

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Смакаева Айгерим Бауыржановна

Оценка рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости в
городе Астана

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

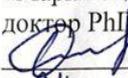
Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский
технический университет имени К.И.Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени А.О. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

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

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой
«Маркшейдерское дело и геодезия»,
доктор PhD, ассоц. профессор
 Э.О.Орынбасарова
« 21 » 06 2024 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Оценка рыночной стоимости земельных участков и иных объектов
недвижимости в городе Астана»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнил



Орманбаев О.С.
2024 г.



Смакаева А. Б.

Руководитель
магистр техн. наук,
старший преподаватель

 Ормамбекова А. Е.
« 20 » 06 2024 г.

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия



ЗАДАНИЕ
на выполнение дипломной работы

Обучающемуся Смакаевой Айгерим Бауыржановне

Тема: «Оценка рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости в городе Астана»

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам №548-П/Ө от 04.12.2023 г.

Срок сдачи законченной работы « 17 » май 2024 г.

Исходные данные к дипломной работе: Материал, накопленный во время производственной практики, и данные лекций

Краткое содержание дипломной работы:

- а) Раскрытие теоретических положений оценки рыночной стоимости земельных участков
- б) Описание земельных участков и иных объектов недвижимости, выбранных для анализа
- в) Анализ рыночной стоимости с помощью применения сравнительного и доходного подходов земельных участков и иных объектов недвижимости;

Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей):
представлены 15 слайдов презентации работы

Рекомендуемая основная литература: из 11 наименований

1 Вопросы применения сравнительного подхода при оценке недвижимости

2 Доходный подход в оценке недвижимости

3 Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода

ГРАФИК
подготовки дипломной работы

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления научному руководителю	Примечание
Теоретические основы оценки рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости	15.02.24	-
Особенности рынка недвижимости в городе Астана	18.03.24	-
Оценка рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости	10.05.24	-

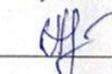
Подписи
консультантов и норм контролера на законченную дипломную работу с указанием относящихся к ним разделов работы

Наименования разделов	Консультанты, Ф.И.О. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Теоретические основы оценки рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости	Ормамбекова А.Е. магистр техн. наук старший преподаватель	15.02.24	
Особенности рынка недвижимости в городе Астана	Ормамбекова А.Е. магистр техн. наук старший преподаватель	18.03.24	
Оценка рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости	Ормамбекова А.Е. магистр техн. наук старший преподаватель	10.05.24	
Норм контролер	Ормамбекова А.Е. магистр техн. наук старший преподаватель	20.06.24	

Научный руководитель

 Ормамбекова А.Е.

Задание принял к исполнению обучающийся

 Смакаева А.Б.

Дата

« 15 » 01 2024 г.

АНДАТПА

Бұл дипломдық жұмыс Астана қаласындағы жер телімдері мен басқа да жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалауға арналған. Жылжымайтын мүлік нарығының қарқынды дамуының заманауи жағдайында жоғары сапалы және объективті бағалау көптеген мүдделі тараптар үшін қажеттілікке айналады. Жұмыстың мақсаты – белгілі бір аймақтағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына әсер ететін негізгі факторларды анықтау.

Жұмыста жылжымайтын мүлікті бағалаудың қолданыстағы әдістеріне шолу жасалған, Астана қаласының жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктеріне талдау жасалған, жер учаскелері мен басқа да жылжымайтын мүлік объектілеріне бағаның қалыптасуына әсер ететін негізгі факторлар анықталған. Қойылған мақсаттарға жету үшін табыс және салыстырмалы тәсілдер қолданылды.

Астана қаласы нарығының ерекшеліктерін ескере отырып, жылжымайтын мүлікті бағалау тәсілдерінің салыстырмалы талдауы ұсынылған. Нәтижелер белгілі бір аймақта жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, жалға беру немесе инвестициялау туралы шешім қабылдау кезінде пайдаланылуы мүмкін, сондай-ақ жылжымайтын мүлікті бағалау саласындағы одан әрі зерттеулер үшін негіз бола алады.

АННОТАЦИЯ

Данная дипломная работа посвящена оценке рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости в городе Астана. В современных условиях динамичного развития рынка недвижимости качественная и объективная оценка становится необходимостью для множества заинтересованных сторон. Цель работы заключается в выявлении основных факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость недвижимости в данном регионе.

В работе представлен обзор существующих методов оценки недвижимости, проведен анализ специфики рынка недвижимости города Астана, выявлены основные факторы, влияющие на формирование цен на земельные участки и другие объекты недвижимости. Для достижения поставленных целей использовались доходный и сравнительный подходы.

Представлен сравнительный анализ подходов к оценке недвижимости, которая учитывает специфику рынка города Астана. Полученные выводы могут быть использованы при принятии решений о покупке, продаже, аренде или инвестировании в недвижимость в данном регионе, а также могут послужить основой для дальнейших исследований в области оценки недвижимости.

ANNOTATION

This thesis is devoted to the assessment of the market value of land plots and other real estate objects in the city of Astana. In modern conditions of dynamic development of the real estate market qualitative and objective assessment becomes a necessity for many stakeholders. The purpose of the work is to identify the main factors that influence the market value of real estate in this region.

The paper presents a review of existing methods of real estate valuation, analyzes the specifics of the real estate market of Astana, identifies the main factors affecting the formation of prices for land plots and other real estate objects. Income and comparative approaches were used to achieve the set objectives.

A comparative analysis of approaches to real estate valuation, which takes into account the specifics of the Astana real estate market, is presented. The obtained conclusions can be used when making decisions about buying, selling, renting or investing in real estate in this region, and can also serve as a basis for further research in the field of real estate valuation.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Теоретические основы оценки рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости	9
1.1 Определение рыночной стоимости недвижимости	9
1.2 Подходы для определения рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости	10
1.3 Факторы, влияющие на рыночную стоимость земельных участков и объектов недвижимости	11
1.4 Оценка земельных участков	12
2 Особенности рынка недвижимости в городе Астана	13
2.1 Географические, экономические и социальные особенности региона	14
2.2 Анализ спроса и предложения на недвижимость	15
2.3 Развитие инфраструктуры и городской застройки в Астане	16
2.4 Тенденции развития рынка недвижимости	17
3 Оценка рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости	19
3.1 Описание выбранных объектов для оценки	19
3.2 Выбор методов оценки и подходов к исследованию	22
3.3 Различия доходного и сравнительного подходов	26
3.4 Анализ рынка недвижимости в Казахстане	27
Заключение	30
Список использованной литературы	31

ВВЕДЕНИЕ

Современное состояние научно-технической проблемы оценки рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости в городе Астана отражает сложность и многогранность факторов, влияющих на формирование цен на недвижимость в этом регионе. Город Астана, как столица и крупный центр экономического и социального развития, испытывает постоянный спрос на жилую и коммерческую недвижимость, что приводит к динамическим изменениям на рынке недвижимости и вызывает необходимость в качественной оценке стоимости недвижимости.

Одной из основных проблем является отсутствие единой методологии оценки, адаптированной специально для условий города Астана, что может приводить к недостаточной объективности оценочных значений и несоответствию реальной рыночной ситуации. Важно также учитывать уникальные характеристики региона, такие как климатические условия, инфраструктура, географическое положение и специфика спроса на недвижимость.

Другим важным аспектом является учет социально-экономических изменений и развития инфраструктуры города, которые также могут значительно влиять на ценовую динамику недвижимости. Таким образом, современная научно-техническая проблема оценки рыночной стоимости недвижимости в городе Астана требует системного подхода, учета многообразия факторов и разработки специализированных методик, адаптированных к конкретным условиям данного региона.

Целью данной работы является в проведении анализа оценки рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости в городе Астана с целью выявления основных факторов, влияющих на их стоимость.

Задачи данной работы:

1. Рассмотреть подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости.
2. Расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода.
3. Расчет рыночной стоимости с использованием доходного подхода.
4. Проведение анализа доходного и сравнительного подходов.
5. Проведение анализа рынка недвижимости в городе Астана.

Данная работа основывается на анализе факторов, влияющих на формирование цен на недвижимость в данном регионе с учетом социально-экономических изменений и развития инфраструктуры города. Также работа заключается в проведении оценки рыночной стоимости конкретных объектов недвижимости в городе Астана с использованием сравнительного и доходного подходов, с учетом уникальных характеристик города Астана.

Актуальность данной работы:

1. Быстрое развитие города: город Астана является одним из наиболее динамично развивающихся городов в Центральной Азии. Этот процесс

сопровождается интенсивным строительством жилой и коммерческой недвижимости, что делает вопрос оценки ее рыночной стоимости крайне актуальным.

2. Повышенный спрос на недвижимость: в связи с активным экономическим развитием и социальными изменениями в городе, наблюдается постоянный рост спроса на земельные участки и объекты недвижимости. Это подчеркивает важность обеспечения объективной оценки их стоимости.

3. Необходимость в качественной оценке: сложность рынка недвижимости и множество факторов, влияющих на его динамику, требуют разработки специализированных методик оценки, адаптированных к условиям города Астана.

4. Потребности застройщиков и инвесторов: застройщики, инвесторы и государственные органы нуждаются в объективной информации о рыночной стоимости недвижимости для принятия обоснованных решений о строительстве, инвестировании и управлении имуществом.

Таким образом, работа по оценке рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости в городе Астана является востребованной и актуальной в контексте быстрого развития этого региона и повышенного интереса к недвижимости.

1 Теоретические основы оценки рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости

Рыночная стоимость земельных участков и других объектов недвижимости определяется как цена, которую покупатель готов заплатить за данный объект на открытом и конкурентном рынке, при условии, что продавец также заинтересован в сделке. Эта стоимость формируется под воздействием различных факторов и может изменяться во времени и в зависимости от местоположения, состояния объекта, спроса и предложения на рынке, а также других факторов.

Для земельных участков рыночная стоимость может зависеть от их местоположения (в том числе удаленности от центра города, наличия коммуникаций, близости к объектам инфраструктуры и дорог), размера, формы, планировки и назначения (например, под жилую или коммерческую застройку). Важным фактором также является рыночная аналогия – сравнение схожих участков, проданных недавно в том же районе или близлежащих районах.

Для других объектов недвижимости, таких как жилые или коммерческие здания, рыночная стоимость определяется с учетом их характеристик, таких как размер, тип и состояние строения, функциональное назначение (жилой, офисный, розничный и т. д.), а также доходность или потенциал генерации дохода, если объект предназначен для аренды.

Оценка рыночной стоимости недвижимости является сложным процессом, который требует учета множества факторов и может осуществляться различными методами, включая сравнительный анализ, доходный подход, метод затрат и другие. Точная оценка рыночной стоимости позволяет заинтересованным сторонам (покупателям, продавцам, инвесторам и др.) принимать обоснованные решения о покупке, продаже или инвестировании в недвижимость.

1.1 Определение рыночной стоимости недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости – это расчетная цена объекта на открытом и конкурентном рынке, основанная на взаимодействии спроса и предложения в условиях свободной купли-продажи. Это цена, которую покупатель готов заплатить за недвижимость, а продавец – принять, при условии свободы выбора и информации.

Основными аспектами, определяющими рыночную стоимость недвижимости, являются:

1. Открытый рынок. Оценка рыночной стоимости предполагает наличие свободного и открытого рынка, на котором покупатели и продавцы действуют рационально, располагая всей необходимой информацией о недвижимости.

2. Сопоставимость. Рыночная стоимость учитывает цены, по которым аналогичные объекты недвижимости были недавно проданы на рынке. Этот

аспект отражает справедливую цену, которую покупатель готов заплатить за недвижимость, и является основой для оценки сравнительным методом.

3. Разумность сторон. Оценка справедливой рыночной стоимости предполагает, что и продавец, и покупатель действуют разумно и способны принимать обоснованные решения на основе имеющейся информации.

4. Актуальность. Рыночная стоимость имущества отражает текущие рыночные условия и может колебаться в связи со спросом, предложением и другими факторами.

5. Фактические сделки. При оценке рыночной стоимости учитываются фактические сделки на рынке недвижимости, а не искусственно навязанные цены или предложения.

Определение рыночной стоимости недвижимости является важным элементом успешной сделки по продаже, аренде или инвестированию в недвижимость, поскольку предоставляет сторонам обоснованную и объективную информацию о стоимости объекта.

1.2 Подходы для определения рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимости

Для определения рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости существует несколько подходов, которые учитывают различные аспекты и характеристики объектов.

Сравнительный подход основан на анализе цен на сравнимые объекты недвижимости, которые были проданы недавно на рынке. Оценщик ищет сходные объекты по таким параметрам, как местоположение, размер, тип и состояние, и использует их цены для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход применяется к коммерческой недвижимости и основан на прогнозе будущих доходов, которые может приносить объект. Обычно используется для объектов, генерирующих доход, таких как арендные здания или торговые площади. Оценщик оценивает потенциальный доход от объекта и дисконтирует его к сегодняшнему времени, чтобы определить рыночную стоимость.

Метод затрат основан на расчете стоимости воспроизводства объекта, включая затраты на землю, строительство и оборудование, с учетом износа и амортизации. Этот метод особенно полезен для новых объектов или объектов с низким уровнем оборота на рынке.

Методы статистического анализа включают в себя использование статистических моделей и анализ данных для определения влияния различных факторов на цену недвижимости. Эти методы могут учитывать множество переменных, таких как местоположение, размер, характеристики объекта, состояние рынка и другие.

Метод оценки с использованием геоинформационных систем (ГИС) позволяют анализировать и визуализировать пространственные данные о недвижимости, что может быть полезным для определения рыночной стоимости на основе географических характеристик объекта и окружающей инфраструктуры.

Каждый из этих подходов имеет свои преимущества и недостатки и может быть применим в зависимости от типа объекта, доступной информации и специфики рынка недвижимости. Комбинация нескольких подходов может быть также использована для получения более надежной оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.3 Факторы, влияющие на рыночную стоимость земельных участков и объектов недвижимости

Рыночная стоимость земельных участков и объектов недвижимости зависит от множества факторов, которые могут оказывать влияние на спрос и предложение на рынке.

Одним из ключевых факторов является местоположение объекта недвижимости. Близость к центру города, наличие развитой инфраструктуры, доступность общественного транспорта, наличие школ, магазинов, парков и других объектов влияют на привлекательность объекта и его стоимость.

Площадь и форма земельного участка также оказывают влияние на его стоимость. Большие участки могут иметь большую ценность, особенно если они находятся в популярных районах или предоставляют возможности для развития.

Назначение земельного участка (например, под жилую, коммерческую, промышленную застройку) влияет на его стоимость. Участки с возможностью развития под коммерческую застройку могут иметь более высокую цену.

Физическое состояние и общее состояние объекта недвижимости также оказывают влияние на его стоимость. Объекты в хорошем состоянии и с современным ремонтом обычно имеют более высокую цену.

Общее состояние экономики, уровень занятости, уровень доходов населения, инфляция и процентные ставки могут оказывать влияние на спрос и предложение на рынке недвижимости, что в свою очередь влияет на цены.

Факторы, такие как изменения законодательства в области строительства и земельных прав, налоговые ставки, градостроительная политика и другие аспекты правовой и политической среды также могут оказывать влияние на рыночную стоимость недвижимости.

Эти факторы могут варьироваться в зависимости от конкретного региона, типа недвижимости и текущей ситуации на рынке. Понимание этих факторов помогает оценщикам и заинтересованным сторонам более точно определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

1.4 Оценка земельных участков

Оценка земли – это процесс определения рыночной стоимости конкретного участка земли на определенный момент времени. Этот процесс может осуществляться для различных целей, включая куплю-продажу, аренду, налогообложение, страхование и раздел имущества.

Ниже перечислены основные аспекты оценки земли:

1. Методы оценки: методы оценки земли включают сравнительный метод, доходный метод и затратный метод. Каждый метод имеет свои особенности и применяется в зависимости от характеристик земли и цели оценки.

2. Характеристики местоположения: при оценке учитывается ряд характеристик местоположения, включая местоположение, размер, форму, доступ к инфраструктуре, использование земли, потенциальное использование и другие факторы, которые могут повлиять на рыночную стоимость земли.

3. Анализ рынка: для определения стоимости участка оценщики используют анализ рынка, данные о сделках с аналогичными участками и информацию о рыночных ценах на землю. Это включает анализ цен на соседние участки, сделок за последние периоды и других факторов, отражающих рыночные тенденции.

4. Профессиональная квалификация: оценка земли проводится специалистами, имеющими соответствующую квалификацию и опыт в области оценки. Эксперт должен быть знаком с местным законодательством, стандартами оценки и методами оценки.

5. Отчет об оценке: после проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке включает в себя метод оценки, характеристики земли, анализ рынка, анализ сопоставимых сделок и другую информацию, подтверждающую установленную стоимость земли.

6. Юридические аспекты: к оценке земли могут предъявляться различные законодательные и нормативные требования, такие как соблюдение стандартов оценки, профессиональная регистрация и другие положения.

Оценка земли - важный процесс, требующий профессионального подхода и тщательного анализа различных факторов, влияющих на цену.

2 Особенности рынка недвижимости в городе Астана

Рынок недвижимости представляет собой сектор экономики, где происходит купля-продажа недвижимости, такой как жилые дома, квартиры, земельные участки и коммерческие объекты. Этот рынок играет ключевую роль в экономике многих стран, влияя на финансовое состояние индивидуальных домохозяйств, компаний и национальной экономики в целом.

Основные аспекты рынка недвижимости включают в себя:

1) Спрос и предложение: Цены и объемы сделок определяются взаимодействием спроса на жилье или коммерческую недвижимость и предложения доступных объектов. Изменения в спросе могут зависеть от экономической активности, демографических факторов и финансовых условий.

2) Финансирование и ипотеки: Большинство покупок недвижимости финансируются через ипотечные кредиты, что делает условия ипотечного рынка значимым фактором для рынка недвижимости в целом.

3) Законы и регулирование: Рынок недвижимости регулируется законодательством, которое может включать в себя правила о сделках, налогообложении, правах собственности и зонировании.

4) Инвестиции: Недвижимость часто рассматривается как форма инвестиций, приносящая доход от аренды или капитальные выгоды при повышении стоимости объекта.

5) Развитие и строительство: Развитие рынка нередко связано с строительством новых объектов или реновацией существующих, что влияет на общую динамику спроса и предложения.

6) Географические и местные особенности: Рынок недвижимости может значительно различаться в зависимости от региона из-за различий в ценовых уровнях, типах недвижимости и местных экономических условиях.

Город Астана, как столица Казахстана и один из крупнейших городов в стране, обладает своими уникальными особенностями на рынке недвижимости.

Астана является одним из наиболее быстроразвивающихся городов в регионе, что приводит к постоянному росту спроса на жилье и коммерческую недвижимость. В связи с активным развитием города наблюдается строительство множества новых жилых и коммерческих объектов. Это создает разнообразные возможности для инвесторов и покупателей.

Рынок недвижимости в Астане предлагает разнообразие типов жилья – от высотных зданий до загородных коттеджных поселков. Это удовлетворяет различные потребности покупателей. Благоприятная экономическая среда и перспективы развития делового сектора делают город привлекательным для инвестиций в коммерческую недвижимость.

Правительство Республики Казахстан активно поддерживает развитие рынка недвижимости в городе через реализацию различных программ и инвестиционных проектов. Астана является важным центром для международных мероприятий, таких как выставки, конференции и форумы, что может повышать спрос на коммерческую недвижимость, особенно в сфере

гостиничного бизнеса. Реализация крупных инфраструктурных проектов, таких как строительство транспортных магистралей, аэропорта и других объектов, может оказывать влияние на структуру и стоимость недвижимости в городе.

Учитывая эти особенности, рынок недвижимости в городе Астана представляет собой динамичную и перспективную сферу для инвестиций и развития.

2.1 Географические, экономические и социальные особенности региона

Астана расположена в центре Северного Казахстана, на реке Ишим. Ее географическое положение делает ее важным транспортным и экономическим узлом в регионе. Город находится в континентальном климате с зимами, холодными и сухими, и жаркими летами. Это влияет на жизнь и инфраструктуру города, включая системы отопления и охлаждения. Астана характеризуется современной архитектурой и уникальной планировкой города, с высотными зданиями, арт-объектами и широкими проспектами.

Как столица Казахстана, Астана играет важную роль в экономике страны, являясь политическим, экономическим и культурным центром. В последние десятилетия правительство Казахстана активно инвестировало в развитие инфраструктуры Астаны, включая транспортные магистрали, аэропорт, гостиничный комплекс и другие объекты. Благоприятная экономическая среда и наличие различных инвестиционных возможностей привлекают как местных, так и иностранных инвесторов. Город становится центром для различных отраслей, включая финансы, туризм, строительство и производство.

Астана представляет собой многонациональный город, где сосуществуют представители различных этнических групп и культур. Город является центром образования и культуры, с множеством университетов, музеев, театров и других культурных учреждений. Астана обладает развитой социальной инфраструктурой, включая медицинские учреждения, школы, детские сады, спортивные объекты и другие учреждения, обеспечивающие комфортное проживание жителей.

Город стремится стать центром инновационных технологий и развития, что привлекает внимание специалистов и предпринимателей из разных областей. В городе активно поддерживаются стартапы, и создаются условия для развития высокотехнологичных индустрий. В последние годы в Астане уделяется большое внимание экологическим вопросам и устойчивому развитию. Реализация проектов по зеленому строительству, создание парков и зеленых зон, а также поощрение использования альтернативных источников энергии способствуют улучшению экологической обстановки в городе.

Благодаря проведению различных международных мероприятий, таких как выставки, конференции и спортивные события, Астана привлекает внимание

и посещения из разных стран мира, что способствует культурному и экономическому обмену и развитию туризма.

В связи с политикой привлечения высококвалифицированных специалистов и созданием новых рабочих мест, в городе наблюдается постоянный демографический рост, что в свою очередь стимулирует развитие инфраструктуры и социальной сферы.

Все эти особенности делают город Астана привлекательным и перспективным местом для жизни, работы и инвестирования, обеспечивая его рост и развитие в будущем.

2.2 Анализ спроса и предложения на недвижимость

Анализ спроса и предложения на недвижимость является ключевым инструментом для понимания динамики рынка и принятия обоснованных решений в сфере недвижимости. Вот основные аспекты анализа спроса и предложения:

Анализ спроса на недвижимость:

Экономические факторы: Спрос на недвижимость сильно зависит от экономической активности, уровня занятости и доходов населения. Рост экономики и улучшение финансовых условий могут способствовать увеличению спроса.

Демографические тенденции: Изменения в демографической структуре населения, такие как увеличение числа семей или старение населения, могут влиять на спрос на определенные типы жилья.

Финансовые условия и доступность кредитов: Условия ипотечных кредитов (процентные ставки, доступность кредитов) существенно влияют на способность потребителей приобретать недвижимость.

Инвестиционные тренды: Некоторые инвесторы приобретают недвижимость в качестве инвестиций, что может усиливать спрос и влиять на цены.

Анализ предложения на недвижимость:

Строительство новых объектов: Уровень строительства нового жилья непосредственно влияет на объем предложения на рынке недвижимости.

Условия продажи: Факторы, такие как цены на строительные материалы, стоимость земли, трудозатраты и нормативные ограничения, могут влиять на возможность развития и предложения новых проектов.

Объем рыночного запаса: Количество непроданных объектов (инвентаря) на рынке также важно для оценки предложения и стабильности цен.

Влияние анализа на рыночные стратегии:

Определение ценовых трендов: Анализ спроса и предложения помогает понять, какие факторы в данный момент влияют на цены недвижимости и как они могут изменяться в будущем.

Разработка маркетинговых стратегий: на основе анализа можно разрабатывать целевые маркетинговые стратегии для продажи или аренды недвижимости.

Принятие инвестиционных решений: инвесторы используют данные об анализе спроса и предложения для принятия решений о вложениях в определенные регионы или типы недвижимости.

В целом, анализ спроса и предложения на недвижимость является необходимым инструментом для понимания текущего состояния рынка, прогнозирования его развития и разработки стратегий для успешного управления в этой отрасли.

Анализ спроса и предложения на недвижимость в городе Астана является ключевым компонентом для понимания динамики рынка и принятия обоснованных решений в сфере недвижимости.

В связи с быстрым ростом города и привлекательными условиями для жизни, спрос на жилую недвижимость остается высоким. При этом особенно востребованы новые квартиры в современных жилых комплексах с хорошей инфраструктурой. С учетом статуса столицы и активного развития бизнеса в городе, спрос на коммерческую недвижимость также остается высоким. Востребованы офисные помещения, ритейл и торговые центры, а также объекты под гостиничное и ресторанные бизнесы. Астана привлекает внимание инвесторов, как местных, так и иностранных, благодаря своему экономическому росту и перспективам развития. Инвестиции в строительство новых объектов недвижимости, особенно в развивающихся районах, остаются востребованными.

В ответ на растущий спрос на недвижимость в городе, активно ведется строительство новых жилых и коммерческих объектов. Это включает в себя высотные жилые комплексы, офисные здания, торговые центры и другие объекты. Вместе с новым строительством, в городе проводятся работы по реновации и реконструкции старых зданий и районов. Это способствует обновлению недвижимости и повышению ее привлекательности для потенциальных покупателей и арендаторов. Развитие инфраструктуры: Проекты по развитию инфраструктуры, такие как строительство новых дорог, аэропорта и других объектов, также создают новые возможности для предложения недвижимости, особенно в перспективных районах.

В целом, спрос и предложение на недвижимость в городе Астана взаимосвязаны и определяют динамику рынка. Понимание этих факторов позволяет риэлторам, инвесторам и разработчикам принимать обоснованные решения и адаптироваться к изменяющимся условиям рынка.

2.3 Развитие инфраструктуры и городской застройки в Астане

Город Астана, столица Казахстана, представляет особый интерес для анализа рынка недвижимости в контексте его быстрого развития и изменения городской застройки.

Строительные мегапроекты

Описание крупных строительных проектов, таких как ЖК "Нурсая" и "Новый центр Астаны", которые включают как жилые комплексы с различными типами квартир, так и коммерческую недвижимость, такую как офисные здания и торговые центры.

Инфраструктурное развитие

Оценка влияния строительства новых дорожных развязок, расширения общественного транспорта и развития образовательных и медицинских учреждений на динамику спроса на жилье в различных частях города.

Зонирование и планировка

Анализ изменений в градостроительной политике, таких как увеличение застроенной территории на правом берегу, разработка новых микрорайонов и предоставление земельных участков для различных типов застройки.

Экологические и устойчивые инициативы

Оценка влияния создания зеленых зон, энергоэффективных технологий и внедрения концепции устойчивого развития на ценовую динамику и привлекательность различных районов для покупателей и инвесторов.

Прогнозы и перспективы

Прогнозирование дальнейшего развития инфраструктуры, такого как планируемое строительство аэропорта и расширение железнодорожных маршрутов, и их влияния на рост цен на недвижимость и инвестиционные возможности в различных сегментах рынка.

Это поможет глубже понять специфику рынка недвижимости в столице Казахстана, выявить потенциальные возможности для инвестиций и анализировать риски, связанные с быстрым городским развитием и изменениями в инфраструктуре.

2.4 Тенденции развития рынка недвижимости

Тенденции развития рынка недвижимости в городе Астана обусловлены его быстрым экономическим ростом, стремительным развитием инфраструктуры и постоянным изменением запросов и потребностей населения.

С ростом уровня жизни и повышением доходов населения наблюдается увеличение спроса на комфортное жилье. Покупатели предпочитают современные жилые комплексы с развитой инфраструктурой, включая паркинги, фитнес-центры, детские площадки и другие удобства. Строительство новых районов и микрорайонов с современной инфраструктурой и комфортным обустройством становится приоритетом для разработчиков. Это включает в себя не только жилые комплексы, но и торговые центры, офисные здания, образовательные и медицинские учреждения.

Развитие бизнеса и привлечение инвестиций в город приводят к увеличению спроса на коммерческую недвижимость. Офисные площади, ритейл и гостиничные объекты остаются востребованными для аренды и инвестиций.

Вместе с ростом города усиливается внимание к инновационным и экологически устойчивым проектам в сфере недвижимости. Все больше разработчиков и инвесторов ориентируются на проекты, направленные на снижение негативного воздействия на окружающую среду и внедрение новых технологий. С появлением новых богатых слоев населения растет и спрос на премиум-недвижимость. Это включает в себя элитные жилые комплексы, загородные дома, а также объекты коммерческой недвижимости высокого класса.

С увеличением числа приезжих специалистов и студентов растет спрос на арендное жилье. Поэтому развитие сегмента арендного жилья, включая апартаменты и квартиры в новых жилых комплексах, остается актуальным направлением для развития рынка.

Вышеизложенные тенденции свидетельствуют о динамичном и перспективном развитии рынка недвижимости в городе Астана, который продолжает привлекать как местных, так и иностранных инвесторов, разработчиков и покупателей.

3 Оценка рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости

Оценка рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости – это процесс определения реальной рыночной цены на недвижимость на основе различных факторов и параметров. Эта процедура является важной для многих целей, таких как покупка, продажа, аренда, страхование, налогообложение и инвестирование.

Основные шаги в процессе оценки рыночной стоимости включают:

Сбор данных: Оценщик собирает информацию о самом объекте недвижимости (площадь, тип, расположение, состояние) и о сравнимых объектах на рынке.

Анализ рыночной ситуации: Исследование рынка недвижимости для определения текущих тенденций, уровня спроса и предложения, а также других факторов, влияющих на цены.

Методы оценки: Применение различных методов оценки, таких как сравнительный подход (сравнение с аналогичными объектами), доходный подход (расчет доходности от аренды или использования) и затратный подход (расчет стоимости воспроизводства или замены).

Корректировки: Учет различных факторов, влияющих на цену, таких как размер участка, топография, инфраструктура, экономические условия, изменения в законодательстве и т. д.

Формирование отчета: Подготовка отчета об оценке, который содержит описание объекта, используемые методы и данные, аргументацию цены и заключение о рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости земельных участков и недвижимости является сложным и многоступенчатым процессом, требующим профессиональных знаний, опыта и навыков оценщика. Она играет важную роль в принятии решений об инвестировании, финансировании и управлении недвижимостью.

3.1 Описание выбранных объектов для оценки

Для оценки рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости в городе Астана были выбраны следующие типы объектов: земельные участки под застройку (рисунок 1, рисунок 2, рисунок 3), коммерческая недвижимость (рисунок 4, рисунок 6).

Выбор нижеперечисленных объектов обоснован тем, что:

1. В городе Астана существует разнообразие жилых комплексов и микрорайонов, включая как новостройки, так и старые районы. Оценка рыночной стоимости жилых квартир может быть полезна для понимания текущей динамики цен и предложения на рынке недвижимости.

Участок 10 соток, мкр Уркер 16 — Алтын сака

Оставить заметку

В избранное

20 000 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город Астана, Есильский р-н
показать на карте

Площадь участка 10 соток

Делимость неделимый

Местоположение в пригороде, вдоль трассы

Целевое назначение ИЖС (индивидуальное
жилищное строительство)

Коммуникации свет, вода, канализация

Возможен обмен Не интересует

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?

Сообщите нам

+7 701 Показать телефон

Написать сообщение



Рисунок 2 – Астана, Есильский район, мкр. Уркер 16 – Алтын сака

Участок 10 соток, Жанкожа батыр 131

Оставить заметку

В избранное

12 500 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город Астана, Есильский р-н
показать на карте

Площадь участка 10 соток

Делимость неделимый

Местоположение в городе

Целевое назначение ИЖС (индивидуальное
жилищное строительство)

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?

Сообщите нам

+7 701 Показать телефон

Написать сообщение



Рисунок 3 – Астана, Есильский район, Жанкожа батыр 131

Таблица 1 – Характеристики выбранных объектов

Характеристики	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Место расположения	Астана, Есильский район, мкр. Уркер	Астана, Есильский район, мкр. Уркер 16 – Алтын сака	Астана, Есильский район, Жанкожа батыр 131
Передаваемые права	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные
Общая площадь (га)	0,1	0,1	0,1
Стоимость за 1 сотку (тенге)	1 750 000	2 000 000	1 250 000
Корректировка на торг	10%	10%	10%
Скорректированная цена (тенге)	1 575 000	1 800 000	1 125 000

3.2 Выбор методов оценки и подходов к исследованию

Для оценки рыночной стоимости участка индивидуального жилищного строительства (Таблица 1) был выбран наиболее подходящий сравнительный метод оценки.

Формула для этого метода:

$$\text{Стоимость(тенге)} = \text{площадь(соток)} \times \text{цена за сотку(тенге)} \quad (1)$$

Средневзвешенная цена за 1 сотку (тенге):

$$\frac{1575000 + 1800000 + 1125000}{3} = 1500000$$

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного подхода (тенге):

$$10 \times 1500000 = 15000000$$

Свободное назначение, офисы, магазины и бутики, общепит, салоны красоты • 75.6 м²

Оставить заметку

В избранное

65 000 000 ₸ за всё / 859 788 ₸ за м²

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город Астана, Есильский р-н
показать на карте

Адрес Есильский р-н, Сыганак 54А

Площадь объекта, м² 75.6

Год постройки 2018

Размещение объекта в бизнес-центре

Высота потолков 3.2 м

Действующий бизнес нет



Автор объявления
АЙГЕРИМ САДЫХАНҚЫЗЫ
Специалист

+7 701 Показать телефоны

Написать сообщение

Рисунок 4 – Астана, Есильский район, Сыганак 54А

Параметры

Назначение	свободное назначение, офисы, магазины и бутики, общепит, салоны красоты
Общая площадь, м ²	75.6
Год постройки (сдачи в эксплуатацию)	2018
Где размещен объект	в бизнес-центре
Потолки	3.2 м
Действующий бизнес	нет
Коммуникации	вода, отопление, свет, канализация, вентиляция
Есть арендаторы	нет
Состояние	требуется косметический ремонт

Рисунок 5 – Параметры коммерческого здания

Для расчета рыночной стоимости коммерческих зданий (рисунок 4, рисунок 5, рисунок 6) был выбран доходный метод оценки.

Формула для этого метода:

$$\text{Стоимость} = \frac{\text{Годовой доход}}{\text{Капитализационная ставка}} \quad (2)$$

Годовой доход может включать арендную плату, доход от парковки, комиссионные и т. д.

Капитализационная ставка – это процентная ставка, которую инвесторы ожидают получить от инвестиции в данном рыночном сегменте.

Приблизительная оценка годового дохода, к примеру, кафе, расположенный в Есильском районе в Бизнес центре А.

Предположим, что кафе в среднем обслуживает 50 клиентов в день средним чеком в 2500 тенге.

Доход будет составлять около 125 000 тенге в день или около 2 875 000 тенге в месяц. С учётом выходных дней.

Годовой доход будет составлять: 30 000 000 тенге.

Есильский район является одним из центральных районов Астаны и обладает хорошо развитой инфраструктурой и активной деловой жизнью. При правильной стратегии бизнеса, качественном обслуживании и атмосфере кафе, а также соответствующем уровне ценообразования, достижение такого дохода вполне возможно.

Предположительная ставка капитализации: 50%.

Расчет стоимости объекта оценки методом доходного подхода (тенге):

$$30000000 \div 50\% = 60000000$$

Свободное назначение • 115 м²

70 000 000 ₸ за всё / 608 696 ₸ за м²

Город: Астана, Нура р-н
Адрес: Нура р-н, Толе би 14
Площадь объекта, м²: 115
Год постройки: 2023
Размещение объекта: в жилом доме или ЖК
Название объекта: жк Дастур
Высота потолков: 4.2 м

Автор объявления: Хозяин недвижимости
Ответил риелтор? Сообщите нам
+7 701 Показать телефоны

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Кухня 12.0 м²
Спальня 11.0 м²
Ком. кабинет 11.0 м²

Рисунок 6 – Астана, район Нура, Толе би 14

Продолжим расчет приблизительного годового дохода маникюрного салона.

Предположим следующие данные:

Средний чек (средняя сумма, которую клиент тратит на услуги маникюра): 5000 тенге.

Количество рабочих дней в неделю: 6 дней.

Рабочие часы в день: 8 часов.

Для начала определим сколько клиентов может быть обслужено за день:

$$\begin{aligned} & \text{Количество клиентов в день} \\ & = \text{Рабочие часы в день} \times \text{Среднее количество клиентов в час} \end{aligned}$$

Предположим, что салон в состоянии обслужить примерно 4 клиентов в час:

$$8 \text{ часов} \times \frac{4 \text{ клиента}}{\text{час}} = \frac{32 \text{ клиента}}{\text{день}}$$

В Казахстане включены праздничные дни, которые могут изменяться каждый год. Предположим, что в среднем в месяце около 2-3 праздничных дня. Это значит, что количество рабочих дней в месяце составит примерно 21-22 дня.

Используя те же предположения по количеству клиентов в день (32 клиента в день) и среднему чеку (5000 тенге), пересчитаем приблизительный месячный доход с учетом праздничных дней:

$$\text{Количество клиентов в месяц} = \frac{32 \text{ клиента}}{\text{день}} \times 22 \text{ дня} = \frac{704 \text{ клиента}}{\text{месяц}}$$

Приблизительный месячный доход:

$$\frac{704 \text{ клиента}}{\text{месяц}} \times \frac{5000 \text{ тенге}}{\text{клиент}} = \frac{3\,520\,000 \text{ тенге}}{\text{месяц}}$$

Приблизительный годовой доход

$$\frac{3\,520\,000 \text{ тенге}}{\text{месяц}} \times 12 = \frac{42\,240\,000 \text{ тенге}}{\text{год}}$$

Таким образом, если учесть праздничные дни в Казахстане, то приблизительный годовой доход маникюрного салона в районе Нура, Толе би 14 в городе Астана составит примерно 42 240 000 тенге.

Предположительная ставка капитализации: 60%.

Расчет стоимости объекта оценки методом доходного подхода (тенге):

$$42\,240\,000 \div 60\% = 70\,400\,000$$

3.3 Различие доходного и сравнительного подходов

Доходный и сравнительный подходы – это два основных метода оценки рыночной стоимости недвижимости, широко применяемых при оценке коммерческой и инвестиционной недвижимости.

Доходный подход основан на оценке стоимости недвижимости по ее доходности, рассматривая будущие денежные потоки и ставку дисконта. Этот метод часто используется для оценки доходных свойств, таких как арендные здания и торговые центры. Важные показатели включают в себя нетто-доход, капитализационную ставку и ожидаемый срок инвестиций.

Сравнительный подход, напротив, основан на сравнении недвижимости с аналогичными объектами, проданными недавно на рынке. Этот метод часто используется для оценки жилых недвижимостей и индивидуальных домов. Важные показатели включают в себя среднюю цену за квадратный метр или фут, рыночную аналогию и корректирующие коэффициенты для различий между объектами.

Вот основные различия между этими подходами:

Доходный подход

Основа оценки: Оценка недвижимости основывается на потенциальном доходе, который может генерировать объект недвижимости, например, арендные платежи.

Целевая аудитория: Часто применяется для коммерческой недвижимости, так как основной интерес заключается в генерации дохода от сдачи в аренду.

Применение: Расчеты включают срок окупаемости инвестиций (ROI), чистый приведенный доход (NPV) и внутреннюю норму доходности (IRR).

Методы оценки: Популярные методы включают прямой капитализационный метод (капитализация дохода), метод доходной валовой арендной доходности и метод сравнения с подходящими аналогичными инвестиционными объектами.

Сравнительный подход

Основа оценки: Основывается на анализе цен продажи сходных недвижимостей (аналогов), которые были проданы недавно или активно торгуются на рынке.

Целевая аудитория: Применяется для оценки как жилой, так и коммерческой недвижимости, где доступна достаточная выборка аналогичных сделок.

Применение: Используется для определения текущей рыночной стоимости объекта на основе сравнения с другими аналогичными объектами.

Методы оценки: Включает подход сравнения с аналогичными объектами (по параметрам таким как размер, местоположение, состояние и др.) и адаптацию их цен к рыночным условиям и особенностям оцениваемого объекта.

Основные различия:

Основа оценки: Доходный подход основан на доходности объекта, в то время как сравнительный подход основан на сравнении с аналогичными объектами.

Применение: Доходный подход применяется там, где основной интерес – доходность инвестиции, в то время как сравнительный подход широко используется для оценки рыночной стоимости жилой и коммерческой недвижимости.

Методы оценки: Методы оценки различаются в зависимости от подхода: доходный подход использует капитализацию дохода и другие финансовые показатели, а сравнительный подход – метод сравнения с аналогичными объектами.

Оба подхода имеют свои преимущества и ограничения и могут комбинироваться в зависимости от конкретной ситуации и типа оцениваемой недвижимости для достижения наиболее точной оценки её рыночной стоимости.

Таким образом, основное различие между этими подходами заключается в методах определения стоимости недвижимости: доходный подход оценивает ее на основе будущих доходов, в то время как сравнительный подход опирается на данные о продажах аналогичных объектов.

3.4 Анализ рынка недвижимости в Казахстане

В соответствии с данными национального статистического бюро РК (Таблица 2), в июне 2023 года наблюдался рост цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынке в Казахстане. Основным фактором, влияющим на рост цен на недвижимость в 2023 году, будут высокие темпы инфляции в Республике, которые, хотя и снижаются, останутся на высоком уровне. По данным национального статистического бюро, к началу июня 2023 года цены на новые квартиры выросли на 14,9%, а на перепродажу благоустроенного жилья - на 8,1% по сравнению с тем же периодом 2022 года. Средний годовой темп роста цен на новое жилье за период с 2018 по июнь 2023 года составил 12,8%, а на перепродажу благоустроенного жилья - 22,0%. В июне 2023 года средняя цена за квадратный метр нового жилья возросла с 423 705 тенге до 486 880 тенге, а за перепродажу благоустроенного жилья - с 465 515 тенге до 503 185 тенге. В региональном разрезе цены на первичном жилом рынке в июне 2023 года значительно возросли. Самые дорогие квартиры продавались в г. Астана (587 406 тенге за кв.м.), также высокие цены присутствовали в г. Алматы (549 835 тенге за кв.м.) и г. Шымкент (447 618 тенге за кв.м.). В июне 2023 года средняя цена за квадратный метр перепродажи благоустроенного жилья составила 601 654 тенге в г. Астана, 614 236 тенге в г. Алматы и 428 013 тенге в г. Шымкент. Исходя из вышеперечисленных данных, стоимость одного квадратного метра нового жилья оказалась ниже, чем у перепродажи благоустроенного жилья. Это объясняется тем, что на первичном рынке квартиры обычно продаются в недоделанном состоянии, требующем дополнительных затрат после покупки. Иногда

стоимость ремонта и мебелировки может составить до половины стоимости жилья, что объясняется увеличением цен на строительные материалы.

Арендная плата за благоустроенное жилье в июне 2023 года увеличилась на 29,9% по сравнению с июнем прошлого года (с 3567 тенге до 4633 тенге за кв.м.). Также наблюдается значительный рост арендных ставок в 2022 году по сравнению с 2021 годом (с 1928 тенге до 4678 тенге за кв.м.) в связи с мобилизацией десятков тысяч россиян в страны Центральной Азии. Совокупный средний годовой темп роста арендной платы за период с 2018 по июнь 2023 года составил 27,3%. В городах Казахстана средняя стоимость аренды за квадратный метр в июне 2023 года составила: в Астане - 4451 тенге, в Алматы - 5392 тенге и в Шымкенте - 2793 тенге.

Общая площадь жилых зданий, введенных в эксплуатацию за первое полугодие в топ-3 городах РК, составила 3209377 кв.м., а в регионах страны - 4161086 кв.м. В 2022 году жилищный фонд Казахстана увеличился на 4,5% по сравнению с 2021 годом (с 387,7 млн кв.м. до 405,2 млн кв.м.). При этом обеспеченность жильем на одного человека практически оставалась на прежнем уровне: 23,4 кв.м (в 2021 году - 23,2 кв.м).

В целом инвестиции в жилищное строительство в период с 2018 по 2022 годы показывают стабильный рост. В 2022 году инвестиции в жилищное строительство выросли на 15% по сравнению с 2021 годом (с 2434 млрд тенге до 2800 млрд тенге). К концу 2022 года почти половину общего объема инвестиций сформировали Астана - 615,7 млрд тенге (22%) и Алматы - 586,7 млрд тенге (21%). Рост их составил 4,2% и 20,7% соответственно. В целом рост был зафиксирован в 15 регионах, с самым заметным в Шымкенте (+48,7%) и Павлодарской области (+35,1%).

Ипотечные программы "7-20-25" и "Отбасы банка" продолжают быть наиболее популярными средствами покупки жилья. Рынок жилой недвижимости в Казахстане продемонстрировал устойчивый рост в последние годы. Средний годовой темп роста кредитов, предоставленных банками на строительство и приобретение жилья гражданами за период с 2018 по 2022 гг., составил 39,5%. В 2022 году объем кредитов, выданных банками на строительство, увеличился на 14,1% по сравнению с 2021 годом (с 1743 млрд тенге до 1990 млрд тенге). Согласно данным Национального банка РК, динамика ипотечного кредитования показывает стабильный рост. В 2022 году объем ипотечных кредитов увеличился на 46,5% по сравнению с 2021 годом (с 32644 млрд тенге до 47 808 млрд тенге). Средний годовой темп роста объема ипотечного кредитования за период с 2018 по 2022 гг. составил 35,7%.

Таблица 2 – Рынок недвижимости в Казахстане

Показатель	Июнь 2023 года
Рост цен на новые квартиры	14,9%
Рост цен на перепродажу благоустроенного жилья	8,1%
Средний годовой темп роста цен на новое жилье	12,8%
Средний годовой темп роста цен на перепродажу благоустроенного жилья	22,0%
Средняя цена за кв.м. нового жилья в июне 2023 года	486 880 тенге
Средняя цена за кв.м. перепродажи благоустроенного жилья в июне 2023 года	503 185 тенге
Средняя стоимость аренды за кв.м. в Астане	4451 тенге
Средняя стоимость аренды за кв.м. в Алматы	5392 тенге
Средняя стоимость аренды за кв.м. в Шымкенте	2793 тенге
Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий за первое полугодие в топ-3 городах	3209377 кв.м.
Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий в регионах страны за первое полугодие	4161086 кв.м.
Увеличение жилищного фонда в 2022 году	4,5%
Инвестиции в жилищное строительство в 2022 году	2800 млрд тенге
Увеличение объема кредитов на строительство в 2022 году	14,1%
Увеличение объема ипотечных кредитов в 2022 году	46,5%
Средний годовой темп роста объема ипотечного кредитования	35,7%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализ рынка недвижимости в городе Астана показывает устойчивый рост как в сегменте жилой, так и коммерческой недвижимости. Наблюдается повышенный спрос на новостройки, особенно в районах с развитой инфраструктурой и удобным транспортным сообщением. Это связано с постоянным ростом числа переселенцев и активным развитием города.

Астана, будучи столицей Казахстана, является крупным деловым центром. Здесь можно найти офисные помещения, рестораны, торговые центры и другие коммерческие объекты. Спрос на коммерческую недвижимость варьируется в зависимости от экономической активности и потребностей бизнеса.

Повышение арендной платы коммерческих помещений в районе Есиль в городе Астана могло быть обусловлено несколькими факторами:

1. Экономический рост

Экономический рост лет создает спрос на коммерческие помещения, что приводит к повышению арендных ставок.

2. Развитие инфраструктуры

Осуществленные инвестиции в инфраструктуру, например, новые торговые центры, бизнес-парки или офисные здания, увеличивают привлекательность района для бизнеса и, как следствие, приводят к росту арендных ставок.

3. Инфляция

Общая инфляция может также привести к повышению арендных ставок.

В то же время, наблюдаются различия цен в зависимости от конкретного района и типа недвижимости. Это подчеркивает важность осуществления детального анализа рынка перед принятием решений о покупке, продаже или аренде недвижимости в городе Астана.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Григораш, Е.В., Невинская, Н.В., Олейников, Г.А. Методы и подходы оценки земельных участков. Снижение кадастровой стоимости / Е.В. Григораш, Н.В. Невинская, Г.А. Олейников. – М.: Издательство "Кадастр", 2016. – 185 с.

2 Ли, С.А., Григораш, Е.В., Середина, А.С. Методы оценки земельных участков / С.А. Ли, Е.В. Григораш, А.С. Середина. – М.: Букстрим, 2021. – 215с.

3 Мищенко, В.В., Мищенко, Л.А. Вопросы применения сравнительного подхода при оценке недвижимости / В.В. Мищенко, Л.А. Мищенко. – М.: Букстрим, 2014. – 133 с.

4 Постюшков, А.В. Доходный подход в оценке недвижимости / А.В. Постюшков. – М.: Букстрим, 2015. – 201 с.

5 Медведева, Н.И. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода / Н.И. Медведева. – М.: Букстрим, 2018. – 259 с.

6 Данные электронного сайта <https://krisha.kz/>

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Смакаева Айгерим Бауыржановна

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Смакаева Айгерим дипломная работа

Научный руководитель: Ажар Ормамбекова

Коэффициент Подобия 1: 1.1

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

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

Работурбай О.
проверяющий эксперт

Смакаева Айгерим

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Смакаева Айгерим Бауыржановна

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Смакаева Айгерим дипломная работа

Научный руководитель: Ажар Ормамбекова

Коэффициент Подобия 1: 1.1

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из здругих 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



Заведующий кафедрой

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

**ОТЗЫВ
НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ**

на дипломную работу
Смакаевой Айгерим Бауыржановны

Образовательная программа «6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия»

На тему: «Оценка рыночной стоимости земельных участков и иных объектов
недвижимости в городе Астана»

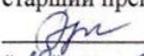
Дипломная работа посвящена актуальной теме оценки рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости в быстро развивающемся, современном городе Астана. Работа подчеркивает многогранность факторов, влияющих на формирование цен на недвижимость в этом регионе. Особое внимание уделяется отсутствию единой методологии оценки, что ведет к необходимости разработки специализированных методик, адаптированных к условиям города.

В работе использованы методы анализа и математической статистики для обработки данных, а также технико-экономическое обоснование различных вариантов технологий оценки. Автором проведен анализ рынка недвижимости в городе Астана, выявлены основные факторы, влияющие на стоимость объектов, и предложены пути улучшения методик оценки. Выделены ключевые факторы, влияющие на арендные ставки, такие как экономический рост, развитие инфраструктуры и инфляция. Автор демонстрирует хорошее понимание темы, глубокий анализ и умение применять теоретические знания на практике.

Настоящий диплом соответствует нормативным требованиям. При условии успешной защиты рекомендуемая оценка 97 баллов, а автор заслуживает присуждения степени бакалавра по специальности 6В07304 – «Геопространственная цифровая инженерия»

Научный руководитель

магистр техн.наук,
старший преподаватель

 А.Е.Ормамбекова
«20» 06 2024 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КАЗАХСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ имени К.И.САТПАЕВА»

РЕЦЕНЗИЯ
на дипломную работу

Смакаева Айгерим Бауыржановна

6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: «Оценка рыночной стоимости земельных участков и иных объектов
недвижимости в городе Астана»

Выполнено:

- а) графическая часть на 15 листах
- б) пояснительная записка на 31 странице

ЗАМЕЧАНИЯ К РАБОТЕ

Дипломная работа Смакаевой А.Б. исследует методы и подходы, используемые для определения стоимости недвижимости в различных условиях и контекстах, с особым фокусом на городе Астана.

Структура работы организована логично и последовательно, начиная с теоретических основ оценки недвижимости и заканчивая практическими аспектами их применения. Автор подробно анализирует методики и инструменты, используемые для расчета рыночной стоимости, демонстрируя их эффективность и актуальность на примерах конкретных объектов.

Особое внимание уделено практическим аспектам оценки, включая использование современных информационных технологий и баз данных для сбора и анализа рыночной информации. Анализ применения современных технологий подчеркивает важность их роли в повышении точности и объективности оценки недвижимости.

В заключении, работа представляет собой важный вклад в развитие теоретической и практической базы по оценке рыночной стоимости недвижимости в городе Астана, ориентированный на потребности специалистов и профессионалов в области недвижимости и городского планирования. Автор успешно реализует свою цель, представляя сравнительный анализ подходов, что делает его работу рекомендуемой для внимательного изучения и применения на практике.

Оценка работы

Работа рекомендуется к защите и заслуживает оценки 94%, а автор дипломной работы Смакаева А.Б. заслуживает присвоения академической степени бакалавра по образовательной программе «6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия»

«»
PhD, доцент
КазНТУ им. ж.анн. Фараби
ТАБИРАТЫ
ПЛАЙДАНУ
ФАКУЛЬТЕТИ
Курманбаев О.С.
2024 г.

Ф КазНТУ 706-17. Рецензия