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы отопления и кондиционирования воздуха, современные системы безопасности здания, источник бесперебойного питания (UPS). | Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха. | Устаревшие инженерные коммуникации. |
| Управление зданием | Профессиональное управление. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. | Профессиональное управление. Здание содержится в безупречном состоянии. | Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель. | Требования не предъявляются. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | 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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Критерии | Требования: | | | |
| Склады класса "А" | Склады класса "В" | Склады класса "С" | Склады класса "D" |
| Тип здания | Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов. Высота потолка более 12 метров от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем. | Вновь построенное или реконструированное 1-, многоэтажное складское здание прямоугольной формы. При многоэтажном строении – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью более 3 тонн (более 1 на 1 000 квадратных метров складской площади).Высота потолка каждого уровня от 4 до 8 метров. | Утепленный ангар или капитальное производственное помещение, с высотой потолков более четырех метров, различной этажности. При многоэтажном строении – наличие грузовых лифтов. | Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолка до 4 метров. |
| Внутренние конструкции | Здание без колонн или с шагом колонн более 12 метров. Расстояние между пролетами – более  24 метров. Наличие защитных сооружений вокруг колонн. | Здание без колонн или с шагом колонн более 12 метров. Расстояние между пролетами – более 18 метров. Наличие защитных сооружений вокруг колонн. | Особых требований не предъявляется. | Требования предъявляются минимальные. |
| Покрытие пола | Сверхплоский пол с антипылевым покрытием. Высота от земли составляет 1 метр 20 сантиметров. Полы обеспечивают нагрузку не менее 5 тонн на квадратный метр. | Бетонный пол с антипылевым покрытием. Расстояние до земли не менее 1 метра. | Ровный бетонный пол или из асфальта, покрытие отсутствует. | Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. |
| Системы вентиляции и кондиционирования | Оборудование кондиционерами и вентиляцией обеспечивает качественное проветривание всего помещения склада. | Оснащаются системой вентиляции, обеспечивающая эффективное проветривание до 90 % помещения. | Климатический и температурный режим поддерживается системой отопления и вентиляцией. | Требования не предъявляются. |
| Температурный режим | Наличие системы отопления, обеспечивающей не менее +14 градусов по Цельсию при наружной температуре воздуха -35 градусов по Цельсию (исключая низкотемпературные режимы хранения). | Наличие системы отопления. В помещениях поддерживается постоянная температура хранения и допустимый уровень влажности. | Наличие системы отопления. | Обеспечивается  постоянная температура и уровень влажности. |
| Системы безопасности | Наличие систем охраны и видеонаблюдения.  Наличие пульта дежурного сотрудника службы безопасности, куда поступают сигналы о срабатывании сигнализации на участке и изображение от камер наблюдения. Использование спринклерных систем пожаротушения c повышенной проливной способностью, соответствующих международным стандартам. | Наличие систем охраны и видеонаблюдения.  Наличие пульта дежурного сотрудника службы безопасности, куда поступают сигналы о срабатывании сигнализации на участке и изображение от камер наблюдения. Противопожарная безопасность обеспечивается пожарной сигнализацией и системой пожаротушения. | Безопасность грузов обеспечивается системой сигнализации. Организуется охрана периметра склада. Имеется система гидрантного пожаротушения и противопожарная сигнализация. | Безопасность грузов обеспечивается системой сигнализации. Организуется охрана периметра склада. Имеется система гидрантного пожаротушения и противопожарная сигнализация. |
| Электроснабжение и коммуникации | Склады оснащены собственной автономной электроподстанцией. Отопление обеспечивается за счет собственного теплового узла. Подведено горячее и холодное водоснабжение и канализация. | Помещение склада имеет собственную систему отопления, канализацию и водоснабжение. Электроснабжение обеспечивается за счет общей электросети. | Помещение склада имеет систему отопления, канализацию и водоснабжение. | Помещение склада имеет систему отопления, канализацию и водоснабжение. |
| Разгрузочно-погрузочные конструкции | Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 квадратных метров складской площади. Установленные направляющие для колес перед доками. Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок. | Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1000 квадратных метров складской площади. Грузовые лифты располагаются из расчета не менее 1 на 2000 квадратных метров. Грузоподъемность каждого более 3 тонн. | Количество автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers): не менее 1 на 1500 квадратных метров. Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта. Наличие ворот на нулевом уровне для обеспечения заезда грузового транспорта внутрь помещения. | Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта. |
| Офисные и подсобные помещения | Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади): офисные помещения;санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; серверные комнаты;раздевалки для персонала; комната приема пищи. | Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади): офисные помещения;санитарные узлы (туалеты, душевые);подсобные помещения;  серверные комнаты; раздевалки для персонала; комната приема пищи. | Наличие административно-бытовых помещений при складе:офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; раздевалки для персонала. | Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе. |
| Телекоммуникации | Передача данных осуществляется по оптоволоконным каналам. Обеспечение телефонной связью осуществляется собственной автоматизированной телефонной станцией. | Стационарная телефонная сеть, локальная сеть между рабочими местами. | Требования не предъявляются. | Требования не  предъявляются. |
| Системы контроля и учета | На территории склада действует пропускной режим, система учета и доступа сотрудников. Все движения грузов регистрируются в автоматизированной системе учета грузов. | Контрольно-пропускной режим на территории, автоматизированный учет движения грузов. | Особых требований не предъявляется. |
| Прилегающая территория | Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. | Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. | Огороженная и круглосуточно охраняемая территория. | Охрана по периметру территории. |
| Парковка | Имеются стоянки и зоны отстоя для большегрузного транспорта. Обеспечено беспрепятственное его маневрирование. | Достаточное количество мест для стоянки большегрузного транспорта как непосредственно у складского помещения, так и вблизи территории. | Вблизи складских помещений имеются стоянки для грузовых автомобилей и места для их маневрирования. | Требования не  предъявляются. |
| Железнодорожное сообщение | Наличие железнодорожной ветки, подходящей непосредственно к складскому помещению. | Непосредственная близость к железнодорожной грузовой станции. | Требования не предъявляются. |
| Расположение | Складское помещение располагается вблизи крупных транспортных артерий и имеет подъезд, обеспечивающий движение большегрузного транспорта. | Близость к основным транспортным магистралям, удобный подъезд, хорошее состояние дорог. | Склады находятся на небольшом удалении от основных автомагистралей, к ним ведут качественные дороги-сателлиты, обеспечивающие беспрепятственное движение большегрузного транспорта. |

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан