

Қазақстан Үкіметі Covid-19-дың таралуын тежеу және оның әсерін жеңілдету үшін шұғыл шаралар қабылдады. Билік Covid-19-дың таралуын тоқтату үшін шекараны жауып, әуе тасымалдарын тоқтатып, жол жүруге басқа да шектеулер енгізді. Одан кейін Үкімет екі айға созылған төтенше жағдайды жариялады. Дүние жүзі бойынша COVID-19 жұқтырғандардың саны 5,6 миллионнан асты. Оның ішінде 2,4 миллион адам аурудан айығып, 352 295 адам қайтыс болған. Коронавирус пандемиясы басталғалы әлем ғалымдары вирусқа байланысты түрлі болжам жасады. Бүгінде оның ішінде орындалғаны да, орындалмағаны да жеткілікті.

Әдебиеттер

1. <https://24.kz/kz/zha-aly-tar/ekonomikazhnalyktary/item/310966-2020-zhyly-aza-stanekonomikasyny-simi-b-se-dejdi>
2. <https://www.azattyq.org/a/kazakhstan-takes-anothereconomic-hit-as-covid-19-country-s-oil-fields-coppermines/30649890.html>
3. <https://24.kz/kz/zha-aly-tar/ekonomikazhnalyktary/item/310966-2020-zhyly-aza-stanekonomikasyny-simi-b-se-dejdi>

Шалабаева Д.С., 3 курс (академик Е.А. Бөкетов атындағы ҚарУ)
Ғылыми жетекші – э.ғ.м., аға оқытушы Шакенова Г.А.

НАРЫҚТЫҚ ТАУАР ЖӘНЕ АҚША ҚАТЫНАСЫ ШАРТТАРЫНДАҒЫ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ БАҒАЛАУ МӘСЕЛЕЛЕРІ

Нарықтық қатынастар жағдайында күнкөріс құралдары мен ресурстарды, ұдайы өндіріс процесінің факторлары мен технологияларын және тұтастай алғанда тіршілік ету ортасын экономикалық бағалау маңызды рөл атқарады. Жұмыс күшінің, тұтыну тауарлары мен қызметтерінің, зияткерлік меншіктің, қаржылық капиталдың және бағалы қағаздардың әртүрлі түрлерінің құны бағаланады. Бағалау кең ауқымда, үздіксіз, жеке және топтық негізде, жалпыұлттық және мемлекетаралық деңгейде жүзеге асырылады. Сайып келгенде, әр адамның өмірінің барлық салаларын қамтитын және қоғамдық ұдайы өндіріс процесінің барлық құрамдас бөліктеріне енетін экономикалық бағалаудың көп өлшемді, көп факторлы және көп деңгейлі жүйесінің болуы туралы айтуға болады.

Бұл жүйеде ерекше орынды жылжымайтын мүлікті бағалау алады, ол қоғам мен әрбір жеке адамда жинақталған материалдық игіліктің ең маңызды, тұрақты және көрінетін бөлігі. Сондықтан жылжымайтын мүлік әрбір жеке тұлғаға және тұтастай алғанда қоғамға олардың байлығының тұрақты өлшемі ретінде әсер етеді [1].

Тарихи тұрғыдан қалыптасқан нарықтық экономикасы бар барлық елдерде, әсіресе дамыған капиталистік елдерде жылжымайтын мүлікті экономикалық бағалау бойынша әртүрлі санаттағы жер учаскелері мен жермен, сызықтық байланыспен тығыз байланысты ғимараттар мен құрылыстардың құнын белгілейтін ұлттық қызметтер бар. Осы бағыттағы ең табысты мемлекеттердің қатарына Англия, Германия, АҚШ, Франция, Швеция, Австрия және әлемнің басқа да елдері жатады [2].

Өтпелі экономикада жүзеге асырылуы керек жылжымайтын мүлікті экономикалық бағалауды әдістемелік қамтамасыз ету проблемасы күрделене түседі. Бұл мәселенің мәні мынада: бағалаудың дәлдігі, олардың объективтілігі және болжамды сенімділігі кез-келген объектінің нарықтық құнын анықтау үшін және бағалау қызметінің кез-келген мақсатын жүзеге асыру үшін өте маңызды. Кез-келген санаттағы жылжымайтын мүлікті сатушы немесе сатып алушы, үй иесі немесе жалға алушы, кепіл беруші немесе кепілге алушы болсын, мәміленің әрбір нақты қатысушысы үшін нақты, сенімді және объективті көрсеткіштер қажет. Мұндай ақпарат, әсіресе бағалаудың мақсаты жер-мүлік қатынастарын реттеу саласындағы, атап айтқанда жылжымайтын мүлікке салық салу жүйесін, оның жария ауыртпалығын, мәжбүрлеп алып қоюды және т. б. ұйымдастыруда қажетті тиімді мемлекеттік саясатты жүзеге асыру үшін объективті деректер алу болған жағдайларда қажет.

Дәл осы жағдайда экономикалық бағалаудың объективтілігі, дәлдігі және сенімділігі қоғамдық және жеке мүдделерді үйлестіруді қамтамасыз етуге, экономикалық шығындар мен әлеуметтік қақтығыстарды болдырмауға мүмкіндік береді.

Сонымен бірге, Қазақстандағы экономикалық реформалардың басталуымен Социалистік өткенде игерілген әдістер жасанды баға жүйесіне негізделгені белгілі болды. Бәсекеге қабілетсіз

экономика жағдайында құрылған, экономикалық қатынастардың нақты қатысушыларының нақты мүдделерінен, қажеттіліктері мен мінез-құлқының мотивацияларынан тыс, олар анықтамасы бойынша қайта өрлеу нарығының жағдайында жарамсыз болып шықты. Сондықтан жылжымайтын мүлікті экономикалық бағалаудың қазақстандық тәжірибесінде шетелдік әдістемелік тәжірибені, ең алдымен дамыған капиталистік елдердің тәжірибесін алу кеңінен таралды. Бұл елдерде Қазақстанда белгілі бағалаудың үш негізгі әдісі бірдей болды-сатуды салыстыру, шығындарды және кірістерді капиталдандыру[3].

Бұл тұрғыда қазақстандық бағалау тәжірибесінде қолданылатын жылжымайтын мүлікті бағалау әдістерінің батыстық модификациялары қандай? Неліктен біз бұл әдістерді тарихи эволюциялық жолмен Батыс нарықтық экономикаларында қолдану үлкен зиян келтірмейді деп санаймыз, бірақ жаһандық экономикалық өзгерістер жағдайында ол қазірдің өзінде маңызды экономикалық жағдайды ушықтырып, орны толмас әлеуметтік-экономикалық шығындарға әкелуі мүмкін? Қойылған сұрақтарға жауап бере отырып, ең алдымен, Қазақстанда және батыс елдерінде жылжымайтын мүлікті бағалаудағы мүмкін қателіктердің бағасы қазіргі уақытта сәйкес келмейтінін атап өткен жөн. Бұл Қазақстанда, батыс елдерінен айырмашылығы, бағалау процесі қысқа мерзімде және жаһандық ауқымда жүзеге асырылады, өткен және қазіргі кезде құрылған барлық дерлік жылжымайтын мүліктің қатысуымен жүзеге асырылады. Осылайша, Қазақстан азаматтарының бүкіл материалдық ортасы, демек, мемлекет ретінде мемлекет тағдыры қауіп-қатерде. Бағалау процедуралары күнделікті ұзақ мерзімді сипатқа ие және нақты уақыт режимінде жылжымайтын объектілердің жеткілікті шектеулі бөлігін қамтитын Батыс елдері үшін кез келген, тіпті ең үлкен қате есептеулер жергілікті, тек шектеулі адамдар үшін маңызды болады және жалпы қоғам үшін емес.

Жылжымайтын мүлікті бағалаудың практикалық әдістерінің Қазақстандағы экономикалық процестің объективті жағдайларына сәйкестігіне келетін болсақ, жылжымайтын мүлік объектілерін сатуды шектеу әдісінің жетіспеушілігін түсіндіру оңай. Біріншіден, бұл әдісті Қазақстан жағдайында қолдану үшін көлемі мен мазмұны бойынша жеткілікті ақпараттық статистикалық мәліметтер базасы жоқ. Мұндай мәмілелер туралы шектеулі ресми тіркелген үзінділер бар. Олар жылжымайтын мүлік нарығының әртүрлі сегменттері бойынша біркелкі емес ұсынылған, сонымен қатар олардың қатысушылары салықтан жалтару, рәкетингтен қорғау және т.б. үшін жиі бұрмаланады. Екіншіден, транзакциялардың қолданыстағы статистикасы экономикалық процестің күрт өзгеруіне байланысты жылжымайтын мүлікке баға белгілеу процесінің кез-келген тұрақты заңдылықтары мен тенденцияларын анықтауға мүмкіндік бермейді. Тұтастай алғанда, оның ұзақ мерзімді, әсіресе аймақтық тұрғыдан болжанбауы. Сонымен, үшіншіден, баға конъюктурасының тенденциясын экстраполяциялау тек баға механизмі туралы түсінік береді, баға факторларының нақты үйлесімімен баға стандартының объективті индикаторын емес, белгілі бір статистикалық ықтималдылықты есептеуге мүмкіндік береді [4].

Тепе-теңдік нарықтық бағаны орнатуға бағытталған жылжымайтын мүлік объектілерін экономикалық бағалау жолдарын іздеу міндеті әлдеқашан жетілген.

Нарықтық тауар-ақша қатынастары жағдайында жылжымайтын мүлікті бағалау олардың іргелі негізі ретінде әрекет ететінін және іс жүзінде кең сұранысқа ие болатындығын ескере отырып, біз ұсынатын жіктеу тәсілдерін қызметтің осы нақты бағытының тиімділігін арттыру үшін қолдану керек.

Әдебиеттер

1. Бышев В.А., Богомолов А.И., Костюнин В.И. Массовая оценка стоимостных показателей объектов недвижимости: от модели к системе // Вестн. Фин. акад. — 2007. — ¹ 3. — С. 14–24
2. Громкова О.Н. Моделирование ценовых характеристик объектов рынка недвижимости методом массовой оценки: Автореф. дис. ... канд. наук; Экономические науки: 08.00.13 / С.-Петербург. гос. инж.-экон. ун-т. — СПб., 2007. — 19 с.
3. Данилова Т.Н., Сьянов С.А. Оценка ипотечной схемы первичного рынка недвижимости // Финансы и кредит. — 2007. — ¹ 6. — С. 53–57
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. — М.: КНОРУС, 2007. — 344 с.