

Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі статистика комитеті төрағасының 2016 жылғы 17 тамыздағы № 164 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2016 жылы 16 қыркүйекте № 14241 болып тіркелді.

"Мемлекеттік статистика туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 12-бабы 5) тармақшасына, Қазақстан Республикасы Президентінің 2020 жылғы 5 қазандағы № 427 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің кейбір мәселелері туралы ереженің 15-тармағының 34) тармақшасына, Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Төрағасының 2020 жылғы 23 қазандағы № 9-нқ бұйрығымен бекітілген Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы туралы ереженің 15-тармағының 20) тармақшасына сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

Ескерту. Кіріспе жана редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Қоса беріліп отырған Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің Баға статистикасы басқармасы Заң басқармасымен бірлесіп заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде оның көшірмесін мерзімді баспа басылымдарында және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде ресми жариялауға жіберілуін;

3) тіркелген бұйрықты алған күннен бастап күнтізбелік он күн ішінде баспа және электрондық түрде Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне қосу үшін "Республикалық құқықтық ақпарат орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына жіберілуін;

4) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің интернет-ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

3. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің Баға статистикасы басқармасы осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің құрылымдық бөлімшелеріне және аумақтық органдарына жұмыс бабында басшылыққа алу және пайдалану үшін жеткізсін.

4. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитеті төрағасының орынбасарына (Ж.Ә. Жарқынбаев) жүктелсін.

5. Осы бұйрық оның алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрлігі
Статистика комитетінің төрағасы*

Н. Айдапкелов

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрлігі
Статистика комитеті
төрағасының
2016 жылғы 17 тамызда
№ 164 бұйрығымен бекітілген

Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индекcін құру әдістемесі

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индекcін құру әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) халықаралық стандарттарға сәйкес қалыптастырылатын және "Мемлекеттік статистика туралы" Қазақстан Республикасының Заңына (бұдан әрі – Заң) сәйкес бекітілетін статистикалық әдіснамаға жатады.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 23.07.2021 № 10 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Әдістеме коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының деңгейіне жалпымемлекеттік статистикалық байқаудың негізгі аспектілері мен әдістерін, бағаны зерттеу үшін коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерінің түрін жіктеуді, зерттелетін базалық объектілерді іріктеуді, салмақтық құрауыштарды қалыптастыруды және агрегаттаудың түрлі деңгейінің баға индекстерін есептеуді айқындайды.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы жалпымемлекеттік статистикалық байқау жалға берілген коммерциялық жылжымайтын мүлік объектісінің нақты түрінің бір шаршы метрін жалға беру бағасының өзгеруін анықтау мақсатында ұйымдастырылды.

Жалға беру шартта айқындалған мүлікті ақыға уақытша иемдену мен пайдалану құқығын білдіреді.

Ескерту. 2-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Осы Әдістемені Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы (бұдан әрі – Ұлттық статистика бюросы) және оның аумақтық бөлімшелері коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасына жалпымемлекеттік статистикалық байқау жүргізуде және баға индекcін құру кезінде қолданады.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 23.07.2021 № 10 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4. Осы Әдістемеде Заңда, сондай-ақ "Сауда қызметін реттеу туралы", "Жол жүрісі туралы", "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасының Заңдарында айқындалған мәндерде ұғымдар мен келесі анықтамалар қолданылады:

1) агрегатталған баға индексі – жекелеген кіші топ, топ немесе жалпы зерттелетін құбылыс бойынша баға өзгерісін сипаттайтын салыстырмалы көрсеткіш және бағаның жеке индекстері негізінде құрылады;

2) агрегаттау – төменгі деңгейдегі экономикалық көрсеткіштерді барлық кейінгі деңгейлерде едәуір ірі жиынтықтарға агрегаттау;

3) алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4) базалық объект – байқауға және ондағы бағаларды тіркеуге іріктелген заңды тұлға;

5) алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

6) жеке (қарапайым) баға индексі – зерделенетін жиынтықтың (нақты тауардың, көрсетілетін қызметтің) бір элементі бағасының өзгеруі;

7) жіктелім – қабылданған белгілеріне сәйкес ұқсастықтары немесе өзгешеліктері бойынша көптеген объектілерді топқа бөлу;

8) қызмет түрі – қызмет түрлері жіктелімінің едәуір ірілендірілген санаттарын сипаттайтын өнімнің (тауарлар және көрсетілетін қызметтердің) біртектес жинағын құру үдерісі. Негізгі қызмет түрі - қосылған құны шаруашылық субъектісі жүзеге

асыратын кез-келген басқа қызмет түрінің қосылған құнынан асатын қызмет түрі. Қосалқы қызмет түрі - үшінші тұлғалар үшін өнімдерді (тауарлар мен көрсетілетін қызметтерді) өндіру мақсатында жүзеге асырылатын, негізгіден басқа қызмет түрі;

9) салмақтау – жиынтық көрсеткіштерді алу үшін және тікелей қосындылауға жатпайтын әртүрлі тауарлардың өлшемдестігін қамтамасыз ететін, индекстік есептеулерде қолданылатын рәсім;

10) салмақтау сызбасы – стандартты жіктелімге сәйкес агрегаттаудың барлық сатылары бойынша анықталған өнімдер, тауарлар, көрсетілетін қызметтердің нақты түрлері салмағының жиынтығы;

11) іріктеме – статистикалық деректерді жинау және өңдеу кезінде пайдаланылатын бекітілген жіктеуіштер, номенклатуралар мен анықтамалықтардан жеке айқындамалар;

11) өкіл тауар – тауар тобындағы тауардың сапасы мен негізгі тұтынушылық қасиеттеріне әсер етпейтін және өзінің тұтынушылық белгісі бойынша біртектес, болмашы өзгешеліктерімен (бөлшектерімен) ерекшеленетін тауардың белгілі бір түрі (бұдан әрі – өкіл объект).

Ескерту. 4-тармаққа өзгерістер енгізілді – ҚР Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитеті Төрағасының 20.06.2019 № 2 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 23.07.2021 № 10 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

2-тарау. Бағаны зерттеу үшін коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері типтерінің (түрлерінің) және жалға беру бағасының шамасына әсер ететін факторлардың жіктелуі

5. Коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілердің функционалдық мақсаты және қызмет ауқымы мен түрі бойынша құрылымдау негізінде мынадай типтер бойынша жіктеледі:

әкімшілік-кеңсе мақсатындағы үй-жайлар;

сауда орындары;

мейрамханалар мен қоғамдық тамақтандыру орындары;

тұрмыстық қызмет көрсету, сервис орындары;

қойма үй-жайлары;

өндірістік жайлар;

қонақ үйлер, демалыс үйлері;

паркингтер;

коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзге де типтері.

6. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру үшін бағаны байқауға қонақ үйлер, демалыс үйлерінен басқа (өңірлік тұрғыда коммерциялық

жылжымайтын мүлікті жалға беру нарығында болмауы немесе көрнекілігі болмауынан) жоғарыда келтірілген коммерциялық жылжымайтын мүліктің түрлері жатады.

Параграф 1. Әкімшілік-кеңсе үй-жайлары

7. Кеңселер басқару қызметімен айналысу үшін пайдаланылатын әкімшілік ғимараттағы үй-жайларды білдіреді.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Параграф 2. Сауда орындары

8. Статистикалық байқау үшін сауда үй-жайлары үш объект түріне бөлінеді:

- 1) дүкендер;
- 2) сауда үйлеріндегі, сауда – ойын-сауық орталықтарындағы бутиктер;
- 3) дәріханалар.

Дүкендер – сауда, қосалқы, әкімшілік-тұрмыстық үй-жайлармен, сондай-ақ тауарларды сату үшін қабылдауға, сақтауға және дайындауға арналған үй-жайлармен қамтамасыз етілген күрделі тұрақты құрылыс немесе оның бөлігі.

Тауарлардың жекелеген түрлерін сатумен айналысатын сауда үйлеріндегі, сауда–ойын-сауық орталықтарындағы бутиктер сатудың мамандануына сәйкес жабдықтармен (ұялы телефондар мен олардың аксессуарлары; киім; аяқ киім; зергерлік бұйымдар және сағаттар; косметика, парфюмерия) жабдықталады.

Дәріханалар дәрілік заттарды дайындау, бөлшектеп өлшеу және сатумен айналысатын денсаулық сақтау жүйесінің мамандандырылған ұйымдарын білдіреді.

9. Жалға беру құнында есепке алынатын сауда үй-жайларының негізгі параметрлері :

1) дүкендер мен дәріханалар үшін: орналасқан жері, алаңы, техникалық параметрлері, көрмесінің көлемі, ішкі жоспарлау, кіреберісінің ыңғайлылығы және паркингтің болуы.

2) сауда үйлеріндегі, сауда-ойын-сауық орталықтарындағы бутиктер үшін: сауда орталығы ішіндегі орналасу жері (қабаты, кіріп-шығу есігіне қатысты орналасуы), алаңы, жалға беру мерзімі, ғимаратты басқару және күзет болып табылады.

10. Байқау үшін іріктеу кезінде сауда үй-жайларының келесі негізгі сипаттамалары есепке алынады:

1) кіріктіре-жапсарластыра салынған үй-жайлар – тұрғын үйлердің бірінші қабаттарында немесе оларға жапсарластыра салынған блоктарда орналасады;

2) жеке тұрған ғимарат – арнайы дүкендерге арналған;

3) сауда кешендері – бірнеше ғимаратты қоса алғандағы объектілер (дүкендер және қоймалар).

Параграф 3. Мейрамханалар мен қоғамдық тамақтандыру орындары

11. Қоғамдық тамақтандыру объектілері тұтынушылар демалысын ұйымдастырумен өнімді өндіру, сату және тұтынуды ұйымдастыруды біріктіреді.

Статистикалық байқау мақсатында қоғамдық тамақтандыру объектілері келесі типтерге бөлінеді: мейрамхана; дәмхана; бар; асхана. Қоғамдық тамақтандыру объектілерін жіктеудің негізгі факторлары осы Әдістемеге 2-қосымшада келтірілген.

Параграф 4. Тұрмыстық қызмет көрсету, сервис пункттері

12. Тұрмыстық қызмет көрсету пункттері халыққа тұрмыстық қызметтер көрсетуге арналған және қажетті жабдықпен қамтамасыз етілген арнайы жабдықталған тұрақты үй-жайларды (олардың бөлігін) білдіреді.

Коммерциялық жылжымайтын мүліктің осы типі статистикалық байқау үшін объектілердің төрт негізгі түріне бөлінеді:

- 1) химиялық тазалау және кір жуу;
- 2) фотосалондар;
- 3) шаштараздар мен сұлулық салондары;
- 4) фитнес клубтар мен жаттығу залдары.

Химиялық тазалау және кір жуу орындары арнайы жабдықпен жарақталған және тапсырыстар негізінде химиялық тазалау және кір жуумен шұғылданатын тұрмыстық қызмет көрсету объектісі болып табылады.

Фотосалондар кез келген өлшемдегі фотосуреттерді түсіру немесе басып шығару бойынша қызмет көрсетумен шұғылданатын тұрмыстық қызмет көрсету объектісін білдіреді.

Шаштараз және сұлулық салондары шаш қырқу (ретке келтіру) жуу және түске бояуы, жасанды шаш және шиньондарды ретке келтіру, педикюр мен маникюр жасау үшін тиісті жабдықпен жарақталған, сондай-ақ косметологиялық қызмет көрсететін объектілерді білдіреді.

Фитнес клубтары және жаттығу залдары заманауи күш беретін және кардио-құралдармен жабдықталған сауықтыру мекемелерінің объектілерін білдіреді.

Ескерту. 12-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 26.05.2022 № 8 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

13. Тұрмыстық қызмет көрсету пунктiлерiн жалға беру құнында есепке алынатын негiзгi параметрлер ретiнде осы Әдiстеменiң 9-тармағында сипатталған параметрлер қолданылады.

Параграф 5. Қойма үй-жайлары

14. Қойма үй-жайлары сақтаудың талап етiлетiн шарттарының сақталуын қамтамасыз ететiн және сақтау үшiн құрал-жабдықпен және жүктi түсiру-тиеу үшiн ыңғайлы конструкциялар мен құрылыммен жабдықталған шикiзатты, өнiмдердi, тауарларды сақтауға арналған тұрғын емес үй-жайларды бiлдiредi.

Қоймаларды жалға беру бағасына келесi параметрлер әсер етедi:

- 1) қойманың географиялық орналасуы;
- 2) кiреберiс жолдарының бар болуы мен жағдайы, автомагистральдардан алыстығы;
- 3) темiржол тармағының бар болуы;
- 4) үй-жайлардың алаңы, қабаттылығы, төбесiнiң биiктiгi;
- 5) күзет техникалық құралдарының бар болуы.

Ескерту. 14-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттiгi Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнiнен кейiн күнтiзбелiк он күн өткен соң қолданысқа енгiзiледi) бұйрығымен.

Параграф 6. Өндiрiстiк үй-жайлар

15. Өндiрiстiк үй-жайлар технологиялық, энергетикалық және басқа да жабдықтарды орналастыруға және технологиялық үдерiстi жүзеге асыруға, дайын өнiмдердi шығаруға арналған өндiрiстiк ғимараттардағы үй-жайды бiлдiредi.

Статистикалық байқау үшiн өндiрiстiк үй-жайлар төрт объект түрiне бөлiнедi:

- 1) өнеркәсiптiк база;
- 2) өндiрiстiк цех;
- 3) автомобильдерге техникалық қызмет көрсету және жөндеу жөнiндегi станциялар;
- 4) көлiк жуу.

Өнеркәсiптiк база олардың айналасында құрылған инфрақұрылымымен өндiрiстiк, қосалқы учаскелер және қызмет көрсету бөлiмдерi қатарынан тұратын үй-жайлар жиынтығын бiлдiредi.

Өндiрiстiк цехтар өндiрiстi орналастыру үшiн қажеттi инфрақұрылымы бар ұйымдық-оқшау үй-жайларды бiлдiредi.

Автомобильдерге техникалық қызмет көрсету және жөндеу бойынша станция көлiк құралдарына техникалық қызмет көрсету және жөндеу үшiн жабдықталған объектiлердi бiлдiредi.

Көлік жуу автокөлік құралдарын жуу үшін арнайы жарақталған объектілерді білдіреді.

16. Жалға беру құнына әсер ететін өндірістік үй-жайлардың негізгі сипаттамасы жалпы алаңы, рұқсат етілген қуаттың болуы, техникалық жағдайы, кіреберіс жолдары, сыртқа тарту желдеткішінің болуы болып табылады.

Параграф 7. Паркингтер

17. Статистикалық байқау үшін паркингтердің әртүрлі түрлері іріктелінеді: жерүсті ашық немесе төбесі жабық, жер асты, көпдеңгейлі.

Алаңдық үлгідегі паркингтер автокөлік жолымен іргелес жатқан жер учаскелерінде орналасқан ашық (сыртқы қоршаусыз (дуалсыз) немесе төбесі жабық болып жіктеледі.

Жерүсті ашық және жабық паркингтердің түрлері:

- 1) күндізгі және тәулік бойы күзетілетін;
- 2) алаңдық үлгідегі.

Жерасты паркингі тікелей ғимарат астында, сондай-ақ тұрғын-үй кешендерінің ауласындағы жерасты паркингтерінде машиналарды орналастыруды көздейді.

Көпдеңгейлі паркинг автомобиль қоятын орынға арналған және конструкциясында өзара көліктік қатынаспен (лифттер немесе пандустар) байланысқан екі немесе одан көп деңгейі бар гараж құрылысының объектісі болып саналады.

3-тарау. Байқау үшін базалық объектілер мен өкіл-объектілерді іріктеу

18. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының деңгейі мен өзгерісін байқау базалық объектілердің іріктелінген желісі бойынша жүзеге асырылады.

Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының есептелетін индекстерінің дәлдігі мен сенімділігі байқаудың оңтайлы тандап алынған әдісін қолдану арқылы қамтамасыз етіледі.

19. Базалық объектілерді іріктеу үшін бас жиынтықты "Экономикалық қызмет түрлерінің жалпы жіктеуішіне" кодына сәйкес қызметінің негізгі және қосымша түрлері "68.20 – Жеке меншік немесе жалданатын жылжымайтын мүлікті жалға беру және басқару" болып табылатын заңды тұлғалар мен (немесе) олардың құрылымдық бөлімшелері, дара кәсіпкерлер құрайды.

Ескерту. 19-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

20. Базалық тізбеге қосылатын объектілер іріктемесінің тұтастығын қамтамасыз ету үшін келесілер есепке алынады:

1) іріктелініп алынған базалық объектілер өңірдің нарығында ұсынылған коммерциялық жылжымайтын мүлік түрлерін мүмкіндігінше ең жоғары деңгейде қамтылуын қамтамасыз етеді;

2) облыс орталығының түрлі әкімшілік аудандарында орналасқан коммерциялық жылжымайтын мүліктің түрлері сұрыпталынады.

21. Байқау үшін іріктелініп алынған базалық объектілердің тізбесі есепті жыл бойы қолданылады.

Жыл бойы базалық кәсіпорындарда болып жатқан құрылымдық өзгерістер (ықшамдап қайта құрылуы немесе бірігуі, меншік түрінің өзгеруі, қызметінің тоқтатылуы) ұдайы қадағаланады.

Жыл соңында есеп беруші әрбір объект есепті жыл бойы баға туралы деректерді, сондай-ақ көрсетілген қызмет көлемі туралы деректерді берудің жүйелілігіне талдау негізінде базалық объектілер тізбесін өзектендіру және тізбесін кеңейту жүзеге асырылады.

22. Базалық объектіде жалға берілетін коммерциялық жылжымайтын мүліктің нақты өкіл объектілері анықталады.

Коммерциялық жылжымайтын мүліктің нақты өкіл объектілерін іріктеу, іріктеп алынған объект түрлерін жалға беру бағаларының индексын есептеу және объектілер топтары мен жалпы коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексын есептеу мақсатында жүзеге асырылады.

Базалық объектілердің қызметкерлері болып күнтізбелік жыл бойы жалға берілетін коммерциялық мүлік объектілерінің нақты түрлері айқындалады. Коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерінің әрбір түрі бойынша қаланың (облыстың) түрлі аудандарында орналасқан және әртүрлі мәміле талаптарымен 10-20 нақты өкіл объект іріктеліп алынады.

Ескерту. 22-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

23. Қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді шарттар негізінде мәмілелерді білдіретін нақты өкіл объект іріктеліп алынады. 1 жылдан аз мерзімге жасалған мәміле қысқа мерзімді, 1 жылдан көп мерзімге – ұзақ мерзімді деп есептеледі. Ең алдымен коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы ахуалын анық бағалау үшін мүмкіндігінше қысқа мерзімді мәміле шартымен нақты өкіл объектілер қосылады.

Зерттеуге қосылған нақты өкіл объектіге объектінің тиісті түрі үшін осы Әдістеменің 2-тарауында сипатталған жалға беру бағасының шамасына әсер ететін факторларды көрсете отырып, толық сипаттама беріледі.

Ескерту. 23-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (

алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

24. Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелер құрылымындағы өзгерістерді есепке ала отырып, коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері түрлерінің және нақты өкіл объектілердің іріктемесінің шегі ауық-ауық нақтыланады және толықтырылады.

4-тарау. Бағаны тіркеу

25. Бағаларды тіркеу "Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасы туралы есеп" (1-Ц (жалға беру)) жалпымемлекеттік статистикалық байқаудың статистикалық нысанын базалық объектілердің толтыруы арқылы тоқсан сайынғы негізде жүзеге асырылады.

Ескерту. 25-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

26. Қосымша құн салығын қоса алғанда есепті тоқсанға орташа алғандағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің жалға берілетін алаңының бір шаршы метрін жалдаудың қолданыстағы бағасы тіркеуге жатады.

Ескерту. 26-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 26.05.2022 № 8 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

27. Іріктелініп алынған өкіл объектіні жалға беру бағасын тіркеуде екі тіркеу кезеңі (есепті және өткен) аралығындағы бағаның салыстырмалылық принципі сақталады. Салыстырудың екі кезеңінде де жалға берудің және ақы төлеудің бірыңғай шарттарымен сапалық сипаттамасы бірдей, жалға беру бағасын анықтайтын факторлары бірдей өкіл объектінің бағасы тіркеледі.

28. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасын тіркеуді жүргізуде баға ақпаратының уақытша болмауымен байланысты жағдайлар болуы мүмкін. Баға индекстерінің серпінділік қатарының үздіксіздігін сақтау үшін "шартты" бағаларды есептеудің келесі әдістері қолданылады:

1) коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерінің ұқсас түрлеріне бағаның салыстырмалы өзгеруін қолдану;

2) коммерциялық жылжымайтын мүліктің уақытша жоғалып кеткен нақты түрі енетін топ бойынша бағаның орташа өзгеруін қолдану.

29. Баға байқауы үшін айқындалған коммерциялық жылжымайтын мүлік түрлерінің тізбесі есепті жыл бойына өзгеріссіз қалады. Таңдап алынған нақты өкіл объект бойынша базалық объект ақпаратты тапсыруы мүмкін болмаған жағдайда баға

индекстерінің серпінділік қатарының үздіксіздігін сақтау үшін оларды ауыстыру және жаңа нақты түрлерін енгізу жүзеге асырылады.

Базалық объектілерде объект түрін жалға беру толық тоқтатылғанда, базалық объект қызметін тоқтатқанда немесе қызметін өзгерткенде өңірде коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бойынша қызмет көрсететін алайда байқауға алынбаған басқа объектілер бар болуы талданады. Ондай объектілер бар болғанда объекті және коммерциялық жылжымайтын мүліктің бақыланатын нақты түрлері ауыстырылады.

5-тарау. Салмақтау сызбасын қалыптастыру

30. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру деректердің екі ағынын қолдануды көздейді:

1) жалға берілетін нақты өкіл объектілерге баға өзгеруі туралы;

2) коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бойынша көрсетілген қызметтердің көлемі туралы.

Деректердің екінші ағыны зерделенетін нарықтың байқаудың ең кіші элементіне дейін бөлшектенген құрылымын көрсетілуін қамтамсыз етеді және баға индексі үшін салмақтау сызбасын қалыптастыруда ақпараттық негіз болып табылады.

Ескерту. 30-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

31. Салмақтау сызбасы әр өңір және жалпы республика бойынша орталықтандырыла қалыптастырылады. Оны құрастыру байқауға енгізілген коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерінің түрлері бойынша құндық шаманы бөлуге негізделген.

Экономикалық мағынасында салмақтау сызбасы теңгерімдік кестені білдіреді, онда коммерциялық жылжымайтын мүліктің түрі бойынша қолданылатын құны коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру нарығының өңірлік мамандануын және коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бойынша көрсетілген қызметтің жалпыреспубликалық көлемінде оның мәнін көрсетеді.

Қалыптастырылған салмақтау сызбасын қолдана отырып, өңір және республика бойынша жеке және агрегатталған баға индекстері есептеледі.

Ескерту. 31-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

32. Салмақтау сызбасын құру есепті жылдың алдындағы жыл бойынша коммерциялық жылжымайтын мүлік түрлерінің тізбесі бойынша баға байқауына

таңдалып алынған айқындамалар бойынша көрсетілген қызметтерге алғашқы құнды анықтаудан басталады.

Әр өңір бойынша қалыптастырылған құнды Ұлттық статистика бюросы талдау және құнды нақтылау, оларды түзету (алып тастауға, өзгертуге) және коммерциялық жылжымайтын мүліктің өкіл объектілерінің және объект түрлерінің аймақтық жинағына сәйкес толықтыру үшін аумақтық бөлімшелеріне жібереді.

Ескерту. 32-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 23.07.2021 № 10 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

33. Салмақтау сызбасы есепті жыл бойына қолданылады. Жыл сайын коммерциялық жылжымайтын мүлік түрлерінің өңірлік тізбесінің өзгеруіне сәйкес салмақтаудың құрамдас бөлектерін түзету жүзеге асырылады. Ол коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бойынша көрсетілген қызметтерінің көлеміндегі өзгерістердің арасалмағын есепке ала отырып жүзеге асырылады.

6-тарау. Баға индекстерін есептеу

Ескерту. 6-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

34. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру мынадай кезеңдерден тұрады:

1) алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2) өткен тоқсанға есепті кезеңдегі коммерциялық жылжымайтын мүлік түрлеріне жеке баға индекстерін айқындау;

3) агрегаттаудың әр сатысы бойынша өткен тоқсанға есепті кезеңдегі агрегатталған баға индекстерін айқындау;

4) салыстырудың қалған барлық кезеңдеріне (өткен жылғы 4 тоқсанға, өткен жылғы тиісті тоқсанға) есепті кезеңдегі жеке және агрегатталған баға индекстерін айқындау.

Ескерту. 34-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 26.05.2022 № 8 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен; өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

35. Алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

36. Агрегаттаудың ең төменгі сатысында есептелетін жеке баға индексі ағымдағы және базисті кезеңде коммерциялық жылжымайтын мүліктің нақты түріне бағаны салыстырудың қарапайым қатыстық шамасы болып табылады. Жеке баға индексі байқалатын коммерциялық жылжымайтын мүлік түрлерінің барлық тізбесі бойынша әр базалық объект, өңір, республика бойынша жеке айқындалады:

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

мұндағы

i_j – коммерциялық жылжымайтын мүліктің нақты түрінің жеке баға индексі;

P_t – есепті тоқсандағы баға;

$P_{(t-1)}$ – өткен тоқсандағы баға.

Ескерту. 36-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

37. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құрудың барлық келесі кезеңдерінде (топтар, типтер бойынша және жалпы) агрегатталған индекстер қолданылады.

Агрегатталған индекстің алымы мен бөлімі екі шаманың көбейтіндісінен тұрады, біріншісі – индекстелінетін (ауыспалы), екіншісі – өзгеріссіз және алымы да бөлшегі де салмақтау коэффициенті ретінде қолданылады.

Коммерциялық жылжымайтын мүліктің типтері бойынша агрегатталған баға индексі коммерциялық жылжымайтын мүліктің түрлері бойынша баға индексінен орташа салмақталған шамасы ретінде анықталады. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексі жалпы зерделенетін жиынтықты құрайтын олардың барлық түрінің баға өзгерісінің жалпыланған нәтижесін көрсетеді.

Есептеу үшін салмақтаудың тұрақты сызбасы арқылы салмақталған жүйелі баға байқауының негізінде баға индексін есептеуді қамтамасыз ететін Ласпейрес формуласының түрлендірілген нұсқасы қолданылады:

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

егер ,

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

мұндағы

I_L – t кезеңіндегі өткен $t-1$ кезеңімен салыстырғандағы коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексі;

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

– коммерциялық жылжымайтын мүлік объектісінің түрі бойынша t кезеңіндегі $t-1$ кезеңіне жеке баға индексі;

P_0Q_0 – агрегаттау үшін стандартты ретінде қолданылатын базистік кезең бағасындағы коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бойынша көрсетілген қызметтердің құны;

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

– есепті кезеңде коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бойынша көрсетілген қызметтердің құны;

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

– коммерциялық жылжымайтын мүлік объектісінің түрі бойынша өткен кезеңге жеке баға индекстерінің көбейтіндісі.

Ескерту. 37-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

38. Өткен жылғы тиісті тоқсанға есепті жылғы тоқсандық баға индексін есептеу есепті жылғы индекстік қатардағы тоқсандық баға индексін өткен жылғы осы қатардағы тоқсандық баға индексіне бөлу арқылы жүзеге асырылады:

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

мұндағы

I_{jt} – коммерциялық жылжымайтын мүліктің j түрінің есепті g жылғы t айының өткен $g-1$ жылғы сәйкес тоқсандық баға индексі;

I_{tg} – индексті қатардағы есепті g жылғы t тоқсандық баға индексі;

I_{tg-1} – индексті қатардағы алдыңғы $g-1$ жылғы t тоқсандық баға индексі.

Ескерту. 38-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

39. Алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 26.05.2022 № 8 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

40. Алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының м.а. 26.05.2022 № 8 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Коммерциялық жылжымайтын
мүлікті жалға беру бағасының
индексін құру жөніндегі
әдістемесіне
1-қосымша

Әкімшілік-кеңсеге арналған үй-жайлардың класын анықтау параметрлері

Ескерту. 1-қосымша алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Коммерциялық жылжымайтын
мүлікті жалға беру бағасының
индексін құру жөніндегі
әдістемесіне
2-қосымша

Қоғамдық тамақтандыру объектілерін жіктеудің негізгі факторлары

Критерийлер	Сипаттама			
	мейрамханалар	дәмханалар	барлар	асханалар
Қоғамдық тамақтандыру объектісінің типі	классикалық мейрамхана	классикалық дәмхана	классикалық барлар	жалпы типтегі асхана
	мамандандырылған мейрамхана (балық, с ы р а , вегетариандық, ұлттық тағам	мамандандырылған дәмхана	мамандандырылған барлар (сыра, дәмхана-бар,	диеталық асхана

	немесе өзге елдердің тағамын ұсыну)	интернет-дәмхана, кофехана)	гриль-бар, фито-бар)	
Орналасуы	жеке тұрған мейрамхана, қонақ үйдегі мейрамхана, вокзал ішіндегі мейрамхана, демалыс аймағындағы мейрамхана, вагон-мейрамхана	жеке тұрған дәмхана, қонақ үйдегі дәмхана, вокзал ішіндегі дәмхана, демалыс аймағындағы дәмхана, сауда үйлеріндегі дәмхана, ойын сауық орталықтарындағы дәмхана	жеке тұрған бар, қонақ үйдегі бар, вокзал ішіндегі бар, ойын сауық орталықтарындағы бар, демалыс аймағындағы бар	жалпыға қолжетімді, оқу, жұмыс, демалыс, тұру орны бойынша, емдеу, санаториялық-сауықтыру мекемелері жанында

Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру жөніндегі әдістемесіне
3-қосымша

Қойма үй-жайларының класын анықтау параметрлері

Ескерту. 3-қосымша алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 11.11.2024 № 35 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.