



**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ**

Distr.  
GENERAL

ECE/CES/GE.20/2008/3  
12 February 2008

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

**ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ**

**КОНФЕРЕНЦИЯ ЕВРОПЕЙСКИХ СТАТИСТИКОВ**

Совместное совещание ЕЭК ООН/Евростата/ОЭСР  
по национальным счетам

Девятое совещание  
Женева, 21-24 апреля 2008 года  
Пункт 1 с) предварительной повестки дня

**ИЗМЕРЕНИЕ НЕНАБЛЮДАЕМОЙ ЭКОНОМИКИ  
В НАЦИОНАЛЬНЫХ СЧЕТАХ**

**ОЦЕНКА УСЛУГ ЗАНИМАЕМЫХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ ЖИЛИЩ:  
МЕТОД ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКИХ РАСХОДОВ**

Записка Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР)<sup>1</sup>

*Резюме*

Оценка услуг занимаемых владельцами жилищ (вмененная рента) важна для обеспечения полноты национальных счетов, хотя она не всегда считается частью ненаблюдаемой экономики. В документе Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) представлен метод пользовательских расходов, используемый для оценки вмененной квартирной платы, на основе проектов, осуществленных в западнобалканских странах.

<sup>1</sup> Документ был подготовлен Дерекком Блейдом в рамках ОЭСР-Евростат проекта по измерению ненаблюдаемой экономики в западнобалканских странах.  
GE.08-21180 (R) 100408 140408

## I. ВВЕДЕНИЕ

1. Обычная процедура, рекомендуемая Системой национальных счетов (СНС) для занимаемого владельцами жилья, - предположить, что плата, которая уплачивалась бы за это жилье, равна по сумме плате, фактически выплачиваемой за аналогичное жилье. Однако стандартные процедуры не всегда применимы. Например, в случае, когда внаем сдается столь мало жилищ, что фактически уплачиваемая квартирная плата не может считаться типичной. Так, в некоторых странах большинство жилищ, предлагаемых для аренды, занимают иностранцы или работники государственных органов или крупных государственных предприятий, выплачивающие квартплату, которая не может считаться репрезентативной, в то время как в других странах жилье внаем может иметься только в столице или в других крупных городах.

2. При принятии решения о том, что не стоит руководствоваться стандартным методом, следует использовать следующие правила:

- a) внаем фактически сдается меньше 25% всех имеющихся в данной стране жилищ;
- b) свыше половины арендуемого жилья занимают иностранцы, выплачивающие высокую квартирную плату, или работники государственных органов, или другие работники, выплачивающие низкую квартирную плату; а также
- c) арендуемое жилье распределяется по всей территории страны неравномерно.

3. Если стандартная процедура не может использоваться, расходы на жилище оцениваются с использованием метода пользовательских расходов. Метод пользовательских расходов заключается в оценке каждого из расходов, которые владельцы жилья должны были бы принять во внимание при установлении рыночной квартирной платы, если бы они решили сдавать свое жилье другим жильцам, а не жить в нем самим. Такие расходы (с указанием шифров СНС 1993 года) таковы:

- a) промежуточное потребление (P2);
- b) прочие налоги на производство (D29);
- c) потребление основного капитала (K1);
- d) прибыль и приравненные к ней доходы (B2).

4. Сумма потребления основного капитала и прибыли и приравненных к ней доходов может быть охарактеризована как капитальные услуги, предоставленные жильем, а прибыль и приравненные к ней доходы иногда называются стоимостью капитала. Вместе с тем здесь используются термины, которые употребляются в контексте национальных счетов.

5. Таблица 1 составлена в виде рабочей таблицы, в которой перечислены различные элементы данных, необходимые для расчета вмененных расходов на услуги жилья, занимаемого владельцем, с использованием метода пользовательских расходов.

6. Таблица составлена для каждого вида занимаемых владельцами жилищ, которые могут быть отдельно показаны в жилищной статистике, имеющейся в каждой стране. Как минимум, было бы желательно различать следующее:

- a) односемейные жилища (дома или виллы);
- b) квартиры меньше определенной площади (например, меньше 30 кв. м);
- c) квартиры свыше определенной площади (например, 30 кв. м или более).

7. Главные трудности связаны с применением метода пользовательских расходов, указанных в таблице 1:

a) оценка фонда занимаемых владельцами жилищ, которая необходима для расчета как потребления основного капитала (ПР 09), так и прибыли и приравненных к ней доходов (ПР 14);

b) расчеты износа основных фондов (ПР 09) после оценки фонда занимаемых владельцами жилищ; а также

c) расчет нормы прибыли (ПР 13), на которую будет умножена нынешняя стоимость фонда занимаемых владельцами жилищ (ПР 12) для расчета прибыли и приравненных к ней доходов (ПР 14).

8. Теперь каждая из этих проблем будет рассмотрена поочередно.

## **II. ФОНД ЗАНИМАЕМЫХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ ЖИЛИЩ**

9. Стандартная процедура оценки размеров капитальных активов - метод непрерывной инвентаризации (МНИ). МНИ требует длительных временных рядов валовых вложений в

основной капитал (ВВОК) и цен капитальных активов, а также предположений относительно среднего срока службы активов, а также того, как списание активов распределяется вокруг этой средней. Однако в большинстве стран не имеется оценок капитальных фондов или средств их получения с использованием МНИ, поэтому необходимо рассмотреть возможность использования альтернативного метода.

10. Таблица 2 - рабочая таблица, которая может использоваться для оценки стоимости в текущих рыночных ценах фонда каждого вида занимаемых владельцами жилищ. Она предназначена для стран, которые располагают только информацией недавней переписи населения о числе занимаемых владельцами жилищ, классифицированных по нескольким широким категориям.

11. Первый шаг - составление классификации жилищ, в которой выделяются основные виды занимаемых владельцами жилищ в стране. После этого фонд занимаемых владельцами жилищ может быть оценен отдельно для каждого вида. Выше была предложена простая трехчленная классификация - односемейные жилища (дома или виллы) и квартиры двух видов.

### **III. ПОТРЕБЛЕНИЕ ОСНОВНОГО КАПИТАЛА**

12. Страны, производящие оценку жилищного фонда с использованием МНИ, уже имеют оценки потребления основного капитала. Для стран, которые таких оценок не производят, должен быть использован тот или иной другой метод, и один из альтернативных методов описан здесь.

13. При использовании МНИ самый обычный способ расчета потребления основного капитала - принятие линейного списания, т.е. равного снижения стоимости актива за каждый год его полезной службы, и принятие того, что списание активов распределяется в пределах среднего срока службы в соответствии с кривой нормального распределения функции выбытия<sup>2</sup>. Этот метод расчета потребления основного капитала может быть охарактеризован как "линейная амортизация с кривой нормального распределения функции выбытия".

---

<sup>2</sup> Функция выбытия определяет, какой процент активов, созданных в данном году, выбывает в каждый год до среднего срока службы, в тот год, когда они достигают своего среднего срока службы, и в каждый год после окончания среднего срока службы. Для этой цели используется несколько разных функций, в том числе функции Уэйбула, Уинфри и логарифмически нормальное распределение. Подробнее см. *Measuring Capital: Measurement of Capital Stocks, Consumption of Fixed Capital and Capital Services*, OECD, Paris, 2001.

14. Этот метод можно заменить приближенной более простой процедурой, когда годовое потребление основного капитала рассчитывается как постоянная доля стоимости жилого фонда в текущих рыночных ценах. Такой метод расчета потребления основного капитала охарактеризован как "геометрическое списание без функции выбытия".

15. Хотя это лишь приближенное выражение линейного списания с кривой нормального распределения функции выбытия, геометрическое списание без функции выбытия дает то важное преимущество, что оно не требует от стран длинных временных рядов валовых вложений в основной капитал, чтобы рассчитывать функцию выбытия.

16. Для стран, использующих метод, представленный в таблице 2, для оценки фонда жилищ, занимаемых владельцами, геометрическое списание без функции выбытия остается единственным реалистичным методом. Износ основных фондов (ИОФ) рассчитывается путем умножения чистой стоимости капитала на середину года на коэффициент амортизации.

17. Коэффициент амортизации, используемый для геометрического списания, как правило, записывается как  $D/L$ , где  $D$  - "снижающийся остаточный коэффициент", а  $L$  - средний срок службы актива. Обычно полагают, что  $D$  составляет от 1 до 3, и применительно к жилью в Европе и Северной Америке было установлено, что коэффициент 1,6 дает величины износа основных фондов, сходные с теми, которые рассчитываются с использованием линейного списания с нормальным распределением функций выбытия. В отсутствие информации об обратном, здесь рекомендуется принять  $D$  равным 1,6. Таким образом, например, если чистая стоимость фондов занимаемых владельцами жилищ определенного вида на середину года составляет 4 000, а средний срок службы такого типа жилищ составляет 70 лет, то ИОФ рассчитывается как  $4\ 000 \times (1,6/70) = 91$ .

18. Таблица 3 - рабочая таблица для расчета ИОФ. Как пояснялось выше, в связи с фондом занимаемых владельцами жилищ такие расчеты производятся отдельно по каждому виду жилищ, по которым имеется отдельная информация. Следует отметить, что при расчете износа основных фондов в основной капитал не должна включаться стоимость земли под жилищами. Более подробная информация на этот счет представлена ниже.

#### IV. НОРМЫ ДОХОДНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ И ПРИРАВНИВАЕМЫХ К НЕЙ ДОХОДОВ

19. Экономисты исходят из того, что люди приобретают капитальное имущество из-за того, что чистая прибыль, которую они ожидают получить от него, как минимум не ниже процента, который они могли бы получить, вложив деньги в финансовые активы. Такая логика действует вне зависимости от того, что это за капитальное имущество - здание, машина, грузовик или, как в данном случае, жилище.

20. На практике имеется множество процентных ставок, которые вполне могли бы использоваться в качестве нормы доходности для оценки чистой прибыли и приравняемых к ней доходов. В странах, в которых имеется устоявшаяся массовая система жилищного кредита, лучше всего использовать ставки по таким кредитам. Там, где такой системы нет, может использоваться ставка по долгосрочным (восемь или более лет) корпоративным или государственным облигациям. Следует отметить, что во всех случаях в качестве ставок необходимо использовать ставки по вновь выпущенному долгу, а не средние ставки, уплаченные по непогашенному долгу, которые отражают ставки предыдущих лет.

21. В странах, где финансовые рынки развиты меньше, нельзя воспользоваться ни одной из этих альтернатив. В этом случае рекомендуется использовать стандартную годовую норму доходности в 2,5%. Это означает, что чистая прибыль и приравняемые к ней доходы будут рассчитываться как 0,25, умноженные на рыночную стоимость фонда занимаемого владельцами жилья.

Таблица 1

#### Рабочая таблица оценки расходов на услуги, занимаемого владельцами жилья по методу пользовательских расходов

Номер позиции	Описание позиции	Стоимость
<b>Промежуточное потребление</b>		
ПР 01	Расходы на эксплуатацию и ремонт занимаемого владельцами жилья	
ПР 02	Валовые страховые премии, выплаченные на занимаемое владельцами жилье	
ПР 03	Суммы страхового возмещения, выплаченного владельцам (минус)	
ПР 04	Чистые страховые взносы, выплаченные владельцами	

Номер позиции	Описание позиции	Стоимость
	(ПР 02) – (ПР 03)	
ПР 05	Итого, промежуточное потребление (ПР 01) + (ПР 04)	
<b>Другие налоги на производство</b>		
ПР 06	Налоги, выплаченные владельцами с жилищных услуг	
ПР 07	Налоги, уплаченные владельцами со стоимости занимаемых владельцами жилищ и связанной с ними земли	
ПР 08	Итого налоги, уплаченные владельцами (ПР 06) + (ПР 07)	
<b>Износ основных фондов</b>		
ПР 09	Износ основных фондов в виде занимаемых владельцами жилищ по текущим ценам (исключая землю)	
<b>Чистый доход и приравняемые к нему суммы</b>		
ПР 10	Текущая рыночная стоимость фондов занимаемого владельцами жилья на начало года (включая землю)	
ПР 11	Текущая рыночная стоимость фондов занимаемого владельцами жилья на конец года (включая землю)	
ПР 12	Текущая рыночная стоимость фондов занимаемого владельцами жилья на середину года (включая землю) ((ПР 10) + (ПР 11))/2 или (К6 + К8 (см. таблицу 2))	
ПР 13	Норма доходности (включая землю) в процентах годовых	
ПР 14	Чистый доход и приравняемые к нему суммы (ПР13) * (ПР12)/ 100	
<b>Расходы на услуги занимаемого владельцами жилья</b>		
ПР 15	Расходы на услуги занимаемого владельцами жилья (ПР05) + (ПР 08) + (ПР09) + (ПР14)	

**Примечания к таблице 1**

**ПР 01:** Информация о расходах на техническое обслуживание и ремонт обычно берется из бюджетных обследований домохозяйств, хотя в некоторых странах они рассчитываются из таблицы предложения/использования. В некоторых странах расходы на техническое обслуживание и ремонт жилых зданий неправильно показываются как отдельный элемент конечных потребительских расходов домохозяйств. Когда используется метод пользовательских расходов, они должны быть включены в квартирную плату, а не показаны отдельной строкой расходов. Следует также отметить, что, когда страны используют стандартную процедуру, квартплата уже включает эти расходы, и вынесение отдельной строкой потребительских расходов домохозяйств будет означать повторный счет.

**ПР 02:** Валовые страховые взносы, уплачиваемые с жилищ, должны включать только страхование самих жилых помещений, а не имеющих в них предметов; страховые взносы в отношении последних - отдельная строка конечных потребительских расходов домохозяйств. Когда данные имеются только по сумме страхования обоих видов, необходимое распределение между ними можно оценить как пропорциональное относительной стоимости фондов жилых помещений и имеющих в них предметов.

**ПР 03:** Страховые претензии включают только сумму претензий в отношении ущерба самим жилым помещениям. Как и применительно к позиции ПР 02, когда данные имеются только по сумме претензий, оплаченных в отношении собственно жилых помещений, и претензий, оплаченных в отношении имеющих в них предметов, необходимое распределение между тем и другим может быть рассчитано на основе пропорции между относительной стоимостью фонда занимаемых владельцами жилых помещений, с одной стороны, и стоимостью имеющих в них предметов - с другой.

В некоторых странах страхование жилья не вошло в практику, поэтому как ПР 02, так и ПР 03 будут равны нулю. Даже в странах, в которых жилье страхуется, чистые страховые взносы, как правило, составляют меньше 1% промежуточного потребления.

**ПР 06:** В некоторых странах с жилищных услуг, получаемых жильцами от занимаемого ими жилья, взимаются налоги. Налоги на жилищные услуги - это сумма любых таких налогов. Любые субсидии, получаемые владельцами собственного жилья для оказания им помощи в покрытии текущих жилищных расходов, такие, как государственные субсидии выплат по ипотеке, должны здесь вычитаться как отрицательные налоги.



**ПР 07:** Налоги на жилье и землю - это налоги, выплачиваемые со стоимости собственно жилых помещений и земли, на которой они расположены. Эти налоги часто называют "налоги с имущества".

**ПР 09:** Износ основных фондов применительно к фонду занимаемых владельцами жилых помещений измеряется в текущих ценах, и иногда его называют амортизацией по текущей восстановительной стоимости. Оценки износа основных фондов должны быть получены из оценок фондов занимаемых владельцами жилых помещений, оцениваемых по текущим ценам. Предпочтительно получать такую оценку фондов по методу непрерывной инвентаризации (МНИ), который подробно описан в справочнике ОЭСР *Measuring Capital: Measurement of Capital Stocks, Consumption of Fixed capital and Capital Services* (Париж, 2001 год). Однако многие страны не располагают достаточными данными для применения МНИ, и таблица 2 ниже представляет собой рабочую таблицу, представляющую метод вычисления приблизительной оценки фондов занимаемых владельцами жилых помещений, который может использоваться этими странами.

**ПР 210, ПР 11:** Стоимость фонда занимаемого владельцами жилья представляет собой чистую (или "дисконтированную") стоимость фонда этого жилья в текущих рыночных ценах. Таблица 1 основана на том предположении, что оценки фонда занимаемых владельцами жилищ относятся к концу каждого года, и такие последовательные оценки на конец года должны быть пересчитаны для получения средних оценок на середину года.

Процедура, показанная в таблице 2, позволяет получить оценку фондов на середину года, и таким образом такая процедура выведения средней оказывается излишней.

Следует отметить, что, используемый здесь размер жилого фонда должен включать в себя оцененную стоимость земли под зданиями. Таблица 2 ниже представляет собой рабочую таблицу для расчета как стоимости собственно зданий, так и земли под ними.

**ПР 13:** Выбор нормы доходности, используемой для расчета прибыли и приравняваемых к ней доходов, рассмотрен ниже.

**ПР 14:** Прибыль и приравняемые к ней доходы владельцев жилья, занимаемого ими самими, рассчитывается путем умножения нормы доходности на размер фонда жилья на середину года в текущих ценах.

Таблица 2

**Рабочая таблица оценки жилого фонда в текущих рыночных ценах применительно к странам, которые не могут использовать метод непрерывной инвентаризации**

Номер Позиции	Описание позиции	Стоимость
К 1	Число занимаемых владельцами жилых единиц в момент проведения последней переписи	
К 2	Темпы прироста фонда занимаемых владельцами жилищ в период с последней переписи по середину текущего года	
К 3	Оцененное число занимаемых владельцам жилищ на середину текущего года ((К 1) * (К 2))	
К 4	Средняя цена нового жилья за исключением земли в текущем году	
К 5	Средняя чистая стоимость (например, за вычетом накопленного износа) жилых помещений, включая землю, в текущем году ((К 1) * (1-А/Л)). См. пояснения ниже	
К 6	Стоимость в текущих рыночных ценах фондов занимаемых владельцами жилищ, исключая землю ((К 3) * (К 5))	
К 7	Отношение стоимости земли к средней чистой стоимости жилья (за исключением земли) в текущем году	
К 8	Стоимость земли под жилыми зданиями в текущих рыночных ценах ((К 6) * (К 7))	

**Примечания к таблице 2**

**К 1:** В ходе переписи населения так или иначе собирается определенная информация о жилых помещениях - как минимум число занимаемых владельцами жилищ с некоторыми указаниями относительно их физических характеристик. Чем позже проводится перепись, тем лучше оценка фондов жилья в текущем году. Во многих странах также проводятся того или иного рода обследования "уровня жизни", в ходе которых обычно собираются подробные статистические данные о типе жилых зданий и имеющихся в них удобствах.

**К 2:** Темпы роста числа занимаемых владельцами жилищ в период после последней переписи могли бы быть получены из ряда источников. В числе – статистика валовых вложений в основной капитал (ВВОК), выданные разрешения на строительство, а также административные данные о завершении строительства и сносе зданий. В отсутствие любой информации такого рода разумно предположить, что размер фонда занимаемого владельцами жилья растет теми же темпами, что и население.

**К 4:** Информация о ценах могла бы быть получена из разных источников, включая риэлтерские агентства застройщиков, а также объявления в журналах, специализирующихся на продаже жилья. Если используются эти источники, потребуется скорректировать цены в сторону понижения, вычтя стоимость земли под постройками, поскольку цены должны относиться только к собственно зданиям. Альтернативный вариант – получение информации о стоимости новых зданий у строительных компаний и/или ведомств по жилищному строительству, которые в некоторых странах строят здания для государственных служащих. Если использовать метод расходов, то цифру расходов потребуется скорректировать до рыночных цен, приплюсовав оцениваемую норму прибыли. Преимущество здесь, однако, заключается в том, что оценки расходов будут касаться только постройки как таковой, исключая стоимость земли под постройкой.

**К 5:** Поскольку К 4 касается только цены нового жилья, эта цена должна быть скорректирована в сторону понижения, чтобы она давала приближенное выражение цены построек среднего срока службы. Для этого необходимо принять предположение о том, как цена построек снижается с течением времени. Самое простое предположение, которое рекомендуется здесь, – предположить, что цены построек снижаются на одну и ту же сумму каждый год, достигая нуля в последний год срока службы. Если принять это предположение, цена построек среднего возраста ( $P_{average}$ ) будет равна новой цене ( $P_{new}$ ), умноженной на коэффициент остатка лет, которые жилье среднего возраста ( $A$ ) будет служить до окончания ожидаемого срока ( $L$ ), т.е.

$$P_{average} = P_{new} \left( \frac{L - A}{L} \right) \text{ or } \left( 1 - \left( \frac{A}{L} \right) \right) \quad [1]$$

Интуитивно было бы естественно ожидать, что, если размер фонда жилья постоянен, поскольку число новых жилищ, которые строятся каждый год, равно числу сносимых старых жилых зданий за каждый год, то средний возраст будет равен половине среднего срока службы, т.е. ( $P_{average}$ ), будет равна половине ( $P_{new}$ ). Однако в обычном случае размер жилого фонда непостоянен. Когда размер фонда растет или снижается, средний возраст

жилого фонда ( $A$ ) можно записать как:

$$A = \frac{\sum_i^L i(1+r)^{L-i}}{\sum_i^L (1+r)^{L-i}} \quad [2]$$

где:

$L$  - средний срок службы жилья,

$r$  - ежегодные темпы прироста размера жилого фонда и

$I$  - возраст жилых зданий, построенных в данном году, и принимает значения  $1, 2, 3, \dots, L$

Следует отметить, что в случае стабильности жилого фонда (т.е. когда  $r = 0$ ), числитель представляет собой сумму первых цифр  $L$ , т.е.  $\frac{L(L+1)}{2}$ , а знаменатель - это  $L$ , и таким образом [2] упрощается до  $(L+1)/2$ . Эта медиана ряда от  $1$  до  $L$ , что подтверждает упомянутый выше интуитивный результат.

В случае роста размера фонда средний возраст будет меньше медианы, поскольку число жилищ меньшего срока службы будет превышать число жилищ большего срока службы (и наоборот, если размеры фонда уменьшаются). Если доля новых жилищ растет, будет расти и средняя цена, и наоборот, если растет доля старых жилищ.

Если считается, что размер жилого фонда растет, величина  $A$  должна рассчитываться при  $r$ , взятом в размере коэффициента, используемого для расчета К 2, а  $L$  устанавливается в размере оцениваемого среднего срока службы жилья. Размер жилого фонда (К 6) затем рассчитывается следующим образом: (число жилищ, составляющих жилой фонд (К 3)), умноженное на (цену вновь построенного жилья (К 4)), умноженное на  $(1-A/L)$ .

В таблице 2А даны величины корректирующего коэффициента,  $1-(A/L)$ , для значений  $L$ , которые, как правило, берутся для жилых помещений, и темпы ежегодного прироста жилого фонда от  $-1\%$  до  $+3\%$ .

<b>Таблица 2А: Значения (1-(A/L))</b>					
Средний срок службы жилищ	Ежегодные темпы прироста жилого фонда				
	-1%	ноль	1%	2%	3%
60 лет	0,442	0,492	0,541	0,588	0,632
70 лет	0,435	0,493	0,550	0,605	0,654
80 лет	0,427	0,494	0,559	0,621	0,675

**К 7:** Для расчета износа основных фондов оцененная стоимость жилого фонда должна исключать стоимость земли, на которой расположены постройки, поскольку для земли не производится расчета износа основных фондов. Однако для расчета прибыли и приравняваемых к ней доходов необходимо включать стоимость земли вместе с жилищами, поскольку совокупные вложения владельца охватывают и то и другое. Поэтому необходимы обе оценки жилого фонда - одна, включающая стоимость земли, и вторая, не включающая ее.

Оценки среднего отношения стоимости земли к средней стоимости жилья (исключая землю) могут быть получены из таких источников, как риэлторы (агентства по торговле недвижимостью) или официальные данные учета стоимости земли. В некоторых странах, видимо, можно использовать коэффициенты, рассчитанные для соседних стран, в которых примерно такая же плотность населения и структура жилья.

В Соединенных Штатах на стоимость земли приходится примерно треть стоимости собственно здания. Такая доля выше в Западной Европе, где имеется меньше земли для строительства жилых зданий, при этом в странах с меньшей плотностью населения такой показатель, видимо, составляет менее трети. В некоторых странах земля не может находиться в частном владении, и участки под застройку жильем выделяются семьям. В таких случаях стоимость земли считается нулевой, поскольку она не может быть объектом купли-продажи и таким образом не имеет коммерческой стоимости для владельца жилья.

Таблица 3

**Рабочая таблица для оценки износа основных фондов занимаемого владельцами жилья в текущих ценах**

Номер позиции	Описание позиции	Стоимость
ИОФ 1	Рыночная стоимость фонда занимаемого владельцами жилья, исключая землю на середину года	
ИОФ 2	Оцененный срок службы занимаемого владельцами жилья (в годах)	
ИОФ 3	Норма амортизации занимаемого владельцами жилья. 1,6/(ИОФ 2)	
ИОФ 4	Износ накопления основных фондов занимаемого владельцами жилья в текущих рыночных ценах. (ИОФ 1) * (ИОФ 3)	

**Примечание к таблице 3**

**ИОФ 1:** Текущая рыночная стоимость размера фонда занимаемого владельцами жилья взята из К6 в таблице 2 выше. Следует отметить, что К6 - это стоимость жилого фонда, за исключением стоимости земли под постройками.

**ИОФ 2:** Средний срок службы составляет число лет, которое жилье такого рода должно служить с года постройки до сноса здания. Оценка среднего срока службы важна из-за того, что она фактически определяет норму амортизации. Оценки срока службы зданий разнятся в широких пределах. В европейских странах обычно используется срок службы от 50 до 90 лет. В отсутствие любой надежной информации можно использовать средний срок службы в 70 лет.

В ходе переписи населения обычно ведется сбор информации о сроке службы жилых зданий, которая может использоваться для оценки ожидаемого срока службы.

**ИОФ 3:** Используется коэффициент "убывающего остатка" 1,6 и, таким образом, норма амортизации составляет 1,6/ (ИОФ 2). Как отмечалось выше, коэффициент 1,6, как оказалось, дает удовлетворительную структуру и ИОФ жилых зданий в Европе и Северной Америке. При коэффициенте убывающего остатка в 1,6 и среднем сроке службы в 70 лет норма амортизации составит  $1,6 / 70 = 0,023$  и, таким образом, ИОФ рассчитывается как 0,023, умноженное на текущую рыночную стоимость размера фонда жилья, занимаемого владельцами.

-----