**13 дәріс.** Жылжымайтын мүлікті несиелеу мақсатында бағалау

13.1. Жылжымайтын мүлік бағалау объектісі ретінде ерекшеліктері. Жылжымайтын мүліктің типтері.

13.2. Жылжымайтын мүлік құнының негізгі түрлері.

13.3. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі принциптері.

13.4. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі түрлері.

**Жылжымайтын мүлік** – жер учаскелері, ғимараттар,құрылыстар және  
жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер.

Мұндай анықтама халықаралық бағалау стандарттарына негізделген «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметi туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негiзiнде әзiрленген «Жылжымайтын мүлiктiң құнын бағалау» бағалау стандарттарында белгіленген. Бұл құжатта жылжымайтын мүлік жердің физикалық участогі ретінде саналады және адамның қатысуымен жерді жақсартуға болады. Жер – табиғи зат, материалдық зат, оның үстінде және астында тұрған барлық құрылыстармен қоса көруге, ұстауға болады.

Жылжымайтын мүлікті физикалық объект ретінде және құқықтық тұрғыдан меншік ретінде айыра білу үшінжылжымайтын мүлікке меншік құқығы түсінікті айыра білу қажет. **Жылжымайтын мүлікке меншік құқығы** жер пайдалану құқығының пайда болуын анықтау және оның дамуына жағдай жасау, өзгертілуі мен тоқтатылуымен, ұтымды пайдалану мен қорғаумен және реттеуімен түсіндіріледі.

Сонымен «жылжымайтын мүлік» материалдық болса, «жеке меншікке құқық» материалдық емес түсінік болып табылады. Бұл материалдық және материалдық емес активитерді бағалау уақытында қолданылатын бағалау әдістері мен тәсілдер әртүрлі болатынына байланысты білуі керек, сонымен қатар тапсырыс беруші өзіне қандай объектіні бағалау керектігін анықтап алуы керек: жылжымайтын мүлікті материалдық объект ретінде ме, әлде осы объектіге меншік құқығын материалдық емес актив ретінде ме.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 117 бабында «жылжымайтын мүлікке» мынандай анықтама берілген:

1. Жылжымайтын мүлікке (жылжымайтын заттар) жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады. Егер кондоминиум объектісінің құрамындағы пәтерлер және өзге де тұрғын үй-жайлар, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлар дара (бөлек) меншікте болса, олар дербес жылжымайтын мүлік объектілері (түрлері) болып танылады.

2. Мемлекеттік тіркеуге жататын әуе және теңіз кемелері, ішкі суда жүзу кемелері, «өзен-теңіз» жүзу кемелері, ғарыш объектілері, магистральдық құбырлардың желілік бөлігі де жылжымайтын заттарға теңестіріледі. Заңнамалық актілерменжылжымайтын заттарға өзге мүліктер де жатқызылуы мүмкін.

ҚР АК 119-бабына сәйкес «1. Кәсiпкерлiк қызметтi жүзеге асыру үшiн пайдаланылатын мүлiктiк кешен құқық объектiсi түрiндегi кәсiпорын деп танылады».

Кәсіпорынның құрамына мүліктік кешен ретінде кіретін жылжымайтын мүлік болып саналады.

2. Мүлiктiк кешен ретiнде кәсiпорынның құрамына оның қызмет етуiне арналған мүлiктiң барлық түрлерi, соның iшiнде үйлер, ғимараттар, жабдықтар, құрал-саймандар, шикiзат, өнiмдер, жер учаскесiне құқық, талап ету құқықтары, борыштар, сондай-ақ оның қызметiн дараландыратын белгiлерге құқықтар (фирмалық атау, тауар белгiлерi) және, егер шартта өзгеше көзделмесе, басқа да айрықша құқықтар енедi.  
3. Кәсiпорын тұтасымен немесе оның бiр бөлiгi сатып алу-сату, кепiлге, арендаға беру және заттық құқықтарды белгiлеуге, өзгертуге және тоқтатуға байланысты басқа да мәмiлелер объектiсi болуы мүмкiн.

20 ақпан 1997 жылғы № 236 Үкіметінің қаулысымен бекітілген «Уақытша ережеге және мемлекеттік тіркеу тәртібі туралы жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелер туралы» мәлімдемесіне сәйкес «мүліктік кешен ретіндегі кәсіпорын барлық өзінің құрамына кіретін мүлік түрлері, сондай-ақ оның қызметіне арналғанның барлығы **жылжымайтын мүлік объектісі**деп танылады».

Жылжымайтын мүлікке құқықтар үшін олардың пайда болу, өмір сүру, беру және тоқтатуға байланысты неғұрлым қатаң ережелер белгіленген, бұл әдетте жылжымайтын мүліктің үлкен маңызға ие болатынына және құнына байланысты. Осылайша, жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелер жазбаша жасалады, ал жылжымайтын мүлікке құқықтар, олардың пайда болуы, ауысуы және тоқтатылуы мемлекеттік тіркелуге жатады.

Жылжымайтын мүлікті қалған мүліктен бөлу табиғи ресурстары бар ел экономикасы үшін маңызды ғана емес, сонымен қатар тығыз байланысы бар басқа жылжымайтын мүлік жер учаскелері бар неғұрлым құнды және және қоғамдық маңызы бар объектілер жатады.

Бұл талап олардың азаматтық қатынастарының арнайы регламентін талап етеді, яғни бұл ерекшеліктері көптеген құқықтық қатынастардың ерекше тәртібінен және жылжымайтын мүлік болып табылатын шарттарды жасасу кезінде көрініс табады, жылжымайтын мүлікке меншік құқығының белгілі бір ережелерін белгілеу, сатып алу және басқа да бірқатар іс-әрекеттері жатады. Жылжамайтын мүлікке құқықтық ерекшеліктер бұрыннан да айтылап келеді, бірақ нарықтық қатынастардың дамуына байланысты оның маңызы күннен күнге артып келеді.

Жылжымайтын мүліктің мынандай белгілерін атап айтуға болады:

- жылжымайтын мүлік объектісіне залал келтірмей жылжыту мүмкін емес;

- жылжымайтын мүлік жермен өте тығыз байланысты, физикалық тұрғыдан ғана емес, құқықтық жағынан да;

- әрбір нақты жылжымайтын мүлік жеке физикалық сипаттамалары тұрғысынан да, инвестициялық тұрғысынан да бірегей;

- жылжымайтын мүлікті ұрлауға, сындыруға немесе жоғалтып алуға мүмкін емес;

- жылжымайтын мүліктің құны жоғары, ал оны үлеске бөлшектеуде қиын, қалған жағдайларда тіпті мүмкін емес;

- жылжымайтын мүлікмен байланысты болатын мәлімелер туралы ақпарат негізінен қол жетпейтін ақпарат;

- тұтыну қасиеттері немесе құнының ауысуы өндіріс процесінде бірте-бірте тозуына қарай жоғалтады;

- жылжымайиын мүліктің пайдалылығы адамдардың тұрғын және тұрғын емес аудандарда спецификалық қажеттіліктерін қанағаттандыруымен анықтылады;

- жаңа құрылыстың құны іргелес жерге немесе ғимаратқа оң не теріс әсерін тигізуі мүмкін;

- жылжымайтын мүліктің құны уақыт үрдісімен өсуі мүмкіндігі бар;

- жылжымайтын мүліктің инвестициялық объект ретінде қауіп-қатері бар: табиғи және техногендік факторлардың физикалық зақымдану әсерінен болатын қатерлері, сыртқы және функционалдық тозудан жиналған қатерлер, сонымен қатар арендалық төлемдерге байланысты қаржылық қатерлері болады;

- жылжымайтын мүлікпен байланысты мәлімелерді қатаң мемлекеттік реттеу.

Жердің құндылығы оның бірегей ерекше белгілеріне байланысты: жылжымайтындығы, ұсыныс шектеулігі, көпжылдығы, төзімділігі, орналасуының қайталанбастығы, сонымен бірге жер адам қызметінің ажырамас элементі ретінде жер участіктерінің сапалық белгілеріне әсер ете алады.

Аталған параметрлер жылжымайтын мүліктің құнын анықтағанда бағалаушылармен есекеріледі. Бағалаушылар жермен қатысты барлық ұғымдарын пайдаланады, алайда бағалаудың негізі - нарықтық құн, себебі ол жылжымайтын мүліктің кез-келген мәлімелерінің ақшалай эквиваленті ретінде түсіндіріледі.

**Жылжымайтын мүлікті бағалаудың мақсаты.**Қазіргі уақытта ҚР-ның субъектілерінің әр түрлі меншік формаларына байланысты, құқықтық және жеке тұлғаларға өздеріне тиесілі жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізуге құқылы. Аталған құқық сөзсіз және мемлекетпен қабылданған бухгалтерлік немесе статистикалық, қаржылық есептілікке тәуелді емес.

Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес бағалаушы мен тапсырыс берушiнiң арасында жасалған бағалау жүргiзу шарты бағалауды жүргiзуге негiздеме болып табылады.  
Бағалау объектiсiне бағалау жүргiзу құқығы мiндеттi құқық болып табылады және бухгалтерлiк есеп жүргiзу мен есептiлiктi жүзеге асырудың заңдармен белгiленген тәртiбiне тәуелдi емес.

Мiндеттi бағалау Қазақстан Республикасының заң актiлерiне сәйкес:  
1) жеке тұлғалардың кәсiпкерлiк қызметте пайдаланылмайтын жылжымайтын объектiлерiне салық салу үшiн, сондай-ақ шаруа немесе фермер қожалықтарының жер учаскелерiнiң кадастрлық (бағалау) құнын анықтау үшiн;  
2) жекешелендiру, сенiмгерлiк басқаруға не жалға (кейiннен сатып алатын жалға) беру үшiн;  
3) ипотекалық қарыз беру кезінде, сондай-ақ кепілге қойылған мүлікті өткізу қажет болған кезде ипотекалық кредит беру үшiн;  
4) меншiк иесiнен мүлiктi мемлекеттiк қажеттерге сатып алу және алып қою үшiн;  
5) борышкер немесе өндiрiп алушы сот орындаушысы жүргiзген бағалауға қарсылық бiлдiрген жағдайда борышкер мүлкiнiң құнын анықтау үшін;  
6) мемлекеттік меншiкке түскен мүлiк құнын анықтау үшiн;  
7) өзге де жағдайларда жүргiзiледi.

Бастамашылық бағалау кез келген бағалау объектiсiне бағалаушының осы Заңға және Қазақстан Республикасының басқа да нормативтiк құқықтық актiлерiне сәйкес бағалау жүргiзу жөнiндегi тапсырыс берушiнiң ерiк бiлдiруi негiзiнде жүргiзiледi.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнының көлемі туралы объективті, негізделген қорытындысы, сату-сатып алу немесе арендаға тапсыру операциясы кезінде, кәсіпорынды акционерлеу және мүліктің бөлімді қайта бөлу, жылжымайтын мүлікке салық салу және сақтандыру кезінде, мүлікті кепілге беру арқылы несиелеу және инвесторларды қызықтыру кезінде, мүліктік құқықтарды іске асыру кезінде қажетті. Жылжымайтын мүлік объектісінің жеке коллективті иеленушілері, банктер және басқа қаржылық компаниялары-потенциалды инвесторлар, сақтандыру компаниялары, құқықтық ұйымдар, мүлік және банкротство бойынша комитеттер, жер реформалары туралы, салықтық қызметтер және басқа басқарушылық органдар-бұл операциялардың субъектілері болып табылады.

Жылжымайтын мүліктің негізгі үш типін атап айтуға болады: жер, тұрған жыәне тұрғын емес үйлер.

Жылжымайтын мүліктің негізгі объектісі - жер болып саналады.

Жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін маңызды фактордың бірі-оның жері және орналасу жері болып табылады. Орналасу жерінің сапасы учаскенің табиғи параметрлерінің, берілген аудандағы қабылданған, жерді пайдалану типіне қаншалықты сәйкестігімен, экономикалық аймаққа қаншалықты жақын орналасқандығымен байланысты. Олардың классификациясы кестеде көрсетілген.

Нарықтық немесе өзге құнын белгілеу кірістік, шығындық және салыстырмалы амалдарға топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүргізіледі.

Жылжымайтын мүлікке салымдарының мынадай келесі кіріс формалары бар:

- нарықтың бағалардың өзгеріне байланысты мүліктің бағасының өсуі, жаңа объектілерді сатып алу және ескі обектілерді дамыту;

- болашақ мерзімдік ақшалай қаражат ағындары;

- объектіні иелену кезеңінің соңында сатудан табыс.

Жылжымайтын мүлікті инвестициялаумынадай факторлардың болуымен түсіндіріледі:

- жылжымайтын мүлікті иеленген кезінде инвестор толық құқық пакетін алады;

- объектіге салынған ақшаның толықтығын, сақталуын;

- жылжымайтын мүліктен ақшалай кіріс алу, мәртебесін иелену мүмкіндігі.

Жылжымайтын мүліктің жалпы классификациясы

|  |  |
| --- | --- |
| Классификацияның типі | Жылжымайтын мүліктің түрлері |
| Пайдалану сипаты бойынша | Тұрғын үй үшін: коттедждер; коммерциялық және өндірістік қызмет үшін пәтерлер: қонақ үйлер, офистік ғимараттар, дүкендер, мейрамханалар, қызмет көрсету орындары, фабрикалар, зауыттар, қоймалар. Ауылшаруашылық мақсаттары үшін: фермалар, бау-бақшалар. Арнайы мақсаттар үшін: мектеп, шіркеу, ғибадатханалар, ауруханалар, балабақшалар, қарттар үйлері, ғимараттар, үкіметтік және әкімшілік мекемелері. |
| Иелену мақсаты бойынша | Бизнес жүргізу үшін, иесінің тұруы үшін. Инвестициялар ретінде Тауар қорлары және НЗП ретінде Сарқылатын ресурстарды игеру үшін және дамыту үшін тұтыну |
| Мамандану дәрежесі бойынша | Мамандандырылған (үшінші тұлғаларға жалға сирек беріледі немесе тиіпті берілмейді): мұнай өндіруші жәнехимиялық зауыттар, мұражайладың электростанциялары, кітапханалар, қоғамдық секторға жататындар және т.б. Мамандандырылған емес: барлық басқа да жылжымайтын мүлік, ол инвестициялау үшін ашық нарықта сұранысы жалпыға ортақ. |
| Дайындық дәрежесі бойынша пайдалану | Қайта жаңартуды талап ететін пайдалануға берілген немесе күрделі жөндеу аяқталмаған құрылыс. |
| Жаңғырту бойынша | Жаңғыртылмайтын: табиғи формадағы пайдалы қазбалар кен орындарының жер учаскілері. Жаңғыртылатын: ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер. |

Жылжымайтын мүлікке инвестицияның басты жағымды қасиеті: капитал ретінде көпжылдық объектісін пайдалану және сақтау мүмкіндігі.