

Кайкен Ж.Б., Аманбаева А.А., Джандыбаев
Т.М., Тахтаева Р.Ш.

БАҒАЛАУ

Оқу құралы



Семей 2019 ж

УДК 33

ББК

К

Пікір білдірушілер:

1. Оразгалиева А.К. – доктор PhD, Қазақстан инновациялық университетінің проректоры

2. Толымгожинова М.Қ. – экономика ғылымдарының кандидаты, доцент, Шәкәрім атындағы Семей мемлекеттік университетінің Экономика факультетінің деканы

Кайкен Ж.Б., Аманбаева А.А., Джандыбаев Т.М., Тахтаева Р.Ш.

Бағалау. Оқулық. Семей, 2019 жыл, 105 бет

Қазақ инновациялық гуманитарлық – заң университетінің оқу-әдістемелік кеңесінде талқыланып, баспаға беру ұсынылды.

Қазақстан Тұтынушылар Одағы Агробизнес және экономика колледжінің әдістемелік кеңесінде қаралып, қолдау тапқан.

Оқулықта баға, бағалау туралы түсініктер беріліп, нарыққа түсетін үш дүниелердің, жылжымайтын мүлік, жер, көліктердің бағалау әдістері түсіндіріліп, мысалдар келтіріліп, есептер шығарылған. Сәйкестерімен салыстырып, тиімдісін табу көрсетіледі.

Авторлардың көзқарасынша сатылатын, сатып алатын дүниелердің, Жер де соған жатқызылған, бағасын шығару мен кәсіптіліктің (қарекеттің) берерін есептеу екі түрлі мәселе деп айыруды ұсынып, оқулықта өндірілген өнім, оның жаңасы мен қолданылғандарын бағалау әдістерін баяндайды. Оқулық шұбарламай таза қазақ тілінде берілуге ден қойған. Ана тілінде экономикадан білім алмақшыларға арналған.

УДК

ББК

ISBN 978-601-7195-41-8

© Кайкен Ж.Б.

Кіріспе

Пән сатып, сатып алудағы дүние мүліктерге арналған. Қазақстан нарықты экономикаға көшіп, егеменді ел болғаннан бері жоғары, арнайы орта оқу орындарында небәрі 20-30 жылдың маңайында жүргізіле бастады. Негізінен орыс тіліндегі жоғарғы оқу орындарының шығарған оқулықтары қолданылып жүр, бірен-саран ана тілінде пайда болғандары толықтыруды, дәлелдеуді қажет етеді. Сөзді оқулықтарға қойылған аттардан бастауға болады, мысалы орысша – қазақшаларында «Кәсіпкерлікті бағалау» деп келеді. Ал, бағалау дүние-мүлікті сатып, сатып алуда қолданылатын сөз, мағынасы да соны білдіруі керек. «Кәсіпкерлікті бағалау» іс-әрекетіңізді, қимылыңызды сипаттайды. Атына байланысты бәрін қамтимыз деп бірнеше пәндердің сұрақтары келтіріледі. Онда құқық, бухгалтердік есеп, шаруашылықты жүргізу, оның түрлері сияқтылардың бәрін қамту қарастырылатындықтан, біріншіден бірін-бірі қайталау, екіншіден орынсыз көлемінің көбеюі орын алады, бұлардың білім алушыға зияны болсама, пайдасы шамалы. Осы тұжырымды негізге алып біз «Бағалау» (оценка) деген ұсынылып отырған оқулықты дайындадық. Онда сатылатын, сатып алатын дүниенің бағалары туралы, оларды шығару әдістері, ықпал жасайтын мысалдары келтіріледі. Ескеретін жай оқулықта қолданылған құндардың мөлшерін тәжірибеде пайдалануға болмайтығында, олар мысал ретінде түсіндірілуге арналған. Баға, ақшаның құны өзгеріп отыратындықтан бүгінгі өлшем ертеңгіге келмейді.

Оқулықта нарықтағы бар дүние-мүлік үш топқа бөлініп, бағасының ауытқуы, оның негізгі себептері көрсетілген. Қолда бар, пайдаланып жүрген орыс, қазақ оқулықтарында түйіндесек баға жасаудың үш әдісі бар екендігін аңғарамыз, мағынасы табыс, салыстыру, шығынға әкеліп тіреледі.

Осы орайда пән туралы біраз шегініп тарихына үңілсек, экономикада, нарықты экономикада алдымызға қарауыл қойып жүрген ағылшын, құрама

штаттарының өзінде, оған байланысты шешімдер, оның ішінде халықаралығы да бар, өткен ғасырдың аяқ кезінде шыға бастапты, оның дәлелі оқулықтың бірінші тарауындағы түсініктемелер.

Сондықтан пән, оның аты, мазмұны, тоқ етерін айтып, басқалардан басын ашып бөліп алуы, әлі талай додаға түсіп, анықтауды, жүйеге келтіруді қажет ететіндігі дау туғызбас. Демек, қазіргі пайдаланып жүрген жоғарыдағылардың бекіткен оқу бағдарламаларын да мұқият сүзуге тура келер. Мұны айтып жатқанымыз, әр елдің заңы басқа дегендейін, Қазақстанда жер туралы Ата заңда көрсетілгендей оны сатуға болмайтындықтан, бағалауға байланысты оқытудың да өзгешелігі барлығын әмсе есте сақтаған жөн. Бұл тұрғыда жерді сату емес, тек жалға беру, оның өзінде тек отандастарға ғана екендігі қызыл кітаптың иманындай болуы керек. Осы орайда оқырмандардың ойына саларымыз III-тарауда жерді қожалықтарға жалға берудегі оның шығымдылығын, берерін есептеуді өнімге байланысты анықтауды ұсыну. Жалға алатын жер, оның иесі мемлекет, қанша өнім бере алатынын дұрыс есептеп, жал ақыдан үкімет те, жалға алушы да зиян шекпеуін ойластыру шарт. Қазақстанда ұшы-қиыры жоқ жерінің экономикалық бағасын шығару да қыруар шаруа, пайымдауымызша жердің үстінен гөрі астына үңілу басымырақ сияқты. Ол бүгінгі таңға бітпейтін әңгіме. Ал, жерді ауылшаруашылығында пайдалануға байланысты құнын есептеу кезек күттірмейтін іс, бұл орайда жоғарыдағы айтылғандарға мұқият көңіл аударуларыңызды қалаймыз (жердің ауылшаруашылығындағы берерін шығару).

Оқулықта баяндалған тараулар мен бөлімдерінің аты келтірілгендіктен оны қайталау қажет болмас, пәніне мәні сай болуына талпындық, оқырмандарға, әсіресе шәкірттерге өз тілінде түсіндірме алуларына көмегіміз тисе мақсатымыздың орындалғаны. Іске сәт ұрпақтар.

Профессор Жабайхан Кайкен.

I тарау. Баға, бағалау туралы ұғым

1.1 Баға туралы ұғым

Қай экономика жүйесінде болмасын бағаның өзіндік орны бар. Тарихқа үңілсек, басқа елдердегідей тәптіштеп артына жазып кетпесе де күнделікті өмірде бағаға елең етпеген қазақ болмаған. Егемендік алғаннан бері қазақтың тарихы бар екендігін жаңа біліп жатқанымыздай, әзірше қауымымызға белгісіз экономикамыздың тарихы бар екендігіне күманданбаймыз, бірақ ол әлі зерттелмей, жарық көрмей жатқан құпия.

Әу бастың өзінде 1069-1070 жылдардың өзінде Жүсіп Баласағұн деген Жетісудағы ғұлама «Құтты білік» деген поэмасында «Есеп қисап жүрген жерге ес керек» деп жазыпты. Бертінгіні айтсақ бізге жеткен сирек мәліметтерден, мысалы Қарқаралы, Қоянды жәрмеңкелерінен оралғандарда елдің нарық деңгейін сұрайтындығын айтуға болады. Демек, ертеректің өзінде қазақ баға туралы мағлұматы болып, базарға қонды мал апарса, қымбатқа сатып, түскен табысына молырақ керек-жарағын ала-алатындығын білген.

О.Сүлейманов атындағы Шығыстану институтының бас ғылыми қызметкері Бақыт Есенханұлы, Қарлығаш әулие Төле би туралы «Қытай шарифат деректері не дейді» деген мақаласында («Дала мен қала» газет № 2 (382) 17.01.2041). 1762 жылы 1 шілдеде қазақ жерінен жіберілген саудагер елшілермен Қашқариядағы хэбей-амбанюнгуй қатарлылардың қарым-қатынасын келтіріп, сауда араластығына байланысты мәлімет алысқанын жазады.

Шығыстану институтының директоры, ғылым докторы Меруерт Әбусейтова «Қазақ мәдениетінің брендин қалай жасаймыз?» деген мақаласында («Жас қазақ» газеті № 31, 2008 ж). Қазақ хандығында бүгінгі мемлекетке тән барлық институттар болған. Дипломатия, сыртқы саясат, сауда-саттық т.б. ол кездің өзінде жемісті жүргенін айтады. Бұл мысалдар қазақ жерінде баға туралы ұғымның ертеден пайдаланылып, қолданғандығын көрсетеді.

Ал, басқа Еуропа елдерінің ілімдеріне үңілсек бағаны құнға байланысты анықтамаларын А.Смит, Д.Рикардо, К.Маркстер айтқан. Олардың сөзінде бағаның негізі дүние мүліктің құнына байланысты дейді. Ал, екінші ілім ағымы австриялықтар айтатындай бағаның негізі қажеттілікті өтеуде.

Бұл ілімдердің мағынасын түсіну үшін құн, құндылық дегеннің мәнін айырған жөн. Тауардың құны өндірушінің түсінігі бойынша өнім өндіруге жұмсаған шығыны мен алмақшы пайдасының қосындысынан тұрады. Ал, құндылық тұтынушының қажеттілігін өтеу. Сондықтан бұл екі ұғым екі түрлі деңгейде болуы мүмкін. Біріншісі өндіруші (сатушы), тауар иесі, шығынын жауып, таза пайда түсіруді межелеп анықтаса, екіншісі сатып алушының қаражат мүмкіндігіне байланысты. Құнға да, құндылыққа да нарық әсерін тигізеді, әртүрлі себептерге байланысты ауытқиды.

Нарықты экономика жағдайында ағылшын экономисті А.Маршалдың еңбегі өзгеше саналады, ол дүние-мүліктің бағасы сатып алушының қажеттілігін өтеуге орай төлейтіндігі мен өндірушінің шығынын жаба алатын деңгейдей болады деген. Осы екі ұғымды айта келе экономикамен шұғылданып жүрген ғалымдар Э.А.Уткин, И.К.Салимжанов, А.П.Трапезский, И.К.Грекова, И.Я.Яковлев, К.А.Тультаяев, А.И.Ондасыновалар баға құнның ақшадай мөлшері деген. Баға да ақша сияқты экономиканың негізгі ұғымдарына жатады, ол өнім өндіру, ауысу, қоғамдық еңбек бөлуде пайда болады. Өнім өндіруде өндіріс көлемін анықтауда қолданылып, шоғырландыру, салық төлеу, таза пайда табу, қорландыру, еңбек өнімділігін арттыру сияқты мәселелерді шешуге пайдаланылады. Өнім өндірудегі межені орындағандықты көрсетеді. Өнімнің бір түрінен екінші түріне сала, кәсіпорын арасындағы ауысуларда, есепке араласатын экономикалық ұғым. Қоғамдық еңбек бөлудің үш бөлігінде: қоғам, өндіріс иесі, еңбек етушілердің үлесі де бағаға байланысты. Мұндағы қоғам үлесі салық, өндірушінікі таза пайда, еңбекетушінікі еңбекақы.

Баға-сату, сатып алу қатынастарын реттеп, жалпы экономикалық жағдайларға қатысып, өндіру, бөлу, айырбастау, игілікке асыру, қызмет көрсетулерде қолданылады. Сату, сатып алу қатынастарын реттеуі сұраныс

пен ұсыныстың теңесуіне апаруында. Жалпы экономикалық жағдайдың күшеюі де бағаға байланысты. Ол мемлекеттің баюы, халықтың әл-тұрмысының көтерілуі.

Сонымен, баға экономикалық белгі (грек тілінде «kategoris» - признак, ол сатушының өнім бірлігін сататынын, алушының беретін ақша деңгейін көрсетеді. Баға, белгілі бір дүние-мүлік құнын анықтайды, сондықтан баға мүліктің ақшалай құны. Баға дүние-мүлік, ақша қарым-қатынастарын қамтамасыз етеді. Дүние-мүлікті алу, беруде баға қолданылады. Қарым-қатынас ақша арқылы жүргізілгендіктен дүние-мүлік, бағаны қолданып ақшаға айналады. Ат қойып, айдар таққан сандаған бағалардың түп тамыры біреу, тауардың құны, құндылығына байланысты ақшалай өлшемі.

1.2 Бағаның маңызы

Кез келген тұтынушы, кәсіпкер, кәсіпорын, қоғам, мемлекет, халықаралық қатынас бағаны пайдаланады. Қимылының нәтижесі ұтымды қолдануында. Демек бағаның бірінші маңызы оны білуде.

Екінші маңызы – қоғамдағы басты мәселелерді жүзеге асыруда пайдалануында. Қоғамның дамуындағы әрбір кезеңдерде өндірістік, экономикалық, әлеуметтік, саяси жағдайларды шешуде баға маңызды орын алған. Өндіріс мәселесін шешуде түскен түсім, таза пайда қолданылса, оның деңгейі бағаға байланысты. Сондықтан кәсіпорынның берешегін, оның ішінде жұмысшылардың еңбекақысы да бар, өтеуге, қормен қамтамасыз етілуіне, кеңеюіне, сақтық қор жинауына өндірген (сататын) тауардың бағасы тікелей әсер етеді. Экономикалық жағдайды бірнеше тұрғыдан карауға болады, атап айтсақ, жұмысшы, кәсіпорын, оның әріптестерімен қарым-қатынасы, мемлекет, халықаралық байланыс. Бұлардың нәтижесіне бағаның әсері әрқилы, демек ықпалын тигізеді.

Әлеуметтік жағдайлардың шешілуі мемлекет, кәсіпорын, еңбекақыларға байланысты.

Саяси жағдайларға әсерді үш тұрғыдан байқауға болады. Бірінші, елдегі халықтың ризашылығы, береке-бірлігі, екінші мемлекеттің экономикасының

нығаюына байланысты жаһанға ықпалы, үшінші басқа елдерге көмегі. Бұл мәселелердің бәрі қаржыландыру дәрежесіне қарай шешілетіндіктен, бағаға соқпай өте алмайды. Жоғарыдағыларды жинақтасақ бағаның екінші маңызы айқындалады. Ол және экономикалық жүйеге әсер етеді. Себебі, баға арқылы қоғамдағы барлық негізгі қарым-қатынастар жүргізіледі. Атап айтсақ, өндірісті ынталандыру, табысты бөлу, іс нәтижесін анықтап, қадағалау. Мысалы, баға жоғары болған жағдайда өндірісті молайтуға талпынады, себебі табыс көбейтеді. Баға қымбат болса өндірушінің, сатушының табысы көп, ал арзандаса тұтынушының сатып алу мүмкіндігі көбейіп, өмір деңгейінің жоғарылауына қолайлы. Осы орайда баға табысты бөлуге қатысады деп есептелінеді. Мәселе, ұлттық табыс туралы баға жоғарыласа ұлттық табыстың басым бөлігі өндірушіге (сатушыға) ауысады, арзандаса сатып алушының (тұтынушының) қарапайым халық үлесінің молайғандығы. Бұл төртінші маңызы, себебі өндірген өнімді көрсеткен қызметті олардың бірлігінің бағасына көбейтіп табыс есептелінеді. Кәсіпкердің әрекетінде баға жоспарлау, қадағалау, нәтижесін табу, талдау жүргізгенде қолданылады. Бұл аталған экономикалық жұмыстардың маңызы дәлелденген даусыз, олар тұрақты жүргізілуі тиіс. Бесіншіден, нарықты экономика жағдайында бағаның орны ерекше, себебі бәсекелестік дамып экономиканы реттеуде, өзін-өзі қаржыландыруда пайдаланылады.

Алтыншыдан, баға ұсыныс пен сұранысқа орай өзгертіндіктен нарықтағы әрбір қимыл, іс-әрекет, шешім бағаға байланысты жасалынады. Осы орайда уақыт ұтуға бағытталған жұмыстар да бағаға қарап атқарылады. Өмір деңгейі бағаға байланысты болғандықтан саяси-экономикалық саладағы шешімдер қабылдауда тұрақты ескеріледі. Экономикалық заңдылықтар өмірден алынған, сыннан өткен, дәлелденген құбылыстар. Оны елемеу, не онымен санаспау кері әсерін тигізеді. Сондықтан баға жасауда іліми экономикадағы айналатын заңдылықтардың мәнін еске ұстай отырып қимылдау керек, оларды орындау қағида.

1.3 Нарықты экономикадағы баға жасау қағидалары

Нарықты экономика жағдайында баға экономикалық заңдылықтардың негізінде жасалынады. Ол құн, сұраныс және ұсыныс, ақша айналымы, қарым-қатынас заңдары. Экономикалық жүйеге қатысушылардың қайсысы болмасын кәсіпкер, кәсіпорын, мемлекет – заңдылықтар тең дәрежеде, байланыстардағыға әсер етеді. Қағида-ереже, атқарылар іс солай жүргізілуі керек болмағанда зиянға соқтырады, орындау қажет деп ұғынуымыз керек. Оқулықтарда баға жасаудың үш қағидасы бар делінген.

Біріншісі сұраныс пен ұсыныстың қатынасын қамтитын баға теңдестігі. Осы үш заңдылықтың мағынасын сiңiредi. Алғашқысы сұраныс заңы, мәні баға жоғарыласа сұраныстың төмендеуінде. Одан кейінгісі ұсыныс заңы, ол баға жоғарыласа, сұраныстың көбейетіндігін көрсетеді. Ал, ақырғы екеуінің біріккен заңдылығы, оған баға деңгейі сұраныс пен ұсынысқа байланысты өзгеріп, екеуінің теңдесуіне ұмтылдырады. Бұл заңдылықтарға қоса нарықты экономикада бәсекеге бостандық заңның әсерін де айта кеткен жөн. Оның мағынасы ең төменгі баға сатушыны қанағаттандыратыны, ал жоғарғысы сұраныс пен ұсыныс заңына сәйкес қойылатыны.

Екіншісі – нарықтық жағдайда елдегі бағаның дүниежүзілік деңгейімен байланысында. Оның себебі басқа елдердің баға деңгейі, жергілікті нарыққа әсер етуінде. Баға жоғары болса, арзан жерден әкеліп сатады да, өнімнің өтпейді. Арзан баға қою үшін өндірістік шығынды жабуын анықтайды, болмаған жағдайда кәсіпкерліктің өзі күмәнді, зиян. Демек, өнімнің шығыны мен бағасын басқа елдердегі бәсекелестердің нәтижесімен салыстыру қажет.

Үшіншісі – ауылшаруашылығы мен басқа салалардағы баға өзгерістерінде бірегейлікті сақтау. Бұл қағиданың бұзылуы кері әсерін тигізеді. Оны біздің елдегі кейбір салалардың, мысалы ауыр өнеркәсіп, қуат көздерінің өнімінің бағасының бірнеше есе өсіп ауылшаруашылығын титықтатқанынан көруге болады. Нәтижесінде өзіндің құны көбейіп, ауылшаруашылығының өнімінің бағасы қымбаттады, оның деңгейі дүниежүзілік тұрғыдан көп жоғары, бәсекелестікті көтермейді, ел ішіндегі арзанға сату зиян келтіреді. Қорыта айтқанда, нарықтық экономика

жағдайында бағаға еркіндік беріліп, кәсіпорын, кәсіпкер бағаны жасағанында негізгі қағидалардың орындалуын мұқият қадағалағаны жөн, онсыз оңды нәтижеге жете алмайды, кездейсоқтық уақытша және тұрақсыз.

1.4. Бағалау туралы ұғым

Баға дүние-заттың, атқарған қызметтің құны болса, бағалау әрекет, бардың, болатынның қанша тұратынын анықтау. Қазақстанда бағалау нарықты экономикаға көшкеннен бастап, демек өткен ғасырдың аяғында пайда болды. Нарықты экономиканы білгеніміз сияқты бағалауды да басқа елден, оның ішінде Ресейде бар, сұрап көріп, оқып біле бастадық. Елде жаппай жекешелендіру жүргізіліп, мемлекет дүниесін әркімнің жұмыс істеген жылына байланысты таратып беріп, жекешелендіру жүргізілгенде көптеген қателіктер жіберіліп, мемлекеттің дүние мүлкін бағалау басталған.

Мәжбүрліліктен, асығыс-үсігіс араласып студенттерге арналған оқулықтар шыға бастады. Оның аты «Кәсіпкерлікті бағалау», орысша, қазақшасы араласып «Бизнесті бағалау» дегені әлі сақталуда. Бизнес дегеніміз ағылшын сөзінен шыққан «business» - дело, предпринимательство – қазақша іскерлік, кәсіпкерлік дегенді жиырма жылдан кейін біліп, қазір --- атын дұрыс айтып жүр. Ал, бағалауға келсек, ол нарықты экономикадан да бұрын жасалған дүние-зат (мысалы құрылыс) құнын анықтау, кәсіпкерлік (шала сауаттылар) әлі де бизнес дейтіндері барлық дүниені қамтымайды. Сондықтан пәннің аты «Бағалау». Адам әрекеті, атқарған қызметі де бағалануы тиіс, ол салыстырмалы түрде дүние-затқа айналып, бағалануы тиіс. Мұның бәрін айтып отырғанымыз бағалаудың әлі анықталмаған мәселелері көп, осы уақытқа дейін оннан астам заңдар шығарылса да толықтыруды өмір қажет етеді. Оқулықты пайдаланып, елге студенттерге білім беру үшін барын қолданып анықтамалар беріледі.

Бағалау туралы түсінік үкімет құрылымының үлгісінде («федерация» латын сөзі «foederate» - укреплять союзом), бағалардың үлгісі (ағылшын сөзі «standart» - норма, образец) (ФСО-Ұқбу) негізге алынып халықаралық баға үлгісі ескерілген. Ол бағалау туралы жалпы түсінікті, бағалауды жүргізу оған

қойылатын талаптарды білдіреді. Бағалауды жүргізуде үлгінің талабын орындау міндеп деп саналады. Соған байланысты бағаланбақшының бағасын анықтағанда жүргізілген немесе жоспарланған алыс – берістің сұраныс, немесе төленген сатылатын дүниесінің ақшадай мөлшері көрсетіледі, құнын анықтағанда сатылмақшының есептелген баға деңгейі мерзіммен көрсетіледі.

Құны туралы Үқбү – де берілген. Үлгіде қажетті мәліметтер құрылымы берілген, соған байланысты бағалауға тапсырма беріледі, ол төмендегідей:

а) сатылмақшының құжатқа байланысты сәйкестігін (идентификация латын сөзі saentificate - сәйкестігі) дәлелдейтін мәліметтер.

б)сатылмақшы дүниеге қожалығы;

в)бағалау мақсаты;

г)бағалаудың нәтижесін болжамдағы пайдалану,соған байланысты шектеулер;

д)құн түрі;

е)бағалау күні;

ж)бағалау жүргізу мерзімі;

з)бағалау негізделетін жорамал мен шектеу;

Үлгіде бағалауға қолданылатын үш негізгі: шығындық, салыстырмалыкірістік жолдардың анықтамасы беріледі. Үлгі талабына сай бағалаушы бағалауды жүргізгенде таңдап алған жолды пайдалануға міндетті, немесе басқа бас тартқан жолдарға себебін дәлелдеу керек. Оған қоса бағалаушы өз еркімен әрбір шешімінде таңдаған нақты әдістерді пайдалануға құқықты.

Үлгі бағалау жүргізудегі негізгі талаптарды анықтайды, мәліметжинау реті, оны өңдеу, қолданылатын әдістердің ережесі (алгоритм – ортаазиялық есептеуші аль-хорезми атындағы латын түрі).

Табысты әдісті пайдаланғанда келесідей тәртіпті қолдану керек:

-жобалау кезеңін белгілеу;

-жобалау мерзіміндегі бағаланатын дүниенің әкелетін табыс мүмкіндігін зерттеу;

-жобалаудың, кейінгі мерзімде, әкелетін табысы туралы қорытынды;

-келешектегі табыстың өзгерісі (дисконт-ағылшын сөзі discount – скидки, латын сөзі computare-учитывать).

-бағалау мерзіміндегі жобаның, одан кейінгі мерзімде күтілетін табысының өзгерісі. Бұл әдістегі күмәнсіз мәлімет болған жағдайда пайдалануға болады.

Салыстырмалы әдісті де анық мәлімет бар кезде қолданады, онда, табыс емес, салыстырмақшы дүниенің, сипаттамасы мен бағасы, есептелінеді.

Мұның маңыздылығы ұқсас дүниелердің өздеріне тән бірнеше көрсеткіштері таңдалынып алынады да белгілі жүйеге келтіріліп салыстырылады.

Шығынға байланысты салыстыруда,бағаланбақшы дүниеге ұқсас басқа біреуі таңдалып алынып баға беріледі.

Бағалаушы әрбір әдістердің нәтижелерін қарастырып жалпы баға береді. Бұл келісімділік баға анықтауға берген тапсырманың негізіне алынып, қорытындының сапасын арттырады. Алты айлық мерзімде бағаның құны анықталып келісім алуға ұсынылады. Үлгіде қолданылатын мәліметтердің, саны мен сапасына қойылатын талаптар көрсетіліп, ұсынылатын бағаның шындыққа сәйкес екендігіне қорытынды беріп, дәлелденеді.

1.5. Бағалаудың мақсаты, құн түрлері

Бағалау үлгісінің екінші бөлігінде халықаралық талапқа сай бағалау мақсаты көрсетіледі, бағалау нәтижесінің пайдалануы, нарықты құнның анықталуы, түрлері, нарық құнынан салым, таратушы, сатылар мерзімдегі тіркелген құны мен табыстылық (кадастровый – француз сөзі cadastre-мест, реестр – тіркеу беті) құндарының айырмашылығы анықталады.

Бұл көрсетілген төрт бағалаушы құндар (нарық, салым, таратушы құн мен табыстылық) тіркеудегі (кадастровый) жылжымайтын мүліктің толықтай құнын көрсетеді. Бірақ іліми тұрғыда машиналар мен құрылымдардың , кәсіби бағалауларында аталғандар жеткіліксіз, кемшіліктер келесі үлгілерде толықтырылуы мүмкін.

Үлгіде нарық құны ықтимал, бәсекелестік жағдайында сатылмақ туралы толық, мәліметі болып, ақылға сиымды, кездейсоққа ұрындырмайтын шешім қабылдануы мүмкін. Сонымен бірге:

-ымыраласушы жақтың біреуі бағалаушы дүниені керек етпей, екіншісі шешім алуға міндетті емес;

-олар дүние туралы жақсы хабардар, өз мүддесіне сай қимыл жасау;

-сатылатын дүние ұқсастарына сай бағамен анық нарықта әйгілінеді.

-келіскен баға бағалануына сәйкес, ешкімнің зорлауынсыз болуы керек.

Үлгі, келтірілген жағдайларға түсінік беріп, нарықты құнының анықталатын тұсын атайды, ол мемлекеттің қажеттілігі үшін дүниенің тартып алынуы, салымда орналастырылған құнды қағаздың құнын анықтағанда, құрылымдағы қорға ақшасыз үлестің құны, берекеліктің ақша орнына салатын дүниесі, қайтарылмайтын дүниенің құны.

Үлгіде нарық құнынан өзгеше түрде кірген құндылықтардың негізгі айырмасын бөлектеу жасалады. Мысалы, салым құнын анықтағанда айырмашылық белгісінің негізі ретінде ашық нарықтағы дүниенің шектелуін есептеу шарт емес. Бірақ, мұндайда нарық құнынан қолданылатын бірнеше құндар өзгешеленеді.

Тарату құнын есептегенде жариялауға қойылған уақыттан нақтысының айырымын ашып, сатуға мәжбүрліктің жағдайын есепке алып ымырыласады. Ал, табыстылық құны нарық құнының жалпы бағалау әдісімен шығарылып, салық салу мақсатына пайдаланылады.

1.6. Халықаралық және аймақтық бағалау үлгісі

Тәжірибелі бағалаушы талдау жасап, сатып алушыға өзінің тұжырымын айтып, қателеспеуіне ұсыныс білдіреді. Халықаралық бағалау үлгісі өміршең талаптарды көрсетіп бағалаушының кәсіби жұмысында қолдануын көздейді.

Халықаралық бағалау үлгісі өзінің негізгін алғаннан бері елуден астам елдің бағалаушыларының тәжірибесі мен кәсіби тұжырымдары жинақтаған ұжымдық ойдан құралған. 1985 жылы бірінші рет жарияланып, одан кейін көптеген өзгерістер жасалған. Халықаралық бағалау үлгісі, кәсіби бағалау

пәнінің тарихи даму қағидасына негізделіп, көптеген оңжылдықтарды, оның ішінде 1981 жылы құрылған дүниені бағалау үлгісінің Халықаралық басқару орнының (комитет – француз сөзі comite, латын сөзі comitete –поручать, тапсыру) жұмыстарын қамтиды.

Басқару орны (комитет) өзінің негізгі міндеттеріне төмендегілерді қойған:

- Бағалаулардың әртүрлі ұғымдарына айқын анықтамалар беру;
- қаржы құжаттары мен есептеріндегі жүргізілетін бағалар мен басқа жағдайлардағы бағалардың айырмашылығы,
- халықаралық деңгейдегі әртүрлі мағына беретін атауларды анықтау,
- жоғарыдағы халықаралық бағалау үлгісін дұрыс түсініп, тиімді пайдалану үшін қажетті кіріспе түсіндірмелер келтіруі.

Әрбір үлгі бағалау жүргізгендегі нәтижесін тексергенде, кеңес бергенде, нәтижесін айтқанда сақталатын тәртіптерді көрсетеді. Бағалаудағы жағдайларға сәйкес мақсаты бір.

Қойған сұраққа байланысты үлгінің құрамында төмендегідей бөлім бар:

- Кіріспе.
- Қолдану бағыты.
- Анықтау.
- Бухгалтерлік есеп үлгілерімен байланысы.
- Үлгі тұжырымы.
- Ескерту.
- Нақты мәселелерді баяндаудағы талаптар.
- Үлгіден ауытқу жағдайлары.
- Күшіне енетін мерзімі.

Үлгі-бағалаушылар мен олардың қызметін пайдаланушылар үшін талапқа сай орындалуды қамтамасыз етуге арналған, мемлекеттік деңгейде бекітілген.

1.7. Шет елдің бағалау үлгілері

АҚШ пен аймақтарға жататын елдерде кәсіби бағалау тәжірибесінің бірыңғай үлгісін қолдану міндетті саналады. Ол бағалау қорының кеңесінің жасап бекіткен үлгісі саудаға жатпайтын білім беру ұйымы 1987 жылы АҚШ

–тың бастаушы кәсіби ұйымымен құрылған (Бағалауинституты Американың бағалаушылар қоғамы, бағалаушылар магистрінің ұлттық бірлестігі).

Кәсіби бағалау тәжірибесінің бірыңғай үлгісі (ISPAР) белгілі жағдайларға ие, ол бағалауда, есебін тексеруде кеңес беруде, бағалаудың әдістерінде, тексеру мен кеңес беруде қолданылады.

Бірінші, екінші үлгілер бағалау жүргізу, қозғалмайтын дүниенің бағалауының есеп беруін реттейді. Үшінші үлгі бағалаудың есебін жасауда, оны тексергенде қолданылатын өлшемдер. Төртінші, бесінші үлгі жылжымайтын мүлікті, бағалаудағы бағалаушының кеңес алуын дамытудағы жинақтауына бағытталған. Алтыншы үлгі салық салуға қажетті жылжымайтын, кез келген меншік түрлерін жаппай бағалап, қажетті көрсеткіштерді жасайды. Сегізінші, жетінші үлгілер бағалауды жүргізіп, жеке дүниелердің бағалауының есебін жасау үшін өлшемдер қарайды. Тоғызыншы, оныншы үлгілер кәсіпкерлікті бағалау үшін өлшемдер кіргізеді.

Үлгілер басқарушылар шығарған нұсқауды да қосады, соған байланысты түсіндірме-талдаулар, ережелер көрсетіледі.

Бағалаушының жұмысында әдептілік, сыпайылық маңызды орын алады. Соған байланысты төрт түсінік берілген, олар мінез-құлық, басқару, құпиялық, есеп жүргізу туралы талаптар арқылы толыққанды әділ, пікір білдіру, сыпайышылдық қамтамасыз етіледі. Оған қоса бағалаушының білгірлігі туралы жағдайлы шешім қабылдауына тікелей жауапкершілік жүктейді. Үлгіде негізгі түсініктерге анықтама берілген, кейбір шектеулер арқылы ауытқулар көрсетілген.

Көрсетілген, он үлгідегі ережеге қоса, түсіндірмелер, анықтамалар берілген құжаттар бар. Бірыңғай үлгі (ISPAР) бағалау жұмысына мысал ретінде қолданылады, оны қайталау ұсынылмайды.

Шет елі тәжірибесі ретінде келтірілген екінші үлгі Еуропаның бағалау үлгісі.

Халықаралық аймақтық бағалау үлгілерінің бірі Еуропалық үлгі. Ол 2000 жылы қабылданып, төртінші басылымымен сипатталады. Сол жылдың 8 қарашасында Брюсселде бағалаушылардың Еуропалық бірігулерінде

бекітіліп, одақтарына кірген елдер үшін міндетті саналған, еуроодақ 2000 негізінде құрылған. Оның төртінші басылымы үлгілер, басшылық, тіркеулерден тұрады. Олар бағалауға қолданылатын жалпы қағидалар мен әдістерден құралған.

Бірінші үлгі- басқа құжаттар мен заңдарға сәйкестендірілген, оның ішінде ұлттықтары бар.

Екінші үлгі-кәсіби бағалаушы. Заңдарға, кәсіби орындардың талабына сайлығы көрсетіледі.

Үшінші үлгі- бағалауға тапсырма. Үлгідегі, оған жатпайтын жағдайлар қаралады.

Төртінші үлгі- бағалаудың негізі. Негізгі қағидалар мен үлгілер, әртүрлі құндардың (нарықтық, әділетті, пайдаланудағы) анықталуы.

Бесінші үлгі-қаржы есебінің бағалануы. Дүние – мүлік, ақшаның («актив» -латын сөзі «activus» – действенный -құнды) жіктелуі, олардың бағалауға негіз болуы, бағалау нәтижесінің мәліметін жариялаудағы талаптар. Үлгіде бағалаудың әдістемелік сұрақтары, жердің, жылжымайтын дүниенің, арнайы орындардың бағалау ерекшелігі көрсетіледі.

Алтыншы үлгі. Қаржы орнының құнды қағазының бағалануы, шығарылған қағаз бумаларының бағалануы. Бұл жағдайдағы бағалау негізі, бағалаушының ерекше міндеті. Үлгіде кепілдікке (ипотечный –грек сөзі *hypotheke* –салатын, қоятын) қоятын дүние-мүлік, қарыз мәселелері көрсетіледі. Мұндайда кепілдік құны міндеттену құны дегендерге түсіндерме беріледі, бағалаушыға тәуелсіздік, жауапкершілік, арнайы білімі туралы ерекше талаптар қойылады. Уландырғыш заттардың барлығын ескертеді. Дүние мүліктің иелігін, салымға қойылғандығын, амалсыз сатылатындығы көрсетіледі. Әр дүние түрлерін (салымдағы, сатылу мүмкіндігі, т.б)жойылу құндарын анықтайды.

Жетінші үлгі. Бағалаушының топшылауы, бағалаудың кейбір түрлері. Үлгі сатылатын дүниенің келешектегі, болжамды бағалауына арналған. Бағалаушының жұмысына мән бере түсіндіру түрі мен қойылатын талабына

сай маңызын анықтайды. Бұл орайда салым құны, келешектегі бағасы, болатын құны дегендердің түсінігін ашады.

Сегізінші үлгі. Салым салу үшін бағалау. Ол үшін салым, қауыпсыздандыру орындарының, зейнетақы қорының құнды қағаздарына салым салу сұрақтары қаралған. Үлгіде Еуроодақтың шешіміне байланысты нарықтық құнның анықталуы, салым мен бағалаушының кәсібилігіне байланысты әдістемелер қаралады. Қауыпсыздық орындары мен зейнетақы қорының баға жасауына талаптар қойылып, анықтамалар мен әдістері көрсетіледі.

Тоғызыншы үлгі. Жүргізілген бағалаудың есебі. Бағалаудың нәтижесі мен берілетін рұқсат қағаздардың (сертификат – латын сөзі *sertifico-удостоверяю*) түрлеріне байланысты сұрақтарды қарайды. Есепке талаптар қойылып, бағалау көрсетілетін тараулар айқындалады.

Баяндалған тоғыз үлгіден басқа Еуропалық бағалаудың 2000 жылғы үлгісі 13 басқару қағидалары мен әдістерін пайдалануды көрсетеді, олар:

1. Құнға әсер ететін жағдайлар;
2. Арнайы орындардың бағалануы;
3. Құрал-сайман, жабдықтардың бағалануы;
4. Салым салуға арналған дүние-мүліктің бағалануы;
5. Ауылшаруашылығы орындарының бағалануы;
6. Тарихи орындардың бағалануы;
7. Кәсіпкерлікті бағалау;
8. Дүниеге жатпайтындарды (құнды қағаз, жаңалық ашу-патент латын сөзі «patente» открития, ой меншігі т.б) бағалау;
9. Жылжымайтындардың еселігін бағалау;
10. Халықаралық бағалау;
11. Жауапкершілігі шектеулі; бірлескен кәсіпорындардың бағалануы;
12. Жер мен ғимараттар арасындағы құнды бөлу;
13. Әр елдердегі бағалаулардың өзгешілігі;

Еуропалық бағалаудың 2000 жылғы үлгісінде 9 қосымшалар бар, олар бағалаушыға қажетті мәліметтер, мысалы рұқсат қағазының талаптары, атап

айтсақ бағалау есебінің пікір берушілері, бағалаушының мінез-құлқы, бағалауға берілетін тапсырмалар мысалы, сөздердің түсінігі.

Жалпы алғанда Еуропаның үлгісінде кемшіліктер бар, ол АҚШ-қа карағанда бәсеңдеу. Бұл тұрғыда Ресейдің бағалаушылары да алда деп есептелінеді. Сондықтан Қазақстан тәжірибесіне ұсыну жөні бар.

1.8. Кәсіби бағалаушының тәртіп сақтау заңдары

Бағалаушының кәсіби жұмысы жауапкершілігінің оған артатын сенімнің басшылығынан өзін биязы ұстауды талап етеді. Ол төрт бөлімнен тұрады: мінез, ақы төлеу, құпиялылық, есеп беру. Бұл алдымен әрбір бағалаушыға қойылатын талаптар, бірақ бағалаумен шұғылданатын топтар мен ұйымдарға да тікелей жауапты.

Тәртібі(мінез-құлқы). Бағалаушы кәсіби талапқа сай сыпайы жұмыс істеуге міндетті, заңсыз, дөрекі қимыл жасамауы керек. Бағалаушы үшінші адам ретінде бағалауда, тексеруде, кеңес беруде өзінің міндетін алаламай, ақиқат, жеке мақсатқа бұрмай, тәуелсіз орындауы керек. Ол теріс кетіп, алдаудан аулақ болады. Алдын ала өтірік араластырып, есепті бұрыс жасап, қисық шешім қабылдатудан сақтанады.

Ақы төлеу. Бағалатушының (клиент-латын сөзі *clients* ісін бітірткізуші) ықпалымен бағалауды бұрып жасау, соған қосымша ақы алу әділетсіздікке жатады. Дұрыс сыйақы алу бағалау жұмысын жүргізудегі келісім шартта көрсетілуі тиіс шынайы еңбекақы атқарған жұмысына сай болуы керек.

Құпиялылық. Бағалаушы мен тапсырыс берушінің арасында құпиялылық сақталуы тиіс. Бағалатушының мәліметтерін, жасатқан тексерулері мен талдауларының нәтижесін ашпайды, кейбір жағдайда сыр білуші үшінші адам сенімділік анықтамасы, заңды құқығы, кәсіби орындарды қадағалаушылығын орындаушысы деген лауазымы болуы керек.

Есеп беру(құжаттар толтыру). Бағалаушы бағалау жүргізу, тексеру, кеңсе беру жөнінде жазбаша құжаттарын даярлайды, оны үш жыл мерзімінде сақтап, сот шешімінен кейін де екі жыл ұстайды.

Жазба мұралар (архив) да жазбаша есептердің бастапқы түрі, ауызша куәландыру мен есептер (немесе куәландыру көрсетулерінің баспасы), кәсіби тілмен жазылған үлгідегі мәліметтер мен өтініштер, қорытындылар мен тұжырымды негіздейтін құжаттар жинақталады. Мұраларға электронды, магнитті, басқадай құралдардың мәліметтері сақталады. Сот қарауына, бақылау орындарының сұранысына байланысты кез-келген уақытта бағалаушы мұраларды көрсетуі керек. Даулы жағдайда соттың шешімімен шындыққа ұласпайтындығы анықталады. Бұл ереже бағалаушының құқығы мен міндетінің бөлігі деп саналады, оның тәуелсіздігін көрсетеді, заңмен қорғалады.

Пысықтау сұрақтары

1. Қазақстан тарихындағы баға.
2. А.Смит, Д.Рикардо, К.Маркстердің баға туралы тұжырымы.
3. Құн, құндылық түсініктері.
4. Қазақстан ғалымдарының баға туралы ұғымы.
5. Баға экономикалық белгі.
6. Бағаның маңызы.
7. Нарықты экономикадағы баға жасау қағидалары.
8. Бағалау туралы ұғым.
9. Бағалауда берілетін, тапсырмалар.
10. Үлгідегі (стандарт – ағылшын сөзі «standart» - норма, образец) бағалауға берілетін үш негізгі анықтама.
11. Бағалау мақсаты
12. Төрт бағалаушы құндар
13. Нарық құнының мәні
14. Тарату, табыстылық құны
15. Халықаралық бағалау үлгісі
16. Басқару орындарының міндеттері
17. АҚШ-тың бағалау үлгісі
18. АҚШ-тың он үлгісінің мәні
19. Бағалау жүргізудегі тәртіп
20. Еуропа бағалау үлгісі
21. Еуропаның К-5 үлгілерінің мағынасы
22. Еуропаның 6-9 үлгілерінің мағынасы
23. Еуропа үлгілерінің 1-6 қағидалары мен әдістері
24. Еуропа үлгілерінің 7-13 қағидалары мен әдістері
25. Бағалаушылардың тәртіп сақтаудағы бөлімдері
26. Бағалаушының мінез-құлқы
27. Бағалаушыға ақы төлеу
28. Бағалаудағы құпиялылық
29. Бағалаудағы есеп беру
30. Бағалаушының тәуелсіздігі

II – тарау. Жылжымайтын мүлікті бағалау

2.1 Шығынға байланысты бағалау

Дүниенің құнын анықтау үшін салатын жердің құны мен құрылыстың шығынын қосып табады. Бұл көбінесе арнайы қолданылатын ғимараттың құнын шығарғанда қолданылады. Әдісті пайдалану төмендегідей жағдайларда қолданады:

- Салық салатын немесе тұтқынға алынатын ғимарат;
- Табысқа салық салуға, бухгалтерлік есеп жүргізуде ғимарат пен құрылыстың тозуын анықтағанда;
- Жылжымайтын мүліктің ең жоғарғы құнын анықтау;
- Ғимаратты сақтандыру;
- Жерді ең жақсы, тиімді пайдаланудың жолдарын табу;
- Жылжымайтын мүлікті жаңарту туралы шешім қабылдау.

Шығын арқылы бағалау келесідей кезеңдерден тұрады: жердің құнын анықтау, жақсарту шығынын анықтау, жаңарту түрлерінің тозуын шығару, жаңартудың барлық құны, ғимараттың жалпы құны (жаңарту+жер). Жаңарту құны екі өлшеммен сипатталады: орнын алмастырудың жалпы құны – құрылысты замануи мүмкіндікке байланысты, ғимараттың кейінгі құнына орай салу, сонылаудың толық құны – ғимараттың өзіне ұқсас, қолдану әдісімен салынған құрылыс. Жақсарту құнының түрін таңдау үшін төмендегілернегізге алынады: хабарламаның шектелуі, ғимаратты бағалаудың міндеті, бағаның жарамды мерзімі.

Жылжымайтын мүлік жалға алынған жерде орналасса, жердің құны мен жайластырылуы ғимараттың қорытынды құнына қосылмайды. Бұл жағдайда жалдау құқығы бағаланады. Сонылау, ауыстыру құндарын табу құрылыстың өлшемдерін пайдаланып дұрыс шығарудағы білім мен тәжірибеге байланысты.

Жылжымайтын мүліктің тозуын есептеу. Әртүрлі себептерге байланысты дүниенің құнын жоғалтуын тозу (износ) дейді. Оның ақшалай құны (амортизация – латын сөзі «amortisatio» – погашение) алғашқы (салғандағы) құны мен кейінгісінің айырмасы. Бағалауда жылжымайтын

мүліктің тозу құндарын есептеудің әдістері бар. Оның бірі бөлу әдісі. Тозудың үш түрін анықтайды: ескіруі (физический), қолдануға байланысты, сыртқы түрі. Ескеруі, бұзылғанға дейінгі күйі. Тәжірибеде оның екі түрін жіктейді: шектету, шектелмейтін. Шектетуде оның шығыны пайдалылығынан аспайды, оған көбінесе ұсақ жөндеулер жатады.

Шектелмейтін (түзеуге жатпайтын) тозуда жөндеуге жұмсалатын шығын ақталмайды. Оны табу үшін құрылыстарды ұзақ мерзімді (іргетасын, қабырғасын, су құбыры, электр жүйесін, төбесін), жылдам тозатын (сылау, суағар) деп бөледі. Ғимараттың жөндейтін бөліктерін есептегенде, оның қандай құрылыс нәрселерінен, қалай жасалғанын, ғимараттың басқа бөліктерімен байланысын бақылайды. Жылдам тозатындарға пайдалану кезінде бірнеше рет ауыстырылатындары жатады. Шектелмейтін тозуды анықтағанда құрылыс салушылар әдісін («инжиниринг» - ағылшын сөзі *engineering*, латын сөзі «*ingenium*» изобретательность, ойлап тапқыш қолданады (2.1.1 кестесі)

Кесте 2.1.1

Ғимарат бөлігінің пайдалану мерзімінің ұзақтығы әдісі (инжиниринг)

Ғимарат бөлігі	Қалпына келтіру құны, долл	Тозуы,	Жинақталған тозу долл (2 б x 3б:100)
1 бағана Негізгі қаңқа (каркас)	2 бағана 1200	3 бағана 30	4 бағана 360
Іргетас (фундамент)	800	30	240
Су желісі (водопровод)	4300	40	1720
Барлығы	6300	-	2320

Өртүрлі ұзақ мерзімді бөліктердің тозу үлесінің анықталуына көңіл аудару керек. Егер, сарапшылардың көрсетуінде бөліктердің тозу деңгейінің қалапқа келтірілуі салғанда байланыстырылуына байланысты болса, тозған бөліктің толықтай тозуының үлесімен бірдей алынады.

Бөліктерін қалыпқа келтіру тек тікелей шығындар емес, қосалқыларын да есепке алады, ол кәсіпорының да пайдасын қарастырады. Бұл орайда

нарықтың бағасына байланысты, анықтауларды қолданады. Пайдалану ұқсастығы әдісі тез тозатын бөліктерді анықтауды, пайдалануы мүмкін. Қысқа мерзімді қалыптастырудың жалпы құнынан алып анықтайды.

Қызмет атқаруына байланысты тозуды жылжымайтын мүліктің кейбір бөліктері заманауи талапқа сай болмаған жағдайда (қолайлылық, қауіпсіздік анықтайды. Бұл мүліктің қолданудағы кемшілігі мен басы артық жағдайларына сәйкес, қосымша шығындар. Қызмет атқарудағы тозуды есептеу (2.1.2 кесте)

Кесте 2.1.2

Қызмет көрсетудегі тозуды есептеу

Тозудың бөліктері	Бағалайтын ғимараттағы орналастыру, долл	Жаңадан салынатын ғимаратқа орналастыру, долл	Қызмет көрсетуіндегі тозу
Ауаны қалыпқа келтіру тетігі (кондиционер)	4800	4100	4800-41000700
Екінші жуынатын бөлменің жоқтығы	2300	1900	2300-19000400
Тазалық тетіктерінің жабдықтары	1200	-	1200
Ғимараттың қызметіне жатпайтын артық қымбат дүниелер	500	-	500

Қалыпқа келтірілген тозу ескіруіне байланысты болса, шығының жаңасымен ауыстыруға теңейді.

Қызмет көрсетудегі жойылмайтын тозу ғимараттың кемшілігі мен сапасын сипаттаудағы (ғимараттың жобалауының нашарлығы, орналасуындағы тығыздығы, тұрған жерінің қолайсыздығы, кіреберісінің жоқтығы, кіргізілген артық жылжымайтын мүлік бөлшектері) артықшылықтарына байланысты, құнының арзандауына байланысты.

Жойылмайтын қызметтік тозудың есептеуін жалдау төлемінің жоғалғанқұны әдісімен де анықтауға болады. (2.1.3 кесте)

Қызмет көрсетудің жойылмайтын тозуыны есептеу

Көрсеткіштер	Мәндері (долл)
Бағалау орнының жалдау төлемі(1-ұйықтайтын бөлме)	1200
Сол сияқты ғимаратта жалдау төлемі (2 ұйықтайтын бөлме)	1400
Жалдаудың төлемінің азаюы (2 жолдан – 1 жол)	200
Жалпы табыстың азаюы (мультипликатор – латын сөзі multipleator–умножащий, экономический показатель)	110
Құның жоғалту (жойылмайтын қызмет тозуы 3 жол x 4 жол)	22000

Жалдау төлемі (аренда-латын сөзі *arrendare* – отдавать в наем, келісіммен жалға беру).

Жылжымайтын мүліктің артық бөліктері ғимарат құнын шығарғанда есепке алынады.

Сыртқы(экономикалық) тозу-меншік дүниесіне әсер ететін сыртқы жағдайлардан туындайды, оның құнына әсер етеді. Жиі кездесетіндері төмендегідей:

- табиғый орындар;
- маңындағы жерлердің әсері;
- көршінің меншігі;
- жылжымайтын мүлік нарығындағылардың бәсекелестігі;
- әлеуметтік жағдай;
- жұмыс орнынан қашықтығы;
- жағдай туғызудың дамуы;

Экономикалық тозу ұқсас дүниенің жалға беру құнының төмендеуімен өлшенеді. (2.1.4. кесте)

Кесте 2.1.4.

Жалға беру төлемінің негізінде экономикалық тозуды есептеу.

Көрсеткіштер	Мәндері
Жалдау құнының азаюы, $S m^2$	50
Жер телімінің жағдайына байланысты азаюы $S/50 \times 0,5$)	12,5
Жақсаруына орай құнның өзгеруі $S(50-0.75)$	37,5
Экономикалық тозу, $S (37,5 \times 11)$	4125

Ұқсас дүниенің жалпы тиімдік көбеюі көбейіп, 110 құрайды.

Бұл әдіс экономикалық тозу жақсарған кезде болатынын көрсетеді, өйткені жалдау құны пайдалануына байланысты алынады. Оған қарамай төлем жер телімінің жағдайына тәуелді. Орналасу орындарына байланысты бағалаудың 25% жердің құнына 75% жақсаруының үлесіне келеді. Экономикалық тозу қосақтап сату әдісімен де анықталуы мүмкін. Мұндайда салыстыратын екі жылжымайтын мүліктің біріне экономикалық тозу әсер етіп, екіншісіне сыртқы қоршаған орта ықпал жасамайды. Мысалға бір қабатты жаңа құрылыстың екі машинасы мен қоятын орны, жергілікті мектептен қашық орналасқан жағдайын келтіруге болады. Салыстыруға соған ұқсас ғимараттың мектепке жақын тұратындығын салыстырамыз (2.1.5 кесте)

Кесте 2.1.5

Қосақтап сатудағы әдіспен экономикалық тозуды есептеу

Көрсеткіштер	Мәні
1. А ғимаратының (бағалау орын) сату бағасы	192000
2. В ғимаратының (бір машинелік орнымен) сату бағасы	178000
3. Құнының айырмасы (1 жол- 2 жол)	14000
4. Ғимараттың нарықтық құнына екі машиналық орынды қосамыз	12000
5. Ғимараттың нарықтық құнына бір машинаның орнын қосамыз	4000
6. Машина орындары құнының айырмасы (екі орындық-бір орын)	8000
7. А, В ғимараттарының мектепке қашықтығына байланысты құнының өзгерісі (3 жол – 6 жол)	6000
8. Жер телімі бірдей болғандағы орнын жақсартуға орай құнының азаюы (7 жолдың құнының 75%)	4500
9. Мектеп қашықтығына байланысты тозу үлесі (8 жол: 1 жол x 100)	2,34

Жоғарыдағы мысалдарда келтірілген тозулардың жиынтығы келесі кестеде (2.1.6) шығарылған.

Жинақталған тозуды бағалау

Көрсеткіштері					Мәні
Ескіруі					
А. Жөндеуге келетін					
1. Бояу және әдемілеу					2500
2. Бес үйдегі кілемді ауыстыру					1750
3. Су құбырын жөндеу					2200
Барлығы					6450
Б. Қысқа мерзімді пайдалану – жөндеуге келмейтін тозық					
Бөліктері	Қалпына келтіру құны	Нақтылы енгізілу мерзімі (жыл)	Күтілетін мерзім (жыл)	Жинақталған тозу %	Тозу құны долл
Терезе жапқыш	800	5	20	25 (5:20x100)	200 (800x25:100)
Кілемдер	5250	5	10	50	2625
Кебеже (шкаф)	22000	5	25	20	4400
Жылыту	61600	5	30	16,7	10288
Тұрмыс аспаптары	11000	5	15	33,3	3663
Желдеткіш	11000	5	15	33,3	3663
Сумен қамтамасыз ету жүйесі	55000	5	15	33,3	18315
Барлығы	166650	-	-	-	43153
Ұзақ мерзімге пайдаланылатын жөнделмейтін тозық					
Құрылысты қалпына келтірудің толықтай құны					545930
Жөнделетін тозу					6450
Қысқа мерзімге пайдаланатындардың толықтай құнын қалыпқа келтіру					166650
Тозуына орай қалпына келтірудің толықтай құны (545930 – 6450-166650)					385730
Ұзақ мерзімді бөліктер (тиімді мерзімі 5жыл), пайдаланатын уақыт 60 жыл, жиналған тозық $5:60 \times 100 = 8,37\%$, құны $385730 \times 8,33:100 = 321315$					32131
Пайдаланудағы тозу					
А.Жөндеуге келетін					
Тұрмыс аспаптарын жаңалау					12000
Қолдағы аспаптардың құнын алып тастау					7370
Барлығы жөнделетін тозық					4630
Б.Жөнделмейтін тозық					
Қабат орналасуының нашарлығынан жолдау ақысының азаюы (жалпы пайда мөлшері 5:10x12айx29 үйx5)					12000

Экономикалық тозу	
Кәсіпорын жақындығына байланысты жалдау құнының азаюы: 15x12айx20үйx5	18000
Бағалау орнын қалпына келтірудің толықтай құны	545930
Жинақталған тозық:	
1. Қалыпты жөнделетін	6450
2. Қалыпты жөнделмейтін (қысқа мерзімді бөліктер)	31714
3. Қалыпты жөнделмейтін (ұзақмерзімді бөліктер)	31068
4. Пайдаланудағы жөнделетін	4630
5. Пайдаланудағы жөнделмейтін	12000
6. Экономикалық тозу	18000
Барлық тозу	103862
Тозуымен қоса ғимарат құны (545930-103862)	442068
Жердің құны	50000
Шығын әдісімен бағалау құны	492068

Пайдалану мерзім әдісі.

Орынның экономикалық өмір мерзімі – жер телімінің құнына жақсарту үлесін қосатын уақыт бөлігі.

Пайдалану мерзімінің уақыты ғимараттың тұруға пайдалануға жарамды кезі. Ғимараттың пайдалы мерзімі – сыртқы көрінісінің, жарамдылығының, қоршаған ортасының экономикалық әсерінің бағалауларына негізделген. Ғимараттың қалған экономикалық өмірінің мерзімі – бағалаудан кейінгі экономикалық өмірінің ақырына дейінгі уақыт.

Ғимараттың тозуындағы өмір ұзақтығы (пайдалану мерзімі) келесі үлгісімен шығарылады, $\frac{T}{Қққ} = \frac{T_{им}}{ЭөҚм}$; мұндағы T-тозу, %, $T_{им}$ – тиімді мерзім, Қққ-қалпына келтіру құны, ЭөҚм-экономикалық өмірдің қалыпты мерзімі. Өзгерген түрінде үлгі $\frac{T_{им}}{ЭөҚм}$ қалыпқа келтіру құнының тозу үлесі, %.

Бағалау тәжірибесінде көбірек қолданылатын үлгі: $T = \frac{T_{им}}{T_{им} + ҚЭӨ}$ мұндағы ҚЭӨ- қалған экономикалық өмір, жыл.

Мысалдар: 1. Бағалау орнының есептеу бойынша экономикалық өмірі 50 жыл, есепті жылы 20жас, орынды қарап, жеріне лайықтылығы бойынша тиімді уақыт 25 жыл, салыстырсақ $\frac{25}{50} = 0,5$ немесе тозуы 50 %.

2. Бағалау орнының есептеудегі экономикалық өмірі 50 жыл, есептеудегі уақыты 20 жыл, тиімді мерзімі 20 жыл. Салыстырсақ $\frac{20}{50}$ немесе тозу үлесі 40 %

3. Бағалау орнының экономикалық өмірі 60 жыл (1,2 мысалдарға карағанда құрамы ерекше, сәнділігі («дизайн» – ағылшын сөзі «desing» өнімнің көркемдік құрылымы) жетілдірілген), есепті уақыты 20 жыл, тиімді уақыты 12 жыл (өңдеу жүргізілген, сыртқы ортаның теріс әсері жоқ). Салыстырсақ $\frac{12}{60}=0,2$ немесе тозуы 20 %.

Экономикалық пайдалану мерзімін шығаруда бағасына ықпал жасайтын барлық жағдайларды есептеу керек, олардың нарықтағы өзгерісіне көңіл аудару керек.

Нарық сұрыптауының әдісі. Бұл әдіс салыстырмалы сатудың мәліметтеріне негізделеді. Бағалау орнының тозуы төмендегідей ретпен анықталады:

1. Сатылмақшы дүниеге ұқсас жақында сатылғандардың талдайтын мәліметтерін, жинау;
2. Ұқсас орындардың жерінің құнын анықтау.
3. Ол құннан жақсарту айырмасын табу.
4. Сату мерзіміне тозуды есептемей қалпына келтіру құнын шығару.
5. Жылжымайтын мүліктің көрсетілген 4 бөлімінің 3 бөлімнен айырмасы.
6. Ұқсас орынның тиімді жасын анықтау.
7. 5 бөлімді тиімді жасына бөліп тозудың орташа көлемін табу.
8. Орташа жылдық тозуды жақсартудағы қалпына келтіру құнына бөліп тозудың орташа жылдық үлесін (%) табу.

Мысал. Жылжымайтын тұрғын орынның сипаттамасына байланысты, оны, бағалау:

- тиімді жасы – 20жыл;
- машина қоятын қора – 9900 долл.
- жер, құны 27000 долл.
- үйдің қалпына келтіру құны -81,75 долл/м².
- үйдің жалпы аумағы – 2200м²

Тозуды 2.1.7 кестеде шығарамыз.

Кесте 2.1.7

Үйдің тозу есебі

Көрсеткіштері	Мәні
1. Ұқсас үйдің бағасы	165000
2. Жердің құны	36000
3. Жақсарту құны (1 жол – 2 жол)	129000
4. Ұқсас үйдің қалпына келтіру құны	207000
5. Тозу құны (4ж-2ж)	78000
6. Ұқсас үйдің тиімді жасы, жыл	13
7. Жалпы тозудың орташа жылдық мөлшері (5ж:6ж)	6000
8. Жалпы тозудың орташа жылдық үлесі (7ж:4жx100) %	2,89
9. Жылжымайтын орынның қалпына келтіру құны (8,75x2200)	179850
10. Тиімді жасы, жыл	20
11. Жылжымайтын орынның тозу жиынтығы (9 жол x 8 жол x 10 жол : 100 %)	103953
12. Тозуына байланысты жылжымайтын мүліктің құны (9ж-11ж)	75997
13. Бағалау орнының құны (75897+9900+3600+27000)	116397

Жинақталған тозудың әрбір түрлерін бөліктеуге болады, солардан экономикалық тозуды шығарады (2.1.8 кесте).

Кесте 2.1.8

Көрсеткіштер	Мәні
1. Жиынтық тозу	103953
2. Ескеруі	39000
3. Пайдаланудағы тозуы	21900
4. Экономикалық тозуы (1ж-2ж-3ж)	43053

2.3. тозуларды ғимаратқа қарап анықтайды, олар дұрыс болмаса нәтиже бұрмаланады.

2.2. Салыстырмалы бағалау.

Салыстырмалы бағалау сатылмақшы дүниенің нарықтағы құнымен анықталады, ол өзіне ұқсас заттың құны, оны ауыстырып, қажеттілікті басады. Салыстыру жылжымайтын мүлікті сатқанда қолданылады. Бұл бағалауды жүзеге асырудың төмендегідей жолы бар.

1. Сатылған немесе сатуға қойылған ұқсас дүние туралы мағлұмат жинау. Ол тұрған орнына, көлеміне, жасына, қолайлылығына, сатуға байланысты сипаттамаларына байланысты. Сатылатын дүние салыстыратынға ұқсас болса, соғұрлым құнды.

2. Нарық мәліметін тексеру. Сатудағы мәліметтерді төмендегідей бағытта жүргізген жөн:

- сату себептері (мәжбүрлілік, ерікпен)
- сатуға қатысушылар арасындағы байланыс, тәуелсіздігі;
- жылжымайтын мүлік, оның нарығынан, хабардарлығы;
- сатуға, сатып алуға уақыттың жеткіліктілігі;
- нарыққа сәйкес қаржыландыру;
- сатушы мен алушы арасындағы кеміту;
- сатудың арнайы жағдайы (сатуға қосымша дүниелерді қосып беру)
- сатушының жылжымайтын мүлікті пайдалана тұруы есептеліне ме:

Бір, немесе бірнеше белгілер арқылы келісім бағасы нарық құнына лайық болмағанда бағалаушы ұқсастардың қатарынан шығарады.

Сатуға қойылатын дүние талапқа сай болмаса есептен шығарылады.

3. Салыстырмалы дүниеге байланысты сатылатын заттың сипаттамасына өзгерістер енгізеді. Бұл жағдайда бағалаушы екі мәселені шешуі керек, бірі салыстыру көрсеткіштерін таңдау, екіншісі салыстыру өлшемін табу. Түзету енгізгенде сатылатын дүние салыстыратынмен бірдей болған жағдайда қанша тұратындығын анықтайды. Егер салыстырған дүние сатылатыннан жақсы болса бағаны қаншаға азайту, керісінше жағдайда қымбаттату көзделеді. Түзету жасалғанда қосымша сипаттаманың нарық құнына сүйенеді. Егер қосақтап сатуда дүниелер тек бір ғана маңызды

өзгерісі болса, бағаның айырмашылығы соған ғана байланысты болады.

(2.2.1 кесте)

Кесте 2.2.1 (доллар)

Қосақтап сату

Сипаттама	1-қосақ	2-қосақ	3-қосақ	4-қосақ	5-қосақ
1.Үй су алабымен	85000	94000	88000	91000	91000
2.Үй су алабынсыз	69000	78500	72750	75000	74500
Ауытқуы (1жол-2жол)	16000	15500	15250	16000	16500
Бағалаушының түзеуі	Мода (үлгі) =16000 Медиана (бұрыштың жартысы) =16000 Орта есептік =15850 Қабылданғанын :16000				

Пайыздық өзгерістер, ерікті немесе көбейту («кумулятивный» - латын сөзі «супулатио»- увеличение) негізінде жасалады. Ерікті өзгерісті сатып алушы ешқандай байланыссыз деп есептегенде қолданып, болмаған жағдайда көбейту пайдаланылады.

2.2.2. кесте

Салыстырылатын құрылымның бағасына пайыздық түзету (долл)

Сипаттама	Ұқсас құрылым	Ерікті негіздегі түзету	Көбейту негізіндегі түзету
1.Сату бағасы	100000	-	-
2.Табиғатта орналасуы	Бағалаушы орнынан 5% жақсы	-5%	0,95
3.Сату мерзімі	4 ай бұрын	+4%	1,04
4.Қолайлылығы	Бағалау орнынан 10% жақсы	-10%	0,9
5.Жағдайы	Бағалау орнынан 2% төмен	+2%	1,02
6.Жалпы түзету	-	-9%	0,907
7.Салыстыратын орынның түзету құны		100000x 0,91%=91000	100000x0,907=90 700

Жылжымайтын мүліктің дамыған нарығында, ұқсас орындарды көптеп сатқанда, ол туралы мәліметтерді алу еркін болғанда, бағалаушының жалпы топтастыру әдісін қолдануына болады.

Мысалы, бағалаушы нарық бағасының аздаған өзгерісі бар, бір мезгілде сатылатын бірнеше салыстырмалы құрылымдарды анықтайды. Мұндай жағдайда олардың орта бағасы сатылатын орынның нарықтағы құны ретінде қолданылады. Сатып алушының ойынша дүниенің құнына әсер ететін салыстырмақшылардың төмендегідей сипаттамаларына көңіл аудару керек:

1. Сатылу мерзімі.
2. Орналасуы.
 - 2.1.Пайдаланудағы қондырғылары.
 - 2.2.Қатысу көлігі .
 - 2.3.Қосымша жағдайларға қосылуы.
 - 2.4.Көршінің меншігі.
 - 2.5.Барып қайтуы.
3. Сатылу жағдайы.
 - 3.1.Сатып алушының жабардарлығы.
 - 3.2.Арнайы жеңілдік.
 - 3.3.Сатушының келешектегі тұру мүмкіндігі.
4. Қаржыландыру жағдайы.
 - 4.1.Салым жүйесі.
 - 4.2.Үстеме төлем үлесі.
 - 4.3. Қарыздың уақыты
5. Құрылым сипаттамасы.
 - 5.1.Құрылым аумағы.
 - 5.2.. Жерінің аумағы.
 - 5.3.Құрылыс сапасы.
 - 5.4.Құрылымдық, көлемді жоспарлау шешімдері.
 - 5.5.Пайдаланудағы сипаттамалары.
 - 5.6.Қолайлылығы.
 - 5.7.Пайдалануға жарамдылығы.

Жылжымайтын орынды салыстырмалы түрге айналдыру үшін

пайдаланылатын өлшемдер:

- 1га жердің бағасы;
- 1^{м2} жердің бағасы;
- 1 бөліктің бағасы;
- жалпы аумақтық 1^{м2} бағасы;
- ғимараттың 1^{м3} көлемінің бағасы;
- бір бөлменің бағасы;
- бір пәтердің бағасы;
- табыс әкелетін бірліктің бағасы (көрудің бір орны, бір машинаны қою орны)

Сонымен , жылжымайтын орынның құны жағдайы мен экономикалық сипаттамасына байланысты реттеледі.

Мысал. Жиырма пәтерлік тұрғын үйді бағалау керек. Бағалау есебін орындау үшін үш ұқсас үйлер таңдап алынған.

1-үй. Үш ай бұрын сатылған. Орналасқан жері ұқсас, бірақ көрінісі жақсы (айырмашылығы 5000 доллар бағаланған). Шомылатын жері ұқсас (16000доллар бағаланған).

2-үй. Алты ай бұрын сатылған. Шомылатын су орны бар. Әдеттегіге карағанда қаржылық жеңілдік берілген (бағаға 15000 долл.қосылған)

3-үй. Автобус аялдамасына жақын орналасқан, бағасы 3000долл.кемітілген) Екі күн бұрын сатылған. Суға түсетін жері жоқ.

Жылжымайтын мүліктің бағасы айына 0,5% өседі. Қосақтап – сату әдісі мен бағалау орнының құнын анықтаймыз (2.2.3. кесте)

Кесте 2.2.3

Құнды түзету

Сипаттама	Бағалау орны	1-үй	2-үй	3-үй
Сатылу бағасы, долл	-	600000	750000	450000
Есептеуге байланысты өзгерту				
Сатылу мерзіміне орай	-	9000(1,5)%	22500(3%)	-
Шомылатын жер	бар	бар	бар	жоқ +16000

Жер әсемдігі	-	жақсы (-5000)	ұқсас	ұқсас
Қаржыландыру жағдайы	нарықтық	нарықтық	жеңілдік(-15000)	нарықтық
Орналасқан орны	-	ұқсас	ұқсас	жақсы (-3000)
Өзгертілген баға	-	604000	757500	463000
Пәтер саны	20	25	30	18
Бір пәтердің түзетілген сату бағасы(7ж:8ж)	-	24,12	25,25	25,72
Бір пәтердің сатудағы орташа бағасы		25,04		

Ғимараттың бағалау құны 500800(25,04x20)

Бір пәтердің түзетілген құны орташа өлшемдік мөлшер ретінде де анықталуы мүмкін. Ол үшін салыстыратын (сәйкес) орынның ең жоғарғы еселігі қойылады (ол бірге тең), сипаттамасы бағалау ғимаратына жақындау болуы керек. Сатылу мерзімінің уақытша түзетуі ай немесе жылға пайызбен анықталады, орналасуындағы өзгерісін пайызбен көрсетуге болады.

Бағалау орны мен салыстырмалы сатулардың қатынасы төмендегідей болуы да мүмкін.

1. Бағалау орны мен сәйкестер ұқсас болғандықтан түзету қажет болмайды.

2. Салыстырмалы сатудан бағаланушы 10% жақсы, оның бағасы 10% жоғары болуға тиіс (еселікке 1,1 пайдалануға болады).

3. Салыстырмалы сатудан ғимарат 10% төмен, құны 10% кем (еселік 0,9)

4. Салыстырмалы сату сатылмақшыдан 10% артық, бағалау мөлшерін 1,1 бөліп азайтады.

5. Салыстырмалы сату сатылатыннан 10% нашар, бағаланатын дүниенің құны көтерілуі керек, бағасын салыстыру бағасын 0,9 бөліп шығарады.

Доллармен түзету жеңілірек, өйткені оны әртүрлі сипатталарға қолдану нәтижесін өзгертпейді, ал пайызбен шығару ақырғы түзетуге әсер етеді. Кез келген жағдайда бағалаушы өзі шешеді. Американың бағалаушылар институты жылжымайтын мүлік нарығының сипаттауына сай түзетудің төмендегідей ретін ұсынады:

1. Дүние құқығын ауыстырып беру. Бұл бағалаушы мен сатушы құқықтарының айырмасын түзейді.

2. Қаржы жағдайы. Түзету жылжымайтын мүлікті сатып алудағы қаржы жағдайын ескереді.

3. Сату жағдайы

Бағалау құнының кейбір жағдайларға байланысты нарыққа сәйкес келмеуі тәуелді саудаға қатысушылардың өзара келісімі.

4. Мерзімнің әсері. Бағалау орны мен салыстырмалы сатудың мерзім айырмашылығына байланысты нарық құнын түзету.

5. Орналасуы. Орны бағасына әсер ететін салыстырмалы ғимараттардың араласуындағы кез-келген өзгерісті есепке алу.

6. Пайдалануға жарамдылығының сипаттамасы. Кез келген сәйкессіздікті есепке алу.

Ұлғайтуға негізделген пайыз түзетуін қолдану сәйкестендіретін сипаттаманың мәнін өзгертпейді.

Бағалану орнының құндық көрсеткіштерін сәйкестеріне қарап түзету төмендегідей әдіспен жүргізіледі. Мысал. Бағалау орнының сипаттамалары:

1. Тұрғын құрылыс
2. Салған мерзімі – 01.02.2001ж.
3. Бағалау мерзімі – 01.04.2004 ж.
4. Жобалануы – шектес бөлмелер
5. Пәтердің жағдайы, жөндеу қажет.
6. Электр сымы тартылған.
7. Жалпы аумағы – 60 м²

Ұқсас ретінде кейінгі бір айда сатылған 10 үй алынады, олардың сипаттамасы 2.2.4 кестеде келтірілген.

Кесте 2.2.4.

Ұқсас үйлердің сипаттамасы

Сатылу бағасы, долл	Жалпы, аумағым ²	1 м ² бағасы, доля	Сипаттамалары		
			Электр сымы тартылған	Жобалануы	Жөндеу
36600	61	600	Жоқ	Жекеленген бөлме	Қажет емес
33800	52	650	Бар	Жекеленген бөлме	Қажет емес
27360	57	480	Бар	Жекеленген бөлме	Қажет
32450	59	550	Бар	Байланысты бөлмелер	Қажет емес
35190	69	510	Бар	Байланысты бөлмелер	Қажет
30500	61	500	Жоқ	Байланысты бөлмелер	Қажет емес
28910	59	490	Жоқ	Байланысты бөлмелер	Қажет
33490	62	540	Жоқ	Байланысты бөлмелер	Қажет емес
37800	60	630	Бар	Байланысты бөлмелер	Қажет емес
40300	65	620	Бар	Байланысты бөлмелер	Қажет емес

Жылжымайтын мүліктің құны сәйкес үйлердің орташа бағасының негізінде шығарылады. Есептеу арқылы әрбір сипаттамалардың қатынасын құрып мәнін табамыз (2.2.5. кесте)

Кесте 2.2.5.

Үйлердің сипаттамасына байланысты бағасының жоғарылау есебі

Ұқсас үйлер	1м 2 бағасы, долл	Үйлердің сипаттамасына байланысты мөлшерлеу					
		электр сым тартылған		жобалануы		жөндеу	
		бар	жоқ	жекеленген	байланысты	қажет	қажет емес
1	600		600	600		600	
2	650	650		650			630
3	480	480		480		480	
4	550	550			550		550
5	510	510			510	510	
6	500		500		500		500
7	490		490		490	490	
8	540		540		540		540
9	630	630			630		630
10	620	620			620		620
Барлығы	-	3440	2130	1730	3840	2080	3490
Орташа мәні	-	$3440:6=573$	$2130:4=532$	$1730:3=577$	$3840:7=549$	$2080:4=520$	$3490:6=582$
Үйдің сипаттамасына орай құнның өсуі	-	$573-532=41$		$577-549=28$		$582-520=62$	
Өсімнің төменгі мәніне қатынасы	-	$41:28=1,416=1,5$		$28:28=1$		$62:28=2,2=2,0$	

Әрбір сипаттаманың бағаға қосар үлесін пайдаланып 1 м^2 аумақтың орташа бағасын шығарамыз (сым тартылуы: бөлме жобалануы: үй-жағдайы – жөндеу қажеттілігі) = $1,5:1:2$. Үлес әрбір үй бойынша бағаланатынмен қосқталып салыстыру негізінде шығарылады, егер бағаланушы үйдің сипаттамасы ұқсаспен сәйкестенсе үлес беріледі, сәйкестенбесе нөл қойылады (2.2.6 – кесте).

Сатылатын үйдің бағасын шығару

Ұқсас үйлер	1м2 бағасы, долл	Сипаттамалар үлесі			Үлес қосындысы	1м2 орташа бағасы (2 бағана х 6 бағана)
		Тоқ сымы	жобалау	жөндеу		
1	600	0	0	0	0	0
2	650	1,5	0	0	1,5	975
3	480	1,5	0	2	3,5	1680
4	550	1,5	1	0	2,5	1375
5	510	1,5	1	2	3,5	1785
6	500	0	1	0	1	500
7	490	0	1	2	3	1470
8	540	0	1	0	1	540
9	630	1,5	1	0	2,5	1575
10	620	1,5	1	0	2,5	1550
Барлығы	-	-	-	-	21	11450
1 м2 орташа бағасы					11450:21=545	
Бағалайтын үйдің құны					545x60=32700	

2.3. Табысқа байланысты бағалау

2.3.1 Жалпы табысты көбейту тәсілі(«рента» – латын сөзі «reddita» – возвращенная, қайтып оралу, жерді, дүниені, қорды пайдалана бергеннен түсетін табыс, «мультипликатор»–латын сөзі «multiplicator» – умножающий).

Егер жылжымайтын мүліктің (тұрғын үйді) пайдалануына байланысты мағлұмат алуы мүмкін болмағанда немесе ол шындыққа үйлеспесе бағалауы үшін табысты көбейту тәсілін пайдаланған жөн. Бұл әдіс сатылатын дүниенің құны мен одан түсетін (жалдағанда) пайданың байланысы болған кезде қолданылады.

Әдісті қолдану реті. Ұқсас дүниелердің бағасын талдап, түсетін табысты шығарады. $ЖТӨ = \frac{ҰДБ}{ЖП}$; мұндағы ЖТӨ – жалпы табыстың өзгерісі, ҰДБ – ұқсас дүниенің бағасы, Жп – жылдық пайда. Бағалаушының ойлауына байланысты жалпы табыстың өзгерісін орташалау керек, бұл жалғыз мән тұрғын үйлер жылжымайтын мүлігінде нарық қатынасының сипаттамасын көрсетіп, келесі есептерде пайдаланылуы керек. Егер бағалау орны сатылғанға дейін жалға берілмесе, ұқсастардың жалдау ақысын пайдаланып есептеу жүргізу жасалады. Бағалау орнының құны $Қ=ЖТӨ \times ЖП$ болады.

Есептеудің оңайлығына қарамай әдісті салыстыратындардың нәтижесі нақтылы болуы керек. Егер нарықтық мәлімет шындыққа ұқсаса жалдау ақысы орташа межетінде пайдаланылады, болмаған жағдайда түзету енгізу керек. (2.2.7 - кесте).

Мысалдар: 1-үй. Орналасқан жері бағалайтынмен ұқсас. Жуынатын бөлме, бір машиналық қора, орталықтандырылған ауданы қалыпқа келтіретін қондырғысыз. Жалдауға жылына 1215 долл. берілген, жиһазсыз, үй-жай ақысынсыз.

2-үй. Сол аудан. Екі жуынатын бөлме, бір машиналық қора, ауа реттеушісіз. Жалдауға жиһазсыз, үй-жай төлемінсіз, жылына 1275 долларға берілген.

3-үй. Сол аудан, екі жуынатын бөлме, екі машиналық қора, ауа реттеушісіз, жалдауға жиһазсыз, үй-жай төлемінсіз, жалдау ақысы жылына 1320 доллар.

4-үй. Сол аудан. Ауа реттеушісі бар, екі жуынатын бөлме, екі машиналық қора, жиһазсыз, үй-жай төлемінсіз, жылына жалдауы 1395 доллар.

5-үй. Сол аудан. Бір жуынатын бөлме, бір машиналық қора, ауа реттеушісіз. Жиһазсыз, үй-жай төлемін қоса жылына 1410 долларға жалға берілген.

Кесте 2.2.7

Жалдау ақысының есебі

1. Жуынатын бөлме санына түзету	Жалдау ақысы, доллар
1.1. Салыстыратын үй (1), 1 жуынатын бөлме, 1 машиналық қора	1215
1.2. Салыстыратын екінші үй: жуынатын 2 бөлме, 1 машиналық қора	1275
1.3 Екінші жуынатын бөлмеге келетін айырмашылық	60
2. Машина қоятын қораның аумағына түзету	
2.1 Салыстыратын үй (негізгі): 1 жуынатын бөлме, 1 машина қою	1215
3. Жуынатын бөлме санына байланысты түзету	
3.1 Салыстыратын 2-үй: екі жуынатын бөлме, бір машина қоятын қора	1320
3.2 Екінші жуынатын бөлмеге келетін айырмашылық (1.3. бөлім)	60
3.3 Реттелген жалдам ақы (3.1 – 3.2 бөлім)	1320-60=1260
3.4 Машина қоятын қосымша орынға келетін айыры (3.3 – 2.1	1260-1215=45

бөлім)	
4. Ауа реттеуішке түзету	
4.1 Салыстыратын үй (1): бір жуынатын бөлме, бір машина қорасы, ауа реттеуішсіз	1215
4.2 Салыстыратын үй (4): екі жуынатын бөлме, 2 машина қорасы	1395
4.3 Екінші жуынатын бөлмеге айырмашылық	60
4.4 Машинаның қосымша орнына айырым	45
4.5 Реттелген жалдам ақы (4.2 – 4.3 – 4.4 бөлім)	1395-60-45=1290
4.6 Ауа реттеуішке келетін айырмашылық (4.5 – 4.1 бөлім)	1290-1215=75
5. Жалдам ақыға үй-жай төлемін қосудағы айырма	
5.1 Салыстыратын үй (1-негізге алынушы): бір жуынатын бөлме, бір машиналық қора, орталықтандырылған ауа реттегішсіз, үй-жай төлемін жалдау ақыға қоспау	1215
5.2 Салыстыратын үй (5): бір жуынатын бөлме, бір машина қорасы, ауа реттегішсіз, үй-жай төлемі жалдау ақыға қосылған.	1410
5.3 Үй-жай төлемін жалдам ақыға қосудың айырмасы (5.2 – 5.1 бөлім)	1410-1215=195

Үйді бағалағанда кейінгі жалдам ақыны немесе салыстыру арқылы түзету жасалғанды алу керек.

2.3.2 Қалдық әдісі. Құн бұл жағдайда табыс қалдығының бағасын анықтау арқылы шығарылады. Табыстың қалдығы бағаланатын дүниенің табысы аяқталғанда есептелінетін сома.

Жерге байланысты қалдықты есептеу. Жер өзі ештеңе өндірімегенмен өндірістің қажеттілігін қанағаттандырады, сол әдістің негізіне алынады. Бұл - ғимараттың жаңа құны мен келешек пайдалануына қажет, сондықтан дәлірек анықталғаны дұрыс.

Мысал: ғимараттың құны 450000 доллар. Экономикалық өмірі 50 жыл. Салымның табыс үлесі 12 %. Жылжымайтын мүліктің құнын есептеу үшін ғимаратқа түскен салымды қосқандағы жердің қалдық бағасын есептеуге тікелейбағыттағы әдісті қолданамыз. (2.3.2.1 кесте)

Кесте 2.3.2.1

Жер құнының қалдығын есептеу

Көрсеткіштері	Мәні
1. Пайдаланудағы таза табыс (1-ші жыл)	65000
2. Ғимараттың құны	450000
3. Қордың (салымның) жылдық қайырымы (100%:50=2%)	2
4. Салымның үлесі (қорландыру), % (12%+2%=14%)	14
5. Ғимараттың табысы (2 жол x 4 жол:100)	63000
6. Жерге келетін табыс (1 жол – 5 жол)	2000
7. Жердің құны (салымның 12 % шектеусіз мерзімге) (6 жол:12 x 100)	16667
8. Бағалау орнының құны (2 жол+7 жол)	466667

Елу жыл ішіндегі ғимараттан түсетін табысты жобалау үшін салымы бірдей мөлшерде («аннуитет» – латын сөзі «annuitas»- ежегодный платеж) қайтарылу әдісін қолдану керек (2.3.2.2 – кесте)

Кесте 2.3.2.2

Салымның бірдей мөлшерде қайтарылу әдісі

Көрсеткіштері	Мәні
1. Пайдаланудағы таза табыс	65000
2. Тозу («амортизация» – латын сөзі «amortisatio» - погашение) үлесі (50 жыл, 12%)	0,120417
3. Ғимараттың құны	450000
4. Ғимараттан келетін табыс (3 жол x 2 жол)	54188
5. Жерден келетін табыс (1 жол – 4 жол)	10812
6. Жердің құны (5жол:12 x100)	90102
7. Бағалау орнының құны (3 жол+ 6 жол)	540102

Қолданылатын салым үлесін анықтау әдісі жобаланатын табысқа сәйкес келуі керек. Тікелей бағыттағы әдіс жердің табысының тұрақтылығы мен ғимараттыкінің қысқартындығының болжамына негізделген. Ал, бірдей мөлшерлік (аннуитет) жер мен ғимараттан түсетін табыс барлық пайдалану мерзімінде тұрақты деп жорамалданады. Кейінгі тұжырым жатымды, өйткені жер мен ғимарат біртұтас, оларды бағалауда бөлу сирек пайдаланылады.

Ғимарат қалдығын есептеу. Жер телімінің қолданылатын нарқы бар жерде: оның құны шындыққа лайық анықталса ғимараттың қалдық құнын есептеу әдісі пайдаланылады. Бұл жағдайда ғимараттың берерін (табысын) анықтау қиын, өйткені ол ертеден салынып, өзінің пайдаланудағы сипаттамасынан айырыла бастаған. Мысал 2.3.2.2 кестеде келтіріледі.

Кесте 2.3.2.2

Ғимарат қалдығын есептеу

Көрсеткіштер	Мәні
1. Пайдаланудағы таза табыс	65000
2. Жердің құны (салыстырмалы сату бойынша)	50000
3. Жердің табысы (2 жол x 12:100)	6000
4. Ғимараттың табысы (1 жол – 3 жол)	59000
5. Салымды қайтарудың тікелей әдісі бойынша ғимараттың құны (59000:14% x 100)	421429
6. Бағалау орнының құны (2 жол+5 жол)	471429

Кей жағдайда жердің қалдық табысы кері мәнді көрсетуі мүмкін. Бұл жағдайда жер телімін жақсарту зиянды көрсетеді, мұндағы оңды шешім ғимаратты бұзу.

Табыс тоқтағандағы ғимараттың қалдық құнын есептеу (реверсия)

Реверсия (латын сөзі «reversio» - возврат, қайтарып беру) – дүниені алғашқы иесіне қайтарып беру – табысының түсуі тоқтаған кездегі дүниенің қалдық құны. Бұл экономикалық тиімді мерзімі өткенде немесе ерте кезде сатылғанда анықталуы мүмкін. Экономикалық пайдалану аяқталғанда, қалдық жердің құны мен одан түсетін табыс өзгеріссіз болады деген болжам сақталады. Қордың тікелей қайырымының өлшемі, ғимараттан түсетін түсім уақытқа байланысты азаяды деген ұғым негізінде қолданылады. (2.3.2.3 – кесте).

Кесте 2.3.2.3

Ғимараттың құнын есептеу

Көрсеткіштер	Мәні
1. Пайдаланудағы таза табыс, доля	65000
2. Табыс әкелетін экономикалық мерзім, жыл	50
3. Жер құны (құнын жоғалтпайды), долл	50000
4. Салымдағы табыс үлесі, %	12
5. Жер түсімі (3 жол x 4 жол: 100), долл	6000
6. Ғимараттың түсімі (1 жол – 5 жол), долл	59000
7. Жылдық төлемнен («аннуитет» – латын сөзі «annuitas»-ежегодный платеж, 50жыл, 12%)	8,3045
8. Төлем әсері (50 жыл, 12 % + 2%)	7,1428
9. Жерден түсетін барлық түсім (5 жол x 7 жол), долл	49827
10. Ғимараттан түсетін барлық түсім (6 жол x 8 жол), долл	421425
11. Қайтарып беру әсері (50 жыл, 12 %)	0,00346
12. Қайтарып беру (реверсия) (3 жол x 11 жол), долл	173
13. Бағалау орнының құны (9 жол+10 жол+12 жол)	471425

Егер ғимарат пайдалану мерзімінен бұрын сатылса қайтарып беру (реверсия) әдісі төмендегідей болады 2.3.2.4-кесте).

Мысалы, ғимарат 10 жылдан кейін сатылады. Қалған 40 жылдық пайдалану табысы жылына 65000 доллардан, ал одан кейін жер 50000 долларға сатылады.

Салымды тікелей әдіспен қайтарудағы ғимарат құнын есептеу

Көрсеткіштер	Мәні
1. Пайдаланудағы таза табыс, долл.	65000
2. Үйден түсетін табыс үлесі, %	12
3. 12% үлеспен 40 жылдағы төлем (аннуитет – латынша annuitas – жылдық төлем)	8.2438
4. Ғимараттан табыс (1жол x 3жол), долл.	535845
5. 40 жыл бойы 12% - дан құнның бірлік құнына әсері.	0,01074
6. Жердің құны, долл.	50000
7. Жер құнының қайырымы (6жол x 5жол)	537
8. Он жылдан кейінгі қайта сату құны (4жол + 7жол), долл	536382

Жалпы қорландыру еселігін шығару. Жылжымайтын мүліктің жермен ғимаратты қосқандағы құны қорландыру еселігінің негізінде анықталады. Алдымен, құннан жақсартуға қосылғанын табады (жақсарту еселігі). Мысал: ғимараттың экономикаға пайдалану мерзімі 50 жыл, жақсарту еселігі 0,9.

Қордың тікелей қалпына келуі

Дүние, мүлік(актив-латын сөзі активus-действенный)	Құн үлесі	Табыстылық үлесі (ставка)	Өлшемді еселік
1.Ғимарат	0,9	0,14	0,126 (0,14 x 0,9)
2.Жер	0,1	0,12	0,012 (0,12 x 0,1)
3.Қорландырудың (қосымша қор салудың) өлшемді еселігі			0,138
4.Пайдаланудағы табыс			65000
5.Ғимарат құны (4жол : 3 жол)			471015

Қордың жыл сайынғы (аннуитет – ежегодный платеж) қалпына келуі

Дүние - мүлік	Құн үлесі	Қорландыру еселігі	Өлшемді еселік
1.Ғимарат	0,9	0,120417	0,108375
2.Жер	0,1	0,12	0,012
3. Қорландырудың өлшемді еселігі			0,120375
4. Пайдаланудағы табыс			65000
5. Ғимарат құны (4жол:3жол)			539973

Ақша құнсызданғанда жылжымайтын мүліктің бағасы өседі. Сондықтан бағалаушы оның құнын ретке келтіруі керек.

Мысал. Жердің құны барлық орынның 10% құрайды, ақша құнсыздануының жорамалы бойынша кейінгі 10 жылда жердің құны жылына 5% өсіп отырады. Ғимараттардың құны 90% құрайды, кейінгі 10 жылда жылына 3% дан өседі (5% ақшаның құнсыздануы, 2% тозуы) 2.3.2.7 – кесте

2.3.2.7 –кесте

Ақша құнсыздануына байланысты құнның өсуі

Дүние - мүлік	Құндағы үлесі	Құнының өсуі, %	Өсу себебі (10 жылда)	Құнның өсуі себебінің орташасы
1. Ғимарат пен құрылымдар	0,9	3	1,3439	1,20951
2. Жер	0,1	5	1,6289	0,16289
3. Құн өсу есебінің орташасы				1,3724
4. Құнның өсуі % $(1,3724-1,000) \times 100\% = 3724\%$				

2.4. Қаракеттің таза табысындағы қорландыру әдісі.

Қорландыру үлгі ретінде шығарылады. $Қ = \frac{\Theta T}{C Y}$; мұндағы қ-қорландыру, ΘT – әрекет табысы, теңге, $C Y$ – салым үлесі. Үлгіні (формула) пайдалану нарық мәліметтерін түбейгейлі зерттеуді қарастырады:

-нарықтағы жалдау қызметінің сұранысы мен ұсынысы;

-жалдау төлемінің мөлшері;

-табыстың тұрақтылығы;

-қорландыру мөлшеріне әсер ететін жағдайлар;

-пайдалану шығындарының жобалы көрсеткіштері.

Қаракет жасаудағы таза табыс бағалау жұмысындағы өзіне тән сөз. Ол кепілге қарыз алып, тозу құнын есепке алмай, бағаланатын дүниеден алынатын жылдық табыстан жұмсалатын шығын мен кейінге қалдыратын қорды алып тастағанға тең. Бұл көрсеткіш, жалдау ақысының нарықтық мөлшерінің негізінде, бағалау мерзімінен бір жыл бұрын жобаланады.

$\Theta T = TЖТа - \Theta ш$; мұндағы ΘT - әрекет (кәсіп) табысы, теңге, $TЖТа$ – тиімді жалпы табыс, теңге, $\Theta ш$ -әрекеттегі шығын (жұмсалған), теңге. $TЖТа = MЖТ - ЖБЖо$, мұндағы $TЖТа$ – тиімді жалпы табыс, теңге, $MЖТ$ – жалпы табыс мүмкіндігі, теңге, $ЖБЖо$ – жалға берушінің жоғалтқаны

(орынды толықтай пайдаланбау, жалға алушылардың ауысқыштығы, ақша түсімін аз жинау, т.б.)

Табыс мүмкіндігін дұрыс жобалау үшін нарықтағы жалдау мәліметтерін зерттеп, жалдау орнын бағалайтынмен салыстырып, салыстыратындардың сипаттамасына сәйкес түзетулер жасап, жалдау көрсеткіштерін дәлелдеу керек. Іріктелген сәйкестер бағаланушы орынға неғұрлым ұқсас болса, соғұрлым түзетулер азаяды, керісінше. Нарық мәліметіне қарай табыс түзетуі қосақтап салыстыру арқылы жүргізіледі. (2.4.1-кесте).

Кесте 2.4.1

Жалдау түзетуі

Жолдау орындары	Жалдау төлемі, долл
1. Қоймаға ыңғайлы жердегі бөлектеп сату дүкені.	800
2. Ыңғайсыз жердегі ұқсас орын	720
3. Ыңғайлылыққа түзету	+80

Жалпы табыс мүмкіндігінің, жалға беруден басқа да жолдары бар, ол ақылы машина қою орны, орнатылған телевизия антеннасы, хабарландыру тақталары, т.б.

Бағалау ілімінде жылжымайтын мүлік иесінің шығындары төмендегідей топқа бөлінеді:

1. Тұрақты шығындар. Тіркелген сақтандыру, салық.

2. Қолдануға байланысты шығындар – жылжымайтын мүлікті пайдалану, түсім түсу үшін: табыс әкелетін, орынды басқару ақысы, үй-жай қызметтері (электр, газ, жылыту, су, әжет суын ағызу, қоқыс шығару), үй жинау, күзету, көтеріп, түсіретін машина, салық жинау, ақы, тасу, оңдау, қалыппа ұстау, келісімді төлемдер (телефон өрттен сақтау жүйесі, көтеру қорабы, көгал, су алаңы, залалсыздандыру), қар күреу, үй жинау, заң, бухгалтерлік, жарнама қызметтерін төлеу.

Нақты жағдайға байланысты толықтырулар мен анықтаулар жасалады. Шығындарды жобалағанда бағалаушы келешекті ойлап, жиі кездесетін шығындарды көрсетіп, өзгерістерін жоспарлайды. Сәйкес жағдайларды

талдап, жұмсайтын шығындардың көлемін табады, оны жобалау баға мен мөлшерлі шығындарды табуға қажет.

3. Сақтық қор. Кейбір шығындар жыл сайын қомақты өзгертіндіктен тоспаған шығындарға сақтық қор қарастырылады. Мөлшерленген жылға ғимарат пен қолайлылық туғызуға жөндеу үшін де қаражат керек. Мысалы, су құбыры 20 жыл пайдалануға межеленсе, жылына оның құнының $\frac{1}{20}$ бөлігі сақтық қорда болуы керек. Сақтық қор есептелетін дүниелер төмендегідей:

-асханалық тақта;

-суытқыш;

-ыдыс жуғыш;

-аз толқынды пысырғыш;

-қоқыс өткізгіш;

-желдеткіш;

-жиһаз;

-кілемдер;

-ауа реттегіш;

-кір жуғыш;

-перделер;

-ыдысаяқ;

-ғимараттың ұзаққа шыдамайтын дүниесі (жапқыш, көтеріп-түсіргіш, байланыс жүйесі, күзеткіш жүйе);

4. Жоғарыдағы келтірілгендерге кірмеген әртүрлі шығындар, оларға жататындар; кепілдік қарыздар үстемесі, тозуының қарызы, сақтандыруы, кәсіпкерлікке байланысты табыс және басқа салықтар, басқарушылардың сыйақысы тозу құнын есептеу. Шетелдік тәжірибеде таза табысты есептегенде әртүрлі тозу құнын есептеу. Шетелдік тәжірибеде таза табысты есептегенде әртүрлі шығындарды салық салуға жатқызады.

Көп пәтерлі тұрғын үйдің пайдалануындағы таза табысты шығаруға келтірілген мысал шығарайық (2.4.2-кесте)

Пайдаланудағы таза табыс

Көрсеткіштер	Мәні
1. Екі бөлмелі жылу реттегішсіз алты пәтер, айына 400долл.х12айхбпәтер	28800
2. Жылу реттегіші бар екі бөлмелі алты пәтерді жалға беру табысы 420долл.х12айхбпәтер	30240
3. Екі жуынатын бөлмесі бар, үш бөлмелі алты пәтерді жалға беру табысы 500долл.х12айхбпәтер	36000
4. Бір жуынатын орнымен үш бөлмелі алты пәтердің жалақысы 450 доллар х12айхбпәтер	32400
5. Кір жуатын машинаны пайдалану 20долл/айх12айх24пәтер	5760
6. Жалпы түсім мүмкіндігі (1жол+2жол+3жол+4жол+5жол)	133200
7. Тұрақты жалдаусыз, жалдаушылардың ауысуы, төлемеуін табыстың азаюы, барлық табыстың (2%) 6 жолх2:100	2664
8. Тиімді жалпы табыс (6жол-7жол)	130536
9. Жылдық тұрақты жұмсалуды	3900
Оның ішінде: дүниені қамсыздандыру	1200
Дүниеге салық	1800
Жердің салығы	900
10. Жылдық пайдаланудағы шығындар	10850
Оның ішінде: үй-жай қызметі	1150
Қоқысты жинап, шығару	200
Үй қызметкерлерінің еңбек ақысы	2300
Көгалды қырку	200
Басқарушыларының еңбекақысы	1800
Үйді ұстау, жөндеу	4900
Қар тазалап, шығару	300
11. Дүниелердің жылдық сақтық қорқ	4300
Оның ішінде: кілемдер	1300
Төбе жапқыш	1200
Асхана жабдықтары	1800
12. Пайдаланудан түсетін таза табыс (8жол-9жол-10жол-11жол)	111486

Жылжымайтын мүліктің бағалау мерзіміне пайдаланудан түскен табысты құнға айналдырып, қорландыру үлесін табу керек. Егер ұқсас үйлерден нарыққа байланысты анық жеткілікті мәліметтер түссе, қорландырудың тікелей әдісін пайдалану керек. Мұндай жағдайда қорландырудың үлесі жалпыламай деп саналады. Жалпы үлес таза табыс пен сату бағасының орташа қатынасымен шығарылады. Қорландырудың бұл әдісі қарапайым көрінгенмен әрбір үйдің пайдаланудағы табысын табу керек, ол толықтай сипаттамаларын қажет етеді.

2.5. Ақша түсіміндегі айырым (дисконт-ағылшын сөзі «discount»-скидка, латын сөзі «computare»-учитывать) әдісі.

Жылжымайтын мүлік құнын ақша түсіміндегі айырым әдісі төмендегідей үлгімен белгілейді: $Қ = АТАғҚ + СҚаҚ$, мұндағы қ-құн, АТАғҚ - ақша түсімінің ағымдағы құны, СҚаҚ – салымның қайту (реверсия) құны.

Мысал келтірейік . 24 пәтерлік тұрғын үй бағаланады. Тұрған уақыты 10 жыл бағалау кезінде төлем қабілеті жоғары жалдаушыға берілген. Әр пәтерге айына келісім бойынша алдын ала 800доллардан төлейді. Бірінші жылы тұрақты шығыны 21000долл., одан кейін 5 % өседі. Пайдаланудағы шығыны бірінші жылы 10800 одан кейін 7 % өсіп отырады. Бес жылдан кейін жалдау уақыты аяқталып,ғимарат босайды, ол жөнінде ғимарат иесі хабарландырылған.

Жылжымайтын мүліктің қалған тиімді мерзімінен алынатын түсім нобайынтабу керек. Бағалаушы жылжымайтын мүлікті, жарамдылығына байланысты тиімді пайдалуды қарастыруы жөн.

Мысалда бағалаушы ғимараттың үш басқарушы бөліктен тұруын қорытындылаған. Соған байланысты 15000 доллар шығын жұмсау керек. Бес жыл бойы қосымша салымсыз тұрақты табыс тауып, әрбір кеңсе («офис» – ағылшын сөзі «office» – арнайы кеңсе, үйі – официальная штаб квартира фирмы) айына 12000 доллардың алдын ала төлемін береді. Ғимаратты түзеуге (перестройка) жарты жыл керек, қалған айларда 30 % пайдаланылады (алтыншы жылы). Тұрақты шығыны 32000 долл., мерзімдік шығын жылдық жалдам ақысының 12 %.

Жоспар бойынша жетінші жылы бір кеңсе бос болады, әрбір кеңсенің айлық төлемі айына 15000 долларға көтеріледі. Тұрақты пайдалануға байланысты шығын өзгермейді.

Сегізінші, оныншы жылдар арасында ғимараттың орналастырылуы 100 % жетеді. Жоба бойынша жыл сайын жалдам ақысы 10 % өседі. Жыл сайын тұрақты шығындар 5000 долларға, пайдаланудағысы 12 % өседі.

Жобалау күмәнді болғандықтан 11-15 жылдарға экономикалық көрсеткіштер 10 жыл деңгейімен алынады. 15 жылдың аяғына құрылыс

нудағы табыс (9 жол қосынды)															
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Нарық мәліметіндегі ұқсас үйлердің мағлұматы бойынша қайтарып беру құнын есептейміз.

Кесте 2.5.2

Пайдаланудағы таза табыс

Ұқсастар	Пайдаланудың таза табысы, долл, мың	Саудаласу бағасы мың долл.	Қорландыру еселігі (2жыл:3жыл)
1	650	2826	0,23
2	700	3889	0,18
3	612		0,25
4	559	2448	0,21
5	681,5	3587	0,19
6	690	3136	0,22
Орташа мәні	649		0,21

Қайтарып беру (реверция) құны : $660815:0,21=3146738$ долл.

Ағымдағы қайтарып беру құны 657682 долл: $3146738 \times \frac{1}{(1+0,1^{15})}$

Бағалайтын орынның құны 3302246долл. $(2644564+657682)$, орташа 3302000доллар

1. Ғимарат құнын не үшін шығарады.
2. Шығын арқылы бағалаудың кезеңдері.
3. Жаңарту құнының сипаттамасы.
4. Орнын алмастыру құны.
5. Сонылаудың толық құны.
6. Жылжымайтын мүліктің тозуың есептеу.
7. Тозу құнын есептеудегі бөлу әдісі.
8. Тозу түрлері.
9. Тозудың құрылыс салушылар әдісі.
10. Қызмет атқаруына байланысты тозу.
11. Қызмет көрсетудегі жойылмайтын тозу.
12. Сыртқы (экономикалық)тозу.
13. Экономикалық тозудағы қосақтап сату әдісі.
14. Жинақталған тозуды бағалау.
15. Жөндеуге келмейтін тозықты есептеу.
16. Жөндеуге келетін тозықты шығару.
17. Экономикалық тозу.
18. Ғимараттың тозуындағы пайдалану мерзімі (үлгі-формула)

19. Нарық сұрыптауының әдісі.
20. Үйдің тозу есебі.
21. Жинақталған тозудағы экономикалық тозу.
22. Салыстырмалы бағалау, жолдары.
23. Қосақтап сату.
24. Салыстырудағы пайыздық түзету.
25. Топтастыру әдісі.
26. Құнды түзету.
27. Америка, бағалаушыларының сипаттауындағы түзетулер.
28. Ұқсас үйлердің сипаттамасы.
29. Сипаттауға байланысты бағаны жоғарылату есебі.
30. Сатылатын үйдің бағасын шығару.
31. Жалпы табысты көбейту әдісі.
32. Қалдық әдісі.
33. Жер құнының қалдығын есептеу.
34. Салымның бірдей мөлшерде қайтарылуы әдісі.
35. Ғимарат қалдығын есептеу.
36. Ғимараттың құнын есептеу.
37. Салымды тікелей әдіспен қайтарудағы ғимарат құнын есептеу.
38. Қордың тікелей, жыл сайынғы қалпына келуі.
39. Ақша құнсыздануына байланысты құнның өсуі.
40. Қаракеттің таза табысындағы қорландыру әдісі.
41. Жылжымайтын мүлік шығындарының жіктелуі (топтары)
42. Пайдаланудағы таза табысты шығару.
43. Ақша түсіміндегі айырым (дисконт)
44. Бағалау орнының нарықтық құнын табу.
45. Пайдаланудағы таза табыс.

III-тарау. Жерді бағалау.

3.1. Жердің ерекшелігі.

Қазақстанның Ата заңында жер мемлекеттік деп атап көрсетілген. Ата-бабамыз жерін қорғау үшін жанын қиып, қанын шашып, бірнеше ғасыр бойы ұрпақтан ұрпағына тапсырып, иешілік етпегенді ел ретінде мемлекет меншігіне айналған. Ата заңда жер сатылмайды, халқының қажеттілігін өтейді делінген.

Қазақ халқы жерін үш бағытта пайдаланады. Бірі орналасуы, үй жай салу, соған байланысты заңмен бекітілседе әлі күнге ата қоңысымыз деп ұрпақтарының өткен бабаларын, бары, сақталғаны зиратына қарап бірімен бірі танысқанда да ата-жөнім пәлен жердікі, біз сол елміз десіп жатады, соған қарай туыстығын айырады. XX ғасырдың аяғында капитализмге көштік, нарықты экономикамен өмір сүреміз деп, халық болып Ата заңын қабылдап, пысықтары әртүрлі әдіспен жылдам байып, бұрынғы жер-көпелерінің орнына ғимараттар салып, одан да пайда табуға талпынуда. Сонымен, күн-көріс өзгергендіктен орналасудың жалғасы кәсіпкерлікке ұласып жатыр, ол жөнінде нарық қатынасына жердің орналасу қасиетін пайдалатынына орай бағалауға барып соғатындығын екінші тарауда жылжымайтын мүліктердің бағаларын, табысын табудағы әдістерде көрсеттік.

Халықтың жерді пайдаланудағы екінші бағыты қазба байлықтарын алып күнкөрісіне жаратуы. Оның да тігесімен бүгесі толып жатыр, онымен қазіргі таңда тек мемлекет айнылысады, үстіртін айтсақ, қай жердің астында недей байлық жатыр. Оны қалай пайдаланып жатыр, жалпы халыққа, шынайы иесіне тиері қанша, тағы басқалары құпия болғандықтан екінің бірі біле беретін сұрақтар емес. Еміс-еміс естуге байланысты, мысалы Араб елдерінде, тұған балаға да үлесі көрсетіліп, алары анықталған дейтін мағұлматтар жылт-жылт етеді.

Жердің пайдалануының үшінші бағыты ауыл шаруашылығының өндірісі. Экономика пәндерінде өндеріске қатысатындықтан жерді негігі қор деп оқытады, онын басқа қорлардан айырмашылығы бар, атап айтсақ жер

табиғат байлығы, онын қасиеттерін өнім өндіруге пайдаланады, қорлардың басқа түрлерімен ауыстырылмайды, құнарлылық деген қасиеті бар, шектеулі.

Пайдаланушының қажеттілігін өтегендіктен жер телімінің нарықтық құны бар. Сондықтан жалға берген жайғдайда да бағасын тағайындайды, ол беру, алу, айырбастау, сыйға беру, пайдаланушының зияны, салық салу, сақтандыру, игеру, дамытып, алып қою конфискация (латын сөзі *confiskatio*) төлемді ұйымға кіру (акционирование голланд сөзі *actie* немесе *aktio* –қорын біріктіру) кәсіпорынның құнын анықтау, кәсіп орынды қосу, кәсіпорынның дүниесін бөлу, біріккендердің негізгі қорына қосу(Уставный фонд) жер теліміне салым қосу, табысына иешілік ету сияқты жағдайларды шешуге (жүргізуге) бағасын анықтау қажет болады.

Бағалауды пайдалануға байланысты құнның түрлерін анықтау ойымен шығару жолдарын тандайды.

Жердің нарықты құны алушы мен беруші арасындағы келісімге байланысты көрсетілетін ақша көлемі. Ол жердің беретін табысына байланысты.

Қазақстанда шаруа қожалықтарының көбеюіне орай мемлекеттен жерді жалға алу дамуда. Соған байланысты жердің, онда өсірілетін мал азығы дақылдарының экономикалық бағасын шығаруды білген жөн.

Шаруа қожалықтары жердің әобір телімдерін қандай мақсатқа пайдалануды шешу үшін жердің экономикалық бағасын шығарады.

Мысал. Жалдауға алынатын жердің кейінгі үш, бес жылдағы шығымдылығын қолданадады. Оны жылдық есептердің мәліметінен алу керек. Болмаған жағдайда табиғи шабындықпен жайылым жерлерінің гектар шығымдылығын, бір м² шөбін қырқыпта шығаруға болады.

Қожалық 5000 гектар жер алып, ауыл шаруашылығы жері 4850 га, оның 300 га жыртылған, 650га табиғи шабындық, 3900га жайылым болып, мәліметтерге байланысты 1 га егістіктен бц астық, шабындықтан 5ц шөп, жайылымнан 2,5ц шөп алынады деп есептесек, барлық жердің өнімімен өндіретін өнімінің құнын төмендегідей кестеде шығаруға болады. (3.1.1.-кесте).

Жалға алынатын жердің түсімі

Пайдаланатын жер түрлері	Көлемі, га	Гектар шығымдылығы		Алынатын өнім		Өндірілетін өнім, ц		Құнымың, теңге
		Табиғый өлшеммен, ц	Азықтық өлшеммен, ц	Табиғый өлшеммен, ц	Азықтық өлшеммен, ц	Астық	Ет	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.Жалға алынатын жалпы жер	5000	-	-	-	-	-	-	
2.Одан: Жыртылған жер	300	6	6	1800	1800	1800	-	8280
3.Табиғый табындық	650	5	2,5	3250	1625	-	116,1	15093
4.Табиғый жайылым	3900	2,5	0,5	9750	1950	-	139,3	18109
5.Басқадай жерлер	150	-						

Алынатын өнімдердің түсімін, гектар шығымдылығын жер көлеміне көбейтіп шығарамыз. Өнімдердің жиынтығын шығару үшін табиғи салмағын өнім бірлігінің азықтық өлшеміне көбейтеміз.

Жыртылатын жерден алынатын өнім табиғи түрінде (3 жолх3 бағана) 1800ц, оны құнарлылығына (1ц табиғи түріндегі азықтық өлшем) көбейтсек (3 жолх 5 бағана х 1ц құнарлылық азықтық өлшем) 1800ц азықтық алынатын азықтық өлшем шығады.

Табиғый шабындықтан алынатын өнім (4 жол 2 бағана х4 жол 3 бағана) 3250ц шөп, онын азықтық өлшемі (4 жол 5 бағана х 4 жол 4 бағана) 1625 ц.

Табиғый жайылымнан алынатын өнім 9750ц шөп (3900 га х2,5 ц), оныңқұнарлылығы 1950ц азықтық өлшем (5 жол 2 бағана х 5 жол 4 бағана). Өндірілетін өнім егістіктен астық (3 жол 5 бағана) 1800ц, табиғый шабындық пен жайылымнан мал өсіріп – ет 1т ет өндіру үшін мөлшер бойынша 14 ц азықтық өлшем жұмсалады, ол екі түрлі жерден алынатын азықтық мал азығын (1625 және 1950 ж) бір ц ет өндіруге жұмсалатын өлшемге (14ц. Аз.

Өлш) бөліп, өндіруге болатын еттерді табамыз (4 жол 6 бағана және 5 жол 6 бағаналар: 14ц. Аз. Өлшем).

Өндірілетін өнімдерді нарық бағаларына (астық пен ет) көбейтіп жалдамақшы жерден күтетін табысты табамыз. Оқулық жазған кездегі (01.01.2019) Семей базары 1ц арпанын бағасы теңге, 1 ц сиыр етінің бағасы 150000 теңге, соны пайдаланып өндірілмекші өнімдерден түсетін табысты шығарамыз, 55725 мың теңге. Мал шаруашылығымен шұғылданбақшы қожалықтарда жыртылған жерге қандай дақылдар себу керектігін анықтайды. Ол үшін мал азығының біздің мысалда жемге жұмсалатын дәнді дақылдардын экономикалық бағасын есептейді. Мысал: жалдайтын 300 га жыртылған жердің 55% арпа, 10% сұлы, 30% көкнайза, 5% тары, егіледі деп жорамалданған (3.1.2-кесте).

Кесте 3.1.2

Мал азығы дақылдарының экономикалық тиімділігі

Дәнді дақылдар	Гектар шығымдылығы, ц	Гектардан өндірілетін өнім, ц			Гектар шығыны, теңге	Өнімнің өзіндік құны, теңге.			Гектарға жұмсалған уақыт, сағат	Жалпы алынатын балл	Алатын орны
		Азықтық өлшем	Қорытылатын белок	Қосындысы		Азықтық өлшем	Қорытылатын белок	Қосындысы			
Арпа	7,0	7,7 ^{1,29}	1,21 0,85	4,3 ^{1,3}	0,86 28500	0,9 3700	1,0 33670	1,0 18625	1,3	8,86	1
Сұлы	60,	1,0 6,0	0,6 ^{1,0}	3,3 ^{1,0}	1,0 24430	0,85 4072	0,83 40720	0,84 22396	1,3	7,82	2
Көк найза	6,5	1,18 7,1	0,6 ^{1,0}	3,85 ^{1,17}	1,0 24464	1,0 3446	0,83 40773	0,84 22110	1,3	7,12	4
Тары	8,0	1,0 6,0	0,7 ^{1,17}	3,35 ^{1,0}	0,75 32572	0,64 5428	0,72 46531	0,72 25980	1,3	7,3	3

Ескерту: жоғарыдағы сандар баллды көрсетеді: 4,3^{1,3}, 3,3^{1,0} т.б.

Гектар шығымдылығын мәліметтерден, кейінгі үш, бес жылдық орташасынан алады. Гектардан өндірілетін өнімді, гектар шығымдылығын дақылдың құнарлылығына көбейтіп шығарады. Мысалы, 1ц арпада 1,1ц азықтық өлшем, 0,1қорытылатын белок бар, ол 7,7ц азықтық өлшем (7,0ц гектар шығымдылығына x азықтық өлшем), 0,85ц қорытылатын белок (7,0 гектар шығымдылығы x 0,11 қорытылатын белок). Азықтық өлшем мен қорытылатын белокты қосып екіге бөліп, қосындысын шығарамыз (7,7ц+0,85:2)-4,3ц

Гектар шығынын жылдық есептен аламыз, ол гектарға жұмсалған шығындардың қосындысы (жерді жырту, тырмалау, тегістеу, тұқым себу, суландыру, арамшөппен күрес, ору, дәнді тасымалдау мұның бәрін дәнді дақылдардың технологиялық картасынан алуға болады.

Өнімнің өзіндік құнын табу үшін гектар шығынын өндірілетін өнімдерге бөлу керек. Арпа бойынша 28500 теңге:7,7ц азықтық өлшем =3700 теңге, тағы сол сияқты қорытылған белок пен қосындыларының өзіндік құнын шығарады.

Гектарға жұмсалған уақытты, өсімдікті шығарып, дәнін жинаудағы барлық жұмыстарға, гектар шығынындағы сияқты, технологиялық картадан алады. Дақылдардың тиімділігін балл арқылы бағалап, алатын орнына байланысты шығару керек. Гектардан өндірілетін өнімдерді (азықтық өлшем, қорытылатын белок, олардың қосындысын) салыстыратын дақылдардың азынан көбінесе қарай бағалайды. Біздің мысалымызда ең азын бір балл десек, басқалары салыстырмалы одан көп. Сұлының шығымы бір балл (6ц азықтық өлшем), арпа одан көп (1,29).

Гектар шығыны бойынша көкнайза 1 балл, арпаға одан көп шығын жұмсалған 0,86 балл.

Өнімнің өзіндік құндарын гектар шығынын өндірілетін өнімдеріне бөліп шығарады. Арпаның гектарына 28500 теңге жұмсалған десек, оны 7,7 ц бөліп, азықтық өлшемнің бір центнерінің өзіндік құнын табамыз (28500 теңге: 7,7 ц=3700).

Шығындардың (өзіндік құндардың) ең жоғарғы балы (1,0) арзаныңікі, қымбатына қарай балы азаяды. Гектарға жұмсалған уақыт-барлық атқарылған (жер жырту, өңдеу, себу, ору,т,б),жұмыстарға кеткен уақыттың егіс көлеміне қатынасы, оны да жылдық есептен немесе технологиялық картадан алуға болады. Біздің мысалымызда көрсетілген дақылдарда жүргізілген жұмыстар ұқсас болғандықтан бірдей мөлшерде келтірілген. Әрбір өсімдіктер бойынша өндірілетін өнімдер, гектарға жұмсалатын шығын өзіндік құндар кеткен уақыттың балдарын жинақтап ең көп балл жинағанына бірінші, қалғандарына кейінгі орындар беріледі. Алдыңғы орындағылар

тиімділігі жоғарылар, оларды жерге орналастырғанда есепке алады. Жоғарыда айтылған екі бағалауға байланысты шаруа қожалықтары жерді жалдау сұрақтарын шешеді. Бағалаушы жерге байланысты берілетін құжаттарға сәйкестігін анықтау қажет, ол үшін төмендегі сипаттамаларды тексереді:

1. Жер телімінің орналасуы: қай жерде, тұрғын ортаға қашықтығы, көліктің баруы жайлылығы, тарихи құндылығы, демалуға қолайлылығы, телімнің үстінгі беті, жер қыртысы, ауданның, аумақтың орналасқан жері, ыңғайсыздығы мен қауіптілігі, көз жететін жер, жапсарлас телім, машина, қоғамдық көліктер.

2. Жер телімінің құқықтық тәртібі: меншік түрі, жерді пайдалану құқығы, жер түрі, пайдалану мақсаты, жерді дүние ретінде пайдалануға шек қою, уақытын көрсету.

3. Өлшемдік көрсеткіштері: аумағы, өлшемі, шекарасы, тегістігі, бұрышы, түйықтығы.

4. Жақсарту: мүмкіндігі, жақсартатын жер, сипаттауы, жайлылық.

5. Инженерлік, жер құрылымының жағдайы: тегістік сипаттамасы, топырақ ерекшелігі, өсімдік сипаттамасы, жер асты суының деңгейі, батпақтылығы, топырақ тұзданылуы, жер сілкінісі, көшкіні.

6. Тазалық жағдайы: ызың-шу, топырақтың, судың, ауаның табиғый, жасанды ластануы.

7. Табиғат сапасы: су көздері, орман, қоршаған орта.

8. Экономикалық жағдайы: салық төлеу, телімді жайландыру мен жоспарлау шығындары, құнарлылығы, артық жерлер, үй жай төлемдері.

Пайдаланатын жерлердің құқықтық рұқсаты, пайдалану мүмкіндігі, экономикалық мәнділігі, жоғары тиімділігі болуы керек. Бағалаушы оның мүмкіндіктерін ескеру керек, тиімді пайдалануының жан – жақты терең талдауы құнын анықтаудың негізі болуға тиіс. Талдау рұқсат етілгендігін, пайдалануға жарайтындығын, қаржы шығарып, табыс табатындығын, жоғары деңгейдегі тиімділігін айқындауы қажет.

3.2. Жерді бағалау әдістері

3.2.1. Сатуды салыстыру әдісі.

Әдістің негізі ұқсас жердің сатылғандағы бағасымен салыстыру. Сатылу мерзімі мейлінше таяу болуға тиіс, әдісті қолдану реті: ұқсаспен салыстыратын мәліметтер, олардың айырмашылығы, бағаларын сәйкестендіру, соған байланысты нарықтық құнын есептеу. Салыстыратын мәліметтер: орналасуы маңайы, орынның пайдалану мәні, пайдалану рұқсаты, басқалардың телімге құқықтары, табиғий сипаттамасы, қолайлылығы, сату шарты, қаржыландыру жағдайы, нарық жағдайы, төлем жағдайы, жермен жылжымайтын мүлік меншіктігінің құқығы, құрылыстардың жиілігі. Мысал: жер телімі, оны жақсартуға меншіктік құқығы бар, оның құжаттары. Пайдалануы-тұрғын үй. Бағалау мақсаты – орынның нарықтық құнын табу, бағалау міндеті сатып алу, сату. Қарайтын жерде бір этажды тұрғын үй бар. Жер телімін тиімді пайдалану үшін, оның әр түрлерін қарастырамыз. Жердің аумағы 1-4 жүздік, пайдалануы құрылыс салу оның бір иесі бар, пайдалануға рұқсат етілуін, жайлы жағдайлар қосылған, сонымен телімді басқа мақсатқа пайдалануға құқық жоқ. Құрылыстың сипаттамасы тұрғын үй ретінде пайдалануға бейімделген. Экономикалық мүмкіндігіне қарай бағалау орнын тұруға, жалға беруге, қонақ үйін ұйымдастыруға лайық деп жобалауға болады. Мейлінше жақсы табыс табу үшін үйді жалға беру жоспарланады. Жалға берушілердің мәліметіне қарасақ ондай үйлерді айына 14000 мың теңгеге жалға беруге болады.

Кесте 3.2.1.1

Орынның құнын есептеу

Рет саны	Тұрғын үйлерді жалға беруді пайдалану түрлері	Мәні
1	Жалпы табыс мүмкіндігі, теңге	158076
2	Толық пайдаланбай, төлемеуден келген зиян	42000
3	Тиімді жалпы табыс (1жол-2жол)	116076
4	Пайдаланудағы шығындар, теңге	9923
5	Пайдаланудағы таза табыс (3жол-4жол)	106153
6	Қорландыру еселігі	0,113
7	Орынның құны (5жол:6жол)	939407

Қорытынды: Тұруға жалға беру мен қонақ үй ретінде пайдаланудың есебіне қарағанда бағаланатын жер телімін тұрғын үй салып жалдау тиімді екендігін көрсетеді. Аумақтағы салынған ұқсас үйлердің сатылу бағасын салыстырып жердің құнын шығаруға болады. (3.2.1.2-кесте).

Кесте 3.2.1.2

Сатудың нарықтық мәліметі (теңге)

Салынған ұқсас үйлер	Құрылыс пен жерді сату бағасы	Жақсарту құны (үй салу)	Жақсарту құнының сатылу бағасына қатынасы
1-үй	905000	714950	0,79
2-үй	890000	720900	0,81
3-үй	869000	756030	0,87
Орташасы	-	-	0,82

Бұл есептен сатылған үйлердің бағасының 0,19 бөлігі жердің құны екенін көреміз (құрылыс пен жерді сату бағасы-жақсарту құны үйдің басының құны). Нарықта сатылған салыстыратын телімдердің мәліметі 3.2.1.3-кестеде келтірілген.

Кесте 3.2.1.3

Телімдерді салыстырмалы сату үшін реттеу.

Салыстыру бөлімдері	Өлшем бірлігі	Бағаланатын телім	Салыстырылатын телімдер		
			бірінші	екінші	үшінші
Жергілікті су құбыры					
1.Орын құны	теңге		905000	890000	869000
2.Орналасқан жері		аудан	аудан	аудан	аудан
Түзету	%	-	0	0	0
3.Дүниеге құқығы		Меншіктік құқық	Меншіктік құқық	Меншіктік құқық	Меншіктік құқық
Түзету	%	-	0	0	0

4.Дүние қасиеті					
Телімнің аумағы	м2	618	700	650	710
Түзету	%		-1	-0,5	-1
Құрылыс аумағы	м2	129,4	148	132	140
Түзету	%		-2	0	-1
Қабырғасы		кірпіш	кірпіш	кірпіш	кірпіш
Түзету	%		0	0	0
Дүнмелілігін е түзету	%		-3	-0,5	-2
5.Тасымалдау қолайлылығы		қанағаттанарлық	қанағаттанарлық	қанағаттанарлық	қанағаттанарлық
Түзету	%		0	0	0
6.Жайлылық		Жергілікті су ағар	Жергілікті су ағар	Жергілікті су ағар	Жергілікті су ағар
Түзету	%		0	0	0
7.Қаржыландыру жағдайы		Өз қаражаты	Өз қаражаты	Өз қаражаты	Өз қаражаты
Түзету	%		0	0	0
8.Төлем жағдайы		Ақшадай	Ақшадай	Ақшадай	Ақшадай
Түзету	%		0	0	0
9.Сатылу мерзімі			2 ай	1 ай	1 ай
Түзету	%		2	1	1
10.Сатудың ерекше жағдайы		жоқ	жоқ	жоқ	жоқ
Түзету	%		0	0	0
Жалпы түзету	%		-8	+1	-3
Реттелген баға	теңге		832600	898900	842930
Ұқсастардың айырым еселігі			0,25	0,5	0,25
Орынның орташа құны	баға	868332 868000			

3.2.2. Қалдық әдісі.

Әдіс кез-келген жер телімінің құнын есептеуге қолданылады. Ол табыс табу үшін құрылыс салуға арналған. Бағалаудың төмендегідей кезеңдері бар:

1. Телімді тиімді пайдалану үшін жөнге келтіру немесе жақсарту құнын есептеу.

2. Жалдаудағы нарық бағасына лайық бірегей жылжымайтын мүлікті пайдаланудан түсетін таза табысты шығару.

3. Жақсартудан алынатын таза пайданы есептеу.

4. Бүтіндей жылжымайтын мүліктен түсетін табыс пен жақсартудан алынатын пайданың айырмасы ретіндегі жер табысын («рента» – латын сөзі «reddita» – возвращенная пайдаланудағы қайтып оралатын табыс) есептеп шығару.

5. Жер табысының қорландырылуы арқылы жер телімінің нарықтық құнын есептеу. Оған қоса жылжымайтын мүліктің құны мен жақсарту құнының айырмасы ретінде жердің нарықтық құнын есептеу. Пайдаланудың таза табысы жалпы табыс пен жұмсалған шығынның айырымы. Шығынды жалдаушы жұмсайды.

Жалдау нарық қатынасына лайық бәсекелестік негізде анықталады. Ол бос тұрған үйлер мен иесінің пайдалануында да қолданылады.

Пайдаланудағы шығындар жылжымайтын орындардың толтырылуына карамай тұрақты, жалдаушылардың деңгейіне байланысты өзгермелі болады.

Пайдалану шығынына тозу құны мен қарызды жабу жатпайды.

Қалдық әдісінің мысалы кестеде көрсетіледі.(3.2.2.1)

Кесте 3.2.2.1

Қалдық әдісі

Сан реті	Көрсеткіштер	Мәні
1	Тұтас орындағы жалпы түсім мүмкіндігі (жылдық жалдау)	158076
2	Толық игерілмегендіктен алынбаған табыс	42000
3	Нақты жалпы табыс (1жол-2жол)	116076
4	Пайдаланудағы шығындар (тұрақты және өзгермелі)	9923
5	Пайдаланудағы таза табыс (3жол-4жол)	106153
6	Тозуға байланысты жаңалаудың құны	701000
7	Жақсартудағы қорландыру еселігі	0,15
8	Жақсартудағы таза табыс (6жол-7жол)	105150
9	Жер табысы (рента) (5жол-8жол)	1003
10	Қорландыру еселігі	0,08
11	Жер телімінің құны (8жол:9жол)	12538

Жер телімін табудың басқадай да («алгоритм» - аль Хорезми орта ғасыр есеп ғалымының атындағы латын түрі) жолы болуы мүмкін (3.2.2.2-кесте).

Қалдық әдісі (2-түрі)

Рет саны	Көрсеткіштер	Бағалау орны	Ұқсастар		
			1	2	3
1.	Жалпы табыс мүмкіндігі	158076	132000	126000	144000
2.	Толық %пайдаланбағандықтан алынбаған табыс теңге	27 42681	27 35640	27 36720	27 38880
3.	Нақты жалпы табыс (1жол-2жол)	115395	96360	91980	105120
4.	Пайдалану шығыны: %теңге	6 9484	6 7920	6 8160	6 8640
5.	Пайдаланудағы таза пайда (3жол-4жол)	105911	88440	91120	96480
6.	Ұқсастардың сату бағасы	-	905000	890000	869000
	Қорландыру еселігі (5жол:6жол)	-	0,098	0,102	0,111
8.	Қорландыру еселігінің орташа мәні	0,104	-	-	-
9.	Жылжымайтын мүлік құны (5жол:8жол)	1021222	-	-	-
10.	Жақсарту құны	-	714950	720900	756030
11.	Сату бағасы мен жақсарту құнының қатынасы	-	0,79	0,81	0,87
12.	Сату бағасы мен жақсарту құнының қатынасының орташасы	0,82	-	-	-
13.	Орынның жақсарту құны (9жолx12жол)	840806	-	-	-
14.	Жер телімінің құны (9жол-13жол)	180416			
	Жинақтауда	180400			

3.2.3. Жер табысын (рента) қорландыру әдісі.

Қорландыру табыстың молаюы. Оның еселігін төмендегідей әдістермен табады:

1. Сатылған ұқсас нысандардың қорландыру еселігінің орташасы.
2. Жер телімін салымдандыруға байланысты, қордың тәуекелсіз мөлшерін, тәуекелден табатын сый мөлшеріне көбейту арқылы есептейді. Мысал (3.2.3.1-кесте).

Жер табысын қорландыру әдісі

Рет саны	Көрсеткіштер	Бағалау орны	Ұқсастар		
			1	2	3
1.	Жер телімін пайдаланудағы ақысы (жылына)	1200 теңге	108000	9400	9800
2.	Телімнің сатылу бағасы	-	189000	180000	170000
3.	Қорлану еселігі (1жол:2жол)	-	0,057	0,052	0,058
4.	Қорлану еселігінің орташа мәні	0,05	-	-	-
5.	Жер телімінің құны (1жол:4жол) жинақтау	214286 214300			

3.2.4. Бөліктеу әдісі. Бұл әдіс ыңғайсыз жер телімін бағалағанда қолданылады. Оның реті төмендегідей:

1. Тұтас нысанның (жер мен ғимараттың) ұқсастармен салыстыратын белгілерін анықтау.

2. Ұқсастар мен нысанның (орын) айырмашылық сипаттамалары мен деңгейі.

3. Әрбір салыстыру көрсеткіштерінің құнын түзету.

4. Ұқсастардың құнының өзгерісінің бағалаушы орын көрсеткішіне қатынасы.

5. Ұқсастардың түзетілген бағаларын дәлелдеу арқылы қорытындылап, тұтас жылжымайтын нысанның нарық құнын шығару.

6. Жақсартуды қалпына келтіру, немесе ауыстыру құнын есептеу.

7. Нысанның (бағалаушы орынның) нарықтық құнынан жақсартудың немесе орнына келтірудің құнын алып, жердің құнын шығару.

Ауыстыру немесе қалпына келтіру құны бөліктердің, не болмаса ірілендірілген жоспарлы мөлшер негізінде анықталады. Жақсартудың жинақталған тозығы барлық (заттық, пайдаланудың, экономикалық) тозықтардың қосындысы .

Салымшының пайдасы сату бағасы мен құрылыс шығынының айырымы немесе сәйкес тәуекелдік деңгейіндегі салым қорының қайырымы деп санау керек. Мысал 3.2.4.1. кестеде келтірілген.

Кесте 3.2.4.1.

Бөлектеу әдісі

Рет саны	Көрсеткіштер	Бағалау нысаны	Ұқсастар		
			1	2	3
1.	Сату бағасы, теңге	-	905000	890000	869000
2.	Қабырға заты	кірпіш	кірпіш	Кірпіш пен тысталған	кірпіш
3.	Түзету, %		0	+10	
4.	Түзетілген баға		905000	979000	869000
5.	Қолайлылығы	толықтай	Ішін-ара	толықтай	толықтай
6.	Түзету %		+5	0	0
7.	Түзетілген баға		950250	979000	869000
8.	Нысанның құны (ұқсастардың түзетілген орташа бағасы)	932750	-	-	-
9.	Тозуына байланысты жақсарту құны	701000	-	-	-
10.	Жер телімінің құны (8жол-9жол)	231750	-	-	-
	Дөңгелектегенде	232000	-	-	-

3.2.5. Бөлектеу әдісі. Өзіне ұқсас жерлердің сатуы туралы мәлімет болған жағдайда әдіс, бұрышты телімдердің бағасын табу үшін қолданылады. Оның реті төмендегідей:

1. Ұқсас нысандардың тізімін анықтау.
2. Салыстыратын көрсеткіштердің қажеттілігін табу.
3. Айырмашылықтарының сипаттамасы мен ауытқуы
4. Әрбір көрсеткіштерге түзеті енгізу.
5. Ұқсастардың түзетілген бағаларының орташасынан нысанын нарықтық құнын шығару.

6. Ұқсас телімдердің құнына байланысты бағаланатын жердің нарықтық бағасын есептеу. Мысал 3.2.5.1.-кесте.

Бөліктеу әдісі

Рет саны	Көрсеткіштер	Бағалау нысаны	Ұқсастар		
			1	2	3
1.	Сатылу бағасы	-	905000	890000	869000
2.	Түзету бағасы (3.2.4.1-кесте, 7жол)	-	950250	979000	869000
3.	Нысанның құны (ұқсастардың орташа бағасы)	932750	-	-	-
4.	Ұқсастардағы жер телімінің үлесі	-	0,19	0,21	0,16
5.	Жер телімінің орташа үлесі	0,19	-	-	-
6.	Жер телімінің құны (3жолх5жол) дөңгелектегенде	117222 177000			

3.2.6.Пайдалану жобасындағы әдіс. Әдісті сатылатын нысандарды әртүрлі мақсаттарға пайдаланбақшы болғанда пайдаланады. Жүргізілу реті:

1. Жерді тиімді пайдалану үшін қажет болатын шығындарды есептеу (жақсарту, бөліктерге бөлу).

2. Ол өзгерістерден түсетін табысты анықтау.

3. Пайдалануға байланысты шығындарды шығару.

4.Телімге салынатын қордың тәуекелдік деңгейіне сәйкес қайырымының (дисконт-ағылшын сөзі discount-скидка, латын сөзі computare-учитывать) қайтуын есептеу.

5.Телімді пайдалану мерзіміндегі пайдаланудың таза табысын табу.

6. Егер табыстың көзі жалға беру болса, жоспарлы кезеңнен кейін нысанды сатудан түсетін табысты ескеру керек.

Ескерту: тиімді пайдалану үшін үйді жалға берудегі жылдық табыс 106153 теңге болу ұсынылады. Жер телімінің құны 134460 теңге.

Әртүрлі жолдарды пайдаланудың мақсаты, олардың басымшылығы мен кемшілігін айырып, бірегей бағалау құнын шығару. Оны келесі көрсеткіштермен анықтайды: сатушы мен алушының ойынан шығу, талдау жасау үшін мәліметтің түрі, сапасы, толықтығы, құнына әсер ететін телімнің ерекшелігін есептеу (орналасқан жері, көлемі, пішіні). Салыстырудағы мәліметтердің шынайылығына 0,6 еселік беріп жобалаудағы табыстылығына

0,4 еселік, телімнің шығынын пайдаланбайды, өйткені адам еңбегінің нәтижесі емес, ол қалдық әдісінде жөнге келтіру құнына жатады. Салыстыру мен табыстылық әдістерінің нәтижесін телім құнын есептеудегі пайдалану 3.2.6.1 кестеде келтірілген.

Кесте 3.2.6.1

Жер телімінің нарықтық құндарының нәтижесін сәйкестендіру

Әдістер	Нарық құны	Үлесі	Есептеудегі құны
Салыстырмалы әдіс	139331	0,6	83598
Табыс әдісі	134460	0,4	53784
Қорытындысы		1,0	137382

Жер телімінің бағасын табудағы үлестерді еске алып, нарықтық құнын шығарамыз, ол 225871 теңге, дөңгелектегенде 226000 теңге болады.

Жақсартудағы құрылыс құнын ескі жолмен бағалауға болады, ол қалпына келтіру немесе ауыстыру құндары.

Қалпына келтіру құны, ұқсас дүниелерден, сәйкес әдісімен бағалайтын нысандардың көшірмесінің кейінгі бағамен салынуы. Бұл жағдайда құрылыс құнын бағалау нәтижесі бірлікті салыстыру арқылы тұрақты әдіспен шығарылады. Есептеуге тұрғын үй, қоғамдық ғимарат, тұрмыс-жай құрылымдарының қалпына келтіру құндарының топталған көрсеткіштерінің жинағы қолданылады. Ең жоғарғы табыс беретін жылжымайтын нысанның пайдалану жолдарын табу үшін кейінгі нәтижелерімен салыстырады.

Тұрғын үйді жалдауға беру. Жылжымайтын мүлікті сатушылардың («риэлтер» ағылшын сөзі «real» – нағыз, өмірдегі) мәліметіне қарағанда жақсы жерде орналасқан, телефоны, барлық жайлылығы бар, жөнделген, орташа тұрғын үйдің (40,1 м²) жалдауына 50000 теңге тұрады. Көрсетілген жағдайлар сәйкеспегенде жалдау құны төмендейді.

Ғимаратта қонақ үй ұйымдастыру. Ол үшін бір бөлмені бір орындық екіншісін екі орындық деп пайдалану жоспарланады. Екі орындықтың сөткесіне 200 теңге, бір орындыққа 150 теңге төлеу көрсетілген (айына 6000 және – теңге). Алдын ала есептеуде құрылымды өзгертуге 50 мың теңге жұмсалады, келесі жөндеуге 5 жылда әр жылына 10 мың теңге шығын

Қалдық құны нарықтағы сатылған ұқсастарының бағасының негізінде шығарылған. Ол 70,2 мың (63,6:0,22x0,243). Жылжымайтын мүліктің тұтастай құны 366,8 мың (296,6+70,2). Қорландырудың орташа еселігі 3.2.6.4 кестеде шығарылған.

Кесте 3.2.6.4

Қорландырудың орташа еселігі

Ұқсастар	Бағасы, мың теңге	Пайдаланудағы таза табыс	Қорландыру еселігі
1	182	41,3	0,21
2	175	40,7	0,23
3	190	35,8	0,18
Орташа мәні			0,22

Кесте 3.2.6.5

Жер телімінің құны (мың теңге)

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1	Жылжымайтын құрылымның тұтастай құны	366,8
2	Нарық бойынша жер телімінің үлесі	0,1
3	Жер телімінің құны (1 жол x 2 жол)	36,7

3.2.7 Жалға беру құқығын бағалау

Жерді жалға беру келісім шарт арқылы жүргізіледі. Жалға беру міндеттілік, тұрақты иелік емес. Оның құны өкілеттілікке байланысты келісім шартта анықталады.

Мысал. Бес жылға арналған жалдау құқығы, жылдық жалдау төлемі 18 мың теңге, өзгертуге жатпайды. Жалдаушы бастапқы қорға қосқан үлесіне қарай құқықшылық етеді, кепілдікке, басқа біреуге беруіне болмайды.

Телімнің сипаттамасы: көлемі – 6000м², жақсарылуы – көп қабатты басшылыққа арналған ғимарат, көлемі 5600 м² қабырғасы кірпіш, жағдайы жөндеуді керек етпейді, барлық ыңғайлылығы бар. Қаланың ортасына орналасқан. Құрылатын кәсіпорынның бастапқы құнына жатқызу үшін жер телімін жалдаудың бағасын шығарамыз. (3.2.7.1 кесте)

Рет саны	Көрсеткіштері	мәні	Жылдар				
			1	2	3	4	5
1	Жалға берілген жер көлемі, м ²	960					
2	Нарықтағы ұқсастардың жалдау ақысы, жылға м ²	800					
3	Жалпы табыс мүмкіндігі (2жол x 1 жол)	768000					
4	Тиімді жалпы табыс (3 жол x 0,9)	691200					

5	Пайдалану шығыны (жалпы табыстың 22% (3 жол x 0,22))	168960					
6	Пайдаланудағы таза табыс (4 жол-5жол)	522240					
7	Жақсарту құны (ғимараттың тозуына орай)	1192000					
8	Жылжымайтын мүлік қорлануының еселігі	0,32					
9	Жақсартуға жататын таза табыс (7жол x 8 жол)	381440					
10	Жалдау құқығына жататын пайдалану табысы (6жол-9жол)	140800	140800	140800	140800	140800	140800
11	Келешектегі баға өзгерісі (дисконт) жылына	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
12	Өзгеріс еселігі	-	0,781	0,610	0,477	0,372	0,291
13	Жалдау құқығының құны (10жол x 12 жол)	-	109965	85888	67162	52378	40973
14	Жалдау құқығының жалпы құны	-					956366

Жер пайдасының (земельная рента – жер - латын сөзі reddita – возвращенная) қорлан әдісін төмендегідей ретпен қолданамыз:

1. Жер телімін жақсартумен келетін таза табысты шығарамыз.
2. Жинақталған тозуды есептеп жақсарту құнының қалпына келтіру құнын анықтаймыз.
3. Қорланудың, жақсару еселігін табамыз (3.2.7.1 кесте)

Жер телімінің жалдау құқығының құны 3.2.7.1 кестеде көрсетілген

Кесте 3.2.7.1

Сатылған сәйкес құрылымдарды таңдау

Рет саны	Сипаттама	Бағалау нысаны	Сәйкестер		
			1	2	3
1	Орналасқан орын	Қала ортасы	Қала ортасы	Қала ортасы	Қала ортасы
2	Сатылған мерзімі	-	бір ай бұрын	бір ай бұрын	2 ай бұрын
3	Жер телімінің жалпы көлемі, м ²	1100	890	950	1000
4	Жақсартылған жер, м ²	700	700	650	900
5	Жақсарту жағдайы	жөндеу қажет емес	жөндеу қажет емес	жөндеу қажет емес	жөндеу қажет емес
6	Бағасы, мың теңге		490	480	400
7	Жөндеу құны, мың теңге		383	403	300

8	Жер телімін тұрақты пайдалану құны (6 жол-7 жол)		107	77	100
9	Сатылу мерзіміне түзеу, %		-2	-2	-4
10	Түзетілген құн, мың теңге		105	75	96
11	Жер телімінің 1м ² тұрақты пайдалану құқығының құны	92,7			
12	Жер телімін тұрақты пайдалану құқығының құны (11 жол x 3 жол)	102 мың теңге			

Жер телімін тұрақты пайдалану құқығының бағасын салыстыру әдісімен шығару төмендегі ретті көрсетеді:

1. Сатылған нысандардың ұқсасын таңдау (3.2.7.2 кесте)
2. Ұқсас телімдердің жақсарту құнын анықтау
3. Ұқсастардың пайдалану құқығының құнын табу
4. Бағаланушы телім мен ұқсастарының айырмасын табу
5. Пайдалану құқығының құнындағы түзетулер мен сәйкестендірулер
6. Бағалайтын телімнің пайдалану құқығының нарықтық құнын шығару.

Жер телімін жалға беру құқығының нарықтық құны әртүрлі жағдайларға байланысты болады, олар жалдаушының өкілеттігі, құқықтың мерзімі, ұзартылуы, телімді пайдалану, ұзақтығы, күтетін табыс.

Жер телімін жалға берудің нарықтық құнының есеп беруі төмендегідей мағыналарды қамтиды: жер мен жалға беру нарқының сипаттамасы, жалдау құқығының мемлекеттік тіркеуі, олардың ұзартылуы, жалдау құқығын дәлелдеу, жалдаушының өкілеттілігі, жалдау мерзімі, жалдау төлемінің көлемі.

3.2.8 Сатуды салыстыру әдісі (жалдау құқығы үшін)

Үшкірленген жәй жерлердің жалға беру құқығын бағалау үшін қолданылады. Жер телімін тұрақты пайдалану құқығының бағасын шығаруға мысал келтіріледі.

Кесте 3.2.8.1

Бағалау нысанының сипаттамасы

1. Аумақ, м2	1200
2. Арнайы міндеті	Арнайы ғимарат
3. 4 қабатты ғимаратты жақсарту, аумағы, м2	400
4. Орналасқан жері	Қала ортасы
5. Қолайлы құрылымы	Жетілдірілген
6. Қабырғасы	Кірпіш
7. Байланысы («коммуникация» – латын сөзі «communicato» - связь)	Жақсы жағдайда
8. Ғимарат жағдайы	Жөндеу қажет емес
9. Құқықтық жағдайы («статус» – латын сөзі «status» – положение, состояние)	меншік

Бағалау ғимараттың нарық құнындағы жер телімін мерзімсіз пайдалану құқығының үлесін табудағы байланыстыру әдісімен шығарылады. (3.2.8.2 кесте)

Кесте 3.2.8.2

Жер телімін тұрақты пайдалану құқығын бағалау

Рет саны	Көрсеткіштер	Бағалау нысаны	ұқсастар		
			1	2	3
1	Жер телімінің аумағы, м2	600	650	700	750
2	Бағасы, мың теңге		360	410	430
3	Телімнің орналасқан жері	орталық	орталық	орталықтан алыс	Орталық
4	Сатылған мерзімі	бір ай	бір ай	бір ай	екі ай
5	Тозуына орай түзету құны (есептеу бойынша)	290	270	280	320
6	Телімді тұрақты пайдалану құқығының құны (2 жол-5 жол)	-	90	130	110
7	Нысанның орнына түзету, %	-	0	+5	0
8	Түзетілген құн	-	90	136,5	110
9	Жер теліміне түзету, %	-	-10	-16	-25
10	Түзетілген құн	-	81	115	82,5
11	Сату уақытына бейімдеу, %	-	-2	-2	-4
12	Түзетілген құн	-	79,4	112,7	79,2
13	Бағалау нысанының құны, бүтіндеу	90,4-90	-	-	-

- Бағалау реті: 1. Ұқсас нысандардың, мәліметін топтастыру
 2. Сонылау немесе айырбастау тәсілдерімен жақсарту құнын анықтау
 3. Ұқсас жер телімдері барлардың пайдалану құқықтарының құнын табу
 4. Бағаланушы мен ұқсастарының айырмашылығын анықтау
 5. Салыстыру көрсеткіштері бойынша түзету енгізу
 6. Пайдалану құқығының түзетілген құнын шығару
 7. Ұқсас телімдердің дәлелденген түзету құндарының негізінде бағалаушы жердің пайдалану құқығының құнын шығару

3.2.9 Ауылшаруашылығы жерінің бағасы

Бұл орайда бағалау нысанына жататындар: ауылшаруашылығы жері, ауылшаруашылығы ғимараттарының жері, өндірістік жолдар, байланыс жерлері. Мысалға алынған жер телімдерінің сипаттамасы. Жалпы аумағы 120 га, жыртылған жер 110 га, бұталар 1,5 га, тоғай 3 га, көлшік 1,5 га, жол 2 га.

1. Бір гектар жыртылған жерден түсетін табысты шығарамыз. Жердің құнарлылығы 30 балл тұратын телімде қант қызылшасы, картошка, жүгері егілетін үш жылдық ауыспалы егіс.

Бір жылдағы жалпы табыс есебі

Рет саны	Өсімдік түрі	аумағы	Гектар шығындылығы, ц	1 ц бағасы, теңге	Жалпы табыс, мың теңге
1	Қызылша	110	260	700	20020
2	Картошка	110	160	1100	19360
3	Жүгері	110	320	900	31680

2. Нарыққа байланысты жалпы табыстағы жер иесінің үлесі 0,1 бөлік

3. Баға өсімі (дисконт)

4. Жыртылған жердің нарықтық құнын есептеу (3.2.9.2 кесте)

Кесте 3.2.9.2

Жыртылған жердің нарықтық құнын есептеу

Рет саны	Көрсеткіште р	Қызылша 1-жыл	Картошка 2-жыл	Жүгері 3-жыл	жылдар								
					4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Жалпы табыс, мың теңге	20020	19360	31680	20,0	19,3	31,7	20,0	19,3	31,7	20,0	19,3	31,7
2	Жер иесінің үлесі	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
3	Жер табысы	2002	1936	3168	2002	1936	3168	2002	1936	3168	2002	1936	3168
4	Баға өсімі, %	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3	11,3
5	Баға өсімінің еселігі	0,898	0,807	0,725	0,651	0,585	0,526	0,472	0,424	0,381	0,342	0,308	0,272
6	Жер табысының құны	1799	1563	2298	1305	1134	1667	946	822	1209	666	596	877
7	Жер телімінің нарықтық құны (6 жол қосындысы) мың теңге											15571	

Сонымен бағалау нысанының нарықтық құны 19971 мың теңге.

Пысықтау сұрақтары

1. Жерді пайдалану бағыттары
2. Жер, негізгі қор, басқа қорлардан айырмашылығы
3. Жердің нарықтық құны деген не?
4. Шаруа қожалықтарының жердің экономикалық бағасын шығару есебі
5. Мал азықтарының дақылдарының экономикалық бағасын есептеу
6. Жер телімін берердегі сипаттамалар
7. Жерді бағалау әдістерін атаңыз
8. Сатуды салыстыру әдісі
9. Орынның құнын есептеу
10. Сатудың нарықтық мәліметтері
11. Телімдерді салыстырмалы сатуын реттеу

12. Жерді сатудағы қалдық әдісі
13. Қалдық әдісінің бірінші түрі
14. Қалдық әдісінің екінші түрі
15. Жер табысын қорландыру тәсілі
16. Жер телімін бағалағандағы бөлектеу (жекелеу) әдісі
17. Бөліктеу әдісі
18. Пайдалану жобасындағы әдіс
19. Әдістің жүргізілу реті
20. Жер телімінің нарықтық құндарының нәтижесін сәйкестендіру
21. Құрылымды жалға беру мен қонақ үй ретінде пайдалану табысын есептеу
22. Мерзім бойынша түсімді есептеу
23. Қорландырудың орташа еселігі
24. Жер телімінің құны
25. Жалға беру құқығын бағалау
26. Жер пайдасының қорлану әдісі
27. Сәйкес құрылымдарды таңдау
28. Пайдалану құқығының бағасындағы салыстыру әдісі
29. Сатуды салыстыру әдісі
30. Телімнің пайдалану құқығын бағалау
31. Ауылшаруашылығы жерінің бағасы

IV – тарау. Тасымалдау көліктерін бағалау

4.1 Тасымалдаудың жалпы сұрақтары

Өндірістің жалпы жағдайы ретінде тасымалдау көліктері қарым-қатынасқа қоса өндіріс қажеттілігін қамтамасыз етеді. Оларды жалпы, арнайы пайдаланады. Жалпысында қарым-қатынас, өндірістегі өнімдерді тасып жеткізу болса, арнайысында шикізат, салалардың мұқтажын өтеу. Жалпы тасымалдау көліктеріне темір жол, теңіз, өзен, машина, әуе, құбыр жолдары жатады.

Әрбір тасымалдау көліктерінің техника, экономикалық және басқа өзгешеліктеріне сай көрсеткіштер жүйесі бар. Оларды екі топқа бөледі: техника тасымалдау – жағдай көрсетудің өткізу, тасу мүмкіндігі, жүкті тасу жылдамдығы, тасу тұрақтылығы, қозғалу қауыпсыздығы, т.б.; табиғи – дүниелік-тасымалдау көлігінің әрқайсысына келетін қиындық (жүк), жанармай мен электр қуатына қажеттілік үлесі, металл және басқа дүниелер қажеттілігі.

Құндық көрсеткіштер – тұрақты қолдану шығыны (тасудың өзіндік құны), қажетті қор салу, керекті айналым дүниелері (тасымалдаудағы жүктерге байланысты), тасымақшы жүктердің жоғалуы, бұзылуы, сынуына байланысты шығындар.

Тасымалдау көліктерін таңдауда олардың түріне қарай өлшем, анықтамалық мәліметтер қолданылады. Көліктердің өзіндік ерекшеліктері бар.

Теміржол тасымалы кез-келген жағдайға пайдаланылады, тасу мүмкіндігі көп, тұрақты, ауа райының әсері аз. Теміржол салу көп шығынды қажет етеді, оның негізгі бөлігі тұрақты құрылым. Тасымалдаудың мүмкінділігі жүктің көлеміне байланысты, ол миллиондаған тоннаны құрайды. Тасымал ірі қалалар аралығын қосады, өндірістің өңдеу, қазба салаларын өндіру орталықтары мен қалааралық байланыстарын қамтамасыз етеді.

Өзен тасымалы теңіздің құндылығына ұқсас, бірақ жолы шектеулі, тасымалдау шығыны теміржолға таяу.

Машина тасымалының ептілігі жоғары, жоғары жылдамдықпен кез-келген жерге апарады. Теміржолға қарағанда тасымалдау шығыны 20-25 есе көп. Ерекшелігі жүк көтеруінің шектеулілігі, тұрақсыздығы, тасымалының қиыншылығы мен қуат қажеттілігінің басымдығы, қауіптілігі. Соған қарамай өндіріс пен ауылшаруашылығында қала аралық, ішіндегі қатынастарда таптырмайтын көлік.

Ауажолы көлігі. Жер шарының кез-келген жеріне жылдам апаратын көлік, теміржолға қарағанда тасымалдау шығыны 60-70 есе көп. Жүкке қарағанда адам тасу 10-12 есе арзан. Кемшілігі қуатты көп пайдалануы, ауа райына байланыстылығы, жүктің салмағы мен көлеміне шектеулілігі.

Көліктердің өндірістік мүмкіндігіне баға беру үшін үш негізгі әдістер қолданылады, олар талдау, сызба, электрондық есептеудің үлгісі.

4.2 Тасымалдау көліктерін, құрылымдарды, құралдарды бағалау.

4.2.1 Көліктің тозуы және оны есептеу.

Бағалаудағы тозу жеке экономикалық ұғым ретінде пайдаланудағы салыстырмалы құнын жоғалтуды сипаттайды. Дүние құнын есептеуде, тозуды төмендегіше есепке алады.

$Қу = Ақ \times (1 - \frac{T}{100})$; мұндағы Қу – сату мерзіміндегі (у) дүние құны, Ақ – алғашқы құны, Т – тозуы.

Тозу түрлері: 1. Пайдаланудағы тозу – пайдаланудағы алғашқы құнының сипаттаумен салыстырғандағы құнының жоғалуы (тозуы, тат басуы, бет әлпетінің өзгерісі). Ол кедергілердің әсерінен көлемінің, түрінің, салмағының сыртқы пішінінің өзгерістері. Ол тозудың түрлері: қажалу, түрпілену (түйіршіктену), қисаю, жабысып қалу, тот басу – мұның бәрі түріне байланысты, пайдаланудағы тозуы, атқаратын қызметінің әлсіреуінен құнының жоғалуы, сыртқы тозу (рухани ескіруіне орай құнсыздануы, моральный).

Пайдаланудағы тозуды табу әдістері:

а) тиімді пайдалану мерзімінің әдісі, ол сараптаушылардың анықтауындағы қалған мерзімде пайдалану ұзақтығының негізінде шығарылады. $T_y = \frac{P_m}{O_y} \times 100 \%$, мұндағы T_y –тозу үлесі, P_m –пайдалану мерзімі, жыл, O_y – өлшемді (белгіленген) уақыт. Мұндағы сарапшылардың анықтауы бойынша пайдалануға болатын қалған уақыт (Q_y), жоспарланған мерзім (J_m), пайдаланылған мерзімі болғанда $Q_y = J_m - P_m$. (P_m -пайдаланылған мерзімі). Мысал: өздігінен жұмыс атқаратын тұрғы (станок) 12 жылға есептелген, сараптаушылардың ұйғарымы бойынша әлі төрт жыл қызмет етеді. Тиімді уақыты $(12 \text{ жыл} - 4 \text{ жыл}) = 8 \text{ жыл}$. Тозуы $\frac{8}{12} \times 100 \% = 66,7 \%$.

Уақытынан асып жұмыс атқарып жатқан құралдың тозуын табу үшін, төмендегідей үлгіні (формула) қолданады. $T_y = \frac{Q_{\text{пм}} - Q_y}{Q_{\text{пм}}} \times 100 \%$, мұндағы T_y – тозу үлесі, $Q_{\text{пм}}$ – құрылымның пайдалану мерзімі, Q_y - құрылымның қалған уақыты. Мысал: құрылым 15 жыл жұмыс істеген, сарапшылардың анықтауына әлі үш жылға қолдануға болады. Тозу үлесі $= \frac{15-3}{15} \times 100 \% = 80 \%$.

Құрылымға күрделі жөндеу жүргізілгенде тозу үлесі $= \frac{T_m}{O_{\text{пм}}} \times 100 \%$, T_m – тиімді мерзім (пайдаланылған уақыт, жыл), $O_{\text{пм}}$ көрсетілген (өлшемді) уақыт.

Мысал: құрылымның кейбір бөлшектерінің, өзінің пайдалану мерзімінің мәліметі мен пайдаланғандағы ауыстыруына байланысты тозу үлесін табу керек. (4.2.1 кесте).

4.2.2 Құралдың рухани тозуын табу

1 мысал. Құралдың кейінгісіне қарағанда электр қуатын артық пайдаланатындығына байланысты рухани тозуын есептеу (4.2.2.1 кесте).

2 мысал. Өндірісте салыстырмалы қарулардың алғашқысына еңбек шығынының артық жұсалуына байланысты рухани тозуын есептеу (4.2.2.2 кесте).

Кесте 4.2.1

Құрылымның тозу үлесін есептеу

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1	Өлшемді пайдалану мерзімі, жыл	20
2	Пайдаланылған уақыты, жыл	11
3	Ауыстырылған бөлшектері:	
3.1	Тоқ беруші құрылым:	
	- бағалау мерзіміндегі құны, теңге	5800
	- пайдаланылғаннан бергі ауыстыру мерзімі, жыл	5
	- пайдаланылған мерзімі, жыл (11-5)	6
3.2	Әр түрлі бөлшектері:	
	- бағалау мерзіміндегі құны, теңге	12800
	- пайдаланылғаннан бергі ауыстыру мерзімі, жыл	7
	- пайдаланылған мерзімі, жыл (11-7)	4
4	Құралдың құны, теңге	55600
5	Ауыстырылмаған бөлшектердің құны (теңге (55600-5800-12800))	37000
6	Құралды тиімді пайдалану мерзімі, жыл [16 x 5800+4 x12800+37000x11): 55600]	8,87
7	Нақты тозуы, % (8,87:20 x 100)	44,3

Кесте 4.2.2.1

Құралдың рухани тозуын есептеу

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1.	Бағалаушы құралдың тиімді әсерінің үлесі	0,924
2.	Құралдың жаңа түрінің тиімді әсерінің үлесі	0,978
3.	Электр қуатын пайдалану, квт/сағ	2200
4.	Құралдың сөткелік жұмыс уақыты, сағат	21,2
5.	Жылдық жұмыс уақыты, сөтке	365
6.	Пайда салығының мөлшері	0,24
7.	Қордың табыс, мөлшері (%)	0,12
8.	Құралдың тиімді пайдалану мерзімі, жыл	17
9.	Бағалау кезіндегі қолданылған мерзімі, жыл	14
10.	Жылдық электр қуатының қолданылуы, квт/сағ (3 жол x 4 жол x 5 жол)	17023600
11.	1 квт/сағ құны	3,327
12.	Құралдың жұмыс істеуіне 1 жылда кететін қуат, квт/сағ $\frac{0,978-0,924}{0,978} \times 170 = 23600$	939953,4
13.	Артық электр қуатын төлеу, теңге (11 жол x 12 жол)	3127225
14.	Салық әсерін қосқандағы артық төлем, теңге (13 жол x (1-6 жол)	2376691
15.	Құралдың пайдаланудағы қалған уақыты (8 жол – 9 жол)	3
16.	Жылдық қайырым («аннуитет» – латын сөзі «annuitas» – жылдық төлем қарызы).	

	$Жқе \text{ (жылдық қайырым еселігі)} = \frac{1}{0,12} \times \left(1 - \frac{1}{(1+0,12)^3}\right)$	2,4018
17.	Артық төлем, теңге (14 жол x 16 жол)	5708411

Кесте 4.2.2.2

Артық еңбек шығынына байланысты құралдың рухани тозуын есептеу

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1.	Бағалау орнындағы жұмысшы саны, адам	78
2.	Кейінгі құралды пайдаланудағы саны, адам	75
3.	Бір жұмысшының әлеуметтік салығымен қосқандағы жылдық еңбекақысы, теңге	50000
4.	Пайдаға түсер салық	0,24
5.	Қор табысының мөлшері	0,12
6.	Орынды пайдаланудың қалған уақыты, жыл	8
7.	Жаңа құралдағы артық адам саны (1 жол – 2 жол)	3
8.	Жылдық артық шығын, теңге (3 жол x 7 жол)	150000
9.	Салықты қосқандағы жылдық артық шығын (8 жол x (1-4 жол), теңге	114000
10.	Қайырым (аннуитет) еселігі $Ас = \frac{1}{0,12} \times \left(1 - \frac{1}{(1+0,12)^8}\right)$	4,967
11.	Рухани тозуға байланысты орынның тозуы (9 жол x 10 жол)	566238

4.2.3 Тасымалдау құралдарының табиғи тозуын есептеу әдістері

Жарамдылығын тексеруге байланысты табиғи тозуын есептеу әдісінің өрнегі («формула» – латын сөзі «formula» – правило, ереже, бейнелі түрде көрсету).

$N_t = \frac{T_{ж}}{\Theta_{ж}}$; мұндағы N_t – нақты тозуы, $T_{ж}$ – тиімді жүрісі, мың км, $\Theta_{ж}$ – өлшемді жүрісі (зауыттан шыққандағы көрсетілген жүру мүмкіндігі), мың км. Нақтытозуы пайызбен өлшенетіндіктен 100 % көбейтіледі).

Құралдардың жарамдылығын тексеретін сарапшылар олардың жүру қабілетін айырады, ол үшін зауыттан шыққандағы жүру өлшемдерімен нақтылыны салыстырады. Мысал ретінде кейбір тасымалдау көліктерінің жол жүру қашықтықтары келтірілген. (4.2.3.1 – кесте).

Кесте 4.2.3.1

Жарамсызданға дейінгі көліктердің жүгіру өлшемі

Көліктердің түрі	Жарамсызданғанға дейінгі жүгіру ұзақтығы, мың км					
	тасымалд ау құралы	қозғаушы сы (двигател ь)	ауыстыр у қорабы	ауысты ру білігі	артқы білік	басқара тын (бұру) иесі
ЗИЛ – 130	300	200	300	300	300	300
КрАЗ-257	250	225	225	250	250	250
Еуропадан шығарылған жүк машинасы	1000	1200	-	-	-	-
ПАЗ – 672	320	180	180	180	180	150
ВАЗ (2121ден басқалары)	125	125	125	125	125	125

Пайдалануға байланысты тозудың өлшемді әдісі өрнекпен шығарылады, онда $НТ = \frac{Нж}{\Theta ж \times Пe \times \Theta_1 \times Жi \times Тже}$; мұндағы Нт – нақтылы тозу, Нж – нақтылы жүру, мың км, $\Theta ж$ – өткен жолы, мың км, Пе – пайдаланудағы еселігі, Θ – өзгеруі, Жі – жұмыс істеу еселіктері, Тже – табиғат жағдайының еселігі.

Өлшемді пайдалану мерзіміне байланысты тозудың өрнегі: $НТу = \frac{Кж}{\Theta ж \cdot \Theta c} \cdot 100\%$; мұндағы НТу – пайдалану мерзіміне байланысты тозу өлшемі (норматив), Кж – сатылғандағы көліктің жасы, жыл, $\Theta ж$ – өлшемді жасы, Θc – өлшемді еселіктер 1,2,3 – пайдаланудағы түзетулер мен жөндеулер еселіктері.

ВАЗ – 21053 машинасының Москва қаласындағы 51 мың км жүргендегі нақтылы тозуын есептеу (4.2.3.2 кесте)

Кесте 4.2.3.2

Тозуды есептеу

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1.	Нақтылы жүрісі, мың км	51
2.	Өлшемді жүрісі (4.2.3.1 кесте)	125
3.	Өлшемді еселік (Θc 1 – бетонды асфальт)	0,8
	Өлшемді еселік (Θc 2 – машина түрі)	1,0
	Өлшемді еселік (Θc 3 – суық ауа райы)	0,8
4.	Тозуы, %	63,75

Жасы мен жүруіне байланысты тозу өрнегі: $Нт = 100 \times (1 - e^{-\kappa t})$, мұндағы Нт – нақты тозу, $e = 2,72$, κ – жасы мен жүруіне байланысты қызметі (4.2.3.3 кесте)

Кесте 4.2.3.3

Қызметін өлшеуші («параметр» грек сөзі «parametron» - өлшеуші)
сипаттама

Рет саны	Машинаның түрі	Тәуелділік түрі,Тт
	Ресейдің сату орны	
1.	Отандық жеңіл машина	0,07Нж+0,035Нжо
2.	Отандық автобустар	0,16Нж+0,001Нжо
3.	Еуропаның жеңіл машинасы	0,05Нж+0,0025Нжо
	Германияның сату орны	
1.	BMW	0,031Нж+0,0083Нж
2.	ОPEe	0,115Нж+0,005Нж

Ескерту: Нж – нақты жасы, жыл. Нжо - нақты жол жүруі

Егер өлшеуіштердің біреуі болмаса, нақты тозуды тозу өлшеміне (норматив) орай табуға болады. $N_T = ЖӨТ \times Н_{жо}$, мұндағы N_T – нақты тозу, $ЖӨТ$ – жүрудегі өлшемді тозу, 1000 кмпайызбен (%), $Н_{жо}$ – нақты жол жүруі (км). $N_T = Ж_{ту} \times УӨТ$, мұндағы N_T – нақты тозу, $Ж_{ту}$ – жол жүру уақытындағы жылдық тозу үлесі, $УӨТ$ – уақыт бірлігіндегі өлшемді тозу.

Мысал: Отандық ВАЗ 2106 машинасы екі жылда 33 мың км жол жүрсе, 4.2.3.3 кестеге байланысты қызметтегі тәуелділік түрі (Тт) $0,07 \times 2 + 0,0035 \times 33 = 0,258$ болады. Тозу мөлшері $= 100 \times (1 - 0,258e) = 22,8\%$.

Бөлшектердің нақты тозуын есептеу. Дөңгелектердің тозуын есептейтін өрнек $D_T = \frac{Дб - Бб}{Дб - Қб} \cdot 100 + Аж (\%) + МТ (\%)$; мұндағы D_T – дөңгелектің тозуы %, $Дб$ – дөңгелектің қорғаушы бөлігінің (протектор) биіктігі мм, $Бб$ – бағалау кезіндегі биіктігі мм, $Қб$ – қалдық (рұқсат етілетін) биіктік мм, $Аж (\%)$ – ақау, жамау %, $МТ$ – мерзімге орай тозуы (%).

Жол жүрудің қауіпсіздігіне байланысты қорғаушы бөліктің бедерінің тереңдігі төмендегідей болу ұсынылады: жеңіл машина 1,66 мм, жүк тасушылар 1,0 мм, автобустар 2 мм, мотоцикл, мопед – 0,8 мм. Ақауы 10 %, бояу үшін алалығы 15%.

Дөңгелектің жасалған уақытына байланысты ГОСТ – 4754-80 арқылы пайдалану мерзімі анықталады. Соған орай ақауы есептелінеді: 2 жыл болса тозуы 2,5 %, 5 жылға дейінгілері 70 %, 5 тен көп болса 10,8-28%. Қалыпқа келтірілуі бүйірінде жазылады.

4.2.4 Машина көліктерінің рухани тозуы. Көліктердің рухани тозуы өрнекпен шығарылады: $P_T = \sum^4 x \Theta_{срт}$; мұндағы P_T – рухани тозу, \sum^4 – әрбір себептері бірге есептегендегі ($p=1$) төрт дәрежесі, $\Theta_{срт}$ – әрбір себептердің рухани тозуы, %, $p=1+4$ (әрбір төрт себептерді ескерту).

Себептері: Көлікті өндірістен шығару: $P_{T1} = <2 \times \Theta_{ш}$, % $10 \leq$; мұндағы $\Theta_{ш}$ – көліктің өндірістен шығу мерзімі, жыл мәліметі келтіріледі.

Бұзылған көліктің құнын бағалау, оны орнына келтіру, зияны Ресейдің тасымалдау Министрінің 15.12.1998 жылы әдістемесімен шығарылған.

2. Қосымша бөліктерін шығаруды тоқтату: $P_{T2}=20\%$

3. Бағалауға дейінгі жол – тасымалдау оқиғасы $P_{T3}=5\%$

4. Иелерінің саны (үштен көп) $P_{T4} = 20\%$

Мысал үшін 1997 жылғы өндірістен шығарылған (бағалауға 9 жыл) ГАЗ – 31029 машинасының рухани тозуын табамыз (4.2.4.1 – кесте).

кесте 4.2.4.1

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1.	Бағалау күні	01.01.2006
2.	Бағалағанға дейінгі иелерінің саны	3
3.	Машина шығару	тоқтатылған
4.	Бөлшектерін шығару	тоқтатылған
5.	Жол – тасымалдау оқиғасы	жоқ
6.	Рухани тозудың бірінші себебі (2 % x 9 жыл)	18
7.	Рухани тозудың екінші себебі (2 % x 9 жыл)	20
8.	Рухани тозудың үшінші себебі (2 % x 9 жыл)	5
9.	Рухани тозудың төртінші себебі (2 % x 9 жыл)	20
10.	Барлық тозуы (6+7+8+9 жолдар)	63

Экономикалық тозуы сыртқы әсерлерден болады, мысалы сұраныстың қысқаруынан, қуаттың пайдаланбауынан. Ол құнсыздану, еселігі төмендегідей өрнекпен бейнеленеді. $Q_e = \frac{H_k \text{ (немесе } \Theta)}{\Theta_k \text{ (немесе } \Theta_e)}$; мұндағы Q – құнсыздану еселігі, H_k (немесе Θ) – нақты қуаттылығы (өнімділігі), Θ_k (немесе Θ_e) өлшемді қуаттылығы (өлшемді өндіргіштігі). Экономикасының жалпыға әсері Чилтон еселігімен шығарылады ($n=0,6+0,7$). Барлық

жарамсыздығы әсер етушілердің қосындысы, құнын жоғалтуы, ол 100 % дан көп болмайды.

Жиынтық тозу өрнек арқылы есептеледі: $T=1-(1-Nt) \times (1-Jo) \times (1-Et)$, мұндағы T-тозу, Nt – нақты тозу, Et – экономикалық тозу.

4.3 Көлік, құрал-жабдықтарды бағалаудағы шығындық әдіс.

Әдістің мағынасы дүниені қалпына келтіру шығынын есептеп, одан ескірген, құнсызданған, қалдық құнын алып тастауда. Қалпына келтіру шығынына жататындар: шығарған зауыттың қойған құны, жанама салықтар (қосымша құн салығы, сату салығы – акциз француз сөзі accise – сбор), пайдаланатын жерге жеткізіп беру шығыны, тиеп-түсіру шығындары, қолданатын жердегі құрастыруы.

Құрастырудағы бөлшектер шығынын есептейді. Мысалы басқару орнының құралдары, өндірістік жүйелер. Рухани, нақты, экономикалық тозуларын есептейді.

а) Құрылымның өзіндік айырмашылығы болғандықтан ұқсастарын таба алмаған жағдайда ескісінің жіктелуін құнымен есептеп бағалайды. Мысалға 1999 жылғы көтергіштің құнын келтіреміз.

Кесте 4.3.1

Құрылымның құнын жіктеуді бағалау әдісімен шығару

Рет саны	Шығынның жіктелуі	құны	шығын бағалануы	түзетілген мәні
1	Құрылымның бөлшектері	8000	1,4	11200
2	Негізгі еңбекақы	1200	1,08	1296
3	Құрылымды пайдалану	510000	1,32	673200
4	Қосалқы шығындар	1430	1,11	1587,3
5	Шығын қосындысы (1 жол+2 жол+3 жол+4 жол)			687283
6	Пайда деңгейі (5 жылдан 20%)			137457
7	Қалпына келтіру құны (5 жол+6 жол)			824740
8	Тозуы, %			15
9	Құрылымның құны (7 жол x (1-8 жол:100))			701029

Егер жіктелу (калькуляция – латын сөзі calculatio – счет, подсчет, расчет затрат, шығын есептеу) егжей-тегжейлі болса, шынайы нәтиже алуға болады. Мысал ретінде кіші, сөйлесу құрылымын бағалауды көрсетеміз. (4.3.2 кесте)

Жіктеуді бағалау әдісі, теңге

Рет саны	Шығын түрлері	Құны	Шығын бағалануы	Түзетілген мәні
1.	Бөлшектер, құрылым, шикізат шығындары	8100	1,184	9590,4
2.	Еңбекақы, сыйақы, әлеуметтік төлем	1800	1,12	2001,6
3.	Құрылымды қолдану шығыны	7800	1,432	11169,6
4.	Өндірісті дайындау, игеру	1200	1,308	1569,6
5.	Құрылымды құру, бөліктерін салудағы басқа ұйымдар жұмысы	310	1,506	466,8
6.	Орналастыратын жердің шығыны	4100	1,108	4542,8
7.	Жалпы зауыттық шығын	11300	1,202	13582,6
8.	Өндірістік өзіндік құн (1+7 жолдар)			42923,4
9.	Сауда-саттық шығындар (8жолдан 5 %)			2146,2
10.	Толық өзіндік құн (8 ж+9 ж)			45069,6
11.	Пайда (10 жолдан 12 %)			5408,3
12.	Қалыпқа келтіру құны			50477,9
13.	Тозуы (12 жолдан 20%)			10095,6
14.	Құрылым құны (12 жол-13 жол)			40382,3

б) Ұқсаспен ауыстыру әдісі. Ұқсастарды таңдаудағы көрсеткіштер: жұмысқа пайдалануы (қуаттылық, жүк көтергіштігі, тарту күші, өнімділігі (өндіру, жылдамдығы, уақыт ішіндегі айналымы); беріктігі (ұзақ пайдалану, жөндеу мүмкіндігі); тиімділігі (шикізат үнемдеуі): жұмыс атқаруға ыңғайлылығы (эргономика грек сөзі *ergon* – работа и *nomos* – закон, адам қимылы), оның көрсеткіштері). Ұқсастығы әрбір салыстыру көрсеткіштеріне байланысты анықталады.

Машина, құрал-жабдық, көліктердің ұқсастығында қолданылатын көрсеткіштер – жылы, тозуы, бөлшектермен толтырылуы, қуаты, өнімділігі (жұмыс тындырушылығы). Салыстырушы аумақ бірдей болса қалыпқа келтіру құны өрнекпен шығарылады. $Қққ=Зб+Жқ+Оқ+Бш+Қс$; мұндағы Қққ – қалыпқа келтіру құны, Зб – зауыттың бағасы, Жқ – жеткізу құны, Оқ – орнату құны, Бш – басқадай шығындар, Қс – қосымша салықтар. Мысал: 10

жылға арналып, 5 жыл пайдаланылған темір кескіш құрылымның нарықтық құнын шығару керек.

Кесте 4.3.3

Жанама ұқсас өлшемді әдіспен құрылымның құнын шығару

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1.	Босату бағасы, мың теңге	210
2.	Тасымалдау шығыны, мың теңге	1,2
3.	Құрастыру, құру құны, мың теңге	3,2
4.	Басқадай шығындар, мың теңге	1,8
5.	Жанама салықтар, мың теңге	97,8
6.	Пайдаланылған жылы	5
7.	Тиімді пайдалану мерзімі, жыл	10
8.	Толықтай қалпына келтіру құны, мың теңге (1+5 жолдар)	254
9.	Нақтылы тозуы (6 жол:7 жол)	0,5
10.	Нақтылы тозуындағы құнын жоғалтуы (8 жол x 9 жол)	127
11.	Құрылымның нарықтық құны, мың теңге (8 жол – 10 жол)	127

Егер салыстыратын құрылым бағалаушыдан қалыпты бөлшектерімен ерекшеленсе ауыстыру құны төмендегідей шығарылады: $A_k = Y_k + K_{bk} + B_o$; мұндағы A_k – ауыстыру құны, мың теңге, Y_k – ұқсастық құны, мың теңге, K_{bk} – қосымша бөлшек құны, мың теңге. B_o – бөлшекті орналастыру (құру) мың теңге. Бағалаушы құралда ауыстыратын ұқсастың бірнеше бөліктерінің құны бірдей болса санына байланысты құны өседі.

Ондағы үлгіде $K = Y_k \frac{B_m}{Y_m}$; мұндағы K – құны, мың теңге, Y_k – ұқсастық құны, мың теңге, B_m – бағалаушыдағы мәні, мың теңге, Y_m – ұқсастың мәні.

Егер салыстыратындардың көрсеткіштері 20 % артық болса Чилтонның еселігін қолдану керек: $K = Y_k \times \left\{ \frac{B_m}{Y_m} \right\}$; мұндағы e – Чилтонның еселігі 0,7+0,8.

Мысал: минутына 200 ұсақ, ірі бөлшектерді орайтын құралдардың құнын шығару керек. Соған ұқсас құралдың бағасы 40мың теңге. Есеп 4.3.4 кестеде келтірілген.

Орайтын құралдың құнын шығару

Рет саны	Көрсеткіштері	Мәні
1	Ұқсастың құны, мың теңге	40
2	Ұқсастың өнімділігі, минутына бөлшек	260
3	Бағаланатын құралдың өнімділігі, минутына бөлшек	200
4	Чилтонның еселігі	0,8
5	Құрылымның құны, мың теңге , $40 \left(\frac{200}{260}\right)$	32,4

в) Баға көрсеткіштерін салыстыру әдісі. Әдіс дүниенің құны мен оның көрсеткіштерінің арасында тікелей байланыстың барлығына негізделген $Қ = Нққ \times Нкм$, мұндағы Қ – дүниенің құны, мың теңге, Нққ – негізгі көрсеткіш құны, теңге, Нкм – негізгі көрсеткіш мәні. Негізгі көрсеткіштер дүниенің керектігін, атқаратын қызметін сипаттайды.

Мысал: 2.2 тоннаға дейін жүк көтере алатын машинаның негізгі қасиеттерінің 1 тоннаға есептегендегі бағасын табу керек. Талдау бір тоннаны көтеру 120 мың теңге болатындығын көрсетеді. Есептеу 4.3.5 кестеде шығарылған.

Салыстыру бағасының көрсеткіштерімен нарық құнын анықтау

Рет саны	Көрсеткіштері	Мәні
1	Ұқсастарда 1 т жүк көтеру бағасы, теңге	8100
2	Бағаланбақшы құралдың жүк көтергіштігі, тонна	2,2
3	Тозуы, %	20
4	Құралдың құны, теңге (1 жол x 2 жол) x (1-3 жол:100)	14256

4.4 Көліктердің бағалауындағы шығындық әдіс**4.4.1 Толық пайдаланғандағы әдіс**(бір өлшемді, жанама әдіс).

Әдіс бағалауға бірдей емес, тек ұқсастарын, құрастыруында, жұмыс атқаруында өзгешеліктері барын пайдаланады. Құнын табудағы өрнекте: $Қ = Жқ \times \left(\frac{С}{У}\right) Ад$; мұндағы Қ – сатылатының құны, Жқ – жаңасының құны, С – сатылатыны, У – ұқсасы, Ад – ауытқу дәрежесі.

Көлік құнын есептеудегі (Ад) көрсеткіштері

Рет саны	Көлік түрі	Ад	Сипаттамалар мен өзгеру көлемі
1	Отандық жеңіл машиналар	0,7	Тарту күші (ат күші) $21 \text{ а.к.} \leq x \leq 105 \text{ а.к.}$
2	Еуропаның жеңіл машиналары	1,43	Қозғауыштың жұмыс көлемі, а.к. $934 \text{ см}^3 \leq x \leq 6750 \text{ см}^3$
3	Отандық бүйірлі жүк машинасы	0,66	Жүк көтергіштік $0,3 \text{ т} \leq x \leq 15 \text{ т}$
4	Еуропалық автобус	0,4	Жалпы орын $9 \leq x \leq 120$
5	Бір ожаулық қазғыш	1,23	Ожау көлемі, м ³ $0,3 \leq x \leq 1,5$

Біздің мысалымызды 100а.к. отандық жеңіл машина бағаланады.

$$K = 116000x \left(\frac{100}{105} \right) = 5798,5 \text{ долл.}$$

Егер ұқсасы жоқ болса, сатылатын орны мен уақыты мөлшермен келгенде, $K = K$ мерзімсіз xU_{oe} (уақыт өзгерісінің еселігі) $= 5798,5 \times 0,992 = 5721,1$. Сол мерзімде басқа сату орнында K (құны) $= k_m$ (мерзімсіз) xU_{oe} (орналасу еселігі). Түбегейлі орын көбірек сатылатын жер, ол сұранысы көп жер, $oe = 0,88$, ол 1 ден кем. $K = 5798,5 \times 0,88 = 5102,68$ \$. Мерзімге байланысты құнның өзгеру еселігін қалдық құнды бағалау әдісімен шығару ұсынылады. Ол 1998 жылдың 10 желтоқсанында шығарылған.

4.4.2. Көп өлшемді қосымша әдіс (жанама әдіс). Бұл әдіс пайдаланылған көлікті сатуға қолданылады. K_a^b – бұзылмаған, ақаусыз пайдаланылған машина құны. C – ауыстырылған бөліктер саны, $Жбқ$ – жаңа бөліктің құны, $Пт$ – пайдаланудағы тозу, %, $Абт$ – ауыстырылған бөліктің тозуы, %, $Жб$ – жоқ бөліктер саны, $Жбқ$ – жоқ бөлік құны, $Бош$ – бөлікті орнату шығыны, $Ққ$ – қосымша құрылымдар, $Ққб$ – қосымша құрылымдар бағасы, $Ққо$ – қосымша құрылымды орнату, $Ққт$ – қосымша құрылым тозуы, $Қққ$ – қосымша құрылымның құны, $Рт$ – көліктің рухани тозуы %, $Ққж$ – қосымша құрылымдағы жабдық саны, $Жқ$ – жабдық құны, $Ққжт$ – қосымша құрылымдағы жабдық тозуы, $Баж$ – бұзылу, ақауды жою құны.

$$K_{аб} = \{N_k - \text{нарық құны} + \sum^n [Жбқ \times \left(\frac{Пт-Абт}{100}\right)] - \sum^c [қ \times \left(1 - \frac{Пт}{100}\right) + \text{Бош}] + \sum^{кк} (Кқб + Кқо) \times \left(1 - \frac{Кқт}{100}\right) - \sum^{кк} \times \left(1 - \frac{Пт}{100}\right) \times \left(1 - \frac{Рт}{100}\right) + \sum^{ккж} \times \left(1 - \frac{Кқт}{100}\right) - \text{Баж.}$$

Мысал. Келесі мәліметтерге байланысты көліктің нарықтық құны шығарылады (4.4.2 кесте).

Кесте 4.4.2

Берілген мәліметтер

	Көрсеткіштер	Белгіленді	Мәні
1.	Көліктің ұқсас түрінің нарықтық құны,долл	Қ ба	6000
2.	Пайдаланудағы тозуы, %	пт	70
3.	Адыстырылған бөлшектер саны	С	1
4.	Басқару тұтқасының ұштығы, долл	C_1	30
5.	Бөлікті ауыстыру құны (қисайған дөңгелек)	Жбқ	25
6.	Басқару тұтқасының тозу үлесі	Абт	25
7.	Көліктің жүгіру құрамындағы жоқ бөліктер	Жб	2
8.	Шоғырлағыш (аккумулятор-жанағыш) құны	Жбқ-1	35
9.	Артқы бампер құны (қорғаушы)	Жбқ-2	40
10.	Шоғырлағышты орнату	Кқо-1	5
11.	Артқы қорғаушыны орнату	Кқо-2	10
12.	Көлікті қайта жабдықтағандағы жабдық саны	Кқж	1
13.	Өзбетімен беріліс құны	Кқ	2000
14.	Өзбетімен берілісті орнату шығыны	Кқо	1000
15.	Өзбетімен берілістің тозуы %	Кқт	40
16.	Механикалық берілістің (коробка передач) құны	Кққ	1000
17.	Көліктің рухани тозуы %	Рт	10
18.	Ауыстырылмаған жабдық саны	Кқж	3
19.	Тұманға жарық беру шамын орнату құны	Кқо	60
20.	Өздігінен дыбыс шығаратын құрылымды (магнитола) құру құны	Кқо	200
21.	Аяқ астына төсеніш құны	Кқо	20
22.	19.20,21 жолдардағы жабдықтардың тозуы есептелмейді	Кқ 1,2,3 Т	0
23.	5 орынның жылтыр боялуын қалыпқа келтіру құны	Баж қ	50
24.	Терезенің ақауын жою құны	Баж қ	15

$$K_{аб} = 6000 + 30 \times \left(\frac{70-25}{100}\right) + 25 - \left[35 \times \left(1 - \frac{70}{100}\right) + 5 + 40 \times \left(1 - \frac{70}{100}\right) + 10\right] + (2000 + 1000) \times \left(1 - \frac{40}{100}\right) - 100 \times \left(1 - \frac{70}{100}\right) \times \left(1 - \frac{10}{100}\right) + 60 \times \left(1 - \frac{0}{100}\right) + 200 \times \left(1 - \frac{0}{100}\right) - 50 - 15 = 7806$$

4.4.3 Ескі – құсқылар құны. Ескі-құсқының құны көліктің пайдалануға көрсетілген уақыты жетіп шыққанда анықталады. Оның құны көп өлшем жанама әдіспен үлгі арқылы шығарылады:

$$E_{\text{ққ}} = \sum^e [Ж_{\text{қ}} \times (1 - \frac{Ж_{\text{т}}}{100})] + \sum^c [Ж_{\text{тоқ}} \times (1 - \frac{Ж_{\text{тог}}}{100})] - \Theta_{\text{ш}} + \sum^c M_{\text{қ}} \times M_{\text{с}} - M_{\text{б}};$$

мұндағы $E_{\text{ққ}}$ -ескі -құсқының құны; \sum - сигма, жиынтық, С-саны; $i=1$ -саны 1 ге тең, $J_{\text{қ}}$ -жаңасының құны; $J_{\text{т}}$ -жаңасының тозуы; i -жиынтығы; $J_{\text{тоқ}}$ -жаңасының тозу құны, $\Theta_{\text{ш}}$ -өзгерту, өткізу шығыны; $M_{\text{қ}}$ -метал құны; $M_{\text{с}}$ метал салмағы, $M_{\text{бш}}$ –металды бұзу шығыны.

5.Салыстырмалы әдіс.

5.1.Жалпы жағдайы. Салыстырудағы дүниенің ұқсастығы техникалық, экономикалық-жұмысқа ыңғайлылық (эргономика-грек сөзі *orgon*-работа, *nomos*-закон-өнімділікке ықпал жасау) көрсеткіштеріне байланысты, олар баға туындататын жағдайлар. Көлік, құрал-жабдықтарды салыстыру төмендегідей сипаттамаларға байланысты жүргізіледі:

- дүниенің қасиеттері (қуаттылығы, өндіргіштігі);
- жағдайы (құрылымның толықтығы, пайдалану мерзімі, тозуы);
- нарық (сұраныс, ұсыныс);
- сату жағдайы (нарықтағы сатылу мерзімі, орны).

5.2.Сатудағы тікелей салыстыру әдісі. Сату мерзіміне сатылатынның кейбір сипаттамаларымен ұқсасынан ерекшеленуіне байланысты үлгі түзетілуі тиіс $Y_{\text{б}} = C_{\text{б}} \frac{B_{\text{өз.е}}}{1 - P_{\text{тү}}} \Theta_{\text{e}_1} \times \Theta_{\text{e}_2} \times \Theta_{\text{e}_3} \dots \Theta_{\text{i}} \pm K_{\text{ққ}}$, мұндағы $Y_{\text{б}}$ -ұқсастың бағасы, $C_{\text{б}}$ -сатылу бағасы, $B_{\text{өз.е}}$ -баға өзгерісінің еселігі, $P_{\text{тү}}$ - пайдаланудағы тозу үлесі, $\Theta_{\text{e}_1, 2, 3}$ -өзгеріс еселіктері, Θ_{i} -тағы басқаларының өзгерісі, $K_{\text{ққ}}$ -қосымша құрылымдар құны.

Мысал: Кеңірдекті қатырма қағаз өндіретін электр жүйесін тікелей салыстыру әдісімен бағалау (5.2.1-кесте).

Тікелей салыстыру әдісімен құнды шығару

Рет сан ы	Көрсеткіштер	Бағалау орны	1-ұқсас	2-ұқсас
1.	Сату мерзімі	-	01.11.05	01.02.06
2.	Бағасы , теңге	-	60000	58000
3.	Сатылғаннан бағалауға дейінгі мерзім, ай	-	8	5
4.	Жаңа құрылымға ай сайынғы баға өсуі %	-	2	2
5.	Түзету еселігі	-	$(1+0,02^8) = 1,17$	$(1+0,02^5) = 1,10$
6.	Есептелген құн, теңге (1 жол x 5 жол)		70200	63800
7.	Шыққан жылы	01.07.01	01.02.02	01.07.02
8.	Пайдаланылған мерзімі (жыл)	5	4,4	4
9.	Пайдаланылатын мерзім (жыл)	8	8	8
10.	Тозу еселігі (8 жол:9 жол)	0,625	0,55	0,50
11.	Тозуға еселік түзету	-	$\frac{1}{1 - 0,55} = 2,22$	$\frac{1}{1 - 0,5} = 2$
12.	Есептелген құн, теңге (6 жол x 11 жол)		156000	127600
13.	Төлемсіздік туғанда тосыннан сату еселігі (жеңілдік 20 %)	-	-	1,20
14.	Қайта есептеу, % (12 жол x 13 жол)	-	156000	153120
15.	Бағалау құрылымының құны (тозусыз), мың теңге	$\frac{156000 + 153120}{2} = 57960$	154560	
16.	Бағалау құрылымының нарықтық құны (15 жол x (1-10 жол), теңге			

5.3 Көлік бағалаудағы мәліметтік (статистика – неміс сөзі statistik, латын сөзі status – состояние дел, мәліметті көрсету) әдіс. Әдіс бағалауға ұқсас көліктердің сатуы жөнінде мәліметтер болған жағдайда қолданылады. Мысалы, нарықтағы сатылған көліктердің құны келтірілген:

Көлік реті	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Бағасы, долл	5600	6110	5900	6000	6150	6000	5950	5800	5890	6000
Мәліметтік көрсеткіштерді есептеу үшін өсуіне қарай тізу керек										
Көлік реті	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Бағасы, долл	5600	5800	5890	5900	5950	6000	6000	6000	6100	6150

Ретке келтірілгендіктен төмендегідей мәліметтер пайда болды.

$K_y = 6000$ долл. K_y – көлік үлгісі (мода)

Медиана = $\frac{5950+6000}{2} = 5975$ долл (бағаның орталарының (5,6 реттердің) ортасы).

Серпілуі = $6150-5600=550$ долл. Тоқсан бойынша айырмасы = $6000 - 5850 = 110$ долл. Орташа есептік мәні 5940 долл (осм)

Орташа шаршы ауытқуы:

Оша = $\sqrt{\frac{\sum (N_{ki} - N_{қоем})^2}{C-1}} = 156,3$. Мұндағы Оша – орташа шаршы ауытқуы, Σ – сигма – жиынтығы, C – саны, i – әрбір өлшем, N_{ki} – нарықтың құны, $N_{қоем}$ – нарық құнының орташа есептік мәні.

Аз таңдауда (саны <25) орташа шаршы ауытқуы ТКЕ (таңдау көлемінің еселігіне) сәйкестендіріледі. (5.3.1 кесте).

Кесте 5.3.1

ТКЕ мәні

Таңдау көлемі	Тке
10	1,0280
12	1,0230
15	1,0181
20	1,0134
25	1,0104

Біздің мысалымызда $T_{ке} = 1,0280$, еселікті пайдалансақ $O_{ша} = 156,3 \times 1,028 = 160,68$. Өзгеру еселігі = $\frac{O_{ша}}{O_{см}} = \frac{160,7}{5940} = 0,027$. Осы еселік бойынша ұсынылатын мән: жаңа көлікке $0,1$ қолданылғанына $0,2$. Біздің мысалымызда өзгеру еселігі қомақты төмен, бұл таңдаудың жоғары сапалылығын сипаттайды.

Сенімділік жөнінен бағалау нәтижесі төмендегідей болады.

- Сенімді деңгейі = $0,99$; сенімділіктің жоғары деңгейі $0,95 = C_d < 0,99$.
Сенімділіктің орташа деңгейі $0,8 \leq C_d \leq 0,95$; сенімділіктің төменгі деңгейі $0,6 \leq C_d \leq 0,8$; сенімсіз, $C_d < 0,60$.

Сену еселігінің мәні ($C_{ем}$) сену мүмкіндігінің деңгейіне байланысты анықталады.

Сенім еселігі

Сену мүмкіндігі (См)	Сену еселігі (Се)
0,800	1,28
0,850	1,44
0,900	1,65
0,950	1,96

Көліктер сатуында сену мүмкіндігі 0,95 төмен болмауы керек. Сену мүмкіндігі 0,95 болғанда, сену еселігі 1,96 тең.

Таңдау көлемінің жетімділігі: C (саны) = $\frac{C_e^2 \times O_{ша}^2}{AбC_e^2} + 1$; мұндағы стандау көлемі)-саны; C_e -сену еселігі; $O_{ша}$ -орташа шаршы ауытқуы (квадрат, 0^2); $AбC_e^2$ – ақша бірлігіндегі сену = біздің мысалымызда ± 50 долл

Қабылданған бағаның сенімділік деңгейін қамтамасыз ететін таңдау көлемінің саны: $C = \frac{(1,96)^2 \times (160,7)^2}{(50)^2} + 1 = 41$. Сонымен мәлімет жеткіліксіз. Сену

еселігі 100 доллар болу үшін таңдау көлемі: $C = \frac{(1,96)^2 \times (160,7)^2}{(100)^2} + 1 = 11$

Бағаланушы дүние 5940 долл, ауытқуы + 100 долл. Бұл ұқсастардың көлемі мен сапасына сай келеді.

6. Табысты әдіс.

6.1 Келтірілген мысал табысты қорға айналдыру әдісіне жатады. Машина, құрал-жабдық, тасымалдауда табысты әдіс санаулы қолданылады, өйткені табыс қозғалмайтын дүниемен жасалады. Оларға көшіргіш құрал, жолаушы таситын, жүк көліктері жатады. Құндары төмендегідей үлгімен шығарылады: $Дқ = \frac{Жт, теңге}{Қае}$; мұндағы $Дқ$ – дүние құны, теңге, $Жт$ – жұмыстағы табысы, теңге, $Қае$ – қорға айналу еселігі (6.1 – кесте). Көшіргіш құралды бағалау.

Кесте 6.2

Тікелей қорлану әдісімен дүние құнын шығару

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1.	Құралдың күндік көшіргіштігі, бет	3000
2.	Құралды пайдалану еселігі	0,4
3.	Бір айдағы жұмыс күні	22
4.	Жыл ішіндегі жұмыс күні	264
5.	Бір көшірімнің құны, теңге	0,8
6.	Жұмыстағы табыс (5 жол x 1 жол x 2 жол x 4 жол)	253440

7.	Ғимаратты жолдау, айына м 2, теңге	800
8.	Ғимарат көлемі, м2	5
9.	Жылдық жалдауы (7 жол x 8 жол x 12 ай)	48000
10.	Құралды пайдалану мен жөндеуіне жылдық шығын, теңге	2200
11.	Жылдық пайдалануға қабық (пленка), бояу құны, теңге	12000
12.	Бір бет қағаздың құны, теңге	0,02
13.	Қағаздың жылдық шығыны (12 жол x 1 жол x 2 жол x 4 жол), теңге	6336
14.	Құрылымның құны, теңге	62000
15.	Тозу құнының жылдық үлесі, %	14,28
16.	Жылдық тозу құны (14 жол x 15 жол:100), теңге	8854
17.	Жылдық есептелген еңбекақы, теңге	144000
18.	Басқадай шығындар, теңге	2000
19.	Жұмыс атқарғандағы шығындар (9 жол + 10 жол+11 жол+13жол+16 жол+17 жол+18 жол), теңге	223390
20.	Жұмыстағы табыс (6 жол-19 жол)(салыққа дейінгі), теңге	30050
21.	Салықтан кейінгі табыс, теңге	22838
22.	Қорлану еселігі (ұқсастар бойынша)	0,28
23.	Құралдың нарықтық құны (21 жол: 22 жол)	81564
	Бүтін санға айландыру	81600

6.2 Қорландыру және қалдық әдісі. Әдіс дүние жиынтығының құрамында құралдың құнын шығаруда қолданылады. Ол, жалпы табыс әр түрлі құрамдардан тұратындығына сүйенеді: $ЖТ = ҚТ + ҒТ + Жет$; мұндағы ЖТ – жалпы табыс, ҚТ – құралды пайдаланғандағы табыс, ҒТ – ғимараттың табысы, Жет – жердің табысы.

Табыстарды есептеу кезеңдері:

1. Жердің табысы: $ЖТ = Жқ \times Жқе$; мұндағы ЖТ – жердің табысы, Жқ – жердің құны, теңге; Жқе – жерді қорландыру еселігі.

2. Ғимараттың табысы: $ҒТ = Ғқ \times Ғқое$; мұндағы ҒТ – ғимараттың табысы, Ғқ – ғимараттың құны, Ғқое – ғимаратты қорландыру еселігі.

$Ғқое = Тө + Ққае$; мұндағы Ғқое – ғимаратты қорландыру еселігі, Тө – табыс өсімі, Ққае – қорды қайыру еселігі.

$Ққае = \frac{1}{F_{пм}}$ немесе $\frac{Tө}{(1+Tө)^{F_{пм}}}$; мұндағы Ққае – қорды қайыру еселігі, F_{пм} –

ғимаратты пайдалану мерзімі.

3. Машина мен құрал-жабдықтардан алынатын таза табыс. $M_{пт} = Жат - Жт - Fт$; мұндағы $M_{пт}$ – машинаны пайдалану табысы, $Жат$ – жалпы табыс, $Жт$ – жердің табысы, $Fт$ – ғимарат табысы.

4. Машина жиынтығының құны: $M_{жқ} = \frac{M_{пт}}{T_{ө} (1 - \frac{1}{(1+T_{ө})^{пм}})}$ немесе

$\frac{M_{пт}}{T_{жө} + (\frac{1+Жтө}{Жтө})^{пм-1}}$; мұндағы $M_{жқ}$ – машина жиынтығының құны, $M_{пт}$ – машина

пайдаланудағы табыс, $T_{ө}$ – табыс өсімі, $пм$ – пайдалану мерзімі, $T_{жө}$, $Жтө$ – жылдық табыс өсімі

5. $Қбқ$ – құрам бірлігінің құны; $Mқ$ – машина құны; $Үе$ – үлес еселігі.

$Қбқ = Mқ \times Үе$ (бірлік құнының жиынтық құнға қатынасы)

Жолаушы таситын машина құны (6.2.1 – кесте).

Кесте 6.2.1

Табыс әдісімен жолаушылар таситын машина құнын табу

Рет саны	Көрсеткіштер	Белгілеу	Мәні
1.	Орташа жылдық жолаушы тасымалы, мың адам – км	К	8000
2.	120 км бір тасуға нарықтық өлшем (тариф – француз сөзі tarif) мың адам/км	Тк	37
3.	Бір адам – км шығын (тозусыз), теңге	Ш	33
4.	Машинаны пайдалану мерзімі	М	5
5.	Бір машинаға ғимарат құны, теңге	Ғқ	236000
6.	Жылдың тозу мөлшері	Тм	0,01
7.	Машинаның жарамсыздық құны, теңге	Жқ	20000
8.	Жылдық табыс, теңге (2 жол x 1 жол)	Тж	296000
9.	Жолаушылар тасымалының жылдық шығыны (3 жол x 1 жол) теңге	Тш	264000
10.	Таза жылдық табыс, теңге (8 жол-9 жол)	Тт	32000
11.	Ғимараттың қалдық құны (5 жылдан кейін) теңге (5 жол x (1-6 жолx4 жол)	Ғққ	224200
12.	Барлық дүниенің қалдық құны (7 жол+11 жол), теңге	Бдққ	244200
13.	Баға айырымы (дисконт ағылшын сөзі discount – айырым, латынша computare - учитывать	Ба	0,25
14.	Барлық өндірістік жүйенің кейінгі	Ққ	8311296

	құны: $Қк = \frac{\Theta T}{ЖТ\Theta} \times 1 - \left(\frac{1}{(1+Жт\Theta)Қе} \right) + \frac{Қк}{(1+Жт\Theta)Қе}$, теңге		
15.	Машина құны (14 жол – 5 жол)	Мқ	595296

Белгілеулер: К – кісі, Тқ – тасу құны, Ш – шығын, М – мерзім, Ғқ – ғимарат құны, Тм – тозу мөлшері, Жқ – жарамсыздық құны, Тж – табыс жылдық, Тш – тасымалдау шығыны, Тт – таза табыс, Ғққ – ғимараттың қалдық құны, Бдққ – барлық дүниенің қалдық құны, Ба – баға айырымы, Қк – құн кейінгі, Мқ – машина құны. Мысал: бөлшекті өндірудегі (жабдық) құрылымдар жүйесінің құнын есептеу (6.2.2. кесте)

6.2.2. – кесте

Құрылымдар жүйесінің құны

Рет саны	Көрсеткіштер	Белгілеу	Мәні
1.	Бір бөлшектің құны, теңге	Б ₁	172
2.	Жылдық өнім мөлшері (сатуға), дана	Ө	52000
3.	Өндіріс шығыны, теңге	Ш	8019000
4.	Өндіріс ғимаратының құны, теңге	Ғқ	1100000
5.	Ғимараттың жылдық тозуы	Тү	0,01
6.	Құрылымды (жабдық) пайдалану мерзімі, жыл	Пм	10
7.	Баға айырымы (дисконт)	Ба	0,1
8.	Сатудан жылдық түсім (1 жол x 2 жол), теңге	Жт	8944000
9.	Жылдық табыс (8 жол – 3жол), теңге	Т	925000
10.	Ғимарат табысы (4 жол x (5жол+7жол) теңге	Ғт	121000
11.	Құрылымдардың табысы (9 жол – 10 жол) жабдық	(Ж) Қт	804000
12.	Құрылымдар (жабдықтар) тозуы, еселік	Тое	0,0627
13.	Құрылымдар құны	Қк	4940232

Б₁ – бірінші бөлшектің бағасы, теңге; Ө – өнім, Ш-шығын; Ғқ – ғимарат құны; Тү – тозу үлесі; Пм – пайдалану мерзімі; Ба – баға айырымы; Жт – жылдық түсім; Т – табыс; Ғт – ғимарат табысы; Қ – құрылымдардың (жабдық) табысы; Тое – тозу еселігі; Қк – құрылымдар құны.

6.3. Тең тиімділіктегі ұқсастар әдісі. Бағаланушының құны бірдей табыс беретін ұқсастың бағасынан алынады. Оның үлгісі төмендегідей: $Қ = \left(\text{Ұб} + \frac{\text{Тш}}{\text{Тү}} \right) \times \frac{\text{ЖӨ}}{\text{ЖӨү}} \times \frac{\text{Те}}{\text{Теү}} - \frac{\text{Пш}}{\text{Теү}}$; мұндағы Ұб – ұқсастық бағасы, Қ – бағалаушының құны, Пш – пайдаланудағы шығындар, Тү – тозу үлесі, Жө –

жылдық өнім, Жөу – ұқсастың жылдық өнімі, Те – тозу еселігі, Теу – ұқсастың тозу еселігі.

Тас үгітетін құралдың бағасын шығару мысалы (6.2.3 кесте)

Кесте 6.2.3

Тас үгіткіштің құнын шығару

Рет саны	Көрсеткіштер	Мәні
1.	Ұқсастың бағасы, мың теңге	140
2.	Жылдық өндіріс көлемі: 2.1 ұқсастыкі, мың тонна 2.2 бағаланушынікі, мың тонна	1680 1778
3.	Жылдық пайдалану: 3. ұқсастығы 3.2 бағаланушынікі	1500 1600
4.	Қорға үлес	0,29
5.	Пайдалану мерзімі, жыл	12
6.	Қор қайырымы $(0,25: (1+0,25))^{12} - 1$	0,0184
7.	Құрал құны: $140 + \frac{1500}{0,29+0,0184} \times \frac{177,8 \times 0,29+0,0184}{168 \times 0,29+0,0184} - \frac{1600}{0,29+0,0184}$	107,6
8.	Тозу, %	15
9.	Құрал құны (тозуды қосқанда) $107,6 \times (1-0,15)$	91,46
	Бүтінге айналдырғанда	91

Пысықтау сұрақтары.

1. Тасымалдау көрсеткіштерінің жүйесі
2. Тасымалдаудың құндық көрсеткіштері
3. Теміржол тасымалы
4. Өзен, машина, ауа жолы тасымалдары
5. Дүние құнын есептеудегі тозу
6. Пайдаланудағы тозу
7. Пайдаланудағы тозуды табу әдістері
8. Құралдың рухани тозуын табу
9. Құрылымның тозу үлесін есептеу
10. Құралдың рухани тозуын есептеу
11. Тасымалдау құралдарының табиғый тозуын есептеу
12. Пайдалануға байланысты тозудың өлшемді әдісі
13. Тозу өрнегі
14. Бөлшектердің тозуын есептеу
15. Машина көліктерінің рухани тозуы
16. Экономикалық тозу
17. Көлік, құрал – жабдықтарды бағалаудағы шығындық әдіс
18. Ескінің жіктелуін құнымен бағалау
19. Ұқсаспен ауыстыру әдісі

20. Баға көрсеткіштерін салыстыру әдісі
21. Көлік бағалауындағы шығындық әдістерді атаңыз
22. Толық пайдаланғандағы шығындық әдіс
23. Көп өлшемді қосымша әдіс (жанама әдіс)
24. Ескі-құсқылар құны
25. Көлік бағалауындағы салыстырмалы әдістерді атаңыз
26. Салыстырмалы әдістің жалпы жағдайы
27. Сатудағы тікелей салыстыру әдісі
28. Көлік бағалаудағы мәліметтік әдіс
29. Мода, медиана, серпілулерді табу
30. Орташа шаршы ауытқуы
31. Сенімділік жөнінен бағалау
32. Таңдау көлемінің жетімдігі
33. Машина, құрал-жабдықтарды бағалаудағы табысты әдіс
34. Қорландыру және қалдық әдісі
35. Табыс әдісімен машина құнын есептеу
36. Көрсеткіштерді белгілеу
37. Жабдық құнын есептеу
38. Тең тиімділіктегі ұқсастар әдісі

Қазақшаланған шет ел сөздері

Баға (грек тілінде *katēgoris* – признак – экономикалық белгі)

Бизнес ағылшын сөзі «*business*»– дело, предпринимательство – іскерлік, кәсіпкерлік

Федерация - латын сөзі *foederato* – укреплять союзом, бірігу

Бағалардың үлгісі «*standart*» – ағылшын сөзі норма, образец

Идентификация – латын сөзі *identificate*– отождествлять – сәйкестендіру

Алгоритм – орта Азиялық есептеуші аль-Харезми атындағы латын түрі

Дисконт – ағылшын сөзі *discount* – скидка, латын сөзі *computare* – учитывать, табыстың өзгерісі

Кадастровый – француз сөзі *cadastre* – лист, реестр – тіркеу беті

Актив – латын сөзі *activus*– действенный – құнды

Ипотечный – грек сөзі *hypothēke* – салатын, қоятын кепілдік

Сертификат – латын сөзі *sertifico* – удостоверяю – рұқсат қағаз

Патент – латын сөзі *patents* – открытия – ой меншігі

Клиент – латын сөзі *cliens* – ісін біріктіруші

Амортизация – латын сөзі *amortisatio* – погашение – тозу құнын қайтару

Инжиниринг – ағылшын сөзі *engineering* – латын сөзі *ingenium* – изобретатель – ойлап тапқыш

Каркас – негізгі қаңқа

Фундамент – іргетас

Водопровод – су желісі

Кондиционер – ауаны қалыпқа келтіру тетігі

Мультипликатор – латын сөзі *multipleator* – умножающий, экономический показатель

Аренда – латын сөзі *arrendare*– отдавать в наем, келісіммен жалға беру

Дизайн – ағылшын сөзі *desing* – өнімнің көркемдік құрылымы

Аннуитет – латын сөзі *annuitas* – ежегодный платеж, жылдық төлем

Реверсия – латын сөзі *reversio* – возврат, қайтарып беру

Офис – ағылшын сөзі *office* – кеңсе

Конфискация – латын сөзі *confiskatio* – алып қою

Акционирование – голланд сөзі actie, неміс сөзі aktio – қорын біріктіру

Уставный фонд – біріккен қор

Рента – латын сөзі reddita – возвращенная, табыстың қайтуы

Риэлтер – ағылшын сөзі real – нағыз, өмірдегі – үй сатушылар, олардың бағасы

Коммуникация – латын сөзі communicato – связь – байланыс

Статус – латын сөзі status – положение, состояние, орны

Акциз – француз сөзі accise – сбор, қосымша құн, саты салығы

Калькуляция – латын сөзі calculatio – счет, подсчет, расчет затрат, шығын есептеу

Аккумулятор – жинағыш

Бампер – қорғаушы

Коробка передач – беріліс жүйесі

Магнитола – өздігінен дыбыс шығаратын құрылым

Мода – көлік үлгісі

Мердиана – орталарының реті

Статистика – неміс сөзі statistik, латынша status – состояние дел, мәліметтерді көрсету

Пайдаланылған әдебиеттер

1. Жүсіп Баласағұн. Құтты білік. Алматы. Жазушы, 1986 жыл
2. Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова. Оценка бизнеса. Ростов н/Д
3. Н.Е.Симонова. Методы оценки имущества. Ростов н/Д , 2006 г
4. А.С.Муздыбаева. Прогнозирование развития и оценка конкурентоспособности транспортных систем. Усть-Каменогорск, 2011 г
5. Асқарова Ж.А. Бизнесі бағалау. Алматы, 2006 ж
6. Кайкен Ж.Б. Баға және оның жасалуы. Семей, 2002 ж
7. Ж.Б.Кайкен, А.М.Алимжанова, Б.Қ.Қожагелдиев. Бағаның туындауы. Семей, 2001 ж
8. Раизберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.В. Современный экономический словарь. Москва, 1996 г
9. Г.Г.Мусабаева, Н.Г.Сауранбаев. Орысша-қазақша сөздік. Алматы, 1978, 1981 ж. I,II – том

Мазмұны

Кіріспе

I-тарау. Баға, бағалау туралы ұғым

- 1.1 Баға туралы ұғым
- 1.2 Бағаның маңызы
- 1.3 Нарықты экономикадағы баға жасау қағидалары
- 1.4 Бағалау туралы ұғым
- 1.5 Бағалаудың мақсаты, құн түрлері
- 1.6 Халықаралық және аймақтық бағалау үлгісі
- 1.7 Шет елдің бағалау үлгілері
- 1.8 Кәсіби бағалаушының тәртіп сақтау заңдары

II-тарау. Жылжымайтын мүлікті бағалау

- 2.1 Шығынға байланысты бағалау.
- 2.2 Салыстырмалы бағалау.
- 2.3 Табысқа байланысты бағалау.
 - 2.3.1 Жалпы табысты көбейту тәсілі
 - 2.3.2 Қалдық әдісі
- 2.4 Қаракеттің таза табысындағы қорландыру әдісі
- 2.5 Ақша түсіміндегі айырым (дисконт-ағылшын сөзі «discout»-скидка, латын сөзі «comptare»-учитывать) әдісі.

III-тарау. Жерді бағалау

- 3.1. Жердің ерекшелігі.
- 3.2. Жерді бағалау әдістері.
 - 3.2.1. Сатуды салыстыру әдісі.
 - 3.2.2. Қалдық әдісі.
 - 3.2.3. Жер табысын (рента) қорландыру әдісі
 - 3.2.4. Бөліктеу әдісі
 - 3.2.5. Бөлектеу әдісі
 - 3.2.6 Пайдалану жобасындағы әдіс
 - 3.2.7 Жалға беру құқығын бағалау
 - 3.2.8 Сатуды салыстыру әдісі (жалдау құқығы үшін)
 - 3.2.9 Ауылшаруашылығы жерінің бағасы

IV-тарау. Тасымалдау көліктерін бағалау

- 4.1. Тасымалдаудың жалпы сұрақтары.
- 4.2. Тасымалдау көліктерін, құрылымдарды, құралдарды бағалау.
 - 4.2.1 Көліктің тозуы және оны есептеу
 - 4.2.2 Құралдың рухани тозуын табу
 - 4.2.3 Тасымалдау құралдарының табиғи тозуын есептеу әдістері
 - 4.2.4 Машина көліктерінің рухани тозуы
- 4.3 Көлік, құрал-жабдықтарды бағалаудағы шығындық әдіс
- 4.4 Көліктердің бағалауындағы шығындық әдіс
 - 4.4.1 Толық пайдаланғандағы әдіс
 - 4.4.2 Көп өлшемді қосымша әдіс (жанама әдіс)
 - 4.4.3 Ескі – құсқылар құны

5.Салыстырмалы әдіс.

5.1.Жалпы жағдайы

5.2.Сатудағы тікелей салыстыру әдісі

5.3 Көлік бағалаудағы мәліметтік (статистика – неміс сөзі statistik, латын сөзі status – состояние дел, мәліметті көрсету) әдіс.

6. Табысты әдіс.

6.1 Келтірілген мысал табысты қорға айналдыру әдісі

6.2 Қорландыру және қалдық әдісі

6.3. Тең тиімділіктегі ұқсастар әдісі

Қазақшаланған шет ел сөздері

Пайдаланылған әдебиеттер

Кайкен Ж.Б., Аманбаева А.А., Джандыбаев Т.М., Тахтаева Р.Ш.

БАҒАЛАУ

Оқу құралы

Жауапты редактор Ескендинова Айғаным Мақсатқызы

Баспаға берілген күні 29.03.2019 ж

Басуға қол қойылған

Баспа беті 5,0

Басылым 100 дана

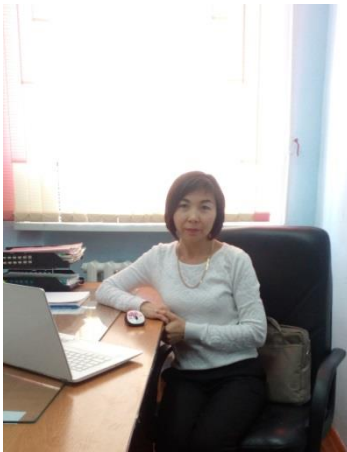
Басу орны: Семей қаласы, «Семей печать» ӨК

Гагарин көшесі 122, телефон: 56-62-18



Кайкен Жабайхан Баймухаметұлы

Экономика ғылымдарының кандидаты, Аймақтық менеджмент Академиясының корреспондент-мүшесі, Шәкәрім атындағы Семей мемлекеттік университетінің профессоры, Қазақ инновациялық гуманитарлық-заң университетінің профессоры. Ғылыми жұмыстар 80, оның ішінде 16 оқулық құралдар, 5 өлеңдер жинағы



Аманбаева Асемгуль Абдулмансуровна – Қазақ инновациялық гуманитарлық-заң университетінің «Экономика және менеджмент» кафедрасының меңгерушісі, философия докторы (PhD).

30 аса ғылыми еңбектің авторы: 1 монография, 2 оқулық



Джандыбаев Түрсун Мұхаметқалиұлы

Көп жылдар облыстық тұтынушылар одағының, сауда мекемелерінің төрағасы, 2000 жылдан бері «Семей аң терісі-мех», «Агробизнес және экономика» колледждерінің директоры. Ы. Алтынсарин белгісінің иегері, Еңбек қаһарманы, ҚР Тәуелсіздігіне 20 жылдығы медальдарымен марапатталған. Қарағандының кооперативтік институтын, Иркутскінің ауылшаруашылық Академиясын бітірген. Экономист, ұйымдастырушы, биолог. Бірнеше білім беру оқу стандарттарының, «Агробизнесті ұйымдастыру» оқулығының авторы. Ыбырай Алтынсарин «Төс белгісінің» иегері



Тахтаева Римма Шаймардановна

Экономика ғылымдарының кандидаты, Ресейдің Жаратылыстану Академиясының профессоры

Қазақ инновациялық гуманитарлық-заң университетінің «Экономика және менеджмент» кафедрасының аға оқытушысы Дарынды жас ғалымдардың Мемлекеттік стипендия лауреаты (2015)

80 астам ғылыми еңбектердің, соның ішінде 4 монография, 5 оқу құралдарының авторы