

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ
МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен және металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Серік Аяулым Қанатқызы

“Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық
құнын бағалау”

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2025

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ
МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

“Маркшейдерлік іс және геодезия”

кафедрасының меңгерушісі

т.ғ.к., қауымдастырылған профессор

Г.Мейрамбек

«13» маусым 2025ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: “Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау”

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

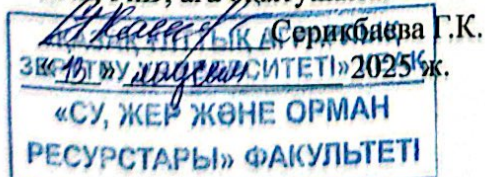
Орындаған

Серік А.Қ

Резцензент:

ҚазҰАУ

т.ғ.к, PhD, аға оқытушысы



Ғылыми жетекші:

ҚазҰТЗУ, МЖГ кафедрасының

қауым.профессоры, PhD

М.Усипбаев Н.Б.

«17» маусым 2025 ж.

Алматы 2025

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен және металлургия институты

Маркшейдерлік іс және геодезия кафедрасы

6B07304- Геокеңістіктік цифрлық инженерия

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
т.ғ.к. қауымдастырылған профессор
Г.Мейрамбек.

«*Г.Мейрамбек*» 2025 ж.

Дипломдық жұмыс орындауға арналған

ТАПСЫРМА

Білім алушы: Серік Аяулым Қанатқызы

Тақырыбы: «Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау»

Академиялық мәселелер жөніндегі проектор бұйрығының № 26-П/Ө «29» қаңтар 2025 ж. бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: « 20 » маусым 2025ж.

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Оқу барысында алынған теориялық материалдар мен тәжірибеден өту барысында жинақталған мәліметтер.

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Қарасай аудан аймағының сипаттамасы мен мәліметтері

ә) Аудан аумағындағы нарықтық құн

б) Мүлік нарығындағы соңғы жылдардағы өзгерістер

Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): жұмыс презентациясы 12 слайдтармен ұсынылған.

Ұсынылған негізгі әдебиет: 17 атаулардан тұрады.

1. Дүйсенов М. «Жылжымайтын мүлік нарығы және бағалау әдістері». – Астана: Тұран, 2019.

2. Жумабекова А. «Бағалау қызметінің теориясы мен практикасы». – Алматы: Экономика, 2022

3. Молдабеков Ж. «Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығы: даму тенденциялары». – Алматы: Білім, 2020.

Дипломдық жұмысты дайындау

КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, Зерттеп дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Кіріспе бөлім	27.02.2025	—
Негізгі бөлім	19.03.2025	—
Аудан аумағын зерттеу жұмыстары	12.04.2025	—
Қарасай ауданында мүлікке құнның дамуына әсері	08.05.2025	—

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

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер, тегі аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кіріспе бөлім	Усипбаев Н.Б Phd докторы, қауымдастырылған профессор	27.02.2025	М.Усипбаев
Негізгі бөлім	Усипбаев Н.Б Phd докторы, қауымдастырылған профессор	19.03.2025	М.Усипбаев
Аудан аумағын зерттеу жұмыстары	Усипбаев Н.Б Phd докторы, қауымдастырылған профессор	12.04.2025	М.Усипбаев
Қарасай ауданында мүлікке құнның дамуына әсері	Усипбаев Н.Б Phd докторы, қауымдастырылған профессор	08.05.2025	М.Усипбаев
Норма бақылаушы	Киргизбаева Д.М қауымдастырылған профессор	16.06.25	Д.М. Киргизбаева

Ғылыми жетекші

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

Күні

М.Усипбаев Усипбаев Н.Б
С.Ахметов Серік А.Қ

«13» маусым 2025ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тарау және қорытындыдан тұрады. Бұл дипломдық жұмыс Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалауға арналған. Жұмыста жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық негіздері, бағалау тәсілдері мен әдістері қарастырылды. Қарасай ауданының экономикалық-әлеуметтік жағдайына талдау жүргізіліп, нақты объектіге нарықтық баға беру үшін салыстырмалы, кіріс және шығын әдістері қолданылды. Зерттеу нәтижесінде нарықтық бағаны анықтауға әсер ететін негізгі факторлар белгіленіп, нақты ұсыныстар жасалды.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа: содержит введение, 3 Главы и заключение. Данная дипломная работа посвящена оценке рыночной стоимости недвижимости в Карасайском районе Алматинской области. В работе рассмотрены теоретические основы оценки недвижимости, методы и подходы, используемые в оценочной практике. Проведен анализ социально-экономического состояния Карасайского района. Для определения рыночной стоимости конкретного объекта применены сравнительный, доходный и затратный подходы. В результате исследования были выявлены ключевые факторы, влияющие на рыночную цену, и предложены практические рекомендации.

ANNOTATION

Thesis: contains an introduction, 3 Chapters and a conclusion. This thesis is devoted to assessing the market value of real estate in the Karasai district of Almaty region. The work covers the theoretical foundations of real estate valuation, as well as the methods and approaches commonly used in valuation practice. A socio-economic analysis of the Karasai district was conducted, and the comparative, income, and cost approaches were applied to determine the market value of a specific property. As a result of the study, key factors influencing market value were identified, and practical recommendations were proposed.

МАЗМҰНЫ

	Кіріспе	7
1	Жылжымайтын мүлік нарығын теориялық тұрғыдан талдау	9
1.1	Жылжымайтын мүліктің экономикалық мәні мен түрлері	9
1.2	Жылжымайтын мүлікті бағалау түрлері мен әдістері	11
1.3	Нарықтық құнды анықтаудың халықаралық және отандық тәжірибесі	13
2	Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүлік нарығының ахуалын талдау	16
2.1	Қарасай ауданы туралы жалпы мәлімет	16
2.2	Ауданның жылжымайтын мүлік нарығының даму ерекшеліктері	22
2.3	Соңғы жылдардағы нарықтық өзгерістер мен динамика	23
2.4	Баға деңгейіне әсер етуші негізгі факторлар	26
3	Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау (тәжірибелік бөлім)	29
3.1	Зерттеу нысанын таңдау және сипаттамасы	29
3.2	Нарықтық құнды есептеу (салыстырмалы, кірістік немесе шығындық тәсілдер арқылы)	33
	Қорытынды	37
	Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	39

КІРІСПЕ

Қазақстан экономикасын қалыптастырудың негізгі салаларының бірі жылжымайтын мүлік биржасы болып саналады. Қазіргі уақытта кезең пәтерге, сауда құрылыстарына және жылжымайтын мүліктің басқа түрлеріне қажеттілік күннен-күнге артып келеді. Атап айтқанда, Қарасай облысында грамға жақын ірі елді мекендердің маңындағы өңірлерде бұл сан тез қалыптасады және ерекше маңызға ие болады. Алматы.

Қазақстан Республикасының Жылжымайтын мүлік нарығы соңғы жылдары тұрақты қалыптасуда. Бұл бейімділік урбанизациямен, тұрғындардың көбеюімен, қаржылық бастамашылықтың артуымен және тұрғын үйге деген сұраныстың артуымен тікелей байланысты. Атап айтқанда, Қарасай өңірі шамамен грамм. Алматы-жылжымайтын мүлік биржасы инфрақұрылым мен көші-қон ағындарының қалыптасуының әсерінен қай жерде белсенді түрде қалыптасады. Осы жағдайларда базар бағасын талдау пәтер саясаткерлерін дамыту, салық салу тұжырымдамасын оңтайландыру, салым қорытындыларын қабылдау мақсатында негізгі маңыздылықты қамтиды.

Жылжымайтын мүліктің базарлық бағасын дұрыс белгілеу-сатып алу-сату, лизинг, жылжымайтын мүлікке кепілдік беру сияқты осындай мәмілелердің дұрыс орындалуына ықпал етеді. Осы себепті Қарасай облысындағы жылжымайтын мүлік балының проблемасы ағымдағы кезеңдегі маңызды экономикалық және әлеуметтік проблемалардың бірі болып саналады.

Қарасай ауданы-географиялық жағынан қызықты орналасуымен, инфрақұрылымның қалыптасуымен және тұрғындардың көбеюімен ерекшеленеді. Бұл шарттар жылжымайтын мүлікке деген қажеттілікті арттырады және құн дәрежесінің үздіксіз өзгеруіне әкеледі. Осы жағдайларда базарлық бағаны нақты және объективті талдау осындай қаржылық қорытындылардың өнімділігін қамтамасыз ету, сондай-ақ меншікті сатып алу, сату, лизинг, кепілді кредитті қалыптастыру мақсатында негізгі маңыздылықты қамтиды.

Жылжымайтын мүлікті талдау-бұл мүліктің нақты базарлық бағасын, оны сәтті қолдану мүмкіндігін және инвестициялық тартымдылықты қамтамасыз ететін қаржылық механизм. Бұл талдау меншік иелері, трейдерлер, банктер, Даму фирмалары мен муниципалды ұйымдар үшін күрделі қорытындыларды қабылдауда маңызды болып табылады.

Бұдан басқа, мемлекетте халықаралық эталондармен бірге арақатынасқа келтіру, жылжымайтын мүлік баллы саласындағы әдіснамалық жақсарту міндеттері әлі де маңызды. Осы қарым – қатынаста белгілі бір аудандағы бағалау практикасын зерттеу, отандық тәжірибені балдың халықаралық стандарттарымен салыстыра отырып, зерттеудің маңызды ғылыми-нақты бағыты болып саналады.

Дипломдық жұмыс тақырыбының өзектілігі, біріншіден, Қарасай өңірінің жылжымайтын мүлік саудасында баға белгілеудің белгілі бір элементтерін және базар бағасының балын белгілеу қажеттілігі, екіншіден, осы бағыттың теориялық және әдіснамалық түсіндірмесі.

Зерттеу жұмысының мақсаты – Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау ерекшеліктерін талдау және бағалау әдістерін қолдана отырып, нақты нысан бойынша нарықтық құнды есептеу.

Міндеттері:

Жылжымайтын мүлік нарығы мен бағалау теориясының негізгі ұғымдарын қарастыру;

Қарасай ауданының жылжымайтын мүлік нарығын сипаттау;

Зерттеу пәні – жылжымайтын мүлікті бағалау процесі.

Жұмыстың құрылымы:

Дипломдық жұмыс кіріспеден, үш негізгі бөлімнен, қорытындыдан, пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады.

1. Жылжымайтын мүлік нарығын теориялық тұрғыдан талдау

1.1. Жылжымайтын мүліктің экономикалық мәні мен түрлері

Жылжымайтын мүлік — бұл қозғалуы мүмкін емес, белгілі бір жерге бекітілген мүлік түрі. Бұл ұғымға негізінен жер телімдері, ғимараттар, құрылыстар және солармен байланысты тұрақты объектілер жатады.

Жер учаскелері (жер телімдері);

- Тұрғын үйлер (пәтерлер, жеке үйлер);
- Коммерциялық ғимараттар (кеңсе, дүкен, қойма);
- Өнеркәсіптік құрылыстар (зауыт, фабрика);
- Инфрақұрылым объектілері (мұнаралар, жолдар, көпірлер).

Қаржылық көзқараспен бірге жылжымайтын мүлік қаржы салымдарының маңызды конфигурациясы, табыстың негізі және инвестициялық тартымды активі болып саналады. Оны тек мүлік көзі ретінде ғана емес, оны қолдануға болады, және пайда әкелетін көз ретінде де қарастырылады. Осы себепті жылжымайтын мүлік биржасы үнемі сындарлы қозғалыста болады және тікелей базарлық жағдайларға байланысты болады.

Жылжымайтын мүлік-бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің кешені, олар аумақпен кең мағынада тікелей байланысты, олардың бәрі оңай қозғалуға мүмкіндік бермейді. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 117-ескертпесінде аграрлық аймақтар, аумақпен тікелей өзара байланысты меншік жылжымайтын мүлікке (қозғалмайтын заттарға) жатқызылатыны атап өтілді. біздің планетамызға елеулі зиян болмаған кезде қозғалуы мүмкін емес меншік), бұл мөлшерде құрылыстар, құрылыстар, ұзақ мерзімді қону және заңмен бекітілген мүліктің басқа түрлері.

Қаржылық көзқараспен бірге жылжымайтын мүлік-бұл ақша қаражаттарының бір түрі, бұл жағдайда пайда әкелетін және инвестициялардың меншігінде қолданылатын активтер бар. Ал инновациялық экономистер жылжымайтын мүлікті ақша қаражаты мен мүліктің заты, сондай-ақ инвестициялау активтері мен коммерциялық өнім ретінде анықтайды.[1]

Жылжымайтын мүліктің негізгі түрлеріне мыналар жатады:

Пәтерлік жылжымайтын мүлік: пәтерлер, жеке ғимараттар, коттедждер;

Сауда жылжымайтын мүлік: сауда орталықтары, кеңселер, қонақ үйлер, сауда және ойын-сауық орталықтары;

Индустриялық жылжымайтын мүлік: зауыттар, базалар, өндірістік күрделі кешендер;

Аграрлық бағыттағы меншік: егістік, жайылым, фермалар;

Аграрлық аймақтар: құрылыс, аграрлық немесе ерекше бағыттағы аумақтар.

Жылжымайтын мүлік-бұл тек қаржы тобы ғана емес, сонымен бірге әлеуметтік маңызы бар ресурс. Пәтерлік жылжымайтын мүлік, атап айтқанда, тұрғындардың өмір сүру ерекшелігінің коэффициенті сияқты маңызды.

Жылжымайтын мүлік объектілері бір уақытта тұтынушылық, инвестициялау және кепілгерлік функцияларды жүзеге асырады:

- Тұтынушылық-тұрғын үй беру;
- Инвестициялық-бағаны ұлғайту және жалдау арқылы табыс табу;
- Кепіл-бейімділік қасиетінде пластикалық міндеттерді пайдалану.

Сол сияқты, жылжымайтын мүлік қаржылық Тұжырымдаманың негізгі компоненттерінің бірі болып табылады, оның нәтижелі талдауы саудасаттықтың тұрақтылығы мен қалыптасу қарқынына үлкен әсер етеді.[1]

Жылжымайтын мүліктің негізгі қаржылық қасиеттері:

- Орналасқан жерінің тұрақтылығы-
- Жылжымайтын мүлік нақты географиялық орнына байланысты;

Айрықша соқтығысу (жеткіліксіздік) –жылжымайтын мүлік саудасындағы ұсыныс үнемі қысқартылып отырады;

Құнның тұрақтылығы-бағаның өзгеруі асықпай жасалады;

Капитал сыйымдылығы-құрылыс немесе алу айтарлықтай экономикалық ресурстарды қажет етеді;

Заңды есеп айырысу-жылжымайтын мүліктің кез-келген заты адвокаттық жұмысты қажет етеді (тіркеу, мүліктің мүмкіндігі, мақсатты қолдану және т.б.).

1.Пәтерлік жылжымайтын мүлік

Бұл заттар адамның тұруы үшін: тұрғын үй, жеке пәтер ғимараттары, коттедждер, коттедждер. Тұрғын үй-бұл әлеуметтік маңызды пән ғана емес, сонымен бірге инвестициялау механизмі. Жағдайдың негізгі бөлігінде қоғам жылжымайтын мүлікті жалдамалы немесе қайта сату арқылы табыстың көмекші кілті ретінде пайдаланады. [2]

2. Сауда жылжымайтын мүлік

Онда сауда орталықтары, кабинеттер, әлеуметтік тамақтану, қонақ үйлер, демалыс, дәрігерлік және басқа да қызметтер бар. Жалдау ақысы арқылы осы заттардан үздіксіз табыс алу ескеріледі. Сауда жылжымайтын мүлік айтарлықтай бірге сектор болып табылады инвестициялау тартымдылығы. [2]

3.Өнеркәсіптік жылжымайтын мүлік

Бұл топқа зауыттар, өндірістер, цехтар, базалар, логистикалық орталықтар кіреді. Бұл заттар арнайы өндірістік функцияны жүзеге асырады және индустриялық және технологиялық мақсаттарға арналған. [2]

4.Аграрлық бағыттағы жылжымайтын мүлік

Егістік, жайылым, шабындық, бау-бақша аумақтары және оларға қатысты ғимараттар (фермалар, клоакалар және т.б.) кіреді. Бұл аумақтар арнайы аграрлық өнімді дайындау мақсатында қолданылады және арнайы заңды шектеулерге ие. [2]

Жылжымайтын мүлік экономикада ерекше маңызға ие. Ол:

- Тұрғындардың өмір сүру қасиетін белгілейді;
- Құрылыс, Орталық банк, сақтандыру, қоғамдық қызмет көрсету және логистика сияқты экономиканың ұқсас секторларымен тікелей біріктірілген;
- Макроэкономикалық сипаттамаларға әсер етеді (мысалы, ЖІӨ бөлігі, инвестиция мөлшері);

- Жұмыс нарығына жанама әсер етеді (құрылыспен байланысты аймақтардың мың қызметкері бар);

- Экономикалық пайданың негізгі кілттерінен жалғыз (меншікке баж, ЖТС, саудагермен бірге баж және т.б.). [3]

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік сонымен қатар қамтиды маңыздылығы сияқты инвестициялау активтер. Оның жалақысының түрлері:

- Лизинг (жалдау ақысы),
- Құнның өсуі (капиталға айналу),
- Қалыптастыру және кері экспорттау (девелопмент),
- Жоспардағы рөл сызығымен табыс алу (жалпы құрылыс, бірлескен инвестициялар). [3]

1.2. Жылжымайтын мүлікті бағалау түрлері мен әдістері

Жылжымайтын мүлікті талдау-бұл белгілі бір миссияға байланысты мүліктің бағасын ғылыми-әдістемелік түсіндіру және есептеу процедурасы. Баллдың нәтижесі базарлық, инвестициялау немесе бағаның басқа түрлерін белгілеуге бағытталған және әр түрлі қатысушы аймақтар меншік иелері, тұтынушылар, трейдерлер, банктер, сақтандыру компаниялары мен муниципалды ұйымдар үшін маңызды мәліметтер базасы болып саналады. [2]

Баллдың миссиясына байланысты оның қорытындылары сатып алу-сату, жалға алу, кепілге қою, салық салу, сақтандыру, инвестициялау, ауыр талқылаулар туралы процестердегі растау қасиетінде қолданылады. Осы себепті бағалау қызметі тек жоғары деңгейлі стандарттармен келісіп қана қоймай, сонымен бірге заңды, қаржылық және базарлық шарттармен келісуге міндетті. [2]

Жылжымайтын мүлік балының болуы әртүрлі қаржылық жағдайларға байланысты және одан да көп бағаның бірқатар түрлері қолданылады. Бағаның бұл түрлері белгілі бір балл миссиясына және заттың көпфункционалды сипатына байланысты есептеледі. Олардың кез-келгені сауда-саттықтағы жылжымайтын мүліктің көзқарасын, кірістілігін немесе адвокаттық міндеттерін түсінуге бағытталған.

Базар құны-бұл жылжымайтын мүлікті сату немесе сатып алудың мүмкін құны, егер бұл екі аймақ зорлық-зомбылықсыз және абсолютті деректермен жұмыс істесе, тікелей және бәсекеге қабілетті сауда жағдайларына сәйкес келеді. Халықаралық дәрежеде жаппай танылған, әсіресе кепіл, Салым және салық нысандарында жаппай қолданылатын бағаның бұл түрі [2].

Инвестициялық құн-бұл белгілі бір инвестордың мақсатымен белгілі бір жылжымайтын мүліктің тартымдылығы мен экономикалық тиімділігін көрсететін баға. Инвестордың жеке мүдделеріне, стратегиялық мақсатына, кірістің үміт дәрежесіне және қабылданатын кесу көлеміне байланысты біреу есептеледі.

Қалпына келтіру бағасы-бұл бағаланатын затты осы ерекшеліктермен және қолданылған материалдармен бірге қайта құру мақсатында талап етілетін шығындар жиынтығы, бұл біздің заманымызда да кезең. Бұл баға сфера құрылысындағы өзгерістерді, пайдаланылған материалдар мен стагфляциялық жағдайларды ескере отырып есептеледі.

Сақтандыру құны-бұл сақтандыру келісіміне жылжымайтын мүлікті енгізу үшін қажет баға түрі. Бұл жағдайда заттың пайдалы және қалпына келтіру қабілеттері қарастырылады, ал аумақтың бағасы, принцип сияқты, өтелмейді.

Салық құны-бұл толық салық салу мақсатында есептелген баға. Осы бағаның негізінде муниципалды салық аппараттары жылжымайтын мүлікке салынатын салық көлемін сипаттайды. Біреу бұдан әрі немесе шынайы базар бағасынан жоғары бола алады, өйткені ол салық заңнамасымен реттеледі.

Ипотекалық құн-бұл жылжымайтын мүліктің бағасы, ол несие беру тәсілі ретінде қарастырылады. Бұл банк немесе экономикалық компания мақсатымен базарлық өтімділік пен заттың кесілу дәрежесін ескере отырып анықталады.

Жылжымайтын мүлік балына арналған 3 негізгі әдіснамалық есеп бар. Олардың кез-келгені өзінің логикасы мен қайнар көздеріне негізделген базар бағасын белгілеудің болуы: [2]

1. Салыстырмалы (коммерциялық) аспект

Бұл аспект неғұрлым танымал болып саналады және халықаралық тәжірибеде негізгі әдіс ретінде танылады. Осы сауда-саттықта бағаланатын мүлікке ұқсас заттардың сатып алу құнына біреу негізделеді. Субъектіге сәйкес, бұл аспект сұраныс пен жылжымайтын мүлік сауда-саттығының нұсқамаларына негізделген. [2]

Пайдалану реті:

- Салыстырмалы саудагерлердің негізін алу;
- Бағаланатын және салыстырылатын заттардың арасында айырмашылықтарды зерттеу (орналасқан жері, Облысы, инфрақұрылымы, өндірістік жағдайы);

Базар құнына ұқсас бағаны түзету сызығымен есептеу.

Артықшылықтары:

- Базар ортасын анық көрсетеді;
- Қол жетімді және қол жетімді әдіс.

2. Шығыс (оңалту) аспектісі

Бұл әдіс ғимараттың қазіргі бағасына немесе мүлікті жаңартуға негізделген. Бұл жағдайда мүліктің физиологиялық және моральдық тозуын шегергендіктен, осы тақырыпты қайта құру шығындары қарастырылған.

Композиция нұсқасында:

Бағасы = ең жаңа ғимараттың бағасы-тозу мөлшері + аумақтың бағасы

Артықшылықтары:

- Жаңа немесе ерекше бағыттағы заттар үшін қолайлы;
- Салық және сақтандыру баллында нәтижелі.

Лимиттеу:

- Коммерциялық қажеттілікті нақты көрсетпейді;

-Тозу дәрежесі туралы үнемі нақты ойлану мүмкін емес. [2]

3. Пайдалы аспект

Бұл әдіс жылжымайтын мүлік объектісі болашақта беретін кірісті есептеуге және оның қазіргі бағасын белгілеуге бағытталған. Әсіресе, сауда жылжымайтын мүліктерінде қолдану үшін ыңғайлы.

Қолдану түрлері:

Тікелей капиталдандыру әдісі-егер жалға беруден түскен пайда әйгілі және тұрақты болса;

Валюта ағындарын дисконттау әдісі – пайда ағындары мен шығындардың алдағы өзгерістерін ескере отырып.

Артықшылықтары:

- Салым қорытындыларын қабылдау мақсатында қолайлы;
- Жалға берілетін заттар мақсатында үнемді.

Лимиттеу:

- Пайда мен шығындарды модельдеу қателікке себеп бола алады;
- Тек пайда әкелетін заттар үшін жарамды. [2]

Жылжымайтын мүлікті талдау оңай емес экономикалық-аналитикалық әр түрлі болатын процедура комбинация, баға түрлері және миссиялар. Кез-келген әдіс белгілі бір жағдайға және тақырыптың ерекшеліктеріне байланысты таңдалады. Баллдың нәтижесі тек иесіне ғана емес, бүкіл биржаға үлкен әсер ететін қаржылық қорытындылардың негізі бола алады. Жылжымайтын мүлікті талдау кезінде қолданылатын есептеу әдістері бағалау мақсатына (сатып алу-сату, жалға беру, инвестиция, салық салу, т.б.) және нарықтық жағдайға байланысты әртүрлі тәсілдермен жүзеге асырылады.

Жалпы түрде бұл әдістер үш негізгі топқа бөлінеді: (кесте 1.1)[3]

Кесте 1.1 – Әрбір әдісті сипаттайтын кесте

Әдіс атауы	Қолданылатын мерзімі	Есептеу тәсілі
Салыстырмалы	Ұқсас объектілер бар кезде	Нарықтық бағалар мен түзетулер
Табыстық	Жалға берілетін, табыс әкелетін объектіге	Таза табыс / капитализация
Шығындық	Жаңа немесе арнайы мақсаттағы ғимараттар	Қалпына келтіру құны – тозу

1.3. Нарықтық құнды анықтаудың халықаралық және отандық тәжірибесі

Жылжымайтын мүлік бағасын талдау-бұл күрделі рәсім, тек қаржылық емес, сонымен бірге заңды, институционалды және өркениетті жағдайлармен тікелей байланысты. Дүниежүзілік тәжірибеде осы салада қалыптасқан халықаралық эталондар мен мемлекеттік сипаттамалар бар. Бұл салада базар

бағасын белгілеу тәжірибесінің қалыптасуы мен сипаттамалық ерекшеліктері көрінеді. [3]

Халықаралық тәжірибе

Халықаралық балл тәжірибесінде IVS (International Valuation Standards) - балдың халықаралық эталондары басты маңызға ие. Осы эталондарды әзірлейтін орган IVSC (International Valuation standards Council) болып саналады. Оның мақсаты-бүкіл қоғамдағы бағалау жұмысының жалпы, жоғары деңгейлі, моральдық және әдіснамалық стереотиптерін бекіту. [3]

Негізгі негіздер:

- Талдау ашық, негізделген және бейтарап болуы керек;
- Барлық мәліметтер нақты және сыналған кілттерден алынуы керек;
- Әдістер белгілі бір базарлық жағдайларға бейімделген болуы керек;
- Бағалаушы-тәуелсіз сарапшы.

Халықаралық тәжірибеде келесі ерекшеліктер бар:

1. *Батыс Еуропа мемлекеттері мен АҚШ-жылжымайтын мүлік биржасы*

дамыған, бағалаушы нарықта өзінің жоғары деңгейлі бірлестіктері бар (мысалы, АҚШ-та-Appraisal Institute). Мұнда бағалау жұмысы нақты лицензиялау, сертификаттау және моральдық Кодексте қалыптасады. [3]

2. *Англия-RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)* компанияның шарттарымен келісе отырып. Олар IVS-ті қосымша мемлекеттік әдістемелермен кеңейтеді.

3. *Германия-бағалық медициналық сараптама академиялық қарау дәрежесінде қаралады.*

Бағаны белгілеудің болуы дұрыс мәліметтер мен статистикалық әдістер жаппай қолданылады. Бағалаушылардың заңды жағдайы өте жоғары.

4. *Түркі мемлекеттері (күншығыс елі, КХДР штаты) — талдау үлкен технологиялармен және мәліметтер негіздерімен ұштасады, автоматтандырылған модификациялар (AVM) жаппай қолданылады. . [3]*

Әлемдік дағды бағаны белгілеудің болуы ұстанады:

- Нағыз базарлық жағдай;
- Пәннің құқықтық жағдайы және лимиттеу;
- Қаржылық циклдар және экономиканың тоқырау дәрежесі;
- Табиғатты қорғау, табиғатты қорғау және инфрақұрылымдық жағдайлар.

Қазақстандағы дағды:

Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік балына сәйкес жұмыс "бағалау қызметі туралы" 2000 жылғы 30 қарашадағы №109-ІІ ҚР Заңының және ҚР балының мемлекеттік стереотиптерінің негізінде орындалады. Бұдан басқа, 2010 жылдан бастап Қазақстан ivsc бала туу органының құқықты қасиетіндегі әлемдік дағдыны бейімдей бастады. [4]

Қазақстандық балл стереотиптерінің ерекшелігі:

-ҚР Әділет министрлігі, сондай-ақ жоғары дәрежелі бағалаушылар бөлмелері бақылау айналасында орындалады;

-Бағалаушылар ажырамас режимде сертификатталған және жоғары деңгейлі Этика актісін ұстануға тиіс сақтау керек;

-Сотта, банкте, нотариуста және салық органдарында бағалау есептеулері құрамында адвокаттық күш бар;

-Кәдімгі текстурадағы балл туралы есеп (құн түрі, мақсаты, әдісі, көзі, есептеу тұжырымдамасы, қорытынды). [4]

Бағыттар:

- 2020 жылдан бастап жекелеген елді мекендерде жартылай өндірістік тәртіппен AVM (балдың автоматтандырылған модификациялары) енгізіле бастады;

-Жеке және муниципалды бағалау фирмалары арасындағы бәсекелестік жасалады;

-Муниципалды сатып алулардың болуы талдау міндетті түрде базар болып табылады

-Бекітілген тәсілдермен келуге міндетті [4]

Кесте 1.2 - Салыстырмалы талдау

Критерий	Халықаралық тәжірибе	Қазақстан тәжірибесі
Нормативтік база	IVS, ұлттық заңдар	ҚР «Бағалау қызметі туралы» Заңы
Әдістер	Кешенді, нарықтық, кірістік, шығындық + AVM	Салыстырмалы, кірістік, шығындық

База бағасын белгілеудің практикалық қызметі мемлекеттің қаржылық қалыптасу дәрежесімен, заңды инфрақұрылыммен және бағалау өркениетімен тікелей байланысты. Қазақстанда осы салада белгілі бір жетістіктер болғанымен, интернационалдық эталондарға абсолютті арақатынас жасау мақсатында реформалар қажет. Осы бағыттағы бағалаушылардың біліктілігін арттыру, мәліметтер ауласының ашықтығы, автоматтандырылған модификацияларды енгізу-негізгілерінен біреуін толық қараңыз (кесте 1.2).[4]

2. ҚАРАСАЙ АУДАНЫНДАҒЫ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛК НАРЫҒЫНЫҢ АХУАЛЫН ТАЛДАУ

2.1. Қарасай ауданы туралы жалпы мәлімет

Қарасай ауданы-Алматы облысының оңтүстік-батыс бөлігін алып жатқан стратегиялық маңызы бар әкімшілік-аумақтық құрылымдардың бірі. Ауданның басқарушылық негізі - мемлекеттің басты қаласы-Алматы мегаполисіне жақын орналасқан Қаскелең қаласы. Мұндай географиялық ұқсастық аймақтың әлеуметтік-экономикалық қалыптасуына ынталандырады және тұрғындардың өмір сүру қасиеттеріне үлкен әсер етеді.

Қарасай аумағы шамамен 230 мың га Алматы облысының негізгі және адам көп шоғырланған облыстарының санына кіреді. Қаскелең мегаполисі өңірлік сияқты Алматы мегаполисінен он жеті шақырым жерде орналасқан, бұл көлік, сауда және сауда саласындағы тығыз қарым-қатынасқа кепілдік береді [5].

Қарасай аймағы болды 1928 жылы құрылған. Бұл атау қазақ халқының белгілі батыры Қарасайдың есімімен тікелей байланысты. Қазіргі уақытта бұл аймақ Алматы агломерациясының белсенді дамып келе жатқан жері ретінде атап өтіледі. Урбанизацияның жылдық деңгейі, пәтер құрылысының ұлғаюы және коммерциялық динамизм аймақтың облыстық маңыздылығын арттырады [5].

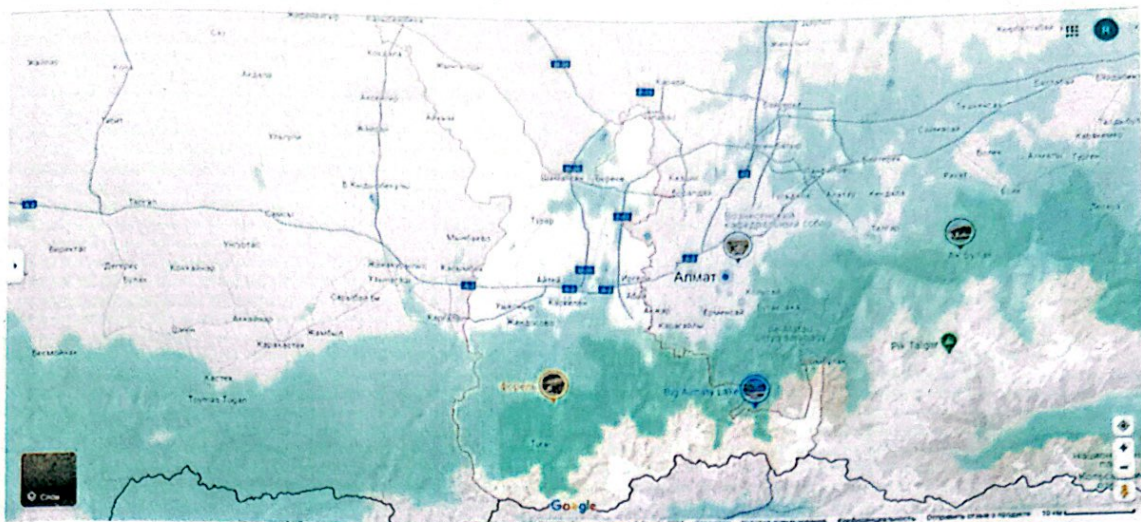
Географиялық көрінісі және шекаралас аймақтар

Қарасай өңірі Алматы мегаполисімен тікелей қатар орналасқандықтан, урбанизация рәсімі мен бастамашылдық жүйесі өте жоғары. Географиялық жағдай автокөлік және техникалық инфрақұрылымды қалыптастыру мақсатында қолайлы талаптарды қалыптастырады. Өңірдің жергілікті жеріне сәйкес республикалық және аудандық мағынадағы автожолдар бар, бұл өз кезегінде логистикалық мүмкіндіктерді арттырады.

Аймақтың жақын жерлері келесідей:

- Солтүстігінде-Іле өңірі,
- Батыста-Жамбыл өңірі,
- Оңтүстігінде-Талғар және Еңбекшіқазақ өңірлері [5].

Мұндай орналастыруды облыстардың қоғамдық, қаржылық және автокөлік жобаларында анағұрлым нәтижелі салалары бар Қарасай өңірі жасайды.



Сурет -2.1 – Алматы облысы Карасай ауданының географиялық картасы

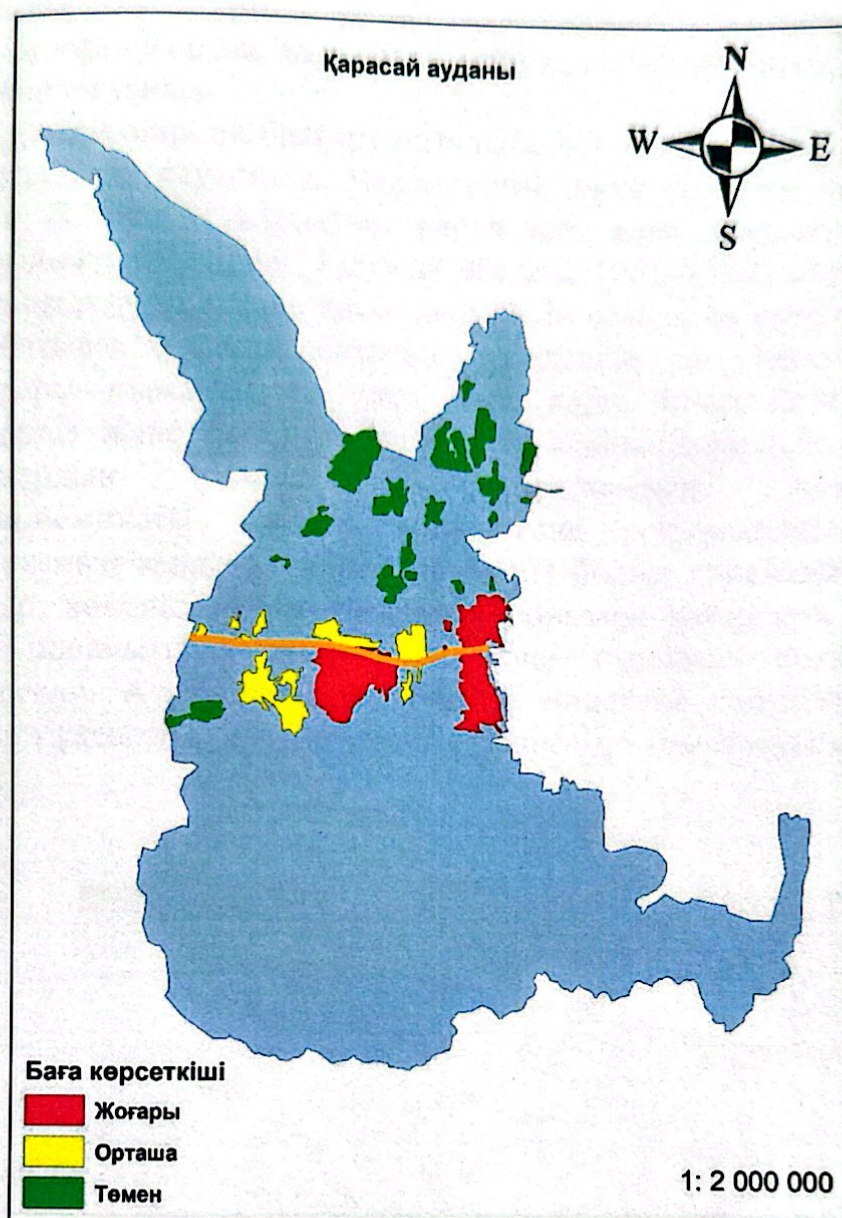
Карасай өңірі Алматы облысының оңтүстік-батыс беткейінің үлесіне Шығыс Талғар өңірі, түстен кейін Қырғызстан, батысында Жамбыл өңірі және солтүстігінде Іле өңірі жатады. Іле жотасы Карасай аймағын солтүстіктен шығысқа, оңтүстіктен батысқа қарай жолақтармен қамтиды (сурет-2.1). [5]

Алматы аймағының ең үлкен жері-Талғар шыңы (4973 м), әйгілі-Абай шыңы (4080 м) және Үлкен Алматы шыңы (3628 м). Олардың жанында Алматы су қоймасы, Қарлықтау тауы орналасқан. [5]

Карасай облысындағы атмосфера дәл материктік, сондай-ақ Қазақстанның барлық аумақтарында. Суық ең жылы, дымқыл, маусым жылы және құрғақ. Бұл ыстыққа өзіндік әсер етеді, ал бұл жылу бірден өзгеріп, құрғақ ауа кеңістігін және жауын-шашынның белгілі бір мөлшерін қамтамасыз етеді. [6]

Жоғары аймақтағы өзендер қар мен жаңбыр суымен қоректенеді. Олардың судың көптігі-жаз айлары, өйткені әлемнің шыңында жатқан қар мен мұздықтар осы айларда ериді. Бұл аймақтың ең ірі өзендері: Қаскелең, Шамалған, қала, едәуір Алматы өзендерінің салалары болып саналады. Сонымен қатар, бұл өзендер тауларда өз негізін алатындықтан, олар үнемі қоныстанған. Биік беткейлер қоныстанды, жаңа арналар пайда болды, Көпірлер мен құрылыстар қирады, қоныстанған жерлер үшін қауіпті талаптар қалыптастырды, тұрғындардың үй шаруашылығына үлкен зиян келтірді. [6]

Бұл аймақтың жерге орналастырылуы, бұл жағдайда географиялық жағдайы, ауа-райының өзгеруі, жауын-шашын мөлшері, жер бедерінің әртүрлілігі бар, атмосфераның жылуына тікелей әсер етеді. Карасай облысында температураның күндізгі және жылдық ауытқуы тән. Жазықтың тау бөктеріндегі компоненттерінде атмосфераның жылуы бірге тербеледі Қаңтардың орташа температурасы -6°C , -8°C , шілденің орташа температурасы $+20^{\circ}\text{C}$. [6]



Сурет - 2.2 – Қарасай ауданындағы елді мекендердің жылжымайтын мүлікке баға көрсеткіші. (Ескерту: ArcGis бағдарламасымен автормен жасалынған).

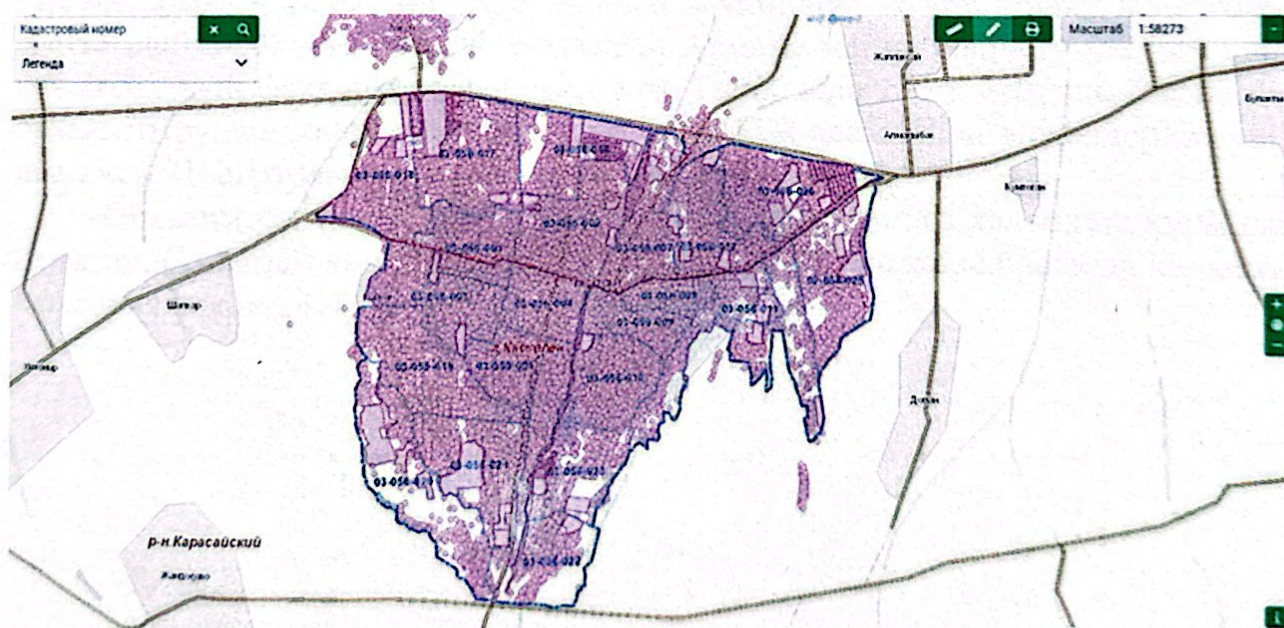
Бұл карта(сурет-2.2) – Қарасай ауданының жылжымайтын мүлік бағасы бойынша жіктелуі. Картада аудан аумағындағы жылжымайтын мүлік бағасының деңгейлері үш санатқа бөлінген:

Қызыл түспен белгіленген аймақтар – жоғары баға көрсеткіші бар аумақтар. Бұл – жылжымайтын мүлік нарығы ең белсенді, инфрақұрылымы жақсы дамыған, Алматы қаласына жақын орналасқан елді мекендер және аудан орталықтары.

Сары түс – орташа баға деңгейі бар елді мекендер. Бұл аумақтарда инфрақұрылым мен сұраныс орташа деңгейде.

Жасыл түс — бағасы төмен аймақтар. Бұл аймақтар, ауылдық, қаладан алыстау орналасқан немесе нарықтық сұранысы төмен елді мекендер.

Қарасай өңірінің басқару орталығы Қаскелең мегаполисі болып саналады. Бұл мегаполис сауданың, мәдениеттің және басқару қызметтерінің негізгі бағытын білдіретін аймақтың қаржылық және қоғамдық өміріндегі басты маңыздылықты білдіреді. Қарасай аймағы 1961 жылы құрылған.. Аймақ XVII ғасырда өмір сүрген және қазақ халқының соғысына елеулі үлес қосқан атақты қазақ батыры Қарасай батырдың беделіне ие болды. Қарасай өңірінің тұрғындары шамамен екі жүз мың адам. Өңір қазақтарды, орыстарды, ұйғырларды және басқа да халықтық компаниялардың өкілдерін қамтитын тұрғындардың көпұлтты формуласымен сипатталады. Аймақтың макроэкономикасы алуан түрлі және құрамында: аграрлық өндіріс экономиканың маңызды құрамдас бөлігі болып саналады, оның ішінде дәнді дақылдар, көкөністер мен жемістер, сонымен қатар қой шаруашылығы. Бұл салада провианттық индустрия және құрылыс сияқты ұқсас салалар қалыптасқан. Аграрлық өнімді қайта өңдейтін көптеген компаниялар бар. Алматыға ұқсастық сауда-сервистік бөлімнің қалыптасуына ықпал етеді (сурет-2.3). [5]



Сурет-2.3 – Қаскелең қаласының картасы

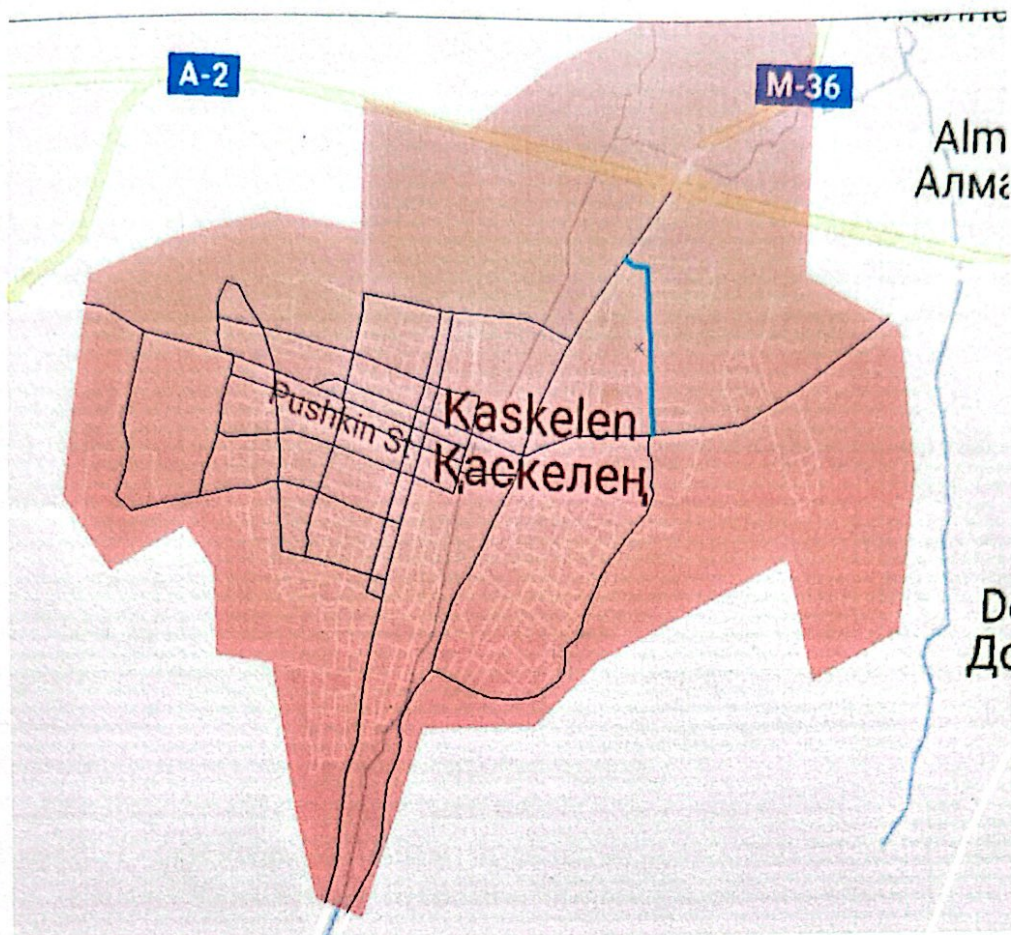
Бұл салада үлкен трейдерлік орталықтар, супермаркеттер және көптеген шағын компаниялар бар. Қарасай өңірінде қалыптасқан инфрақұрылым бар, бұл санды: өңірді Алматымен және саланың өзге де элементтерімен біріктіретін жолдар желісі жақсы қалыптасқан. Әлеуметтік автокөлік жұмыс істейді. Облыста орта оқу орындары, балабақшалар, колледждер мен институттардың бөлімшелері жұмыс істейді. Клиникалар, ауруханалар және жеке ауруханаларды

қоса алғанда, бал органдарының желісі бар. Мәдениет ғимараттары, спорт күрделі кешендер, кітапханалар және басқа да ойын-сауық және қалыптастыру институттары. Қарасай өңірі табиғи ресурстар мен әсем рельефтерге толы, бұл туризмді қалыптастыру мақсатында сәлемдемелер қалыптастырады. Бұл салада жаяу серуендеу, жоғары туризм, балық аулау және балық аулау қабілеттері бар. Ерекше табиғи заттардың бірі Ақбұлақ өзені болып саналады. Табиғатты қорғауға, ормандарды қалпына келтіруге және гидрофиттік ресурстардың ерекшеліктерін жақсартуға сәйкес іс-шаралар жүргізілуде. Қарасай өңірі өзінің географиялық орналасуы мен ресурстық әлеуетіне байланысты қалыптасудың Елеулі мүмкіндіктерін қамтиды. Кейінгі қалыптастыру жобаларына инфрақұрылымды жетілдіру, инвестицияларды тарту, аграрлық шаруашылық пен индустрияны қалыптастыру, сонымен қатар тұрғындардың өмір сүру ерекшеліктерін жетілдіру кіреді. Қарасай ауданы-Ауқатты жағдаймен және өркениетті мұрамен бірге қарқынды дамып келе жатқан аумақ. Оның қаржылық және қоғамдық қалыптасуы, сондай-ақ табиғи құралдары мен жақсы географиялық жай-күйі оны Алматы саласы мен бүкіл Қазақстан Республикасы құрамындағы маңызды өңірмен өндіреді. [5]

Тұрғындардың саны және демографиялық жағдайы

Қарасай ауданы-облыс тұрғындарының санына сәйкес негізгі аудандардың бірі. Қызметтік статистикалық мәліметтерге сәйкес, 2024 жылы өңір тұрғындарының саны төрт жүз мыңнан асады. Бұл коэффициент жыл сайын әдеттегідей 3-5% - ға артады, осылайша Алматы мегаполисіне ұқсастық көші-қон ағынының факторы болып саналады. Тұрғындар 156,1 мың адам және оны орналастырудың қанықтылығы-1 км² - де 67,9 адам. Елді мекендердің саны шамамен 71, аграрлық және муниципалды аумақтар-13.

Облыста көпұлтты тұрғындар тұрады, алайда негізгі халықтық құрылым-қазақтар. Сонымен қатар, ресейлік, ұйғырлар, түріктер және басқа да халықтық категориялар бар. [10]



Сурет-2.4 – Қаскелең қаласының топографиялық-географиялық контурлық картасы

Қоғамдық және қаржылық инфрақұрылым

Қарасай ауданы-Алматы округтеріндегі ең өркениетті аудандардың бірі.

Мұнда:

- Екі жүз орта білім беру мекемелері мен бақшалары,
- Жеке институттардың бірқатар колледждері мен бөлімдері,
- Аурухана мен емханалар,
- Мәдениет ғимараттары, спорт кешендер мен ойын-сауық орындары

орналасқан.

Экономиканың негізгі салалары: құрылыс, аграрлық өндіріс, сауда қызметі және автокөлік. Өңірдің жергілікті жерінде ірі индустриалды компаниялардан басқа, пәтер салу және сауда жылжымайтын мүлік жоспарлары қарқынды жүргізілуде.[3]

Аграрлық және пәтер

Қарасай облысында қоныстанған жерлер саны – 41, олардың едәуір үлесі урбанизация рәсімін бастан өткеруде. 2000 жылдан бастап өңірдің жергілікті жерінде мыңдаған жаңа ғимараттар, коттедждік орындар, көпқабатты пәтерлі ғимараттар мен коммерция заттары салынды(сурет-2.4).[4]

Аймақ аумағындағы аумақтардың едәуір үлесі:

-Аграрлық бағыттағы аумақтар (әсіресе батыс және түстен кейінгі құрамдас бөліктерде),

-Жеке пәтер салу мақсатында аумақтар,

-Сауда бағытындағы аграрлық аймақтар.

Өңірдің Қаскелең, Әйтей, Ұзынағаш, Шамалған сияқты ірі қоныстанған жерлерінде тұрғын үйге деген қажеттілік жоғары. Әсіресе, қала сыртындағы елді мекендерде (Алматы маңында) құнның өсуі тұрақты түрде байқалады.[13]

2.2. аймақтың жылжымайтын мүлік саудасын қалыптастырудың тән белгілері

Қарасай ауданы-Алматы агломерациясына кіретін аумақ, ол соңғы ондыққа байланысты урбанизация мен құрылыстың белсенді бағыттарын бастан кешуде. Аймақтың географиялық және әлеуметтік-экономикалық жағдайы жылжымайтын мүлік саудасына тән қасиеттерді қалыптастырды. Бұл салада осы сипаттамалық белгілер үнемі талданады.[16]

1. Алматы мегаполисіне ұқсастығы,және қосылуы

Қарасай ауданының басты артықшылығы-Алматы мегаполисіне тікелей қосылу. Алматы қаласына іргелес болғандықтан, аймақтың бірнеше қоныстанған жерлері қала шекараларымен араласып кете жаздады. Осы жағдайға сәйкес:

- Өзара үлкен шығындармен бірге Алматыдағы тұрғын үйге тұрғындар Қарасай өңіріне қоныс аударады;

- Қала сыртындағы ауылдарда және онша үлкен емес қалаларда қажеттілік тез артып, құрылыс қарқындылығы артты;

- Ірі фирмалық құрылыстары Алматы шекарасынан-Қарасай өңіріне қарай жүреді, жаңа пәтерлі күрделі кешендер, коттедждік орындар жасайды.

2. Инфрақұрылымды шоғырландыру және қалыптастыру

Бұрын аграрлық топ болған аймақтың елді мекендері бүгінгі күнге дейін урбанизацияланып, муниципалды түрдегі елді мекендерге айналды. Инфрақұрылым тұжырымдамасы – электр, сантехника, газбен жабдықтау, жол құрылысы-кез-келген жылмен бірге жақсарып келеді.

Мысалы:

- Қаскелең, Әйтей, іргетас, Ұзынағаш, Шамалған-қазіргі уақытта жеке, осылайша биік ғимараттар да қарқынды салынуда;

- Көптеген жаңа аймақтарда "таунхаус",форматындағы құрылыс түрлері басым;

- Алматының көшіп келген тұрғындарының өмір сүру түріне жауап беретін қызмет көрсету саласы (сауда орталықтары, орта оқу орындары, балабақшалар, дәрігерлік орталықтар) қалыптастырылуда.[16]

3.Құнның өсуі және коммерциялық тепе-теңдік

Өткен 5 жылдың арқасында (2019-2024) өңірге сәйкес тұрғын үйдің құны 1,5–2 есеге өсті. Бұл бейімділік тиісті шарттармен анықталады:

-Сұраныстың басым болуы рецепт бойынша қажет;

-Мегаполиске кірумен бірге аймақтардың жетіспеушілігі;
-Пайдаланылған материалдар жүйесінің және экономиканың тоқырауының әсері.

Кейбір өңірлерде тұрғын үйдің құны Алматы көшелерімен бірге айдалды. Сонымен қатар, тұрғын үй саудасында ғимараттар мен жаңа пәтер ансамбльдерін қайта сату (сату) бөлігі арасындағы бәсекелестік байқалады.[17]

4.Сауда жылжымайтын мүлік биржасы

Өткен жылдары Қарасай облысында тек пәтер биржасы ғана емес, сонымен қатар сауда жылжымайтын мүлігі де қалыптасуда:

- Сауда орталықтары, шағын коммерция орталықтары, мейрамханалар, фитнес-залдар салынуда;

- Алматыға кіреберістің бойында логистикалық орталықтар, базалар мен өндірістік негіздер салынуда; - кәсіпкерлердің мақсатымен аймақ логистика көзімен бірге табысты облыс болып саналады.[16]

5.Аграрлық аймақтарға қажеттілік

Қажеттілік аграрлық аймақтар сонымен қатар жылжымайтын мүлік саудасының маңызды құрамдас бөлігі болды. Жеке пәтер салу, аграрлық немесе сауда мақсатындағы аймақтар биржасы өте жігерлі.

Бағалар:

- Алматы маңындағы елді мекендерде (5-15 км) 1 сотық жердің бағасы-1,5-4 млн теңгеге дейін;

- Алыс елді мекендерде - 500-ден 800 мың теңгеге дейін.

Алдау және адвокаттық қиындықтар сонымен қатар аумақтық сауда-саттықта кең таралған және сауданың анықтығына үлкен әсер етеді.

Қарасай облысындағы жылжымайтын мүлік нарығы Алматы мегаполисінің "серіктестік нарығы" ретінде қалыптасуда. Қала маңындағы елді мекендер халыққа оңай қол жетімді кандидатураны бастады, бұл осы аймаққа деген қажеттілікті арттырды. Нәтижесінде аймақ инфрақұрылымдық жобада табысты болды, құрылыс пен инвестициялық тартымдылық артты. Бірақ жылдам сауда-саттықтың артуы реттеуді және жоғары сапалы урбанизацияланған жоспарлауды қажет етеді.[15]

2.3. Соңғы жылдардағы нарықтық өзгерістер мен динамика

Қарасай өңірінің жылжымайтын мүлік биржасы өткен жылдарға байланысты айтарлықтай өзгерістерге және қалыптасу бағытына ұшырады. Бұл өзгерістердің негізгі алғышарттары қаржылық тұрақсыздықпен, экономиканың тоқырау дәрежесінің ұлғаюымен, тұрғын үй құнының ұлғаюымен, сфера жүйесіне айналумен және мегаполиске байланысты болу үшін халықтың жоғары сұранысымен байланысты. Бұл сала соңғы жылдарға байланысты аймақтың жылжымайтын мүлік саудасының негізгі өзгерістері мен кинетикасын талдайды.[15]

1. Сауда-саттықтағы құнның өсуі

Қарасай облысындағы жылжымайтын мүлік сауда-саттығында өткен жылдарға байланысты құны айтарлықтай өсті. 2020 жылдан бастап тұрғын үй саудасындағы құнның өсуі, әсіресе Алматы мегаполисінің шегіне жақын орналасқан елді мекендерде тұрақты болып қала береді. Бұл бағаның өсуі тиісті шарттармен байланысты:

Тұрғын үй құнының граммға өсуі. Алматы. Мегаполистегі тұрғын үй құнының өсуі халықты сырттан көшуге мәжбүр етті, бұл жағдайда Қарасай өңіріне бар.

Прогрессивті сауда қажеттілігі. Қаскелең, базалық, Шамалған және басқа да ірі елді мекендерде тұрғын үйді жалға алу немесе алу қажеттілігі тез өсті.

Төлем қабілеттілігін арттыру. Қарасай облысында салынып жатқан жаңа ғимараттардың құны кейбір жағдайларда Алматының белгілі бір округтік аймақтарына теңестіріледі. Бұл бизнес-жобалардың жаңа құрылымдарының маңызды қасиеті және инфрақұрылымды қалыптастыру туралы айтады.

Пайдаланылған материалдардың қымбаттауы. The құнның өсуі пайдаланылған материалдар мен еңбек ресурстарының қымбаттауына әсер етті.

Мысалы, 2020 жылмен салыстыруға сәйкес, 2024 жылы Қаскелең мен оның округтеріндегі ең жаңа тұрғын үйдің құны 30-40% - ға өсті. Алматыдан 10-15 км тұрғын үйдің құны екі есеге өсті. [15]

2. Сфера құрылысын белсенді қалыптастыру

Қарасай облысында облыс құрылысы белсенді түрде қалыптасуда. Атап айтқанда, мұндай тенденциялар, сондай-ақ жеке пәтер салу және коттеждер салу тез жүзеге асырылуда. Алматы мегаполисінің шегіне жақын өңірлерде құрылыс қарқыны артып, көптеген жаңа пәтер ансамбльдері мен сауда заттары құрылды. Компанияның құрылысы тек Алматының арзан облыстарымен салыстыруға сәйкес ғана емес, сонымен бірге осы аудандағы шығындар мен сұраныстың өсуін ескере отырып, ең жаңа пәтер жоспарларын жасайды.

Қарасай өңірінің Сауда саттық құрылысының негізгі қасиеттері:

Коттеждер мен жеке ғимараттар салу. Тұрғындардың Алматының алыс аймақтарындағы мегаполиске байланысты өмір сүруге деген ұмтылысының нәтижесінде коттедж ғимараттарына деген қажеттілік артып келеді.

Көпқабатты үйлер санын арттыру. Құрылыс фирмалары ең жаңа биік пәтерлі күрделі кешендерді салыстырады, әсіресе Қаскелең және Шамалған елді мекендерінде айтарлықтай.

Ең жаңа инфрақұрылым. Сфера құрылысының қалыптасуы негізінен инфрақұрылымды жаңартуға ықпал етті. Құрылыс аймақтарында ең жаңа жолдар, Осия, сумен жабдықтау, газ және электрмен жабдықтау тұжырымдамалары жетілдірілді. [16]

3. Инвестиция тартымдылығын арттыру

Қарасай облысындағы жылжымайтын мүлік биржасы өткен жылдары инвестициялық тартымдылыққа ие болды. Деректермен бірге барлық дерлік жеке трейдерлер мен компания жүйесі аймаққа айтарлықтай ресурстарды арнайды. Облыстағы жылжымайтын мүлік саудасының тартымдылығы келесі шарттармен сипатталады:

Аймақтың Алматыға ұқсастығы. Алматы мегаполисінен тікелей жақындап келе жатқан аймақ қала тұрғындарының сұранысын өмір сүру мақсатындағы рөл ретінде пайдаланады. Атап айтқанда, табиғатты қорғау жағдайы мен тыныштықты тапқандардың саны көп.

Қатысты төмен құны. Алматыда жылжымайтын мүліктің аса үлкен құнына қарамастан, құны Қарасай облысында оңай қол жетімді болып қала береді. Бұл тұрғын үй сатып алу туралы ойлайтындар үшін жақсы нұсқа.

Құрылыс пен инфрақұрылымның ерекшеліктерін жетілдіру. Саланың қалыптасуына байланысты аймақтың инфрақұрылымы да жақсарады, көптеген пәтерлер мен сауда заттарында айтарлықтай қасиет байқалады. Трейдерлер үшін бұл аймақ оңтайлы аймақ болып табылады. [16]

4. Баға тұрақсыздығы және сауда-саттықтағы өзгерістер

Өткен жылдары Қарасай өңірінің жылжымайтын мүлік саудасында баға тұрақсыздығы бақыланды. Экономиканың тоқырауы және 2022-2023 жылдары пайдаланылған материалдар қызметке құнының өсуі сауда-саттықтың жекелеген секторларында құнның кенеттен өсуіне алып келді. Сонымен қатар, аудандық сауда-саттықтағы трейдерлік іс-қимылдардың азаюы бақыланды, бұл құнның төмендеуіне әсер етті. Дегенмен, 2024 жылдан бастап құрылыс қарқыны мен сауда-саттықтағы сұраныстың артуы құнның жаңа серпінін қалыптастырды.

Қарасай облысындағы жылжымайтын мүлік биржасы өткен жылдарға байланысты айтарлықтай өзгерістерге ұшырады. Құнның ұлғаюы, саланың құрылысын белсенді қалыптастыру, тартымдылықты арттыру және инфрақұрылымды жетілдіру өңірдің жылжымайтын мүлік саудасын тұрақты қалыптастыру мақсатында базаны құрайды. Бірақ сауда-саттықтың өзгеруі және құнның тұрақсыздығы сонымен қатар нақты қауіптерді тудырады. Осыған ұқсас тәсілмен Қарасай өңірінің жылжымайтын мүлік саудасын қалыптастыруды абсолютті ұсыну мақсатында осы шарттарды назарға алу маңызды. [16]

Кесте 2.1 – Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүлік нарығындағы соңғы жылдардағы өзгерістер мен динамика

Жыл	Деректер	Қ (өлшеу: ₸/м²)	Алматы облысы* (шамамен)	Қарасай ауданы (болжам*)
2023	Орташа бағалар 2022–2023 өсімінде	490 000 / 507 000	~520 000 / ~540 000	~470 000 / ~490 000
2024	Жыл соңындағы жаңа деректер	497 / 507 000	~550 000 / ~570 000	~500 000 / ~520 000
2025	Қаңтар бойынша деректер	500 / 527 000	~580 000 / ~600 000	~525 000 / ~545 000

Алматы облысы: Алматы қаласында 582 ₸/м² (2025 қаңтар) тіркелген. Облыс орталықтарымен салыстырғанда орташа шамамен 550–600 мың теңге-мм дейін(кесте 2.1).

Қарасай ауданы: Алматыға жақындығына қарай, баға қалаға қарағанда сәл төмен — 5-10%, сондықтан болжам бойынша 2023–2024 жж. 470–520 мың тг/м² шамасында.

2.1 – кестеге сүйене отырып, өткен жылдарға байланысты Қарасай облысындағы жылжымайтын мүлік саудасының серпіні мен өзгерістерін анық байқауға болады. Бұл дипломдық жұмысқа деректерді енгізу арқылы жылжымайтын мүлік саудасындағы негізгі бағыттарды нақты көрсетуге мүмкіндік береді.

Кестені түсіндіре кетсем:

Тұрғын үйдің құны: кез-келген қалада м2-ге байланысты өзгерістерге ұшыраған шығындар көрсетіледі.. Бұл құнның өзгеруі аудан экономикасымен, пайдаланылған материалдардың құнымен, экономиканың тоқырауымен және сұраныс деңгейімен тікелей байланысты.

Құрылыс қарқыны: құрылыс саласындағы жобаларды өзгерту және жүзеге асыру. Үлгіге сәйкес, 2023 жылы құрылыс саласы белсенді түрде қалыптасты, көптеген жаңа бизнес-жобалар іске қосылды.

Инфрақұрылымдық қалыптастыру: облыстағы инфрақұрылымды өзгерту, жаңа жолдарды, тәрбие және денсаулық сақтау органдарын қалыптастыру. Бұл жағдай сонымен қатар тұрғын үйдің құнына үлкен әсер етеді.

Негізгі базар бағыттары: Негізгі базар бағыттары жылдар. 2022 жылы бағаның өсуі және экономиканың тоқырауының әсері байқалды, ал 2023 жылы Алматыдан көшуге бейімділік артты.

Тұрғын үйге қажеттілік: сауда-саттықтағы тұрғын үйге сұраныс деңгейі. Қажеттілік құн дәрежесіне, құрылыстың көлеміне, инфрақұрылымдық қалыптасуына және қаржылық тұрақтылығына байланысты. [16]

2.4. Құн дәрежесіне әсер ететін негізгі шарттар

Қарасай облысында жылжымайтын мүлікке құнның дамуына көптеген жағдайлар үлкен әсер етеді. Инфрақұрылымды қалыптастыру, Алматы мегаполисіне ұқсастық, пайдаланылған материалдардың құны, қаржылық тұрақсыздық, сұраныс пен нұсқаманың сәйкестігі, аграрлық аймақтардағы құн және ұлттық стратегия – осы шарттардың барлығы жылжымайтын мүлік нарығындағы құн динамикасына әсер етеді.

1. Инфрақұрылымды қалыптастыру

Қарасай өңірінің жылжымайтын мүлік биржасына үлкен әсер ететін негізгі шарттардың бірі инфрақұрылымды қалыптастыру болып саналады. Жаңа жолдарды, коммуникациялық торларды (ылғал, электр энергиясы, көгілдір отын), орта оқу орындары мен сәбилер бақшаларын, трейдерлік орталықтар мен өңірдің жергілікті жеріндегі бал органдарын салу тұрғын үй құнына тікелей үлкен әсер етеді. Инфрақұрылымды жетілдіру;

-Жаңа пәтер жылжымайтын мүліктің құнын арттырады;

-Халықтың осы ауданда көп шоғырлануы.

Қаскелең, Шамалған және базалық сияқты Қарасай өңірінің осындай қоныстанған жерлерінде инфрақұрылымның жаңаруы мен кеңеюі нәтижесінде тұрғын үй құнының өсуі байқалды. Алматының мегаполисіне жақын ареалдарда жаңа жолдар салу және инфрақұрылымдық қызметтердің ерекшеліктерін жетілдіру-жылжымайтын мүлікке құнның күшті өсуіне ықпал ететін болады. [15]

2. Алматы мегаполисімен бірге қашықтық

Қарасай өңірінің жылжымайтын мүлік биржасына үлкен әсер ететін тағы бір шарт-оның Алматы мегаполисіне ұқсастығы. Алматы мегаполисі Қазақстанның ең ірі қаласы болып саналады және оның қаржылық және қоғамдық қалыптасуы әсер етеді биржа Қарасай өңірінің тұрғын үйлері. Алматыға жақын аймаққа деген қажеттілік артып келеді:

-Халық Қарасай облысында ғимараттар сатып алуды, Алматы мегаполисінде тұру қабілетінің жетіспеушілігін таңдайды;

-Мегаполиске еңбекке жету мүмкіндігі, бірақ құнның жалпыға қол жетімділігі тұрғын үй саудасының құнына үлкен әсер етеді.

Бұл жағдай қала маңындағы ғимараттар мен Аграрлық аймақтардың құнын арттыруға итермелейді. [15]

3. Пайдаланылған материалдардың құны

Пайдаланылған материалдардың құны айтарлықтай әсер етеді жылжымайтын мүлік биржасы. Өткен жылдары пайдаланылған материалдар құрылысы бағасының өсуі тұрғын үй құнының өсуіне алып келді. Атап айтқанда:

-Белит, құм, керамит және металл конструкциялары сияқты пайдаланылған материалдар құрылысқа құнның өсу шегіне сәйкес, құрылыс бағасы да өседі, бұл өз кезегінде жылжымайтын мүлікке құнын арттырады;

-Электр жылыту, электр энергиясы және басқа да тұжырымдамалар сияқты техникалық жарақтандыру бағасының өсуі бизнес-жобалар құрылысының бірыңғай бағасына әсер етеді.

Пайдаланылған материалдардың құны базарлық өзгерістерге, дүниежүзілік қаржылық жағдайға және логистикалық қиындықтарға байланысты бұзылады. . [15]

4. Қаржылық тұрақсыздық және экономиканың тоқырауы

Қаржылық тұрақсыздық және Қазақстандағы экономиканың тоқырау дәрежесінің артуы айтарлықтай әсер етеді жылжымайтын мүлік биржасы. Атап айтқанда экономиканың айтарлықтай тоқырауының болуы:

-Пайдаланылған материалдардың құны артады;

-Тұрғын үйдің бірыңғай бағасы өсе бастайды, өйткені компанияның құрылысы шығындарды өтеу үшін құнын арттыра бастайды.

2021-2023 жылдардағы экономиканың тоқырау дәрежесінің артуы құнның әсерін көрсетті жылжымайтын мүлік, құн дәрежесінің өзгергіштігін арттыру. Бұл шарттар көбінесе өтпелі өсуге және сауда-саттық құнының қайталама төмендеуіне әкеледі. [15]

5. Тұрғын үйге қажеттілік және ұсыныс

Қарасай өңірінің жылжымайтын мүлік саудасындағы құн деңгейі сұраныс пен нұсқаманың сәйкестігіне байланысты өзгеріп отырады. Егер қажеттілік ұсыныстан асып кетсе:

-Тұрғын үйдегі шығындар өседі, осылайша тұтынушылар арасындағы бәсекелестік артады;

-Құрылыс фирмалар жаңа жоспарларды іске асыруға және тұрғын үй биржасын ұлғайтуға тырысады.

Қарасай облысында Алматыға тікелей жақындаған тұрғын үйге сұраныстың артуы құнның өсу факторы болып саналады. Сонымен қатар, көптеген жаңа пәтер ансамбльдері мен коттедж орындарын салу саудасаттықтағы ұсынысты арттырады және белгілі бір деңгейде құн дәрежесін тұрақтандыруға ықпал етеді. [14]

6. Аграрлық аймақтарға құны

Сонымен қатар, аумаққа шығындар айтарлықтай әсер етеді жылжымайтын мүлік биржасы. Ең жоғары сұранысты Қарасай өңірінің аграрлық аймақтары, әсіресе Алматы мегаполисіне жақын аймақтарда пайдаланады. Бұл оқиға:

-Аумаққа құнның өсуіне әкеледі, сонымен қатар компанияның құрылысы мен жеке тұлғалар құрылысты аумақты сатып алу сызығымен есептейді;

-Ауыл шаруашылығы аймақтарының қымбаттауы тұрғын үйдің құнына тікелей әсер етеді, осылайша аграрлық орынның бағасы құрылыс шығындарына қосылады. [14]

7. Ұлттық стратегия және құрылыс жоспарлары

Ұлттық стратегия сонымен қатар үлкен әсер етеді жылжымайтын мүлік биржасы(кесте 2.2). Мысалы:

-Құрылыс жоспарларына және қоғамдық инфрақұрылымды қалыптастыруға сәйкес аудандық билік тарапынан сызылған жобалар үлкен әсер етеді биржа;

-Муниципалды субсидиялар мен несиелеу жобалары сонымен қатар тұрғын үйдің қол жетімділігін арттырады және құн дәрежесіне әсер етеді.

Кесте 2.2 – Баға деңгейіне әсер етуші факторлар

№	Фактор	Түсініктеме
1	Инфрақұрылымның дамуы	Жолдар, су, электр, газ сияқты коммуникациялардың дамуы, сауда орталықтары, мектептер мен ауруханалардың салынуы.
2	Алматы қаласымен арақашықтық	Қарасай ауданының Алматыға жақындығы.
3	Құрылыс материалдарының бағасы	Құрылыс материалдары (цемент, металл, кірпіш, құрылыс техникасы) бағасының өсуі.

Қарасай облысында муниципалды жобалармен келісе отырып, инфрақұрылымды салу мен қалыптастырудың бизнес-жобаларын жүзеге асыру құн динамикасына оң әсерін тигізеді.

3. ҚАРАСАЙ АУДАНЫНДАҒЫ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІҢ НАРЫҚТЫҚ ҚҰНЫН БАҒАЛАУ (ТӘЖІРИБЕЛІК БӨЛІМ)

3.1. Зерттеу нысанын таңдау және сипаттамасы

Толық зерттеу үшін Қарасай ауданындағы ең үлкен елді-мекен ретінде Қаскелең қаласы алынды. Оның орналасқан жері, инфрақұрылымы және сауда-саттықтағы жағдайы егжей-тегжейлі көрінеді. Зерттеу аймағы ретінде Қарасай өңірінің Қаскелең қаласындағы биік пәтерлі тұрғын үй алаңдары таңдалды.

1. Қаскелең қаласы

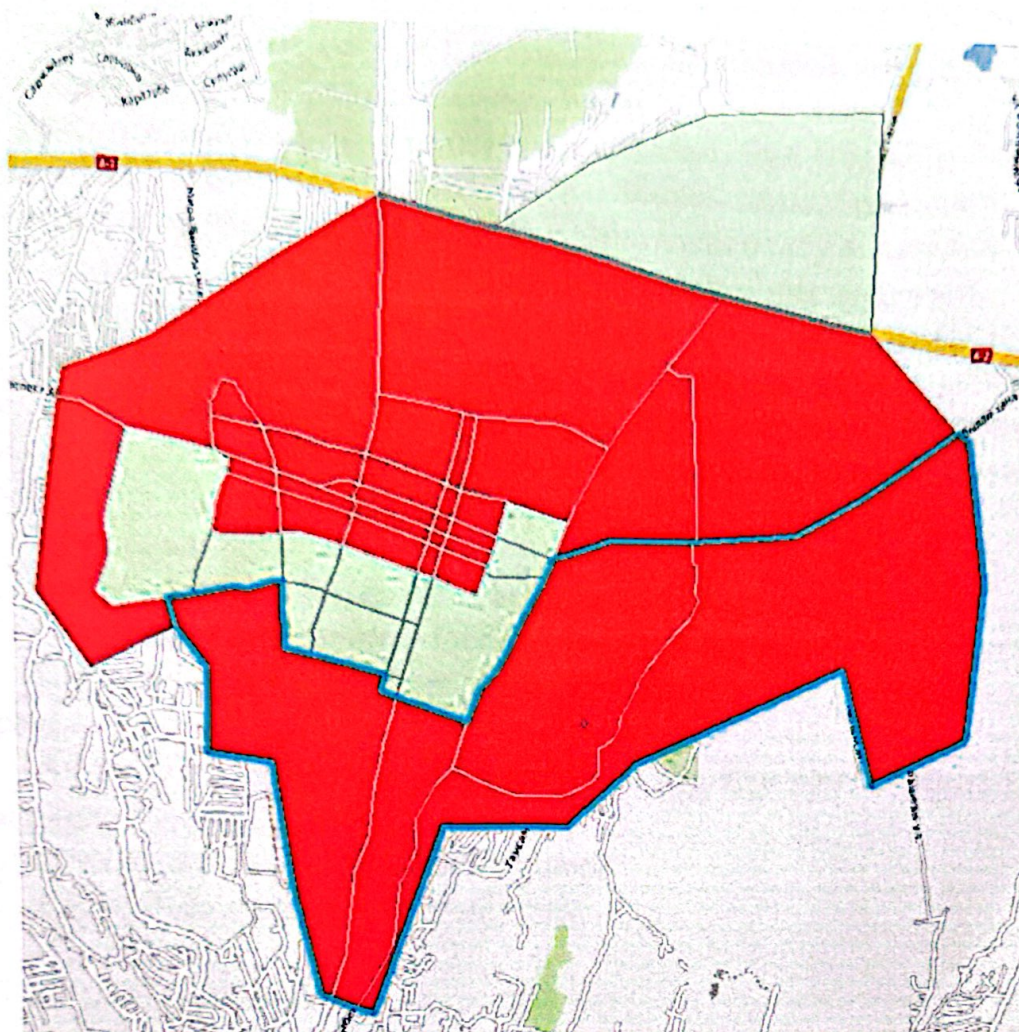
Зерттеу аймағы бойынша Қарасай ауданының басқарушы негізі-Қаскелең қаласы таңдалды. Бұл мегаполис Алматы агломерациясы маңындағы негізгі урбанизацияланған ареалдардың бірі болып саналады. Мегаполистің негізгі құрылымы, көшелерді орналастыру және автокөлік инфрақұрылымы келесі картада көрсетілген. Бұл картографиялық Ақпарат зерттеу пәнінің жалпы географиялық спектрін нақты анықтауға мүмкіндік береді.

Кесте 3.1 – Зерттелген объектінің сипаттамасы

Салыстыру сипаттамалары	1-ші үй	2-ші үй	3-ші үй
Тағайындалған объект	Жер телімі	Жер телімі	Жер телімі
Мекен-жайы	Сәукеле 88	Абылай хан 198	Жазира 5/16
Сату бағасы	33 000 000	27 000 000	13 000 000
Жалпы аумағы, соттық	5	4,5	6
1 соттық бағасы	6 600 000	6 000 000	2 166 667
сату/ұсыну шарты	сату	сату	сату
мекен -жай тартымдылығы	орташа	орташа	орташа

2. Зерттеу объектісінің сипаттамасы

Қаскелең мегаполисінің бұл жеріне Инфрақұрылым, ыңғайлы автокөлік ақпараты жақсы кепілдік берілген. Өңір Алматы мегаполисіне жақын болғандықтан, мұнда тұрғын үйге деген қажеттілік жоғары. Осы аудандағы тұрғын үйдің құны кез-келген жылмен бірге артып келеді (кесте 3.1).



Сурет-3.1 – Бағалау аймақтарының визуализациясы

Қызыл аймақтар-бұл әдеттегі және төмен немесе орташа бағадағы заттар шоғырланған жерлер. Бұл үлестер көбінесе дамымаған инфрақұрылыммен немесе тар автокөлік хабарламасымен бірге мегаполистің шетіндегі аймақтарды қамтиды(сурет-3.1).

Ақшыл аймақтар-бұл жоғары бағаланатын, ортасынан бастап жақын орналасқан және жақсы қалыптасқан техникалық және коммуникациялық тұжырымдамаларға ие аймақтар.

Көрнекі зерттеу базар бағасының заттың ішкі ерекшеліктерімен ғана емес, сонымен бірге оның орналасуымен де тікелей байланысты екенін көрсетеді. Мысалы, балл нысанасы орналасқан типтік облыста 1 м2 бағаны шамамен 224 273 теңге, заттың бірыңғай базарлық бағасын 21 305 935 теңге жинады.

Бұл мәліметтер нақты базарлық жағдайды нақты көрсете алады және тұтынушының мақсатымен де, саудагердің мақсатымен де сенімді құнды дамыту үшін негіз бола алады. Сонымен қатар, карта ойыны қолдауымен бағалау жолақтарының нақты Елесі аудан әкімдіктеріне, құрылыс фирмалары мен трейдерлерге қала аумағында қалыптасу құндылықтарын орнатуға мүмкіндік береді.

(Базар бағасына сәйкес Қаскелең мегаполисінің пластикалық бөлінуі: ақ-жоғары баға, Қызыл-Орташа / Төмен баға)

Баллдың нәтижелері бұл туралы айтады, бұл мүліктің бағасы тек заттың ерекшелігіне ғана емес, сонымен бірге оны орналастыру аймағына, муниципалды құрылымдағы аймаққа және қалыптасу мүмкіндігіне байланысты. Салыстырмалы аспект Қаскелең мегаполисінің тұрғын үйін саудалау мақсатында неғұрлым нәтижелі және оңай қол жетімді деп танылды.

Жүргізілген қарау мен балдың қорытындылары жылжымайтын мүлік сауда-саттығының динамикасын ұсыну, салым қорытындыларын қабылдау және өңірлік тұрғындар мақсатында сенімді базарлық құнды дамыту мақсатында іргетас болуға барлық мүмкіндіктерге ие.[17]

3. Бағаның міндеті

Зерттеу аймағы базарлық бағасын белгілеу:

-Сауда-саттықта көрсетілген тұрғын үйдің типтік бағасын белгілеу;

-Салыстырмалы және пайдалы келісімді қолдай отырып, шынайы бағаны есептеу;

-Алдағы инвестициялау не сату / сатып алу жағдайында қаулы қабылдау мақсатында базаны ұсыну.

Бағалау әдістерінің негізгі түрлері:

-Салыстырмалы (нарықтық) әдіс

-Кірістік әдіс

-Шығындық әдіс

Әр әдістің өзіндік ерекшеліктері мен қолдану аясы бар. Төменде олардың салыстырмалы талдауы ұсынылған:

Кесте 3.2 – Әдіс түрлері

Әдіс атауы	Қолдану аясы	Артықшылықтары	Кемшіліктері
Салыстырмалы әдіс	Ұқсас объектілермен салыстыру арқылы баға анықтау	Нарықтық нақты деректерге сүйенеді	Толық ұқсас объект табу қиын болуы мүмкін
Кірістік әдіс	Мүлік тұрақты табыс әкелетін жағдайда	Инвестициялық құндылықты көрсетеді	Кірістерді дәл болжау қиын
Шығындық әдіс	Жаңа немесе ерекше объектілерге қолданылады	Қайта салу құнын негізге алады	Нарықтық жағдайды әрқашан ескере бермейді

Таңдалған әдіс-салыстырмалы (коммерциялық) аспект(кесте 3.2)

Бұл зерттеуде салыстырмалы (коммерциялық) әдіс таңдалады, себебі:

-Зерттеу пәні-пәтердегі типтік тұрғын үй;

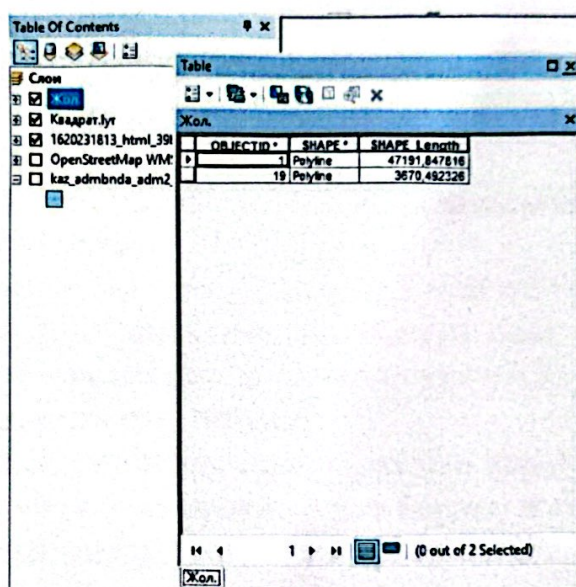
-Сауда-саттықта осындай пәтерлерге ұқсас заттар туралы мәліметтер жеткілікті;

-Бұл әдіс осы базар жағдайына ұқсас қорытындыларды ұсынады;

-Сауда-саттықтағы сұраныс пен ұйғарымға байланысты құн динамикасын ескеруге қабілетті. [13]

Салыстырмалы түрде 3-5 ұқсас пәтерлерді сату құны теңестіріледі және олардың орналасуы, ауданы, жағдайы сияқты осындай жағдайларға түзетулер жазылады. Содан кейін орташа алынған мағыналардың негізінде зерттеу пәнінің базарлық бағасы анықталады.

Таңдау әдістерінің болуы пәннің орналасу аймағы, инфрақұрылымның өмір сүру деңгейі және ауылшаруашылық аймақтарының кадастрлық қасиеттері ескерілді. Жол сызығы (сурет.3.2) және көпбұрышты құрылымдар (сурет. 2.6), ArcGIS қолдауымен сатып алынған жобалар Қаскелең мегаполисінің пластикалық құрылымын зерттеуге мүмкіндік берді. Бұл ақпарат салыстырмалы түрде орналасуды да, осылайша Шығыс орналасуын да пайдалану үшін іргетас болуға барлық мүмкіндіктерге ие.



OBJECTID	SHAPE	SHAPE_Length
1	Polyline	47191.847818
19	Polyline	3670.492328

Сурет - 3.2 – ArcGIS бағдарламасындағы жол желісі деректер кестесі

Бұл суретте ArcGIS тұжырымдамасындағы кесте нұсқасында Қаскелең мегаполисінің (polyline түрі) негізгі автокөлік инфрақұрылымының жол торларының ұзындығы көрсетілген.

Ең ұзын автожол нысаны-47 191,85 метр,

Қысқа нысан-3 670,49 метр.

Бұл мәліметтер мегаполистің жол инфрақұрылымының кеңдігін, оның ішінде негізгі және қосалқы автомобиль жолдарының сәйкестігін білдіреді.

Салыстырмалы әдістің маңы: Бағаланаатын мүлік пен оған ұқсас сатылған мүліктер арасындағы айырмашылықтарды (орналауы, ауданы, жағдайы, инфрақұрылымы, т.б.)

Салыстырмалы (нарықтық) әдіс — бұл жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау кезінде ұқсас объектілердің сату бағаларына сүйеніп отырып, бағаланаатын объектінің шамалас құнын анықтауға арналған әдіс.

3.2. Нарықтық құнды есептеу (салыстырмалы, кірістік немесе шығындық тәсілдер арқылы)

Қаскелең метанополісіндегі стандартты пәтерлік тұрғын үйдің базарлық бағасын нақты және сенімді белгілеу мақсатында салыстырмалы аспект анықталым қолайлы. Бұл әдіс базарлық ақпаратқа негізделгендіктен, біреу нақты және бейтарап бағалауға мүмкіндік береді. [17]

Қаскелең метанополісіндегі стандартты пәтерлік тұрғын үйдің базарлық бағасын нақты және сенімді белгілеу мақсатында салыстырмалы аспект анықталым қолайлы. Бұл әдіс базарлық ақпаратқа негізделгендіктен, біреу нақты және бейтарап бағалауға мүмкіндік береді. [17]

Қаскелең метанополісіндегі стандартты пәтерлік тұрғын үйдің базарлық бағасын нақты және сенімді белгілеу мақсатында салыстырмалы аспект анықталым қолайлы. Бұл әдіс базарлық ақпаратқа негізделгендіктен, біреу нақты және бейтарап бағалауға мүмкіндік береді. [17]

Қаскелең метанополісіндегі стандартты пәтерлік тұрғын үйдің базарлық бағасын нақты және сенімді белгілеу мақсатында салыстырмалы аспект анықталым қолайлы. Бұл әдіс базарлық ақпаратқа негізделгендіктен, біреу нақты және бейтарап бағалауға мүмкіндік береді. [17]

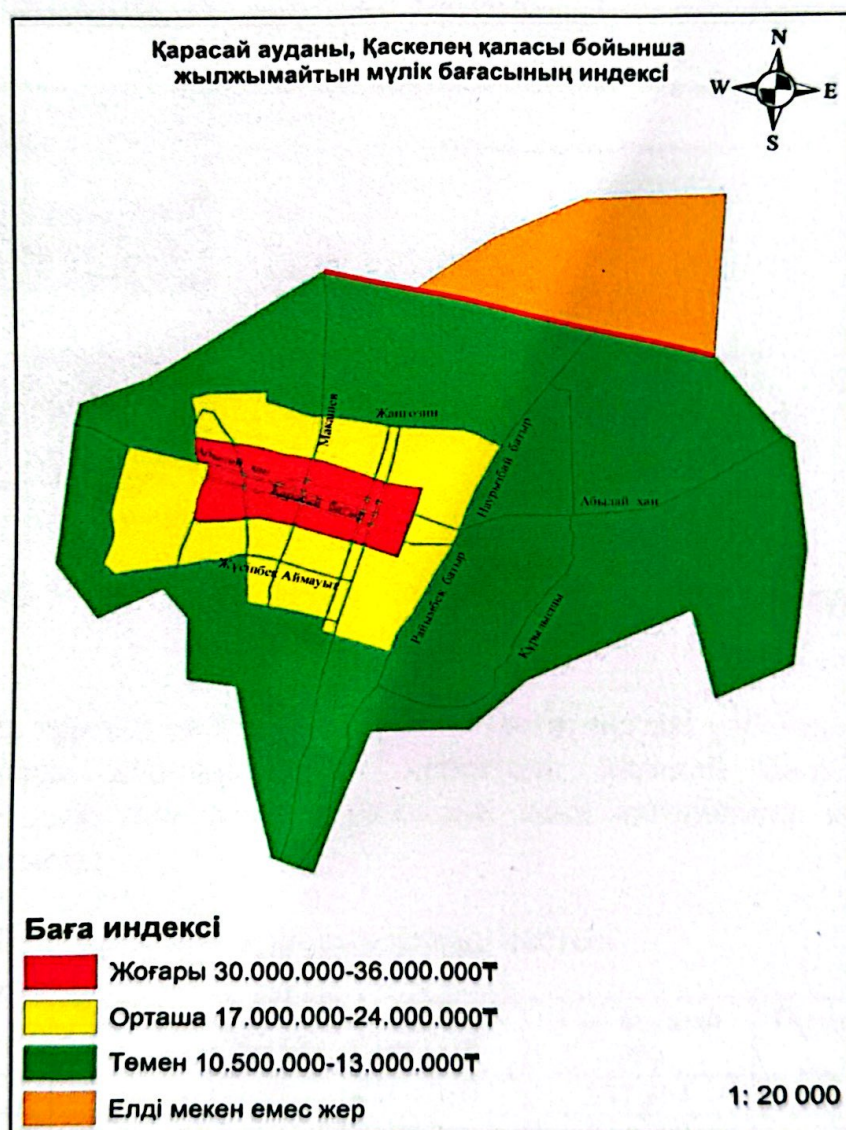
Сурет - 3.3 – ArcGIS жүйесіндегі кадастрлық аумақтарға катысты полигон сипаттамалары

OBJECT ID	SHAPE	SHAPE Length	SHAPE Area
1	Polygon	5707.755749	1402245.747224
2	Polygon	33574.110228	17786069.939595
6	Polygon	16359.907019	4125690.464036
8	Polygon	7521.645876	2052997.700343

ескеріп, түзетулер енгізу арқылы оның нақты нарықтық құнын анықтау (кесте 3.3).

Кесте 3.3 – Бағалау объектілерін есептеу қадамдары

Қадам	Сипаттамасы
1	Бағаланатын мүлікке ұқсас объектілер таңдалады.
2	Ұқсас объектілердің нақты сату бағалары жиналады.
3	Әр объект бойынша түзетулер енгізіледі (мысалы, ауданы үлкен, орналасуы жақсы болса, $\pm\%$ өзгеріс енгізіледі).
4	Түзетілген бағалардан орташа мән есептеледі.
5	Осы орташа мән — бағаланатын мүліктің нарықтық құны болып саналады.



Сурет - 3.4 – Қаскелең қаласы бойынша жылжымайтын мүлік бағасының индексі картасы (Ескерту: ArcGis бағдарламасымен автормен жасалынған)

Бұл картада Қарасай өңірінің басқару ортасы — Қаскелең мегаполисінің жерінде жылжымайтын мүлікке әдеттегі базарлық құндылықтар таныстырылды(сурет-3.4).

Қызыл түспен-жоғары құн спектрі (30-36 миллион теңге),

Сарғыш түспен-орташа құны (17-24 миллион теңге),

Жасыл түсі-төмен құны (10,5-13 миллион теңге),

Қоңыр түспен-қоныстанған нүктелермен қамтылмаған аумақтар бейнеленген.

krisha.kz/kz/prodazha/doma-dachi/kaskelen/?das[house.type_object]=1&das[price][from]=10500000&das[price][to]=36000000&page=3



Жеке үй · 4 бөлме · 100 м² · 6 сот.
13 000 000 ₸
Нету нету — По трассе ташкенски
1 қабат, 2018 ж.с., суаруға арналған су: жоқ, электр: бар, газ: магистральды, төбесі 2.8м., жиназсыз, -Трассаның бойында ташкенски, құмаралға жетпей -магазин ба...
Мүлік несі
Каскелен 13 мау 603
Тандаулыға қосу Жазба қалдыру



Жеке үй · 4 бөлме · 120 м² · 4.5 сот.
27 000 000 ₸
Абылайхана 198
1 қабат, 2025 ж.с., электр: бар, газ: магистральды, жиназсыз, Мокно в ипотеку
Маман
Каскелен 13 мау 1
Тандаулыға қосу Жазба қалдыру



Жеке үй · 4 бөлме · 135 м² · 5 сот.
30 000 000 ₸
Саукеле 88 — Саукеле
Кепілде, 1 қабат, 2025 ж.с., электр: бар, төбесі 3м., жиназсыз, Дом с ремонтом, под ключ, отличное расположение
Маман

Дереккөз: www.krisha.kz сайты

Сурет - 3.5 – Қаскелең қаласы бойынша жылжымайтын мүлік бағасының сайттағы бағасы

Бұл схема тұрғын үйдің құны мегаполистің негізгі үлесінде және одан әрі алыс аймақтарда көбірек екенін көрсетеді. Мұндай бөлу мегаполистің инфрақұрылымдық қалыптасу дәрежесіне және автокөлікке қолжетімділікке тікелей байланысты.

Кесте 3.4 – Бағалау объектілерін салыстыру кестесі

Аймақтық деңгей	Үй ауданы (м²)	Сату бағасы (₸)	1 м² бағасы (₸)	Орташа 1 м² бағасы (₸)
Жоғары	95	34 000 000	357 894	359 298
	90	32 400 000	360 000	
Орташа	85	18 000 000	211 765	224 273
	95	21 000 000	221 053	
	100	24 000 000	240 000	
Төмен	90	11 700 000	130 000	
	80	10 500 000	131 250	

	100	13 000 000	130 000	130 417
--	-----	------------	---------	---------

Зерттеу барысында (кесте 3.4).жылжымайтын мүлікке құн индексінің схемасы негізге байланысты алынды. Бұл схема мегаполистегі тұрғын үй құнын 3 негізгі облысқа бөлуді ескереді:

- Жоғары аймақ (қызыл түс)– 30 000 000 – 36 000 000 теңге.
- Әдеттегі баға аймағы (сарғыш түс)– 17 000 000 – 24 000 000 теңге.
- Төмен баға аймағы (жасыл түс)– 10 500 000 – 13 000 000 теңге.

Балл үшін сатып алынған кез-келген ауданнан түпнұсқа базарлық мәліметтер негізінде 3 тұрғын үй таңдалды, сонымен қатар олардың саласы мен сату құны салыстырылды. Осы мәліметтерді қолдай отырып, 1 м² талдау есептелді және балл тақырыбына жақын маңыздылық таңдалды.

Аймақтық деңгей бойынша есептеу салыстырмалы аспект қолданылды. Осы Келісіммен келісе отырып, сауда-саттықта осындай заттарды сату құны теңестіріледі және зерттеу пәнінің шынайы базарлық құны анықталады. Құн индексіне сәйкес салынған картада (сурет.3.6), мегаполистің жер бедері 3 негізгі бағалау облыстарына бөлінген: аймақтар айтарлықтай, типтік және төмен бағамен бірге малыстырылып диаграмма құрылды. Бұл жүйелеу тұрғын үй құнына үлкен әсер ететін жағдайларды – инфрақұрылымды, ортасына ұқсастықты, автокөлікке қол жетімділікті ескеруге мүмкіндік берді.



Сурет - 3.6 – Қаскелең қаласы бойынша жылжымайтын мүлік бағасының орта есеппен есептелінген диаграммасы

ҚОРЫТЫНДЫ

Дипломдық қызмет барысында Алматы облысының Қарасай облысындағы жылжымайтын мүлік сауда-саттығының жағдайы көпжақты зерттелді, белгілі бір тұрғын үй алаңы жағдайында оның базарлық бағасына талдау жасалды. Зерттеу 3 негізгі тенденцияға сәйкес құрылды: дерексіз негізгі принциптер, облыстық сауданы зерттеу және нақты талдау.

Бірінші бөлімде:

Жылжымайтын мүліктің қаржылық мәні, оның түрлері мен жүйеленуі тексеріліп, баллдың негізгі комбинациясы мен әдістері талданады. Анықталғандай, баллдың неғұрлым танымал тәсілдері салыстырмалы, пайдалы және шығыс комбинациясы болып саналады. Сонымен қатар, халықаралық эталондар мен Қазақстанда базарлық бағаны белгілеудің бар-жоғын тәжірибелік бағалаудың арасында ұқсастықтар мен айырмашылықтар талданды.

Екінші бөлімде:

Қарасай өңірінің демографиялық, әлеуметтік-экономикалық жағдайы және жылжымайтын мүлік саудасын қалыптастырудың тән белгілері зерттелді. Мегаполиске ұқсастық, инфрақұрылымның қалыптасуы, тұрғындардың көбеюі-мұның бәрі аудандағы тұрғын үй нарығына оң әсерін тигізеді. Өткен 3-5 жылға байланысты жылжымайтын мүлікке сұраныстың артуы, құнның кезең-кезеңімен өсуі байқалады. Бұл ауданның инвестициялық тартымдылығын арттыратын жалғыз жағдай.

Зерттеудің нақты үлесінде Қарасай өңірінің, тікелей Қаскелең мегаполисінің жылжымайтын мүлік саудасына зерттеу жүргізілді, базар бағасының негізгі шектері мен балл әдістері қайта қаралды. Зерттеу пәнінің қасиетінде пәтер пәндері таңдалды, олардың пластикалық орналасуы, инфрақұрылыммен қамту дәрежесі және кадастрлық қасиеттері жан-жақты талданды.

Балл әдісінің қасиетінде салыстырмалы әдіс таңдалды, ол шынайы базарлық мәліметтер мен жылжымайтын мүлікке құн индексі негізінде орындалды. Мегаполистің рельефі облыста айтарлықтай, типтік және төмен бағамен бөлінді және заттың кез-келген ауданында және учаскесінде шынайы сатып алу құнын ескере отырып, 1 м² құны есептелді. Бұл аспект балл нысанасының дұрыс базарлық бағасын - 21 305 935 теңгені белгілеуді ұсынды.

Баллдың қорытындылары пластикалық картада бейнеленген, тұрғын үй бағасына әсер ететін негізгі шарттар орналасқан жері, автокөлік инфрақұрылымы, техникалық торларға рұқсат, қоғамдық заттарға ұқсастығы болып саналады. Осы негізде мегаполис аймағында жылжымайтын мүлікке құн бөлу құрылатыны расталды.

Тұтастай алғанда, Қаскелең мегаполисінің жылжымайтын мүлік сауда-саттығында салыстырмалы келісімді пайдалану бағалау жұмыстарының сенімділігі мен қауіпсіздігіне кепілдік беретін тиімді әдіс болып табылады. Мұндай аспект перспективада:

- өңірлік өзін-өзі басқару ұйымдары мақсатында облыстық қалыптастыру стратегиясының жоспарын жасау,
- трейдерлер мақсатында базар жағдайын талдау,
- тұрғындардың даму мақсаттарында сенімді құндылық ұғымын қолдануға қабілетті.

Бірыңғай қорытынды:

- Жылжымайтын мүлік нарығы-экономиканың маңызды бөлімі. Оның тұрақты қалыптасуы тұрғындардың өмір сүру ерекшеліктерін жақсартуға және атмосфералық климатты жақсартуға үлкен әсер етеді.

- Бағалау-бұл жоғары деңгейлі, бірыңғай қарауды тудыратын процесс, оның нәтижелері базарлық қатынастардағы операцияларды объективті жүзеге асыруға мүмкіндік береді.

- Қарасай өңірінің тұрғын үй нарығы үлкен әлеуеті бар, инфрақұрылымы қалыптасқан, сұранысы артып келе жатқан аудан болып саналады.

Зерттеу нәтижелері нақты мәні бар белгілі бір заттардың базарлық бағасын әділ бағалауға мүмкіндік береді. Сонымен қатар, бұл қызмет бағалаушылар, жылжымайтын мүлікке сәйкес барлаушылар, трейдерлер және жеке тұлғалар үшін қажетті деректерді қамтамасыз ете алады. Академиялық зерттеулердің перспективалы бағыты осындай зерттеулерді ұлғайту және басқа диапозондармен бірге салыстырмалы қарауды жүзеге асыру болады.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. Бровко И.Д. «Оценка недвижимости». – Алматы: Экономика, 2018.
2. Исламов Д.М., Әубәкіров Я.Ә. «Экономикалық теория негіздері». – Алматы: Санат, 2019.
3. Молдабеков Ж. «Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығы: даму тенденциялары». – Алматы: Білім, 2020.
4. Брушлинский Н. «Рынок недвижимости». – М.: Юрайт, 2021.
5. ҚР Азаматтық кодексі (Жалпы және Ерекше бөлімдері). – Астана, 2023.
6. ҚР «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңы. – Астана, 2022.
7. Нұрғалиев Қ.Р. «Қазақстан экономикасы». – Алматы: Экономика, 2021.
8. Киселёв С.А. «Оценка стоимости недвижимости». – М.: Инфра-М, 2020.
9. Гранов А.И. «Методология оценки недвижимости». – М.: Финансы и статистика, 2019.
10. ҚР Статистика комитеті. «Алматы облысы бойынша тұрғын үй нарығы статистикасы» – www.stat.gov.kz, 2023.
11. Рахметов Қ.Ж. «Экономикалық бағалау негіздері». – Алматы: Қазақ университеті, 2020.
12. Appraisal Institute. «The Appraisal of Real Estate». – 15th ed., Chicago, 2020.
13. Дүйсенов М. «Жылжымайтын мүлік нарығы және бағалау әдістері». – Астана: Тұран, 2019.
14. ГОСТ Р 8.579–2001. «Оценка недвижимости. Общие положения». – М., 2022.
15. Алматы облысы әкімдігінің ресми сайты – www.almaty-region.gov.kz
16. www.krisha.kz – Қазақстандағы жылжымайтын мүлік порталынан алынған ұсыныстар.
17. Жумабекова А. «Бағалау қызметінің теориясы мен практикасы». – Алматы: Экономика, 2022.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
Қ.И. СӘТБАЕВ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ
УНИВЕРСИТЕТІ
СЫН - ПІКІР

Дипломдық жұмысқа

Серік Аяулым Қанатқызы

6B07304 - Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Тақырыбы: Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау

Орындалды:

А)Түсініктемебеттен 39 тұрады

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Бұл дипломдық жұмыста қазіргі таңда өзекті болып отырған жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау мәселесі қарастырылған. Автор жұмыстың бағытын Қарасай ауданы мысалында алып, нақты зерттеу жүргізген. Тақырыптың мәні жоғары, себебі жылжымайтын мүлік нарығы еліміздегі экономиканың маңызды бір бөлігі болып табылады.

Жұмыста бағалау әдістерінің ішінен нарықтық және шығындық тәсілдерге терең тоқталып, оларды нақты нысандарға қолдану арқылы қорытындылар жасалған. Ғылыми-тәжірибелік негізі бар, құрылымы жүйелі, қойылған мақсат пен міндеттерге сәйкес орындалған.

Диплом жұмысы барлық талаптарға жауап береді. Автор өз бетінше ақпарат жинап, оны талдап, нақты нәтижелерге қол жеткізген. Жұмыстың мазмұны толық әрі сауатты жазылған.

Осыған байланысты жұмысты қорғауға жіберуге және 95% – “өте жақсы” деген бағамен бағалауға ұсынамын.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Студенттің орындаған жұмысы жоғары деңгейде орындалды. Мен Серік Аяулымның дипломдық жұмысы 98% - “өте жақсы” деп бағалауды ұсынамын.

Рецензент

Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті

«Жер ресурстары және кадастр»

кафедрасының аға оқытушысы,

PhD «Доктор»

Серикбаева Г.К.

«13» сәуір 2025ж
«СУ ЖЕР ЖӘНЕ ОРМАН
РЕСУРСАТАРЫ» ФАКУЛЬТЕТІ

Ғылыми жетекшінің пікірі

Дипломдық жұмыс
(жұмыс түрлерінің атауы)

Серік Аяулым
(студенттің аты – жөні)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»
(БББ атауы мен шифры)

Тақырыбы: Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау.

Студенттің дипломдық жұмысы Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау мәселесіне арналған. Тақырыптың өзектілігі — жылжымайтын мүлік нарығының қарқынды дамуына байланысты нақты бағалауға деген сұраныстың артуымен байланысты.

Жұмыста бағалау теориясының негізгі ұғымдары мен әдістері жан-жақты қарастырылған. Зерттеудің аналитикалық бөлігінде Қарасай ауданының жылжымайтын мүлік нарығына толық талдау жүргізіліп, нарықтық құнға әсер ететін негізгі факторлар анықталған.

Практикалық бөлімде нақты жылжымайтын мүлік объектісі бағаланып, салыстырмалы, кірістік және шығындық әдістер қолданылған. Есептеулер нақты, дәлелді, қорытындылар диплом жұмысының мақсаттары мен міндеттеріне толық сәйкес келеді.

Жұмыс құрылымы талаптарға сай, материал мазмұнды. Жұмысты 98% деңгейінде «өте жақсы» деп бағалаймын. Орындаған Серік Аяулымды «6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша техника және технология бакалавры академиялық дәрежесіне лайықты деп санаймын және қорғауға ұсынамын.

Ғылыми жетекші
ҚазҰТЗУ, МІЖГ кафедрасының
қауым. профессоры, PhD докторы
«26» 05 2025 ж.

ҚазҰТЗУ 706-16 Ұ. Пікір



Н.Б. Усипбаев

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Серік Аяулым

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау - 2 МҮМКІНДІК

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 1.4

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

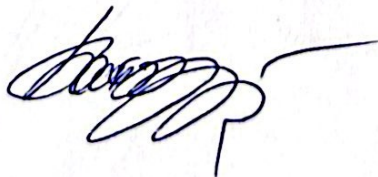
☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

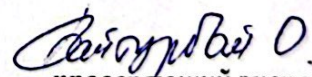
☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ 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 03.06.2022




проверяющий эксперт

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Серік Аяулым

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы облысы Қарасай ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау - 2 МҮМКІНДІК

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 1.4

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 09.06.25



Заведующий кафедрой