Дәріс 7- Меншік обьектілерін бағалау кезеңдері

Дәрістің мақсаты – студенттерге меншік обьектілерін бағалау кезеңдері

жан-жақты кешенді түсіндіру

Сұрақтар:

1. Меншік обьектілерін бағалау кезеңдері

2. Меншік обьектілерін бағалау ерекшеліктері

Мүлікті жылжымалы жəне жылжымайтын деп бөлу өзінің бастауын рим құқығынан алады жəне барлық құқықтық жүйелермен қабылданған. Мүлікті бөлудің мұндай түрі табиғи объектілерге деген жеке меншік құқығымен, ең алдымен жерге меншік құқығымен байланысты, сонымен қатар осы объектілерді азаматтық айналымға енгізу, осы айналымның дамуы ұзақ ғасырлар бойы азаматтардың саяси жəне əлеуметтік құқықтарына елеулі əсерін тигізді. Қазақстан Республикасының Заңнамасына сəйкес жылжымалы жəне жылжымайтын мүлік түрлері үшін əртүрлі құқықтық режим орнатылады. Қазіргі уақытта жылжымайтын мүліктің барлық түсініктерін шартты түрде екі критерий бойынша бөлуге болады: 1) жылжымайтын мүлік, жылжымайтындық, жылжымайтын зат түсініктерінің арақатынасына қарай: көрсетілген түсініктер синоним болып табылады деген пікірлерге жəне сəйкесінше осы түсініктер əртүрлі деген пікірлерге; 2) заттар жіктеліміндегі орындарын анықтау бойынша: бір пікір бойынша жер учаскесі жəне онда орналасқан жылжымайтын мүлік объектілері негізгі зат болып табылады, немесе олар күрделі зат болып табылады, немесе – жер учаскесінің құрамдас бөлігі болып табылады.

Жылжымайтын мүліктің белгілері:

- жылжымайтын мүлікті объектіге зиян келтірусіз орнын ауыстыру мүмкін емес; - жермен физикалық жəне заңды тұрғыдан мықты бекіген; - инвестиция объектісінің ұзақ қызмет етуі;

- жылжымайтын мүліктің құны жоғары;

- жылжымайтын заттың əрбір бірлігі өзінің физикалық сипатталары бойынша ерекше;

- тұтыну қасиеттерінің шығыны тозу деңгейіне қарай біртіндеп болады; - жаңа құрылыс алаңы жақын тұрған жылжымайтын мүліктің құнына ерекше əсер етеді;

- жылжымайтын мүлікпен жасалатын мəмілелер мемлекеттік реттеу тұрғысынан қатаң тексеріледі;

- тұрғын жəне басқа да ауданда адамның қажеттілігін қанағаттандыру қабілеттілігі жылжымайтын мүліктің жарамдылығымен анықталады.

Жылжымайтын мүліктің қасиеттері:

- пайдалылығы (жылжымайтын мүлік объектілері меншік иесінің қажеттіліктерін қанағаттандыруы қажет);

- фундаменталдылығы (жылжымайтын мүлікті қарапайым жағдайда жоғалтуға, сындыруға немесе ұрлауға мүмкін емес);

- стационарлығы (жылжымайтын мүлік объектілері жермен өте тығыз байланысты);

- қайталанбайтындығы (əрбір жылжымайтын мүлік объектісі бірегей);

- өтімділігі (жылжымайтын мүлік төмен өтімділікке ие).

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 117-бабында жылжымайтын мүлікке мынандай анықтама берген: жылжымайтын мүлікке жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер жəне жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады. Егер кондоминиум объектісінің құрамындағы пəтерлер жəне өзге де тұрғын үй-жайлар, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлар дара меншікте болса, олар дербес жылжымайтын мүлік объектілері болып танылады.

Жылжымайтын мүліктің 3 негізгі типтерін ажыратуға болады: жер, тұрғын жай жəне тұрғын емес үй-жайлар.

Жер 3 түрге бөлінеді:

- құрылыс алаңына арналған жер учаскелері;

- қолданысқа берілген табиғат кешендері.

Тұрғын-жай – адамның өмір сүруіне қолайлы барлық жағдайы жасалған құрылым.

Тұрғын-жай түрлері:

- элиталық;

- типтік;

- қалалық;

- қала сыртындағы.

Бағалау объектісі бəсекелестік жағдайында ашық нарықта иеліктен шығарылуы мүмкін ең ықтимал баға, егер мəміле тараптары барлық қажетті ақпаратқа ие болса, ақылға қонымды əрекет етсе жəне 31 қандай да бір төтенше жағдайлар мəміле бағасының шамасына əсер етпесе, яғни:

- мəміле тараптарының бірі бағалау объектісін иеліктен шығаруға міндетті емес, ал екінші Тарап орындауды қабылдауға міндетті емес;

- мəміле тараптары мəміленің мəні туралы жақсы хабардар жəне өз мүдделері үшін əрекет етеді;

- бағалау объектісі ашық нарықта ұқсас бағалау объектілеріне тəн жария оферта арқылы ұсынылған;

- мəміле бағасы-бағалау объектісі үшін ақылға қонымды сыйақы жəне тараптар арасында мəміле жасауға мəжбүрлеу біреудің жағы болған жоқ;

- жылжымайтын мүлік объектісі үшін төлем ақшалай нысанда көрсетіледі.

Объектінің нарықтық құны неғұрлым тиімді пайдалану принципіне (НЭИ) сəйкес айқындалады. Бұл заңды түрде рұқсат етілген, физикалық мүмкін жəне қаржылық тұрғыдан мүмкін болатын мүлікті неғұрлым ықтимал пайдалану, нəтижесінде бағаланатын мүліктің құны ең жоғары болады. Осылайша анықталған нарықтық құн сауда-саттықтың мəні болып табылады жəне өсуі де, төмендеуі де мүмкін. Тұтыну құны (қолданыстағы пайдалану кезіндегі құн) оны нарыққа шығармайтын нақты меншік иесі үшін жылжымайтын мүлік объектісінің құнын көрсетеді. Қалпына келтіру құны бағаланатын объектінің нақты көшірмесін салудың ағымдағы бағаларындағы шығындармен анықталады. Бұл ретте сол сəулет шешімдері пайдаланылады, сол Құрылыс конструкциялары мен материалдары қолданылады, тіпті құрылыс-монтаждау жұмыстарының сапасы да сондай; бағаланатын объектінің сəулет шешімдерінің моральдық тозуы мен кемшіліктері де осыған ұқсас жаңғыртылады. Ауыстыру құны пайдалылығы бағаланатын объектінің пайдалылығына тең, бірақ қазіргі заманғы жобалау нормативтерін, прогрессивті материалдар мен конструкцияларды, сондай-ақ қазіргі заманғы жабдықтарды пайдалана отырып, жаңа сəулет стилінде салынған жылжымайтын мүлік объектісінің құрылысына арналған ағымдағы бағалардағы шығыстармен айқындалады. Инвестициялық құн – жылжымайтын мүлік объектісінің берілген инвестициялық мақсаттар кезінде нақты тұлға үшін оның кірістілігі негізге

алына отырып айқындалатын бағасы. Ол инвестор күткен кірістер мен оларды капиталдандырудың нақты мөлшерлемесін ескере отырып есептеледі жəне нарықтан жоғары немесе төмен болуы мүмкін. Инвестициялық құн жер учаскелерін инвестициялық жобаларға енгізу жəне инвесторларды, оның ішінде шетелдік инвесторларды тарту кезінде қолданылады.

Жылжымайтын мүлікті бағалау принциптері Жерді кадастрлық бағалау жер жəне өзге де жылжымайтын мүлік нарығындағы мəмілелер туралы ақпаратқа, жер учаскелерін пайдаланудың жалдау ақысы мен табыстылығы деңгейіне негізделген кіріс, салыстырмалы жəне шығынды тəсілдерді пайдалана отырып жүргізіледі. Бұл ақпарат Жер учаскелерінің сапасы мен орналасқан жерін, оларда жүргізілген жақсартуларды, аумақты əлеуметтік жəне инженерлік-көліктік жайластыру деңгейін жəне т. б. қоса алғанда, рента түзуші факторларды талдаумен толықтырылады. Жылжымайтын мүлікті бағалау процесі оның иесінің мүліктік құқықтарының құнын бағалаудан тұрады. Жер учаскесін пайдалану құқығы жер иесі үшін учаскенің құнын анықтауда маңызды сəт болып табылады. Өз көзқарасын анықтау кезінде бағалаушы сатып алушының позициясында тұруы керек, осы мүлікке иелік ету ол үшін қандай құндылық екенін жəне неге екенін түсінуі керек.

Нақты жер учаскелерінің құнын анықтаудың негізі нарықтық бағалар болып табылады. Жер учаскелеріне нарықтық бағалар сұраныс пен ұсыныстың өзара іс-қимылы процесінде қалыптасады. Бұл ретте сатушылар, сатып алушылар жəне нарықтың басқа да субъектілері олардың мінез-құлқын сипаттайтын жəне нақты жер учаскесінің құнын бағалау шамасын айқындайтын экономикалық қағидаттардың жиынтығын басшылыққа алады. Экономикалық принциптерді білу жылжымайтын мүлікті бағалау əдістері мен рəсімдерін түсіну үшін қажет. Бағалау процесінің теориялық негізі бағалау принциптерінің жүйесі болып табылады. Əлемдік тəжірибеде бағалау принциптерінің төрт тобын ажырату əдетке айналған (сурет 1). 1-топ: əлеуетті меншік иесінің идеяларына негізделген принциптер; 2-топ: жылжымайтын мүлікті пайдалану процесінде туындайтын принциптер; 3-топ: нарықтық ортаның əсерінен туындаған принциптер; 4-топ: ең тиімді пайдалану принципі.

Бағалау принциптерінің бірінші тобы. Құнды бағалаудың бастапқы қағидаты-пайдалылық қағидаты, ол жер учаскесі меншік иесінің (пайдаланушының) қажеттіліктерін неғұрлым көп қанағаттандыра алатын болса, оның пайдалылығы мен құны да соғұрлым жоғары болады дегенді білдіреді. Экономикалық бағалауда пайдалылық жер учаскесінің мақсатты мақсатын, оны пайдалану мүмкіндігі мен тəсілдерін анықтайтын сипаттамалардың жиынтығымен, нəтижесінде жерді пайдаланудан түсетін кірістер мен басқа да пайдалардың мөлшері мен мерзімдерімен, мысалы, арнайы режимде пайдалану немесе тарихи құндылықтармен байланысты анықталады. Нақты жер учаскесінің пайдалылығы айқындалатын негізгі белгілер жер учаскесі меншік иесінің өкілеттіктерінің көлемі мен сипаты, пайдалардың нысандары мен шамасы, учаскені пайдаланудан ақша ағынының мөлшері, тəуекелі мен алу уақыты жəне жер пайдалану шарттарының немесе орналасқан жердің өзге де сипаттамалары (мысалы, бедел) болуы мүмкін. Жер қоғамдық игілік ретінде əрекет ететіндігін ерекше атап өткен жөн, өйткені ол ең маңызды экологиялық функцияны орындайтын адамдардың өмір сүру орны мен шарты ретінде қызмет етеді. Сондықтан елдің бүкіл жер қоры коммерциялық пайдалану объектісі бола алмайды. Бірлесіп пайдалану объектілеріне ұлттық парктер мен қорықтар, діни жəне тарихи аумақтар, коммерциялық емес мемлекеттік жылжымайтын мүлік объектілері жəне т. б. жатады. Бұдан басқа, жер учаскелерімен мəмілелер жасау конституциялық нормалармен, жер, азаматтық, орман, экологиялық заңнамамен реттеледі. Ауыстыру принципі сəулет жəне қала құрылысы жобаларын стандарттау деңгейі жоғары жəне бірдей жер учаскелері басым болатын жаңа елді мекендерде, жаппай тұрғын үй жəне саяжай аудандарында толығымен жүзеге асырылады. Күту принципі. Инвесторлар көптеген жағдайларда жылжымайтын мүлікке оның құнының өсуін болжай отырып ақша салғысы келеді. Бағалау принциптерінің екінші тобы. Жылжымайтын мүлікті пайдалану процесіне байланысты жəне салым, қалдық өнімділік, тепетеңдік, бөлу принциптерін қамтиды. Өздеріңіз білетіндей, кез-келген өндіріс процесі факторлардың төрт тобының бірігуі болып табылады: жер, еңбек, материалдық капитал жəне кəсіпкерлік қабілеттер (менеджмент). Жер қозғалыссыз болғандықтан, оған еңбек, капитал жəне басқару тартылуы керек. Сондықтан, жер иесі алдымен өндірістің басқа факторларын тарту шығындарын төлеуі керек, содан кейін қалған кірісті жерге жатқызуға болады.

**Негізгі әдебиеттер:**

1. Қасым-Жомарт Тоқаев "Әділетті Қазақстанның экономикалық бағдары". - Астана, 1 қыркүйек 2023 ж.

2. Қазақстан Республикасының Конститутциясы-Астана: Елорда, 2008-56 б.

3. Қазақстан Республикасында мемлекеттік басқаруды дамытудың 2030 жылға дейінгі тұжырымдамасы//ҚР Президентінің 2021 жылғы 26 ақпандағы №522 Жарлығы

4. ҚР зияткерлік меншік және мемлекет кепілдік берген заң көмегін көрсету салаларындағы заңнаманы жетілдіру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы//ҚР Заңы 2022 жылғы 20 маусымдағы № 128-VII ҚРЗ.

5. "Авторлық құқықпен қорғалатын объектілерге құқықтардың мемлекеттік тізіліміне мәліметтерді және олардың өзгерістерін енгізу қағидаларын және оған мәліметтер мен олардың өзгерістерін енгізуді растайтын куәліктің нысанын бекіту туралы" // ҚР Әділет министрінің 2020 жылғы 19 наурыздағы № 104 бұйрығы

6. Қазақстан Республикасының патент заңы//ҚР 1996 ж. 16 шілдедегі №427-Заңы толықтырулар 2020 жылдың 25 маусымы

7. Агапов, А. Б*.* Управление государственной и муниципальной собственностью -М.: Юрайт, 2024.-211 с.

8. Валдайцев С.В., Мотовилов О.В., Шарахин П. С.Управление инновациями и интеллектуальной собственностью -М.: Проспект, 2021.-352 с.

9. Герасимов К.Б., Шиханова Е.Г., Шкодина Е.С.Управление Инновациями И Интеллектуальной Собственностью - М.: Инфра-М, 2023.-226 с.

10. Грэм Бенджамин Ақылды инвестор-Алматы: Мазмұндама, 2023.- 632 б.

11. Гумерова, Г. И., Шаймиева Э.Ш. Управление интеллектуальной собственностью М.: Юрайт, 2024. - 257 с.

1. Жарова А. К. Интеллектуальное право. Защита интеллектуальной собственности. - М.: Юрайт, 2024. - 380 с.
2. Зенин И. А. Право интеллектуальной собственности. М.: Юрайт, 2023.- 578 с.
3. Иванов Н.В., Сергеев А.П. [Право интеллектуальной собственности. Практикум.-М.: Проспект, 2023.](https://rus.logobook.kz/prod_show.php?object_uid=2351702)-112 с.
4. Кирсанова Е.Е. Правовое регулирование оборота прав на результаты интеллектуальной деятельности в цифровой экономике: монография. М.: Юстицинформ, 2022.- 228 с.
5. Липин В. Д. Патентование изобретений на устройство. Учебное пособие для вузов. М.: Лань, 2023. -172 с.
6. Лихолетов В. В., Рязанцева О. В. Экономико-правовая защита интеллектуальной собственности.- М.: Юрайт, 2023. - 196 с.
7. Моргунова Е.А., Шахназаров Б.А. Право интеллектуальной собственности в условиях развития новых технологий: монография - М.: ИНФРА-М, 2023. - 152 с.
8. Новоселова Л.А. Право интеллектуальной собственности-М.: Статут, 2023.- 492 с.
9. Петрунин Ю.Ю. Семь новелл о прикладной статистике и искусственном интеллекте. - КДУ Москва, 2023. -100 с.
10. Позднякова Е. А. Авторское право. М.: Юрайт, 2023.- 257 с.

**Қосымша әдебиеттер:**

1. Қазақстан Республикасында мемлекеттік басқару жүйесін одан әрі жетілдіру туралы//ҚР Президентінің 2021 жылғы 27ақпандағы №527 Жарлығы
2. Кийосаки Роберт Инвестиции в недвижимость-Минск: Попурри, 2024. – 496 с.

3. Оксфорд экономика сөздігі = A Dictionary of Economics (Oxford Quick Reference) : сөздік -Алматы : "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019 - 606 б.

4. Уилтон, Ник. HR-менеджментке кіріспе = An Introduction to Human Resource Management - Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019. — 531 б.

5. Р. У. Гриффин Менеджмент = Management - Астана: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2018 - 766 б.

6. Д.Гэмбл, М.Питереф, В.Томпсон Стратегиялық менеджмент негіздері: бәсекелік артықшылыққа ұмытылу = Essentials of Strategic Management the Quest for Competitive Advantage -Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019 - 534 б.

7. Шиллинг, Мелисса А.Технологиялық инновациялардағы стратегиялық менеджмент = Strategic Management Technological Innovation - Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019 - 378 б.

8. О’Лири, Зина. Зерттеу жобасын жүргізу: негізгі нұсқаулық : монография - Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2020 - 470

**Интернет ресурстары.**

1.URL: <https://urait.ru/bcode/543889>

2.[**https://www.labirint.ru/books/646288/**](https://www.labirint.ru/books/646288/)

2. URL: https://urait.ru/bcode/539673

3. URL: https://urait.ru/bcode/533503

4. https://www.labirint.ru/books/926623/

Зерттеушілік инфрақұрылымы

1. Аудитория 215

2. Дәріс залы – 5