

12015

1220 к

А.В. НИКОЛАЕВ,  
Б.А. ЖИЕНБАЕВ

КҮРДЕЛІ ЭКОНОМИКАЛЫҚ  
ЖАҒДАЙДА ЖЫЛЖЫМАЙТЫН  
МҮЛІКТІ БАҒАЛАУ

*Оқулық*

*А 2015/1220 к*

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ  
МИНИСТРЛІГІ**

**АЛМАТЫ ЭКОНОМИКА ЖӘНЕ СТАТИСТИКА  
АКАДЕМИЯСЫ**

**А.В. НИКОЛАЕВ, Б.А. ЖИЕНБАЕВ**

**КҮРДЕЛІ ЭКОНОМИКАЛЫҚ  
ЖАҒДАЙДА ЖЫЛЖЫМАЙТЫН  
МҮЛІКТІ БАҒАЛАУ**

**Оқулық**

**Алматы 2014**

## МАЗМҰНЫ

<b>Кіріспе</b> .....	3
<b>1. Жылжымайтын мүлік нарығы</b> .....	5
1.1 Жылжымайтын мүлік нарығының кәзіргі жағдайы .....	5
2. Жылжымайтын мүліктің екінші және екінші нарығы. ....	8
3. Жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін құқық негіздері .....	10
4. Жылжымайтын мүліктердің жалпы жіктелуі. ....	17
4.1. Жылжымайтын мүлік нысандарының өмір сүру циклдары .....	19
4.2. Жылжымайтын мүліктің сандық және сапалық сипаттамасы. ....	20
4.3. Жылжымайтын мүлікті жалға берудің экономикалық механизмі. ....	21
5. Жылжымайтын мүлік нарығы және ондағы сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысы. ....	22
5.1. Экономикалық жүйедегі жылжымайтын мүлік нарығы. ....	24
5.2. Жылжымайтын мүлік нарығындағы мәміле шығындары мен өтімділік мәселелері .....	26
6. Жылжымайтын мүлік нарығындағы тәуекелдер .....	27
6.1. Бірінші және екінші нарықтағы мәмілелер. ....	30
7. Нарықтың жалпы жағдайы мен даму үрдістерін зерттеу .....	33
8. Жылжымайтын мүлік нарығын сегменттеу және оның сыйымдылығын анықтау .....	35
8.1. Жылжымайтын мүлікті басқару және оның максаттары. ....	38
8.2. Ипотекалық несиелеудің негізгі үлгілері және оның мәні, принциптері. ....	41
9. Қазақстандағы ипотекалық несиелеудің проблемалары мен перспективалары. ....	43
9.1. Шетелдік жылжымайтын мүлік нарығын маркетингтік зерттеу және жіктеу .....	44
9.2. Бағалау және сараптама жүргізудің технологиясы. ....	47
10. Бағалау процедурасына талаптар .....	49
10.1. Мүліктің бағалауын ұйымдастыру жөніндегі шартқа талаптар. ....	50
10.2. Бағалау жөніндегі есептің мазмұнына талаптар .....	51
11. Жылжымайтын мүлікке құқықты сараптаушыларға қойылатын негізгі талаптар .....	53
11.1. Бағалау туралы баяндама. ....	57
11.2. Жылжымайтын нысанға бағалау жүргізуде жасалатын келісім-шарт. ....	59
11.3. Сұраныс-тапсырманың мазмұны .....	64
12. Бағалау туралы есеп берудің формасы .....	66
12.1. Жылжымайтын нысанды бағалау туралы типтік есеп. ....	68
12.2. Сауда-саттықты салыстыру амалы .....	79
13. Жылжымайтын нысанды бағалаудың негізгі қағидаттары. ....	81

1.3.1. Жылжымайтын мүлік бағасына әсер етуші факторлар.....	85
1.3.2. Жылжымайтын мүлікті бағалауға қолданылатын амалдарға талдау.....	88
<b>2. Жылжымайтын мүлік бағасын анықтауға қолданылатын амалдар.</b> ....	91
2.1 Шығындық амал.....	91
2.1.1 Шығындық амалдың ғимараттар мен құрылымдарды бағалау ерекшеліктері.....	91
2.1.2. Нысанның қалына келтіру құнын есептеу әдістері.....	94
<b>3. Жылжымайтын мүлік нысанның тозу деңгейін анықтау.</b> ....	96
<b>4 Салыстырмалы амал.</b> .....	100
4.1. Салыстырмалы амалдың қолдану ерекшеліктері.....	100
4.2.Түзетулерді жіктеу және оларды есептеу әдістері.....	103
4.3. Сатыу бағасы мен табыс көзі арасындағы бағалау қорытындысы.....	107
<b>5. Табыстық амал.</b> .....	110
5.1 Табыстық амалдың жалпы сипаттамасы.....	110
5.2 Табысты капитализациялау әдісі.....	111
5.3. Дисконтталған ақша ағымдары әдісі.....	124
<b>6. Кәсіпорынды дағдарысқа қарсы басқарудың және бағалаудың теориялық негіздері</b> .....	134
<b>7. Кәсіпорынның қаржылық жай – күйін бағалаудың теориялық аспектілері</b> .....	144
<b>Библиографиялық тізім</b> .....	158