

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау - кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Жұмағұл Жеңіс Серікұлы

Қала аумағында жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау Алматы қаласы
Әуезов ауданы

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

Ө.А. Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

«Маркшейдерлік іс және геодезия»

кафедрасының меңгерушісі

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНТУ им. К.И. Сәтбаев»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байқоңурова

PhD докторы

Э.О. Орынбасарова

» 06 2023ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Қала аумағында жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау
Алматы қаласы Әуезов ауданы»

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Білім алушының аты-жөні

Рецензент
Ата оқытушы
Жантүева АНА
06 2023ж.

Ғылыми жетекші: т.ғ.м.

АБ Абдуллаева А.Б.
« 06 » 2023ж.

Алматы 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

Ө.А Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университетінің директоры
Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университетінің ректоры
Орынбасарова
«12» 2023ж.

Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА

Білім алушы: Жұмагүл Жәніс Серікұлы

Тақырыбы: Қала аумағында жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау Алматы қаласы Әуезов ауданы

Академиялық істер жөніндегі проректор 2022 жылғы «23» 11 №408-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «14» 06 2023жыл Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Оқу барысында жинаған біліммен және-де практика кезіндегі тәжірибе

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Қазіргі таңдағы жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдайды талдау

б) Құнға әсер ететін факторларды анықтау

в) Тәсілдерді қолдана отырып есептеулер арқылы нысанның нарықтық құнын анықтау

Графикалық материалдардың тізімі: үй-жай эксплиясы, AutoCAD бағдарламасымен орындалған сызба:

1. Аманжолова, Б. А. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: учебное пособие, Москва 2013. – 231б 2. Н. В. Клебанович, Л. И. Смыкович. Жер кадастры: оқулық - Минск: 2021. -278б 3. Жер-кадастрлық құжаттамалардың құрылымын, құрамын және мазмұнын бекіту туралы, 10 желтоқсан 2014ж., № 9951 интернет ресурсы: <http://adilet.zan.kz>. 4. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзин Г.Ж. Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу: оқулық - Алматы, 2011ж.-188б 5. Алматы қаласының жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктерін сату, сәуір 2023 ж., интернет-ресурс: <https://krisha.kz/> 6. Семейные квартиры в зеленом районе Алматы: <https://kamenka-park.kz/>

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, зерттеп дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Негізгі бөлім	16.05.2023	<i>AB</i>
Арнайы бөлім	18.05.2023	<i>AB</i>

Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен, кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	Абдуллаева А.Б. т.ғ.м.	15.05.2023	<i>AB</i>
Арнайы бөлім	Абдуллаева А.Б. т.ғ.м.	18.05.2023	<i>AB</i>
Норма бақылаушы	Шәкіева Г. т.ғ.м.	12.06.2023	<i>GP</i>

Ғылыми жетекшісі *AB* Абдуллаева А.Б.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды *AB* Жұмағұл Ж.С.

Күні «18» 06 2023ж.

АНДАТПА

Жалпы дипломдық жұмыстың мақсаты қазіргі таңдағы жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдайды баяндап Алматы қаласы аумағындағы жылжымайтын мүлік нысанын негіз ете отырып жоба жасау.

Дипломдық жұмыстың бірінші тарауында жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалаудың теориялық және әдіснамелік негіздері мен жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын бағалау теориясына тоқталып, жылжымайтын мүлік объектілерінің құнына әсер ететін факторлар қарастырылды. Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығының екі бөлмелі пәтерлерінің қазіргі жағдайы сипатталды, сонымен қатар жылжымайтын мүлікті бағалаудың қысқаша әдістемесі сипатталды.

Екінші тарауда жылжымайтын мүлік объектісінің құнын, бағаланатын объектінің сипаттамасы жасалды. Жылжымайтын мүлік объектісіне – Алматы қаласындағы Таусамалыда орналасқан жаңа екі бөлмелі пәтерге кіріс, шығын және салыстырмалы тәсілдермен бағалау жүргізілді.

АННОТАЦИЯ

Общая цель дипломной работы-разработка проекта с изложением ситуации на современном рынке недвижимости с обоснованием объекта недвижимости на территории города Алматы.

В первой главе дипломной работы были рассмотрены теоретические и методологические основы оценки рыночной стоимости недвижимости и теория оценки стоимости объектов недвижимости, рассмотрены факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. Охарактеризовано современное состояние двухкомнатных квартир рынка недвижимости города Алматы, а также описана краткая методика оценки недвижимости.

Во второй главе составлена характеристика стоимости объекта недвижимости, оцениваемого объекта. Проведена оценка объекта недвижимости – новой двухкомнатной квартиры, расположенной в Таусамали г. Алматы, доходным, убыточным и сравнительным способами.

ANNOTATION

The overall purpose of the thesis is to develop a project outlining the situation on the modern real estate market with the justification of a real estate object on the territory of the city of Almaty.

In the first chapter of the thesis, the theoretical and methodological foundations of the assessment of the market value of real estate and the theory of valuation of real estate objects were considered, the factors affecting the value of real estate objects were considered. The current state of two-room apartments in the real estate market of Almaty is characterized, and a brief methodology for assessing real estate is described.

In the second chapter, the characteristics of the value of the real estate object, the object being evaluated, are compiled. The evaluation of the real estate object – a new two-room apartment located in Tausamali, Almaty, was carried out in profitable, unprofitable and comparative ways.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Тұрғын үй жылжымайтын мүлігінің құнын бағалаудың теориялық және әдіснамелік негіздері	8
1.1 Жылжымайтын мүлік ұғымы және оның негізгі түрлері	8
1.2 Жылжымайтын мүлік құнының түрлері және бағалау факторларының қалыптасуы	12
1.3 Тұрғын үй объектілерінің құнын бағалау әдістері	16
2 Алматы қаласы бойынша тұрғын үйдің нарықтық құнын бағалау	20
2.1 Бағалау объектісінің сипаттамасы	20
2.2 Екі бөлмелі пәтердің нарықтық құнын бағалау	26
Қорытынды	33
Пайдаланылған әдебиеттер	34

КІРІСПЕ

Қазіргі уақытта біздің мемлекетіміздің қоғамдық-экономикалық саясатының басым бағыттарының бірі тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығын дамыту болып табылады. Бұл бағыттың маңыздылығы неде десек тұрғын үй проблемасының өткірлігіне байланысты, өйткені әлеуметтік нәтижелер зерттеулері көрсеткендей, Қазақстан тұрғындарының 60-70% - дан астамы өздерінің тұрғын үй жағдайларына қанағаттанбайды, ал екінші жағынан, халықтың едәуір бөлігінің табысының төмен деңгейде.

Қазақстандағы нарықтық экономиканың дамуы жеке меншіктің алуан түрлілігіне әкелді. Меншік иесіне тиесілі жылжымайтын мүлікті өз қалауы бойынша басқаруға, сондай-ақ пәтер ретінде немесе кеңсе түрінде не болмаса студия (н.п.) ретінде де пайдалана алады.

Меншік иесінің құқығын іске асыру кезінде туындайтын негізгі мәселелердің бірі-мүліктің құны туралы мәселе. Тұрғын үйдің құнын анықтау үшін оны бағалау қажет болады. Меншікті бағалау - бұл мақсатқа не болмаса бағалау талаптарына сәйкес мүліктің құнын анықтау.

Бағалау технологияларын қолданудың негізгі бағыты жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу – сату болып табылады. Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау, мысалы, банктен белгілі бір несие алғанда кепілге қою үшін керек.

Нарықтық экономиканың дамуы жағдайында жылжымайтын мүлікті бағалау маңызды рөл атқарады. Бағалау қызметінің маңыздылығы жеке сектордың кеңеюіне, сондай-ақ инвестициялардың өсу қажеттілігіне байланысты.

Бұл жұмыстың өзектілігі неде десек жылжымайтын мүлік қоғам мен мемлекеттің экономикалық және әлеуметтік - мәдени өмірінде маңызды рөл атқарады, кез-келген адамның әрекеті жүзеге асырылатын маңызды экономикалық ресурс ретінде әрекет етеді. Елдің индустриалды даму деңгейі қаншалықты жоғары болса да, жер мен жылжымайтын мүлік әрқашан ұлттық байлықтың маңызды бөлігін құрайды деп сеніммен айта аламыз [1].

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау өте қиын және ерекше процесс, онда екі ұқсас объектіні табу қиынға соғады. Ғимараттар бір типтік жоба бойынша салынған, бірақ әртүрлі жер учаскелерінде болса да, олардың бағасы айтарлықтай өзгеруі мүмкін екенін ескерген жөн.

Қазіргі уақытта Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығы қарқынды дамуда. Қазір елдің жылжымайтын мүлік нарығында пәтерлер мен бөлмелер, кеңсе ғимараттары мен үй-жайлар, өндірістік және сауда ғимараттары, коттедждер, саяжайлар мен жер учаскелері бар ауылдық үйлер, сондай-ақ әртүрлі мақсаттағы бос учаскелер бар яғни бұл нарықтың алуандылығын көрсетеді.

Өздеріңіз білетіндей, объектінің нарықтық құны бағаланады, бірақ көптеген жағдайларда оның басқа түрлері қолданылуы мүмкін, олар; сақтандыру, инвестициялық және де салық салыну кезінде.

Белгілі бір мүлікті нақты бағалауға көптеген факторлар әсер етеді. Мысалы, нарықтық бағалауға оған сұраныс деңгейі және аналогтарға сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы, ұқсас объектілерді құруға кететін шығындар деңгейі, сондай-ақ жоспарланған кірістерді алу тәуекел деңгейі әсер етеді.

Белгілі бір мүлікті нақты бағалауға көптеген факторлар әсер етеді. Мысалы, нарықтық бағалауға оған сұраныс деңгейі және аналогтарға сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы сондай-ақ ұқсас объектілерді құруға кететін шығындар деңгейі, немесе егер қандай-да бір кіріс табуды көздейтін болса сол жылжымайтын мүлік арқылы, онда соның пайдасы есепке алынып нарықтық бағалауға әсер етеді деп айтсақта болады.

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты жылжымайтын мүліктің тұрғын үй нарығын бағалаудың үш тәсілімен бағалау болып табылады.

1.Бағалау объектісі ретінде тұрғын үй объектілерінің ерекшеліктерін зерттеу;

- тұрғын үй жылжымайтын мүлік ұғымы мен құрамын анықтау;
- тұрғын үйді бағалау кезінде қолданылатын принциптерді зерттеу;
- жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктерін сипаттау;

2.Тұрғын үйді бағалау әдістерін зерттеу:

- табыс табу мақсатында бағалау әдістері;
- салыстырмалы бағалау әдістері
- кететін шығын бойынша бағалау әдістері.

3.Жылжымайтын мүлік объектісін тікелей бағалау (пәтер)

- Бағалау объектісінің сипаттамасы, ақша ағындарын дисконттау әдісімен тұрғын үй-жайды кіріс тәсілі бойынша бағалау;

- салыстыру әдісімен салыстырмалы тәсіл бойынша тұрғын үй-жайдың құнын бағалау;

- тұрғын үйді шығынды тәсіл бойынша бағалау және қалпына келтіру құнын есептеу, сатуды салыстыру әдісін қолдану кезінде жер учаскесін бағалау, нәтижелерді келісу және қорытынды шаманы шығару.

Зерттеу нысаны қайталама тұрғын үй нарығы болып табылады. Зерттеу жалпы тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығын бағалау әдістері мен модельдері, сондай-ақ баға факторларының тұрғын үй объектілерінің нарықтық құнына әсер етуі болып табылады.

Зерттеудің әдіснамелік және теориялық негізі - жылжымайтын мүлікті зерттеу және жаппай бағалау модельдерін жасау мәселелерімен айналысатын ресейлік және шетелдік ғалымдардың ғылыми еңбектері негіз болады.

Зерттеудің ақпараттық негізі Алматы қаласындағы қайталама тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығының объектілерін сатуға ұсыныс туралы нақты деректер жарияланған сайттар негізінде іріктеу, баспасөзде жарияланған ақпараттық материалдар, сондай-ақ өзімнің зерттеулерімнің негізінде болады.

Жылжымайтын мүлікті дәл бағалауға қол жеткізу үшін үш негізгі тәсілді қолдану қажет: шығындар, кірістер және салыстырмалы. Бұл дипломдық жұмыста барлық үш тәсіл қолданылды.

1 Тұрғын үй жылжымайтын мүлігінің құнын бағалаудың теориялық және әдіснамелік негіздері

1.1 Жылжымайтын мүлік ұғымы және оның негізгі түрлері

Жылжымайтын мүлікті жылжымалы және жылжымайтын мүлікке бөлу Рим үкіметінен бастау алады және жылжымайтын нарығынсыз ешқандай дамыған қоғам мен мемлекет өмір сүре алмайтыны белгілі.

Жылжымайтын мүлік дегеніміз-бұл жерде қозғалмайтын, ондағы ғимараттар мен құрылыстардан тұратын кез-келген мүлік. Осылайша, мүлік олардың табиғатына сәйкес жылжымайтын болып саналады.

Кейбір зерттеушілердің пікірінше, жылжымайтын мүлік - бұл жер бетіндегі барлық мүлікті қамтитын нақты жер және барлық материалдық мүлік. Жылжымайтын мүліктің негізгі үш түрі бар. (сурет.1.1).

Заң бойынша жылжымайтын мүлік болып; жер, үйлер, зауыттар, фабрикалар, дүкендер, барлық ғимараттар мен бос аулалар, сондай-ақ теміржолдар да заң бойынша жылжымайтын мүлік болып танылады [2].



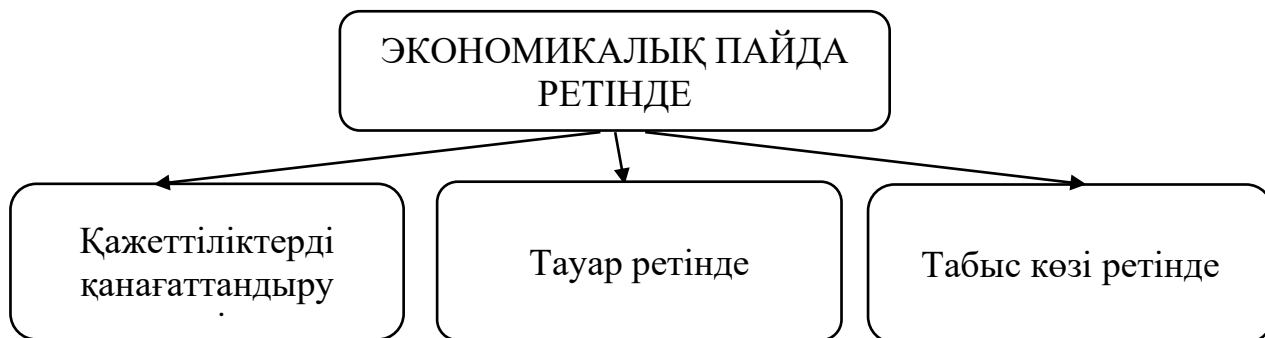
1 - сурет – Жылжымайтын мүліктің негізгі түрлері

Экономикалық тұрғыдан алғанда, жылжымайтын мүлік-бұл экономикалық тауарлардың бір түрін, атап айтқанда жылжымайтын мүлікті қалыптастырумен үздіксіз байланысты жалпы экономикалық процестің үлесі.

Экономикалық теорияға сәйкес экономикалық пайда дегеніміз, пайда алу көзі ретінде қажеттіліктерді қанағаттандыру үшін қолданылады. (сурет 1.2.)

Қазіргі экономикада құнның көптеген түрлері бар. Олар әртүрлі қажеттіліктер мен функцияларға байланысты қажет. Бұған қарыз құны,

сақтандыру құны, негізделген нарықтық құн, баланстық құн, жалдау құны, тарату құны, инвестициялық құн және басқалары кіреді. Алайда, жалпы алғанда, шығындарды екі санатқа бөлуге болады: айырбастау құны және пайдалану құны.



2 - сурет – Экономикалық пайда ретінде.

Жылжымайтын мүліктің өзіне тән ерекшелігі оның жермен ажырамас байланысы деп атауға болады, бұл оның айтарлықтай құнын болжайды. Жер учаскелерімен қарым-қатынастан тыс жылжымайтын мүліктер өз маңызын толығымен жоғалтады және соған сәйкес құны төмендейді. Осылайша, бұзуға арналған арнайы питомниктер мен үйлерде өсірілген ағаштар жылжымайтын мүлік ретінде қарастырылмайды.

Жылжымайтын мүлік нарығының дамуы анықталады:

1) Экономикалық өсу. Нарықта толық өсу болмаған кезде қысқа мерзімді жағдайлардың пайда болу мүмкіндігі бар болса да, мұндай жағдайлар өте сирек кездеседі;

2) облыстың қаржылық даму сатысына (дағдарыс, тоқырау, өнеркәсіптік даму), сондай-ақ жұмыс орындарының болуына байланысты жылжымайтын мүлікті сатып алу мақсатындағы экономикалық мүмкіндіктерге;

3) жылжымайтын мүлік бағасы мен ауданның экономикалық перспективасы арасындағы экономикалық байланыстар арқылы жүзеге асырылады. Көптеген аймақтар тоқырауға ұшырады, өйткені олардың негізгі салалары құлдыраған.

Тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыру жаңа үйлердің құрылысын кеңейтуге және қолданыстағы тұрғын үйлерді пайдалануды жақсартуға оң әсер етеді.

Тұрғын үй нарығын дамыту мыналарды болжайды:

- Тұрғындардың пәтерлерін толық жекешелендіруді жүзеге асыру;
- көппәтерлі үйлердің құрылысын және жеке тұрғын үй құрылысының дауы;

- тұрғын үй және жер учаскелерін сату бойынша ұйымдар мен орталықтарды дамыту;

- энергиямен және жылумен жабдықтау жүйелерін өндіру, монтаждау жөніндегі кәсіпорындарды дамыту;

- ипотекалық несиелеу жүйесінің қалыптасуы;

- тұрғын үй нарығына қызмет көрсету бойынша қаржылық және құқықтық құралдарды дамыту және тұрғын үй құрылысын қаржыландыру көздерін, оның ішінде халықтың жинақтарын кеңейту, сондай-ақ кепіл заңнамасын қалыптастыруды дамытады деп айта аламыз.



3 - сурет – Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі ерекшеліктері

Жер учаскесі - бұл мемлекеттік жер кадастрында және жер құқықтарын мемлекеттік тіркеу құжаттарында көрсетілген шекарасы, ауданы, орналасқан жері, құқықтық мәртебесі мен басқа да көптеген сипаттамалары бар жер бетінің бөлігі. Жер учаскесінің құрамдас бөлігі бола отырып, барлық жасанды жылжымайтын мүлік объектілері оларды жылжымалы объектілерден ажыратуға мүмкіндік беретін жалпы белгілерге ие. Бұл:

-стационарлық, қозғалыссыздық. Бұл критерийлер жылжымайтын мүліктің жер бетімен берік физикалық байланысымен және оны физикалық бұзылусыз немесе зақымдамай кеңістікте Жылжыта алмауымен сипатталады, бұл оны әрі қарай пайдалануға жарамсыз етеді;

-материалдық. Жылжымайтын мүлік объектісінің физикалық қасиеттері, оның көлемі мен формасы, қолайсыздықтар мен қауіптер, қоршаған орта, кірме маршруттар, коммуналдық қызметтер, жер беті мен жер асты қабаты, рельеф және т.б. осы қасиеттер кешені объектінің пайдасын анықтайды, бұл өз кезегінде жылжымайтын мүлік құнының негізі болып табылады.

- Жылжымайтын мүліктің беріктігі әрдайым басқа тауарлардың беріктігінен жоғары, тек асыл тастар мен сирек металдардан жасалған бұйымдардың жекелеген түрлерінен басқа. Еліміздегі қолданыстағы құрылыс нормалары мен ережелеріне сәйкес, негізгі құрылымдарға байланысты тұрғын үй беріктігі 15 жылдан 150 жылға дейінгі нормативтік қызмет мерзімі бар алты топқа бөлінеді. Шын мәнінде, екі бірдей пәтер, бірдей учаскелер, бірдей ғимараттар туралы айту мүмкін емес, өйткені олар басқа жылжымайтын мүлік объектілеріне, сондай-ақ инфрақұрылымға, соның ішінде күннің түсу бұрышына байланысты орналасуы да әр түрлі болады, бұл кез-келген жылжымайтын мүліктің өз алдына ерекше екенін көрсетеді.

Шын мәнінде, екі бірдей пәтер, бірдей учаскелер, бірдей ғимараттар туралы айту мүмкін емес, өйткені олар басқа жылжымайтын мүлік объектілеріне, сондай-ақ инфрақұрылымға, соның ішінде негізгі нүктелерге қатысты орналасуында әр түрлі болады, бұл кез-келген жылжымайтын мүліктің бірегейлігін көрсетеді.

Жылжымайтын мүлік объектісі өзінің функционалды мақсатына ие. Ол өндірістік және өндірістік емес болуы мүмкін. Өндірістік мақсат - бұл жылжымайтын мүлік объектісі өнімді қалыптастыруға, жұмыстарды орындауға, қызметтерді ұсынуға тікелей немесе жанама түрде қатысқан кезде. Өндірістік емес мақсат ол адамдарға тұрғын үй мен қызмет көрсетудің барлық мүмкін жағдайларын ұсынады [2].

Ғимараттар мен құрылыстардағы жабдықтар (жылыту, су құбыры, кәріз, электр жабдықтары, лифттер, торлар, металл есіктер) жылжымалы мүлікке тиесілі екендігіне назар аудару керек, өйткені бұл меншік объектісіне қажет. Мәміле жасалған жағдайда осы объектіге сәйкес жылжымайтын мүліктің құрамына кіретін барлық жылжымалы мүлікті мұқият сипатталу керек. Көбінесе жылжымайтын мүлікпен мәмілелер жасау кезінде жылжымайтын мүлікке жатпайтын құқықтар мен мүдделер жиынтығы берілуі мүмкін. Мысалы, бұл жалдау құқықтары, артықшылықты сатып алу құқықтары, сондай-ақ басқа да мүдделер түрі болуы мүмкін.

Мүлікті жіктеудің әртүрлі тәсілдері бар. Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын бағалау, атап айтқанда: жер учаскелері, ғимараттар мен құрылыстар екі топқа бөлінеді:

- Мамандандырылмаған жылжымайтын мүлік;
- мамандандырылған жылжымайтын мүлік.

Жылжымайтын мүлік нарығының құрылымы, оны белгіленген ерекшеліктерге сәйкес жіктеу бірқатар көрсеткіштермен анықталады, соған байланысты қарастырылып отырған параметрлерге берілген басымдықтар мен маңыздылық өзгереді. Мысалы, инвесторлар үшін пайдаланылатын

инвестициялау құралдарына байланысты тұрғын үй нарығын жіктеу ақылға қонымды. Сарапшы-бағалаушыға жоғарыда келтірілген нарық құрылымынан басқа сондай-ақ жылжымайтын мүлік объектілерін олардың дайындық деңгейіне сәйкес жіктеу қажет:

- дайын нысандар;
- қайта құруды немесе күрделі жөндеуді қажет ететін объектілер;
- аяқталмаған нысандар.

Бүгінгі күні мүлікті әртүрлі белгілер бойынша бөлу үшін қолданылатын көптеген жіктеулер бар, бірақ олардың барлығы бірдей құрылымға ие. Жылжымайтын мүліктің әртүрлі классификацияларын олардың әртүрлі ерекшеліктері мен аспектілеріне сәйкес қолдану жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу процесінің нәтижесі мен тиімділігін едәуір арттырады. Осы жіктеулердің көмегімен жылжымайтын мүлікті бағалау әдістерін қалыптастыру және оларды одан әрі пайдалану жеңілдетіледі және жеңілдетіледі. Бұл жіктеулер функционалдық белгілері бойынша ұқсас жылжымайтын мүлік топтарын анықтайды. Мұндай тәсіл жылжымайтын мүлікті объективті бағалауға ықпал етеді.

1.2 Жылжымайтын мүлік құнының түрлері және бағалауфакторларының қалыптасуы

Қазақстан Республикасының “бағалау қызметі” туралы заңнамасы Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделіп отырып өзге де нормативтік құқықтық актілерден тұрады. "Бағалау қызметі туралы" заң тұрғын үй объектісін бағалауға мүмкіндік береді сонымен қатар мемлекеттік статистикалық және бухгалтерлік есепті жүзеге асыру кезінде Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпке тәуелді емес. Бұл заңда объектілерді бағалау міндетті болып табылатын жағдайлардың тізімі белгіленген. Атап айтқанда, мүлікті бағалау міндетті деп танылады, ол жылжымайтын мүлікті сату немесе жалға беру аукциондары үшін бастапқы құнын белгілеген кезде Қазақстан Республикасының немесе муниципалитеттердің толық немесе ішінара субъектілеріне тиесілі. [3].

Сондай-ақ бағалау жүргізу меншік объектілерінің құны туралы, мүлікті мемлекет меншігіне алу кезінде, ипотекалық кредиттеу кезінде, сенімгерлік басқарудағы жылжымайтын мүлік объектісін иелену құқығы өзгерген кезде, сондай-ақ неке шарттарын жасау немесе ажырасқан ерлі-зайыптылардың мүлкін бөлу кезінде даулар туындаған жағдайда міндетті шарт болып табылады.

Нарықтық жағдайда жылжымайтын мүліктің құны экономикадағы және жалпы қоғам өміріндегі көптеген факторларға, тенденциялар мен өзгерістерге байланысты. Жылжымайтын мүлікті бағалау қажеттілігі келесі жағдайларда талап етіледі:

- Сатып алу-сату немесе жалға беру кезіндегі әрекеттер;
- компанияларды акциялау және мүліктік үлестерді қайта бөлу;

- жаңа акционерлерді тарту және акциялардың қосымша эмиссиясы;
- жылжымайтын мүлік объектілеріне салық салу мақсаттары үшін де кадастрлық талдау жүргізілгенде;
- Жылжымайтын мүлікті сақтандыру кезінде;
- жылжымайтын мүлік объектілерін кепілге бергенде;
- кәсіпорындар мен ұйымдардың жарғылық капиталына салым ретінде меншік объектілерін енгізуде;
- инвестициялық жобаларды әзірлеу және инвесторларды тарту;
- меншік объектілерін жою кезінде;
- мұрагерлік құқықтарын, сот үкімін орындау кезінде, мүліктік дауларды шешу, сондай-ақ жылжымайтын мүлік объектілеріне мүліктік құқықтарды сатуға байланысты басқа да операциялар орындаған жағдайда.

Кез-келген тауар сияқты, жылжымайтын мүліктің де өзіндік құны бар. Жылжымайтын мүліктің құны-бұл белгілі бір мүлікті сатып алу-сату мәмілесінің бағасы.

Мәміленің құны нарықтық бағадан айтарлықтай өзгеше болуы мүмкін. Бұл айырмашылық "мәмілені түзету" деп аталады, ол аналогтардың болуы немесе нарықтың тұрақтылығы сияқты бірқатар факторларға байланысты.

Бүгінгі таңда экономикада құнның көптеген түрлері бар. Олар әртүрлі қажеттіліктер мен функциялар үшін қажет. Бұған құнның келесі түрлері жатады:

Жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтау әртүрлі аспектілерге ие. Бұл нарықтық құн, тұтыну құны, қалпына келтіру құны, ауыстыру құны, инвестициялық құн, сақтандыру құны, салық салу мақсатындағы құн, тарату құны, бастапқы құн, қалдық құн, кепіл құны және тұрғын үйді жалға алу құқығының құны және жұмыс істеп тұрған ұйымның құны.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құны-бұл тұрғын үй мүлкінің құны туралы сенімді ақпараты бар және оны сатуға міндетті емес, бірақ оны сатуға келісетін сатушы мен мүліктің құны туралы сенімді ақпараты бар, сондай-ақ оны сатып алуға міндетті емес сатып алушы оны сатып алуға келісетін ақшалай сома. Бұл жағдайда бұл баға ең дәл болып табылады, осыған сәйкес оны бәсекелестік жағдайында тұрғын үй нарығында сатуға болады. Белгілі бір нарықтық құн сауда-саттықтың мәні болып саналады және тербеліс ауқымын қамтиды, ол өз кезегінде көтерілу және төмендеу жағына ие.

Тұтыну құны жылжымайтын мүлік объектісінің жылжымайтын мүлік нарығына шығаруды жоспарламайтын белгілі бір үй иесі үшін маңызды. Жылжымайтын мүлік объектісінің тұтыну құнын бағалау оны пайдалану бейініне және объектінің жұмыс істеуінің тарихына дейінгі аралықта байқалған және болашақта болжанатын қаржы-экономикалық сипаттамаларға сүйене отырып орындалады.

Нарықтық құн жылжымайтын мүлік объектісін жақсырақ және тиімдірек пайдалану қағидаты негізінде қалыптастырылады, ал тұтыну құны объектінің қазіргі пайдалануына қарай қалыптастырылады.

Қалпына келтіру құны бағаланатын объектінің көшірмесін салуға арналған ағымдағы бағалардағы шығыстардан қалыптастырылады. Мұнда

архитектуралық шешімдер, сондай-ақ құрылыс конструкциялары мен материалдары қолданылады. Бұл жағдайда бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісінде байқалған архитектуралық шешімдердегі моральдық тозу мен кемшіліктер жасалады.

Ауыстыру құны аналогтық объектіні қалыптастыруға кететін шығындармен анықталады.

Инвестициялық құн пайда әкелетін белгілі бір инвестициялық жоба үшін есептеледі бірақ-та нарықтық бағадан аз және көп жағынан ерекшеленуі мүмкін. Құнның бұл түрі субъективті сипатқа ие.

Бағалау объектісінің сақтандыру құны сақтандыру жағдайы басталған кезде залалды толық өтеу құнын білдіреді. Сақтандыру құны негізінде сақтандыру сомалары, төлемдер мен пайыздар қалыптастырылады.

Жылжымайтын мүліктің бастапқы құны - бұл басынан бастап алынатын және қалыптастыруға кететін шығындар бойынша.

Жылжымайтын мүліктің қалдық құны - тозуды ескерген жағдайдағы объектінің құны.

Жылжымайтын мүліктің кепілдік құны - бұл несиені қамтамасыз ету мақсатында жылжымайтын мүлік объектісінің құны.

Жалпы алғанда, құн екі санатқа бөлінуі мүмкін: айырбастау құны және пайдалану құны.

Айырбастау құны - бұл ұсыныс пен сұраныс факторлары белгілеген тепе-теңдік негізінде еркін, ашық және бәсекеге қабілетті нарықта басым болатын құн. Оны кейде объективті құн деп атайды, өйткені ол нақты экономикалық факторлармен анықталады.

Пайдалану құны - бұл белгілі бір пайдаланушыға немесе пайдаланушылар тобына арналған мүліктің құны, яғни жұмыс істеп тұрған кәсіпорынның құрамдас бөлігі ретінде пайдаланылатын мүліктің құны.

Тұрғын үй нарығын аймақ бойынша зерттеу керек, өйткені тұрғын үй нарығы бұл ең алдымен жергілікті нарық, екіншіден, ол қоршаған ортаға байланысты. Тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығының негізгі аймақтық ерекшеліктері:

- Географиялық;
- халықтың әлеуметтік-экономикалық өмір сүру деңгейі,
- инвестициялық әлеует;
- өңірдегі нарықтық өзгерістер деңгейі;
- өңірдің әлеуметтік-демографиялық әлеуеті (халықтың демографиялық құрылымы, қала және ауыл тұрғындарының құрылымы).

Жылжымайтын мүліктің өңірлік нарығының субъектілері; заңды және жеке тұлғалар ретінде әрекет ететін сатушылар, сатып алушылар (немесе жалға алушылар) және нарықтың кәсіби қатысушылары болып табылады.

Аймақтық жылжымайтын мүлік нарығының дамуына көптеген факторлар әсер етеді, олардың негізгілері:

- 1) Мемлекеттік мүлікті жекешелендіру саясаты;

2) жылжымайтын мүлікті басқару жөніндегі мемлекеттік және өңірлік саясат;

3) объективті факторлар - бұл жылжымайтын мүлік субъектілерінің нақты мәміле-лер бағасының орташа деңгейін анықтайтын экономикалық факторлар. Оларды келесіге бөлуге болады:

- Нарықтың жалпы конъюктурасына байланысты макроэкономикалық факторлар (салықтар, баждар, доллар бағамының серпіні, инфляция, жұмыссыздық, еңбекақы төлеу деңгейі мен шарттары, жылжымайтын мүлік объектілеріне қажеттілік, сыртқы экономикалық қызметті дамыту және т. б.);

- нақты мәмілелердің объективті параметрлерін сипаттайтын микроэкономикалық факторлар.

4) халық санасынмен байланысты және де психологиялық сипаттағы факторлар:

- Жаппай жарнама;
- инфляциялық күтулер;
- жанашырлық;
- ақпараттандыру және т. б.

5) физикалық факторлар:

- Орналасқан жері-елді мекеннің орталығынан қашықтығы, инфрақұрылым мен көлік қатынасының даму деңгейі жылжымайтын мүліктің құнына тікелей әсер етеді;

- архитектуралық-конструктивті шешімдер ғимараттың мақсаты мен қолданылуына байланысты бұл ғимараттың құны артады немесе азаяды;

- жылжымайтын мүлік объектісінің жай-күйі;
- коммуналдық қызметтердің болуы;
- экологиялық және сейсмикалық факторлар.

б) Жылжымайтын мүліктің бағасы мен сатылу жылдамдығына әсер ететін факторлар:

- Ұқсас ұсыныстардың саны, олардың жылжымайтын мүліктің осы түріне және қаланың дәл осы бөлігінде сұранысқа қатынасы;

- объектінің объективті кемшіліктері (нашар орналасуы, тозуы);
- ауданның беделділігі;
- көлік қатынасы және аудан инфрақұрылымының дамуы;
- үйдің әлеуметтік біртектілігі;
- мәміленің сипаты;
- объектінің заңды болуы.

Жоғарыда атап өткен позицияларға негізделе отырып қорытындылай кетсек құн деп біз айта аламыз:

- Объектінің шын құны, бұл нарық жағдайында ең ықтимал баға;

- объектінің шын нарықтық құны, өйткені нарықтық құн кеңістігі белгілі бір объектінің құнын қамтиды, тек еркін, ашық және бәсекеге қабілетті нарық факторларының әсерінен қалыптасады;

- объектінің объективті шын құны, өйткені ол нарықтың барлық негізгі субъектілерінің - өндірушінің, сатып алушының және инвестордың пікірлерін көрсетеді.

1.3 Тұрғын үй объектілерінің құнын бағалау әдістері

Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың бірнеше әдістері белгілі, олар әртүрлі нысандар үшін қолданылады: ғимараттар, құрылыстар, жер учаскелері, пәтерлер, үйлер және т. б. Бағалау әдісін таңдау көптеген факторларға, объектінің сипатына, бағалау мақсаттары мен функцияларына және маманның қолындағы ақпаратқа байланысты болады.

Егер жылжымайтын мүлік объектісі пайда әкелетін болса, бұл жағдайда капиталдандыру әдісі ең қолайлы болады; егер пәтер бағаланса және тұрғын үй нарығында ұқсас пәтерлерді нақты сату туралы нарықтық мәліметтер аз болса, онда оны бағалау үшін сатуды тікелей талдау әдісі қолданылады; егер жылжымайтын мүлік объектісі жылжымайтын мүлік нарығының "пассивті" секторында жұмыс жасаса, содан кейін шығынды тәсілдің әдістерінің бірі ең қолайлы болып саналады. Әдісті таңдау бірқатар функцияларға байланысты. Егер бағалау нәтижелері объектіні сақтандыру үшін қажет болса, онда шығынды тәсіл әдістерінің бірін қолданған жөн.



4 - сурет – Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау әдістері

Табыс тәсілі капитал салынған жылжымайтын мүліктің құны осы жылжымайтын мүлік ағымдағы бағалауға сәйкес әкелетін кірістің сапасы мен мөлшеріне негізделген. Табыс тәсілін қолдана отырып, жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау жалпы күту принципіне негізделген. Осы қағидатқа сәйкес, әдеттегі инвестор, ол жылжымайтын мүлікті сатып алушы, оны болашақта пайдаланудан кіріс алуды болжай отырып сатып алады. Инвестициялардың мөлшері мен инвестициялар объектісін коммерциялық пайдаланудың пайдасы арасында үздіксіз байланыс бар екенін ескере отырып, жылжымайтын мүлік бағасы ол әкелетін кірістерді алу құқығының құны ретінде қалыптасады.

Табыс тәсілі қолданылады:

- Инвестициялық құн анықтағанда;
- нарықтық құн анықтағанда.

Табыс тәсілі аясында екі әдістің бірін қолдануға болады:

- Кірістерді тікелей капиталдандыру әдісін;
- ақша ағындарын дисконттау әдісін.

Кірістерді капиталдандыру әдісін пайдаланған кезде бір уақыт кезеңіндегі кіріс жылжымайтын мүлік құнына, ал дисконтталған ақша ағындары әдісін пайдаланған кезде - оны жоспардағы жылдар ішінде болжамды пайдаланудан түскен кіріс, сондай-ақ болжамды кезеңнің соңында жылжымайтын мүлік объектісін қайта сатудан түсетін кіріс есепке алынады. Кірістерді капиталдандыру әдісі қолданылады, егерде:

- Табыс ұзақ уақыт бойы тұрақты және оң мәнді білдіресе;
- табыс ағындары тұрақты, қалыпты қарқынмен өсіп жатса.

(ДДП) әдісін объект айтарлықтай қайта құруды қажет еткенде немесе аяқталмаған құрылыс жағдайында қолдану ұсынылмайды. Дисконтталған ақша ағындары (ДДП) әдісі күрделі, егжей-тегжейлі және объектіні тұрақсыз табыстар тапқан жағдайда бағалауға мүмкіндік береді және сол табыстардың түсуінің ерекшеліктерін модельдейді. Бұл әдіс қашан қолданылады десек:

- болашақта түсетін ақша ағындары ағымдағыдан айтарлықтай өзгеше болады деп болжанғанда:

- жылжымайтын мүліктен болашақ ақша ағындарының мөлшерін негіздеуге мүмкіндік беретін деректер бар болғанда:

- кірістер мен шығыстар ағындары маусымдық сипатта болғанда;
- бағаланатын жылжымайтын мүлік ірі коммерциялық объект болса;
- жылжымайтын мүлік салынууда немесе жаңадан салынып, пайдалануға

бе- рілетін болса [4].

Кіріс тәсілінің шығынды және салыстырмалы тәсілдермен салыстырғанда артықшылығы-бұл инвестордың жылжымайтын мүлік туралы кіріс көзі ретіндегі көзқарасын көбірек көрсетеді, яғни жылжымайтын мүліктің бұл сапасы негізгі баға факторы ретінде қарастырылады. Табыс тәсілінің басты кемшілігі-бұл басқа екі тәсілден айырмашылығы болжамды мәліметтерге негізделген.

Жылжымайтын мүлікті бағалаудың салыстырмалы тәсілі - бұл бағалау объектісін олармен жасалған мәмілелердің құны туралы ақпарат бар

аналогтарымен салыстыру нәтижесінде алынатын бағалау әдістерінің жиынтығы.

Салыстырмалы тәсіл әдістерін қолданудың қажетті алғышарты - белгілі бір жағдайларда орын алған аналогтық объектілермен (мақсаты, өлшемі және орналасқан жері) бойынша салыстыруға болатын мәмілелер туралы ақпараттардың ұқсас болуы.

Салыстырмалы тәсіл жылжымайтын мүліктің құнын бағалаудың үш негізгі қағидасына негізделген: сұраныс пен ұсыныс, ауыстыру және жарна. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың осы принциптерінің негізінде салыстырмалы тәсілде бағаланатын объектінің құнын модельдеу мақсатында салыстырмалы объектілердің нарықтық деректеріне түзетулерді салыстыру және өлшеу элементтерін бөлудің бірқатар сандық және сапалық әдістері қолданылады.

Жылжымайтын мүлікті бағалаудың салыстырмалы тәсіліндегі негізгі қағидат ауыстыру принципі болып табылады. Бұл қағида әлеуетті сатып алушы мүлік үшін ұқсас объектіні сатып алу құнынан асатын бағаны ұсынбайтын көрсетеді.

Салыстырмалы тәсілді қолдану шарттары:

- Объект тым ерекше болмауы керек;
- ақпарат егжей-тегжейлі болуы керек;
- құнға әсер ететін факторларды салыстыруға болады.

Салыстырмалы тәсіл мынадай принциптерге негізделген:

- Ауыстыру;
- тепе-теңдік;
- сұраныс пен ұсыныс.

Салыстырмалы тәсілдің артықшылықтары:

- Әдеттегі сатушылар мен сатып алушылардың пікірі көрсетіледі;

- сату объектілерінің құнында қаржылық жағдайлардың өзгеруі көрсетіледі;

- статикалық негізделген;
- салыстырылатын объектілердің айырмашылықтарына түзетулер енгізіледі;

- қолдануға оңай және дәл нәтиже береді.

Салыстырмалы тәсілдің кемшіліктері:

- Сату айырмашылықтары;
- нақты сату бағалары туралы ақпарат жинаудағы қиындықтар;
- нарықтың белсенділігіне тәуелділік;
- деректерді үйлестірудегі қиындықтар.

Шығындар тәсілі - бұл объектінің тозуын ескере отырып, бағалау объектісін қалпына келтіру немесе ауыстыру үшін қажет шығындарды анықтауға негізделген бағалау әдістерінің жиынтығы. Бұл сатып алушы дайын объект үшін ұқсас утилитаны жасаудан гөрі көп төлемейді деген теорияға негізделген.

Шығындар тәсілі ерекше деп айта аламыз себебі теориялық деңгейде кез-келген объект осы тәсілмен бағаланады. Шығындар тәсілі кезінде объектіні

калыптастыру және одан әрі сату шығындарының сомасы, яғни оның бастапқы құны құн өлшемі ретінде алынады.

Объектіні өндіруге және оны одан әрі іске асыруға кететін шығындар құнды қалыптастыруда өте маңызды фактор болып табылады. Шығынды тәсіл әдістері объектіні өндірудің толық құнын және өндіруші мен сатушы көтеретін басқа шығындарды міндетті бағалауды қамтиды.

Шығынды тәсіл процедурасы объектінің ішкі құрылысы, оның құрылымы және негізгі негізгі компоненттері туралы ақпарат жиналып, талданудан басталады. Бір Техникалық сипаттама жеткіліксіз, құрылымның егжей-тегжейлі сипаттамасы, жалпы көріністің сызбалары және спецификациясы қажет.

Шығындар тәсілін қолдану үшін біз жалақы деңгейін, үстеме шығындардың мөлшерін, жабдықтың шығындарын, осы аймақтағы құрылысшылардың пайда нормаларын, құрылыс материалдарының нарықтық бағаларын білуіміз керек. Тұрғын үй жылжымайтын мүлікті бағалауға шығынды тәсіл жылжымайтын мүлік объектісін қалыптастыруға сәйкес шығындарды бағаланатын немесе салыстырылатын объектілердің құнымен салыстыруға негізделеді. Бұл тәсіл сатып алушы объект үшін құрылыс салуға арналған учаскені сатып алуға және жақын аралықта мақсаты мен сапасы жағынан ұқсас объектіні салуға кететін сомандан едәуір үлкен соманы төлемейді деген ауыстыру принципіне негізделген.

Шығынды тәсілдің артықшылықтары:

1) Жаңа объектілерді бағалау кезінде шығындар тәсілі ең сенімді болып табылады.

2) Келесі жағдайларда орынды:

- Жаңа құрылыстың құнын талдау;
- нысанды жаңарту қажеттілігінің негіздемесі;
- нарықтың "пассивті" секторларындағы объектілерді бағалау кезінде;
- жерді пайдалану тиімділігін талдау;
- объектіні сақтандыру және салық салу міндеттерін шешу;
- басқа әдістермен алынған объектінің құнын келісу.

Шығынды тәсілдің кемшіліктері:

1) Шығындар әрқашан нарықтық құнға тең бола бермейді.
2) дәлірек нәтиже еңбек шығындарының тез өсуіне әкеледі.
3) бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісін сатып алуға жұмсалатын шығындардың, дәл сол объектінің жаңа құрылысына жұмсалатын шығындардың сәйкес келмеуі.

4) ескі ғимараттардың көбею құнын есептеудің қиындығы.

5) ескі ғимараттар мен құрылыстардың тозуының мөлшерін анықтаудағы қиындықтар.

Шығынды тәсіл әдістерінің тобына бағалаудың төрт негізгі әдісі кіреді: салыстырмалы бірлік әдісі, элементтік әдіс, сметалық және индекстік әдістер. Пайда әкелетін объектілердің құнын анықтау үшін шығындар тәсілі екі негізгі әдісті қолданады: капиталдандыру әдісі және ақша ағындарын дисконттау әдісі.

Жақында пайдалануға берілген объектілерді бағалау кезінде шығынды тәсіл анағұрлым орынды, ол жер учаскесінің жеткілікті дәлелді құны және шамалы жинақталған тозу жағдайында дәлірек нәтижелерге әкеледі. Шығынды тәсіл тек жоспарланған объектілердің, арнайы мақсаттағы объектілердің және сақтандыру мақсаттары үшін бағалау кезінде пайдаланылуы мүмкін басқа мүліктің құнын бағалау кезінде заңды болып табылады. Бұл тәсіл объектілерді бағалау кезінде қайта құруға жатады және құрылыс шығындарының өтелетіндігін анықтауға мүмкіндік береді. Шығынды тәсілді қолдану артық инвестициялау қаупін болдырмайды. Сонымен қатар, шығындар тәсілі заңды және жеке тұлғалардың мүлкіне салық салу мақсатында, жылжымайтын мүлікке тыйым салу кезінде және жер учаскесін ең жақсы және тиімді пайдалануды талдау үшін қолданылады.

2 Алматы қаласы бойынша тұрғын үйдің нарықтық құнын бағалау

2.1 Бағалау объектісінің сипаттамасы

Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығы Қазақстан аумағында ең дамыған нарықтардың бірі болып саналады. Алматының жылжымайтын мүлік нарығында бастапқы және қайталама нарық объектілері ұсынылған. Бастапқы нарық құрылыстың жоғары сапасы мен заманауи технологиялары бар құрылыс салушылардан жаңа пәтерлерді ұсынады. Қайталама нарықта барлық қажетті коммуникациялары мен инфрақұрылымы бар пәтерлерді де, үйлерді де сатып алуға болады.

Алматы қаласында әр түрлі аудандар бар, олардың әрқайсысының өзіндік ерекшеліктері бар. Мысалы, қала орталығында элиталық тұрғын үй кешендері орналасқан, ал шетінде қол жетімді тұрғын үй нұсқалары бар. Сондай-ақ, қалада студенттерге, жастарға және балалары бар отбасыларға баспаналар қарастырылған. Сонымен қатар, Алматыдағы жылжымайтын мүлік нарығы бизнеске арналған коммерциялық үй-жайлардың кең таңдауын ұсынады. Бұл кеңсе бөлмесі немесе қойма немесе өндірістік цех болуы мүмкін.

Алматыдағы жылжымайтын мүлік нарығының негізгі артықшылықтарының ішінде инфрақұрылымды дамытудың жоғары деңгейін, көліктің әртүрлі түрлерінің қолжетімділігін және әлеуметтік саланың көптеген объектілерінің болуын атап өтуге болады. Қалада көптеген саябақтар, алаңдар және басқа да жасыл аймақтар бар, бұл оны өмір сүруге және демалуға тартымды етеді. Пәтерлерді сату туралы хабарландыруларға сәйкес қала бойынша тұрғын үйге бір шаршы метрдің орташа бағасы шамамен 594 мың теңгені құрайды.

Алайда, барлық артықшылықтарға қарамастан, Алматының жылжымайтын мүлік нарығының да кемшіліктері бар. Мысалы, тұрғын үй мен коммерциялық жылжымайтын мүліктің бағасы Қазақстанның басқа қалаларына қарағанда жоғары болуы мүмкін. Сонымен қатар, дамыған инфрақұрылымның болмауына немесе жолдардың нашар жағдайына байланысты қаланың кейбір аудандары тұруға өте ыңғайлы болмауы мүмкін. Дегенменде, Алматының жылжымайтын мүлік нарығы дамып, жаңа инвесторлар мен сатып алушыларды тартуды жалғастыруда.

Мен бағалайын деп отырған нысан Әуезов ауданында орналасқан, бұл аудан оңтүстік астанамыздың ауданының ішіндегі ең кейін құрылғаны. Ресми түрде оның құрылуы туралы шешім 1972 жылғы 10 наурызда Ленин және Калинин аудандарын тарату нәтижесінде Қазақ КСР Жоғарғы Кеңесі Төралқасының Жарлығымен Кеңестік қазақ ғалымы, жазушысы және драматургі Мұхтар Әуезовтің есімімен аталды.

Осы аудан қаланың ең қарқынды дамып келе жатқан аудандарының бірі, онда көптеген тұрғын үйлер мен коммерциялық жылжымайтын мүлік салынууда. Осында жылжымайтын мүліктің әртүрлі түрлерін табуға болады-шағын пәтерлерден бастап үлкен жер учаскелері бар кең үйлерге дейін. Тыныш жерде

баспана іздейтіндер үшін, сондай-ақ қала орталығына жақын жерде тұрғысы келетіндер үшін көптеген нұсқалар бар.

Әуезов ауданының басты артықшылықтарының бірі оның дамыған инфрақұрылымы болып табылады. Мұнда жайлы өмір сүру үшін қажет нәрсенің бәрі бар - мектептер, балабақшалар, дүкендер, дәріханалар, кафелер мен мейрамханалар. Сонымен қатар, аудан ыңғайлы көлік қол жетімділігіне ие – автобустар баршылық. Бұл қаланың кез келген жеріне жылдам жетуге мүмкіндік береді. Сонымен қатар, бұл аудан қаланың ең жасыл аудандарының бірі болып табылады. Көптеген саябақтар, скверлер мен бақтар бар, бұл оны ашық ауада серуендеуге және демалуға тамаша орынға айналдырады.

Бұл ауданында қол жетімді бағамен көптеген нұсқалар бар. Сонымен қатар, бұл ауданда пәтер ғана емес, сонымен қатар жер учаскесі бар үй сатып алу мүмкіндігі бар, бұл әсіресе табиғатта уақыт өткізуді ұнататындар үшін тартымды.

Егер бөлмелердің санына байланысты бағаны қарастыратын болсақ, онда ең арзан бір бөлмелі пәтерлер Наурызбай ауданында сатылады. Орташа бағасы шамамен 19,5 млн теңгені құрайды. Орташа алғанда, бұл ауданда бір шаршы метр шамамен 500 мың теңге тұрады [5].

Осылайша, Әуезов ауданы-өмір сүруге және жылжымайтын мүлікке инвестиция салуға тамаша орын. Мұнда біз жайлы өмір сүру мен кәсіпті дамыту үшін қажет нәрсенің бәрі бар деп айта аламыз.

KAMENKA PARK - тыныш, қауіпсіз және заманауи отбасылық тұрғын үй кешені. Үш қабатты үйлер биік ағаштардың көлеңкесі үнемі түсіп тұрады. Тұрғын үй кешені табиғи саябақтың ортасында орналасқан. Таза ауа және-де екі қалалық мектеп бір-ақ минуттық жерде. Оларға жету үшін тіпті жолдан өтудің қажеті жоқ – маршрут кешеннің бүкіл аумағы сияқты толығымен қауіпсіз. Бұл нысан маңайында және-де балабақша, пошта, дәріхана, ойын алаңдары бар. Бұл ауданда әлеуметтік инфрақұрылым жақсы дамыған. Баланы орналастыру мәселесін шешетін оқу орындары, медициналық мекемелер, дүкендер бар, сонымен қатар жеке автокөлікті қоятын асты паркингі мәселесі де оңтайлы ұйымдастырылған.

Атап айтсақ "TOI MART" желілік супермаркеті, №187 және 188 мектеп-гимназия, №26 қалалық аурухана, "Тау-Самал" базары, "Almaty Mall" мен "Sputnik Mall" сауда ойын-сауық орталықтары жақындықта орналасқан деп айта аламыз.

KAMENKA PARK – “Таусамалыда” орналасқан ол дегеніміз өзінің ерекше орналасуымен танымал: қаланың жоғарғы жағынан небәрі 5 км қашықтықта, яғни қалалық шу мен шаңның орнына бізді бұнда тыныштық пен таза ауа күтеді деп сеніммен айта аламыз.

Әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен қамтамасыз ету (субъективті бағалау) қанағаттанарлық.

Ауданның өнеркәсіптік инфрақұрылым нысандары табылған жоқ. Іргелес аумақтың жағдайы (субъективті бағалау) қанағаттанарлық.

Ғимараттың жағдайы (субъективті бағалау) қанағаттанарлық. Ғимаратты техникалық қамтамасыз ету: орталықтандырылған суық сумен жабдықталған, ыстық сумен жабдықталған, орталық кәріз жүйесі, электр энергиясымен, газбен жабдықталған.

Кіреберістің жағдайы (субъективті бағалау) қанағаттанарлық. Үйді көшіру арқылы бұзу немесе қайта құру болжанбайды (себебі жаңа). Орналасқан ауданындағы басым құрылыс жер үйлер.

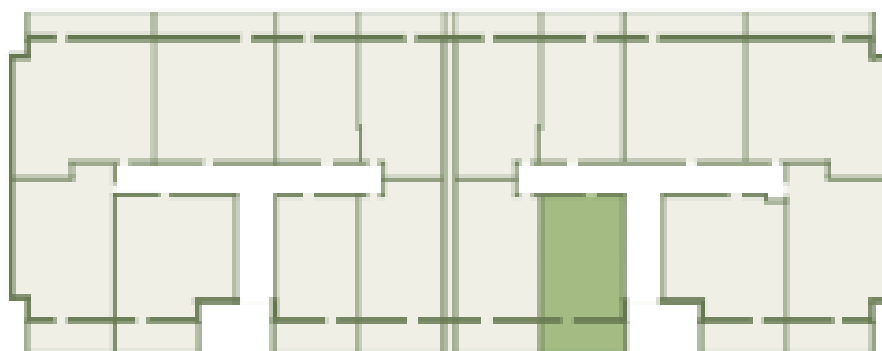
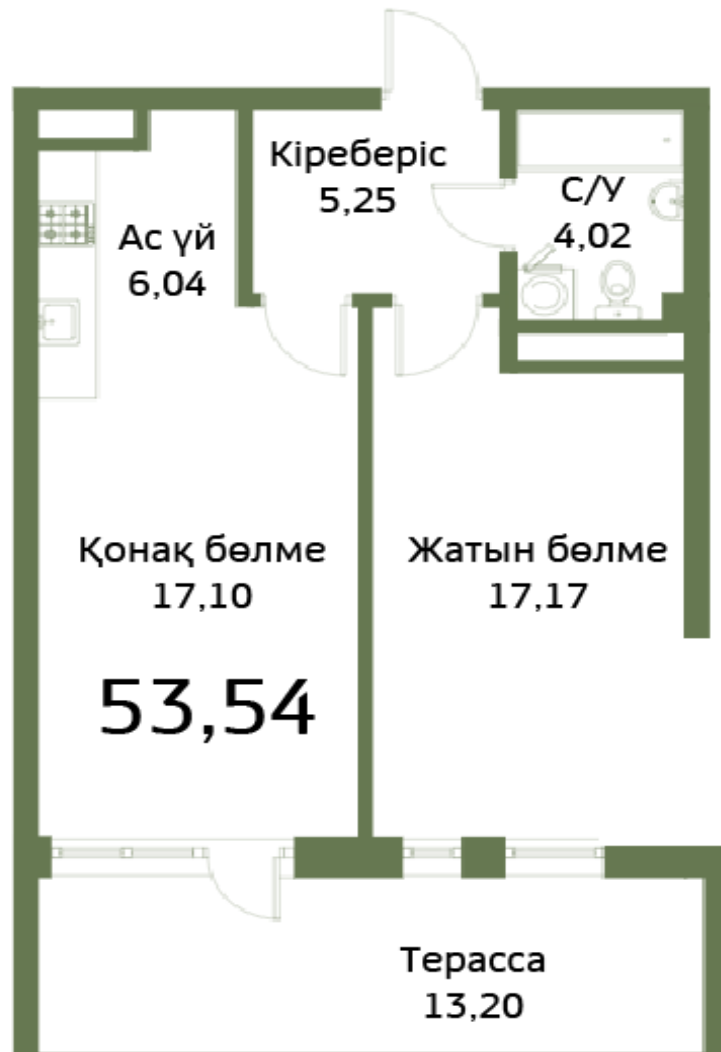
Кесте 1 – Бағаланып отырған тұрғын - үйдің экспликациясы

Қабат	1	
Ауданы (ш.м.)	(53,54)	
№	Бөлме атауы	ш.м.
1	Кіреберіс	5,25
2	Жуынатын бөлме	4,02
3	Ас үй	6,04
4	Қонақ бөлме	17,10
5	Жатын бөлме	17,17
6	Терасса	13,20
Қабырға биіктігі	3м	

Екі бөлмелі пәтер-бұл екі бөлмеден тұратын пәтер: жатын бөлме және қонақ бөлме. Жатын бөлмеде әдетте төсек, киім шкафы және ыңғайлы ұйықтау және сақтау үшін қажет басқа жиһаз бөліктері болады. Қонақ бөлмеде әдетте қонақтарды қабылдауға немесе отбасымен немесе достарымен уақыт өткізуге арналған диван, теледидар, үстел және орындықтар болады. Сондай-ақ, қонақ бөлмеде ас үй немесе асхана болуы мүмкін, онда сіз тамақ дайындауға немесе түскі немесе кешкі асқа уақыт өткізуге болады.

Екі бөлмелі пәтерді әр түрлі стильде безендіруге болады, бірақ ол әдетте бейтарап түстермен және қарапайым әрлеумен келеді. Мысалы, қабырғалар ақ немесе бежевий, ал едендер ашық түсті ағаш немесе ламинат болуы мүмкін. Жиһаз сонымен қатар кеңістікті бұзбау үшін функционалды және қарапайым болуы керек.

Жалпы, екі бөлмелі пәтерлер өмір сүруге жеткілікті орын алғысы келетіндер үшін ыңғайлы және практикалық нұсқа болып табылады.



5 - сурет – Бағаланып отырған нысанның сызбасы

Жалпы қорытынды жасай келе: бағаланатын мүлік сатып алушылар үшін жақсы ұсыныс деп айта аламыз. Ол ыңғайлы жерде, жаңа ғимаратта, дамыған инфрақұрылым бар жерде орналасқан. Ендігі кезекте мен салыстырмалы,

шығынды және кірісті тәсілдерді қолдану арқылы сипатталатын жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын есептеуді жүргізетін боламын. [6].

2.2. Екі бөлмелі пәтердің нарықтық құнын бағалау

Нарықтағы экономикалық жағдайдың функциясы бола отырып, нарықтық құн бағалау принциптері - сұраныс пен ұсыныс, алмастыру, сәйкестік негізінде анықталады. Сондай-ақ, нарықтық құнға пайдалылық, сатып алу қабілеті, және т.б. сияқты экономикалық факторлар әсер етуі мүмкін. Басқаша айтқанда, нарықтық құн нарықта жұмыс істейтін күштердің ағымдағы қатынасын және осы қатынастың күтілетін алдағы өзгеру тенденциясын көрсетеді. Екінші жағынан, әрбір сатып алушы немесе инвестор жылжымайтын мүлікті тиімді пайдалану арқылы өздеріне салынған қаражаттан барынша пайда алуға тырысады.

Жаңа ғимараттардағы екі бөлмелі пәтерлер әрдайым жоғары сұранысқа ие, ал соңғы жылдары мұндай пәтерлерге сұраныс күрт өсті. Алайда, мұның бәріне бір шаршы метрге бағаның тұрақты өсуі себеп деп айта аламыз.

Кесте 2 – Алматы қаласындағы жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы тұрғын үй бойынша бір шаршы метрдің орташа құны

Аудан	ш.м. үшін орташа баға, теңге
Алатау	523 500
Алмалы	663 160
Әуезов	598 700
Бостандық	714 300
Жетісу	535 000
Медеу	720 000
Наурызбай	500 000
Түркісіб	500 000

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау тұтастай алғанда жылжымайтын мүлік нарығына да, қарастырылып отырған мүліктің құнына да айтарлықтай әсер ететін барлық факторларды ескере отырып жүргізіледі. Жылжымайтын мүліктің құнын анықтау кезінде бағалау объектісінің құнын объективті қарау үшін қажет және жеткілікті үш тәсіл қолданылады: шығынды тәсіл; салыстырмалы тәсіл және кіріс тәсілі.

Салыстырмалы тәсіл. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың салыстырмалы тәсілінің негізгі принципі ауыстыру принципі болып табылады. Оның айтуынша, нарықта бірнеше ұқсас объектілер болған кезде, сатып алушы объект үшін ұқсас утилитардағы басқа жылжымайтын мүлікті сатып алуға кететін сомандан артық төлегісі келмейді.

Нарықты зерттеу бағаланатын жылжымайтын мүлікке ұқсас салыстырмалы сатылымдар мен сатылатын объектілерді анықтау үшін жүзеге асырылады. Бағалау жүргізу кезінде Алматы қаласының нарығында тиісті орналасқан және өзінің негізгі экономикалық, материалдық, техникалық және басқа да сипаттамалары бойынша бағалау объектісімен салыстырылатын бірнеше аналогтар ұсынылды. "Krisha.kz" сайтынан бағаланатын объектіге ұқсас төрт жылжымайтын мүлік алынды.

Кесте 3 – Салыстырмалы тәсіл үшін алынған аналогтардың сипаттамасы

Салыстыратын деректер	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Мекен-жайы	Жандосов 70а Таусамалы	Дәулеткерей 61 Ақжар	Кенесары хан 54 Президент паркі жаны	Шұғыла ш.а. Алма Сити
Тұрғын үй типі	3 қабатты монолитті	5 қабатты монолитті	9-10 қабатты монолитті	10 қабатты монолитті
Пәтер ауданы, ш.м.	57,4	50,6	52,1	47
Сатылымдағы бағасы (теңге)	29 274 000	31 372 000	27 245 000	20 000 000
1 ш.м. ге шаққандағы бағасы (теңге)	510 000	620 000	522 936	425 000
Қабаты	1	1	1	3
Ерекшелігі	Терассасы бар	Екі жуынатын бөлме		
Инфрақұрылым	дамыған	дамыған	дамыған	дамыған
Нысан жағдайы	жаңа	жаңа	жаңа	жаңа
Ұсыныс мерзімі	13 сәуір	16 сәуір	16 сәуір	16 сәуір

Сәйкестендіру үшін әртүрлі әдістер кеңінен қолданылады. Атап айтқанда, объектінің нарықтық құнын үш көрсеткішті талдау нәтижесінде қабылдауға болады:

1) Түзетілген бағалардың орташа арифметикалық мәні:

$$(510\ 000 + 620\ 000 + 522\ 936 + 425\ 000)/4 = 518\ 750 \text{ т. ш/м.}$$

2) (Мода) қатардағы ең көп таралған мән. Ең жақын, жиі кездесетін мағыналарды алуға болады:

$$(510\ 000 + 522\ 936) / 2 = 516\ 468 \text{ т. ш/м.}$$

3) Медианалық мән. Медиана-ранжирленген қатардың ортасы. 522 740 теңге

Пәтердің құны жоғарыда келтірілген көрсеткіштердің мәндері арасындағы арифметикалық орташа мән ретінде қабылданады:

$$(518\ 750 + 516\ 468 + 522\ 740) / 3 = 519\ 319 \text{ т. ш/м.}$$

Яғни пәтердің нарықтық бағасы:

$$519\ 319 * 53,54 = 27\ 804\ 000 \text{ теңге}$$

Кіріс тәсілі. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын кіріс тәсілімен анықтау үшін оның күту принципіне негізделгенін есте ұстаған жөн. Осы қағидаға сәйкес, әдеттегі инвестор, яғни жылжымайтын мүлікті сатып алушы оны болашақта пайдаланудан кіріс алуды күтіп отырады. Яғни, жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны оны қайта сату перспективасын ескере отырып, үй-жайды пайдаланудан түсетін болжамды кірістердің сомасы ретінде айқындалуы мүмкін.

Кіріс тәсілін пайдалану кезіндегі бірінші кезеңде жылжымайтын мүлікті пайдалануды жалға беруден түсетін пайданың болжамы жасалады, яғни салымшы жылжымайтын мүлік объектісін иелену немесе оған билік ету құқығын сақтайтын кезең. Жалдау төлемдерінен жылжымайтын мүлікті қажетті коммерциялық жағдайда ұстау үшін қажетті барлық операциялық және мерзімді шығындар және басқару шығындары алынады. Әрі қарай, пайдалану кезеңінің соңында объектінің құнының болжамы абсолютті немесе үлестік, бастапқы құнға қатысты, өрнек-реверсия шамасы деп аталады. Соңғы кезеңде болжамды кірістер мен реверсиялар тікелей капиталдандыру әдістерін немесе дисконтталған ақша ағындарын қолдана отырып, ағымдағы құнға қайта есептеледі.

Бағалаудың кіріс тәсілі шығынды тәсілмен және нарықтық тәсілмен тығыз байланысты. Атап айтқанда, кіріс тәсілінде қолданылатын кіріс ставкалары әдетте салыстырмалы инвестицияларды талдау негізінде есептеледі; қайта құру шығындары ақша ағынын қосымша инвестиция ретінде анықтауда қолданылады; капиталдандыру әдістері нарықтық немесе шығындар тәсілдеріне түзетулер енгізу кезінде қолданылады.

Тікелей капиталдандыру әдісі. Тұрғын үйді бағалау мақсаттары үшін капиталдандыру мөлшерлемесін кіріс тәсілімен есептеу үшін: Элвуд формуласын қолдандым:

$$R = Y - App * SFF = \text{ЧОД/ТС} , \quad (1)$$

мұндағы; R-капиталдандыру ставкасы,

Y- меншікті капиталға шаққандағы кіріс ставкасы,

Arr- кезең ішінде мүлік құнының ықтимал өсуі,

SFF- болжамды иелену кезеңі үшін қорды өтеу коэффициенті,

ЧОД-жылжымайтын мүлікті иеленуден түскен жылдық таза операциялық кірістің сомасы.

ТС-бағаланатын жылжымайтын мүліктің ағымдағы құны. Таза операциялық кіріс формула бойынша анықталады:

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР} , \quad (2)$$

мұндағы: ОР-операциялық шығындар,

ЭВД жалпы тиімді табыс болып табылады және оның формуласы:

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{ПП} + \text{ДД} , \quad (3)$$

мұндағы: ПВД-объектіні толық жалға алған жағдайда 1 жылдағы әлеуетті жалпы кіріс,

ПП-жұмыспен қамтылмау мүмкіндіктерінен болжамды шығындар (3%),

Д - басқа да кірістер.

Қорды өтеу мөлшерлемесі формула бойынша анықталады:

$$SFF = (1+i)^n - 1 , \quad (4)$$

мұндағы; n-кезеңдердің саны,

i-дисконт мөлшерлемесі (меншікті капиталға кіріс мөлшерлемесі).

Дисконт мөлшерлемесі-болашақта алынған ақша сомасының ағымдағы құнын есептеу үшін қолданылатын коэффициент.

Дисконт мөлшерлемесі жоспарланған соманы алу тәуекелін ескере отырып, капитал салымдарының тиімділігін көрсетеді. Дисконттау мөлшерлемесі әлеуетті инвесторлар белгілі бір нарықтағы ұқсас объектілерге өздерінің күрделі салымдарынан алады деп күтетін орташа кірістілік мөлшерлемесі ретінде таңдалады.

Біз екі бөлмелі пәтердің құнын тікелей капиталдандыру әдісімен анықтаймыз, кейіннен сатумен жалға беруден кіріс алу үшін сатып аламыз.

Дисконт ставкасы (меншікті капиталға шаққандағы кіріс) осы жылжымайтын мүлік нарығындағы ең төменгі тәуекел эталоны болып табылатын салымдар бойынша ставкadan (7%), тәуекел үшін сыйақыдан (4%), жылжымайтын мүліктің төмен өтімділігі үшін сыйақыдан (3%) және инвестицияларды басқару үшін сыйақыдан (1%) тұрады, яғни:

Инвесторға сәйкес келетін жалдау ақысы - 300 000 теңге айына ,

мүмкін тұрып қалуы-3 % ,

пайдалану шығындары - 25000 теңге айына ,

Болжамды база ретінде таза операциялық кіріс (ЧОД) пайдаланылады.

2) Реверсияны, яғни объектіні сатудан түскен кірісті есептеу болашақта жылжымайтын мүлік объектісінің құнындағы мүмкін болатын өзгерістерді ескере отырып жүргізіледі. Сату шығындарымен байланысты шығындар реверсия құнынан шегеріледі.

$$TC = \sum n \left(\frac{CFn}{(1+i)^n} \right) + TC \frac{1+J}{(1+i)^n}, \quad (9)$$

мұндағы; CFn -ші кезеңдегі ақша ағыны,

n -кезеңдер саны,

J -жоспарланған құн өсімі (40%),

i -дисконттау мөлшерлемесі.

Таза операциялық кіріс жоғарыда тікелей капиталдандыру әдісімен есептелді және бағаланатын мүлік бойынша 3 192 000Т құрады.(ЧОД)

$TC = 3\,192\,000 / (1 + 0,15) + 3\,192\,000 / (1 + 0,15)^2 + 3\,192\,000 / (1 + 0,15)^3 + 3\,192\,000 / (1 + 0,15)^4 + 3\,192\,000 / (1 + 0,15)^5 + TC * (1+0,4) / (1+0,15)^5 = 2\,775\,652 + 2\,413\,610 + 2\,098\,895 + 1\,825\,042 + 1\,587\,270 + TC * 0,696 = 39\,708\,610$ теңге.

Күрделі пайыз техникасын пайдалана отырып ақша ағындарының болашақ құнын ағымдағы құнға келтіру формуласы:

$$CP = TC(1 + J), \quad (10)$$

мұндағы: CP –реверсия құны:

Жылжымайтын мүлік объектісінен ақша ағындарының болашақ құнын есептейміз:

$$CP = 39\,708\,610 * (1+0,4) = 28\,363\,000$$

Осылайша, бес жылдан кейін бағаланған пәтерді қайтару құны 28 363 000 теңгені құрайды.

Бағаланатын объект кірісті жылжымайтын мүлікке жатпайды, сондықтан нарықтық құнды қорытынды анықтау кезінде кірісті тәсіл ескерілмейді.

Шығын тәсілі. Жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылатын шығын тәсілі бағаланатын объектіні оның ағымдағы күйінде құруға немесе оның тұтыну сипаттамаларын молайтуға қажетті шығындар мен осы объект орналасқан жер учаскесінің нарықтық құнымен үйлесуі және бағалау объектісінің нарықтық құнын бағалау үшін қолайлы бағдар болып табылады деген болжамға негізделген.

Шығынды тәсілді қолданудың ерекшелігі бағалаушының объектінің қалпына келтіру құны (ұдайы өндіру құны) және ауыстыру құны ұғымын бөлуі болып табылады.

Осылайша, қалпына келтіру құны бағаланатын объектінің нақты көшірмесін өндіруге кететін шығындармен, ал қазіргі заманғы аналогтық объектіні құруға кететін шығындарды ауыстыру құнымен анықталады.

Ескеретін жайттар:

1) Жер учаскесінің нарықтық құны;
2) жылжымайтын мүліктің қалпына келтірілген құны немесе ауыстыру құны:

3) объектінің жинақталған жиынтық тозуының шамасы.

Бағалау теориясы жер учаскелерінің құнын анықтаудың бес негізгі әдісін анықтайды:

1) Жер рентасын капиталдандыру әдісі (кіріс тәсілі).

2) корреляция (тасымалдау) әдісі.

3) даму (игеру) әдісі.

4) жерге арналған қалдық техникасы.

5) сатуды тікелей салыстыру әдісі.

Пәтерді элементтік әдіспен қалпына келтіру құнын есептеу:

Пәтерді көбейту құнын анықтаймыз. Қазақстандағы тұрғын үйлердің екі бөлмелі пәтерлерді өндірудің орташа құны (1 ш/м) үшін 322 439,76 теңгені құрайды..

Пәтерді көбейту құнын формула бойынша есептейміз:

$$C_B = \frac{C_{\text{общ}} * C_{\text{сва}}}{m^2}, \quad (11)$$

мұндағы: S_V - көбею құны жалпы,

$S_{\text{жал.}}$ - пәтердің жалпы ауданы.

$C_{\text{сва/ш.м.}}$ - 1 ш/м үшін ұқсас объектіні жасау құны:

$$C_B = 53,54 * 322\,436,76 = 17\,263\,264 \text{ теңге}$$

Бағаланатын пәтердің тозуын формула бойынша есептейміз:

$$ИФ = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}}, \quad (12)$$

мұндағы; Иф-физикалық тозу,

$T_{\text{ф}}$ -пайдалану мерзімі нақты,

$T_{\text{н}}$ -пайдалану мерзімі нормативтік.

Біз C_B -ні инвестордың пайдасына түзетеміз, ол шамамен 20% және (НДС)12% құрайды:

$$C_n = 17\,263\,264 * 1,2 * 1,12 = 23\,201\,868 \text{ теңге}$$

Айта кету керек, кез-келген жылжымайтын мүлікті бағалауға шығындар әдісі қолданылады. Алайда, мұндай қолдану барлық жағдайда ақталмайды (мысалы, табыс әкелетін жылжымайтын мүлікті бағалау). Осыған байланысты жылжымайтын мүлік нарығының "пассивті" немесе белсенді емес секторларындағы объектілерді бағалау шығынды тәсілді қолданудың ең көп тараған саласы болып табылады.

Бұл жағдайда шығынды тәсілді қолданудың артықшылығы аналогтық объектілерді сатып алу - сату бойынша жасалған мәмілелер туралы ақпараттың жеткіліксіздігі және / немесе дұрыс информациястiгi кейбір жағдайларда бағалаудың басқа тәсілдерін қолдану мүмкіндігін шектейтіндігімен байланысты.

Бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнының жиынтық шамасы:

Кесте 4 – Үш әдіс бойына есептелген нысанның құны

Жылжымайтын мүлікті бағалау әдісі	Бағалау объектісінің құны
Шығын тәсілі	23 201 868 теңге
Салыстырмалы тәсіл	27 804 000 теңге
Кіріс әдісі	28 363 000 теңге

Осылайша, екінші бөлімде жүргізілген есептеулер нәтижесінде Алматы қаласы Жандосов көшесі 70а мекенжайында орналасқан жылжымайтын мүліктің қайталама нарығының екі бөлмелі пәтерінің нарықтық құны барлық үш тәсіл бойынша анықталынды.

ҚОРЫТЫНДЫ

Осы жүргізілген зерттеу нәтижелері бойынша келесі қорытындылар жасауға болады. Жылжымайтын мүлік нарығы, кез-келген өзін-өзі реттейтін жүйе сияқты, сұраныс, ұсыныс, баға, инфрақұрылыммен сипатталады.

Кез-келген басқа нарықтар сияқты, тұрғын үй нарығының да кемшіліктері мен артықшылықтары бар. Негізгі артықшылықтардың бірі басқа нарықтарға қарағанда көбірек пайда табу. Ал елеулі кемшілігі мынада: реттеудің сыртқы жағдайларына, тұтынушылық сұранысқа, өңірлердің инвестициялық-құрылыс кешенінің мүмкіндіктеріне қатты тәуелді.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау жылжымайтын мүлікпен мәміле жасау кезінде өте күрделі және маңызды міндет болып табылады. Баға мәселесі нарықтық қатынастар жүйесінде ерекше орын алады. Тиісінше, осы нарықтағы бағаның өзгеруі көптеген факторларға байланысты болады.

Кез-келген мәміледе бағаны тікелей белгілеу сатушының немесе сатып алушының өзара әрекеттесуінің нәтижесі болып табылады, олардың әрқайсысының объектінің бағасы тұрғысынан әділ екендігі туралы өзінің ойы бар.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

1 Аманжолова, Б. А. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: учебное пособие, Москва 2013. – 231б

2 Н. В. Клебанович, Л. И. Смыкович. Жер кадастры: оқулық - Минск: 2021. -278б

3 Жер-кадастрлық құжаттамалардың құрылымын, құрамын және мазмұнын бекіту туралы, 10 желтоқсан 2014ж., № 9951 интернет ресурсы: <http://adilet.zan.kz>.

4 Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзин Г.Ж. Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу: оқулық - Алматы, 2011ж.-188б

5 Алматы қаласының жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктерін сату, сәуір 2023 ж., интернет-ресурс: <https://krisha.kz/>

6 Семейные квартиры в зеленом районе Алматы: <https://kamenka-park.kz/>