

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ
МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» КЕАҚ

О.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Сағатбек Баян Жомартқызы

**Тақырып бойынша: «Алматы қаласындағы коммерциялық
жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау»**

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07303– Геокеңістіктік цифрлық инженерия
білім беру бағдарламасы

Алматы, 2024 ж

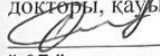
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» КЕАҚ

О.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі, PhD
докторы, кауым. профессор
 Э.О.Орынбасарова
" 07 " маусым 2024 ж.

**Дипломдық жұмыс орындауға
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Сағатбек Баян Жомартқызы

Тақырып: «Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау»

Академиялық мәселелер жөніндегі проректор 2023 жылғы «04» желтоқсан №548 – П/Ө

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі 2024 жылғы " 07 " мамыр

Дипломдық жұмыстың бастапқы мәліметтері: коммерциялық жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы талдау

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі

а) Бағалау объектісі ретінде коммерциялық жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері

б) Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау әдістері

*Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып):
жұмыс презентациясы 18 слайдтармен ұсынылған*



Ұсынылатын негізгі әдебиет:

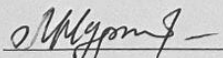
1. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. – М.: МКС, 2017. – 584 с
2. Жигалова В. Н., Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Жигалова. — Томск: Эль Контент, 2012. — 164 с.
3. Горемыкин В.А. «Экономика недвижимости», Учебник – 2-е издание, перераб.и доп. – Москва: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2004 г. – 385с
4. Новиков Б. Д. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. 2-е изд. -М.: Дело, 2000.-512 с.
5. Федотова М.А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки / М.А. Федотова. Москва: Перспектива, 2013. 48 с

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдер атауы, дайындалатын сұрақтардың тізімі	Ғылыми жетекшіге, кеңесшілерге өткізу мерзімі	Ескерту
Жылжымайтын мүліктің бағалаудың теориялық аспектілері	26.02.2024	Ескерту жоқ
Кеңсе және сауда жылжымайтын мүлік нарықтық құнын талдау және бағалау	11.03.2024.	Ескерту жоқ
Алматы қаласының коммерциялық жылжымайтын мүлікінің кадастрлық құнын бағалау	01.04.2024	Ескерту жоқ
Бағалау нәтижелерін жалпылау және бағалау объектісінің нарықтық құны туралы қорытынды	13.04.2024	Ескерту жоқ

Дипломдық жұмыс (жоба) бөлімдерінің кеңесшілері мен
қалып бақылаушының аяқталған жұмысқа (жобаға) қойған
қолтаңбалары

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер, (аты, әкесінің аты, тегі (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
	Нурпеисова Маржан Байсановна. Профессор, Техникалық ғылымдар докторы.	28.05.2024	
Қалып бақылаушы	Мадимарова Гүлмира Сурабалдиевна. Қауымдастырылған профессор, Техникалық ғылымдар кандидаты	29.05.2024	

Ғылыми жетекші  Нурпеисова М. Б.

Тапсырманы орындауға алған  Сағатбек Б. Ж.

Тапсырма берілген күні "15" қаңтар 2024ж.

АҢДАТПА

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тарау және қорытындыдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау болып табылады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде жылжымайтын мүлік ұғымы, оның түрлері және бағалаудың әдіс тәсілдері қарастырылған.

Екінші бөлімінде Алматы қаласы туралы толық мәлімет, бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті көрсетілген.

Үшінші бөлімде жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын анықтау үшін есептеулер көрсетілген.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа: содержит введение, 3 главы и заключение.

Цель работы: анализ рыночной стоимости коммерческой недвижимости в г. Алматы.

В первой части дипломной работы рассматривается понятие недвижимости, ее виды и методы оценки.

Во втором разделе приведены подробные сведения о городе Алматы, границы оценочных зон и поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за земельные участки.

В третьем разделе показаны расчеты для определения кадастровой и рыночной цены недвижимости

ANNOTATION

The thesis consists of: introduction, 3 chapters and a conclusion.

Purpose of the work: analysis of the market value of commercial real estate in Almaty.

In the first part of the thesis, the concept of real estate, its types and methodological approaches to assessment are considered.

The second section contains detailed information about the city of Almaty, the boundaries of the assessment zones and the coefficient of adjustment to the basic rates of payment for land plots.

The third section shows calculations to determine the cadastral and market price of real estate

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Жылжымайтын мүліктің бағалаудың теориялық аспектілері	9
1.1 Жылжымайтын мүлік экономикалық категория ретінде	9
1.2 Бағалау объектісі ретінде коммерциялық жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері	14
1.3 Кеңсе және сауда жылжымайтын мүлік нарығын зерттеудің өзекті мәселелері	19
2 Кеңсе және сауда жылжымайтын мүлік нарықтық құнын талдау және бағалау әдістері	27
2.1 Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау әдістері	27
2.2 Коммерциялық жылжымайтын мүліктерінің нарықтық құнын анықтау үшін кіріс тәсілінің әдістерін қолдану	36
3 Алматы қаласының коммерциялық жылжымайтын мүлікінің кадастрлық құнын айқындау	39
3.1 Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық бағалау әдістемесін қолдану	39
3.2 Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы талдау	45
3.3 Бағалау нәтижелерін жалпылау және бағалау объектісінің нарықтық құны туралы қорытынды	52
Қорытынды	56
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	57
А қосымшасы	

КІРІСПЕ

Қазіргі жағдайда жылжымайтын мүлікті бағалау инвестициялық сипаттағы кез – келген операция үшін қажет, мысалы, кәсіпорындардың қызметін ұйымдастыру, жобалау, кеңейту үшін. Сонымен қатар, Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына көшу арқылы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау кәсіпорынның жылдық есептілігі мен акционерлер алдындағы есептілікті ұсынудың қажетті шарты болады.

Қазақстанда учаскелердің құнын бағалаудың екі нысаны бар - кадастрлық және нарықтық. Нарықтық құн нарықтағы сұраныс пен ұсыныс деңгейіне байланысты анықталады. Кадастрлық құн жер учаскесінің әрбір шаршы метрі үшін базалық мөлшерлеменен, сондай-ақ жер учаскесін пайдалану шарттарын көрсететін әртүрлі түзету коэффициенттерімен айқындалады. Жерді бағалауды жүргізу үшін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Жер кодексін және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі 890-нөмірлі қаулысын басшылыққа алу қажет. Бұл құжаттар жер учаскелерін жеке меншікке беру үшін, сондай-ақ мемлекет пен мемлекеттік жер пайдаланушылардың жер учаскелерін жалға алу және сату құқығына ақы төлеудің базалық мөлшерлемелерін белгілеуді реттейді.

Ел дамуының басты көрсеткіштерінің бірі тұтастай алғанда жылжымайтын мүлік нарығының және оның жекелеген секторларының жай-күйі болып табылады. Жұмыста коммерциялық жылжымайтын мүліктің ең перспективалы түрлеріне баса назар аударылады: сауда және кеңсе. Сондықтан Қазақстан Республикасының нарығы коммерциялық жылжымайтын мүлікті дамыту үшін перспективалы болып табылады және қазіргі тұрақсыз экономикалық және саяси жағдайға қарамастан, даму жобалары мен желілік операторларды дамыту үшін тартымды болып қала береді.

Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру нарығы экономиканың біріктірілген секторларының, соның ішінде көтерме және бөлшек сауда нарығының жұмысына әсер етеді, өйткені тауарлардың барлық бағасы сатылатын жерге байланысты түзетіледі. Қазақстанда нарықтық экономикаға көшкеннен кейін көптеген қызмет салаларында түбегейлі өзгерістер болды. Басқа нәрселермен қатар, жер учаскелерін ақылы пайдалану саясаты енгізілді. Нарықтық экономика жағдайында әрбір учаске жеке меншікте немесе мемлекеттік меншікте болса да, өзіндік құны бар және жылжымайтын мүлік объектісі ретінде қарастырылады.

Қалаларда негізгі әлеуметтік, өндірістік, ақпараттық және басқарушылық байланыстар бар, бұл қалалық жерлерді кәсіпкерлік қызмет үшін ерекше тартымды етеді. Осыған байланысты қалалық жерлерге сұраныс едәуір жоғары, бұл қалалық жерлерді пайдаланушыларға өз бизнесі үшін қолайлы жағдайлар жасауға мүмкіндік береді. Қалалық жерлер қосымша табыс әкелудің тамаша мүмкіндіктерінің арқасында үлкен құндылыққа ие, олардың кадастрлық бағалауы бұл процесте маңызды рөл атқарады. Кадастрлық жүйеге сәйкес кадастрлық құн жер учаскесінің орналасуын, коммуникациялардың болуын,

табиғи жағдайларын, инфрақұрылымын және құнға әсер ететін басқа да факторларды қоса алғанда, оның барлық ерекшеліктерін ескере отырып, оның нарықтық құны ұғымына ие.

Дипломдық жұмыстың өзектілігі. Алматы қаласы Қазақстан Республикасының халық үшін ең тартымды қалалардың бірі болып табылады, себебі Алматы қазіргі таңда мәдениет және ғылым орталығы ретінде маңызды қала. Сондай – ақ еліміздің оңтүстік астанасы ретінде атап өтілетін Алматы қаласы Республиканың бизнес орталығы болып есептеледі. Сол себепті бұл қала халық саны көп қала болып табылады. Мысалы, соңғы бес жылдықта халық саны 7,55% - ға өскен (1,862,809 дан 2 015 209 – ге). Өткен жылыдың өзінде Алматыда 27908 адамға өскен. Сонымен қатар Ресей елінен де қоныс аударушылардың басым бөлігі Алматы қаласына келеді. Бұл бағалаулар Алматы қаласының агломерациясын білдіреді, оған әдетте қала маңындағы аудандарға қосымша Алматы халқы кіреді. Осы себептерге қатысты Алматы қаласында жылжымайтын мүліктердің сатылым бағасы және жалға алу бағасы үздіксіз өсіп отырады. Сондықтан біздің тақырып өзекті болып табылады.

Дипломдық жұмыстың нысаны. Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүлігі.

Дипломдық жұмыстың мақсаты: Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау.

Мақсатқа жету үшін келесі **міндеттер** анықталды:

1. Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу;
2. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалау әдістерін талдау;
3. Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы талдау.

Дипломдық жұмыстың теориялық маңызы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын теориялық зерттеу, қарастырылып отырған мәселе бойынша шетелдік және отандық ғалымдардың ғылыми жұмыстары мен зерттеулері арқылы Қазақстан Республикасының коммерциялық жылжымайтын мүлік нарықтық құры талқыланды.

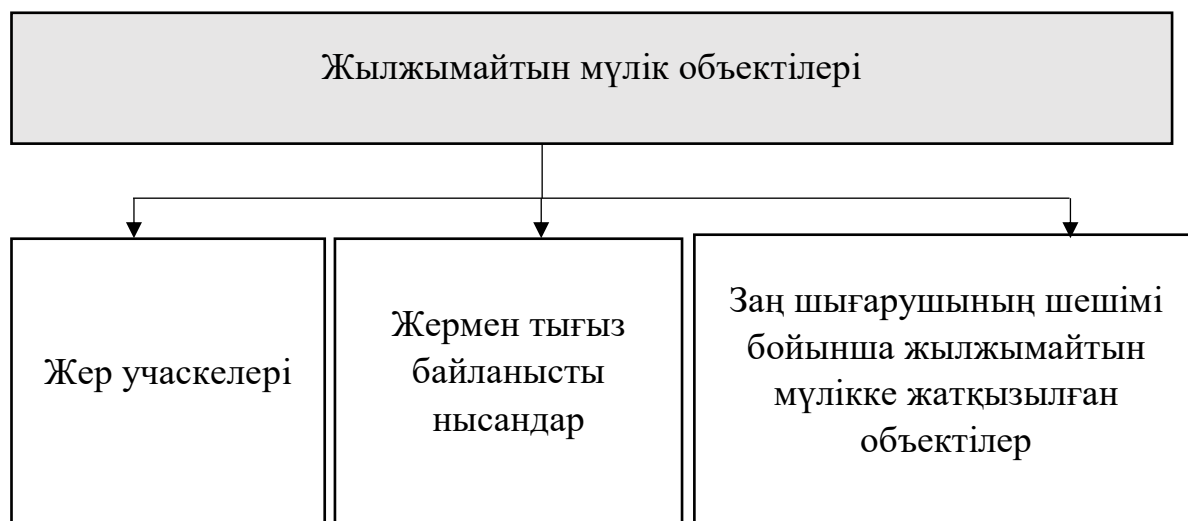
Дипломдық жұмыстың практикалық маңыздылығы. Зерттеу нәтижелері коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының экономикалық аспектілерін зерттеудегі бірқатар мәселелерді шешуге мүмкіндік береді. Зерттеуде тұжырымдалған ұсыныстарды қолдану коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығын реттеу және осы нарықты дамытудың стратегиялық перспективалары мәселелерін зерттеудің теориялық – әдіснамалық базасын күшейтуге және едәуір дәрежеде жаңартуға мүмкіндік береді.

Дипломдық жұмыстың құрылымы. Дипломдық жұмыс 3 бөлім, қорытынды, пайдаланылған әдебиеттерден, қосымшадан тұрады.

1. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық аспектілері

1.1. Жылжымайтын мүлік экономикалық категория ретінде

Азаматтық Кодексте жылжымайтын мүлік оның азаматтық құқықтық қатынастар объектісі ретіндегі маңызды сипаттамаларын көрсету арқылы анықталады. 1 – суретте жылжымайтын мүлік объектілерінің жалпы түрлік сипаттамалары келтірілді. [1]:



1 – сурет – Жылжымайтын мүлік объектілері

Жылжымайтын мүлік санатын құқықтық реттеу оның маңыздылығын экономикалық тұрғыдан анықтауға мүмкіндік бермейді. Өз кезегінде, жылжымайтын мүлікті экономикалық түсінуге бірыңғай көзқарас теориясында қалыптасқан жоқ, атап айтқанда:

- кейбір авторлар жылжымайтын мүлікті экономикалық тұрғыдан материалдық игілік, яғни жеке немесе өндірістік тұтыну объектісі ретінде түсіндіреді;
- кейбірі жылжымайтын мүлікті экономикалық тұрғыдан нақты актив ретінде қарастырады;
- үшінші жағдайдағы авторлар жылжымайтын мүлікті қаржылық актив ретінде қарастырады.

Бұл тәсілдер іс жүзінде негізделген, өйткені жылжымайтын мүлік жеке және өндірістік қажеттіліктерді қанағаттандыру үшін және қаржылық, нақты капитал ретінде пайдаланылады. Сонымен, жылжымайтын мүліктің мәні экономикалық тұрғыдан ол орындайтын келесі функциялармен сипатталады:

- жылжымайтын мүлік тұтыну объектісі ретінде жеке немесе қоғамдық мақсатта пайдалану үшін ресурс ретінде әрекет етеді. Сонымен, жылжымайтын мүлік санаты тұрғын үй мен кәсіпкерлік және коммерциялық емес мақсаттарда пайдаланылатын жылжымайтын мүлікті біріктіреді;

- жылжымайтын мүлік нақты актив ретінде пайда табу мақсатында өнімді өндіру ресурстарының бірі болып табылады. Мәселен, мысалы, жер учаскелері, шаруашылық құрылыстары коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері болып табылады;
- қаржы активі ретінде жылжымайтын мүлік міндеттемелерді қамтамасыз ету құралдарын жалға беру үшін пайдаланылады және т. б.

«Жылжымайтын мүлік» ұғымы дәстүрлі түрде жерді және оған тұрақты бекітілген барлық жақсартуларды білдіреді. Жылжымайтын мүлік экономикалық категория ретінде оны экономикалық ғылымды зерттеудің басқа объектілерінен ажыратуға мүмкіндік беретін келесі негізгі белгілерге ие [2].

Стационарлық, қозғалыссыздық. Бұл қасиет жылжымайтын мүліктің жер бетімен берік физикалық байланысымен және оның кеңістікте физикалық бұзылусыз және зақымдалмай қозғала алмауымен сипатталады, бұл оны әрі қарай пайдалануға жарамсыз етеді.

Материализм. Жылжымайтын мүлік әрқашан табиғи түрде жұмыс істейді. Жылжымайтын мүлік объектісінің физикалық сипаттамаларына, мысалы, оның мөлшері мен формасы, қолайсыздықтар мен қауіптер, қоршаған орта, кірме жолдар, коммуналдық қызметтер, жер беті мен жер асты қабаты, ландшафт және т.б. осы сипаттамалардың жиынтығы жылжымайтын мүлік құнының негізін құрайтын объектінің пайдалылығын анықтайды. Өндіріс процесінде тұтынушылық қасиеттердің жоғалуы немесе құнның ауысуы тозған сайын біртіндеп жүреді.

Төзімділік. Жылжымайтын мүліктің пайдалы қызмет мерзімі басқа тауарлардың пайдалы қызмет ету мерзімінен жоғары. Мысалы, еліміздегі қолданыстағы құрылыс нормалары мен ережелеріне (ҚНЖЕ) сәйкес тұрғын үйлер негізгі құрылымдардың материалына байланысты 15 жылдан 150 жылға дейінгі Нормативтік қызмет мерзімі бар алты топқа бөлінеді [3].

Экономикалық айналымда екі бірдей жер учаскесі, екі бірдей құрылым жоқ, өйткені олар әр жылжымайтын мүліктің гетерогенділігін, бірегейлігін және бірегейлігін көрсететін басқа жылжымайтын мүлікке, инфрақұрылымға және тіпті негізгі нүктелерге қатысты орналасуында әр түрлі болады. Жылжымайтын мүліктің маңызды сипаттамасы оның мақсаты немесе рұқсат етілген пайдалану болып табылады.

Жылжымайтын мүлік әрқашан өндірістік және өндірістік емес болуы мүмкін өзінің функционалды мақсатына ие. Өндірістік мақсатта жылжымайтын мүлік объектісі өнімді жасауға, жұмыстарды орындауға, қызметтер көрсетуге тікелей немесе жанама қатысады. Өндірістік емес жағдайда – адамдарға тұру және қызмет көрсету үшін жағдай жасайды. Бұл жылжымайтын мүліктің пайдалылығын көрсетеді. Яғни, адамның тұрғын үй және өндіріс орындарындағы белгілі бір қажеттіліктерін қанағаттандыру мүмкіндігі. Жылжымайтын мүліктің экономикалық құндылығы жоғары. Бұл ұзақ мерзімді пайдалануға арналған және пайдалану процесінде тұтынылматындығына байланысты. Әдетте, оның конструктивті күрделілігі бар, оны дұрыс күйде ұстау

үшін тұрақты шығындар қажет. Бұл ретте уақыт өте келе жылжымайтын мүлік құнының ұлғаюына объективті ұзақ мерзімді үрдіс бар.

Жылжымайтын мүлік ұзақ мерзімді инвестициялау объектісі болып табылады. Жылжымайтын мүлікке салынған инвестициялар ұзақ мерзімді өтеу мерзімі бар шығындарды білдіреді. Бұл ретте Жылжымайтын мүлік объектісіне капитал салу үшін оның едәуір шамасы талап етіледі. Жылжымайтын мүлікке инвестиция салудан түскен табыс болашақ мерзімді ақша ағындары есебінен қалыптасады; нарықтық бағалардың өзгеруіне байланысты жылжымайтын мүлік құнының өсуі; меншік кезеңінің соңында объектіні сатудан түскен табыс [4].

Жылжымайтын мүлікке инвестициялау кезінде инвестицияларды ұзақ мерзімді пайдалану кезінде міндетті түрде бағаланатын нақты тәуекелдер бар:

- табиғи және техногендік факторлардың әсерінен физикалық зақымдану қаупі;
- оның сыртқы – жинақталу және функционалдық тозу тәуекелі, жалдау ақысын қайта қарау шарттарымен байланысты қаржылық тәуекел.

Жылжымайтын мүліктің кейбір түрлері жылжымалы мүлікке ауысуы мүмкін. Мәселен, мысалы, ормандар мен көпжылдық екпелер анықтамасы бойынша жылжымайтын мүлікке жатады, ал жиналған орман қазірдің өзінде жылжымалы мүлік болып табылады.

Ғимараттар мен құрылыстарға орналастырылған жабдық жылжымалы мүлікке жатады. Алайда, ол жылжымайтын мүлік объектісінің ажырамас бөлігіне айналғандықтан, осы объект бойынша мәміле болған жағдайда, жылжымайтын мүліктің құрамына кіретін барлық жылжымалы мүлікті егжей-тегжейлі сипаттау керек. Заңды тұрғыдан алғанда, жылжымайтын мүлікпен мәмілелер жасау кезінде объектінің өзі емес, бірақ жылжымайтын мүліктің бөлігі болып табылмайтын құқықтар мен мүдделер жиынтығы беріледі.

Жылжымайтын мүлікке негізгі құралдардың ең құнды және жалпы маңызы бар объектілері жатады, ал жер және жер қойнауы сияқты жылжымайтын мүлік объектілері барлық уақытта кез келген мемлекет үшін үлкен экономикалық қана емес, сонымен қатар стратегиялық маңызға ие. Мысалы, капитализмге дейінгі кезеңде жер жеке адамның да, мемлекеттің де, жалпы қоғамның да байлығының жалғыз маңызды көзі болды.

Жылжымайтын мүлікті жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің экономикалық мүдделерінің объектісі ретінде зерттеу келесі тұжырымдамалар тұрғысынан жүзеге асырылады. Экономикалық тұжырымдама жылжымайтын мүлікті тиімді инвестициялау объектісі және табыс табудың сенімді құралы ретінде қарастырады. Жылжымайтын мүліктің негізгі экономикалық элементтері алдымен оның пайдалылығына, адамдардың әртүрлі қажеттіліктері мен мүдделерін қанағаттандыру қабілетінен туындайды.

Жылжымайтын мүлік иелеріне салық салу есебінен жергілікті және өңірлік бюджеттер қалыптастырылады, оның ішінде. әлеуметтік бағдарламаларды іске асыру үшін. Құқықтық тұжырымдама жылжымайтын мүлікті отандық ерекшеліктер мен халықаралық нормаларды ескере отырып, мемлекет белгілейтін мемлекеттік және жеке құқықтардың жиынтығы ретінде зерттейді.

Жеке құқықтар мүлікті жер асты ресурстарына, жер учаскелерінің беттеріне, олардағы құрылыстарға, әуе кеңістігіне физикалық көлденең және тік бөлу негізінде бөлінбейтін және ішінара болуы мүмкін.

Сондай-ақ, жылжымайтын мүлікке мемлекеттік тіркеуге жататын әуе және теңіз кемелері, ішкі жүзу кемелері, ғарыш объектілері және заң бойынша жылжымайтын мүлік мәртебесі берілген өзге де заттар жатады [5].

Жылжымайтын мүлік деп аталатын жылжымалы заттармен байланысты болуы мүмкін, 1 – кестеде жылжымалы заттармен байланыс түрлері келтірілді

Кесте 1 – Жылжымайтын мүлік жылжымалы заттармен байланыс түрлері

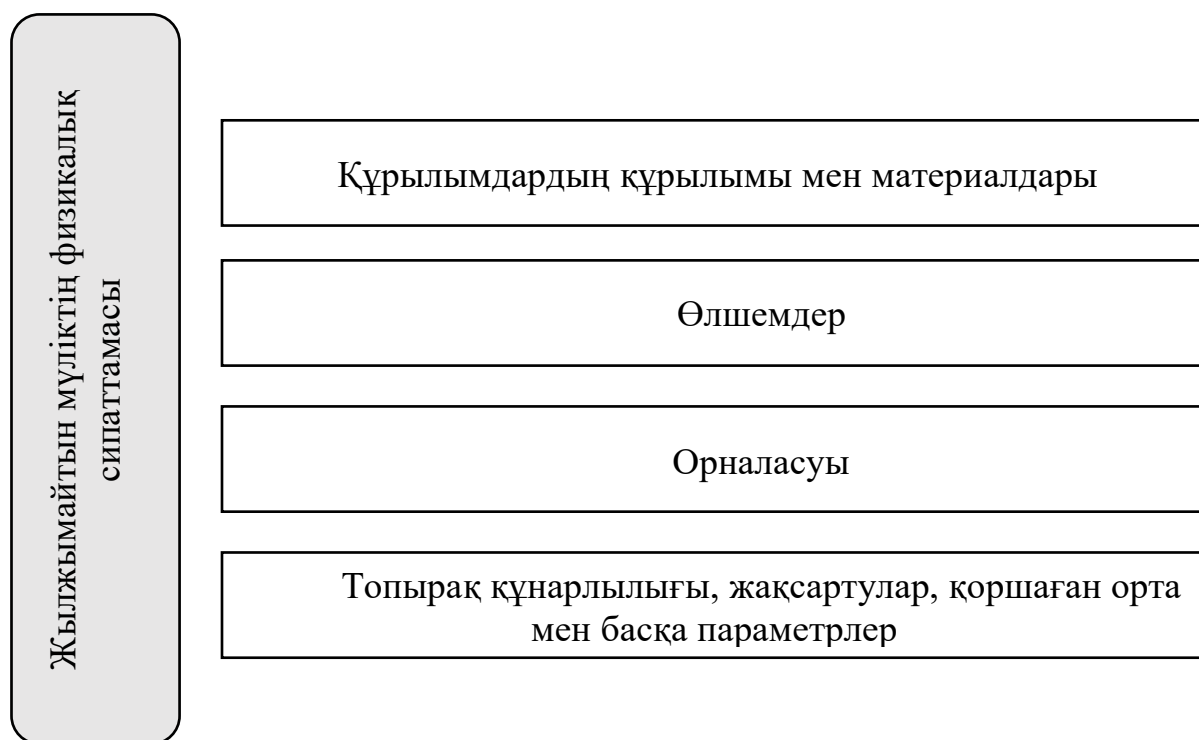
Атауы	Сипаты
<i>Туістілік</i>	бұл жылжымалы нәрсе, ол маңызды бөлігі емес, жылжымайтын мүлікке қызмет етеді және оған жалпы мақсатпен байланысты. Жылжымайтын мүліктің белгілі бір объектісіне меншік құқығын жүзеге асыру кезінде құқық иеленушіге кедергі келтіретін әртүрлі ауыртпалықтар болуы мүмкін
<i>Сервитут</i>	басқа біреудің жылжымайтын мүлкін шектеулі пайдалану құқығы, мысалы, сервитут белгіленбестен қамтамасыз етілмейтін қажетті муниципалитеттер мен басқа да қажеттіліктерден өту, төсеу және пайдалану. Сервитут ғимаратқа, құрылысқа, үй-жайға меншік құқығы ретінде жер учаскесін пайдалануға байланысты болмауы мүмкін.
<i>Кадастрлық нөмір</i>	бұл Қазақстан Республикасы аумағында қайталанбайтын бірегей жылжымайтын мүлік нөмірі, ол Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген рәсімге сәйкес кадастрлық және техникалық есепке алуды жүзеге асыру кезінде оған берілген және осы жылжымайтын мүлік тіркелген құқықтың бірыңғай объектісі ретінде болған кезде сақталады. Ғимараттың немесе құрылыстың кадастрлық нөмірі ғимарат немесе құрылым орналасқан жер учаскесінің кадастрлық нөмірінен және ғимараттың немесе құрылыстың түгендеу нөмірінен тұрады. Кадастрлық бірақ ғимараттағы немесе құрылыстағы үй-жайлардың өлшемдері ғимараттың немесе құрылыстың кадастрлық нөмірінен және үй-жайдың инвентарлық нөмірінен тұрады.

Кондоминиум – бұл объект жеке бірлескен меншік элементтеріне бөлінетін меншіктің құқықтық нысаны. Ақша мен бағалы қағаздарды қоса алғанда, жылжымайтын мүлікке жатпайтын заттар жылжымалы мүлік деп танылады. Бөлінетін – бұл оның мәнін бұзбай үлестерге бөлуге болатын мүлік және бөлуден кейінгі оның әрбір үлесі бүкіл мүлікті білдіреді. Бұл ретте, заңда белгіленген

жағдайларда бөлінетін жылжымайтын мүлік бөлінбейтін болып танылуы мүмкін. Жылжымайтын мүліктің ажырамас бөліктері болуы мүмкін, олар маңызды деп аталады.

Жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық және техникалық есебі — жылжымайтын мүлік объектісінің сипаттамасы және даралануы (жер учаскесі, ғимараттар, құрылыстар, тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайлар), нәтижесінде ол оны басқа жылжымайтын мүлік объектілерінен біржақты ажыратуға мүмкіндік беретін сипаттамаларды алады. Жылжымайтын мүліктің маңызды сипаттамасы оның мақсаты немесе рұқсат етілген пайдалану болып табылады. Нақты шындықтағы кез-келген жылжымайтын мүлік объектісі физикалық, экономикалық, әлеуметтік және құқықтық қасиеттердің бірлігінде болады, олардың әрқайсысы тиісті жағдайларда өмірлік жағдайларға байланысты негізгі бола алады.

2 – суретте географиялық тұжырымдама жылжымайтын мүліктің физикалық сипаттамаларын көрсетеді [6]:



2 – сурет – Жылжымайтын мүліктің физикалық сипаттамалары

Барлық жылжымайтын мүлік объектілері физикалық, химиялық, биологиялық, техногендік және басқа процестерге ұшырайды. Нәтижесінде олардың тұтынушылық қасиеттері мен функционалдық жарамдылығы біртіндеп өзгереді, олардың жағдайы мәмілелер жасау, мүлікті иелену және пайдалану кезінде ескеріледі. Экономикалық тұжырымдама жылжымайтын мүлікті инвестициялаудың тиімді объектісі және табыс табудың сенімді құралы ретінде қарастырады. Жылжымайтын мүліктің негізгі экологиялық элементтері-құны мен бағасы – негізінен оның пайдалылығынан, адамдардың әртүрлі

қажеттіліктері мен мүдделерін қанағаттандыру қабілетінен туындайды. Жылжымайтын мүлік иелеріне салық салу арқылы муниципалдық бюджеттер мен әлеуметтік бағдарламалар жүзеге асырылады

Заңды деңгейде жылжымайтын мүлік отандық ерекшеліктер мен халықаралық нормаларды ескере отырып, мемлекет белгілейтін Жария және жеке құқықтардың жиынтығын білдіреді. Жеке құқықтар бөлінбейтін немесе ішінара болуы мүмкін және мүлікті жер асты ресурстарына, жер учаскелерінің беттеріне, олардағы құрылыстарға, әуе кеңістігіне физикалық көлденең және тік бөлу негізінде бөлінуі мүмкін. Жылжымайтын мүліктің әлеуметтік рөлі адамдардың физио – логикалық, психологиялық, интеллектуалдық және басқа қажеттіліктерін қанағаттандырудан тұрады. Жылжымайтын мүлікке иелік ету қоғамдық санада беделді және өркениетті орта Әлеуметтік қабатты қалыптастыру үшін қажет. Инвесторлар үшін, ең алдымен, нарықта тәуелсіз тауар ретінде белсенді айналысатын жылжымайтын мүлік объектілері қызығушылық тудырады.

1.2. Бағалау объектісі ретінде коммерциялық жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері

Батыс тәжірибесінде коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері төрт негізгі А, В, С және D кластарына бөлінеді. Бірақ біздің елімізде жылжымайтын мүліктің мұндай жіктелуі тым жалпыланған және сонымен бірге көптеген жартылай реңктерді қамтиды, ал ғимараттардың едәуір бөлігін тіпті D класына жатқызуға болмайды.

Коммерциялық жылжымайтын мүліктің дәстүрлі кірісі жалдау төлемдерін алу болып саналады, яғни табыс көзі жылжымайтын мүлікпен тікелей және ажырамас байланыста болған кезде. Бағаланатын коммерциялық жылжымайтын мүліктің кіріс әлеуеті неғұрлым жоғары болса, оның құны соғұрлым жоғары болады. Бұл принцип коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі тәсілдерінің біріне яғни табысқа негізделген.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері – бұл басым емес меншік иесінің жалға беру немесе кәсіпкерлік қызметті жүргізу жолдарымен алып қоюға арналған жер учаскелері, жерлер, құрылыстар және учаскелер. Коммерциялық объектінің иесі заңды және жеке тұлға бола алады. Коммерциялық бағалаудың қол жетімділігі оны бағалаудың негізгі критерийі болып табылады. Жылжымайтын мүлік объектісінде орналастырылған кейбір бизнестің кірісі жылжымайтын мүлік объектісінің өзінен және басқа активтерден алынған кірісті қамтиды. Бағалау объектісінің белгілі бір үй-жайларын пайдаланудың нақты тәсілдеріне, сондай-ақ оларды пайдаланудың балама, тиімдірек әдістеріне сүйене отырып, құны айтарлықтай өзгеруі мүмкін.

Бағалау жылжымайтын мүлік объектісімен мәміле жасау кезінде, оның ішінде сатып алу – сату, жалға немесе кепілге беру, сақтандыру, жарғылық капиталға енгізу, салық салу мақсаттары үшін және т.б. кезінде жүргізіледі.

Жылжымайтын мүлік нарығын бағалауды тиімді ұйымдастыру Қазақстан Республикасында бағалау қызметі туралы заңнамасы мен бағалау туралы шарттың талаптарын бағалау кезінде сәйкестікті тексеру шараларын, сондай-ақ пайдаланылатын ақпараттың жеткіліктілігі мен дұрыстығын, жасалған болжамдардың дұрыстығын, бағалаудың нақты тәсілдерін қолдану, бағалау объектісінің құнын есептеу нәтижелерін келісу немесе жалпылау шараларын қамтиды.

Жылжымайтын мүліктің құнын анықтау үшін бағаланатын объектіні нақты пайдалануды, сондай-ақ оның құнын анықтау үшін қажетті басқа да пайдалануды қамтитын нарық сегменттері зерттелуі керек. Бұл ретте бағалау объектісі орналасқан елдегі және өңірдегі әлеуметтік-экономикалық жағдайдың бағаланатын объект нарығына әсерін ескеру, бағаланатын объект тиесілі нарық сегментін айқындау, нарықтың осы сегментінен жылжымайтын мүлік объектілерімен мәмілелер мен ұсыныстардың бағалары туралы нақты деректерге талдау жасау, сұранысқа, ұсынысқа және бағаға әсер ететін негізгі факторларға талдау жасау қажет [8].

Жылжымайтын мүлік объектілерімен байланысты қағидаттарға жердің қалдық өнімділігі, шекті өнімділік, кірістің өсуі мен төмендеуі, тепе-теңдік, оңтайлы шамалар, мүліктік құқықтардың оңтайлы бөлінуі принциптері жатады. 2 – кестеде принциптердің сипаты келтірілді:

Кесте 2 – Мүліктік құқықтардың оңтайлы бөлінуі принциптік сипаттары

№	Атауы	Сипатамасы
1	<i>Қалдық өнімділік принципі</i>	жер құнының негізінде оның қалдық өнімділігі жатыр. Кез-келген қызмет, әдетте, өндірістің төрт компонентінің болуын талап етеді: капитал, еңбек, басқару және жер
2	<i>Шекті өнімділік принципі немесе салым принципі</i>	инвестиция нәтижесінде шығындар жабылғаннан кейін қалған кіріс алынуы керек. Көбінесе пәтерді жөндеуге кететін шығындар оның құнын арттыруға мүмкіндік береді және оны жөндеуге кететін шығындардан едәуір үлкен мөлшерде болады. Өсіп келе жатқан және азаятын кірістілік принципі мынаны білдіреді: өндірістің негізгі компоненттеріне салынған инвестициялардың ұлғаюы пайданың өсу қарқынының белгілі бір шегіне дейін пропорционалды өсуін анықтайды, содан кейін пайда өсімі капитал салымдарының өсімінен аз болады.
3	<i>Тепе-теңдік (пропорционалдылық) принципі</i>	Егер күрделі салымдардың көлемі белгілі бір кезеңдегі жұмыс көлемінен асып кетсе, мысалы, объектінің құрылысында «капиталдың қатуы» және жобаның жалпы тиімділігінің төмендеуі байқалады.

4	<i>Сәйкестік принципі</i>	қазіргі нарықтық стандарттарға сәйкес келмейтін жылжымайтын мүлік құны төмен. Мысалы, қазіргі уақытта жылжымайтын мүлік нарығында «Хрущев» пәтерінің құны қазіргі заманғы жобалар бойынша салынған үйдегі бірдей аудандағы пәтердің құнынан аз.
	<i>Регрессия мен прогрессия принциптері</i>	Бұл принцип сәйкестік принципімен байланысты. Регрессия жер учаскесі осы нарықтың жағдайларын ескере отырып, құрылыс салумен шамадан тыс жүктелген кезде орын алады. Мысалы, егер 175 000 доллар тұратын үй басқа үйлердің құны 70 000 доллардан 80 000 долларға дейінгі блокта салынған болса, онда қымбат үйдің нарықтық құны оның құрылысына нақты шығындарды көрсетпейді. Прогрессиямен көршілес объектілердің жоғары құнының арқасында бағаланатын мүліктің бағасы көтеріледі.
	<i>Сұраныс пен ұсыныс принципі</i>	жылжымайтын мүлікке деген қажеттілік пен оның ұсынысының шектеулілігі арасындағы байланысты анықтау болып табылады. Жылжымайтын мүлікке деген сұраныс оның пайдалылығына (пайдаланушының қажеттіліктерін қанағаттандыру қабілетіне) және қол жетімділігіне байланысты, бірақ әлеуетті тұтынушылардың төлем қабілеттілігімен шектеледі.
	<i>Өзгерту принципі.</i>	Жылжымайтын мүліктің өзі де (мысалы, физикалық тозу) және жоғарыда аталған мүліктің құнына әсер ететін барлық сыртқы орта факторлары өзгеріске ұшырайды. Пайдалану процесінде жылжымайтын мүлік біртіндеп тозады, өзгереді, заңнама ақша массасының көлемі және пайыздық мөлшерлемелер. Жаңа технологиялардың пайда болуы және әлеуметтік мінез-құлық жаңа сұранысты тудырады

Бағалау процесінде үй-жайларды пайдаланудың ең тиімді әдісі таңдалады және іс жүзінде бизнесті бағалайды. Мұндай жұмыстың нәтижесі бағалау иесі үшін күтпеген жағдай болуы мүмкін, мысалы: кенеттен бөлме мүлдем тиімсіз пайдаланылса және қазіргі кездегіден әлдеқайда көп табыс әкелуі мүмкін болса.

Екінші жағы – бірегей қасиеттері бар үй-жайларды бағалау. Мұндай қасиеттерге иесінің талғамына сай заманауи кеңселердің дизайнын әрлеу кіреді. Дизайнды әрлеу құны бөлмеге қарағанда қымбатырақ болуы мүмкін, бірақ бағалаудың соңында ол үлкен рөл атқармайды.

Айта кету керек, жалдау төлемдері жалға алушы мен жалға беруші арасындағы экономикалық қатынастардың негізін құрайды және олардың

мөлшері жалдау мәмілелерін жасаудағы ең маңызды буын болып табылады. Нәтижесінде жалдау мөлшерлемелерін анықтау және белгілеу кезінде олардың деңгейіне әсер ететін факторларды талдау маңызды [7]. Жылжымайтын мүлік нарығын бағалаудың маңызды компоненттерінің бірі – бағалау объектісінің құнын анықтау күніндегі жағдай бойынша алынған нақты құнның сәйкестігін анықтайтын оны ұйымдастырудың принциптері мен әдістері.

Сонымен қатар, тым кішкентай немесе тым үлкен жақсы учаске құнын жоғалтуы мүмкін. Мүліктік құқықтарды оңтайлы бөлу принципі жылжымайтын мүлікке мүліктік құқықтар жылжымайтын мүліктің жалпы құнын арттыратындай етіп бөлініп, біріктірілуі керек. Сыртқы нарықтық орта қағидаттарына тәуелділік, сәйкестік, сұраныс пен ұсыныс, Бәсекелестік және өзгеріс қағидаттары жатады. Тәуелділік принципі қоршаған ортаның әртүрлі факторлары жылжымайтын мүлік құнына әсер етеді. Негізгі факторлар [9]:

- орналасқан жері,
- жылжымайтын мүліктің дамыған инфрақұрылымға жақындығы.

Тәуелділік уақыт пен ақша шығындарымен немесе қашықтықпен өлшенетін байланыстар түрінде жүзеге асырылады.

2 – ші кестеде келтірілгендей сұраныс неғұрлым төмен болса және ұсыныс неғұрлым жоғары болса, шығындар соғұрлым төмен болады және керісінше. Егер нарықта сұраныс пен ұсыныс теңдестірілген болса, объектінің нарықтық құны тұрақтандырылады, нарықтық баға әдетте өндіріс шығындарын көрсетеді. Бәсекелестік принципі. Егер кәсіпкерлер жылжымайтын мүлік нарығында артық пайда табылатынын көрсе, онда олар осы нарыққа шығуға тырысады. Бәсекелестіктің күшеюі нарықтағы ұсыныстың өсуіне әкеледі. Егер бұл ретте сұраныс өспесе, жылжымайтын мүлік объектілерінің бағасы төмендейді және кәсіпкерлердің пайдасы азаяды. Керісінше, бәсекелестік әлсіреген кезде ұсыныс азаяды, ал егер сұраныс төмендемесе, жылжымайтын мүлік пен кәсіпкерлердің пайдасы өседі. Ақылға қонымды бәсекелестік жылжымайтын мүлік нарығындағы объектілер мен қызметтердің сапасын арттыруды ынталандырады, артық – пайданың төмендеуіне әкеледі.

Объектілерге тән негізгі баға параметрлерін және олардың бағаға әсерін 2 топқа бөлуге болады:

1. Коммерциялық
2. Параметрлік.

Коммерциялық параметрлерге берілетін құқықтардың көлемі, Қаржылық шарттар, сату шарттары, коммерциялық тартымдылық жатады. Параметрлік факторлар объектінің орналасқан жері, оның дизайн ерекшеліктері, объектінің құрылыс алаңының және объектінің жалпы жер учаскесінің арақатынасы және т.б. Бағалау объектісінің орналасқан ауданының сипаттамалары құнға айтарлықтай әсер етеді. Орналасу сипаттамаларына мыналар жатады:

- негізгі трассаларға қатысты орналастыру, Көлік айырбастарына және негізгі теміржол/автомобиль магистральдарына жақындығы;
- кіреберістің ыңғайлылығы;
- объектінің айналасы;

– баға аймағы және объектінің орналасқан ауданын дамыту перспективалары. Блоктың ішінде орналасқан жер.

Негізгі баға белгілеушілердің бірі – үй желісі: 1-ші үй желісі немесе 2-ші үй желісі. Екінші қатарда орналасқан нысандар арзанырақ бағаланады, өйткені оларды табу қиынырақ және коммерциялық тұрғыдан тартымды емес, мысалы, фирманың логотипін немесе жеңіл жарнаманы орналастыру мүмкіндігі.

Жалпы ауданы. Шекті пайдалылықтың төмендеу Заңына сәйкес, жылжымайтын мүлік объектілерінің ауданы ұлғайған сайын құны 1 шаршы метрді құрайды..

Нысан түрі. Қазіргі нарықтық жағдайда жылжымайтын мүліктің екі негізгі түрі бар: жеке ғимараттар және кіріктірілген бөлмелер. Нысанның әр түрлі түрлері құны бойынша әр түрлі болады. Ең жоғары құны жеке ғимараттарға ие. Кіріктірілген үй-жайлардың құны басқа да тең жағдайларда төмен.

Орналасу қабаты. Нысан орналасқан қабат сауда алаңдарының нарықтық құнына айтарлықтай әсер етеді. Бұл аудандарды орналастыру үшін ең тартымды бірінші қабат болып саналады, ол басқа қабаттармен салыстырғанда келушілерге ыңғайлы қол жетімділікті қамтамасыз етеді, жеке кіреберісті іске асыру мүмкіндігі және басқа да артықшылықтар. Жертөле мен жертөле едендері жоғарыда орналасқан бөлмелермен салыстырғанда нарықтық тартымдылыққа ие болып табылады. Орташа алғанда, жертөледе орналасқан коммерциялық мүліктер жер үсті бөлігінде орналасқан үй-жайларға қарағанда 25-35% арзан. Бұл, ең алдымен, жертөледе, әдетте, көмекші және қойма бөлмелері орналасқандығына байланысты. Екінші қабатта орналасқан бөлмелер де кішірек бағытта ерекшеленеді [10].

Бөлек кіру. Үй-жайда жеке кіреберістің болуы персонал мен келушілердің осы үй-жайға кіруін жеңілдетеді, компанияның имиджіне оң әсер етеді және үй-жайлардың иелері мен жалға алушыларына бизнес қажеттіліктеріне барынша сәйкес келетін объектінің неғұрлым икемді жұмыс режимін орнатуға, әкімшілік пен ғимарат иелерінің үй-жайларды пайдалану саясатын дербес жүргізуге мүмкіндік береді.

Аяқтау. Қазіргі нарықтық жағдайда «стандартты» және «еуро» жөндеу ажыратылады. Тиісінше, еуро жөндеу әдетте стандартты жөндеуге қарағанда қымбатырақ.

Қаржыландыру шарттары. Бұл факторды бағалау объектісін несиеге немесе бөліп-бөліп сатып алу кезінде немесе басқа қаржы құралдарын пайдалану кезінде ескеру қажет. Біздің жағдайда түзету қолданылмайды, өйткені қаржыландыру көзі белгісіз Тиісінше, үй – жайлардың техникалық жағдайына түзету әдетте екі аспект бойынша қарастырылады, біріншісі-тікелей жөндеу құны, екіншісі – жөндеу кезеңінде үй-жайларды жалға алу ақысын төлеуге байланысты шығындар немесе жөндеу кезінде жоғалған пайда.

Байланыстың болуы. Инженерлік коммуникациялардың құрамы мен сапалық сипаттамалары жер учаскелерінің нарықтық құнына айтарлықтай әсер етеді. Басқалары тең болған жағдайда, барлық инженерлік коммуникациялары бар объектілердің нарықтық құны біршама жоғары болады. Ұзақ мерзімді

жалдау құқығындағы жер учаскелері меншік құқығымен берілетін жер учаскелері бағасының ұзақ мерзімді жалдау құқығымен берілетін ұқсас пайдалануға берілетін жер учаскелері бағасының меншік құқығымен берілетін ұқсас учаскелер бағасына қатынасы 0,85-0,87 диапазонында болады.

Сауда-саттыққа түзету. Бұл салыстырмалы түзету. Нарық заңдары бойынша сату бағасы әдетте ұсыныс бағасынан асып түседі. Нарықты талдау және жылжымайтын мүлік агенттіктерінің мәліметтері бойынша жылжымайтын мүлік бойынша сауда-саттыққа жеңілдік диапазоны 5-10% құрайды [11].

Коммерциялық жылжымайтын мүліктің айрықша ерекшелігі – табыс алуға айқын назар аудару. Коммерциялық жылжымайтын мүліктің дәстүрлі кірісі жалдау төлемдерін алу болып саналады, яғни табыс көзі жылжымайтын мүлікпен тікелей және ажырамас байланыста болған кезде. Бағаланатын коммерциялық жылжымайтын мүліктің кіріс әлеуеті неғұрлым жоғары болса, оның құны соғұрлым жоғары болады.

Сонымен, коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалау – бұл коммерциялық жылжымайтын мүліктің кез-келген түрінің құнын есептеу. Жылжымайтын мүлікке көп пәтерлі үйлер мен кондоминиумдар, кеңсе ғимараттары, сауда орталықтары, өнеркәсіптік нысандар және сатуға арналған жер кіреді.

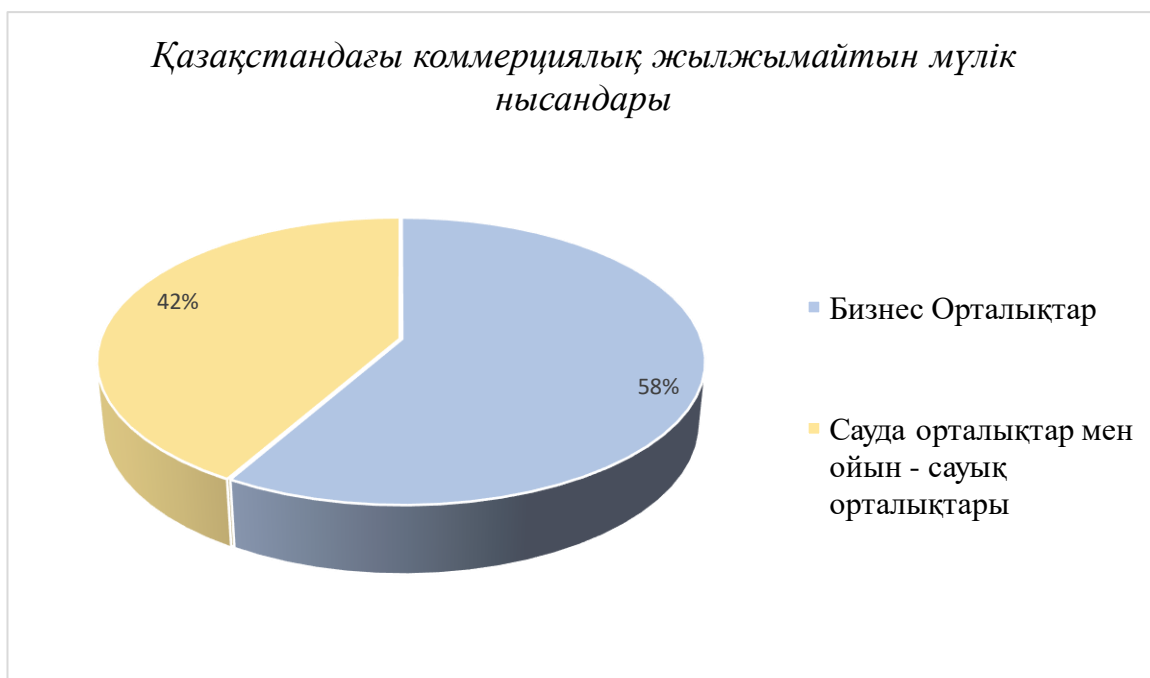
1.3. Кеңсе және сауда жылжымайтын мүлік нарығын зерттеудің өзекті мәселелері

Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығы әртүрлі объектілермен ұсынылған, бірақ оның дамыған компоненттері кеңсе және сауда жылжымайтын мүлік секторлары болды және болып қала береді. Нарықта ұсыныстың тұрақты артықтығы қалыптасуда. Жаңа құрылыстың көлемі жалға алушылардың жаңа алаңдардағы қазіргі қажеттіліктерінен едәуір асып түседі. Бір жыл ішінде таза сіңіру пайдалануға берілген алаңдар көлемінің 25% - құрады.

2020 жылы жылжымайтын мүлік нарығының көптеген сарапшылары ЛОКДАУН режимі кезінде сауда орталығының жабылуына байланысты кеңсе жылжымайтын мүлік нарығында айтарлықтай өзгерістерді болжады. Алайда, қазіргі уақытта Қазақстанда 60 коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері бар, олардың 35-і бизнес-орталықтар, яғни жалпы санының 58,3% - ы, 25-і сауда орталықтары мен сауда-ойын-сауық орталықтары немесе жалпы санының 41,7% - ы. Алматы қаласына 32 объект немесе 53,3%, Астана қаласына – 26 немесе 43,3% тиесілі болып табылады.

Коммерциялық жылжымайтын мүлігі пандемиядан кейін қарқын алуда және COVID – ке дейінгі кезеңге қайта оралды, 2021 жылы COVID – ке дейінгі кезеңмен салыстырғанда 70% өсіммен онлайн сату үрдісі күшейе түсті. Кейбір ірі сауда желілері мен брендтері таяу жылдары қазақстандық нарыққа шығу мүмкіндіктерін белсенді түрде қарастырады. 3 – суретте Қазақстандағы

коммерциялық жылжымайтын мүлік нысандарының пайыздық көрсеткіштері көрсетілді. [12].



3 – сурет – Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүлік нысандары

Қазіргі уақытта Ресей Федерациясы азаматтарының ағынының артуы байқалады. 2022 жылдың наурызынан 2022 жылдың қыркүйегіне дейін 1 миллион 700 мыңға жуық ресейліктер келді, осыған байланысты сауда орталықтары мен сауда орталықтарына жиі бару байқалады, бұл өнім сатылымының орта есеппен 40-60% - ға өсуіне ықпал етті. Осылайша, бөлшек сауда секторында алып жатқан аумақты одан әрі ұлғайтуға ықпал ететін барлық аталған факторларды ескере отырып, сауда алаңдарына сұраныстың артуы, баға белгілеудің артуы және сауда орталықтары мен сауда орталықтарының алып жатқан аудандарының кеңеюі туралы қорытынды жасауға болады [12].

«Коворкинг» форматындағы кеңселер тұжырымдамасының танымалдығы артып келеді, өйткені пандемия режимі кеңсе секторы қызметкерлерінің орналасқан жеріне қарамастан тиімді жұмыс істеу мүмкіндігін айқын көрсетті. Осыған байланысты көптеген жұмыс берушілер кеңсе кеңістігін жалға алуды, сондай-ақ коммуналдық қызметтерді төлеуді үнемдей отырып, қызметкерге таңдау құқығын бере отырып, икемді режимге көшеді. Жалпы, бұл қызмет түрі қарқын алуда деген қорытынды жасауға болады. Бұл фактор жалдау ақысын төлеудің икемді ұсыныстарына айтарлықтай әсер етеді.

2021 жылдың қорытындысы бойынша кеңсе жылжымайтын мүлік нарығы пандемиядан кейін қалпына келеді деп күтті. Алайда, 2022 жыл қайғылы басталды, қаңтардағы оқиғалар коммерциялық нысандар мен әкімшілік ғимараттарға айтарлықтай зиян келтірді. Жалпы, Алматы қаласының жылжымайтын мүлік нарығы Астанамен салыстырғанда айтарлықтай

өзгерістерге ұшырады және ағымдағы сәтте қаңтар оқиғалары кезінде зардап шеккен ғимараттарды қалпына келтіру бойынша жөндеу жұмыстары жүргізілуде. Елордада негізінен мемлекеттік және ұлттық компаниялар орналасқан, Алматыда шағын және орта бизнес саласында жалға алушылар көп.

Жылдың басында ағымдағы жылдың наурыз айына дейін, Ресей Федерациясы мен Украина арасындағы соғыс қимылдары басталғанға дейін, Baker Tilly компаниясының сарапшылары жағдай жақсы жаққа өзгереді деп болжады. Алайда, көптеген жалға алушылардың онлайн форматына көшуіне байланысты кеңселердің жалға берілетін аумақтары 2020 жылдан бастап 15-50% - ға айтарлықтай қысқарды.

2022 жылдың бірінші тоқсанының соңына дейін БО-да толтырудың шамалы төмендеуі байқалды, өйткені басқарушы компаниялар жалдау мөлшерлемелерін қайта қарады, бұл бос орындарды айтарлықтай ұлғайтуға мүмкіндік бермейді. Бүгінгі күнге дейін сақталып келе жатқан және шетелдік компаниялардағы жұмыс орындарының аздығымен байланысты «қашықтан басқару» үрдісі шағын кеңселерге, атап айтқанда жаңа «коворкинг» өніміне сұранысты арттырды. 2022 жылдың 2 тоқсанының соңында коворкингтердің толымдылығы 100% құрады [12].

Коммерциялық алаңдардың сұранысы мен ұсыныстарын дамытудағы қолайлы факторлардың бірі – Ресей Федерациясының халқы мен бизнесінің бір бөлігін Қазақстанға орналастыру. Шетелдік қызметкерлердің ағыны бизнес-орталықтардың толуына оң әсер етеді. Іскерлік белсенділіктің өсуінен және халықаралық және ірі компаниялар тарапынан коммерциялық жылжымайтын мүлікке қажеттіліктің артуынан кейін сапалы кеңселерге қажеттілік туындайды.

Жылжымайтын мүлік нарығы және оның даму деңгейі ұлттық экономиканың дамуын сипаттайды. Қазақстанда тұрғын үй нарығының қалыптасуы мен дамуы өткен ғасырдың 90-жылдарында жекешелендірудің басталуымен басталды. Осы кезеңде елде тұрғын үйді сатып алу - сату бойынша алғашқы мәмілелер пайда болды. Жеке сектордағы үйлер әрқашан сатылып, сатып алынғанымен, мұндай жылжымайтын мүлік нарығы болған жоқ. Жалға алушылардың пәтер сатуға құқығы болмады. Пәтерлерді бөлуді мемлекеттік жергілікті өзін-өзі басқару органдары қатаң реттеді [13].

Зерттеулерге сәйкес, жылжымайтын мүлік нарығына тән барлық заңдылықтар өтпелі кезеңде үлкен өзгерістерге ұшырайды. Атап айтқанда, жекешелендіру кезеңінің басталуымен, Кеңес Одағының ыдырауымен, Қазақстан Республикасының тәуелсіздігімен, дамудың нарықтық экономикасына көшуімен отандық жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастырудың алғашқы кезеңдері басталды. Сонымен қатар, дамыған нарықтарға тән емес процестер мен заңдылықтар пайда болады. Жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасу кезеңдерін шартты түрде үш кезеңге бөлуге болады:

- I. Бастапқы – 1991-1999 жылдар;
- II. Жетілдірілген – 2000-2004 жылдар;
- III. Қорытынды – 2005 жылдан бастап

Жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасу кезеңдерін 3 – кестеден көруге болады.

Кесте 3 – Қазақстанда тұрғын үй нарығының қалыптасу кезеңдері [14]

Нарықтың сипаттамасы	Нарықтың қалыптасуының негізгі этаптары		
	Бастапқы (1991-1999 жылдар)	Жетілдірілген (2000-2004 жылдар)	Қорытынды (2005 жылдан бастап)
Бастапқы баға деңгейі	Төмен	Жоғары	Шекті
Баға динамикасы	Бағаның өте жоғары өсу қарқыны (жылына 50-100%)	Бағаның жоғары өсу қарқыны (жылына 30-50%)	Тұрақтандыру, бағаның төмендеуі басталды
Сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы	Сұраныс ұсыныстан жоғары	Ұсыныс сұраныстан едәуір алда	Салыстырмалы тепе-теңдік
Бастапқы және қайталама нарықтар бағасының арақатынасы	Қайталама нарықтың бағасы айтарлықтай жоғары	Қайталама нарық бағалары бастапқы бағадан төмен немесе оған тең	Дифференциация, динамикалық тепе-теңдік
Заңнамалық базаның жай-күйі	Даму	Даму	Қалыптастыруды аяқтау
Жылжымайтын мүлік нарығындағы кәсіпкерлік қызмет спектрі	Риэлторлық	Брокерлер, бағалаушылар әзірлеушілер	Кәсіби қызметтің барлық ауқымы
Нарықтық айналымға қатысатын жылжымайтын мүлік түрлері	Негізінен тұрғын үй	Тұрғын үй коммерциялық жылжымайтын мүлік	Тұрғын үй коммерциялық өндірістік жылжымайтын мүлік, жер
Нарықтағы бәсекелестік деңгейі	Төмен	Орташа	Жоғары

Жылжымайтын мүлік мәмілелеріндегі тәуекел деңгейі	Орташа	Орташа	Салыстырмалы түрде жоғары
<i>Ескертпе: келесі оқу құралының деректері негізінде жасалған Экономика жилищной и социальной сферы, Шалболова У.Ж., – Алматы: ИздатМаркет, 2006 г., [29].</i>			

Бірінші кезең – жылжымайтын мүлік нарығындағы қатынастарды заңдастыру 1990 жылдардың басында тұрғын үйді жаппай жекешелендіруден басталды. Бұл қазақстандық жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасу процесінің бастапқы нүктесі болды. Алайда, мәмілелер жеке сипатта болды және бағалар өздігінен қалыптасты, өйткені мүлдем жаңа тауарға – тұрғын үйге баға белгілеу механизмі әлі анықталған жоқ.

Тұрғын үй саласындағы нарықтық қатынастарды дамыту үшін заңнамалық база құрылғанымен, төлем қабілеттілігінің төмендігіне байланысты ел халқының көп бөлігі жаңадан салынған тұрғын үйді сатып ала алмады. Кәсіпорындардың ашылуы мен дамуы іс жүзінде заңды вакуумда болды, сұраныс ұсыныстан әлдеқайда озып кетті, сондықтан кірістер өте жоғары болды. Осы жылдар ішінде тұрғын үй қорының көп бөлігі мемлекет меншігінде болды, ал құрылысты негізінен мемлекеттік мердігерлік ұйымдар және мемлекеттік капитал салымдары жүргізді. Жаңадан салынған және босатылған тұрғын үй қоры халыққа сатылмай, таратылды. Мемлекеттің тұрғын үй саясаты ұзақ уақыт бойы халықты тегін тұрғын үймен қамтамасыз ету идеясына негізделген. 1989 жылы басталған жекешелендіру Тұрғын үй нарығын қалыптастырудың негізі болды.

1984 жылдан 1990 жылға дейін тұрғын үй құрылысының құны салыстырмалы түрде тұрақты болды: *бағаның «сусымалы» өсуі байқалғанымен, бұл процесс өте баяу дамыды.* Мұндағы анықтамалық нүктені пәтерлерді жекешелендіруге рұқсат деп санауға болады, нәтижесінде пәтерлерді сату және сатып алу мүмкіндігі пайда болады. Дәл сол кезде тұрғын үй жағдайларын жаңа жолмен жақсартқысы келетін көптеген кәсіпкерлер мен жай ғана ауқатты адамдар пайда болды. Яғни, тегін муниципалды тұрғын үйді күту емес, айырбастаудың күрделі схемалары емес, жай пәтер сатып алу. Ол кезде пәтерлер салыстырмалы түрде аз жекешелендірілді, пәтер сатушылар аз болды, ал сатып алушылар жеткілікті болды. Сол кезде пәтерді заңды түрде сатып алу мүмкіндігінің мүлдем болмауы көлеңкелі тұрғын үй нарығын тудырды, онда мемлекеттік секторда тұрғын үй салу құнынан 25-30 есе асатын бағалар қолданылды. Экономистер 90-жылдардың бірінші жартысында қалыптасқан ұзақ мерзімді тұрғын үй несиелерін кеңейту ісіндегі белгілі бір күрделілікті атап көрсетеді.

Бұл, ең алдымен, келесі факторларға байланысты болды [15]:

- бірінші кезеңдердегі шектеулі тұрғын үй несиелеу шарттарымен қамтамасыз ету;
- тұрғын үй қорлары ресми кепіл ретінде әрекет ететін несиелеудің болмауы;
- банк жүйесінің бастапқы күйі;
- коммерциялық банктердің үлкен санының нашар бақыланатын жүйесі;
- ұзақ мерзімді несиелеу кезінде пайыздық мөлшерлемелердің ықтимал тәуекелін анықтайтын инфляцияның жоғары және тұрақсыз қарқынымен, өйткені банктік міндеттемелер негізінен қысқа мерзімді шоттарға бағытталған;
- тұрғындарды пәтерлерінен шығару үшін құқықтық негіздің болмауына байланысты тұрғын үйді несиелеу қаупінің Елеулі қауіптілігі. Соңғы жылдары республикадағы экономикалық өсу тұрғын үй құрылысының жандануының объективті себебі мен салдары болды.

Бұрынғы кеңестік тұрғын үй қаржыландыру жүйесінің бөлігі ретінде Қазақстанда тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың дәстүрлі схемасы мемлекеттік тұрғын үй құрылысы үшін бюджеттік ресурстарды орталықтандырылған бөлу және оны тұрғын үй жағдайларын жақсартуға кезекте тұрған азаматтар арасында тегін бөлу болды. Бұл схема Қазақстан тәуелсіздік алып, нарықтық экономикаға көшу кезеңінде өзінің дәрменсіздігін көрсетті. Құрылысты бюджеттік қаржыландырудың қысқаруы және халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету жағдайында тұрғын үй сатып алу үшін қаражаттың негізгі көзі халықтың меншікті қаражаты, сондай-ақ әлемнің көптеген экономикалық дамыған елдеріндегідей банктердің кредиттері болып табылады.

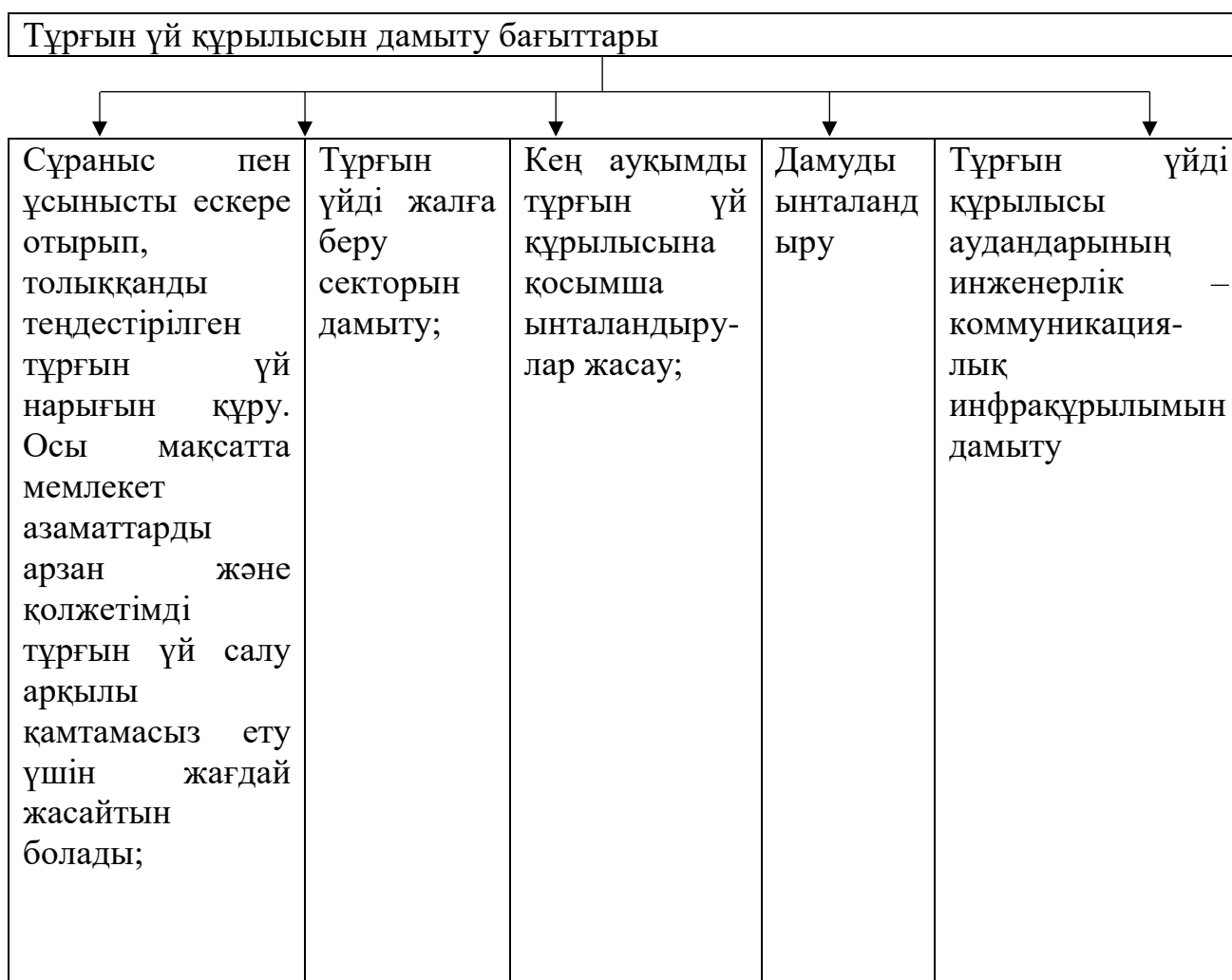
Екінші кезең – Қазақстандағы нарықтық экономиканың қарқынды дамуы бастапқы тұрғын үй нарығындағы ахуалдың өзгеруіне әкелді. Нақты салаға, ең алдымен жылжымайтын мүлік объектілеріне инвестициялардың өсуі үшін жағдайлар жасалды. Егер 90-шы жылдардың ортасынан бастап тұрғын үй құрылысында біршама тоқырау байқалса, онда 1998 жылдан бастап бастапқы нарық қалпына келе бастады: 2000 жылы құрылыс қарқыны өткен жылмен салыстырғанда 195,6% - ға өсті, жаңа тұрғын үйді пайдалануға беру баяу қарқынмен 2001 жылдан бастап екінші кезеңде ғана өсе бастады алғашқы Ережелер пайда болады.

Бұл кезең айтарлықтай жеңілдіктер берумен сипатталады, бұл жақсы жағдайды сақтай отырып, жақсы табыс табуға мүмкіндік берді, бұл нарықтың осы сегментіне жаңа кәсіпкерлерді тартты. Тұрғын үй бағасының өсуі басталды, бірақ пәтерлерді сату әлдеқайда қиын болды, ал Сатып алушы талғампаз болды. Клиенттерге қызмет көрсетудің жаңа түрлері пайда болды. Атап айтқанда, пәтерлерді бөліп-бөліп сату, пәтер кепілімен несие беру кең тарала бастады. Кейбір фирмалар эксклюзивті шарттар бойынша жұмыс істей бастады, белгілі бір мерзімде клиенттің пәтерін сатуға міндеттеме алды. Үшінші кезең сұраныстың ұсыныстан асып кетуімен, заңнамалық базаның қатаюымен,

нарықтағы өткір бәсекелестікпен сипатталады, бұл кірістің төмендеуіне әкелді. Шағын кәсіпорындар бұзылады, орташа және тіпті ірі кәсіпорындар өмір сүру үшін күреседі [14].

Тұрғын үй нарығын дамытудың үшінші кезеңі елдің тұрғын үй саясатын одан әрі дамытумен байланысты. Кез - келген елдің тұрғын үй саясатының бастапқы мақсаты – «әр отбасын лайықты тұрғын үймен және қолайлы қоршаған ортамен» қамтамасыз ету. Алайда, халықтың ең кең массасы үшін тұрғын үйді дамыту және қолжетімділігін арттыру мәселелерін шешуге бағытталған шаралардың сөзсіз кең ауқымына қарамастан, құрылыс саласын жоспарлау және болжау процестеріне, іске асырылған шаралардың тиімділігін бағалаудың реттелмеген жүйесіне әлі де нақты жүйелі көзқарас жоқ.

Қазақстан Республикасы бірінші Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы № 383 Жарлығымен тұрғын үй құрылысының жаңа мемлекеттік бағдарламасы бекітілді. Онда алдыңғы мемлекеттік бағдарламаның кемшіліктері ескеріліп, аз қамтылған азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етуге көп көңіл бөлінеді [16] және 4 – суретте осы бағдарламаға сәйкес тұрғын үй құрылысын дамыту бағыттары келтірілді:



4 – сурет – Тұрғын үй құрылысын дамытудың бағыттары

2001 жылдың екінші жарты жылдығынан бастап Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың жаңа кезеңі тұрақтандыру және біршама өрлеу кезеңі басталды. Бұл елдегі макроэкономикалық көрсеткіштердің қолайлы дамуы, атап айтқанда инфляцияның төмен қарқыны, теңгенің долларға тегіс және шектеулі девальвациясы аясында орын алды. Демек, жылжымайтын мүлік нарығы, нарықтық экономика теориясынан көрініп тұрғандай, құлдырау кезеңінен өтті, тұрақтандыруға қол жеткізді. Жылжымайтын мүлік кез-келген қоғамдық құрылымда орталық болып табылады, бір уақытта екі маңызды функцияны орындайды: өндіріс құралдары және тұру, демалу, мәдени демалыс және т.б. үшін жеке тұтыну заттары [17].

Қоғамның әртүрлі салаларын және материалдық өндірісті мемлекеттің экономикалық және құқықтық реттеуі жылжымайтын мүлік объектілерімен тығыз байланысты. Отандық жылжымайтын мүлік нарығының «алтын жылдары» 2006-2007 жылдарға тиесілі болғанына қарамастан, бұл уақытта біздің еліміз 1990 жылы тіркелген тұрғын үй құрылысының көлемін аз ғана басып озды. Содан кейін жаңа алаңдарды салу қарқыны 8,1 миллион шаршы метр деңгейінде болды.

Күн сайын емес, сағат бойынша өсіп келе жатқан қала ең үлкен құрылыс алаңдарының біріне ұқсады. Құрылыс салушылар тәулік бойы, төрт ауысымда, кез-келген температурада және жылдың барлық уақытында жұмыс істеді. АҚШ-тағы ипотекалық дағдарыс тудырған әлемдік капитал нарықтарындағы өтімділік дағдарысы Қазақстан экономикасына да әсер етті. 2007 жылғы 15 қарашада Қауіпсіздік Кеңесінің отырысында Қазақстан Республикасы бірінші Президенті Нұрсұлтан Назарбаев қазақстандық қаржы және құрылыс нарықтарындағы тұрақсыздық ел экономикасына қауіп төндірмейтінін мәлімдеді. Осыған байланысты, Қазақстан Үкіметі қалыптасқан жағдайды еңсеру бойынша арнайы бағдарлама әзірлеген.

2. Кеңсе және сауда жылжымайтын мүлік нарықтық құнын талдау және бағалау әдістері

2.1. Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау әдістері

Еңбек жағдайлары бойынша қалалық аумақтардың құндылықтарында айырмашылықтарды анықтайтын негізгі дифференциалды факторлар бар. Бұл факторларға Еңбек және мәдени-тұрмыстық тарту орталықтарына көліктік қол жетімділік, аумақты инженерлік жарақтандыру және абаттандыру деңгейі, халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету саласының даму деңгейі, ғимараттың эстетикалық, тарихи құндылығы, аумақтың ландшафттық құндылығы, қоршаған ортаның жай-күйі, санитарлық-гигиеналық, Табиғи ресурстар мен микроклимат, құрылыстың инженерлік-геологиялық конвенциясы және аумақтың жойқын табиғи процестерге ұшырау дәрежесі, сондай-ақ аумақтың рекреациялық маңызы. Жер учаскесінің құнына әсер етудің бірнеше факторлары болуы мүмкін (кесте – 4), олар нақты жағдайлар мен орындарға байланысты өзгеруі мүмкін. Халықаралық стандарттарға сәйкес әлемдік тәжірибе жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін төрт негізгі факторды анықтады [18]:

- физикалық,
- әлеуметтік,
- экономикалық
- саяси.

Кесте 4 – Жер учаскесінің құнына әсер ететін факторлар

Физикалық орта	Экономикалық	Саясаттық	Әлеуметтік
Орналасу сипаттамалары: - климат, ресурстар, топография, топырақ; - іскерлік орталыққа, жұмыс орындарына, тұрғын аудандарға, автомобиль жолдарына, теміржолдарға, жағалауларға, жасыл аймақтарға, Коммуналдық қызметтерге және т.б. - жолдардың жағдайы.	Сұраныс факторлары: жұмыспен қамту деңгейі, жалақы мен кірістің мөлшері, төлем қабілеттілігі, қаржыландыру көздерінің болуы, пайыздық мөлшерлемелер мен жалдау ақысы, сату шығындары.	Демографиялық тенденциялардың, отбасы мөлшерінің, жастықтың немесе қартаюдың өзгеруі. Білім деңгейі, қылмыс динамикасы. Өмір салты және деңгейі	Коммуналдық қызметтер: жолдар, абаттандыру, инженерлік жабдықтар, қоғамдық көлік, мектептер, денсаулық сақтау, күзет, өрт сөндіру қызметі.

Сайттың сипаттамалары: өлшемдері, пішіні, ауданы, топографиясы, кіреберістері, абаттандыру, аймақтарға бөлу, пайдалану түрі, сервитуттар, жалпы көрініс, шекара тартымдылығы	Әлемдік экономиканың жалпы жағдайы, елдегі, аймақтағы, жергілікті деңгейдегі экономикалық жағдай, кәсіпорындардың қаржылық жағдайы.	Жерді, жылжымайтын мүлікті, кәсіпорындарды, жерді пайдалану нұсқаларын сатып алудың негізгі қажеттіліктері	Аймақтарға бөлу: тыйым салу, шектеу немесе либералды. Құрылыс нормалары: шектеулі немесе либералды.
Сайттың сипаттамалары: өлшемдері, пішіні, ауданы, топографиясы, кіреберістері, абаттандыру, тартымдылықтың жалпы көрінісі.	Ұсыныс факторлары: сатуға арналған жер көлемі, сатуға арналған объектілердің (мүліктік кешендердің) саны, құны, қаржыландыру және салықтар.	Басқалармен қарым-қатынастың негізгі қажеттіліктері, көрші заттарға және олардың иелеріне деген көзқарас, меншік сезімі.	Салық, қаржы саясаты. Әр түрлі жеңілдіктер беру. Жерді пайдалануды, жалдау мөлшерлемелерін бақылау

Бағалау әдістерінің мәнінің қысқаша сипаттамасы бағалау кезінде бір немесе бірнеше тәсілдерді қолдануды қарастыру қажет. Бағалау тәсілі деп құндылықты анықтаудың жалпы қабылданған әдістерінің жиынтығы түсініледі.

Мүлікті бағалау кезінде халықаралық тәжірибеде қабылданған бағалаудың үш тәсілін қолдану мүмкіндігі қарастырылды. Бағалаудың нарықтық тәсілдеріне мыналар жатады:

Салыстырмалы тәсіл – аналогтық объектілерді сатуды талдауға негізделген мүліктің құнын бағалаудың бір немесе жиынтығын қолдану және олардың арасындағы айырмашылықтарды ескеретін тиісті түзетулер енгізу үшін оларды бағалау объектісімен салыстыру керек.

Табыс тәсілі – болашақта оны пайдаланудан күтілетін кірістерді анықтауға негізделген мүліктің құнын анықтау әдістерінің біреуін немесе жиынтығын қолдану. МӘҰ сәйкес кіріс тәсілі мүлікті пайдаланудан түскен кірістер мен шығыстарды ескереді, ал құны капиталдандыруды пайдалану арқылы анықталады.

Капиталдандыру – бұл пайда мен мүліктің құны арасындағы қатынасты белгілеу процесі. Құн тікелей капиталдандыру және дивидендтік кірістілік немесе дисконттау мөлшерлемесі немесе екі жолмен де анықталуы мүмкін.

Жалпы жағдайда, ауыстыру принципіне сәйкес, құнның ең ықтимал мәні инвесторға белгілі бір тәуекел деңгейінде максималды кірісті қамтамасыз ететін ақша ағындарына сәйкес келеді.

Шығын тәсілі – тозуды ескере отырып, бағаланатын объектіні молайту немесе ауыстыру үшін қажетті шығындарды анықтауға негізделген бағалау объектілерінің құнын айқындау әдістерінің біреуін немесе жиынтығын қолдану. Бағалау әдісін таңдау бағаланатын мүліктің түрімен емес, нарықтық деректердің болуымен анықталады. Бағалаудың бір немесе бірнеше тәсілдерін таңдаған жағдайда, осы қолданудың себептері негізделуі керек.

Бағалау рәсімі бағалау рәсімі мынадай элементтерді қамтиды [19]:

- бағалау объектісін қарау және суретке түсіру;
- меншік иесімен сұхбат;
- ұқсас объектілерді сату нарығын зерттеу;
- бағалау объектісінің қалпына келтіру құнын айқындау жөніндегі жұмыс;
- объектінің нарықтық құнын айқындау;
- бағалау бойынша есеп жасау

Бағалау объектісінің нарықтық құны – бұл бағалау объектісі ашық нарықта бәсекеге қабілетті жағдайда иеліктен шығарылуы мүмкін ең ықтимал баға болып табылады. Сонымен қатар бағалау құнында келесі жағдайлар ескеріледі:

- мәміле тараптарының бірі бағалау объектісін иеліктен шығаруға міндетті емес, ал екінші Тарап орындауды қабылдауға міндетті емес;
- мәміле тараптары мәміленің мәні туралы жақсы біледі және өз мүдделері үшін әрекет етеді;
- бағалау объектісі ашық нарыққа ұқсас бағалау объектілеріне тән жария оферт түрінде ұсынылады;
- мәміле бағасы бағалау объектісі үшін ақылға қонымды сыйақы болып табылады және мәміле тараптарына қатысты мәміле жасауға мәжбүр емес;
- бағалау объектісі үшін төлем ақшалай нысанда көрсетіледі.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау 5 – кестеде келтірілген кезеңдерді қамтиды.

Кесте 5 – Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау кезеңдері

Кезеңдер	Сипатты
1 кезең	Тапсырыс берушімен бағалау туралы шарт жасасу
2 кезең	Объектінің сандық және сапалық сипаттамаларын белгілеу. Бұл кезеңде, әдетте, аймақ, қала және объектілерді пайдалану аудандары бойынша объектінің құнына әсер ететін мәліметтер талданады, техникалық құжаттаманы жинау және мамандармен сұхбат жүргізу, бағалау объектісінің сандық және сапалық сипаттамалары белгіленеді. Сондай-ақ, объектіні ең жақсы және тиімді пайдалануға талдау жасалады.

3 кезең	Бағалау объектісі жататын нарықты талдау. Бұл кезеңде бағаланатын объектіге де, жақында сатылған немесе жалға берілген басқа аналогтық объектілерге де қатысты ақпарат жиналады. Деректерді жинау тиісті құжаттаманы зерделеу, мамандармен кеңесу жолымен жүзеге асырылады, сондай-ақ нарықтағы ұсыныс бағасына талдау жүргізіледі.
4 кезең	Бағалаудың әр тәсілінің шеңберінде бағалау әдістерін таңдау және қажетті есептеулерді жүргізу. Бағалау объектісінің нарықтық құнын бағалау үшін үш тәсіл қолданылады, тәсілдердің әрқайсысы бағалау принциптерінің белгілі бір тобымен байланысты.
5 кезең	Бағалау объектісін бағалауға әрбір тәсіл шеңберінде алынған нәтижелерді жинақтау және бағалау объектісінің нарықтық құнының қорытынды шамасын айқындау.
6 кезең	Бағалау туралы есепті жасау және Тапсырыс берушіге беру. Осы кезеңде алдыңғы кезеңдерде алынған барлық нәтижелер біріктіріліп, есеп түрінде баяндалады және бағалауға тапсырыс берушіге беріледі.

Бағалаудың үш тәсілін қолдану бағалаушының субъективтілігін төмендетуге және бағалау принциптерінің барлық топтарына сәйкестікке қол жеткізуге мүмкіндік береді, атап айтқанда [20]:

- Кіріс тәсілі – бағалау объектісін пайдаланудан күтілетін кірістерді анықтауға негізделген бағалау объектісінің құнын бағалау әдістерінің жиынтығы;
- Салыстырмалы тәсіл – бағалау объектісін бағалау объектісімен салыстыруға негізделген бағалау объектісінің құнын бағалау әдістерінің жиынтығы-баға туралы ақпарат бар бағалау объектісінің 46 аналогы. Бағалау мақсаттары үшін бағалау объектісінің аналогы болып оның құнын айқындайтын негізгі экономикалық, материалдық, техникалық және басқа да сипаттамалар бойынша бағалау объектісіне ұқсайтын объект танылады.
- Шығын тәсілі-тозу мен ескіруді ескере отырып, бағалау объектісін көбейту немесе ауыстыру үшін қажетті шығындарды анықтауға негізделген бағалау әдістерінің жиынтығы.

Бағалау объектісін құру кезінде қолданылған ма материалдары мен технологияларын пайдалана отырып, бағалау объектісінің дәл көшірмесін жасау үшін қажетті шығындар бағалау объектісін молайтуға арналған шығындар болып табылады. Бағалау объектісін алмастыру шығындары бағалау күніне қолданылатын материалдар мен технологияларды пайдалана отырып, ұқсас объектіні құру үшін қажетті шығындар болып табылады.

Нарықтық құнды бағалау принциптерінің мақсаты – бағалау объектісіне қатысты нарықтық экономика субъектілерінің мінез-құлқының заңды

тенденцияларын көрсету. Бизнесті бағалау принциптерінің үш тобы бар, 5 – сурет және 6 – кестеде бизнесті бағалаудың осы принциптеріне талдау жасалынды [21].



5 – сурет – Бизнесті бағалау принциптері

Кесте 6 – Бағалау принциптері

№	Принципі	Сипаты
I	Menşik iесinің идеяларына негізделген принциптер	Пайдалылық принципі. Нысан белгілі бір уақыт пен уақыт аралығында қажеттіліктерді қанағаттандыра алатын жағдайда ғана пайдалы болады. Пайдалылық неғұрлым көп болса, бағалау объектісінің бағалау құны соғұрлым жоғары болады.
		Ауыстыру принципі. Ақылға қонымды инвестор бұл объект үшін баламалы утилитасы бар басқа объект үшін сұралған ең төменгі бағадан қымбат төлемейді
		Күту принципі. Инвестор бүгін объектіге инвестиция салады, өйткені ол болашақта объектіден кіріс алады деп күтеді.

II	Мүлікті пайдалануға Байланысты принциптер	<p>Үлес принципі. Қосымша жақсартулар объект олар объектінің нарықтық құнын арттырған кезде тиімді болады. Кез келген қосымша жақсартулар объектінің алынған құнының өсуі осы жақсартуларды сатып алу шығындарынан асып кеткен кезде ақталады</p>
		<p>Қалдық өнімділік принципі. Қалдық өнімділік, әдетте, иесінің минималды шығындармен максималды кіріс алу мүмкіндігінде көрінеді. Қалдық өнімділік менеджмент, жұмыс күші және капиталды пайдалану шығындарын ескере отырып, таза табыспен анықталады.</p>
		<p>Тепе-теңдік принципі (пропорционалдылық). Өндіріс туралы барлық факторлар Объектінің жалпы кірісі максималды болуы үшін бір-біріне сәйкес болуы керек.</p>
		<p>Шекті өнімділік принципі. Бұл қағидат шекті кіріс теориясына негізделген, оған сәйкес өндіріс факторларына ресурстарды қосудан түскен таза кірістің өсу қарқыны шығындар өсімі қосылған ресурстарға кететін шығындардан кем болмайтын уақытқа дейін шығындардың өсуінен асып түседі</p>
III	Нарыққа байланысты принциптері	<p>Нарықтық ортаға байланысты принциптер. Сұраныс пен ұсыныс принципі. Нарықтағы сұраныс пен ұсыныс арасындағы тепе-теңдік жағдайында бағалар тұрақты болады.</p>
		<p>Сәйкестік принципі. Нарықтың заманауи жақсартулармен жабдықталуына және кірістілігіне қатысты талаптарына сәйкес келмейтін объектілер арзанырақ бағаланатын болады.</p>
		<p>Бәсекелестік принципі. Бәсекелестік инвестициялардың кірістілігін теңестіреді. Шығындарды бағалауда артық пайданы пайдалану нәтижені бұрмалайды.</p>
		<p>Сыртқы ортаға тәуелділік принципі. Объектінің құны сыртқы экономикалық ортаның жағдайына байланысты (бағалау күніндегі саяси, экономикалық және әлеуметтік факторлар).</p>
		<p>Ең жақсы және тиімді пайдалану принципі. Ашық нарықтағы нарықтық құн ағымдағы нарықтық жағдайда бұл құн максималды болатын максималды өнімділікке қол жеткізу үшін мүлікті ықтимал балама пайдалану негізінде есептелуі керек.</p>

Жылжымайтын мүлік объектісі ретінде жер учаскелерін кадастрлық бағалаудың қазіргі заманғы жүйесі оны жүргізу процесін қамтамасыз ететін қалыптасқан әдістемелік базаға негізделген. Барлық белгіленген мемлекеттік кадастрлық бағалау әдістемесінің деректері жер санаттары мен техникалық нұсқаулар Қазақстан Республикасының Ұлттық Экономика министрлігінің бұйрығымен бекітілген практикалық нұсқаулық болып табылады. 6 – суретте жер учаскесінің кадастрлық құнына әсер ететін негізгі факторларына талдау жасалынды.

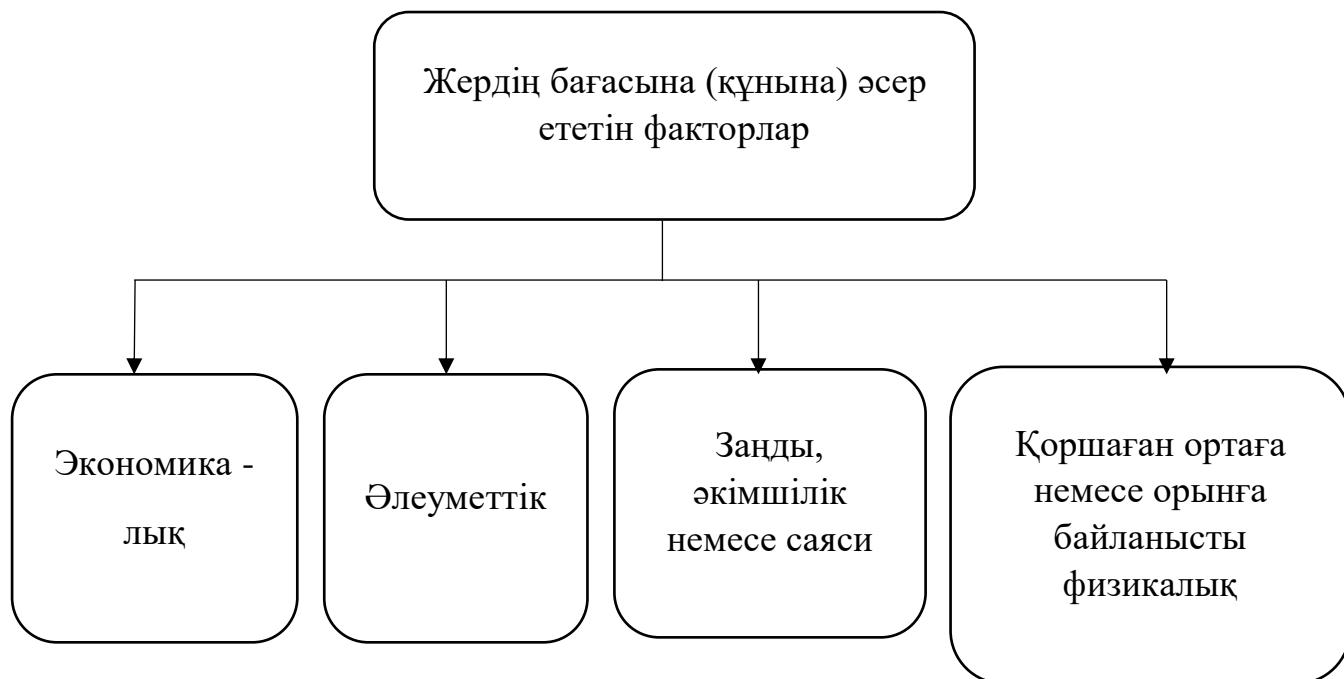


6 – сурет – Жер учаскесінің кадастрлық құнына әсер ететін негізгі факторлары

Барлық қолданылатын әдістер жер жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау әдістеріне негізделген. Жер учаскесінің кадастрлық құны-жер учаскесі қолданылып жүрген кезде оның құндылығын (пайдалылығын) көрсететін есептік шама.

Аналогты бағалау объектісіне бірнеше бағаны анықтайтын сипаттамалармен ұқсас болу керек: техникалық, экономикалық, әлеуметтік және материалдық. Ең ұқсас жылжымайтын мүлік нарықтың бір сегментіне тиесілі болуы керек болғандықтан бағаны құрайтын факторлар бойынша жылжымайтын мүлікпен салыстырылуы керек.

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрын қалыптастырудың және жүргізудің ажырамас және маңызды бөлігі болып табылады. Кадастрлық және нарықтық құнын анықтау сұраныс пен ұсынысты, маусымдық және бәсекеге қабілеттілікті ескере отырып жасалады. Жерді бағалаудың негізгі факторлары негізінен, жерді бағалаудың теориясы мен тәжірибесінде жердің бағасына (құнына) әсер ететін факторлар төрт категорияға жіктеледі



7 – сурет – Жердің бағасына (құнына) әсер ететін факторлар

Салыстырылатын жылжымайтын мүлікке белгілі бір талаптар қолданылады [22]:

- ғимараттың түрі мен класы;
- географиялық орналасуы;
- ауданы;
- қабат;
- әрлеу жағдайы, сапасы;
- құрылыс сипаттамалары;
- қабырға материалдары, әрлеу, қосымша элементтер;
- аумақты абаттандыру;
- инфрақұрылымның дамуы;
- ауданның беделі және тағы басқалар.

Бағалау объектісімен бірдей типтегі және сыныптағы ғимараттарда орналасқан аналогтарды таңдау өте маңызды. Егер кейбір параметрлер бойынша ұқсас жылжымайтын мүлік бағаланатын объектіден өзгеше болса, онда есептеу процесінде олардың құны түзетіледі.

Алматы – еліміздің түкпір-түкпірінен жылжымайтын мүлік сатып алушыларды тартатын Қазақстанның ірі қалаларының бірі. 1998 жылдың 1 шілдесінде «Алматы қаласының ерекше мәртебесі туралы» Заң қабылған.

Географиялық орны. Қазақстан Республикасының оңтүстік-шығысында, Іле Алатауының бөктерінде орналасқан. Алматы қаласы әрқашан керемет Тянь-Шань тауларымен қоршалған бақша қаласы болып саналды

Қала халқы шамамен 2,5 миллион тұрғынды құрайды.

Көркем таулар Алматының визит карточкасы болып табылады. Теңіз деңгейінен 1,130 метр биіктікте орналасқан Көк төбе қаланың биік нүктесіне аспалы жолмен көтерілу арқылы сіз олардың көріністерін тамашалауға болады.



8 – сурет – Алматының жалпы аймақтық бөлінуі

Жалпы аумақтың ауданы – 682 км² (2020). 8 – суретте келтірілгендей Алматының аймақтар келесі түрде бөлінеді:

- тұрғын аймақ жерлері – 15 %,
- әлеуметтік аймақ жерлері – 7,3 %,
- коммерциялық аймақ жерлері – 11,4 %,
- ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер – 12,2 %,
- ерекше қорғалатын табиғи аумақтар – 31,5 %,
- су объектілері – 0,9 %,
- жалпы пайдаланымдағы жерлер, көлік – 18,1 %.

Алматыда екі өзен бар:

- үлкен Өзен - үлкен және кіші Алматы таулардан ағып, қаланы таза сумен қамтамасыз етеді, су қоймалары мен субұрқақтарды салқындық пен балғындықпен толтырады. Өзен бассейні көркем таулы жерде орналасқан.
- кіші Алматы шатқалында бірнеше сауықтыру кешендері, санаторийлер мен жеке коттеждер орналасқан.

Алматыдағы үйлердің құны үйлердің құны көптеген факторларға байланысты, атап айтқанда:

- аудан және орталықтан қашықтық.
- үй мен учаскенің ауданы.
- инфрақұрылым және абаттандыру.
- қабырға материалы және әрлеу сапасы.
- байланыстың болуы.
- үйдің жасы.

Орташа есеппен алғанда, Алматыдағы үйлердің бағасы: Эконом-класс-100 шаршы метр үшін 10 000 \$ бастап

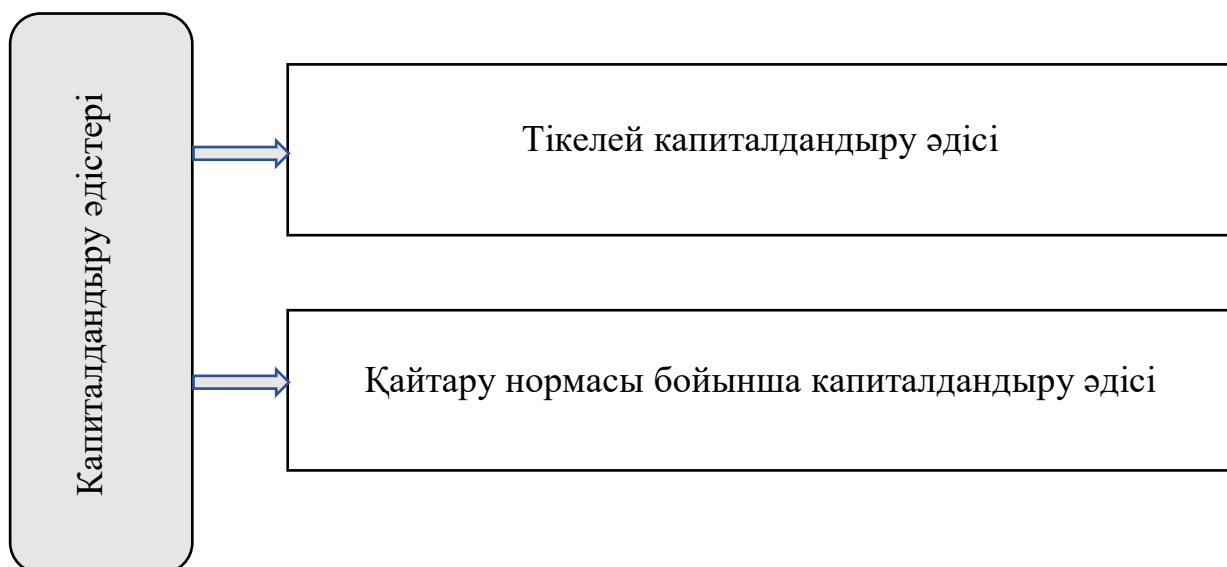
Комфорт-класс-150 шаршы метр үшін 30 000 от бастап
Премиум-класс-300 шаршы метр үшін 70 000 от бастап
элиталық үйлер-500 шаршы метр үшін 200 000 от бастап дәлірек құны белгілі бір үйді риэлтордан тануға болады.

Алматыдағы үй ипотекасының ерекшеліктері ипотека үйді тиімді шарттармен несиеге сатып алуға мүмкіндік береді. Алматыдағы үйге ипотеканың ерекшеліктері: теңгемен жылдық 10% - дан басталатын мөлшерлеме. Бастапқы жарна құнының 20% құрайды. Мерзімі 30 жылға дейін.

2.2. Коммерциялық жылжымайтын мүліктерінің нарықтық құнын анықтау үшін кіріс тәсілінің әдістерін қолдану

Сауда және кеңсе мүлкі, бұл мүлік оның иесіне табыс әкеледі. Сондықтан бұл жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі тәсілдерінің бірі – табыс тәсілі болып табылады. Бұл тәсілдің мәні жылжымайтын мүлік объектісінің құны осы объектінің жақын болашақта әкелетін кірістерінің ағымдағы құнына тең болады. Коммерциялық мүлік әкелетін ең ықтимал табыс-оны жалға беруден түскен табыс. Осылайша, ықтимал жалпы кірістің мөлшерін анықтау үшін бағалаушылар осы объектіні жалға алуға болатын жалдау мөлшерлемесін есептейді. Таза операциялық кірістің шамасын анықтау үшін осы объектіні пайдалануға байланысты барлық шығындарды ықтимал жалпы кірістің шамасынан алып тастау қажет [23].

Болашақ ақша ағындарын осы құнға капиталдандыру 9 – суретте келтірілген әдістер қолданылады.



9 – сурет – Капиталдандыру әдістері

Жоғарыда жасалынған зерттеулер көрсеткендей кіріс тәсілі бойынша нарықтық құнды алу үшін болашақ таза операциялық кірістің шамасын

ағымдағы құнға келтіру қажет. Бұл болашақ ақша ағындарын тиісті дисконттау мөлшерлемесі бойынша ағымдағы құнға дисконттау арқылы жасалады. Дисконттау мөлшерлемесі тәуекел бойынша салыстырмалы активтерге салынған инвестициялар кірістілігінің орташа нормасы ретінде айқындалады. Табыс тәсілі күту принципіне негізделген. Бұл қағида әдеттегі инвестор болашақ кірістер мен пайда алуды күтіп, жылжымайтын мүлікті сатып алады деп мәлімдейді. Басқаша айтқанда, инвестор табыс әкелетін жылжымайтын мүлікті оны пайдаланудан және одан кейінгі сатудан болашақ пайда алу құқығының орнына сатып алады.

10 – суретте дисконттау мөлшерлемесін есептеу үшін қолданылатын әдістер сипаттамасы келтірілді.



10 – сурет – Дисконттау мөлшерлемесін есептеу үшін қолданылатын әдістер

Қайтару нормасы бойынша капиталдандыру әдісі дисконтталған ақша ағындарын талдау түрінде немесе қайтару нормасы бойынша капиталдандырудың есептік модельдерін қолдану арқылы ресімделеді.

Іс жүзінде пайдалануға берілген және тұрақты жұмыс істейтін объектілерді бағалау кезінде тікелей капиталдандыру әдісі қолданылады. Даму жобаларын бағалау кезінде осы әдістердің жиынтығы қолданылады. Болашақ ақша ағындарының нақты құнын анықтау кезінде ақша ағындарын дисконттау әдісін қолдану үшін келесілерді анықтап алу керек [24]:

1. Болашақ ақша ағындары үшін дисконттау мөлшерлемесін анықтау керек.
2. Нысанды иелену кезеңі үшін болашақ ақша ағындарының болжамын есептеу керек.
3. Болашақ ақша ағындарын дисконттау.

Қазіргі уақытта нарықта 7 – кестеде көрсетілген жылжымайтын мүліктің әртүрлі түрлері үшін келесі дисконттау мөлшерлемелері қалыптасты.

Кесте 7 – Инвестициялаудың әртүрлі бағыттары үшін дисконттау мөлшерлемесі

Жылжымайтын мүлікке инвестициялар	Дисконттау мөлшерлемесі
Жоғары сапалы сауда жобалары	12 – 14
Қалалық және облыстық Сауда орталықтары	12 – 15
Жоғары сапалы кеңсе жобалары	12 – 14
В және С класындағы кеңсе жобалары	15 – 20

Меншік жасай алатын барлық болашақ ағындарды екі бөлікке бөлуге болады:

- операциялық қызметтен түсетін ақша ағындары;
- реверсиядан ақша ағыны.

Бағалау жүргізу үшін объектінің операциялық қызметінен түсетін ақша ағындары бір жылға арналған кірістер туралы реконструкцияланған есепті жасау жолымен болжанады. Реконструкцияланған кірістер туралы есепті жасау үшін бастапқы деректер бағаланатын объект туралы алынған мәліметтерді талдауға және нарықты маркетингтік зерттеулерге сәйкес қабылданады. Егер нарықтық тәжірибе үй-жайды жабдықпен тапсыруды көздейтін болса, бағаланатын ғимаратты жалға беруден түсетін ықтимал жалпы табыс келесі алғышарттар негізінде есептеледі-әлеуетті жалпы табыс екі құрамдас бөліктен тұруы керек:

- арнайы жабдықсыз тиісті сыныптағы үй-жайларға жалдау ставкасы негізінде есептелген жылдық табыс;
 - арнайы жабдықтар мен дизайн шығындарының жылдық өтемақысы.
- Осылайша, ықтимал жылдық жалпы кірістің есебі жасалады:

3 Алматы қаласының коммерциялық жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын айқындау

3.1. Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық бағалау әдістемесін қолдану.

Baker Tilly компаниясының талдаушылары жүргізген нарықты маркетингтік зерттеуге сәйкес, 2022 жылдың 2 тоқсанының алдын ала қорытындылары бойынша Астана және Алматы қалаларында 1 шаршы метрге жалдау ставкалары бұрынғы деңгейде қалды, жеткілікті тұрақты, алайда БО -ға қызмет көрсету шығындарының 15-20% - ға өсуі байқалды.

2022 жылдың 2-тоқсанының соңында Алматы қаласындағы «А» және «А+» класты кеңсе үй-жайларының толтырылуы 80-90% шегінде өзгеріп отырады, бұл 2021 жылмен салыстырғанда, толтырылуы 73-тен 83% - ға дейін болған жылмен салыстырғанда шамалы өсіммен. Осыған ұқсас жағдай «А» класындағы ставкаларға қарағанда шағын және орта бизнестің жоғары емес жалдау ставкасына артықшылық беруіне және «С» класына қарағанда ыңғайлы жағдайларға байланысты кеңсе жылжымайтын мүлік сегментінде сұранысқа ие секторда байқалады.

Астана қаласында «А» және «В» класты кеңселердің толтырылуы тиісінше 63% және 79% құрайды. 2022 жылдың соңына дейін нарыққа тағы бірнеше БО шығару жоспарлануда, олар жалдау мөлшерлемелерін түзете алады және осы нарық сегментіне қатысушылардың көпшілігі күтуде болатындай кеңсе жылжымайтын мүлігінің толтырылуына әсер етеді.

Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің ұлттық статистика бюросының деректеріне сәйкес 2022 жылғы қыркүйекте жұмыс істеп тұрған ШОК субъектілерінің саны өткен жылдың тиісті күнімен салыстырғанда 18,1% - ға, ал Астана және Алматы қалалары бойынша өткен жылдың ұқсас айымен салыстырғанда тиісінше 11% - ға және 17% - ға ұлғайды.

Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық бағалау үшін мысал ретінде екі ірі құрылыс компанияларын Алматыда орналасқа. Коммерциялық жылжымайтын мүліктері талданды, атап айтқанда:

1. BI Group

Қазақстанның оңтүстік-шығысында, Іле Алатауы тауларының етегінде орналасқан Алматы қаласы орналасқан. Алматы қаласы жұмсақ климаттық режиммен ерекшеленеді. Қазіргі уақытта Алматы сегіз ауданнан тұрады:

- Бостандық,
- Наурызбай,
- Әуезов,
- Алатау,
- Жетісу,
- Медеу,
- Алмалы

– Түрксіб.

I. VI Group құрылыс компаниясы – Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығындағы ең ірі компаниялардың бірі болып табылады. VI Group екі холдингке бөлінеді:

- VI Group Development – түрлі қабаттағы коттедждік кенттер мен тұрғын үй кешендерін салумен айналысады
- VI Group Construction – жол, өнеркәсіптік, сондай-ақ инфрақұрылымдық құрылыстармен айналысады.

Сонымен, VI Group компаниясы 1995 жылы сауда компаниясы ретінде құрылған болып уақыт өте келе тұрғын үй құрылысына және құрылыс материалдарын өндіруге мамандандырылған холдингке айналды.

VI Group 1,4 млн. шаршы метрден астам тұрғын және коммерциялық жылжымайтын мүлік салынды: Алматы мен Астанадағы көптеген премиум және бизнес класстағы тұрғын және коммерциялық үйлер салған. VI Group компаниясының нысандары өзінің танымал стилімен көптеген жаңа ғимараттардан ерекшеленеді.

VI Group – тың басты мақсаты – құрылыс сапасының жоғары стандарты. Ұйымның активінде жүзден астам жоба бар, ал құрылыс салушы жұмыс істеген жылдары кемінде бес миллион шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға бере алды.

Холдинг 2024 жылға қарай барлық жалға алынған пәтерлердің үштен бірі эконом-класс сегментінде жүзеге асыру ниетінде. Сонымен қатар, компания жаңа тұрғын үйді сатып алушылардың кең ауқымы үшін одан да қолжетімді етуге мүмкіндік беретін ипотекалық несиелеу құралдарын дамытуға ықпал етеді.

VI Group тұрғын үй кешенін салу мерзімін алты айға дейін қысқартуға, автоматтандыру және оңтайландыру арқылы ішкі тиімділікті едәуір арттыруға ниетті. Холдинг республикадағы өзінің көшбасшылық позициясын нығайтуға ұмтылады және индустриялық құрылысты дамыту есебінен 2025 жылға қарай айналымды 2,2 млрд ұлғайтуға ұмтылады. Компания девелопмент, сондай-ақ инженерлік және инфрақұрылымдық жобалар сияқты секторларда өзін таныта отырып, Ресей мен Өзбекстанның ірі құрылыс салушыларының бірі болуды жоспарлап отыр.

VI Group өз жобаларында адамдардың өмірін одан да жайлы ете алатын түрлі инновациялық технологиялар мен жабдықтарды қолданады. Мысалы, NRG Oubek тұрғын үй кешенінде басуды қажет етпестен лифтке қоңырау шалу үшін сенсорлық түйме орнатылды. Сонымен қатар, холдинг пәтерді тиімді шарттармен сатып алуға ипотека ұсына отырып, екінші деңгейдегі банктермен ынтымақтасады. Сондай-ақ, компания Нұр-сұлтан, Алматы және Қазақстанның басқа да қалаларында экологиялық іс-шараларды насихаттау бойынша ауқымды жобаларды ұйымдастырады.

Коммерциялық жылжымайтын мүліктер бойынша екі құрылыс компаниясынан мына нысандар таңдап алынды:

I. ALA PARK

8 – кестеде осы құрылыс компаниясының коммерциялық жылжымайтын мүліктерін салыстырмалы сипаттамасы келтірілді.

Кесте 8 – Құрылыс компанияның коммерциялық жылжымайтын мүліктерін салыстырмалы талдау

Берілген құқық	ALA PARK
Орналасқан жері	Алматы қ., Сатпаева 82/2.
Ауданы	Бостандық ауданы
Нысаналы мақсаты	коммерциялық
Жер санаты	Елді мекендердің жерлері
Жалпы ауданы	45 – 189 ш.м
Құны, теңге/ш. м.	1 400 000 ₸
Инфрақұрылым	Сайран – 10 минут Алатау – 15 минут

Жалпы елімізде көптеген құрылыс компаниялары бар, ал біз осы екі компанияның артықшылықтарын атап өтеміз (9 – кесте):

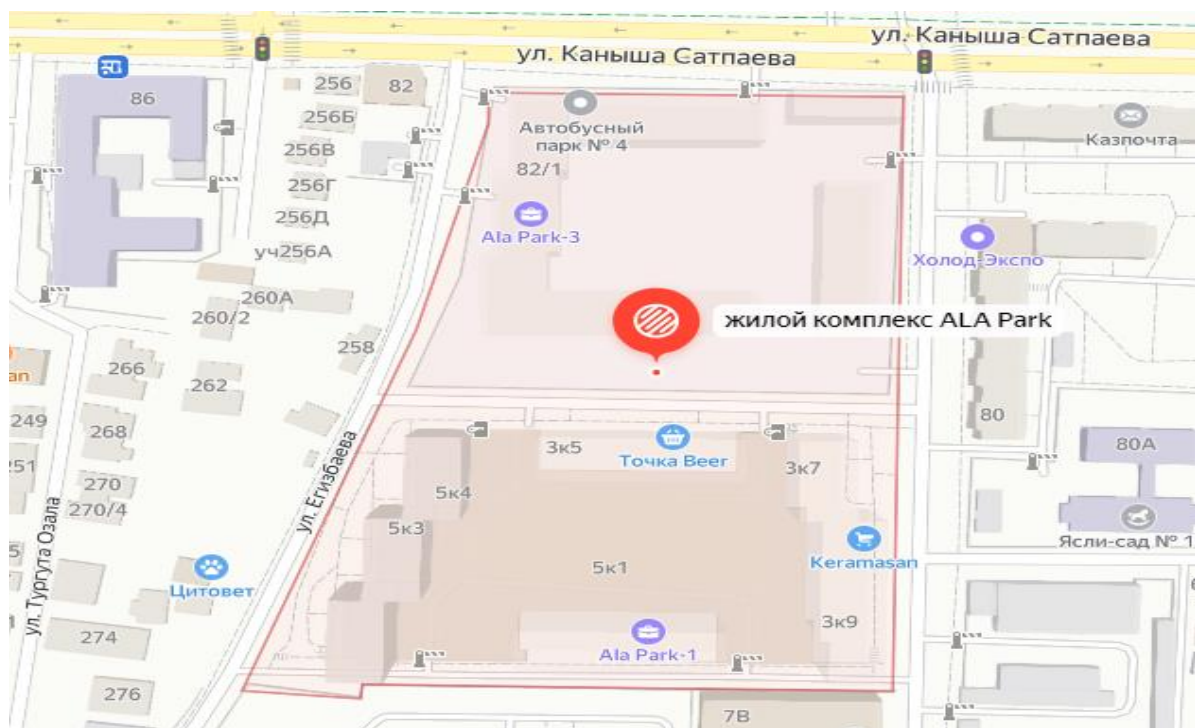
Кесте 9 – VI Group құрылыс компаниясының артықшылықтары

VI Group	
Артықшылықтары	Сипаты
Табыстың жарқын тарихы	VI Group 1995 жылы құрылды. 2014 жылы VI Group құрылыс компаниясы ENR Top-250 Global Contractors әлемдік құрылыс рейтингіне еніп, 189 – орынға ие болды, ал 2015 жылдан бастап 164-орынға көтерілді
Әлеуметтік жауапкершіліктің жоғары деңгейі	VI Group құрылыс холдингін дамытудың негізгі басымдығы корпоративтік-әлеуметтік жауапкершілік болып табылады. Компания басшылығы компания жұмыс істейтін адамдардың өмір сүру сапасы стратегиялық жоспарлардың мінсіз орындалуымен тікелей байланысты деген желіні берік ұстанады.
Жылжымайтын мүлікті сатудың инновациялық порталы	Сайттың ерекшеліктерінің арасында мыналарды атап өтуге болады: <ul style="list-style-type: none"> – Стильді дизайн және интуитивті меню; – Портал 1С синхрондалған; – UX/UI талаптарына толық сәйкестік; – Сайттағы іздеу сұрауларын оңтайландыруға арналған ойластырылған сүзгі жүйесі;

Барлық құрылыс салаларында қатысу	<p>Құрылыс холдингі осындай салаларда жылжымайтын мүлік жобаларын іске асыруды жүзеге асырады:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Коммерциялық жылжымайтын мүлік; – Көлік, энергетика және әлеуметтік инфрақұрылым; – Өнеркәсіптік нысандар; – Білім беру, Мәдени және ойын-сауық мекемелері; – Кез келген типтегі және сыныптағы тұрғын үйлер;
Сенімнің жоғары деңгейі	<p>ВІ Group холдингінің серіктестері мен клиенттерінің сенімі-құрылыс компаниясының жұмыс сапасының ең басты көрсеткіші.</p> <p>Қазақстанда және оның шетелдерінде іске асырылған жүздеген жобалар-сүйікті ісіне жанын толық беретін мамандардың кәсібилігінің ең жақсы көрсеткіші.</p>

I. ALA PARK

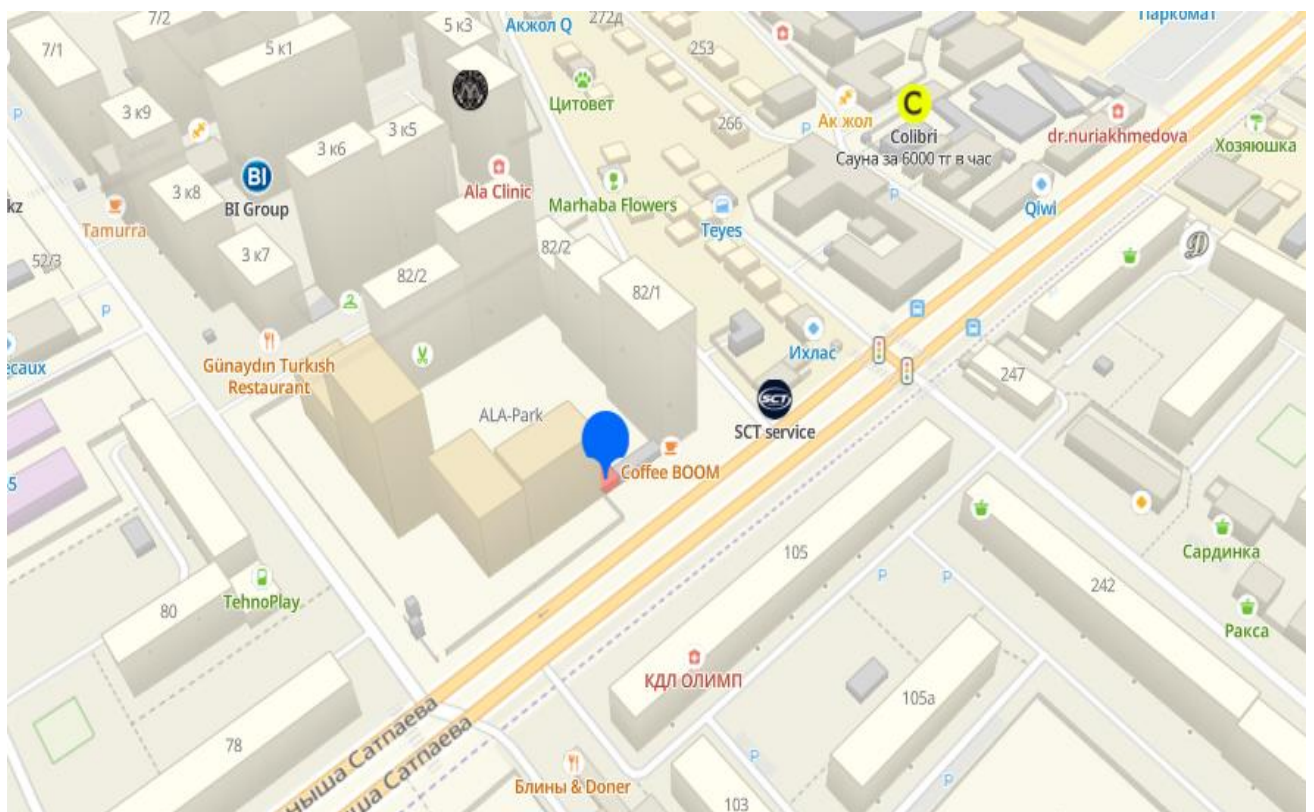
10 – 15 – суреттерде «ALA PARK» тұрғын үй кешенінде орналасқан коммерциялық мекемелердің карталық суреттері келтірілді:



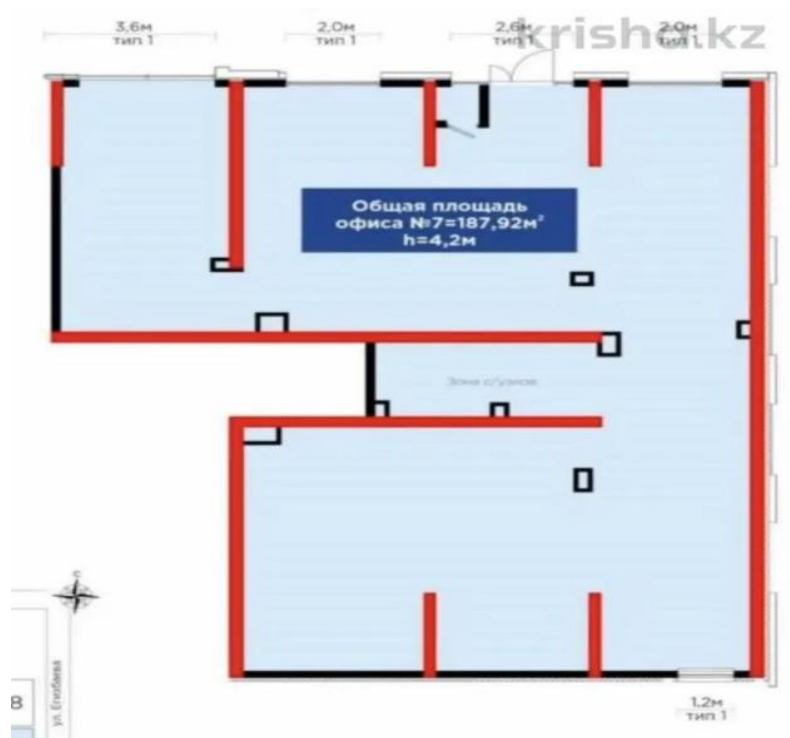
11 – сурет – 2D түріндегі кесінді



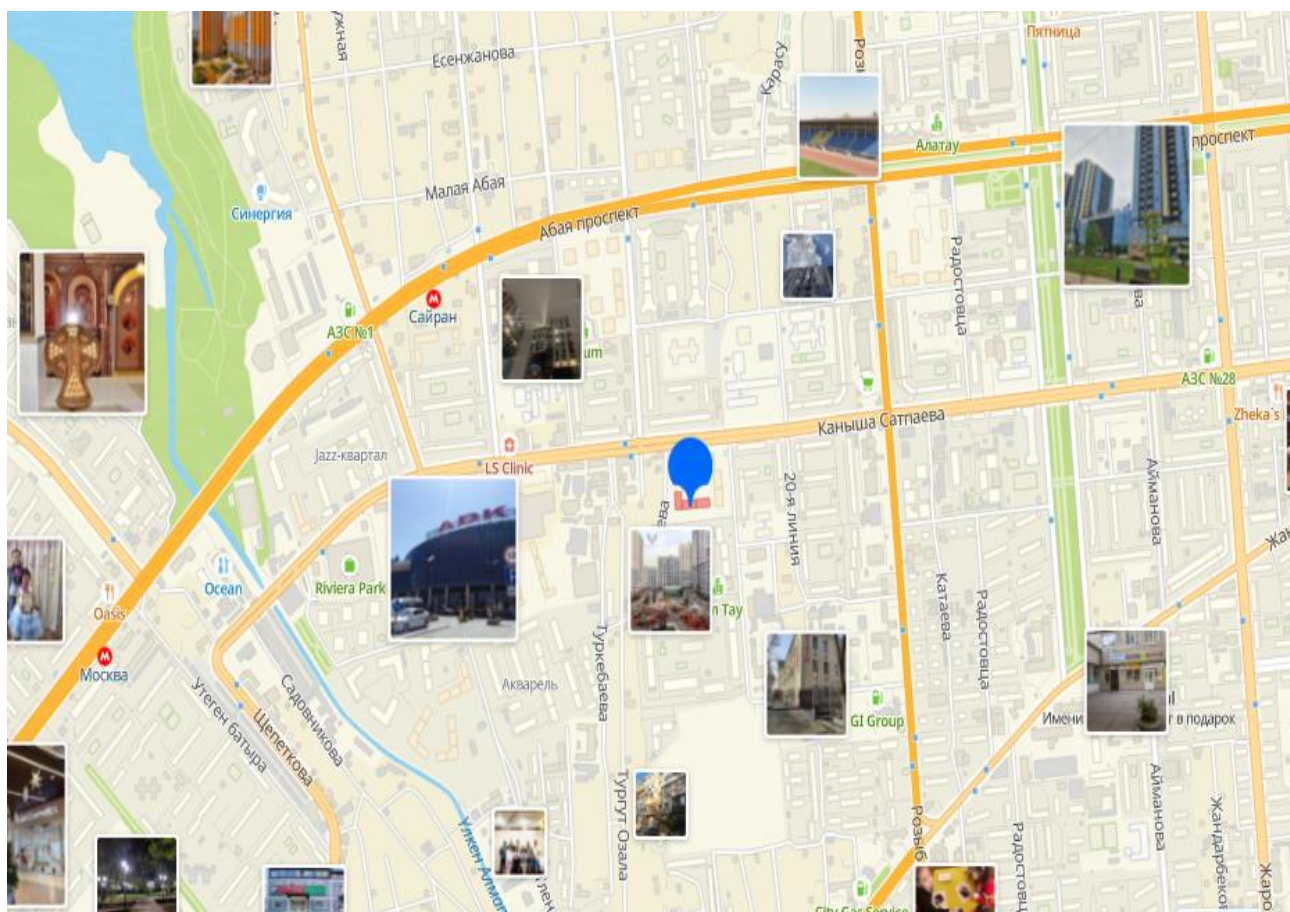
12 – сурет – Космостан түсірілген кескін



13 – сурет – 3D түріндегі кесінді



14 – сурет – Сатылымдағы нысан кескіндерінен мысал



15 – сурет – Инфоқұрылым

2022 – 2023 жылдарда талдаулар бойынша Scot Holland | CBRE компаниясының офистік жылжымайтын мүлік бөлімінің директоры Фаридә Күлкееваның айтуынша, пандемия кезінде қалыптасқан кейінге қалдырылған сұраныс, сондай-ақ Ресей мен Украина арасындағы әскери қақтығыс халықаралық және ресейлік компаниялардың Қазақстанға көшуіне ықпал етті, бұл ставкалар мен толымдылыққа бірден әсер етті. А және В кластарының барлық дерлік бизнес-орталықтарында толтыру 100% құрады, жалға алушылар сапалы кеңсе кеңістігінің тапшылығына тап болды. Нарықтағы барлық дерлік ағынды сулар өрескел әрлеуде. Жалдау ақысы 30-50% - ға өсті. Нарықта негізінен В, В+ кластары басым, А класындағы бизнес-орталықтардың сұранысы сақталуда.

3.2. Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы талдау

Жылжымайтын мүліктің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу кіріс, шығын және салыстырмалы тәсілдерге топтастырылған бағалау әдістерін қолдану жолымен жүргізіледі. Табыс тәсілі табыс әкелу қабілетіне байланысты сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау кезінде қолданылады.

Жер жақсартуларын ұдайы өндірудің қалдық құны толық ұдайы өндірудің құны мен жинақталған тозудың арасындағы айырма ретінде айқындалады. 10 – кестеде осы бағалау түрлері және сипаттамалары келтірілді.

Кесте 10 – Жер құнын бағалау әдістері.

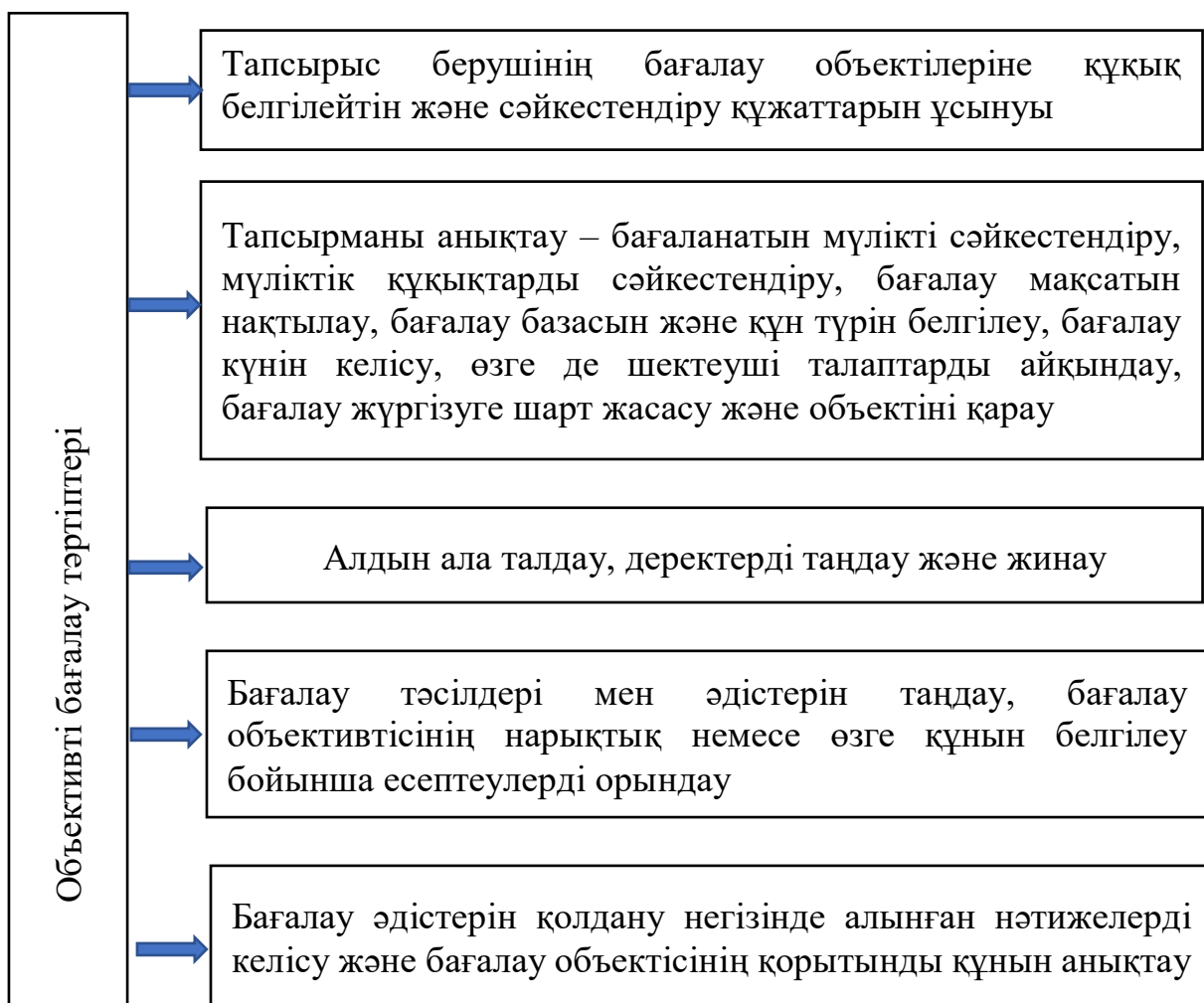
№	Әдістер	Түрлері	Сипаттамасы
1	Шығынды тәсіл әдістері	элементтік есептеу әдісі	Бірыңғай аудандық бірлік бағалар жинақтарын, сметалық нормалар мен қағидаларды, сметалық нормалар мен бағаларды және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде толық өсімін молайту құнын немесе алмастыру құнын айқындау
		құнның ірілендірілген жалпыланған көрсеткіштерінің әдісі	нормативтері ұлттық валютада белгіленген құрылыс құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинақтарын пайдалану негізінде ауыстырудың толық құнын айқындау

		Үлестік көрсеткіште р әдісі	тұтынушылық пайдалылықтың немесе қуат бірлігінің біріздендірілген көрсеткіштері негізінде жылжымайтын мүлікті ауыстырудың толық қалпына келтіру құнын немесе құнын айқындау тәсілі
		Индекстік әдіс	объектінің базистік құнын (бастапқы баланстық құнын, соңғы қайта бағалау бойынша өсімін молайту құнын, сметалық құнын) тиісті кезеңдегі құрылыстағы бағалардың өзгеру индексінің (немесе индекстер тізбегінің) көмегімен қазіргі баға деңгейіне келтіру әдісі. Бұл жағдайда индекстік әдіс шығынды тәсілдің басқа әдістерімен, сондай-ақ салыстырмалы және кіріс тәсілдерінің әдістерімен есептеу мүмкіндігі болмаған жағдайда ғана қолданылады.
2	Салыстырмалы тәсіл әдістері	салыстырмалы талдау әдісі	салыстырмалы талдау әдісі бағаға әсер ететін экономикалық және физикалық параметрлердегі айырмашылықтарға байланысты іріктелген ұқсас жылжымайтын мүлік объектілерінің бағасына дәйекті түзетулер енгізуді көздейді
		баға мен кірістің арақатынасы әдісі	жылжымайтын мүлік әкелетін кірістің шамасы баға қалыптастырушы фактор болып табылады деген болжамға негізделеді және ұқсас объектілер бойынша баға мен кірісті өлшеу жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде орташаланған нәтижелерді пайдалану үшін негіз береді (жалпы рента мультипликаторының балама әдістері;
		статистикалық модельдеу әдісі	бағаланатын объектіні бағалары белгілі біртекті объектілердің кейбір жиынтығының өкілі ретінде қарастыру, бірақ бұл жиынтықта бағалау объектісі үшін нақты аналог жоқ. Аналогтардың бағаларын бірыңғай шарттарға келтіргеннен кейін, оларды түзету арқылы, осындай Жиынтыққа кіретін аналогтық объектілер туралы ақпарат негізінде Статистика әдістерін қолдана отырып, бағаның бір немесе бірнеше параметрлерге тәуелділігінің математикалық моделін жасайды.

Бұл тәсілді бағалаудың дәлдігі жиналған деректердің сапасына, салыстырмалы объектілердің соңғы сатылымдары/ұсыныстары туралы ақпараттың дұрыстығына байланысты.

Тікелей капиталдандыру, егер жақын болашақта бағалау объектісі де пайдаланылса және кірістер деңгейі ағымдағы деңгейден айтарлықтай ерекшеленбесе немесе қалыпты қарқынмен өзгерсе қолданылады. Шығынды тәсіл сатып алу-сату немесе жалдау нарығы шектеулі болып табылатын жылжымайтын мүлікті бағалауды жүргізу үшін қолданылады, жерді жақсартуды қамтитын жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін шығынды тәсілді қолдану бағалау объектісін ұдайы өндірудің қалдық құнын анықтаудан тұрады. Бағалау объектісін ұдайы өндірудің қалдық құны жер жақсартуларын ұдайы өндірудің қалдық құнынан және оның қолданыстағы пайдаланылуы кезінде жер учаскесінің нарықтық құнынан тұрады.

Бағалаушының пікірінше, жылжымайтын мүлікті бағалаудың ең қолайлы әдісі/тәсілі салыстырмалы тәсіл шеңберіндегі салыстырмалы талдау әдісі болып саналады, ол жақсы дамыған ақпараттық қамтамасыз ету жүйесіне байланысты ең объективті нәтижелер береді. Объектіні бағалау тәртіптері 16 – суретте келтірілді.



16 – сурет – Объектіні бағалау тәртіптері

Салыстырмалы тәсіл коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылады, мұнда белгілі мәмілелер және ұсыныстар бағалары бар аналогтық объектілердің жеткілікті санын таңдауға болады. Табыс тәсілі жылжымайтын мүлікті инвестициялық тартымдылық тұрғысынан қарастырады, яғни болашақта тиісті кіріс алу мақсатында инвестициялау объектісі ретінде. Кіріс тәсілінде сараптамалық түрде анықталған бірқатар параметрлерді қолдану құнның анықталған мәнінің дұрыстығын төмендететінін және сәйкесінше бағалау нәтижелерін бұрмалайтынын ескеру қажет. Табыс тәсілі бағалау объектісі әкелетін болашақ кірістерді, сондай-ақ бағалау объектісіне байланысты шығындарды болжауға мүмкіндік беретін сенімді ақпарат болған кезде қолданылады.

Бағалау кезінде бағалаушыда бағалау объектісі әкелетін болашақ кірістерді, сондай-ақ бағалау объектісіне байланысты шығындарды болжауға мүмкіндік беретін сенімді ақпарат болған жоқ. Сатып алу-сату немесе жалға беру нарығы шектеулі коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалауды жүргізу үшін шығынды тәсіл қолданылады. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату нарығы дамығандығына байланысты бағалаушы шығынды тәсілді қолданудан бас тарту туралы шешім қабылдады. Салыстырмалы тәсіл салыстырмалы меншік объектілерінің белсенді нарығы болған жағдайда әсіресе тиімді.

Бұл ретте, коммерциялық жылжымайтын мүлік объектісінің құнын салыстырмалы талдау әдісімен айқындау үшін жылжымайтын мүліктің бір тұрғын ауданда, көшеде орналасуы, ауданы, сәулеттік ерекшеліктері, бөлмелер саны, пайдаланылатын құрылыс технологиялары, материалдар, инженерлік әрлеу, үй маңындағы аумақты абаттандыру деңгейі, үйге қызмет көрсету, қабаттылық және т.б.

Түзету коэффициенттері осы аналогтың бағаланатын объектіден айырмашылығының әрбір факторы бойынша есептеледі және негізделеді. Салыстыру бірлігін таңдағаннан кейін салыстырылатын объектілердің ұсыныстарының бағалары түзетіледі. Бұл ретте, бірінші болып аналогтың жалпы бағасына құндық түзетулер енгізіледі, содан кейін Аналогты салыстыру бірлігіне енгізілетін дәйекті пайыздық және ақшалай түзетулер енгізіледі. Ұсыныстардың жалпы санынан бағалаушы баға диапазонының ортасында орналасқан аналогтарды таңдайды. Ұсыныстардың дұрыстығын растау және қосымша ақпарат алу үшін бағалаушы таңдалған хабарландырулар бойынша ақпаратты тексеруді жүзеге асырды.

Түзетулерді негіздеу үшін біз аналогтардың бағасын талдап, олардың және бағалау объектісінің арасындағы айырмашылықтарды анықталды. Егер осы көрсеткіш бойынша аналог бағалаудың мақсатты мәнінен асып кетсе, онда біз теріс түзету жасалынды. Сондай-ақ салыстырмалы нысандардағы меншік құқығындағы кез келген өзгерістерді анықталды [5].

Сауда-саттық процесінде құнын төмендету үшін баптау. Бағалау объектісінің нарықтық құнын есептеудің бірінші кезеңінде сатушылар

мәлімдеген сату құнына салыстырмалы тәртіппен сауда түзетуі (жеңілдік) қолданылады [6].

Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының бірқатар ерекшеліктері бар, олардың бірі сатып алушы мен сатушының төмен сатып алу бағасын келісу мүмкіндігі. Сонымен қатар, бұл келіссөздер көбінесе сатып алушы үшін оң нәтижеге әкеледі. Риэлторлық компаниялардың мәліметтері бойынша стандартты жеңілдіктер нарықтың жалпы жағдайына және бағаланатын объект жататын жеке сегментке байланысты 0% - дан 10% - ға дейін құрайды.

Қаржылық жағдайларды түзету – төлем шарттарындағы айырмашылықты ескереді. Бұл түзету объектінің құнының қаржыландыру әдісіне тәуелділігін ескереді. Мұндай нысандарды сатып алу бойынша болашақ мәмілелерді қаржыландыру әдісін болжау мүмкін емес. Бағалаушылар болашақ мәмілелер бағалау объектісін қаржыландыру тәсіліне сәйкес келетін тәсілмен жүргізілетін болады деп негіздеді. Осылайша, бұл түзету қолданылмады, өйткені бағалаушылардың пікірінше, қаржыландыру шарттары барлық салыстырмалы объектілерге тән.

Сондай-ақ, ұсыныс бағаларын талдау кезінде қаржылық жағдайлар түзетілмейтінін атап өткен жөн. Сату шарттарына түзету. Сатушы мен сатып алушы арасындағы қарым-қатынасты және мәміленің нарықтық емес сипатының мүмкіндігін ескереді. Түзетулер сараптамалық сипатқа ие және 0% - дан +1-10% - ға дейін өзгереді.

Сату уақытын түзету. Ұсыныс бағаларын талдау кезінде сату кезінде түзету қолданылмайды, өйткені бағалау кезінде салыстырылатын объектілер сатылымға шығарылған. Мақсатты пайдалануға түзету. Экологиялық қолайсыздықтар туғызатын жылжымайтын мүлікті ішінара мақсатсыз пайдаланған жағдайда, бұл мүліктің құны азайтылуы мүмкін. Егер аналогтық ғимарат мақсатына сай пайдаланылмаса, бағалауға түзетулер енгізу керек. Алайда, егер бағаланатын объект пен салыстыру объектілері осы фактор бойынша бірдей позицияға ие болса, онда түзету қажет емес. Орналасқан жерін түзету. Коммерциялық жылжымайтын мүліктің орналасуын салыстыру физикалық, Әлеуметтік және экономикалық факторларды ескере отырып, объектінің нарықтағы бәсекеге қабілеттілігіне қоршаған ортаның әсерін талдайды. Егер салыстырылатын объектілер әртүрлі аудандарда болса, онда бағалауға осы аудандар арасындағы ықтимал айырмашылықтарды талдау негізінде түзетулер енгізіледі. Бөлменің ауданы ұлғайған сайын бір шаршы метрге көмекші аудандардың үлесі артады. Түзетулер сараптамалық бағалау болып табылады және 0% - дан +/-5 - % ке дейін.

Табыс тұрғысынан көзқарас жылжымайтын мүліктің құны осы жылжымайтын мүлік әкелетін барлық болашақ таза кірістердің ағымдағы құнымен тікелей байланысты деген қағидаға негізделген құнды бағалау процедурасы болып табылады. Мүлікті жалға беруден түсетін жалдау ақысынан кіріс алу тұрғысынан кеңсені бағалау процедурасын қарастырыңыз. Жалдау-бұл жылжымайтын мүліктің кірістілігін анықтау үшін қабылданған және кеңінен қолданылатын база. Кіріс тәсіліндегі бағалау объектісінің ағымдағы құнын

есептеудің негізі таза операциялық кіріс болып табылады-бұл операциялық шығыстардың нақты жалпы табысынан шегерілгеннен кейін қалатын жылдық күтілетін таза кіріс. Осы тәсілмен бағалау рәсімінің негізгі кезеңдері:

1. Салыстырмалы объектілер үшін жалдау нарығындағы ағымдағы мөлшерлемелер мен тарифтерді талдау негізінде бағалау күнінен бастап бірінші жыл үшін ықтимал жалпы кірісті бағалау.
2. Бағаланатын жылжымайтын мүлікке қатысты нарықты, оның динамикасының сипатын талдау негізінде толық емес жүктемеден және өндірілмеген жалдау төлемдерінен болған шығындарды бағалау. Осылайша есептелген шама жалпы кірістен алынады және нақты жалпы кіріс анықталады.
3. Бағаланатын жылжымайтын мүлікті пайдалану бойынша шығындарды есептеу оны ұстау бойынша мүліктің меншік иесі берген нақты шығындарды талдауға негізделеді. Шығындар баптарына тек меншікті пайдалануға қатысты аударымдар ғана енгізіледі және ипотекалық төлемдер, пайыздар және амортизациялық аударымдар енгізілмейді. Шығындар мәні нақты жалпы кірістен алынады және таза операциялық кірістің мәні алынады.
4. Таза операциялық кірісті объектінің ағымдағы құнына қайта есептеу.
Таза кірісті ағымдағы құнға қайта есептеудің екі әдісі бар:
 - тікелей капиталдандыру әдісі
 - ақша ағындарын дисконттау әдісі.

Тікелей капиталдандыру әдісін қолданылды. Аналогтық объектілердің сипаттамалары бар кесте А қосымшасында келтірілген. Орташа сату мөлшерлемесі 1048799,5 теңге/ шаршы метрді құрайды. Бұл капиталдандыру мөлшерлемесін есептеу кезінде ескерілді. Жалдау мөлшерлемесінде коммуналдық шығындар жоқ. Кеңсені бағалауға сатудың салыстырмалы талдауын қолдану. Бағалау объектісі үшін жалдау мөлшерлемесі жүргізілген түзетулерді ескере отырып, таза операциялық кірісті есептеу кезінде үй-жайларды толық пайдаланбау мөлшері 8,3% ескерілді.

Сатып алушымен келісім – шарт бұзылған жағдайда, қысқа мерзімде жаңасын табу мүмкін емес, бұл басқарушы компанияға қосымша шығын әкеледі. Капиталдандыру коэффициентінің қорытынды мәні орташа арифметикалық өлшенген әдіспен алынды (кесте 11).

Кесте 11 – Тікелей капиталдандыру әдісімен бағалау объектісінің құнын есептеу

Бағалау объектісі үшін сату мөлшерлемесі, тенге / ш. м.	1 400 000
Бағалау объектісінің ауданы, ш. м.	189 ш.м
Потенциалды жалпы табыс, теңге. жылына	47 244 671,5 млн.
Капиталдандыру мөлшерлемесі, %	9,6%
Жүктемеден болатын шығындар, %	8,3%

Жүктемеден болған шығындар, теңге	3 921 308
Бағалау объектісінің нарықтық құны, теңге	264 800 000

Тікелей капиталдандыру әдісімен бағалау процедурасының негізгі кезеңдерін жүргізе отырып, бағаланатын объектінің құны табылды. Жалпы ауданы 189 шаршы метрді құрайтын тұрғын емес үй-жайдың нарықтық құны. бағалау күнінде, кіріс тәсілі шеңберінде анықталған, ҚҚС-пен дөңгелектеуді ескере отырып, 264 800 000 теңгені құрайды.

Бағалау нәтижелерін жалпылау және жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны туралы қорытынды. Бағаланатын объектілердің құндылық сипаттамаларын аналитикалық зерттеудің соңғы элементі пайдаланылған тәсілдер бойынша алынған бағалау нәтижелерін негізделген жалпылау болып табылады. Барлық қолданылатын тәсілдердің нәтижелерін араластырудың мақсаты әрқайсысының артықшылықтары мен кемшіліктерін өлшеу арқылы бағалау күніне объектілердің ең ықтимал құнын анықтау болып табылады. Бұл артықшылықтар мен кемшіліктер келесі критерийлер бойынша бағаланады

- талдау жүргізілетін ақпараттың сенімділігі, барабарлығы және жеткіліктілігі;

- нақты сатып алушының және/немесе сатушының нақты ниеттерін, сұраныс/ұсыныстың өзге де шындықтарын көрсету қабілеті;

- қаржы және инвестициялар нарығының конъюнктурасы мен динамикасын есепке алуға қатысты тәсілдің пәрменділігі;

- тәсілдің орналасқан жері, мөлшері, құрылыс және әрлеу сапасы сияқты объектіге тән баға белгілеуші факторлардың құрылымы мен иерархиясын ескеру қабілеті, жинақталған тозу, ықтимал кірістілік және т. б.

Осы факторларды талдау негізінде және бағалау мақсатына сүйене отырып, пайдаланылған үш тәсілге әрқайсысының келесі кестеде келтірілген объектінің құнына әсерін ескеретін салмақ коэффициенттері есептеледі және тағайындалады (кесте 12).

Кесте 12 – Нәтижелерді үйлестіру үшін салмақ коэффициенттерін анықтау

	Шығынды тәсіл	Табыс тәсілі	Салыстырмалы тәсіл
Ақпараттың толықтығы	0,5	0,7	0,8
Ақпараттың дұрыстығы	0,5	0,7	0,8
Есептеулерде қабылданған жорамалдар	0,5	0,7	0,8

Нарық конъюнктурасын ескеру мүмкіндігі	0,2	0,7	0,8
Объектінің кірістілігін ескеру мүмкіндігі	0,2	0,8	0,7
Уақыт бойынша болжау қабілеті	0,2	0,8	0,6
Дизайн ерекшеліктерін ескеру мүмкіндігі	0,8	0,4	0,5
Орташа	0,41	0,69	0,71

13 – кестеде жылжымайтын мүлік объектісін бағалау бойынша есептердің жалпы нәтижелері келтірілді.

Кесте 13 – Жылжымайтын мүлік объектісін бағалау нәтижелерін келісу

Бағалау тәсілінің атауы	Бағалау, теңге	Салмақ коэффициенті	Сомасы, теңге
Салыстырмалы тәсіл	198 223 105,5	0,71	140 783 405
Табыс тәсілі	264 800 000	0,69	182 712 000

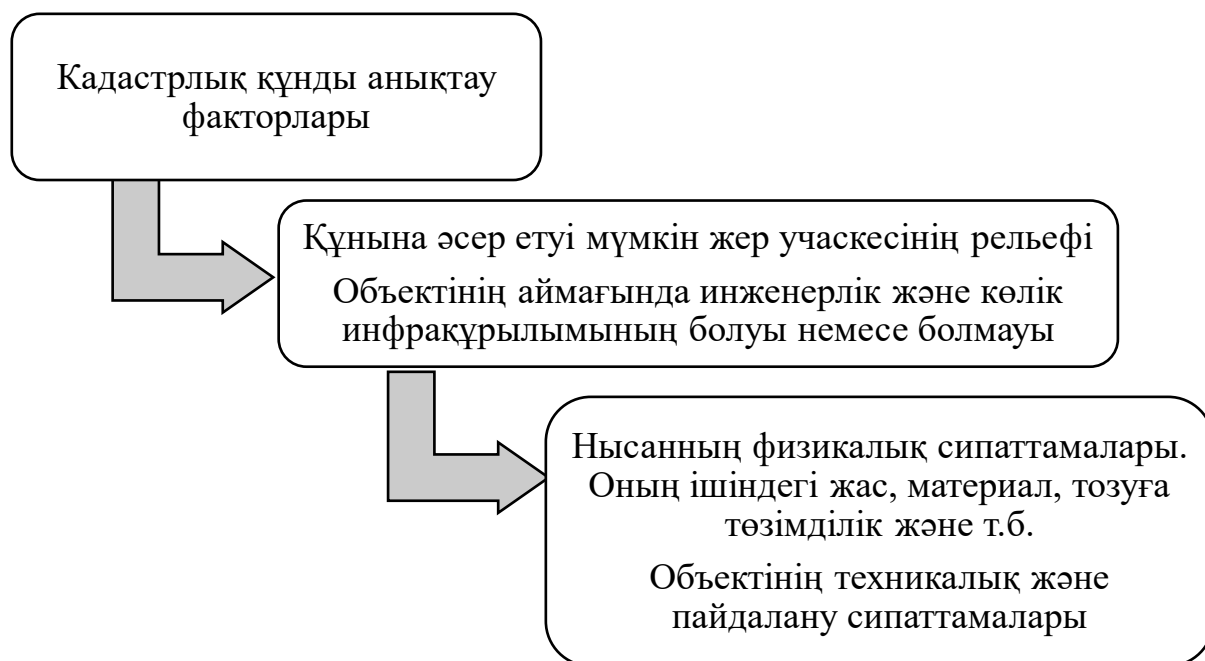
Бұл жағдайда салыстырмалы тәсіл басымдыққа ие, өйткені ол нарықтың ағымдағы жағдайын көрсетеді және объектінің нақты баға позициясын көрсетеді – қорытынды салмақ коэффициенті 0,71 деңгейінде қабылданады. Табыс тәсілі кіріс жылжымайтын мүлік нарығында баға конъюнктурасының даму болжамын ескереді, біздің ойымызша, келісу коэффициенті 0,69 деңгейінде алынуы мүмкін.

3.3. Бағалау нәтижелерін жалпылау және бағалау объектісінің нарықтық құны туралы қорытынды

Нарықтық құн – объектіні ашық нарықта конструктивті бәсекелестік жағдайда ең ықтимал бағаға сатуға болатын ақшаның болжамды сомасы болып табылады. Мемлекет белгілейтін кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құнды кез – келген тарап жалдай алатын меншік иесі, риэлтор немесе бағалаушы анықтайды. Жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны туралы есеп алу үшін бағалау ұйымына немесе жеке практика маманына хабарласу жеткілікті.

Бағалаушының сақтандырылған жауапкершілігі болуы маңызды, ал қызмет нысаны маңызды емес. Кадастрлық және нарықтық құн арасындағы басты айырмашылық мынада: соңғысы мемлекеттік кадастрлық бағалауда қолданылатын стандартты жаппай талдау әдісіне емес, ағымдағы нарықтық жағдайларға негізделген жеке әдіспен есептеледі. Бұл жағдайда кез-келген тәсілді қолдануға болады. Алайда, ең бастысы - нарықтық құн сатушының да, сатып алушының да мүдделерін ескереді. Сатушы өз объектісін мүмкін болатын ең жоғары бағамен бағалайды, ал сатып алушы объектіні ең төменгі бағамен сатып алуға тырысады.

Нарықта белгіленген баға сатушы мен сатып алушының сұранысы мен ұсынысын теңестіреді. Кадастрлық құн мен нарықтық құнды салыстыру кезінде атап өту керек бірінші нәрсе – пайдаланылған деректердің мақсаттарындағы айырмашылық. Кадастрлық құн салықтарды есептеу үшін пайдаланылады, ал нарықтық құн объектілерді сатып алу – сату мәмілелерін жасау кезінде қолданылады. Сондай-ақ, құнды бағалауға әсер ететін бұл факторлар кадастрлық және нарықтық құн арасында айтарлықтай өзгеруі мүмкін екенін атап өткен жөн. Кадастрлық құн мен нарықтық құн арасындағы айырмашылықтар олардың әртүрлі қолдану салаларына байланысты. Кадастрлық құн салық салу мақсатында қолданылады, ал нарықтық құн объектіні сатып алу немесе сату кезінде бағаны анықтау үшін қолданылады. Сонымен қатар, кадастрлық және нарықтық құн олардың мөлшеріне әсер ететін әртүрлі критерийлер негізінде қалыптасатынын атап өткен жөн. Кадастрлық құнды анықтау үшін келесі факторлары 17 – суретте келтірілді.



17 – сурет – Кадастрлық құнды анықтау үшін келесі факторлары

Кадастрлық құнды есептеу кезінде келесі факторлар ескерілмейді:

- көгалдандыру;

- бағалау объектісінің шекарасы шегінде жүзеге асырылатын кәсіпкерлік қызмет кадастрлық құн есебіне енгізілмейді;
- аумақты абаттандыру, мысалы, жабындар, шағын сәулет шешімдері және т.б.;
- жылжымалы мүлік, мысалы, уақытша ғимараттар, дүңгіршектер, шатырлар және т.б.;
- сәндік-қолданбалы өнер пәндері;
- кадастрлық немесе бухгалтерлік есепте болса да, жер учаскелерін жақсарту;
- нысан шекарасынан тыс орналасқан нысандар.

Объектінің нарықтық құны кадастрлық құнды есептеу кезінде ескерілмейтіндерді қоса алғанда, көптеген факторлардан қалыптасады. Мысалы, нарықтық құнға терезе көрінісі, валюта бағамы, сұраныс, маусымдық және басқа факторлар әсер етеді. Кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құн неғұрлым икемді және объективті, бірақ оның нарық жағдайына көбірек тәуелді екенін және кадастрлық құн аймақтық экономиканың жағдайына байланысты екенін есте ұстаған жөн. Осылайша, кадастрлық және нарықтық бағалар арасындағы айырмашылықтар нарықтық құн нарықтағы өзгерістерге сезімтал, ал кадастрлық құн аймақ экономикасының жағдайын көрсетеді деген қорытынды жасауға болады.

Жаңа нормативтік – құқықтық база әзірленді, ол кадастрлық құнды нарықтық құнға барынша жақындатуға мүмкіндік береді. Кадастрлық құнды қайта қарау үш жылда бір рет жүргізіледі, алайда есептеулерде қателер болған жағдайда кезектен тыс қайта есептеулер жүргізілуі мүмкін. Қате есептеулерді бақылау үшін жылжымайтын мүлік нарығының индекстері енгізілді. Егер объектінің кадастрлық құны бойынша даулы мәселелер туындаса, онда оның иесіне оны әкімшілік немесе сот тәртібімен даулауға мүмкіндік бар. Мұндай жағдайларда мемлекеттік кадастрлық бағалауды жүргізуге уәкілетті жергілікті мемлекеттік бюджеттік мекемеге не аталған мекемеге алдын ала жүгінбей-ақ бірден сотқа жүгінуге болады. Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құны арасындағы айырмашылық үлкен болуы мүмкін. Бұл келесі факторларға байланысты:

1. Кадастрлық құнды мемлекет белгілейді, ал нарықтық баға жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысқа байланысты.

2. Кадастрлық бағаны мемлекеттік ұйымның мамандары жаппай бағалау негізінде есептейді, ал нарықтық бағаны сатушылар мен риэлторлар анықтайды.

3. Кадастрлық құн әрдайым объективті бола бермейді, өйткені оны объектіні тексермей жаппай бағалау негізінде есептеуге болады. Екінші жағынан, нарықтық құн көптеген факторларды ескереді, бұл оны дәлірек етеді.

4. Көбінесе жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасы кадастрлық бағадан 30-35% жоғары, өйткені Мемлекеттік кадастр объектілерді тек шамамен бағалайды.

Алайда, кейде керісінше – кадастрлық құн нарықтық құннан асып кетуі мүмкін. Әр жағдай ерекше және өзіндік ерекшеліктері болуы мүмкін.

Кейбір жағдайларда кадастрлық құн мен нарықтық құн әр түрлі болуы мүмкін:

- жаппай бағалау кезінде дұрыс емес әдіс осы нәтижеге әкелуі мүмкін.
- құжаттамада жіберілген техникалық қателер, мысалы, шатастырылған сандар немесе пәтердің ауданы да бұл айырмашылыққа әсер етуі мүмкін.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік бағасы соғыс немесе табиғи апаттар сияқты себептерге байланысты төмендеуі мүмкін. Егер тұрғындар қаладан немесе елді мекеннен едәуір мөлшерде кетсе, бұл аудандағы жылжымайтын мүліктің құнсыздануына әкелуі мүмкін. Жылжымайтын мүлікті шұғыл сату жағдайында иелеріне ең болмағанда минималды пайда табу маңызды болуы мүмкін, бұл бағаға да әсер етуі мүмкін. Әдетте коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құны кадастрлық құннан жоғары болады.

ҚОРЫТЫНДЫ

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты - Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау. Жұмыста бағаны аймақтарға бөлудің заңнамалық актілері мен материалдары, сондай-ақ әртүрлі елді мекендердің учаскелерін кадастрлық бағалау актілері қолданылады. Учаскенің құнын анықтау үшін мәліметтер қолданылады: учаскенің ауданы, учаскенің базалық ставкасы және түзету коэффициенттері.

Жұмыста салыстырмалы бағалау әдісі, сатуды салыстыру әдісі және кадастрды нормативтік бағалау әдісі сияқты шығындарды анықтаудың әртүрлі әдістері қолданылды. Әдісті таңдау сату нарығындағы ұқсас объектілерге ұқсастыққа, сондай-ақ бағалау объектісінен аналогтардың айырмашылығының параметрлерін ескеруге байланысты болды. Мысал ретінде екі ірі құрылыс компанияларын Алматыда орналасқан. Коммерциялық жылжымайтын мүліктері талданды, атап айтқанда:

– VI Group

Қазақстанның оңтүстік-шығысында, Іле Алатауы тауларының етегінде орналасқан Алматы қаласы орналасқан.

Объектінің нарықтық құны кадастрлық құнды есептеу кезінде ескерілмейтіндерді қоса алғанда, көптеген факторлардан қалыптасады. Мысалы, нарықтық құнға терезе көрінісі, валюта бағамы, сұраныс, маусымдық және басқа факторлар әсер етеді. Нарықтық құн – объектіні ашық нарықта конструктивті бәсекелестік жағдайда ең ықтимал бағаға сатуға болатын ақшаның болжамды сомасы болып табылады. Мемлекет белгілейтін кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құнды кез – келген тарап жалдай алатын меншік иесі, риэлтор немесе бағалаушы анықтайды. Жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны туралы есеп алу үшін бағалау ұйымына немесе жеке практика маманына хабарласу жеткілікті.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. – СПб.: Питер Пресс, 2018.
- 2 Коланьков С.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие для студентов вузов ж.-д. транспорта. – М.: Маршрут, 2016. – 332 с.
- 3 Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. – М.: МКС, 2017. – 584 с
- 4 Жигалова В. Н., Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Жигалова. — Томск: Эль Контент, 2012. — 164 с.
- 5 Горемыкин В.А. «Экономика недвижимости», Учебник – 2-е издание, перераб.и доп. – Москва: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2004 г. – 385с
- 6 Новиков Б. Д. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. 2-е изд. - М.: Дело, 2000.-512 с.
- 7 Федотова М.А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки / М.А. Федотова. Москва: Перспектива, 2013. 48 с
- 8 Лочан С.А., Шульга А.П. Методы регулирования и устойчивого развития рынка коммерческой недвижимости крупного города / С.А. Лочан, А.П. Шульга // Интеграл. 2012. №5. С. 80-81
- 9 Грибовский С.В. Массовая оценка недвижимости / С.В. Грибовский. Москва: Финансовый бизнес, 2010. 45 с
- 10 Воронцова Д.С., Попова И.В., Кутузова А.А. Исследование тенденция развития рынка торговых центров в России // Д.С. Воронцова, И.В. Попова, А.А. Кутузова // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1. С. 491-497.
- 11 Аналитика. Торговая недвижимость Екатеринбурга. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://idemnn.ru/analitika/2015g_analitika_torgovaya
- 12 Аналитический_обзор11.pdf / Режим доступа: https://docviewer.yandex.kz/view/1139889254/?page=5&*=
- 13 Ильясова. К. «Регистрация прав на недвижимость в РК». Эдилет, Алматы, 2000 г.
- 14 Шалболова У.Ж, Экономика жилищной и социальной сферы: учеб.пособие. –Алматы: ИздатМаркет, 2006, 400 с
- 15 Коваленко Г.П. Рынок недвижимого имущества в РК. // Алматы: 2002 г. 36 Ашрапов М.М. О системе кредитования жилищного строительства// Жилищное строительство. 2004. - №1. - с. 2-3.
- 16 Довдиенко ИВ. Современные тенденции развития рынка жилья// Жилищное строительство. 2019.-с. 2-4
- 17 Гришаев С.П. Все о недвижимости. Изд «БЕК»., 2022 г

- 18 Акимова И.О., Биктимирова Н.В. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики / И.О. Акимова, Н.В. Биктимирова. Москва: Право и экономика, 2015. 21 с.
- 19 Горемыкин В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. Москва: Проспект, 2016. 126 с.
- 20 Горькова Н.А. Развитие проектного финансирования в России: автореф. дис. На соискание ученой степени канд. экон. наук. / Н.А. Горькова; [Московский государственный университет управления] – Москва, 2011. 170 С
- 21 Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж., 30-31б.
- 22 Сагинова Б.К., Бименова А.Е. «Жылжымайтын мүлік экономикасы», 2014, 6-8б.
- 23 Стерник Г. М. Классификация офисной недвижимости / Г. М. Стерник. М., 2009. Режим доступа: <http://www.group21vek.ru>
- 24 Лочан С.А., Шульга А.П. Методы регулирования и устойчивого развития рынка коммерческой недвижимости крупного города / С.А. Лочан, А.П. Шульга // Интеграл. 2012. С. 80-81.

Салыстырмалы әдіспен бағаланатын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын есептеу

Сипаттамасы	Бағалау объектісі
Адрес	ALA PARK
Аудан	Алматы қ., Сатпаева 82/2. Бостандық ауданы
Берілген құқық	Жеке меншік
Жалпы ауданы/ ш.м	45 – 189 ш.м
Инженерлік қолдау	Электрмен Жабдықтау, Сумен Жабдықтау, Канализация, ЖЫЛЫТУ
Ақпарат көзі	BI Group Коммерческие помещения bi.group/ru/business
Құны, теңге/ш. м.	1 400 000 ₸
Меншік құқығын түзету, %	0%
Түзетілген баға, теңге / ш. м.	1 400 000 ₸
Сауда-саттықты түзету, %	- 10%
Түзетілген баға, теңге / ш. м	1 260 000 ₸
Қаржылық жағдайларды түзету,	0%
Түзетілген баға, теңге / ш. м.	1 260 000 ₸
Сату шарттарын түзету, %	0%
Түзетілген баға, теңге / ш. м.	1 260 000 ₸
Сату уақытына түзету, %	0%
Түзетілген баға, теңге / ш. м	1 260 000 ₸
Мақсаты бойынша түзету, %	0%
Түзетілген баға, теңге / ш. м.	1 260 000 ₸
Орналасқан жерді түзету, %	0%
Түзетілген баға, теңге / ш. м.	1 260 000 ₸
Алаңға түзету, %	- 5%
Түзетілген баға, теңге / ш. м.	1 197 000 ₸
Орташа бағасы, теңге / ш. м.	1048799,5

О.А.Байқоңыров тындағы Тау-кен металлургия институты
«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасының
6B07304-Геокеңістіктік цифрлы инженерия мамандығының 4-курс студенті
Сағатбек Баян Жомартқызының
«Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің
нарықтық құнын талдау»
атты дипломдық жұмысына
ҒЫЛЫМИ ЖЕТЕКШІНІҢ ПІКІРІ

Нарықтық қатынастардың қалыптасуына байланысты, бүгінгі таңда жер кадастрын жүргізу және жер учаскелерін б аймақтарға бөлу маңызды мәселелердің бірі болып тұр. Себебі нарық жағдайында жалған монополиялар көбеюде. Ұсынылып отырған дипломдық жұмыстың нысаны – Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктердің нарықтық құнын талдау.

Осы бағытта орындалған Баян Жомартқызының дипломдық жұмысы кіріспеден, 3 тараудан, қорытындыдан, суреттер мен кестелерден және пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде жылжымайтын мүлікті бағалаудың аспекттері мен бағалау әдістері. Жер кадастрына байланысты негізгі заңнамалық актілер талданған, дүниежүзілік тәжірибе жұмыстарына сүйене отырып, жер учаскелерін бөлу үрдісі мәселелері қарастырылған.

Екінші бөлімінде кеңсе және сауда жылжымайтын мүлік нарықтық құнын талдау және бағалау барысындағы заманауи технологиялардың мүмкіндіктері және бағдарламалардың ерекшеліктері қарастырылған. Сонымен қатар, қалалық жағдайда жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бөлу жұмыстары жайлы толық мәлімет берілген.

Жобаның үшінші тарауы – Алматы қаласының коммерциялық жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтаудың әдістері жайлы түсіндіріліп, жұмыс барысы мен аспаптары жазылған.

2020-2021 оқу жылында ҚазҰТЗУ-ға оқуға түскен Баян Сағатбек төрт жыл оқу барысында «өте жақсы» деген білім көрсетті және дипломдық жұмысын бекітілген тақырыбының мазмұны мен мемлекеттік стандартқа сай орындап шықты.

Келешекте де алған теориялық білімін өндірісте қызмет атқарып өзінің көрсете білетініне сенімдімін. Сондықтан, Сағатбек Баян Жомартқызының дипломдық жұмысын «өте жақсы» (93%) деген бағалаймын және «Кадастр» мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін беруге әбден ылайықты деп есептеймін.

Жоба жетекшісі, т.ғ.д., профессор



М.Б.Нүрметова

СЫН-ШІКІР

Дипломдық жұмыс

(жұмыс түрлерінің атауы)

Сағатбек Баян Жомартқызы

(оқушының аты жөні)

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

(БББ атауы мен шифрі)

Тақырыбы: «Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау»

Орындалды:

а) слайдтық бөлім 18 парақ

б) түсініктеме 60 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыс Алматы қаласындағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын талдау мәселесі қарастырылған. Жұмысты аяқтау біліктілігі қойылған талаптарға және берілген тапсырмаға толық сәйкес келеді. Түсіндірме жазба кіріспе мен негізгі бөліктерден, қорытындыдан, пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады. Кіріспеде дипломдық жұмыс тақырыбының өзектілігі, мақсаттары мен міндеттері көрсетілген.

Дипломдық жұмыс тиісті теориялық және практикалық деңгейлерде орындалды, тақырыпты зерттеу толық көлемде орындалды және талаптарға сәйкес келеді

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Рецензияланған дипломдық жұмыс мемлекеттік стандарттың талаптарына толық сәйкес келеді, қорғауға ұсынылады және "өте жақсы" (98%) бағасына лайық, ал авторлар 6B07304-"геокеңістіктік цифрлық инженерия" білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр біліктілігін алуға лайық.

Рецензент

Директор

"ALIGeo" ЖШС

(должность, уч. степень, звание)

(попись)

Нарбаев Мағжан Мұсаханұлы

« » 2024 г.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Сагатбек Баян

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Дипломдық жұмыс, Сагатбек Баян - 2 мүмкіндік

Научный руководитель: Маржан Нурпенсова

Коэффициент Подобия 1: 6.3

Коэффициент Подобия 2: 3.5

Микропробелы: 3

Знаки из других алфавитов: 0

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


Сагатбек Баян,
проверяющий эксперт

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Сағатбек Баян

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Дипломдық жұмыс, Сағатбек Баян - 2 мүмкіндік

Научный руководитель: Маржан Нурпенсова

Коэффициент Подобия 1: 6.3

Коэффициент Подобия 2: 3.5

Микропробелы: 3

Знаки из других алфавитов: 0

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 укрывтия 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