

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**РЕЦЕНЗИЯ**  
на дипломную работу

Канаткызы Асемгүл

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: " Оценка рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости для разработки инвестиционных программ"

Выполнено:

- а) графическая часть на 14 листах
- б) пояснительная записка на 38 страницах

**ЗАМЕЧАНИЯ К РАБОТЕ**

Дипломная работа обращается к важной проблеме в Алматы, такие как рост цен на жилье и происходящие экономические ситуации. Автором были проведены расчеты рыночной стоимости выбранных земельных участков и объектов недвижимости путем сравнительного подхода.

Организация работы была логичной и структурированной. Введение содержит обоснование актуальности темы и постановку цели и задач исследования.

В разделе "Теоретические аспекты рыночной стоимости" представлена информация о оценке рыночной стоимости. Особое внимание в работе уделено разделу "Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода". В этом разделе автор рассмотрел подходы и применение методов при оценке рыночной стоимости. Также автор подробно описал как выполняется отчет об оценке рыночной стоимости. Далее были рассчитаны отдельно земельный участок и объект недвижимости. Дипломная работа в целом представляет актуальные исследования и автор демонстрирует хорошее понимание темы.

Важным аспектом работы является понять где выгоднее и дешевле приобрести земельный участок или объект недвижимости. Однако, можно было бы более подробно описать методику обработки данных и анализа результатов, а также предоставить более подробные выводы и рекомендации на основе полученных результатов.

В целом, дипломная работа является хорошим исследованием в области оценки рыночной стоимости. Результаты и выводы работы имеют практическую значимость и могут быть использованы для разработки рекомендаций по улучшению управления земельными ресурсами.

**Оценка работы**

Выпускная квалификационная работа выполнена полностью в соответствии с предъявляемыми требованиями, рекомендована к защите и заслуживает оценки «отлично» 95 балла

**Рецензент:**

Старший преподаватель  
кафедры «Земельные ресурсы и кадастр»,  
КазНАИУ



Жангуева Ш.А.

«21» июн 2023 г.

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ К.И.САТПАЕВА

**ОТЗЫВ**  
**НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ**

на дипломную работу  
Қанатқызы Асемгүл

6B07304 Геопространственная цифровая инженерия

На тему: Оценка рыночной стоимости земельных участков и других объектов  
недвижимости для разработки инвестиционных программ

Дипломная работа Қанатқызы Асемгүл выполнена на основе расчетов рыночной стоимости выбранных земельных участков и объектов недвижимости. Автором при выполнении работ данные были взяты с электронного сайта «Крыша» и расчеты были произведены путем сравнительного подхода.

При написании дипломной работы студент продемонстрировал хороший уровень работоспособности в процессе освоения теоретических и практических знаний по специальности, провел достаточный объем работы оценивания рыночной стоимости выбранных земельных участков и объектов недвижимости.

С учетом вышеизложенного считаю, что дипломная работа заслуживает оценки «95» баллов и рекомендуется к защите, а студент Қанатқызы Асемгүл заслуживает присуждения степени бакалавра по образовательной программе 6B07304 - «Геопространственная цифровая инженерия»

**Научный руководитель**

М.т.н.,

 Кенесбаева А.К.

«22» июня 2023г.

## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Канаткызы Асемгүл

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Оценка рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости для разработки инвестиционных программ

**Научный руководитель:** Айгуль Кенесбаева

**Коэффициент Подобия 1:** 19

**Коэффициент Подобия 2:** 3.2

**Микропробелы:** 0

**Знаки из других алфавитов:** 6

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

- ☒ Заимствования, выявленные в работе, являются законными и не являются плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- ☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- ☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- ☐ Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой



## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Канаткызы Асемгүл

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Оценка рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости для разработки инвестиционных программ

**Научный руководитель:** Айгуль Кенесбаева

**Коэффициент Подобия 1:** 19

**Коэффициент Подобия 2:** 3.2

**Микропробелы:** 0

**Знаки из других алфавитов:** 6

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата



проверяющий эксперт



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный  
исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова  
Кафедра Маркшейдерского дела и геодезии

Қанатқызы Асемгүл

Оценка рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости для  
разработки инвестиционных программ

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

6В07304- Геопространственная цифровая инженерия

Алматы, 2023

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

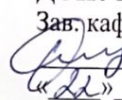
Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К. И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

**ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ**

Зав. кафедрой МДиГ, PhD

 Э.О. Орынбасарова  
«22» 06 2023 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

На тему: «Оценка рыночной стоимости земельных участков и других объектов  
недвижимости для разработки инвестиционных программ»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнила

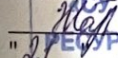
Канаткызы А.

Рецензент

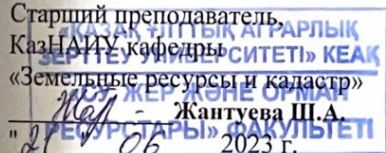
Старший преподаватель,

КазНТИУ, кафедры

«Земельные ресурсы и кадастр»

 Жантуева Ш.А.

«21» 06 2023 г.



Научный руководитель

м.т.н.

Кенесбаева А. 

«22» июня 2023 г.

Алматы 2023

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова  
Кафедра маркшейдерского дела и геодезии

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

**УТВЕРЖДАЮ**

Заведующий кафедрой  
маркшейдерского дела и геодезии  
доктор Ph.D.

 Орынбасарова Э.О.  
«22» 06 2023 г

**ЗАДАНИЕ**

**на выполнение дипломной работы**

Обучающейся Қанатқызы Асемгүл

Тема: Оценка рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости  
для разработки инвестиционных программ

Утверждена приказом проректора по академическим вопросам №408-П/Ө от "23" 11 2022г.  
Срок сдачи законченной работы "15" июня 2023г.

Исходные данные к дипломной работе:

Краткое содержание дипломной работы:

- а) Обзор рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости
- б) Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода
- в) Характеристика выбранных земельных участков и объектов недвижимости в  
программу частного инвестирования

Перечень графического материала (с точным указанием обязательных  
чертежей): 5-12 слайдов

Рекомендуемая основная литература:

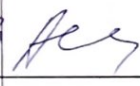
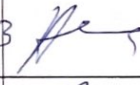
1. «Конституция Республики Казахстан», 30 августа 1995 г.
2. «Земельный кодекс» Республики Казахстан, 20 июня 2003 г. Дополнения сделаны 26.07.07.
3. Приказ Министра национальной экономики № 160 от 23 декабря 2014 года «Об  
утверждении государственного земельного кадастра в Республике Казахста



**ГРАФИК**  
подготовки дипломной работы

| Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов   | Сроки представления научному руководителю | Примечание |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| Теоретические аспекты рыночной стоимости                   | Февраль 2023г.                            |            |
| Сущность трех подходов и их обоснование выбора             | Март 2023г.                               |            |
| Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. | Апрель 2023г.                             |            |

**Подписи**  
консультантов и нормоконтролера на законченную дипломную работу (проект) с указанием относящихся к ним разделов работы (проекта)

| Наименования разделов                                      | Консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание) | Дата подписания | Подпись                                                                               |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Теоретические аспекты рыночной стоимости                   | Магистр техн. наук<br>Кенесбаева А.        | 25.02.23        |  |
| Сущность трех подходов и их обоснование выбора             | Магистр техн. наук<br>Кенесбаева А.        | 25.03.23        |  |
| Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. | Магистр техн. наук<br>Кенесбаева А.        | 28.04.23        |  |
| Нормоконтроллер                                            | Магистр техн. наук<br>Кенесбаева А.        | 20.06.23        |  |

Научный руководитель

 Кенесбаева А

Задание принял к исполнению обучающийся

 Канаткызы А.

Дата " 22 " 06 2023 г

## АНДАТПА

Дипломдық жұмыс нарықтық құнды зерттеу мен бағалауға арналған. Жұмыстың мақсаты – жер телімдері мен жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау, қай жерде олар тиімдірек және арзанырақ. Орта білім беру бағдарламасына жеке инвестиция салу мәселесі қарастырылады.

Дипломдық жұмыс кіріспеден, 3 бөлімнен және қорытындыдан тұрады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде біз нарықтық құнды бағалаудың теориялық аспектілеріне тоқталамыз.

Дипломдық жұмыстың екінші бөлімінде нарықтық құнды бағалаудың тәсілдері мен әдістері қарастырылады.

Дипломдық жұмыстың үшінші бөлімінде әзірленген әдістемені практикалық тексеру үшін бірнеше қалалық жер телімдері мен жылжымайтын мүліктің нарықтық құны бағаланады.

## АННОТАЦИЯ

Дипломная работа посвящена изучению и оценке рыночной стоимости. Целью работы является оценка рыночной стоимости земельного участка и объекта недвижимости, где они выгоднее и дешевле. Будет рассматриваться случай частного инвестирования в программу среднего образования.

Дипломная работа состоит из введения, 3 частей и заключения.

В первой части дипломной работы остановимся на теоретических аспектах оценки рыночной стоимости.

Во второй части дипломной работы будут рассмотрены подходы и методы оценки рыночной стоимости.

Для практической проверки методологии, разработанной в третьей части дипломной работы, проводится оценка рыночной стоимости нескольких городских земельных участков и объектов недвижимости.

## ANNOTATION

The diploma is devoted to the study and evaluation of market value. The purpose of the work is to assess the market value of the land and real estate, where they are more profitable and cheaper. The case of private investment in a secondary education program will be considered.

The diploma consists of an introduction, 3 parts and a conclusion.

In the first part of the diploma, we will focus on the theoretical aspects of the market value assessment.

In the second part of the diploma, approaches and methods for assessing the market value will be considered.

For a practical test of the methodology developed in the third part of the diploma, the market value of several urban land plots and real estate is assessed.



## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Введение                                                                | 7  |
| 1 Теоретические аспекты рыночной стоимости                              | 8  |
| 1.1 Оценка рыночной стоимости                                           | 8  |
| 1.2 Основные принципы оценки рыночной стоимости                         | 8  |
| 1.3 Факторы, влияющие на оценку земли                                   | 10 |
| 1.4 Причины роста цен на жилье при экономических ситуациях в Казахстане | 11 |
| 2. Сущность трех подходов и их обоснование выбора                       | 13 |
| 2.1 Подходы и методы оценки рыночной стоимости                          | 13 |
| 2.2 Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости | 16 |
| 3 Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода             | 22 |
| 3.1 Характеристика выбранных земельных участков                         | 22 |
| 3.2 Характеристика объекта недвижимости частного инвестирования         | 23 |
| 3.3 Выполнение отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков   | 25 |
| 3.4 Выполнение отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости | 29 |
| Заключение                                                              | 33 |
| Список литературы                                                       | 34 |
| Приложение А                                                            | 35 |



## ВВЕДЕНИЕ

Оценка земельного участка является процессом определения его рыночной стоимости, который необходим для осуществления различных предпринимательских сделок и других целей. При оценке объектов недвижимости, включающих земельные участки и находящиеся на них постройки, здания и сооружения, важно определить стоимость земельного участка отдельно от имеющихся на нем застроек.

Оценка земельного участка проводится с целью:

1. Купли-продажи: Определение рыночной стоимости земельного участка позволяет сторонам совершить сделку покупки или продажи на справедливых условиях, учитывая текущую рыночную ситуацию.

2. Вклада в уставный капитал и фонды юридических лиц: При внесении земельного участка в качестве вклада в уставный капитал компании или фонды юридических лиц требуется определить его стоимость для правильного оформления сделки.

3. Залога: Земельные участки могут использоваться в качестве залога при получении кредита или других финансовых операциях. Оценка стоимости земельного участка позволяет определить его обеспечительную стоимость и условия залогового договора.

4. Разрешения имущественных споров: Оценка земельного участка может быть необходима при разрешении имущественных споров, когда требуется определить справедливую стоимость участка для заинтересованных сторон.

Оценка земельного участка требует профессиональных знаний и опыта в оценке недвижимости, а также учета различных факторов, включая местоположение, площадь, физические характеристики, рыночную ситуацию и другие факторы, влияющие на стоимость земли. При оценке земельного участка часто применяются сравнительный анализ с аналогичными продажами или арендой земельных участков в районе, а также другие методы оценки, чтобы получить наиболее точную и объективную стоимость участка.

Оценка недвижимости является процессом прикладного экономического анализа, направленным на определение наиболее эффективного использования объекта с экономической точки зрения. Она включает исследование спроса и предложения на соответствующем рынке, разработку модели оценки объекта и прогнозирование наиболее вероятной цены его продажи.

Рыночная стоимость определяется как итоговое значение стоимости имущественных прав на оцениваемый актив, представляющее наиболее вероятную цену на рынке.

Оценка недвижимости имеет большое значение при продаже недвижимости, поскольку правильно установленная цена помогает собственнику адекватно предложить свою недвижимость и быть в соответствии с конъюнктурой рынка.



## **1 Теоретические аспекты рыночной стоимости**

### **1.1 Оценка рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости**

Оценка недвижимости представляет собой процесс определения расчетной или экспертной стоимости объекта недвижимости или вещного интереса в нем. Этот процесс осуществляется уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Оценка включает ряд процедур, направленных на получение оценки, и завершается составлением отчета об оценке, который имеет доказательную силу и содержит описание недвижимости, характеристики обстоятельств или ограничивающих условий, влияющих на стоимость.

Рыночная стоимость земельного участка определяется как цена, которую можно получить на свободном рынке земельных участков с учетом физических свойств участка и обычных деловых условий, исключая необычные или личные отношения. Обычные деловые операции на рынке земельных участков предполагают, что ни покупатель, ни продавец не подвергаются давлению или принуждению, они не действуют в условиях спешки и используют обычные практики продаж. Стоимость земельного участка определяется исключительно объективной возможностью его стабильного использования.

Существуют два основных подхода к оценке земельных участков: массовая оценка и индивидуальная оценка. Массовая оценка применяется для целей налогообложения или других государственных целей и ориентирована на воспроизведение рынка землепользования на широкой территории. Индивидуальная оценка проводится для конкретных объектов земельной собственности и основывается на анализе рынка и сопоставлении с реальными продажами аналогичных объектов. Оба подхода являются систематизированными методами расчета стоимости, и качество выполненной оценки определяется путем контроля и сопоставления с реальными данными.

### **1.2 Основные принципы оценки рыночной стоимости**

Оценочные принципы предоставляют формальную методику оценки, основанную на объективных критериях. Они учитывают поведение участников рынка недвижимости и отражают основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости.

Принцип полезности подразумевает, что земля имеет стоимость благодаря своей полезности и способности удовлетворять определенные потребности пользователей. Например, она может служить для строительства жилого или промышленного объекта, быть источником дохода из сельскохозяйственного производства или древесной заготовки, а также использоваться в качестве места отдыха. Международные стандарты оценки



определяют стоимость земли путем оценки ее полезности с учетом юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов, которые влияют на ее продуктивность.

Оценка земли основывается на принципе ожидания, который подразумевает, что стоимость земельного участка формируется на основе представлений о будущих выгодах, которые можно получить от его использования. Участники рынка оценивают величину и продолжительность будущих доходов, которые можно получить от земельного участка. Например, это может быть доход от сельскохозяйственной деятельности, размещения коммерческих объектов, аренды помещений после застройки или перепродажи участка. Ожидания относительно будущих доходов играют важную роль при определении стоимости земли.

На стоимость земли, подобно любому другому товару, оказывают влияние факторы спроса и предложения. Если спрос на земельные участки в определенной области растет, а предложение не увеличивается, то цены возрастают. Следовательно, если спрос падает, а предложение увеличивается, то цены снижаются. Когда спрос и предложение сбалансированы и равны друг другу, формирующиеся цены на землю обычно отражают ее рыночную стоимость.

Принцип замещения гласит, что покупатель не будет платить за земельный участок более высокую цену, если есть возможность приобрести аналогичный участок по более низкой цене. В контексте земли это означает, что рыночная стоимость земли определяется по уровню наименьших цен на сопоставимые участки одинакового качества и предложения. Принцип замещения является основой для применения метода сравнения продаж в оценке земли.

Принцип остаточной продуктивности заключается в том, что стоимость земли определяется оставшимся доходом после вычета затрат на рабочую силу, капитал и предпринимательские усилия, связанные с использованием земли. Этот оставшийся доход, называемый рентой, формирует рыночную стоимость земли. Из этого принципа следует, что рыночная стоимость земли отдельно взятого участка представляет собой разницу между общей рыночной стоимостью участка с учетом всех улучшений и стоимостью самих улучшений.

Принцип зависимости или местоположения гласит, что рыночная стоимость земельного участка формируется на основе его оптимального или наиболее эффективного использования. Это означает, что стоимость земли определяется таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым и имеет наилучшие экономические перспективы.

При определении наиболее эффективного использования учитываются следующие факторы: преобладающие методы использования земли в ближайшем окружении оцениваемого участка недвижимости; существующие зонировочные нормы (разрешенные виды использования); ограничения, связанные с градостроительством и охраной окружающей среды для застройки



участка; ожидаемые изменения на рынке недвижимости; текущее использование объекта недвижимости.

Кроме того, другие принципы также оказывают влияние на формирование рыночной стоимости земли. Например, принцип баланса указывает на то, что показатели стоимости изменяются, если нарушается равновесие между различными элементами рыночной среды. Принцип изменения означает, что цены на землю меняются со временем, отражая изменения в экономической и рыночной обстановке.

### **1.3 Факторы, влияющие на стоимость земли**

Влияние на стоимость земли обусловлено множеством факторов, которые можно разделить на следующие основные группы:

Социальные и демографические факторы: включают демографическую структуру населения, его размер, плотность, состав и системы расселения.

Общая экономическая ситуация: отражает экономическую обстановку в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения и тенденции развития местности.

Правовое регулирование: включает правовые нормы частного и публичного права, такие как сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства. Также учитываются виды разрешенного использования земли, градостроительные и природоохранные режимы, а также требования по уплате налогов, сборов и других земельных платежей.

Природные условия: включают климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, привлекательные ландшафты, наличие рекреационных мест или вредных экологических факторов на участке или в его ближайшем окружении.

Физические и качественные характеристики земельного участка: включают размер и форму участка, рельеф, ориентацию по сторонам света, положение относительно соседних участков, инженерную подготовку, качество почвы, наличие воды, а также вид и объем полезной застройки.

Факторы расположения: учитывают близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры (магазины, школы, больницы, рынки) и соседство с привлекательными или непривлекательными объектами. Например, участок может располагаться в престижном районе, иметь красивый ландшафт или находиться рядом со свалкой.

Все эти факторы совместно влияют на формирование рыночной стоимости земли.

Перед выбором участка необходимо сначала определиться с бюджетом, который вы планируете выделить на него. Если финансовые возможности позволяют, то не стоит ограничивать себя и выбрать престижный вариант, который расположен недалеко от мегаполиса, имеет развитую инфраструктуру и хорошую дорожную сеть. Когда дело касается других критериев, важно

разработать план и выделить наиболее значимые факторы, а затем выбрать участок с нужными удобствами, которые для вас являются приоритетными.

#### 1.4 Причины роста цен на жилье при экономических ситуациях в Казахстане

В Казахстане наблюдается продолжительное удорожание цен на аренду жилья, особенно в городе Алматы. Это связано с различными факторами, включая экономическую ситуацию и наличие студентов в рынке аренды. Также цены на продажу жилья, как на новостройки, так и на вторичном рынке, резко повысились в Казахстане. В условиях роста цен большинству казахстанцев становится сложно позволить себе покупку собственной квартиры: государственные программы льготного кредитования становятся все менее доступными, а розничные кредиты отпугивают высокими процентными ставками.

В результате люди вынуждены оставаться в аренде, что дополнительно подогревает цены на аренду. В настоящее время доступных ипотечных программ крайне мало.

##### Как в Алматы росли средние цены на жильё с 2013 года

График показывает среднюю стоимость покупки квартиры в тенге за 1 кв.м.

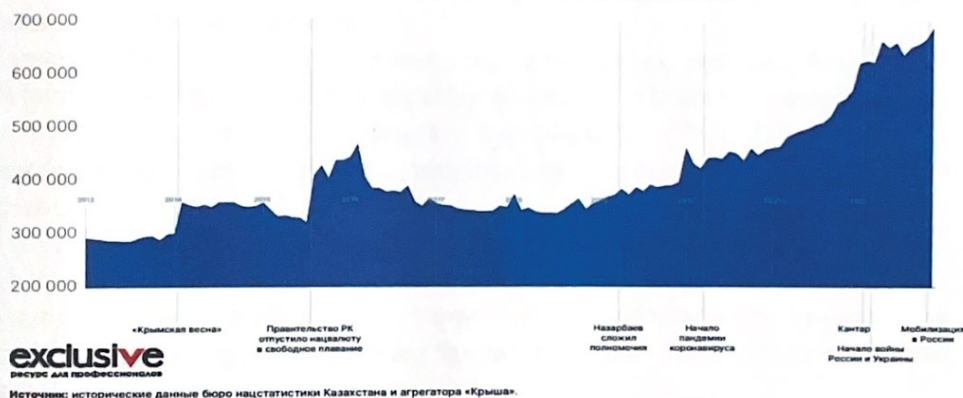


Рисунок 1 - Цены на жилье с 2013г по 2023г.

За последние 10 лет объем ипотечного кредитования в Казахстане увеличился в 3,7 раза. Однако динамика роста не была однородной. В период с 2011 по 2013 годы наблюдалось увеличение объема ипотечных кредитов (на 37%), тогда как с 2014 по 2017 годы было заметное незначительное снижение спроса. Самый значительный рост объемов ипотеки, в 2,8 раза, произошел в период с 2017 по 2021 годы: от 879 миллиардов до 2 453 миллиардов тенге.





Рисунок 2 - Ипотечное кредитования в РК (2011-2021)

Планируется предоставление льготной ставки только на протяжении 10 лет. Если срок ипотеки будет больше, то процентные выплаты будут высокими.

Новая ипотечная программа будет ориентирована на рабочий класс, включая тех, кто имеет стабильный доход на уровне средней заработной платы по стране. Часть процентной ставки по ипотечным кредитам будет субсидироваться. Изначально была запланирована ставка около 7%, однако из-за повышения базовой ставки Национальным банком, этот процент будет пересмотрен. Остальную часть процентной ставки будет покрывать сам заемщик. Однако полностью погасить кредит по льготной ставке не будет возможно.

Максимальный период субсидирования, то есть, покрытия части процентной ставки государством, составит не более 10 лет, хотя срок кредитования может быть дольше.

Точная дата запуска программы пока неизвестна, так как бюджетное предложение направлено в Министерство финансов. Однако одновременный запуск программы с действующей программой "7-20-25" считается нецелесообразным, по словам заместителя председателя правления "Казахстанской Жилищной Компании".

Депутаты говорят о необходимости жилищной реформы в стране. Процентные ставки по кредитам в коммерческих банках слишком высокие, а также недостаточно средств для строительства социального жилья для уязвимых граждан, которые составляют треть от общего числа людей в очереди на жилье.

## 2 Сущность трех подходов и их обоснование выбора

### 2.1. Подходы и методы оценки рыночной стоимости

**Доходный подход** (не применялся) (подход на основе капитализации/дисконтирования дохода) как основной применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые приобретаются и продаются на основе их доходности, основным подходом является подход на основе капитализации/дисконтирования дохода. Оценщик, используя один из методов доходного подхода, выполняет следующую последовательность действий:

1. Проводит исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости для сбора информации о ценах аналогичных объектов и о величине чистого дохода, который они приносят своим владельцам.

2. Анализирует полученную информацию и на основе нее прогнозирует ожидаемый денежный поток на заданный расчетный период.

3. Оценивает риски, связанные с инвестициями в данный вид недвижимости.

4. Производит расчет ставки капитализации или дисконтирования.

5. Применяет один из методов капитализации доходов:

- метод дисконтированных денежных потоков используется, если прогнозируемые доходы значительно меняются от года к году.

- метод капитализации дохода применяется, если ожидаемые доходы стабильны или изменяются стабильно.

Таким образом, подход на основе капитализации/дисконтирования дохода позволяет оценщику определить рыночную стоимость недвижимости, учитывая ее потенциальный доходный поток и риски, связанные с инвестированием в данное имущество.

**Затратный подход** (не применялся) рекомендуется использовать при оценке недвижимости, которая имеет ограниченный рынок купли-продажи или аренды, а также при оценке специализированной недвижимости, включая памятники культурного наследия, особые сооружения и прочее. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход используется, когда их замещение или воспроизведение физически возможны и/или экономически целесообразны.

В процессе применения затратного подхода информация, используемая для оценочных процедур, должна быть основана на рыночных данных о затратах на создание данного объекта недвижимости или аналогичного имущества в современных условиях с учетом подрядчика.

Применение затратного подхода при оценке земельных участков, содержащих земельные улучшения, заключается в определении остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки. Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) включает в себя остаточную стоимость замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночную стоимость



земельного участка (или прав, связанных с земельным участком) во время его текущего использования.

Расчет стоимости замещения (воспроизводства) может выполняться с использованием следующих методов:

- метод поэлементного расчета, основанный на использовании сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок, а также других нормативных данных.

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости, основанный на использовании сборников укрупненных показателей, чтобы определить полную стоимость замещения.

- метод удельных показателей, основанный на унифицированных показателях потребительской полезности или единицы мощности (например, койко-место, мегаватт, тысячи тонн, скотоместо и т.д.) для определения восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимости.

- индексный метод, который предполагает корректировку балансовой стоимости объекта с использованием индексов изменения стоимости строительства на протяжении хронологического возраста недвижимости.

Таким образом, затратный подход в оценке недвижимости позволяет определить стоимость объекта, учитывая затраты на его создание или замещение, при условии физической и экономической целесообразности таких затрат.

**Сравнительный подход** позволяет оценить рыночную стоимость путем анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или аренде сопоставимых объектов - аналогов, которые уже были на рынке оцениваемого объекта до даты оценки, после корректировки на выявленные различия.

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с оцениваемым объектом. Аналоги должны быть из того же сегмента рынка, что и оцениваемый объект, и конкурировать с ним.

Для сравнения оцениваемого объекта с аналогами выбирается соответствующая единица сравнения. Часто используется анализ цен за квадратный метр здания или за сотку земельного участка. В случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, могут использоваться иные единицы сравнения, такие как цена строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цена единицы производительности (например, урожайности).

В данном отчете выбран сравнительный подход, основанный на методе сравнительного анализа в соответствующем сегменте рынка, учитывая доступную базу данных и тип оценки стоимости. Опыт показывает, что применение затратного подхода при оценке подобных объектов не отражает реальной стоимости, и данный подход не использовался. Также, учитывая отсутствие стабильных показателей и достоверной информации о рынке аренды подобных объектов, применение доходного подхода для расчета рыночной стоимости будет некорректным. В связи с этим, рыночная стоимость определена с помощью сравнительного подхода, учитывающего



корректирующие поправки к стоимости аналогичных объектов. Также, учитывая отсутствие доступа к осмотру оцениваемого объекта, возможно снижение достоверности окончательной стоимости.

Оценка рыночной стоимости земли имеет особенность в том, что любой земельный участок рассматривается как условно свободный, то есть не занятый зданиями, сооружениями, строениями или другими объектами недвижимости, которые могут не соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Международные стандарты предусматривают следующие методы оценки земли: метод сравнения продаж, метод распределения (также известный как метод разнесения), метод выделения (или метод извлечения), метод капитализации земельной ренты (или метод капитализации арендной платы за свободный участок), метод остатка для земли и метод предполагаемого использования (или способ развития территории).

Метод сравнения продаж - это метод оценки рыночной стоимости участка земли, основанный на принципе замещения. Он используется для оценки незастроенных или фактически незастроенных участков земли. Для применения этого метода необходима информация о ценах продаж аналогичных земельных участков. Метод сравнения продаж позволяет определить стоимость земли на основе анализа продаж схожих участков.

Метод распределения - это метод оценки, основанный на принципах сбалансированности и вклада. Он используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участков, аналогичных оцениваемому участку. В этом методе учитывается соотношение стоимости земли и стоимости зданий или сооружений. Метод может быть использован двумя способами: либо путем анализа и корректировки цен продаж участков и выделения стоимости земли, либо путем расчета стоимости земли для каждого аналога и последующей корректировки результатов.

Метод выделения - это метод оценки стоимости земли в составе земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Он применяется для оценки застроенных земельных участков, где стоимость земли является основной составляющей. Для применения этого метода необходимо, чтобы использование участка и улучшений соответствовало наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости улучшений обычно производится на основе затратных методов.

Метод остатка - это метод оценки земельных участков на основе принципа остаточной продуктивности земли. Он может быть применен как для свободных, так и для застроенных участков. При использовании метода остатка застроенные участки оцениваются как условно свободные при наиболее эффективном использовании. Этот метод позволяет учесть оставшуюся продуктивность земли после вычета стоимости улучшений.

Метод предполагаемого использования - это метод оценки, основанный на принципе остаточной продуктивности земли, аналогично методу остатка. В этом методе моделируется поток расходов и доходов, связанных с освоением земельного участка. Разность между доходами и расходами, называемая



остаточным доходом, дисконтируется на дату оценки для определения стоимости прав на земельный участок.

Метод капитализации земельной ренты - это метод, при котором наиболее типичная и устойчивая величина земельной ренты капитализируется. Земельная рента представляет собой доход, получаемый от земельного участка. Величина ренты может быть определена как доход от аренды земли или от ее использования в хозяйственных целях. Метод капитализации земельной ренты позволяет определить стоимость земли путем оценки будущего потока рентных доходов и их дисконтирования.

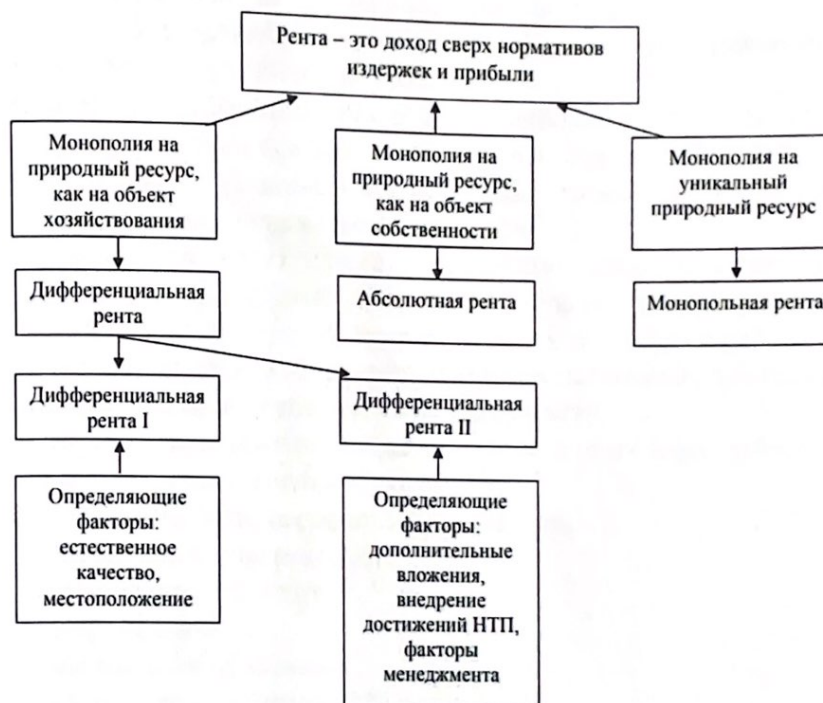


Рисунок 3 - Структура рентных факторов в земельных ресурсах

## 2.2 Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости

Сравнительный подход к оценке недвижимости основывается на принципах спроса, предложения и замещения. Для применения этого подхода необходима информация о сделках с аналогичными недвижимыми объектами, которые сравнимы по назначению, размеру и местоположению, и произошли в сопоставимых условиях времени и финансирования. В рамках сравнительного подхода используются метод валовой ренты и метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж, наиболее часто используемый в рамках сравнительного подхода, определяет рыночную стоимость объекта путем

анализа недавних продаж сопоставимых недвижимых объектов, которые схожи с оцениваемым объектом по ключевым аспектам. Данный метод предполагает, что рыночная цена для оцениваемого объекта будет определена таким же образом, как и для сопоставимых конкурентных объектов. При этом любые отличия в условиях продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на момент оценки должны быть учтены и анализированы, что является важным ограничением для метода сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж включает следующие этапы:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о факторах, связанных с сравнимыми объектами.

- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы.

- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными сравнимыми объектами для корректировки их цен или исключения из списка сравнения.

- Приведение скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Единицами сравнения могут служить различные общие показатели, с помощью которых можно измерить объекты. Наиболее распространенной единицей сравнения является цена за единицу площади (квадратный метр). Элементы сравнения относятся к характеристикам недвижимых объектов и сделок, которые влияют на изменение цен на недвижимость.

В оценочной практике обычно выделяют девять основных элементов сравнения, которые обязательно анализируются:

1. Права собственности, переданные по сделкам.
2. Условия финансирования сделок.
3. Условия продажи объектов.
4. Рыночные условия.
5. Местоположение объектов.
6. Физические характеристики объектов.
7. Экономические характеристики.
8. Варианты использования объектов.
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

При использовании метода сравнительного анализа стоимость недвижимости определяется путем сопоставления фактических цен недавних продаж или цен, полученных из исследования спроса и предложения, на аналогичные объекты.

Процесс применения метода сравнения продаж включает следующие шаги:

- выбор не менее трех сравнимых объектов, для которых известна цена продажи с высокой степенью достоверности.

- расчет индексов для каждого фактора различия между выбранным аналогом и оцениваемым объектом, с использованием формул и коэффициентов.

- индекс достоверности источника информации: учитывается тип



источника информации, такой как договор купли-продажи или объявление в газете.

- индекс даты продажи: учитывается изменение цен за период времени между продажей аналогов и оценкой, рассчитывается на основе ежемесячных данных об индексах цен на недвижимость.

- индекс условия финансирования: учитывается время между оценкой и получением денежных средств от собственника, штрафные санкции за задержку платежей и учет потерь от инфляции и невозможности использования денег в качестве капитала.

$$I_{CF} = 3 \text{ мес. } r_b, \quad (1)$$

где:  $r_b$  - месячная банковская ставка по срочному депозиту;

Индекс зонирования является еще одним фактором, связанным с местоположением объекта, и он зависит от удаленности объекта от центра города. Рассчитывается путем деления коэффициента зонирования оцениваемого участка на коэффициент зонирования сравнимого участка. Альтернативным способом расчета может быть отношение средней стоимости сотки в районе, где расположен оцениваемый участок, к стоимости сотки в районе сравнимого участка. Этот показатель помогает учесть различия в цене на недвижимость, обусловленные их расположением в разных районах или удаленностью от центра города:

$$I_z = \frac{K_z^e}{K_z^a} = \frac{C_z^e}{C_z^a} \quad (2)$$

Индекс благоустройства территории вычисляется путем деления коэффициента благоустройства оцениваемого района ( $K_{AT}$ ) на коэффициент благоустройства сравнимого района ( $K_{AT}$ ). Этот показатель отражает отношение уровня благоустройства и озеленения территории в оцениваемом районе к уровню благоустройства в сравнимом районе. Индекс благоустройства территории учитывает качество инфраструктуры, наличие парков, садов, а также других элементов благоустройства, которые влияют на привлекательность и комфортность окружающей среды:

$$I_{AT} = \frac{K_{AT}^e}{K_{AT}^a} \quad (3)$$

Коэффициенты благоустройства ( $K$ ) определяются с использованием методов математической статистики на основе базы данных о стоимости продаж в различных районах с разным уровнем благоустройства. В случае отсутствия достоверной рыночной информации о ценах продажи земельных участков, рекомендуется использовать следующие коэффициенты:

1. Если район обеспечен инженерными сетями и имеет хорошее благоустройство, то коэффициент благоустройства ( $K_1$ ) равен 1,21.



2. Если район обеспечен питьевой водой и центральным отоплением, но имеет более скромное благоустройство, то коэффициент благоустройства (K2) равен 1,15.

3. Если район обеспечен только питьевой водой из колонок, без центрального отопления и инженерных сетей, то коэффициент благоустройства (K3) равен 1,05.

4. Если район не обеспечен инженерными сетями и имеет низкий уровень благоустройства, то коэффициент благоустройства (K4) равен 1,0.

Эти рекомендуемые коэффициенты используются в случаях, когда недоступна информация о реальных ценах продажи земельных участков, и представляют собой оценочные значения, основанные на типичных характеристиках благоустройства в различных районах.

Индекс эффективности использования земельного участка вычисляется путем деления коэффициента целевого использования оцениваемого района на коэффициент целевого использования сравнимого района. Этот показатель отражает соотношение между запланированным или разрешенным использованием земельного участка в оцениваемом районе и аналогичным использованием в сравнимом районе. Индекс эффективности использования земли учитывает, насколько эффективно и целесообразно использовать участок с учетом его планировочного назначения и возможностей развития.

Этот показатель помогает определить, насколько участок может быть использован в соответствии с его предназначением и позволяет сравнивать эффективность использования земельных участков в разных районах. Высокий индекс эффективности использования земли указывает на более продуктивное и ценное использование участка с учетом его планировочного назначения, что может повысить его стоимость. Низкий индекс может указывать на ограничения или неоптимальное использование участка в соответствии с его предназначением.

$$I_{\Sigma U} = \frac{K_{SC}^e}{K_{SC}^a} \quad (4)$$

Индекс условия продажи является показателем, который учитывает особые мотивации сторон в сделке и может повлиять на цены, делая некоторые сделки нерыночными. Примеры таких особых условий включают более высокую или низкую цену, связанную с особыми обстоятельствами, такими как стоимость группы земель при слиянии, спешка продавца, финансовые или деловые связи между сторонами, налоговые соображения, недостаточное время на рынке или перспектива судебного разбирательства.

Рекомендуется применять индекс условия продажи в пределах от 0,7 до 1,3, в зависимости от конкретных обстоятельств, с обязательным обоснованием выбранной величины. Это позволяет учесть особенности и специфические факторы, связанные с объектом оценки.

Для определения стоимости аналога (сравнимого участка) в данном контексте, может быть использован процесс индексирования. Это означает



применение индекса для корректировки цены аналогичного участка в соответствии с особыми условиями продажи и мотивациями, которые имеются в рассматриваемой сделке. Таким образом, величина индекса используется для учёта и компенсации отклонений от типичных рыночных условий, представленных на рынке недвижимости.

$$V_n = C_1^n \times l_{RS}^n \times l_{DS}^n \times l_{CF}^n \times l_Z^n \times l_{AT}^n \times l_{\Sigma U}^n \times l_{CS}^n \quad (5)$$

где:  $C_1^n$  - стоимость одной сотки n-ного аналога.

Для проверки точности расчетов и оценки их достоверности можно использовать коэффициент вариации полученных трех приведенных стоимостей аналогов. Коэффициент вариации позволяет оценить степень разброса или изменчивости данных.

Для вычисления коэффициента вариации необходимо выполнить следующие шаги:

1. Найдите среднее арифметическое (среднее значение) приведенных стоимостей трех аналогов.
2. Вычислите разницу между каждой приведенной стоимостью аналога и средним арифметическим значением.
3. Возведите каждую разницу в квадрат.
4. Найдите сумму всех квадратов разностей.
5. Разделите полученную сумму на количество наблюдений (в данном случае трех аналогов).
6. Извлеките квадратный корень из полученного значения.
7. Разделите квадратный корень на среднее арифметическое и умножьте на 100, чтобы получить коэффициент вариации в процентах.

Формула для вычисления коэффициента вариации (CV):  $CV = (\text{стандартное отклонение} / \text{среднее арифметическое}) * 100$

Коэффициент вариации позволит оценить степень изменчивости приведенных стоимостей и проверить точность расчетов. Чем меньше коэффициент вариации, тем более точными будут расчеты.

$$CV = \frac{\sigma}{V_n} \quad (6)$$

где:  $\sigma$  - стандартное отклонение;  
при коэффициенте вариации более 33%, аналоги подобраны некачественно.

Стоимость оцениваемого участка (V) находим по формуле:

$$V = S \times V_n \quad (7)$$

где: S - площадь оцениваемого участка.

**Метод разнесения.** Метод разнесения (аллокации) является одним из методов оценки земли и применяется для определения соотношения между

стоимостью земли и улучшений на ней или другими составными частями имущества. Этот метод позволяет разделить общую рыночную цену на землю и улучшения для целей сравнения.

Для применения метода разнесения необходимо иметь информацию о ценах сделок с застроенными земельными участками, аналогичными оцениваемому участку, а также информацию о наиболее вероятной доле земли в рыночной стоимости застроенного участка.

Процесс применения метода разнесения включает следующие шаги:

1. Определение элементов сравнения между оцениваемым земельным участком и подобными участками.
2. Определение характера и степени отличий каждого подобного участка от оцениваемого по каждому элементу сравнения.
3. Определение поправок к ценам подобных участков, соответствующих характеру и степени их отличий от оцениваемого участка по каждому элементу сравнения.
4. Корректировка цен каждого подобного участка с использованием поправок, нивелирующих их отличия от оцениваемого участка.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого участка путем определения среднего, медианного или модального значения скорректированных результатов.
6. Определение наиболее вероятной доли земли в рыночной стоимости застроенных участков, аналогичных оцениваемому.
7. Расчет рыночной стоимости земли путем умножения доли земли на рыночную стоимость оцениваемого участка.

Таким образом, метод разнесения позволяет определить стоимость земли в составе застроенного участка на основе анализа аналогичных сделок.

Стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$V_l = V_0 \times K_{SL} \times K_z \quad (7)$$

где:  $V_B$  - стоимость здания (имущественного комплекса) расположенного на оцениваемом земельном участке;

$K_{SL}$  - коэффициент доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определяется по табл.1;

$K_z$  - коэффициент зонирования;

$V_0$  - общая стоимость недвижимости.



### 3 Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

#### 3.1 Характеристики выбранных земельных участков

Оцениваемый объект: Первомайская промзона расположен в Алматинской области, в Турксибском районе. Тип застройки района –улица, уровень шума в норме, состояние окружающей среды удовлетворительное. Из инженерных коммуникаций имеются вода и электричество (Рисунок 4)

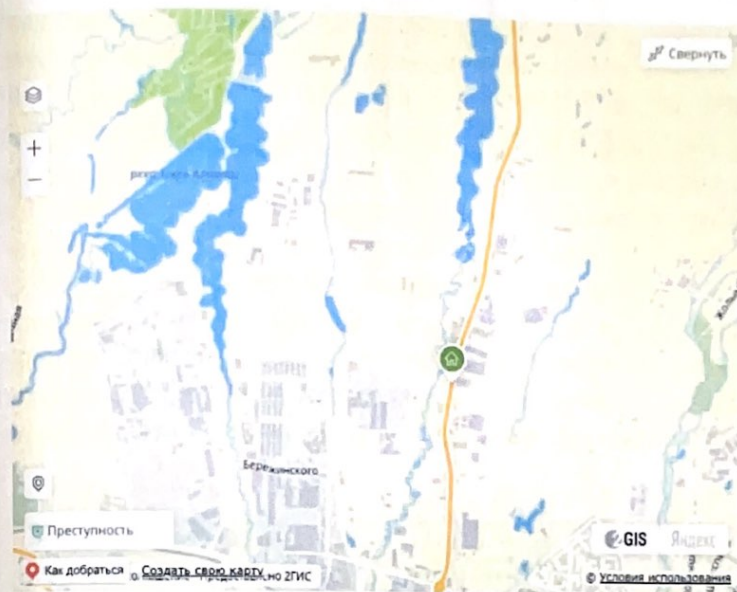


Рисунок 4 – Расположение земельного участка [16]

Таблица 1 - Характеристики земельного участка

| Характеристики земельного участка | Показатель              |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Кадастровый номер.                | 03-047-600-300          |
| Площадь, в га                     | 0,5 га                  |
| Право собственности.              | Частная собственность.  |
| Целевое назначение.               | Иное целевое назначение |
| Ограничения и обременения.        | Нет.                    |
| Делимость.                        | Делимый.                |
| Благоустройства.                  | Нет.                    |

Для определения рыночной стоимости с использованием данного метода требуется проведение конъюнктурного маркетингового исследования в сфере

ценообразования на рынке недвижимости в данном регионе. Для этого можно воспользоваться электронным сайтом газеты "Крыша", который предоставляет информацию о текущих ценах и тенденциях на рынке недвижимости. Это позволит получить необходимые данные для оценки рыночной стоимости.

### 3.2 Характеристика объекта недвижимости частного инвестирования

Оцениваемый объект: мкр Архат 65 расположен в Алматинской области, в Бостандыкском районе. Тип застройки района улица, уровень шума удовлетворительное, состояние окружающей среды удовлетворительное. Из инженерных коммуникаций имеются вода и электричество (Рисунок 5)

Объект недвижимости - это материальное имущество, которое не может быть передвинуто или перемещено без необратимого ущерба для его структуры или целостности. Это может включать в себя здания, квартиры, дома, офисы, магазины, земельные участки и другие сооружения.

Объекты недвижимости являются основными компонентами рынка недвижимости и могут быть использованы для проживания, коммерческой деятельности, инвестиций или других целей. Владение, управление и сделки с недвижимостью регулируются соответствующими правовыми нормами и требуют выполнения определенных процедур и формальностей.



Рисунок 5 - Расположение объекта недвижимости [15]



Таблица 2 - Описание объекта

|                                                   |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата осмотра объекта оценки                       | 17 апреля 2023 года.                                                                                                    |
| Характеристика и состояние объекта                | Объектом оценки является недвижимое имущество, а именно 2 дома с земельным участком. Дома находятся в хорошем состоянии |
| Состав объекта                                    | Дом с земельным участком.                                                                                               |
| Назначение и текущее использование объекта оценки | Для садоводства                                                                                                         |
| Примечание                                        | Нет                                                                                                                     |

Таблица 3 - Основные характеристики земельного участка

| Характеристики земельного участка. | Показатель.                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер.                 | 03-051-051-700                                               |
| Площадь, в га                      | 0,0250 га                                                    |
| Рельеф местности.                  | Ровный.                                                      |
| Форма участка.                     | Прямоугольный                                                |
| Право собственности.               | Частная собственность.                                       |
| Целевое назначение.                | Для садоводства                                              |
| Ограничения и обременения.         | Нет                                                          |
| Делимость.                         | Неделимый                                                    |
| Благоустройства.                   | Огорожено, распланировано, засажено многолетним насаждением. |

Таблица 4 - Технические характеристики недвижимости

| Конструктивные элементы и характеристики. | Особняк                                                 |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Фундамент.                                | Железобетон                                             |
| Материал стен.                            | Кирпич                                                  |
| Кровля.                                   | Металл.                                                 |
| Оконные проемы.                           | Металлопластиковые                                      |
| Дверные проемы.                           | Входные-железные, межкомнатные – деревянные филенчатые. |
| Год постройки.                            | 2006                                                    |
| Этажность.                                | 2 этаж                                                  |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 500                                                     |
| Строительный объем, м <sup>3</sup>        | 439,00                                                  |
| Техническое состояние.                    | Хорошее                                                 |

### 3.3 Выполнение отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков

Таблица 5- Корректировки цен на оцениваемый объект

| Таблица корректировки цен на оцениваемый объект     |                                                |                                           |                                         |                                           |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Характеристика                                      | Оцениваемый объект                             | Сопоставимые объекты                      |                                         |                                           |
|                                                     |                                                | Объект № 1                                | Объект № 2                              | Объект № 3                                |
| Месторасположение                                   | Алматы, Турксибский р-н, Первомайская Промзона | Алматы, Бостандыкский р-н, мкр Хан Тенгри | Алматы, Медеуский р-н, Халиуллин 206/11 | Алматы, Ауэзовский р-н, Утеген Батыра 126 |
| Площадь ЗУ в сот.                                   | 50,00                                          | 30,00                                     | 50,0                                    | 50,0                                      |
| Целевое назначение ЗУ                               | Коммерческое                                   | Коммерческое                              | Коммерческое                            | Коммерческое                              |
| Делимость                                           | Делимый                                        | Делимый                                   | Делимый                                 | Делимый                                   |
| Коммуникации                                        | свет, вода, газ рядом                          | свет, вода, газ рядом                     | свет, вода, газ рядом                   | свет, вода, газ рядом                     |
| <b>СТОИМОСТЬ, KZT</b>                               |                                                | <b>420 000 000</b>                        | <b>500 000 000</b>                      | <b>700 000 000</b>                        |
| Цена, KZT/ кв. м.                                   |                                                | 140 000                                   | 100 000                                 | 140 000                                   |
| Величина поправки на переданные имущественные права |                                                | -5%                                       | -5%                                     | -5%                                       |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 133 000                                   | 95 000                                  | 133 000                                   |
| Величина поправки на торг.                          |                                                | -10%                                      | -10%                                    | -10%                                      |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 119 700                                   | 85 500                                  | 119 700                                   |
| Величина поправки на финансовые условия             |                                                | -3%                                       | -3%                                     | -3%                                       |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 116 109                                   | 82 935                                  | 116 109                                   |
| Величина поправки на условия продажи                |                                                | -5%                                       | -5%                                     | -5%                                       |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 110 304                                   | 78 788                                  | 110 304                                   |
| Величина поправки на время продажи                  |                                                | 0%                                        | 0%                                      | 0%                                        |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 110 304                                   | 78 788                                  | 110 304                                   |
| Величина поправки на целевое назначение.            |                                                | 0%                                        | 0%                                      | 0%                                        |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 110 304                                   | 78 788                                  | 110 304                                   |
| Величина поправки на Делимость                      |                                                | 0%                                        | 0%                                      | 0%                                        |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 110 304                                   | 78 788                                  | 110 304                                   |
| Величина поправки на месторасположение.             |                                                | 0%                                        | 0%                                      | 0%                                        |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 110 304                                   | 78 788                                  | 110 304                                   |
| Инженерные коммуникации                             |                                                | 0%                                        | 0%                                      | 0%                                        |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 110 304                                   | 78 788                                  | 110 304                                   |
| Поправочный коэффициент на площадь                  |                                                | -5%                                       | 0%                                      | -5%                                       |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 104 788                                   | 78 788                                  | 104 788                                   |
| Поправка на рельефт местности.                      |                                                | 0%                                        | 0%                                      | 0%                                        |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                                | 104 788                                   | 78 788                                  | 104 788                                   |
| Средняя стоимость кв.м. с учетом корректировки      | 96 122                                         |                                           |                                         |                                           |
| Общая площадь недвижимости кв. м.                   | 50,00                                          |                                           |                                         |                                           |
| Стоимость в тенге                                   | 4 806 100                                      |                                           |                                         |                                           |

Примечание: [www.krisha.kz](http://www.krisha.kz)



Передача прав и условия сделки - цена, которую покупатель готов заплатить за объект недвижимости, всегда зависит от передаваемых имущественных прав. В случае коммерческой недвижимости, продажа может осуществляться с учетом действующих договоров аренды, заключенных по ставкам ниже рыночных. Это может произойти, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны, а также в случае наличия других обременений прав (залог и другие обязательства, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом). В данном случае передаваемые права не зарегистрированы, однако государственный акт на земельный участок оформлен. В связи с этим, производится корректировка цены на основе формы и целевого назначения земельных участков: снижение на 5% и 20%.

При проведении торго цены сделки для различных объектов недвижимости могут различаться в зависимости от условий финансирования. Например, финансирование с использованием ипотечного кредита с более низкой процентной ставкой, чем рыночная. Или оплата наличными с использованием более низкой процентной ставки. В обоих случаях покупатели могут платить более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование по более низкой ставке. И наоборот, более высокие процентные ставки часто ведут к снижению цены продажи. В данном случае было принято решение применить снижение цены на 15%.

Кроме того, к нерыночным финансовым схемам относится оплата в рассрочку. В таком случае заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу, получая юридическое право собственности только после полной выплаты кредита. Обычно такие схемы сопровождаются более низкими процентными ставками по кредитам. Более низкие ставки могут предоставляться крупным компаниям с хорошей финансовой репутацией. В данном случае было решено применить снижение цены на 10% для трех различных условий рассрочки.

Финансовые условия - изменения в условиях продажи обычно выявляются путем анализа отношений между покупателем и продавцом. Часто условия продажи существенно влияют на цену сделки. Если у продавца срочно требуются денежные средства, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной. Кроме того, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также влиять на цену недвижимости. В данном случае мы приняли решение применить снижение цены на 3%.

Условия продажи - покупатель перед совершением сделки обычно учитывает расходы, связанные с приобретением имущества. Эти расходы могут включать затраты на снос или демонтаж зданий, оформление документов об изменении зонирования земельного участка или устранение загрязнений. Эти расходы должны быть ясными и соответствовать представлениям рынка о типичных действиях покупателей в отношении оцениваемого объекта. Величина этих расходов учитывается в заявленной цене покупки. В данном случае мы приняли решение применить снижение цены на 5%.



Время продажи - корректировка на рыночные условия применяется, если с момента сопоставимых сделок произошли значительные изменения в стоимости основных типов недвижимости вследствие инфляционных или дефляционных процессов. В данном случае корректировка не применяется (0%).

Корректировка на целевые назначения - эта поправка учитывает разницу в целевом назначении земельных участков. В данном случае не было применено никаких корректировок (0%; 0%; 0%).

Корректировка на месторасположение - эта корректировка учитывает удаленность или близость оцениваемого объекта от сопоставимых аналогов, что может влиять на их стоимость. В данном случае было применено снижение цены на 20% из-за месторасположения.

Корректировка на площадь - поскольку оцениваемый объект и аналоги имеют различную площадь, применяется корректировка, рассчитанная методом парных продаж. Это означает, что были использованы аналоги с одинаковым целевым назначением, но значительно разной площадью. В данном случае было применено снижение цены на 30%.

Корректировка на делимость - эта корректировка учитывает, являются ли оцениваемый объект и аналоги делимыми или неделимыми, что также может влиять на стоимость оцениваемого объекта. В данном случае было применено снижение цены на 5%.

Корректировка на общую площадь - поскольку оцениваемый объект и аналоги имеют различную площадь, применяется корректировка, рассчитанная методом парных продаж. Это означает, что были использованы аналоги с различными площадями объектов недвижимости. Величина корректировки на общую площадь зависит от разницы в площади между оцениваемым объектом и аналогами. В данном случае недвижимость оценивается с использованием метода парных продаж, что позволяет учесть различия в площади. Однако, для данного объекта и аналогов площадь не указана, поэтому невозможно определить конкретную корректировку на общую площадь.

Итак, в данном случае были применены следующие корректировки:

- Финансовые условия: снижение цены на 3%
- Условия продажи: снижение цены на 5%
- Время продажи: нет корректировки (0%)
- Корректировка на целевые назначения: нет корректировки (0%; 0%; 0%)
- Корректировка на месторасположение: снижение цены на 20%
- Корректировка на площадь: снижение цены на 30%
- Корректировка на делимость: снижение цены на 5%

Пожалуйста, обратите внимание, что без конкретных данных о площади и других параметрах, точные значения корректировок могут быть определены только на основе дополнительных информации и методологии оценки.



Поправка на разницу площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием определяется с помощью коэффициентов:

Таблица 6 – Поправки разницы площади

| На разницу площади |       |
|--------------------|-------|
| $S_o / S_{сп}$     | $K_o$ |
| 0,25-0,49          | 1,2   |
| 0,5-0,85           | 1,1   |
| 0,85-1,15          | 1     |
| 1,16-1,5           | 0,95  |
| 1,51-2,0           | 0,93  |

$$K = (0,1000/0,0800) = 1,25 \text{ (принято 0,95)}$$

$$K = (0,1000/0,100) = 1,0 \text{ (принято 1,0)}$$

$$K = (0,1000/0,0800) = 1,25 \text{ (принято 0,95)}$$

Поправка на площадь – поправка на площадь составляет 0%, то есть нет необходимости в корректировке цены на основе различий в площади между объектом оценки и аналогами. Это означает, что площадь оцениваемого объекта сопоставима с площадью аналогов или не влияет на его стоимость. С учетом этой информации, остальные корректировки, которые были указаны ранее, остаются без изменений.

Поправка на разницу площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием определяется с помощью коэффициентов:

Таблица 7- Поправка на разницу площади

| На разницу площади |       |
|--------------------|-------|
| $S_o / S_{сп}$     | $K_o$ |
| 0,25-0,49          | 1,2   |
| 0,5-0,85           | 1,1   |
| 0,85-1,15          | 1     |
| 1,16-1,5           | 0,95  |
| 1,51-2,0           | 0,93  |

$$K = (95,90/120) = 0,80 \text{ (принято 1,1)}$$

$$K = (95,90/96) = 1,0 \text{ (принято 1,0)}$$

$$K = (95,90/166,40) = 0,58 \text{ (принято 1,10)}$$

### 3.4 Выполнение отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблице 8- Информация о купле-продажи аналогичных жилых домов с земельными участками

| Характеристики объектов                       | Объект оценки                               | Сопоставимые объекты                                  |                                                    |                                                                          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                               |                                             | 1 объект                                              | 2 объект                                           | 3 объект                                                                 |
| Место расположения недвижимости               | Алматы, Бостандыкский р-н, мкр Архат 65     | Алматы, Алатауский р-н мкр Карасу 13 — Мурат Монкеулы | Алматы, Наурызбайский р-н мкр Калкаман-2, Шалыпина | Алматы, Наурызбайский р-н, мкр Таужолы, СТ Щедрость 12/1 — Микр. Таужолы |
| Этажность                                     | 3                                           | 3                                                     | 3                                                  | 3                                                                        |
| Площадь, кв.м.                                | 500                                         | 462.6                                                 | 569                                                | 734.7                                                                    |
| Материал                                      | Кирпич                                      | Кирпич                                                | Кирпич                                             | Кирпич                                                                   |
| Инженерное обеспечение                        | Отопление, вода, электричество, газ, септик | Отопление, вода, электричество, газ, септик           | Отопление, вода, электричество, газ, септик        | Отопление, вода, электричество, газ, септик.                             |
| Земельный участок, в га.                      | 0,0250 га                                   | 0,0200 га                                             | 0,0200 га                                          | 0,0370 га                                                                |
| Вид права на земельный участок.               | Частная                                     | Частная                                               | Частная                                            | Частная                                                                  |
| Благоустройство территории                    | -                                           | Асфальт                                               | Асфальт                                            | Асфальт                                                                  |
| Рыночная стоимость недвижимости с ЗУ, в тенге |                                             | 400 000 000 ₸                                         | 280 000 000 ₸                                      | 300 000 000 ₸                                                            |
| Общая стоимость ЗУ, в тенге                   |                                             | 130 086 957                                           | 73 487 719                                         | 113 736 986                                                              |
| Стоимость одной сотки ЗУ, в тенге.            |                                             | 6 504 348                                             | 3 674 386                                          | 3 073 972                                                                |
| Общая стоимость помещения, в тенге.           |                                             | 269 913 043                                           | 206 512 281                                        | 186 263 014                                                              |



Был использован метод разнесения (формула 7) для расчета и определения средне-медианной стоимости одной сотки земельного участка. Поправочный коэффициент, примененный при этом, составил 0,11. Для жилых одноэтажных домов были использованы три аналога, для которых был применен поправочный коэффициент на зонирование в размере 0,68.

Среднерыночная стоимость земельного участка, рассчитанная на основе трех аналогов, составила 326 666 667 тенге.

Также была применена корректировка на площадь. В данном случае оцениваемый объект и аналоги имеют различные площади, и поэтому была использована соответствующая корректировка, рассчитанная методом парных продаж. Возможная поправка на площадь может составлять от 0 до 30%.

Поправка на разницу площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием определяется с помощью коэффициентов:

Таблица 9 – Поправка на разницу площади

| На разницу площади |       |
|--------------------|-------|
| $S_o / S_{ср}$     | $K_o$ |
| 0,25-0,49          | 1,2   |
| 0,5-0,85           | 1,1   |
| 0,85-1,15          | 1     |
| 1,16-1,5           | 0,95  |
| 1,51-2,0           | 0,93  |

$$K = (0,0690/0,0600) = 1,15 \text{ (принято 1,0)}$$

$$K = (0,0690/0,0600) = 1,15 \text{ (принято 1,0)}$$

$$K = (0,0690/0,0600) = 1,15 \text{ (принято 1,0)}$$

Таблица 10- Корректировки цен на оцениваемый объект

| Характеристика                                      | Оцениваемый объект                     | Сопоставимые объекты                                  |                                                   |                                                                        |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                     |                                        | Объект № 1                                            | Объект № 2                                        | Объект № 3                                                             |
| Месторасположение                                   | Алматы, Бостандыкский р-н мкр Архат 65 | Алматы, Алатауский р-н мкр Карасу 13 — Мурат Монкеулы | Алматы, Наурызбайский р-н мкр Калкаман-2, Шаяпина | Алматы, Наурызбайский р-н мкр Таужолы, СТ Щедость 12/1 — Микр. Таужолы |
| Площадь ЗУ в сог.                                   | 25,00                                  | 20,00                                                 | 20,00                                             | 37,00                                                                  |
| Целевое назначение ЗУ                               | садоводство                            | садоводство                                           | садоводство                                       | садоводство                                                            |
| Делимость                                           | Неделимый                              | -                                                     | -                                                 | -                                                                      |
| Коммуникации                                        | свет, вода, газ, септик                | свет, вода, газ, септик                               | свет, вода, газ, септик                           | свет, вода, газ, септик                                                |
| <b>СТОИМОСТЬ, KZT</b>                               |                                        | <b>130 086 957</b>                                    | <b>73 487 719</b>                                 | <b>113 736 986</b>                                                     |
| Цена, KZT/ кв. м.                                   |                                        | 6 504 348                                             | 3 674 386                                         | 3 073 973                                                              |
| Величина поправки на переданные имущественные права |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 6 504 348                                             | 3 674 386                                         | 3 073 973                                                              |
| Величина поправки на торг.                          |                                        | -5%                                                   | -5%                                               | -5%                                                                    |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 6 179 130                                             | 3 490 667                                         | 2 920 274                                                              |
| Величина поправки на финансовые условия             |                                        | -2%                                                   | -2%                                               | -2%                                                                    |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 6 055 548                                             | 3 420 853                                         | 2 861 868                                                              |
| Величина поправки на условия продажи                |                                        | -3%                                                   | -3%                                               | -3%                                                                    |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Величина поправки на время продажи                  |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Величина поправки на целевое назначение.            |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Величина поправки на Делимость                      |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Величина поправки на месторасположение.             |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Инженерные коммуникации                             |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Поправочный коэффициент на площадь                  |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Поправка на рельефт местности.                      |                                        | 0%                                                    | 0%                                                | 0%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 5 873 881                                             | 3 318 228                                         | 2 776 012                                                              |
| Средняя стоимость кв.м. с учетом корректировки      | 3 989 374                              |                                                       |                                                   |                                                                        |
| Общая площадь недвижимости кв. м.                   | 25,00                                  |                                                       |                                                   |                                                                        |
| Стоимость в тенге                                   | 99 734 350                             |                                                       |                                                   |                                                                        |

Примечание: [www.krisha.kz](http://www.krisha.kz)



Таблица 11-Корректировка цен на оцениваемый объект

| Таблица корректировки цен на оцениваемый объект     |                                        |                                                       |                                                    |                                                                         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Характеристика                                      | Оцениваемый объект                     | Сопоставимые объекты                                  |                                                    |                                                                         |
|                                                     |                                        | Объект № 1                                            | Объект № 2                                         | 12                                                                      |
| Месторасположение                                   | Алматы, Бостандыкский р-н мкр Архат 65 | Алматы, Алатауский р-н мкр Карасу 13 — Мурат Монкеулы | Алматы, Наурызбайский р-н мкр Калкаман-2, Шаляпина | Алматы, Наурызбайский р-н мкр Таужолы, СТ Щедкость 12/1 — Микр. Таужолы |
| Тип постройки                                       | кирпич                                 | кирпич                                                | кирпич                                             | кирпич                                                                  |
| Площадь кв. м. (общая)                              | 500.0                                  | 462.60                                                | 569.0                                              | 734.7                                                                   |
| Год постройки                                       | 2006                                   | 2015                                                  | 2010                                               | 2007                                                                    |
| Техническое состояние                               | хорошее                                | хорошее                                               | хорошее                                            | хорошее                                                                 |
| <b>СТОИМОСТЬ, KZT</b>                               |                                        | <b>269 913 043</b>                                    | <b>206 512 281</b>                                 | <b>186 263 014</b>                                                      |
| Цена, KZT/ кв. м.                                   |                                        | 583 470                                               | 362 939                                            | 253 523                                                                 |
| Величина поправки на переданные имущественные права |                                        | 0%                                                    | 0%                                                 | 0%                                                                      |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 583 470                                               | 362 939                                            | 253 523                                                                 |
| Величина поправки на торг.                          |                                        | -5%                                                   | -5%                                                | -5%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 554 296                                               | 344 792                                            | 240 846                                                                 |
| Величина поправки на финансовые условия             |                                        | -3%                                                   | -3%                                                | -3%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 537 667                                               | 334 448                                            | 233 621                                                                 |
| Величина поправки на условия продажи.               |                                        | -3%                                                   | -3%                                                | -3%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 521 537                                               | 324 415                                            | 226 612                                                                 |
| Величина поправки на время продажи                  |                                        | 0%                                                    | 0%                                                 | 0%                                                                      |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 521 537                                               | 324 415                                            | 226 612                                                                 |
| Величина поправки на срок эксплуатации              |                                        | 0%                                                    | 0%                                                 | 0%                                                                      |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 521 537                                               | 324 415                                            | 226 612                                                                 |
| Величина поправки на материал стен                  |                                        | -10%                                                  | -10%                                               | 15%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 469 384                                               | 291 973                                            | 260 604                                                                 |
| Величина поправки на месторасположенность           |                                        | 0%                                                    | 0%                                                 | 0%                                                                      |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 469 384                                               | 291 973                                            | 260 604                                                                 |
| Величина поправки на тех. Состояние                 |                                        | 0%                                                    | 0%                                                 | 0%                                                                      |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 469 384                                               | 291 973                                            | 260 604                                                                 |
| Поправочный коэффициент на благоустройства          |                                        | 0%                                                    | 0%                                                 | 0%                                                                      |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 469 384                                               | 291 973                                            | 260 604                                                                 |
| Коррекция цен на площадь                            |                                        | 10%                                                   | 0%                                                 | 10%                                                                     |
| Скорректированная цена кв. м.                       |                                        | 516 322                                               | 291 973                                            | 286 665                                                                 |
| Средняя стоимость кв.м. с учетом корректировки      | 364 987                                |                                                       |                                                    |                                                                         |
| Общая площадь недвижимости кв. м.                   | 500.00                                 |                                                       |                                                    |                                                                         |
| Стоимость в тенге                                   | 182 493 500                            |                                                       |                                                    |                                                                         |

Примечание: [www.krisha.kz](http://www.krisha.kz)

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В связи с экономическими ситуациями в нашей стране продавцы вторичного жилья часто готовы к торговле, особенно когда понимают, что их недвижимость переоценена. Те, кто не желает уступать в цене, могут временно снять свои объекты с продажи. Жилье комфорт-класса пользуется наибольшим спросом.

Однако прогнозы на 2023 год зависят от действий государства и экономической ситуации, включая вопросы о новых ипотечных программах и поддержке ипотечных заемщиков и строителей. В случае отсутствия поддержки можно ожидать снижения активного спроса из-за сокращения доходов населения Казахстана. В то же время стоимость жилья не снизится из-за роста стоимости строительных материалов, инфляционных процессов и естественного спроса. Семьи продолжают образовываться, рождаются дети, поэтому для многих улучшение жилищных условий остается необходимостью. Покупки в ипотеку будут продолжать быть востребованными.

Относительно прогнозов на 2023 год важно отметить, что цены на новостройки могут возрасти из-за ограничений ввода новых квадратных метров и недостатка участков в хороших локациях с инженерными коммуникациями. Большой город, как Алматы, предлагает экономию времени благодаря близости к школам, местам работы, развитой инфраструктуре, паркам и торговым центрам. Все это является важными факторами при покупке как новостроек, так и вторичного жилья.

На вторичном рынке не ожидается значительного снижения цен, однако покупатели будут сравнивать возможности первичного рынка и рассматривать варианты покупки у застройщиков, предлагающих доступные цены, хорошее качество и ипотечные программы.

В таком случае покупатели могут отложить покупку на вторичном рынке и арендовать жилье до сдачи в эксплуатацию жилого комплекса. Что касается новых ипотечных программ, они будут пользоваться спросом, особенно с учетом программы "7-20-25", которая предлагает гарантии со стороны комитета жилищно-коммунального хозяйства (КЖК), первоначальный взнос от 20% и возможность получения кредита до 35 млн тенге в обеих столицах. Не каждый застройщик может себе позволить построить жилой комплекс с использованием только 20% собственных средств и получить остальную часть после ввода в эксплуатацию.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Конституция Республики Казахстан», 30 августа 1995 г.
2. «Земельный кодекс» Республики Казахстан, 20 июня 2003 г.
3. Приказ Министра национальной экономики № 160 от 23 декабря 2014 года «Об утверждении государственного земельного кадастра в Республике Казахстан».
4. Постановление Алматинского областного маслихата от 31 июля 2019 года № 51-259 и постановление Алматинского областного акимата от 6 августа 2019 года № 333 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки» Республики Казахстан.
5. Постановление маслихата города Алматы от 23 июля 2015 года № 356 «Об утверждении границ земельно-оценочных зон и поправочных коэффициентов к базовым ставкам платы за земельные участки» Республики Казахстан.
6. Жуманазаров К.Б., Кенжебаев Н. А. Государственный контроль за использованием и охраной земель: Учебник.- Астана, 2008. - 164 с.
7. Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 г. №133-VI ЗРК Об оценочной деятельности с изменениями и дополнениями.
8. Правила по применению субъектами оценочной деятельности стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года №876;
9. Правила по применению субъектами оценочной деятельности «Требования к форме и содержанию отчета об оценке» утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 1 августа 2022 года №772;
10. Правила по применению субъектами оценочной деятельности стандарт оценки «Базы и типы стоимости», Утвержден Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года №876;
11. «Данные электронного сайта газеты «Крыша» <http://krisha.kz/>
12. «Данные электронной карты 2ГИС» <http://2gis.kz/>
13. Международные стандарты оценки (рекомендации и обобщения). Ссылка в случае применения.
14. Данные Агентства РК по статистике и данные Национального банка РК
15. <https://krisha.kz/a/show/683663265> оцениваемый объект недвижимости
16. <https://krisha.kz/a/show/6732288960> оцениваемый объект земельного участка
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости. В. Рутгайзер, - М.: Дело, 1998. -384 с
18. Расположение объектов-аналогов при оценке рыночной стоимости земельных участков. <https://krisha.kz/a/show/669591779>
19. Расположение объектов-аналогов при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. <https://krisha.kz/a/show/682411026>

## Приложение А

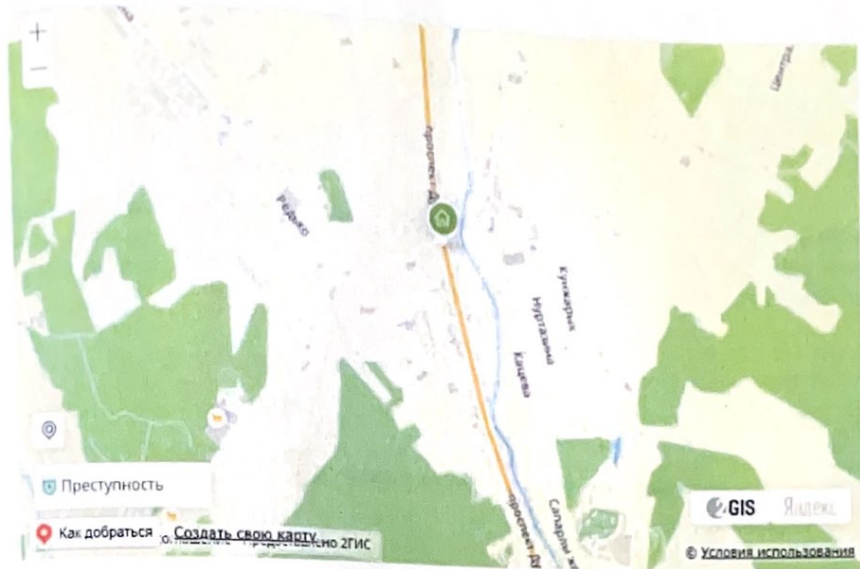


Рисунок А.1 – Расположение земельного участка объект №1



Рисунок А. 2 – Расположение земельного участка объект №2



## Продолжение Приложения А

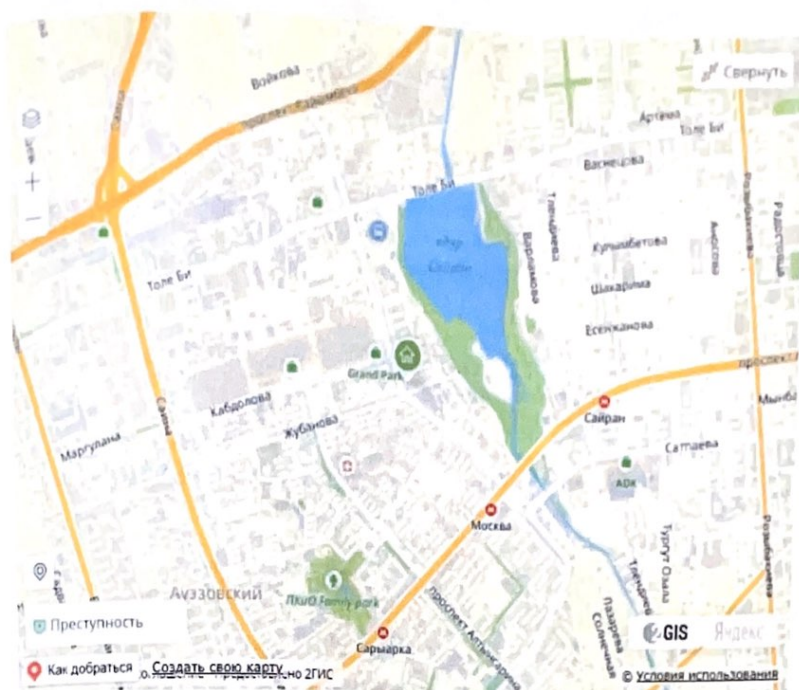


Рисунок А.3 – Расположение земельного участка объект №3

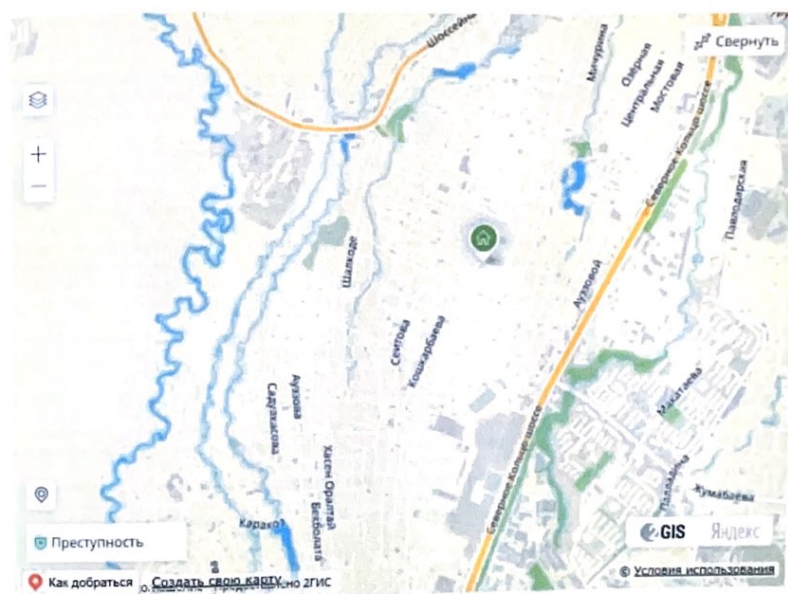


Рисунок А.4 – Расположение объекта недвижимости

# Продолжение Приложения А

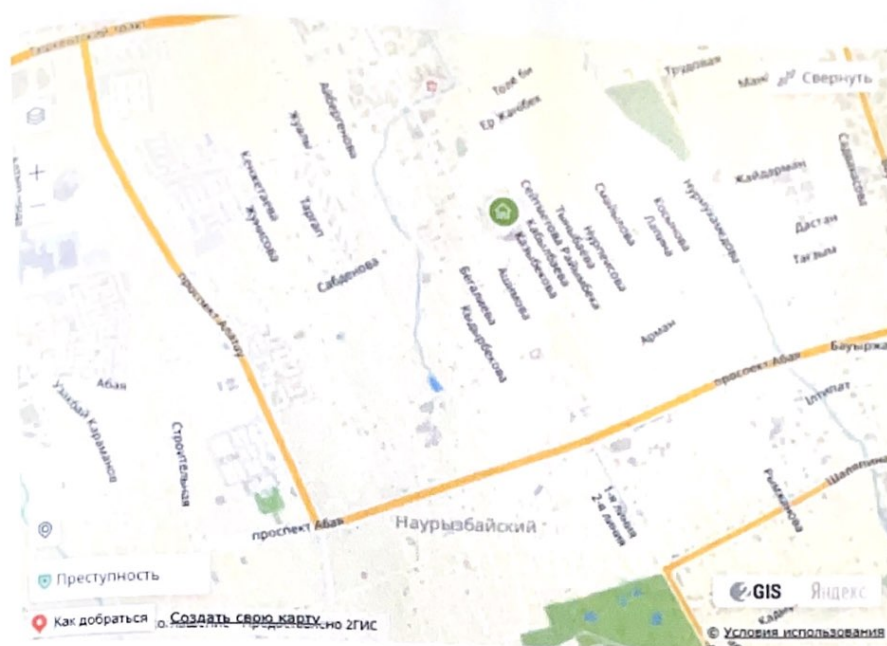


Рисунок А.5 – Расположение объекта недвижимости



Рисунок А.6 – Расположение объекта недвижимости