

## Литература

1. Кенжегузин М.Б. «Экономика Казахстана в условиях глобализации: механизм модернизации и функционирования», -Алматы, 2005.
2. Афанасьев В. «Малый бизнес: проблемы становления». -М., 2008.
3. Сабденова Ж.О. «Основные показатели деятельности предприятий малого бизнеса», -Алматы, 2006.
4. Шумтьева А.А. «Малый бизнес в условиях рынка», -М., 2011.

Н.А. Махамбетов, А.Е. Иматаева

### ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ АГРОӨНЕРКӘСІПТІК КЕШЕНІНДЕГІ ШАҒЫН ЖӘНЕ ОРТА БИЗНЕСТІ ДАМУЫ БАСЫМДЫҚ БАҒЫТТАРЫ

Қазіргі экономикалық жағдай нарықтық экономиканың қалыптасуында кәсіпкерлік қызметтің ынталануына әсерін тигізеді. Қазіргі экономикалық жағдайда бір ғана шағын кәсіпорыннан шығып отырған бастама жеткіліксіз. Шағын кәсіпорындарға мемлекеттің қолдау қажет. Нарықтық экономикада экономикалық қайтарымдар шеңберінде дұрыс қадам басу ғана шағын және орта бизнестің дамуына әкеледі. Сондықтан шағын бизнестің дамуы үшін еркіндік беру қажет. Олар Қазақстанға жаңа инновациялық технологияларды еңгізу үрдісі мен сапасы зардап шеккен ірі монополист – алыптар жұмыс істеуінде жетіспеген, қажетті тығыздалған нарық, бағаның тұрақтану тенденциясын, бәсекелестер ортасын бере алады.

Makhambetov N. A., Imataeva A.E.

### PRIORITY DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF SMALL AND MIDSIZE BUSINESSES IN APK OF REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

The folded economic situation undermines stimuli to entrepreneurial activity, that can result in formation of market economy. In the today's economic situation of one initiative идущей from small enterprises, not enough. There must be powerful state support of small enterprises. Only correct steps in area of economic reforms can result in development of small and midsize businesses in a market economy. It is therefore necessary to free for development of enterprises of small business. They can give to Kazakhstan the necessary saturation of market, tendency to stability of prices, environment of competition that so did not have to the large monopolists - giants, what quality and process of introduction of innovative NT suffered from.  
УДК631.15 + (333-72)

**Т.Г. Нефедова**

*Казахский национальный аграрный университет*

### ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАХСТАНА

**Аннотация.** Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости.

*Ключевые слова:* Земля, здания, сооружения, земельный участок, объекты недвижимости, оценка, рынок недвижимости, сделка, методы оценки недвижимости, расчетная

составляющая, объекты недвижимости, субъекты недвижимости, право собственности, владения, распоряжения.

Оценивать что-либо - означает определять стоимость объекта. Оценка - это процесс установления экспертом-оценщиком стоимости объекта оценки для специфических целей, результатом которого является научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта на дату оценки в денежном выражении.

Оценить можно все, что относится к объектам гражданских прав, которые в соответствии законодательством РК могут участвовать в гражданском обороте. Специалисты обычно разделяют все виды имущества на четыре основные группы.

1 группа - объекты недвижимости: объекты незавершенного строительства, жилые помещения (дома, квартиры, коттеджи), земельные участки, леса, многолетние насаждения.

2 группа - движимое имущество: машины, оборудование и транспортные средства.

3 группа - интеллектуальная собственность: патенты, лицензии, авторские свидетельства, торговая марка, ноу-хау (новая, неизвестная другим информация, имеющая коммерческую стоимость), гуд-вилл и другие нематериальные объекты.

4 группа - бизнес: акции и другие первичные и производственные ценные бумаги, а также доли и паи в капитале предприятий различных организационно-правовых форм собственности.

Цель оценки - определение рыночной или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Возможные цели оценки имущества: купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, лизинг; залог; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; отражение в отчетности; оценка с целью переоценки основных фондов; инвестиционное проектирование; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налогов, пошлин, сборов; приватизация; национализация; конфискация; возмещение ущерба; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; коммерческая концессия и т.п.

Объектами оценки могут являться различные активы - земля, здания, сооружения и другие объекты недвижимости, оборудование, ценные бумаги, нематериальные активы (авторские права, патенты, гудвилл (деловая репутация), торговая марка и т.д.), предприятие как действующий бизнес и другие.

В зависимости от цели, для которой производится оценка объекта, его стоимость может различаться весьма значительно.

Процесс оценки включает в себя две базовые составляющие - аналитическую и расчетную, грамотное сочетание которых позволяет сформировать научно обоснованное мнение.

Аналитическая составляющая - это анализ прошлой, текущей и прогнозирование будущей ситуации на рынке, изучение предоставленных заказчиком документов, рассуждения о важности тех или иных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, самостоятельный выбор оценщиком источников информации, возможных подходов и методов оценки. Именно аналитическая составляющая объясняет возможность получения различных данных о стоимости одного и того же объекта в отчетах, сделанных разными оценщиками.

Расчетная составляющая - это введение полученных различными способами данных в математические формулы и получение результатов, которые снова будут аналитически перерабатываться и т.д., пока оценщик не придет к искомой цифре.

Рынок недвижимости можно определить как систему экономических отношений, посредством которых через динамику сил спроса и предложения в определенном «месте» осуществляется передача прав на собственность и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены и

распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования.

Под замкнутым территориальным образованием здесь понимается сложившаяся система территориального размещения объектов недвижимости (город, населенный пункт) и функций, которые они выполняют в интересах удовлетворения социально-экономических потребностей населения этих образований.

Данное выше определение рынка отличается от известного тем, что в нем рынок недвижимости определяется в границах замкнутого территориального образования. Это связано в первую очередь с одной из главных особенностей объекта недвижимости как товара - его территориальной неперемещаемостью. Перемещаться могут лишь варианты использования объектов недвижимости в пространстве некоторого территориального образования. Известно, что цель (вариант) использования объекта недвижимости в соответствии с принципом наиболее эффективного использования является одним из главных ценообразующих факторов. На рынке в результате естественной конкуренции каждый объект недвижимости, как правило, приобретает такой вариант использования, при котором его рыночная стоимость имеет максимальное значение.

В Республике Казахстан в соответствии с ее гражданским кодексом (статья 117, глава 3) к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, недвижимости) относятся: земельные участки, здания, сооружения многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, в соответствии с нашим законодательством к недвижимым вещам относят и такие, в высшей степени с физической точки зрения подвижные объекты, как морские и воздушные суда, космические объекты. Понять это сложно. Можно попытаться найти лишь косвенное объяснение такой неподвижности с юридической точки зрения - привязка к месту регистрации объекта. То есть, недвижим не объект, а его титул.

В теории оценки, характеризуя недвижимость, для обозначения земли используют термин «земельный участок» или просто «участок» - обособленная территория земли в границах, зарегистрированная в поземельной книге (земельном кадастре) под уникальным идентификационным номером (кадастровым номером). А для обозначения участка земли со зданиями, строениями или сооружениями употребляется термин «улучшенный земельный участок».

Связано это с тем, что термин «улучшения» является более полной характеристикой объекта недвижимости, так как включает в себя не только здания, строения и сооружения, но и многолетние насаждения, подземные и надземные коммуникации, т.е. все улучшения земельного участка. При этом под улучшениями земельного участка понимается, как правило, все, что неразрывно связано с землей и повышает ее рыночную стоимость. Отсюда следует, что не всякий материальный объект, неразрывно связанный с землей, можно назвать ее улучшением, так как на земле (в ней, над ней) могут находиться материальные объекты, которые не увеличивают ее рыночную стоимость.

Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости.

В соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2001) года № 109 - 11 под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства», т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

Из определения рыночной стоимости следует, что необходимо различать термины «цена» и «рыночная стоимость». Цена представляет собой, с одной стороны, некоторый исторический свершившийся факт, зафиксированный в договоре о сделке, и, с другой стороны, цена является индикатором (показателем) рыночной стоимости, поскольку последняя формируется на базе реальных цен сделок. Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, выраженной в денежной форме.

Следует также различать термины «затраты» и «вклад в рыночную стоимость». Затраты измеряются деньгами, потраченными на создание каких-либо улучшений объекта недвижимости, а вклад в рыночную стоимость измеряется деньгами, которые рынок заплатит за созданные улучшения. Затраты могут быть равны, больше или меньше вклада в рыночную стоимость. Соотношение между ними определяется спросом и предложением на рынке на данные улучшения.

Объект недвижимости в отличие от обычных товаров является специфическим товаром. Две особенности недвижимости определяют реакцию рынка на спрос и предложение: уникальность (неповторимость) и неподвижность объектов. Даже в типовой застройке (по единому проекту) каждое здание занимает свой участок земли, имеющий неповторимую топографическую привязку. Ввиду неподвижности объектов они не могут, как другой товар, из места с низким спросом быть перенесены в место повышенного спроса. И покупатели чаще всего не могут переместиться в места большего предложения. Поэтому недвижимость с точки зрения места состоит из сегментированных рынков.

Земля при этом, как объект недвижимости и товар, обладает дополнительной особой характеристикой - вечностью. Вечность земли приводит к тому, что при ее оценке нет необходимости учитывать возможность ее физического износа. Так как недвижимость является уникальной по своему местоположению и с экономической точки зрения нетранспортабельной, она как товар обладает ограниченной заменяемостью и, следовательно, для нее характерна ограниченная эластичность спроса.

Рассматривая отличия рынка недвижимости от обычного рынка можно отметить следующее. На обычном рынке товары и услуги серийные и потому взаимозаменяемые. Объект недвижимости как товар не может иметь абсолютно похожих аналогов, так как хотя бы с точки зрения местоположения он уникален, и, следовательно, замена одного объекта на другой, как правило, требует существенных корректировок в цене.

На рынке недвижимости предметами сделки и, следовательно, предметами оценки являются имущественные права на объекты недвижимости (право собственности, право аренды, субаренды, залога и др.), представляющие собой достаточно сложную категорию с юридической и экономической точки зрения. Сравнивая обычный товарный рынок и рынок недвижимости с точки зрения цены и ее структуры необходимо отметить следующее.

Цена представляет собой денежное выражение стоимости товара в сфере производства либо стоимости услуг в сфере обслуживания. На рынке недвижимости товаром является совокупность имущественных прав на объект недвижимости: владение, пользование, распоряжение и др. Наиболее часто предметом сделки выступает либо полное право собственности, включающее всю триаду прав (владение, пользование и распоряжение), или право пользоваться объектом недвижимости в течение какого-то времени за определенную плату, которая называется арендной платой.

## Литература

1. Земельный кодекс РК от 20 июня 2003. - №442 - II ЗРК
2. Конституция Республики Казахстан. - Алматы: «Казахстан», 1995. – 48 с.
3. Дияров С.К. Учебное пособие. Экономика недвижимости. - Кызылорда, 2003 – 341с.

Т.Г. Нефедова

### САРАПШЫЛЫҚТЫҢ ӨЗГЕШЕЛІКТЕРІ ҚАЗАҚСТАННЫҢ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІГІ БАЗАРЫНДА

Сарапшылық - сол сарапшылық нысаны құнының сарапшымен, бағалаушысымен төл мақсаттар үшін қағида үдерісі нәтижесінің ғылыми тиянақты пікір туралы бағаланатын нысан құнын болып табылады.

T.G. Nefedova

### FEATURES OF THE ASSESSMENT IN THE MARKET OF REAL ESTATE OF KAZAKHSTAN

Evaluate anything - means to determine the value of the object. Evaluation - a process of assessment team project cost estimates for specific purposes, the result of which is scientifically well-founded opinion on the value of the estimated object on the measurement date in monetary terms.

УДК 633.11.338.43

**Г.М. Рахимжанова**

*Казахский национальный аграрный университет*

### РАЗВИТИЕ ЗЕРНОВОГО РЫНКА С ПОЗИЦИИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОДОВОЛЬСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

**Аннотация.** Основой обеспечения продовольственной безопасности является зерновой рынок, который подвержен воздействию многих факторов внутреннего и внешнего характера, совокупность взаимодействия которых определяет устойчивость и эффективность его функционирования, возможность выполнения своих задач в полном объеме. Их прямое и косвенное влияние осуществляется через механизм регулирования.

*Ключевые слова:* продовольственная безопасность, зерновой рынок, экономические связи, сельское хозяйство, сельскохозяйственные товаропроизводители, эффективность, конкурентоспособность продукции, экономический механизм хозяйствования.

В современных условиях надежное обеспечение страны зерном и наращивание экспортных ресурсов высококачественного зерна во многом зависят от эффективности функционирования зернового рынка и его отдельных сегментов на местном, региональном, межрегиональном и межгосударственном уровнях. Непреходящая значимость, специфические особенности и нерешенность многих организационных и экономических вопросов формирования развитого отечественного зернового рынка, его относительно высокая зависимость от влияния конъюнктуры мирового зернового рынка