

Жоспар

Кіріспе

1 Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалауда қолданылатын тәсілдер мен қағидалар

2 Қазақстандағы жылжымайтын мүлікті басқару және жылжымайтын мүлік объектісін, пәтерді, бағалау және сараптау

3 Бағалау кезінде туындайтын мәселелер және оларды шешу жолдары

ҚОРЫТЫНДЫ

ПАЙДАЛАНҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

Кіріспе

Мемлекет басшысының халыққа арнаған Жолдауында тұрғын үй құрылысымен қатар жылжымайтын мүлік нарығын дамыту мәселелері сөз болды. Президент еліміздің өңірлеріндегі жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтардың жұмысын жандандыру мақсатында Біздің алдымызға нақты міндеттер қойды. Бүгінде қазақстандық жылжымайтын мүліктің бағасы шарықтауын қойып, төмендеуге түзету енгізу кезеңіне келгенде банктік бизнесте, ипотекаға қарағанда тұтынушылық несиені сенімдірек бола бастады. Егер экономикалық даму төмендесе, немесе жалпай шегінудің белең алса, ол өз кезегінде жалпы халықтың қаржы түсімін төмендетіп, тұтыну несиесінің де бүгінгі қызығушылығы мен сенімділігін жоғалтуы ғажайп емес. Бір сөзбен айтқанда, банктердің өздері белгілі бір қорытынды жасап экономика секторының несиелік саясатын тәртіптеуге келулері керек. Егер тұрғын айтсақ, банк секторының соңғы жылдардағы өсімі қазақстандық құрылысты қаржыландыру мен сырттан алынған қарызды тұтынушылық несиені беруге байланысты болып келді. Жылжымайтын мүлік, оның ішінде тұрғын үй проблемасы тек Қазақстанда ғана емес дүниеінің алпауыт дамыған мемлекеттерінде де жетіп артылады. Бастапқы зерулік, оның бағасының қусаң жеткізбейтіндігі бүгінде ертегі емес. Қаншалықты биіктен құласаң соншалықты қатерлі болатындығы талу уақытта Еуропа рыногы мен жылжымайтын мүлікке инвестиция салған инвесторларға қатты сезілетін сыңайы. Бұл әлем сарапшыларының жылжымайтын мүлік рыногына ұзақ жылдар жүргізген зерттеулері мен талдауларының қорытындысы. Жылжымайтын мүлік, яғни тұрғын үй қаржы салудың тиімді көзбекеіні материалдық жағдайыңды көтеріп алу үшін бірден-бір жолы емесің жалпақ жұрт ендігі түсіне бастағандай. Өйткені нарықтың алғашқы жылдары бірінші орынға бау емес, «ел қатарлы күн көру» ғана шықты. Ол уақытта заман ауыртпалығы басқаға мойын бүрғызбады. Сол

кездері Шымкенттегі үйлердің өзі 3-4 мың мек қараздан аспайтын. Бағаның көтерілгені соңғы төрт бес жылдың көлемінде. Қазір әлгі үйлердің бұны «күйіп» тұр. Осында экономикалық өлара тұтты пайдаланып, пәтер сатып алғандардың жасы болды. Ақша санай алатын адамның өзі соңғы 5 жылдың ішінде пәтерлер бағасы 9-10 есе көтерілгенінен хабардар. Елп бағаға ең мақтаулы деген банктердің салым депозиттері де ілесе алмайды. Яғни, жылжымайтын мүлікке салынған капитал бүгінгі күні ең өсімтал салым. [1]

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛК- НАРЫҚТЫҢ ҚҰНЫН БАҒАЛАУ ЖӘНЕ ТАЛДАУ

1 Жылжымайтын мүлктің нарықтық құнын бағалауда қолданылатын тәсілдер мен қандастар

Жылжымайтын мүлік нарығы белсенді даму сатысында жүріп келеді. Бірінші кезекте, ол экономикалық дағдарыс басындыптыққа қатаң жүріп келеді. Елдегі жағдай тұрақты, экономика гүлденіп келеді. Құрылыс компаниялары елдегі тұрғын үйге сұраныс өскендіктен нарыққа қайтып келіп жатыр. Екінші жағынан, адамдар еңбек етіп жалқықларын алып жатыр, олар өздерінің тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін бәрін жасап жатыр. Алайда, ірі қалалардағы квадрат метрлеріне бағалар өсіп жатса, онда ол ескі үйлер мен жаңа құрылыстарға тиеді. Алайда Астанада, Алматыда және басқа да ірі қалаларда жылжымайтын мүлікке деген бағалар шамадан тыс жоғары. Ол бағаларды Еуропадағы жылжымайтын мүлік құнымен салыстыруға да болады. Мысалы, АҚШ-та сол бағжа жаңа құрылыстан үш бөлмелі пәтер алуға болады, ал Мәлмәндан барлық жағдайы жасалған жақсы үш қабатты үй алуға болады. Құрылыстар нарықтың дамуы бойынша позитивті болжау жасайды, ол біздің көзқарасымыз бойынша қаншалықты шыңдыққа жанасады екен.

Антидағдарыстық бағдарлама көптеген даулы сұрақтарды шешуге мүлкіндік бере ма екен. Бір жағынан, сұраныс болса, екінші жағынан ұсыныс тууы керек. Алдағы уақытта республиканың әр қалаларында жаңа үйлер көбейіп, әрі төбеге дейін жетуі мүлкін.

Алайда, шетел инвесторлары ұлттық нарықтағы жылжымайтын мүлікке өз қаражаттарын салуға дайын ба, соны білуіміз керек. Менің ойымыша, өз қаражаттарын салуға дайын, бірақ қазіргі анда құрылыс нарығында толық қиылып жасау үшін компанияларға «темір жүйке» керек. Шешетін құжаттар үрдісінің күрделілігі, әкімшілік тосқауыштар санының көп болуы,

лицензиялау жүйесі барлық құрылыс жұмыстарындағы қолдарды байлап тастайды. Ол шетел инвесторларын қатты толқытады, өйткені олар өз қаражаттарын сала отырып, сатып алу мерзімі мен шұғындарың, тәуелдерін есептейді. Шетел инвесторлары өз қаражаттарын қайда және қандай мөлшерде сату керек екенін өте жақсы біледі.

Ал біздің жағдайда сатып алу мерзімі шетел инвесторларын мүлдем тартпайды. Бірақ қазіргі күннің өзінде Үкімет мемлекет басшысының жолдауына сәйкес республикадағы рұқсат етілетін жүйені іске асыру шегіндегі әкімшілік тосқауылдармен белсенді жұмыс жасап жатырғаны көрінеді. Осы жұмыстың қарқыны жылдамдатылып, пайдалы және жағымды нәтижесін жақын арада көре аламыз деп үміттеніміз. Бүгінгі күнде жылжымайтын мүлік азаматтардың жеке өмірінің негізі, шаруашылық қызметінің және барлық жекеменшік нысанның ұйыпшыларын өлең кәсіпорының даму базасы болып шығады. Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығының дамуы және белсенді түрде қалыптасуы болуда және азаматтардың, кәсіпорындар және ұйымдардың көпшілік саны жылжымайтын мүлікке қатысты операцияларға қатысуда.

Бұл өзіне тиесілі жылжымайтын мүлікті өз қалауына байланысты қолдануың, билеуің ҚР заң актілерімен мойындал және қорғайтын субъект құқығы. Жылжымайтын мүліктің меншік иелерінің құқығын қорғаудың жалпы қабылданған және тәжірбиелі тәсілдерінің бірі мемлекеттік тіркеу болып табылады. Сондықтан, өз құқығыңды өз уақытыңда және дұрыс рәсімдеу өте маңызды. Заң фактісі басталған кезеңнен бастап алты ай мерзім ішінде жылжымайтын мүлікке міндетті мемлекеттік тіркеу институты азаматтар мүддесіне және құқығына көпіл беруге мүлкіндік береді, және азаматтардың соннемесе басқа меншікке иелену құқығының туындауын дәл айқындайды. Қазақстан да жылжымайтын мүлік нарығы әлемдік дағдарыстың салдарын толық сезінген елдердің қатарына кірді. [5]

2 Қазақстандағы жылжымайтын мүлікті басқару

Жылжымайтын мүлік нарығын басқарудың негізгі мақсаттары:

Азаматтардың жылжымайтын мүлікті иеленуге байланысты міндеттері мен заңды құқықтарын жүзеге асыру;

Нарықтың барлық қатысушылары үшін белгілі бір тәртіп пен шарттарды бекіту;

Нарық қатысушыларын арам пиғылды, қыпшыстық ұйымдар мен тұлғалардан қорғау;

Жылжымайтын мүлік объектілеріне сұраныс пен ұсынысқа сәйкес еркін баға белгілеуді қамтамасыз ету;

Өндіріс саласындағы көрсеткіштік қызметке бағытталған инвестициялар үшін жағдай жасау;

Экономикалық өсу, жұмыссыздық азайту, тұрғын үй мәселелерін шешу және басқа да қоғамдық мақсаттар үшін;

Жылжымайтын мүлік пен нарық қатысушыларына әділетті салық салу;

Ел мен аймақтардағы тұрғын үй мәселесін шешудің тиімді жағдайларын жасау.

Жылжымайтын мүлік нарығын басқару қағидалары көбінесе елдегі экономикалық және саяси жағдайларға тәуелді, дегенмен де қалыптасқан әлемдік тәжірибені де ескеру қажет. Қалыптастырылған мақсаттарға жету келесідей басқару қағидаларының ескергенде мүмкін болады:

Үдерістерді бөлу - жылжымайтын мүлік түрлерінің қатынастарын реттеуге ерекше тәсілдерді қолдану. Яғни тұрғын және тұрғын емес, жер, орман телімдері және басқа да объектілер.

Кәсіпкерлік шешімдер қабылдау үшін жылжымайтын мүлік объектілері мен барлық қатысушылары туралы ақпараттың жариялылығы. Заңдардың бір ауыздылығы - заң жобалары мен басқа да нормативтік актілердің

жария түрде талқылау. Мысалы, барлық қоғам топтарының мүдделеріне қатысты, тұрғын үй реформасы бағдарламасын талқылау. Нарықтың қызмет көрсету сапасын жетілдіру мен олардың құнын төмендету механизмі ретіндегі бәсеке қабілеттілігі. Реттеуші органдар арасындағы өкілеттілікті бөлу - заң шығарушы және заңды атқарушылар бір тұжырын құзыретіне біріктіруге болмайды. Жыпжымайтын мүлік туралы заң актілері мен бекітілген ережелер мен үдерістердің қарапайымдылығы мен түсініктілігі, меншік иелерін қорғау сенімділігі. Тәуекелділігі жоғары топ азаматтарын тұрғын үй нарығында қосымша қорғау шараларын қолдану (кәмелет жасқа толмағандар, зейнеткерлер, мүгедектер және т.б). Коммерциялық және қоғамдық ұйымдар, яғни кәсіби қатысушылар мен мемлекеттік органдар арасында жыпжымайтын мүлік нарығын басқару функцияларын дұрыс бөлу (бағалаушылар, риэлторлар ассоциациясы және т.б). Мемлекеттік бұйым органдары жыпжымайтын мүлік объектілерін иемдену, пайдалану, бұйым ету тәртібін бекіту үшін заңдар мен басқа да нормативтік актілерді қабылдауы қажет.

Қорыта келсек, бағалау дегеніміз - активтің сол немесе басқа да құны туралы тәуелсіз тұжырын негіздеген пікірі. Бағалау қызметінің тәжірибесінен шыға, жыпжымайтын мүлікті бағалауды қолдану аясы әр түрлі. Ең көп тарағандары төменде көрсетілген. Жыпжымайтын мүлік нарығындағы мемлекеттік органдар мен ұйымдар түрлі формаларда реттеушілік қызметін атқарады, соның ішінде:

- ережелер мен шектеулерді заңды бекіту;
- жыпжымайтын мүлік және онымен мәміле жасау құқықтарын есепке алумен тіркеу;
- мемлекеттік құрылыстар мен ғимараттарды, табиғи ресурстарды бағу мен оларды иемдену, жалға беру немесе пайдалануға беру;
- жыпжымайтын мүлікті пайдалануды бақылау (жер, орман, су);

- кәсіпорындар мен басқа да объектілерді ұлттандыру және жекешелендіру;
- өмірлік қажетті салаларға инвестициялау (мысалы, тұрғын үй құрылысы, жол, энергетика).

Қазіргі кезде еліміздегі жылжымайтын мүлікті басқару бойынша қызмет көрсету саласы қарқынды даму кезеңін бастан кешу үстінде. Инвесторлар мен кәсіпкерлер үшін жоғары тартымдылыққа ие. Жылжымайтын мүлік қысқа мерзім ішінде жоғары пайда табу мүмкіндігін береді. Құрылыс қарқындылығының өсуі мен жоғары классқа жататын жылжымайтын мүлікке, нарықтық бағаның өсуіне байқалған тенденция кеңселік және қоймалық ғимараттарды кәсіби басқару қажеттілігінің өсуіне алып келді. Меншік иелері мен жалға алушылар жылжымайтын мүлікті кәсіби басқару дамып келе жатқан нарықтағы бәсекелес-артықшылық екенін жақсы түсінеді. Мемлекет біртіндеп жылжымайтын мүлік объектілерін басқару бойынша міндеттемелерді өз мойнынан алып, бұл функцияны жеке меншік иелеріне жүктеуде. Меншік иесі өз мүмкіндігінен максималды пайда алу мақсатында басқару қызметін атқару үшін мамандандырылған ұйымдармен келісімшарттар жасауда.

1. Жылжымайтын мүлік объектісін таңдау: құрылыс, жалға беру, сатып алу.	2. Жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану.	3. Жылжымайтын мүлік объектісін сату, жалға беру немесе жою.
---	--	--

Жылжымайтын мүлік объектілерінің өмірлік цикл кезеңдері

Жылжымайтын мүлікті сәйкес басқару әдісін дайындау әсіресе, түрлі өлең елдерінде үлкен жылжымайтын мүлік көлеміне ие ірі компаниялар үшін тиімді. Ірі компаниялардың жылжымайтын мүлігін қамқалықтау кәсіби стратегиялық және жедел басқаруына осы фирманың нарықтағы бәсекеге қабілеттілігі тәуелді болады.

Жылжымайтын мүліктің мәселелерін шешу үшін жасалып отырған шаралардың бірі- тұрғын қорын жинақтау жүйесі. Бұл пәтер алу үшін барыз алу мақсатында және тұлғалардың жинақ қорларына (қазіргі таңда олар тұрғын үй құнының 50% құру керек) негізделген тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың бір әдісі. Тұрғын құрылыс жинақ жүйесі тұрақты табыс алатын, дегенмен ипотекалық несиені алу кезінде екінші деңгейдегі банктерге алғашқы салымды төлеу үшін қаражаттары жеткіліксіз тұлғаларға арналған. Осындай жүйенің дамуының негізгі шарты - жаңа салымшыларды тарту арқылы, минималды қажетті салым мөлшерін жинаған қатысушыларға ақша бөліп беру. Заң бойынша жүйеге қатысу кезінде салымды салғаннан бастап 3 жылдан кейін ғана тұрғын үйді сатып алуға болады. Осы аралықтың барлығында келісілген соманы ай сайын төлеп тұру қажет. Өз кезегінде мемлекет жиналған салымнан 20% сыйақы төлеп тұрады.

Жүйені енгізу үшін 2000 жылы арнайы заң қабылданды, ал 2008 жылы жарғылық қаражаттарында мемлекеттің 100% қатысуымен «Қазақстанның тұрғын құрылыс жинақ Банкі» АҚ құрылды.

«Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы» заңның қабылданғанына бір шала уақыт өтсе де, мамандардың бұл нарықтық экономикадағы негізгі заң екендігін мойындағанына қарамастан, оны жүзеге асыру бойынша мемлекеттік органдардың жұмыстары байқалмайды. Осының себебі біріншіден заңның толық жетілдірілмеуі, ал бастысы осы заңмен анықталған тапсырмаларды шешу үшін ұйымдастырушылық құрылымның болмауы [8].

Пәтерді, бағалау және сараптау

Орналасуы

Мекенжай: Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Алмағұл шағын ауданы, № X үй, № У пәтері. Берілген объект қаланың оңтүстік-батыс бөлігінде орналасқан.

Мүліктің меншіктенушісі

Объектінің меншіктенушісі: Сериков Болат Серикович

Иеленудің негізі: 16.03.1999 жылдан № 548 мена келісімшарты.

Жер учаскесінің сипаттамасы және жер иеленудің құнын анықтау

Жер учаскесі жоқ

Объектінің орналасуын саралтау.

Объект қаланың оңтүстік-батыс бөлігінде орналасқан

Жер иелену түрлерінің көп кездесетіндер: тұрғын, сауда-сағтық, білім беруші.

Ауданның құрылыстарының типтері: көшелі

Құрылыс түрі: кірпішті, монокітті және темірбетонды көпқабатты ғимараттар

Шу деңгейі: норма шегінде

Қоршаған ортаның қалпы: норма шегіндегі газдылық және шаңдылық

Автомобиль жүрісінің интенсивтілігі: нормалық көліктің түрлері-автобустар, таксилер, маршрутты таксилер.

Табиғат-климаттық жағдайлар.

Климаты: кеңет континенталды

Жауын-шашын: түсудің негізгі периодтары-қар, жаңбыр.

Желдің бағыты: оңтүстік-батыс, солтүстік-батыс, желдің жылдамдығы $v=3-5$ м/сек

Желдің жүктелуі-0,38 КПА (38 кгс/кв.м)

Сейсмикалығы-9 балл

Ең салқын бескүндіктің температурасы (-28 градус), ал ең ыстық бескүндіктің температурасы (-40 градус)

Жер қатудың нормаланған тереңдігі-1,2 метр

Жер бетінен 10 метр тереңдікке дейін жер сулары жоқ

Қоршаған ортаның қалпы: ластаушы заттардың шекті концентрациясы.

Инженерлік коммуникациялар

Сумен қамтамасыздандыру: қалалық жүйелерден

Канализация: қалалық мәшкітерге түсіріп тастау

Жылумен қамтамасыздандыру: қаланың орталық жылу жүйелерінен жылыту

Электрмен қамтамасыздандыру: қалалық электр жүйелерден

Ауданның экономикасы

Даму сатысы: тұрақты қалып

Экономиканың негізгі салалары: сауда, білім

Денсаулық сақтау жолдары және коммуналды қызметтер жоққа шығарылады.

Көліктік инфрақұрылым: дамыған

Халықтың еңбек ету деңгейі мен кірісі: орташа деңгейді

Еңбек етуге мүмкіншілікті халықтың саны: мәліметтер (өте аз) жоққа тең

Аудандағы тұрғылықты іскенелік: орташа

Жылжымайтын мүлік нарығы: кәсіпкерлік және мүлікке және тұрғын үйлерге сұраныс пен ұсыныс бар.

Жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтайтын тәсілмен анықтау

Объектінің техникалық сипаттамалары

Көлемді-жоспарлы шешімдер

Эксплуатацияға енгізу жылы-1986г

Сыртқы және капиталды қабырғалар –темірбетонды полельдер.

Қабаттылығы-9 қабатты тұрғын үйдің 8-қабатында

Жалпы ауданы-66,0 шаршы метр

Тұрғылықты ауданы-49,5 шаршы метр

Ас үй ауданы-7,7 шаршы метр

Бөлмелердің биіктігі-2,85 метр

Қолайлы жағдайлары-инженерлік –техникалық құрылыстары бар.

Пәтер-бұрыштық емес

Санитарлық дәнекерлер-бөлек

Ғимараттың орташа нормативті қызмет көрсету мерзімі-100жыл.

Табиғи тозуы (конструктивтік элементтері бойынша)-20 пайыз /1 кесте/;

1-кесте.

Алмағұл шағын ауданында орналасқан үш бөлмелі пәтердің конструктивті элементтерінің өлшемдері бойынша табиғи тозуын анықтау. Эксплуатацияға енгізу жылы-1986.

Конструктивті элементтердің атаулары	Конструктивті элементтердің сипаттамасы	Типтік объектінің өлшемдері, %	То
Фундамент	Темірбетонды	3	20
Қабырғалар мен қоршаулар	Темірбетонды	31	20
Жабулар	Темірбетонды	12	20
Шатыр	Еңіктірілген жұмсақ жабынды	4	25
Едендер	Линолеуммен жабылған бетонды	9	20
Өпшелер, терезелер мен есіктер	2 створкалы есіктер-филенобты	11	25
Сәндеу жұмыстары	әктелген шпукатурленген түсқаздар жабыстырылған	5	20
Ішкі	Санитарлы дәнекерлер	18	20

салтехникамен электротехникалық кафедрденгең жақсы жағдайда құрылыстар			
Басқа жұмыстар	-	7	10
Барлығы	-	100	-

Жылжымалы мүлік нарықтық құнын бағалау жұмыстарын жүргізген кезде, кірістік, шығын және салыстырмалы тәсілдерге тоқталған бағалау әдістері қолданылады.

Кіріс тәсілінің әдістері дегеніміз-жылжымалы мүлік объектісінің толық қайта құру немесе орынбасу құнынан тозудың барлық түрін алып тастағандығына тең болатын құнын анықтау әдістері.

1. Элемент бойынша есептеу әдісі дегеніміз-қайта құру немесе орынбасу құнын, бірінші әдістері сметалық нормалар мен сметалық нормалар ережелерін және басқа да жинақтарды қолдану негізінде тозды ескеріп, анықтау.

2. Құнның іріктелген жалпыланған көрсеткіштер әдісі дегеніміз-қайта құру немесе орынбасу құнын, ұғыныс пен аналогты объектілерді сатуды біріктіру жолымен немесе іріктелген сметалық нормативтердің жинақтарын, қайта құру құнының іріктелген көрсеткіштерін, құрылыстың және басқа нормативтердің құнының іріктелген көрсеткіштерін және олардан тозуды алып тастағандығы қолдану негізінде анықтау.

Берілген пәтердің құнын бағалау, 2002 жылдың 17 сәуірінен (№447) Қазақстан Республикасының Үкіметінің №447 шешімімен бекітірілген „жеке тұрғындардың салық салынатын объектісінің құнын анықтау ережелері, негізінде жасалынған.

$$C = C_B * S * K_{физ} - K_{функц} * K_{зон} * K_{эвл} \text{ млн. руб.}; (3)$$

Мұндағы С-мүлкіктің салық салу мақсатындағы құны, теңгеде көрінеді табады

СБ- тұрғын бөлшектердің бір шаршы метрінің, теңгемен анықталатын құны (Алматы қаласы үшін-45 000)

S-мүлкіктің пайдалы ауданы, шаршы метр

K физ-Табиғи тозу коэффициенті

K функц-функционалды тозу коэффициенті

K зон- зоналау коэффициенті

K изм мрп-айлық есептік көрсеткіштің өзгеру коэффициенті.

K функц=Kэт*Kучп*K мат.ст*KБлаг; (4),

Мұнда K функц=1,0*1,0*1,0*1,0=1,0

K изм мрп=мрп тек г 971 — мрп 2002г 919=1,05 (5)

C=45 000*66*0,8*1,0*2,5*1,05=5738 040тг (Бес миллион жеті жүзотыз сегіз мың қырық теңге) [11]

Жылжымайтын мүлік объектісінің құлым кіріс тәсілімен анықтау

Кіріс тәсілінің әдістері дегеніміз- жылжымайтын мүлікті болашақта қолданғанынан күтілетін кірістерді анықтауда негізделген, оның құнын анықтаудың әдістері

1. тікелей капитализация әдісі-кірістің тұрақты өлшемінде жылжымайтын мүліктің объектісінің тұрақты қолдануында сақтау шарттарынан, бастапқы инвестицияның кірісінің болмауынан құнды анықтау.
2. Ақша ағымдарын дисконттау әдісі-өзгеріс шарттарынан және объектіні қолдануына байланысты тәуекелдің дәрежесіне тәуелді ақша ағымдарының бірлікте емес түсімдерінен шығын барып, құнды анықтау әдісі.

Капитализациялау – бұл кірісті ағымдағы құнына конверсиялау. Бұл әдіс, объектінің болашақтағы жылма жыл кірістерін модельдеуге негізделеді. Содан соң, ол кірістер ағымдағы құнға дисконтталады.

Нарықты конъюктуралы зерттеуіне сәйкес, қаланың берілген ауданында, үш бөлмелі пәтердің (жұнасыз) айлық арендалық төлемнің орташа 350 у.е. (Б.Б.) тең.

2 кесте

Алмағұл шағын ауданында орналасқан үш бөлмелі пәтердің базасын кіріс тәсілімен анықтағандағы келтірілген кесте

Статья атаулары	Солмасы
Потенциалды жалпы кіріс, біріккен бірлік	4 200
Жалпы ауданы, м ²	66
Арендалық төлем ставкасы, біріккен бірлік /айына	350
Арендалық төлем ұтыстары, %	3
Қазіргі кездегі жалпы кіріс, біріккен бірлік	4060
Операциялық шығындар, %	2
Бағылмен ағылданғы жөндеу жұмыстарының шығындары, %	2
Таза операциялық кіріс, біріккен бірлік	3876

Бағалау мерзіміне ҰБ-тың долларының курсы 130,6-ға тең.

Кумулятивті құрылым әдісімен капитализация коэффициентін анықтау.

Тәуекелсіз пайыздық ставка-6 %

Тәуекел үшін сыйлық-3 %

Төмен ликвидтылық үшін қосылым-1%

Инвестициялық менеджмент үшін қосылым-1%

Барлығы: 11%

$V = 3876 \cdot 0,11 = 426,36$ (төрт мың алты жүз бір мың сегіз жүз жиырма екі теңге)

Осылайша, осы зерттеуді өткізу уақытына, Алмағұл шағын ауданының №X үйдің, №Y пәтердің, тікелей капитализация әдісімен анықталған құны, құрады

Жылжымайтын мүлік объектісінің құнын нарықтағы сатылымдарды салыстыру тәсілімен анықтау

Салыстыру әдісінің әдістері дегеніміз-объект-аналогтарды сату мәмілелерінің сарабына және сәйкес түзетулерді өткізу үшін бағалау объектісін салыстыруға негізделген әдістер:

1. Сатылымдарды салыстырмалы сараптау әдісі-объектінің құнын, салыстырмалы объектілердің жақын арадағы сатылымдарын салыстыру жолымен анықтау. Салыстыру, объектілердің арасындағы айырмашылықтарды ескертетін, түзетулерді енгізгеннен кейін жасалынады.
2. Нарықтық ақпарат әдісі-жылжымайтын мүлік объектісінің құнын, жоғалтатын объектінің орналасу жерін ескере отыра, жылжымайтын мүліктің қалыптасқан нарығында сұраныс пен ұсыныс туралы ақпаратты сараптау жолымен анықтау.

Сатылымдарды салыстыру әдісін іске асыру этаптарының келесі реттілігін болжайды:

1. нарықты, жасалған мәмілелер, түзетулер, бағалау объектісіне аналогты жылжымайтын мүлік объектісін сату туралы ұсыныстар туралы ақпарат жинау мақсатында зерттеу.
2. Ақпаратты оның сенімділігін жоғарлату және жасалған мәмілелердің нарықтық еркін жағдайында болғандығын дәлелдеу мақсатында жинау.
3. Бағаланатын объектімен салыстыру үшін таңдалған, нарықта бөлек элементтері бойыншасатылған немесе сатылатын объектілерді салыстыру, бағаланатын объектінің құнын түзету.
4. Бағаланатын объектінің құнын бекіту, салыстырмалы сипаттамаларды сараптау жолымен және олардың бір құндық көрсеткішке немесе көрсеткіштер тобына келтіру.

5. Нарықтық мәліметтері бойынша көрсеткіштердің (салыстыру элементтерін) түзетулерін есептеу.
6. Салыстыру объектілерін сатуының түзетілген бағасын есептеу үшін салыстыру объектілеріне модельдер қолдану.
7. Бааланатын объектінің құнын анықтау үшін салыстыру объектілерінің сатуының түзетілген бағасын саралау.
8. Жыпжымайтын мүліктің құнын берілген әдіспен анықтау үшін жыпжымайтын мүлік нарығында бағаның қалыптасуы облысында, маркетингтік зерттеулер өткізілуі қажет.
9. Көрсетілген облыстағы маркетингтік зерттеулер өзіне, бааланатынға ұқсас, жыпжымайтын мүлік объектілері бойынша сату мен ұсыныс нарықтарының мәліметтерін жинау және танысуды қосады.
10. Салыстырмалы әдіс-периодтық басылымдарды жарнамалық хабарландыруларды пайдаланып, Алматы қаласы бойынша коммерциялық жыпжымайтын мүлік нарығын танып білу ойынша конъюктурелық зерттеулер жүргізілді. (пайдаланылған газеттер: „Крыша„ нөмірі 19, 2005 жылдың 15 қаңтарынан, „Из рук в руки„ „Мегополис„ „Караваң„ журналдар „Недвижимость„)

11.3 кесте.

12. Алматы шәһрын ауданындағы пәтерлерді сату-сатып алу

13. туралы ақпарат

Объектілердің сипаттамалары	Бағалау объектісі	Салыстырмалы объектілер		
		1-объект	2-объект	3-объект

Орналасуы, шағын аудан	Алмағұл	Алмағұл	Алмағұл	Алмағұл
қабырғаның материалы	T.6	T.6	T.6	T.6
жалпы ауданы (м ²)	66,0	66,0	70	75
тұрғын аумағы ауданы (м ²)	49,9	48	40	52
Кухня (м ²)	7,7	6	10	8
Этажділігі	8(9)	4(5)	9(9)	2(9)
Сан дәнекер	Бөлек	Бөлек	Бөлек	Бөлек
Құны (Біріккен бірлік.)		35 500	37 700)	40400

14.4 кесте

1.5.Салыстырмалы 2-объектіге енгізілген түзетулер кестесі

Сипаттама	Сатыдан салыстырмалы объект	Тәуелсіз (әдіст.) түзету, %	Кумулятивті (мультип.) түзету, %
Этажділігі	9(9)	+5%	-1,05
Орналасуы, шағын аудан	Алмағұл T.6	нашар 0	1 1
Қабырғаның материалы	Жақсы	0 0	1 1,05
Жағдайы			
Барлығы			

Жасалған сараптамадың негізінде, тұрғын үйдің екінші деңгейдегі нарығында, 1 шаршы метрдің құны 70 337 теңгеге тең екендігі табылды. Түзетілетін коэффициенттің есебімен салыстырмалы әдіспен бағаланған пәтердің құны $70337 * 66 * 1,05 = 4874354$ (төрт миллион сегіз жүз жетпіс төрт мың үш жүз елу төрт теңге) теңгеге тең.

Жылжымайтын мүлік объектісінің ақырғы жарықтық құнын анықтау

Бұл бөлімде бағалау процесі барысында анықталған құндар өте нақты және түсінікті етіп көрсетілген. Оны нақты ету үшін Біз №5 кестені құрдық. Онда бағалаудың нәтижелері келтіріліп, ақырғы құн анықталған.

16.5 кесте

Бағалау нәтижелерін келтіру

Көрсеткіштердің атаулары	Объектінің бағалау барысында анықталған құны, тенге	Анықталған құннан алынатын пайыз, %	Солтасы, тенге
Шығын	5 738 040	30	1 721 412
Сатылымдардың сарабын салыстыру әдісі	4 874 354	40	1 949 741
Кіріс әдісі	4 601 822	30	1 380 546
Құны	5 051 699 тенге		

Бұндағы пайыздарды берілген жүйелен алудың себептеріне, біріншіден, Қазақстан Республикасының экономикалық ортасы, оның даму жағдайлары жатады. Екіншіден, бағалаушының талғамдары мен интуициясына байланысты.

Біздің әлеуметтік ортада халқымыз өздерінің табыстарын ашық көрсете, айта білуді әлі де әдеттенбеген. Оның басты себебі: Совет Үкілеті кезеңінен қалған жасқаншақтылық, үрей, дүниеленгіштік.

Шығын әдісіне келетін болсақ, бұл тәсіл әрқашан нақты мәлімет бере бермейді. Мысалы, ғимараттың тозу деңгейі жоғары болуы мүмкін, алайда оның орналасу орны престижді аудан болса, жағдай өзгере бастайды.

Сондықтан бүгінгі күнде Қазақстанда сатылымдарды салыстыру тәсілі сенімді болып табылады. Алайда, бұл жерде айтылғандар тек нарықты құнды бағалауға қатысты айтылып отыр.

Пәтердің құнын бағалауда барлық үш тәсіл де қолданылған және де салыстырмалы тәсілдің бағалауы қолданылған.

Алмағұл шағын ауданының нөмері Х үйдің нөмері У пәтері мекен жайында орналасқан пәтердің нарықтық құны: бес миллион елу бір мың алты жүз тоқсан тоғыз теңге.

Берілген есепте қарастырылып отырған бағалау объектісіне, бағалаушылардың өзіндік, жеке қызығушылықтары байқалмайды, немесе тіптен жоқ.

Бағалау процесі, барлық шектеуші шарттар мен алғышарттар есебімен жүргізілген.

Бағалаушы мына жағдайларда жауапты емес:

- Бағаланатын объектінің құрығтарына қатысты заңды сұрақтар
- Визуалды қарастыру жолынан басқа жолмен табуға мүмкін болмайтын, объектінің жағдайын бағалау нәтижесі.
- Объектінің басқару сұрақтарына жататын қаржылық және салықтық есептер.
- Жергілікті жерде өлшеуші жұмыстарды жүргізу және объектінің ең жақсы және тиімді қолдануын шектейтін, зиянды жердің болуы.

Бағалау, бар конструкцияларда және жер асты қоймаларда улы, зиянды заттардың болуын ескермеген.

Берілген есеп, толық көлемде және көрсетілген мақсаттарда ғана сенімді болып табылады.

Бағалаушының міндетіне, бағаланатын объект бойынша көрнекті материалдарды көрсету кірмейді (суреттер, сызбалар және т.б.) Берілген есеп, бағалау келісімшартымен

қарастырылмаған мақсаттарда қолданыла алмайды. Бағалау туралы есеп, бағаланатын мүлктің құнына қатысты, бағалаушының кәсіби көзқарасын мазмұндайды. [10]

3 Бағалау кезінде туындайтын мәселелер және оларды шешу жолдары

Қазақстанда бағалау, бағалау қызметін атқарудың Мемлекеттік лицензияның негізінде, жеке және заңды тұлғалармен іске асырылады.

Бағалау, қайтарыпқы қызмет атқару туралы келісімшарт жасасу негізінде жасалынады. ҚР Азаматтық кодексінің нормаларына сәйкес бағалаушы қайтарыпқы негізде қызмет көрсетеді.

Құнды анықтау белгілі бір мерзімде жасалынады-бұл уақыт бойынша есетгі нарықтық құнның нақты мезгілге байланыстылығын білдіреді. Нарық пен нарықтық жағдайлардың өзгеріп тұруына байланысты, есетгіліп шығарылған көрсеткіштер басқа мезгілде дұрыс болмауы мүмкін. Бағалау нәтижесі берілген мерзімдегі нарықтық жағдайдың қалпын көрсетеді, яғни ол өткен немесе болашақтағы мерзімге көрсете алмайды. Одан басқа, нарықтық құнды анықтайтын келісімшарттың мүлктің қолдан қолға өтуімен бірге аяқталады деп болжанады, сондықтан ешқандай құнның өзгерістері мүмкін емес.

Көп жағдайда жас мамандар бағалау мерзімін анықтауда қате жібереді. Олар тапсырушыға құжаттарды беруді (есептеуді аяқталу мерзіміне) жатқызады. Ескеретті қарастыру, есептеу және құжатты берудің арасында көп уақыт өтуі мүмкін. Сол берілген уақыт аралығында бағалау объектісімен төтенше жағдайлар болып қалуы мүмкін (өрт, табиғат апаттары құнның төмендетуіне әкеледі, жетілдіру, модернизация және

т.б. құнның жоғарылауына әкеледі). Сондықтан, бағалаудың дұрыс мерзіміне бағалау объектісін қарау мерзімін жатқызу керек.

Келісімшартқа қатысушы жақтарының біреуі бағалау объектісін сатып алуы, ал екіншісі сатып алуға міндетті емес. Келісімшарт ерікті сатушы мен сатып алушының арасында жасалынады деп ұғынылады.

Келісімшарт жақтардың қысымынсыз өткізілуі қажет.

Баға дегеніміз-меншік объектісі, тауар, қызметтер және тағы басқалары үшін төленетін сомма.

Құн дегеніміз-құндылықтардың, меншік объектілерінің, тауарлардың, қызметтердің және тағы басқалардың

ҚОРЫТЫНДЫ

Жыпсымайтын мүлік-үлгілік байлықтың маңызды құраушы бөлігі болып бөлігіне әлемдік байлықтың 50 пайызы келеді. Жыпсымайтын мүлік нарығы, кез келген ұлттық экономикасының көлемді құраушысы болып табылады.

Жыпсымайтын мүлік нарығының басқа нарықтың болуы тіптен мүмкін емес, себебі еңбек нарығы, капитал арығы, тауарлар нарығы, қызмет нарығы және т.б. өздерінің әрекеттері үшін бөлмелерді сатып немесе жалға алулары қажет.

Жыпсымайтын мүлікті сату бойынша отандық тәжірибесі ескеретін болсақ, онда жыпсымайтын мүлік нарығы дегеніміз-жыпсымайтын мүліктен жасалған мәмілелер жиынтығы, олардың ақпаратпен қамтамасыздығы жыпсымайтын мүлік обьесіндегі жұмыстарды басқару және қаржыландыру отер-жасалары.

Жыпсымайтын мүлікке салынған мрлер инфляциядан қорғалған сондықтан онымен жасалынатын мәмілелер спеулятивті болуы мүмкін. Осыған байланысты мемлекет әртүрлі шектеулер қояды. Осылайша, келенушіге жыпсымайтын мүлік тек қана пайда әкелмей, оның құндытарын шектейді.

Мемлекет басқа тауарларға сияқты жыпсымайтын мүліктің сатылуына бөгет жасалмайды, алайда мрғаның атынан пайдалану режимін және сату ретін тексеріп, бақылайды.

Меншіктенушінің қолында, жыпсымайтын мүлік, жеке қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін, сонымен қатар табыс пен пайда әкелу үшін қолданылуы мүмкін.

Тұрғышықты үйлер көп жағдайда, жеке қажеттіліктерді қанағаттандыру үшін қолданылады, тек кейбір жағдайда, аренда тапсыру арқылы, пайда әкелу пайдаланылады. Тұрғышықты емес жыпсымайтын мүліктің

басты мақсатында, тауар мен қызметті өндіру үшін эксплуатациялау, соның нәтижесінде табық немесе пайда табу жатады.

Нарық сатушы мен сатып алушының бас қосуының экономикалық функциясын орындайды. Жыпсымайтын мүліктің өзіндік ерекшеліктеріне байланысты. Жыпсымайтын мүлік нарығы, нарықтық экономиканың басқа секторының, нарығынан ерекшеленеді.

Жыпсымайтын мүлік нарығы-индивидуалды сипаттамалары бар тауарлар нарығы. Жыпсымайтын мүлікке әртүрлі табиғи, қажеттілікті қасиеттер тен болуы мүмкін: дайындалу материалы, жаңашылық деңгейі, сәулет стилі, ішкі жоспарлануы, қызмет ету мерзімі және т.б. Сыртқы және эксплуатациялық қасиеттері сәйкес келсе де, жолдарға қатысты орналасуында өзгешеліктер болуы мүмкін. Жыпсымайтын мүлік үшін терезеден көрініс үлкен рөл атқарады (ауызға, көрші үйге, көшеге)

Кіріс тәсіліне келетін болсақ, бүгінгі күнде бұл тәсіл күрделі болып саналады. Себебі, дисконтирование ставкасы, капитализация ставкасы, төуемел бойынша есептеулер жүргізудің күрделілігі және т.б. бойынша ақпарат жетіспей.

Жыпсымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысқа көптеген факторлар әсер етеді: экономикалық, әлеуметтік, әкімшілікті, қоршаған орта.

Жетілдіру процесіне қосуға болатын жайдың бірі-жыпсымайтын мүлікті пайда әкелетін және өз қажеттіліктеріне пайдаға асырылатын деп екіге бөлуді жөн көремін.

Ескере кететін жайларға, бағалау тәсілдерін қолдануды жатқызуға болады.

Қазіргі кезде жыпсымайтын мүлік нарығында кіріс, пайда туарлық ақпарат жинау, өңдеу қиынға түседі, сондықтан кіріс тәсілі, менінше, әлі де дұрыс жетілмеген. Ал қалған екі тәсілге сенім көбірек артылады.

Әрине осындай мәмілелерді шешуде тек қана бағалаушылардың қатысуы жеткіліксіз, оған заңды, салық салу органдары да ат салысуы қажет.

Бағалау мәселелерінің дұрыс шешілуі-нарықтық „мәлдір„ болуына

ықпал етеді. [14]

ПАЙДАЛАНЫҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

1. Указ Президента Республики Казахстан „О мерах по реализации Стратегии развития Казахстана до 2030 года„. – Алматы,1998
2. Закон Республики Казахстан „Об оценочной деятельности в Республике Казахстан„ от 30 ноября 2000 года №109 – II.
3. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 – II.
4. Гражданский кодекс Республики Казахстан//Казахстанская Правда 1995, 31 января – 4 февраля.
5. Анализ и оценка производимой доход недвижимости (перевод с английского). /Дж. Фридман, Н. Ордуэй, академия народного хозяйства при Правительстве РФ, Москва. Дело, 1997
6. Гранов И.В. Оценка недвижимости – СПб: Питер, 2001
7. Дияров С.К. Экономика недвижимости – Кызыл-Орда, 2003
8. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое Регулирование. – М.: Бек, 1997