

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық емес
акционерлік қоғамы

Ө.А. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Айтбай Жанерке Серікқызы, Анарбай Аңсаған Анарбайқызы

Түркістан облысы аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304–Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық емес
акционерлік қоғамы

Ө.А.Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты
«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНУТУ им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байқоңурова

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
PhD докторы
Э.О.Орынбасарова
«4» 06 2024ж.



ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Түркістан облысы аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық
құнын бағалау»

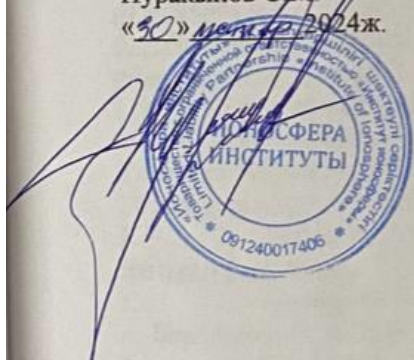
6B07304—«Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындағандар

Айтбай Ж. С. Анарбай А. А.

Рецензент
Ионосфера институт
Директоры, т.ғ.м
Нурақынов С.М.
«30» маусым 2024ж.

Ғылыми жетекші
PhD докторы, қауымдастырылған
профессор
Киргизбаева Д. М.
«30» 05 2024ж.



Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық емес
акционерлік қоғамы

Ө.А. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6В07304—«Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушылар: Айтбай Жанерке Серікқызы, Анарбай Аңсаған Анарбайқызы
Тақырыбы: «Түркістан облысы аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық қунын бағалау»

Академиялық істер жөніндегі проректор 2023 жылғы «04» 12 №548-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «12» маусым 2024 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: практика кезінде алынған облыс аудандарының жұмыстары туралы мәлімет

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілері зерделену.

б) Нарықтық әдістің 3 тәсілімен Кентау қаласының жылжымайтын мүлік объектілеріне есептеу.

Графикалық материалдардың тізімі: есептеу сызбалары, гистограмма.

жұмыс презентациясы слайдтарда 20 көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 1. Қазақстан Республикасының Кодексі 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-ХІІІ Азаматтық Кодексі

2. Асаул А., Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.

3. Боровкова В. А. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. — М. : Юрайт, 2015. — 417 с.

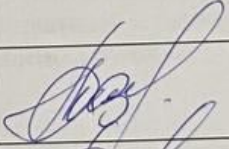
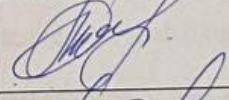
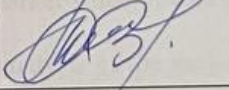
4. Беккер Т.А., Тупикова О.А. Оценка недвижимости. Рекомендации по выполнению контрольной работы: учебно-методическое пособие / Политехнический институт. — Владивосток: Издво Дальневост. федерал. ун-та, 2021. — 58 с.

5. Elli Pagourtzi, Vassilis Assimakopoulos, Thomas Hatzichristos, Nick French, (2003) "Real estate appraisal: a review of valuation methods", Journal of Property Investment & Finance, Vol. 21 Issue: 4, pp.383-401, <https://doi.org/10.1108/14635780310483656>

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық негіздері	28.03.2024	Ескерту жоқ
Түркістан облысының табиғи - географиялық орналасу жағдайы	17.04.2024	Ескерту жоқ
Түркістан облысындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасын анықтау	17.04.2024	Ескерту жоқ

Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен, кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кадастрлық бөлім	Киргизбаева Д.М. PhD докторы, қауым. профессор	30.05.2024ж	
Арнайы бөлім	Киргизбаева Д.М. PhD докторы, қауым. профессор	30.05.2024ж	
Норма бақылаушы	Киргизбаева Д.М. PhD докторы, қауым. профессор	30.05.2024ж	

Ғылыми жетекшісі

Білім алушылар тапсырманы орындауға алды

Күні « 30 » 05 2024ж.

Киргизбаева Д.М.

Айтбай Ж.С.
Анарбай А.А.

АНДАТПА

Дипломдық жобаның объектісі - Түркістан облысының жылжымайтын мүлік объектілері, соның ішінде, Кентау қаласының жылжымайтын мүлік объектілері.

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты - Түркістан облысының аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау әдістерін зерттеу болып табылады.

Дипломдық жұмыста: жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілері, Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығына талдау, сонымен қатар, жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына әсер ететін негізгі факторлар зерттеліп, нарықтық бағалаудың салыстырмалы, шығындық және табыстық әдістері бойынша Кентау қаласының жылжымайтын мүлік объектілеріне (пәтер мен жер учаскелері) бағалау жұмыстары жүргізілді, сондай-ақ қорытынды есептеулер үшін кестелер жасалды.

АННОТАЦИЯ

Объект дипломного проекта - объекты недвижимости Туркестанской области, в том числе объекты недвижимости города Кентау.

Целью данной дипломной работы является изучение методов оценки рыночной стоимости недвижимости при освоении территории Туркестанской области.

В дипломной работе: изучены основные теоретические аспекты оценки недвижимости, анализ рынка недвижимости в Туркестанской области, а также основные факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости, проведены работы по оценке объектов недвижимости (квартир и земельных участков) города Кентау по сравнительным, затратным и доходным методам рыночной оценки, а также для итоговых расчетов были составлены таблицы.

ANNOTATION

The object of the diploma project is real estate objects of the Turkestan region, including real estate objects of the city of Kentau.

The purpose of this work is to study the methods of assessing the market value of real estate in the development of the territory of the Turkestan region.

In the thesis: the main theoretical aspects of real estate valuation, analysis of the real estate market in the Turkestan region, as well as the main factors affecting the market value of real estate, work was carried out on the evaluation of real estate (apartments and land plots) in the city of Kentau using comparative, costly and profitable methods of market valuation, as well as for final calculations were compiled ta

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық негіздері	9
1.1 Жылжымайтын мүлік түсінігі, түрлері	9
1.2 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың әдіс тәсілдері	12
1.3 Жылжымайтын мүліктерді бағалаудағы шет мемлекеттер тәжірибесі	18
2 Түркістан облысының табиғи - географиялық орналасу жағдайы	22
2.1 Түркістан облысының географиялық орны, жер бедері	22
2.2 Өңірдің табиғи жағдайы мен ресурстары, топырақ жамылғысы	25
2.3 Түркістан облысының климаттық жағдайы мен су ресурсы	29
3 Түркістан облысындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасын анықтау	37
3.1 Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлікті басқарудың мақсаттары мен принциптері. Қолдану аймақтары	37
3.2 Түркістан облысындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасын айқындау әдістері мен есебі	42
3.3 Түркістан облысы жылжымайтын мүлік тиімділігін арттырудың нақты шаралары	54
Қорытынды	63
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	66

КІРІСПЕ

Дипломдық жұмыстың өзектілігі. Қазіргі уақытта жылжымайтын мүлік нарығы экономиканың қарқынды дамып келе жатқан секторларының бірі болып табылады. Тұрғын үйге, коммерциялық объектілерге және жер учаскелеріне сұраныстың тез өсуі демографиялық өзгерістерге де, қалалар инфрақұрылымының дамуына да байланысты. Бүгінгі таңда жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау мәселесі әсіресе өзекті болып келеді, мұның себебі, аумақтарды игеру процестерінің жандануына байланысты, бұл өз кезегінде құрылыс пен инвестициялардың ұлғаюына ықпал етеді.

Жылжымайтын мүлік - қазіргі нарықтағы ең қымбат және маңызды активтердің бірі болып табылады. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау құрылыс, инвестиция, салық салу және нарықты реттеу сияқты әртүрлі салаларда шешуші рөл атқарады. Жылжымайтын мүліктің құнын дәл анықтау мәміленің барлық тараптары, соның ішінде сатушы, сатып алушы, қаржы институттары және мемлекеттік органдар үшін үлкен маңызға ие.

Түркістан облысының аумағы жылжымайтын мүлікті дамыту үшін айтарлықтай әлеуетке ие. Қолайлы географиялық орналасу, табиғи ресурстардың болуы, климаттың әртүрлілігі және мәдени мұра аймақты жылжымайтын мүлікке инвестиция салу үшін тартымды аймаққа айналдырады. Алайда, аумақты сәтті игеру жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалауға жүйелі көзқарасты қажет етеді.

Бұл *дипломдық жұмыстың мақсаты* Түркістан облысының аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау әдістерін зерттеу болып табылады. Осы мақсатқа жету үшін *келесі міндеттер* қойылды:

- жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілерін зерделеу;
- Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығына талдау жүргізу;
- жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына әсер ететін негізгі факторларды анықтау;
- бағалау әдістерін жақсарту бойынша ұсыныстар әзірлеу.

Дипломдық жұмыста Түркістан облысындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалаудың негізгі тәсілдеріне талдау жасалады, оның ішінде салыстырмалы тәсіл, кіріс әдісі және шығындар әдісі арқылы есептеулер жүргізіледі. Жер бағасының өзгеруі, жаңа тұрғын үй кешендерін жоспарлау және инфрақұрылымды дамыту сияқты факторларды ескере отырып, аумақтарды игеру жағдайында әдістердің әрқайсысын қолдану ерекшеліктері қарастырылады.

Аумақтарды игеруге байланысты тәуекелдерді және олардың жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына әсерін бағалауға ерекше назар аударылады. Жылжымайтын мүлік бағасына әсер ететін факторларды бағалау мен есепке алудың дәлдігін жақсарту үшін геоақпараттық жүйелер мен деректерді модельдеу сияқты заманауи технологияларды пайдалану мүмкіндіктері зерттелуде.

Мақсатқа жету үшін әдеби дереккөздерді талдау, статистика, сараптамалық бағалау және салыстырмалы талдау сияқты әртүрлі зерттеу әдістері қолданылады. Бұл жұмыстың нәтижелері мен қорытындылары жылжымайтын мүлік саласындағы кәсіпқойлар үшін де, Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығын реттеумен айналысатын мемлекеттік органдар үшін де пайдалы болуы мүмкін. Нәтижесінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын тиімді бағалау инвестициялық климатты жақсартуға және аумақтың тұрақты дамуына ықпал етеді.

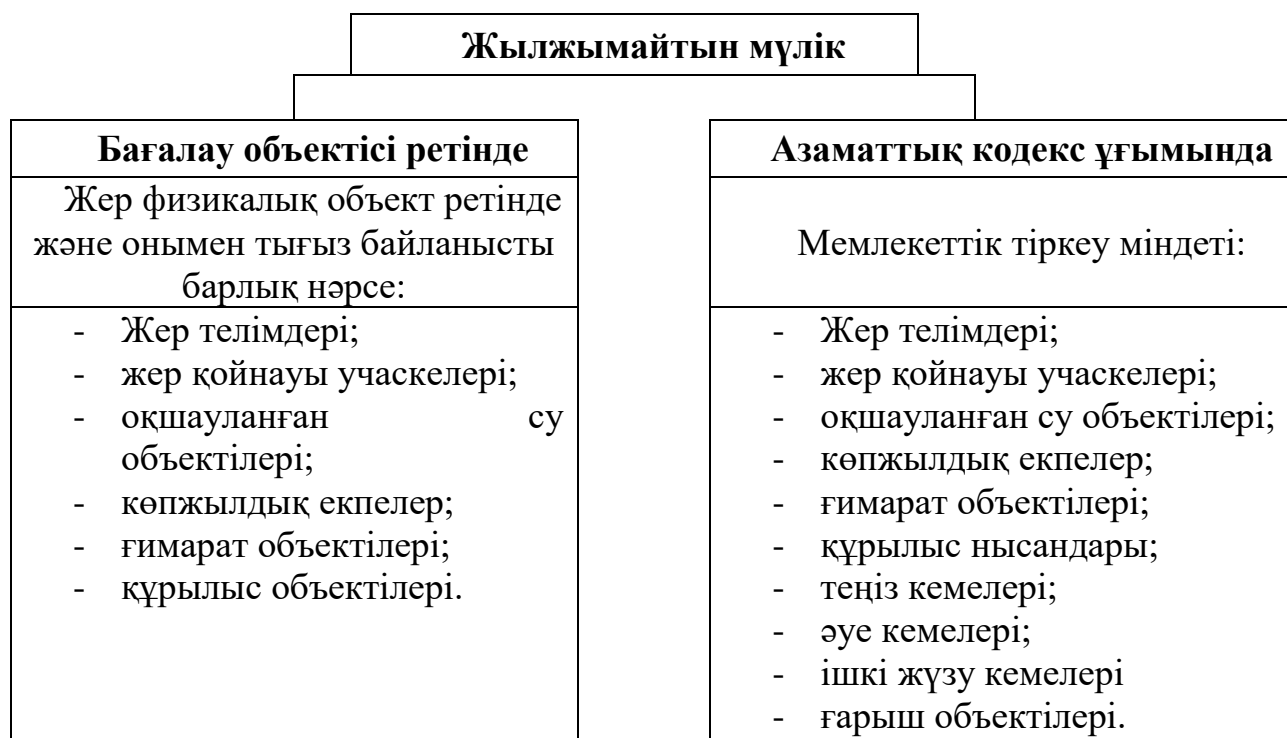
1 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық негіздері

1.1 Жылжымайтын мүлік түсінігі, түрлері

Жылжымайтын мүлік – бұл кеңістікте тұрақты орналасқан физикалық нысандар және олармен жер бетінің астында да, үстінде де бөлінбейтін кез келген нәрсе, сондай-ақ объектілерді иеленуге байланысты құқықтар, мүдделер мен артықшылықтар.

Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексіне (117-бап) сәйкес: жылжымайтын мүлік - бұл жер учаскелері және олармен тығыз байланысты барлық объектілер [1].

Сондай-ақ, мемлекеттік тіркеуге жататын әуе және теңіз кемелері, ішкі суда жүзу кемелері, «өзен-теңіз» жүзу кемелері, ғарыш объектілері Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен жылжымайтын заттарға теңестіріледі. Заңнамалық актілерде жылжымайтын мүлік нысандарына өзге де мүлік жатқызылуы мүмкін. Төмендегі 1.1-ші суретте жылжымайтын мүлік объектісі ретіндегі айырмашылықтар көрсетілген.



1.1- сурет – Жылжымайтын мүлік ұғымындағы бағалау объектісі ретіндегі және Азаматтық кодексті анықтаудағы айырмашылықтар

Жылжымайтын мүлік ұғымы *үш аспектіде* қарастырылады:

- физикалық (материалдық) объект ретінде;
- әлеуметтік-экономикалық қатынастардың объектісі ретінде;
- құқықтық қатынастардың объектісі ретінде.

Осыған сәйкес жылжымайтын мүлік әртүрлі қасиеттерге ие. Алайда, іс жүзінде кез-келген жылжымайтын мүлік физикалық, экономикалық, әлеуметтік және құқықтық қасиеттердің бірлігінде болады (төмендегі схема):

Жылжымайтын мүліктің физикалық (немесе техникалық) сипаттамалары ғимараттардың құрылымы мен материалының сипаттамаларын, олардың өлшемдері мен орналасуын, климатын, топырақ құнарлылығын, әртүрлі жер учаскелерін жақсартуды және қоршаған ортаны қамтитын географиялық тұжырымдаманы көрсетеді.

Өмірлік цикл барысында барлық жылжымайтын мүлік объектілерінің тұтынушылық қасиеттері мен функционалдық жарамдылығы барлық физикалық, химиялық, биологиялық, техногендік және басқа процестердің әсерінен өзгереді, сондықтан жылжымайтын мүліктің ағымдағы физикалық жағдайы мәмілелер жасау, иелену және пайдалану кезінде бағалау процесінде ескеріледі. Төмендегі 1.1-ші кестеден жылжымайтын мүліктің қатынастардың физикалық, экономикалық-құқықтық және әлеуметтік кешені ретіндегі қасиеттерін көруге болады.

Кесте 1.1 – Жылжымайтын мүліктің қатынастардың физикалық, экономикалық-құқықтық және әлеуметтік кешені ретіндегі қасиеттері

Жылжымайтын мүлік		
<i>Физикалық объект</i>	<i>Экономикалық қатынастар объектісі</i>	<i>Құқықтық қатынастар объектісі</i>
<ul style="list-style-type: none"> - орналасқан орны; - ауданы мен шекарасы; - көлемі; - өлшемі; - формасы; - сыртқы ортасы. 	<ul style="list-style-type: none"> - Тауар; - Капитал; - Пайдалылық; - ұстау шығындары; - өтімділігі; - қаржы активі; - бағасы; - салық салу; - инвестициялау; - ұсыныс пен сұраныс. 	<ul style="list-style-type: none"> - Жеке меншік құқығы; - Меншік құқығы: - өмір бойына берілетін мұрагерлік құқықтар; - тұрақты пайдалану құқығы; - кепіл, жалдау, құрылыс салу құқықтары; - ғимарат иесінің жер учаскесіне құқықтары,
	<p style="text-align: center;"><i>Әлеуметтік қатынастардың объектісі</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - тіршілік ету ортасы; 	

1.1 Кестенің жалғасы

	<ul style="list-style-type: none"> - адамдардың өмір сүру шарттары; - көпфункционалды мағынасы; - халықтың орта тобын қалыптастыру шарты; - орналастырудың кеңістіктік негізі. 	
--	--	--

Жылжымайтын мүлік тиімді инвестициялау объектісі және табыс құралы ретінде қарастырылатын және оның пайдалылығынан, адамдардың әртүрлі қажеттіліктері мен мүдделерін қанағаттандыру қабілетінен туындайтын құндылық пен баға сияқты жылжымайтын мүліктің негізгі экономикалық қасиеттерін көрсететін. экономикалық тұжырымдама болып табылады.

Жылжымайтын мүлік, құқықтық қатынастардың объектісі ретінде, ұлттық ерекшеліктер мен халықаралық нормаларды ескере отырып, мемлекет белгілейтін мемлекеттік және жеке құқықтардың жиынтығы болып табылады.

Жылжымайтын мүлікті иеленуді және пайдалануды мемлекеттік реттеудің әртүрлі нысандары бар: құрылыс шектеулері, аймақтарға бөлу жүйесі, қоршаған ортаны қорғау талаптары және т. б.

Әлеуметтік қатынастардың объектісі ретінде жылжымайтын мүлік адамдардың физиологиялық, психологиялық, интеллектуалдық және басқа қажеттіліктерін қанағаттандыру қабілетіне ие.

Жылжымайтын мүлікке иелік ету қоғамдық санада беделді және өркениетті орта әлеуметтік қабатты қалыптастыру үшін қажет [2].

Жылжымайтын мүлік объектілерінің негізгі жіктелуі олар орындайтын функцияларға сәйкес жүзеге асырылады, оны төмендегі 1.2-ші кестеден көруге болады.

Кесте 1.2 – Жылжымайтын мүліктің негізгі түрлері (қызметі бойынша) [3].

Жылжымайтын мүлік			
Тұрғын үй	Тұрғын емес	Жер	Өндірістік аумақ
<ul style="list-style-type: none"> - жер үйлер; - көппәтерлі үйдегі пәтерлер; - жылжымайтын мүлік; - вилла; - сарайлар. 	<ul style="list-style-type: none"> - Офистар; - Қонақ үйлер; - Дүкендер; - Супермаркеттер; - Мәдениет үйлері; 	<ul style="list-style-type: none"> - Құрылыс ағы жер телімдері; - Босалқы жерлер; - Аралдар және т.б. 	<ul style="list-style-type: none"> - өнеркәсіптік кәсіпорындар; - жанармай құю станциялары;

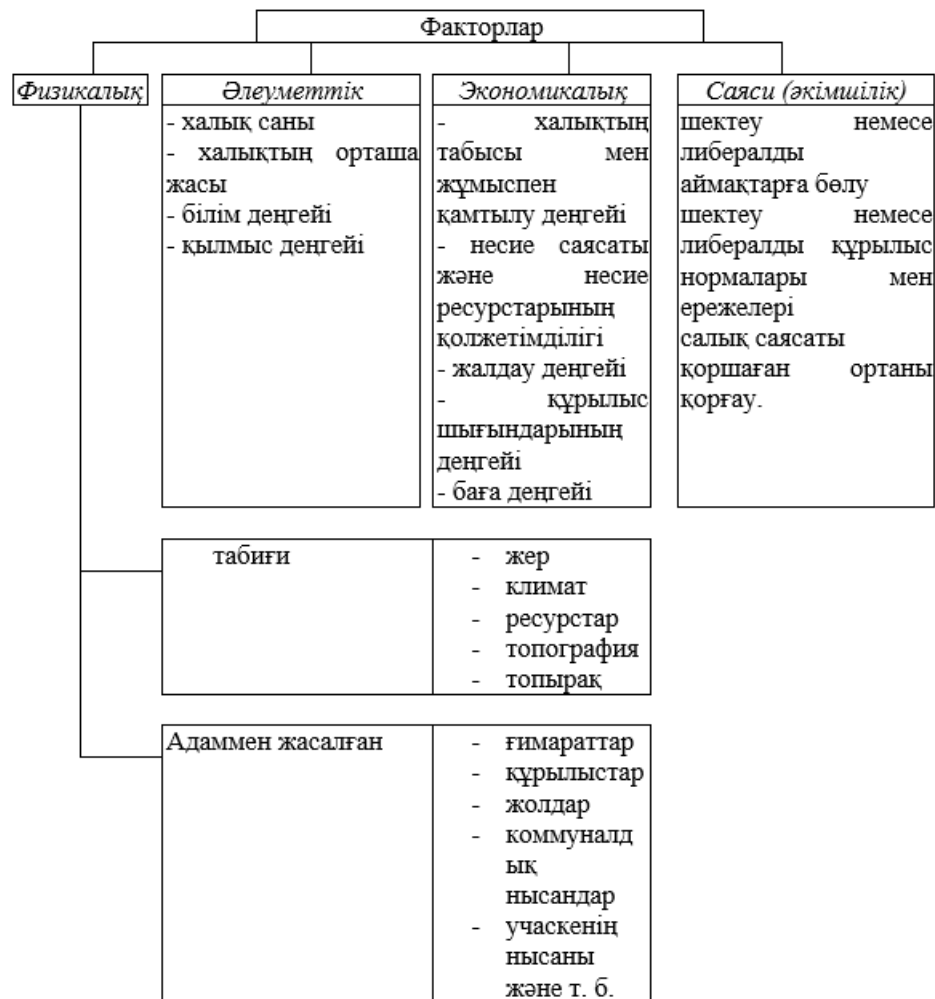
	- Автотұрақтар.		- қоймалар; - шеберханалар.
--	-----------------	--	--------------------------------

1.2 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың әдіс тәсілдері

Жылжымайтын мүлік нарықта еркін айналымда болады және әртүрлі мәмілелердің объектісі болып табылады, бұл оның құнын бағалау қажеттілігін тудырады, яғни белгілі бір уақытта жылжымайтын мүліктің әртүрлі түрлерінің ақшалай баламасын анықтау.

Жылжымайтын мүлік қоршаған ортаға әсер ететіндіктен, жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін факторларды анықтау қажет. Әлемдік бағалау тәжірибесі бойынша жылжымайтын мүлікті бағалау нәтижесіне айтарлықтай әсер ететін факторлардың төрт санатын анықтайды (төмендегі схема).

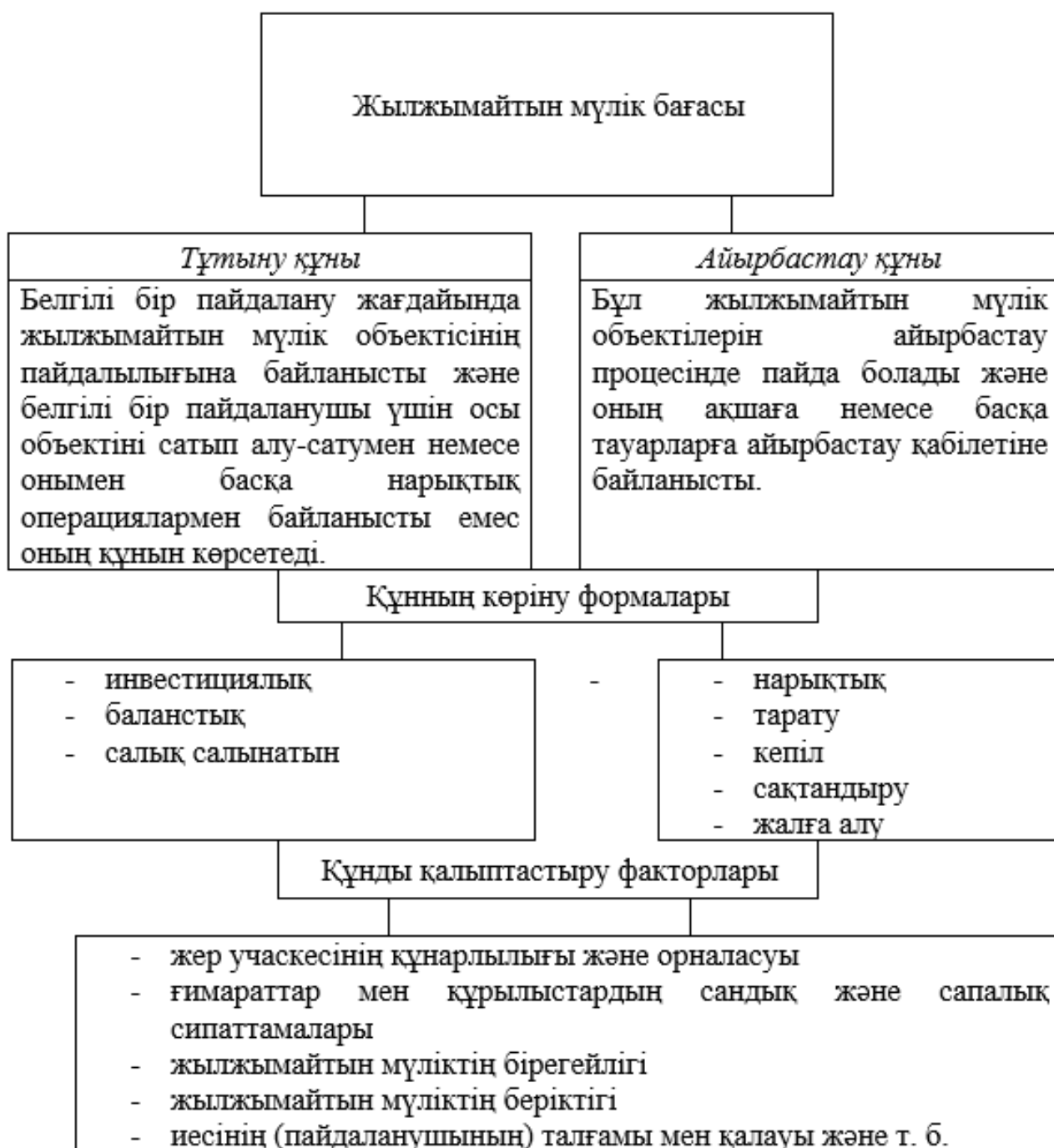
Төменде 1.2-ші суретте келтірілген жылжымайтын мүлікті бағалаудың барлық факторлары жиынтықта әрекет етеді және әдетте бағаланатын объектінің орналасқан жерін көрсетеді.



1.2- сурет – Жылжымайтын мүлікті бағалаудың факторлары

Баға құндылықты көрсету нысаны ретінде әр түрлі қаржылық факторлардың әсерінен нақты нарықтық жағдайларда сатып алушы мен сатушы арасындағы мәмілені жасасу құнынан сөзсіз ауытқиды. Осыған сәйкес, баға - бұл жылжымайтын мүлік құнының әдеттегі нарық субъектілері тұрғысынан, оны ең жақсы пайдалану нұсқасына сүйене отырып, белгілі бір сату күніне қатысты ақшалай көрінісі болып табылады [4].

Жылжымайтын мүліктің құны екі түрде көрінеді, оны төмендегі 1.3-ші суреттен көруге болады.



1.3- сурет – Жылжымайтын мүліктің құны бойынша түрлері [5].

Жылжымайтын мүлік нысандарын бағалаудың екі тәсілі бар: кадастрлық және нарықтық бағалау жүйесі. Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау бұл нысанның нақты өзіндік таза құнын айқындау, ал нарықтық бағалау бұл жылжымайтын мүліктің нарық тұрғысынан сатушы мен сатып алушы арасындағы туындайтын келісім бағасы. Нарықтық бағалау жүйесінің үш түрі бар: салыстырмалы, шығындық және кірістік тәсіл.

Салыстырмалы (нарықтық) тәсіл нарықтық сатуды талдауға негізделген және нарықтық экономикадағы жылжымайтын мүлікті бағалаудың көпшілігі үшін негіз болып табылады. Ол бағалаушы үшін оңай қол жетімді нарықтық ақпаратқа негізделген, объектінің бағасы туралы қарапайым, логикалық негізделген пайымдауды қамтамасыз етеді.

Салыстырмалы тәсілдегі ең көп таралған әдіс - сатуды тікелей салыстыру әдісі. Сатуды тікелей салыстырмалы талдау әдісі алмастыру принципіне негізделген, ол осы әдіске қатысты ұтымды инвестор немесе сатып алушы белгілі бір мүлік үшін басқа утилитаны сатып алуға кететін шығыннан артық төлемейді деп болжайды. Бұл әдісті қолдану процесі өте қарапайым: бағаланатын объектіге ұқсас жылжымайтын мүлік таңдалады, ол қазірдің өзінде белгілі нарықтық бағаға ие; содан кейін олардың техникалық-экономикалық параметрлерін салыстырғаннан кейін айырмашылықтар белгіленеді және тиісті түзетулер құны түрінде енгізіледі, базалық құн анықталады.

Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау кезінде салыстырмалы тәсілді қолдану технологиясы бес кезеңнен тұрады:

- салыстырмалы деректерді жинау;
- мәмілелерді зерттеу және салыстырмалы нысандарды таңдау;
- уақытша түзетулер;
- салыстырмалы жылжымайтын мүлік объектілері бойынша айырмашылықтарды түзету;
- жылжымайтын мүліктің құны туралы шешім шығару.

Бірінші кезең - салыстырмалы деректерді жинау. Бағалаушы ұқсас жылжымайтын мүлікті сату туралы ең көп ақпарат жинайды. Ақпарат көздері қызмет көрсету: меншік иелерін тіркеу, әріптестер туралы ақпарат, ресми жазбалар және статистика. Міндетті түрде объект алаңының 1 м² құны, мәміле күні, объектінің орналасқан жері, мәміленің шарты және бағалаушы қажет деп санайтын басқа да көрсеткіштер туралы ақпарат болуы тиіс. Нысандар пайдалану мақсатына, сапасына, берілген құқықтарына, орналасқан жеріне ұқсас болуы керек. Салыстырмалы нысандар бағаланатын жылжымайтын мүлік нарығының сегментіне қатысты болуы керек; олармен мәмілелер осы сегментке тән шарттарда жүзеге асырылуы керек.

Екінші кезең - мәмілелерді зерттеу және салыстырмалы нысандарды таңдау. Бұл жерде мәміленің екі тәуелсіз тарап арасында өтуі және төленген бағаға ешқандай факторлар, соның ішінде тараптар арасындағы тығыз қарым-қатынас әсер етпеуі маңызды. Сонымен қатар, бағалаушы объектіні сату немесе жалдау ақысы туралы келісімдерге қол жеткізілген шарттарды зерттеп, осы шамаларды осы мәселе бойынша нарықтық ақпаратпен салыстыруы керек. Жаңа

ғимарат үшін жалдау ақысы, мысалы, жылжымайтын мүлік нарығында жақсы индикатор бола алады, ал серіктестер мен туыстардың байланысты міндеттемелері арасындағы мәміле жоқ, өйткені бұл жағдайда ерікті түрде иеліктен шығару принципі болмайды.

Салыстырмалы объектілерді (аналогтарды) таңдаудағы негізгі критерийлер:

- 1) жылжымайтын мүлікке меншік құқығы;
- 2) қаржыландыру шарттары;
- 3) сату шарттары мен уақыты;
- 4) орналасқан жері;
- 5) физикалық сипаттамалары.

Үшінші кезең - уақытша түзетулер. Көбінесе бағалаушыда бірнеше жыл бұрын болған мәмілелер туралы ақпарат болады. Инфляция деңгейі жоғары экономика жағдайында деректерді талдау кезінде математикалық немесе сапалық түзетулер енгізу үшін мәміленің нақты күнін білу қажет.

Төртінші кезең - салыстырмалы жылжымайтын мүлік бойынша айырмашылықтарды түзету. Нақты тәжірибеде өлшемі, орналасқан жері, жылы, дизайны, орналасуы және басқа параметрлері бойынша мүлдем ұқсас қасиеттерді табу қиын. Сондықтан салыстырмалы объектінің құнына осы айырмашылықтарды ескеретін түзетулер (түзету коэффициенттері) енгізіледі.

Шығындық тәсілі жер учаскесінің құнымен бірге тозуды шегергендегі жылжымайтын мүлік объектісін салу шығындары жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтау үшін қолайлы нұсқаулық болып табылады деген болжамға негізделген. Шығынды тәсіл бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісін толық молықтыру құнын немесе толық алмастыру құнын бағалауды, содан кейін физикалық, моральдық және экономикалық тозу мөлшерін шегеруді және, сайып келгенде, осылайша алынған жер учаскесінің нарықтық құнына игерілмеген ретінде қосуды көздейді.

Шығынды тәсіл қазіргі уақытта салық салу объектілерін (ғимарат пен жер учаскесін) немесе тыйым салынатын мүлік кешенінің бір бөлігін бөлу қажет болған кезде жеке тұлғалардың мүлкіне салық салу немесе жылжымайтын мүлік объектілеріне тыйым салу үшін қолданылады. Шығын тәсілінің элементтері пайдаға салық салу үшін жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау кезінде де қолданылады, өйткені жылжымайтын мүлік объектісінің тозуы осы объектіден алынған кірістердің мөлшерін азайтады.

Көбінесе ауыстырудың толық құны бағаланатын объект құнының жоғарғы шегін анықтау үшін пайдаланылады, өйткені тәжірибелі сатып алушы қолданыстағы ғимарат үшін ұқсас пайдалылығы бар жаңа және прогрессивті ғимарат салуға кететін шығындармен бірдей төлемейді. Бұл ережеден ерекшелік сатып алушының асығыс және жаңа ғимараттың салынуын күтуге уақыты жоқ немесе сатып алушы жаңа нысанның дамуына байланысты тәуекелдерден аулақ болғысы келетін жағдайлар болуы мүмкін.

Шығындар тәсілі келесі жағдайларда қолданылады:

- 1) жаңа құрылыстың техникалық-экономикалық негіздемесі кезінде;

- 2) жер учаскесін ең жақсы және барынша тиімді пайдалануды таңдау кезінде;
- 3) жылжымайтын мүлік объектісінің бейінін таңдау кезінде;
- 4) жылжымайтын мүлік объектісі құнының түрлерін келісу кезінде,
1. түрлі әдістермен алынған;
- 5) арнайы мақсаттағы ғимараттарды бағалау кезінде;
- 6) нарықтың "пассивті" секторларындағы жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау кезінде;
- 7) сақтандыру үшін.

Жаңа құрылыстың техникалық-экономикалық негіздемесінде шығындарды шығынды тәсілмен анықтау капиталдандыру коэффициентін анықтауға және жаңа жылжымайтын мүлік объектілерін салуды қамтитын инвестициялық жобаның тиімділігін бағалауға мүмкіндік береді. Жылжымайтын мүлік құнының неғұрлым негізделген және сенімді нұсқасын алу үшін есептеулерді әртүрлі әдістермен, соның ішінде шығын тәсілінде қолданылатын әдістермен орындау қажет.

Табыс тәсілі. Бұл тәсіл тек кірісті жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылады, яғни жалғыз мақсаты кіріс алу болып табылатын мұндай жылжымайтын мүлік.

Жылжымайтын мүлікке иелік етуден түскен табыс келесі түрде түсуі мүмкін:

- ағымдағы және болашақ ақшалай түсімдер (оның ішінде мерзімді төлемдер);
- салықтардағы ағымдағы және болашақ үнемдеу;
- болашақта оны сату немесе ипотекалық несие бойынша кепіл кезінде алынған жылжымайтын мүлік құнының өсуінен түсетін кірістер;
- болашақта осы мүлікті сатудан, айырбастаудан немесе сыйға тартудан салық жинақтары;
- басқа мүмкін ақшалай түсімдер мен пайда.

Табыс тәсілі жылжымайтын мүлікті бағалаудың үш қағидасына негізделген:

- 1) күту принципі;
- 2) сұраныс пен ұсыныс принципі;
- 3) ауыстыру принципі.

Табыс тәсілінің мәні - бұл жылжымайтын мүлікті пайдаланудан түсетін болашақ кірістердің құнын анықтаумен байланысты. Бағалаудың кіріс тәсілін пайдалану технологиясы бес кезеңді орындауды көздейді:

- 1) жалпы табыстың болашағын анықтау;
- 2) операциялық шығындарды шегеру;
- 3) таза (операциялық) табысты айқындау және түзету;
- 4) бағалау және мультипликатор гудвилл;
- 5) жылжымайтын мүліктің түпкілікті құнын айқындау.

Бірінші кезең - жалпы табыстың болашағын анықтау.

Жалпы кірісті анықтау мыналарды қамтиды:

1) операциялық шығасылар шегерілгенге дейін алаңдар толық жүктелген жағдайда объектінің бір жыл ішінде әкелуге қабілетті әлеуетті жалпы табысын, яғни табысын бағалауды қамтиды. Осылайша, әлеуетті жалпы табыс бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісіндегі негізгі қызмет түрінен күтілетін жиынтық шаманы білдіреді;

2) Нақты жалпы кірісті бағалау әлеуетті жалпы кірісті негізге ала отырып есептеледі.

Екінші кезең - операциялық шығындарды шегеру. Кәсіпорынның балансында көрсетілген операциялық шығындар талданады. Шығындардың бұл түрі жалпы кірісті алуды қамтамасыз ететін объектінің функционалдық жарамдылығын сақтау үшін қажетті шығындарды көрсетеді.

Операциялық шығындарды бөлу әдеттегідей:

- жылжымайтын мүлікті пайдалану дәрежесіне тәуелді емес шартты түрде тұрақты (мысалы, мүлік салығы, сақтандыру сыйлықақылары және т. б.);
- жылжымайтын мүлікті пайдалану және жүктеу дәрежесіне байланысты өзгертін шартты айнымалылар (мысалы, коммуналдық төлемдер, тазалау, қоқыс шығару және т. б.);
- ауыстыру резервтері-жылжымайтын мүлік объектісінің экономикалық өмір бойы оның жекелеген элементтерін (құрылымдық, пайдалану және интерьер), әсіресе тозуға бейім элементтерді (мысалы, шатыр, сантехника, лифт жабдықтары) ауыстыруға арналған.

Үшінші кезең - таза (операциялық) кірісті анықтау және түзету. Таза кірісті түзету кәсіпкердің жеке сипаттамаларымен анықталады. Табыстың 70%-ы жалдау ақысын және басқа өндірістік шығындарды төлеуге жұмсалады делік, содан кейін кәсіпкер алынған жалпы табыстың 30% - на дейін сыйақы түрінде ала алады. Бәсекелестік деңгейі жоғары болған жағдайда, бұл қатынас кәсіпкердің жеке табысын азайту арқылы өзгеруі мүмкін. Айта кету керек, таза табыс несиелер мен амортизациялық аударымдарға қызмет көрсету сомаларын есепке алмайды.

Төртінші кезең – бағалау және мультипликатор гудвилл. Оксфорд ағылшын сөздігінде гудвилл «бизнес сатушысы сатып алушыға беретін артықшылықтар; бизнес құнының жеке элементі ретінде танылған клиенттердің немесе сатып алушылардың тізімі» ретінде анықталады. Бухгалтерлік есеп стандарттары жөніндегі Халықаралық комитет келесі анықтаманы береді:

Гудвилл – бұл «бизнестің біртұтас құны мен оның активтерінің нарықтық бағасы арасындағы айырмашылық». Екі анықтама да бизнесті жүргізудің жеке ерекшеліктерінен алынған және бағаланатын жылжымайтын мүліктің құнына қосылған қосымша құнды сипаттайды.

Бесінші кезең - жылжымайтын мүліктің соңғы құнын анықтау.

Бұл жағдайда келесі әдістерді қолдануға болады:

- 1) кірістерді капиталдандыру әдісі (Тікелей капиталдандыру әдісі);
- 2) дисконтталған ақша ағындары әдісі;
- 3) қалдық техникасы әдісі [5].

1.3 Жылжымайтын мүліктерді бағалаудағы шет мемлекеттер тәжірибесі

Шет мемлекеттерде бағалау құнын анықтау әдістемесі сатуды салыстыруға, яғни жылжымайтын мүлік объектілерімен (Австралия, Дания, Швеция, сондай - ақ Индонезия және Жапония-жер учаскелері үшін) нарықтық мәмілелердің бағаларын зерттеуге немесе жылжымайтын мүлікті ықтимал ең жақсы және ең тиімді пайдаланудан түскен кірісті капиталдандыруға негізделген (Швейцарияның кейбір кантондары, жылжымайтын мүліктің жекелеген объектілері) немесе белгілі бір жылжымайтын мүлікті толық қалпына келтіруге кететін шығындарды есептейтін шығын әдісі (Индонезия, Жапония және Оңтүстік Корея - ғимараттар үшін) немесе аталған барлық үш әдістің (АҚШ, Канада, Нидерланды) тіркесімінде көрсетіледі. Бағалаудың белгілі бір әдісін қолдану тәжірибесі белгілі бір жылжымайтын мүлік объектілері нарығының даму дәрежесіне байланысты.

Сонымен, Оңтүстік Кореяда, Канаданың кейбір провинцияларында, сондай-ақ Голландия мен Швецияда нарық жоқ ғимараттар үшін осы аумақтағы құрылыстың қолданыстағы нарықтық бағасымен ұқсас нысанды көбейту құны әдісі қолданылады. Швейцарияның кейбір кантондарында, АҚШ-тың жекелеген Штаттарында, Данияда ұқсас әдіс жылжымайтын мүлікті сату бағасына негізделген бағалау әдісімен түзету және салыстыру үшін сілтеме ретінде қолданылады.

Австралияда тау-кен өнеркәсібіндегі жылжымайтын мүлікті бағалау үшін объектінің бірлігіне шаққандағы кірістілік тәсілі қолданылады. Дәл осындай тәсіл Швейцарияда, АҚШ-тың кейбір штаттарында және Канада провинцияларында ауылшаруашылық жылжымайтын мүлікке қолданылады.

Жылжымайтын мүліктің жылдық жалдау құны Франция мен Ұлыбританияда қолданылады. Францияда тұрғын үй қорына жататын құрылымдарға коммерциялық және өнеркәсіптік нысандардан бөлек салық салынады. Бұл ретте тұрғын үй қорының барлық жиынтығы сегіз топқа бөлінеді, олардың әрқайсысына базалық жылы жылдық рента құны негізінде есептелген, жыл сайын белгіленетін қайта есептеу коэффициентіне ұлғайтылған объектінің аудан бірлігінің өзіндік құны қолданылады. Тұрғын үй қорының объектілері орналасқан жер оның ауданы бірлігінің құнын анықтауға ұқсас тәсілмен он екі топқа бөлінген. Коммерциялық ғимараттар мен құрылыстардың құнын бағалау үшін базалық жылдағы жылдық рента құны немесе ағымдағы жылдық рента құны қолданылады. Кейбір жағдайларда ұқсас жылжымайтын мүлікті сату құны қолданылады. Тек өнеркәсіптік жылжымайтын мүлік үшін ұқсас объектіні көбейту құны әдісі қолданылады. Объектінің құндылығы туралы түпкілікті пайымдау әр түрлі әдістермен алынған нәтижелердің орташа арифметикалық негізінде емес, әр нақты жағдайда белгілі бір әдістің маңыздылығын ескере отырып жүргізілуі керек (бұл процесс «келісу процедурасы» деп аталады).

АҚШ-та үш әдіс қолданылады: шығындар, сатуды салыстырмалы талдау, кіріс. Бұл әдістердің әрқайсысының өзіндік қолданылу аясы бар. Дегенмен,

бағалаушы таңдау себебін негіздей отырып, бағалау үшін барлық үш әдісті немесе (ең аз) екі әдісті қолдануы керек.

Шығын тәсілі - жылжымайтын мүлік объектісінің тозуын ескере отырып, оны қалпына келтіру немесе ауыстыру үшін қажетті шығындарды анықтауға негізделген жылжымайтын мүлік объектісінің құнын бағалау әдістерінің жиынтығы. Шығынды тәсіл ауыстыру принципіне негізделген, оған сәйкес сатып алушы жылжымайтын мүлік үшін оның пайдалылығы бойынша бағаланатын объектіге ұқсас объектіні салу құнынан артық төлемейді деп болжанады.

Сатуды салыстырмалы талдау әдісі нарықтағы ұқсас объектілермен жасалған соңғы мәмілелер туралы ақпаратқа және бағаланатын жылжымайтын мүлікті аналогтармен салыстыруға негізделген. Сатуды салыстыру әдісін қолданудың бастапқы шарты - дамыған жылжымайтын мүлік нарығының болуы. Бұл нарықтың жеткіліксіз дамуы, сондай-ақ бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісінің мамандандырылған немесе нарықтың жалпы жағдайын көрсетпейтін ерекше артықшылықтарға немесе ауыртпалықтарға ие болуы бұл тәсілді қолдануды тиімсіз етеді. Сатуды салыстыру арқылы жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі кезеңдерін қарастыруға болады.

- ✓ 1 кезең. Қозғалмайтын нарықтың және әсіресе осы объектіге жататын сегменттің жағдайы мен даму тенденциялары зерттеледі. Салыстырмалы түрде жақында сатылған жылжымайтын мүлік объектілері анықталады.
- ✓ 2 кезең. Аналогтық объектілер бойынша ақпарат жиналады және тексеріледі; жиналған ақпарат талданады және әрбір аналогтық объект бағаланатын объектімен салыстырылады.
- ✓ 3 кезең. Салыстырылатын объектілердің баға белгілеу сипаттамаларындағы ерекше айырмашылықтарға салыстырмалы аналогтардың сату бағасына түзетулер енгізіледі.
- ✓ 4 кезең. Аналогтық объектілердің түзетілген бағалары келісіледі және салыстырмалы тәсіл негізінде жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнының қорытынды шамасы шығарылады.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын бағалауға кіріс тәсілі - бағалау объектісінен күтілетін кірістерді айқындауға негізделген бағалау объектісінің құнын бағалау әдістерінің жиынтығы. Табыс тәсілі тек кірісті бағалау үшін қолданылады, яғни жалғыз мақсаты табыс табу болып табылатын және жылжымайтын мүлікті бағалаудың келесі принциптеріне негізделген жылжымайтын мүлік:

- күту принципі (табыс әкелетін объектінің құны осы объектінің болашақ кірістерінің ағымдағы құнымен анықталады);
- ауыстыру принципі (жылжымайтын мүлік объектісінің құны қажетті пайда әкелетін салыстырмалы, алмастыратын объектіні сатып алу үшін қажетті тиімді инвестиция мөлшерінде белгіленеді).

Ұлыбританиядағы жылжымайтын мүлікті бағалау әдістері.
Ұлыбританияда бағалаудың бес әдісі бар:

Салыстыру әдісі (СӘ) классикалық аналогтық әдіс болып табылады және бағалауға арналған және осыған ұқсас жағдайларда жылжымайтын мүлік объектілерімен бұрын жасалған осындай мәмілелер туралы қолда бар баға ақпаратын тікелей пайдалануға негізделген.

Салыстыру әдісінің идеясы жылжымайтын мүлік нарығының секторларында мәмілелер статистикасын жинау, оны жүйелеу және аналогтарды таңдауды қамтамасыз ету болып табылады. Содан кейін объектінің ізделетін бағасы — бұл бірдей мәміле шарттарында және жақын арада нарықтағы бірдей объектілерді сату бағасы (жалдау ставкасы). Бағалау сапасы бағалаушыны ұқсас шарттардағы ұқсас объектілермен ұқсас мәмілелер туралы ақпаратпен қамтамасыз етудің толықтығы мен сенімділігіне байланысты. Әдетте мүлдем бірдей объектілер болмағандықтан, бағалау үшін келесі өнімді идея жиі қолданылады: объект бөліктерге бөлінеді, олардың әрқайсысы үшін аналогты табуға болады.

Инвестиция әдісі (ИӘ) өзінің мазмұны бойынша салыстыру әдісінің идеялары мен құралдарын қолдануға негізделген әдіс болып табылады. *Инвестиция әдісі* меншік иесіне жалдау ақысын төлейтін (табыс, пайда әкелетін) әр түрлі жалдаушыларға меншік иесі жалға берген жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын бағалау қажет болған жағдайларда қолданылады. Бұл әдетте меншік иесін жылжымайтын мүлікке инвестициялау деп аталады.

Жалдау ақысын жылжымайтын мүлік құнына айналдыру үшін капиталға белгілі бір кіріс нормасы (yield) қолданылады. Оның мәні басқа инвестицияланған жылжымайтын мүлік объектілеріндегі ұқсас кірістілік мәндерімен салыстыру арқылы табылады. Дәл осы жерде аналогтар туралы ақпаратты қолдануда оны аналогтық әдістер тобынан әдіс ретінде жіктейтін *инвестиция әдісінің* сипаттамасы бар. Инвестициялар әдісінің алгоритмдерінің мәні осы нарықта осы бизнес үшін байқалатын кірістің (yield) шамасын пайдалана отырып, жалдау ақысының ағымдағы шамасын капиталдандырудан тұрады (дәлірек айтқанда — инвестордың жалдау ақысы негізінде белгілі бір пайданы капиталдандыруда).

Осы көрсеткіштің мәнін анықтау кезінде ұқсас объектілермен соңғы мәмілелер ескеріледі. Барлық қолайлы мәмілелерді осындай жиынтық есепке алу, мәмілелердің нақты шарттары бойынша прецеденттерді егжей-тегжейлі бөлусіз есепке алу барлық тәуекелдер мен шарттар аясында анықталған нарықтық кірістілік ретінде тиісті кірістілік көрсеткішін терминологиялық тұрғыдан анықтауға мүмкіндік береді. Соған қарамастан, олар мәмілелер туралы ақпараттың әртүрлілігін ескере отырып, деректерді түзетуге (дисконттауға) тырысады.

Мердігер әдісі (МӘ) нарықтық сату туралы ақпарат жоқ мүлікті бағалау үшін қолданылады, мысалы, объектілердің ерекше, ерекше қасиеттеріне байланысты.

Бұл әдіспен коммерциялық емес типтегі муниципалды жылжымайтын мүлік, тұрғын үйлер, білім беру объектілері, сондай-ақ ірі өндірістік кешендер бағаланады.

Мердігер әдісінде қандай да бір ерекше кешен ретінде бағаланатын объектінің құны жердің құнынан және олардың тозуын ескере отырып түзетілген ғимараттардың құнынан құралады деп есептеледі. Осылайша, мердігер әдісі – бұл аралас әдіс. Мердігер әдісінде базалық алгоритмін тозуды ескере отырып, жер құнын қосумен ғимараттардың қалпына келтіру құнын төмендету ретінде түсіндіруге болады. Бұл жағдайда соңғысы әдетте аналогтармен немесе оны балама қолданудың ең жақын нұсқасы арқылы бағаланады.

Қалдық әдісі (ҚӘ) көбінесе даму әлеуеті бар жерді бағалау үшін қолданылады, яғни әр даму нұсқасының жеке сипатына байланысты жерді салыстыру әдістерімен бағалау мүмкін болмаған кезде, сондай-ақ басқа әсер ету факторларының әсеріне байланысты, мысалы, қала құрылысы шектеулері, жоспарлы рұқсаттың болуы немесе болмауы.

Кәсіпкерлік бағалау әдісі (КБӘ) біріктірілген, өйткені оның негізі бастапқыда үш бағалау болып табылады:

- қалпына келтіру құны әдісі бойынша бағалау,
- келтірілген таза кіріс әдісі бойынша бағалау,
- нарықтық немесе нормативтік әдістермен анықталған сату құнын бағалау.

Бұл әдіс әдістердің әртүрлі кластарын біріктіреді, шығындар мен тәсіл жоғарыда аталған экономикалық тиімділік көрсеткіштерімен есептеулермен біріктіріледі.

Батыс тәжірибесінде кәсіпкерлік бағалау әдісі Ұлыбританиядағы мемлекеттік компанияларды жекешелендіру кезінде, сондай-ақ Біріккен Германиядағы Шығыс жерлердің жекешелендірілген өндірістік кәсіпорындарын бағалау кезінде қолданылды.

Екі немесе үш әдісті қолдану қалыптасқан ережелер мен стандарттарға сәйкес емес екенін есте ұстаған жөн. Керісінше, стандарт әртүрлі әдістерді қолдануды талап етеді, бұл жылжымайтын мүлік құнының ақшалай баламасының шамасы туралы неғұрлым сенімді пайымдау үшін қажет [6].

Бұл қажеттілік жылжымайтын мүлікті бағалау әдістерінің ешқайсысы жылжымайтын мүлік құнының нақты мәнін бере алмайтындығымен анықталады. Олардың әрқайсысы бағалау тақырыбына бір ғана көзқарасты білдіреді, сондықтан есептеулерде қателіктер болса да, қателіктер жіберуі мүмкін. Әр түрлі әдістерді қолдану белгілі бір тәсілдің біржақтылығын алып тастауға және сол арқылы жылжымайтын мүлік құнының мәні туралы пайымдаудың дәлдігін арттыруға мүмкіндік береді.

2 Түркістан облысының табиғи - географиялық орналасу жағдайы

2.1 Түркістан облысының географиялық орны, жер бедері

Түркістан облысы (бұрынғы Оңтүстік Қазақстан облысы) әкімшілік бірлік ретінде 1932 жылы құрылған. Шығысында ол Қарағанды облысымен, оңтүстігінде Өзбекстанмен және оңтүстік-шығысында Қырғызстанмен шектеседі [7].

Облыс аумағы 117,3 мың шаршы км. шөл мен дала аумағының солтүстік және батыс бөлігі, оңтүстік-шығыста тау жоталары көтеріледі. Түркістан облысы - бүкіл республика халқының 14 пайызы шоғырланған Қазақстандағы ең ірі облыстардың бірі. Елдің оңтүстігінде орналасқан ол Орталық Азия аймағының дәл орталығында орналасқан. Облыс аумағы меридионалды бағытта солтүстіктен оңтүстікке қарай 610 км-ге созылып жатыр, ені солтүстік жартысында 140-тан 160 км-ге дейін, оңтүстігінде 450 км-ге дейін жетеді. Облыстың әкімшілік-аумақтық құрылымына облыстық бағыныстағы 14 аудан және 3 қала кіреді:

- Бәйдібек ауданы;
- Қазығұрт ауданы;
- Мақтаарал ауданы;
- Ордабас ауданы;
- Отырар ауданы;
- Сайрам ауданы;
- Сарыағаш ауданы;
- Созақ ауданы;
- Төлеби ауданы;
- Түлкібас ауданы;
- Шардара ауданы;
- Жетісай облысы;
- Келес ауданы;
- Сауран ауданы;
- Арыс қаласы;
- Кентау қаласы;
- Түркістан қаласы [7].

Облыс республика өңірлерінің мәдени - тарихи ресурстарына бай аймақтарының бірі болып табылады. Облыс аумағында 1754 тарихи және мәдениет ескерткіші, оның ішінде 1 халықаралық маңызы бар нысан (Х.А. Ясауи кесенесі), 31 Республикалық маңызы бар нысан, 421 жергілікті маңызы бар нысан, алдын ала тізімдегі 1301 нысан орналасқан. Түркістан облысының аумағы тек мәдени-тарихи сәулет ескерткіштеріне ғана емес, сонымен қатар негізінен облыстың таулы және тау бөктерінде орналасқан әртүрлі қызықты табиғи нысандармен ерекшеленеді.

Өңірде экотуризмнің негізгі нысандары ерекше қорғалатын табиғи аумақтар: Қаратау және Ақсу-Жабағылы мемлекеттік табиғи қорықтары, Сайрам

- Өгем ұлттық табиғи паркі, Сырдария-Түркістан өңірлік табиғи паркі, сондай-ақ табиғат әуесқойларының бір күндік маршруттары кеңінен дамыған жекелеген бірегей табиғи нысандар болып табылады. Оларға мыналар жатады: Қазығұрт тауы, Ақбура бұлағы, қырық Шілтен жырасы, «Жылақата» әулиесі, Машат шатқалы.

Экстремалды туризмді сүйетіндер Қызылқұм құмдары мен Тянь-Шань таулы аймақтарын, шахталарды, тау-кен қазбаларын, Ақмкешіт үңгірін және т.б. күтеді. Ақсу-Жабағылы және Қаратау мемлекеттік табиғи қорықтары ЮНЕСКО-ның биосфералық қорығы мәртебесіне ие [8].

Облыстың су жағдайын дамытудың табиғи алғышарттарын анықтау, өз кезегінде, оның географиялық орналасуы ғана емес, сонымен қатар бетінің табиғаты, жер бедері, климаттық жағдайлар, гидрологиялық және Орман ресурстары, маусымдық жағдайлар және т. б. маңызды рөл атқаратын аймақтың физика-географиялық сипаттамаларын зерттеуді қажет етеді.

Облыстың әлеуетті мүмкіндіктері орасан зор-тиімді көлік-экономикалық жағдай, үлкен еңбек ресурстары, қазіргі заманғы телекоммуникациялық желі, шектес мемлекеттерге жылдам және жедел шығу шетелдік, сондай-ақ отандық кәсіпкерлер мен бизнесмендердің инвестиция салуы үшін барынша қолайлы ахуал жасайды.

Облыс бай тарихқа ие, құнарлы климатқа, түрлі табиғи ресурстарға, мәдени және тарихи-сәулет ескерткіштеріне, қажылық, экологиялық, білім беру, спорттық турлар, аң аулау және балық аулауды ұйымдастыруға арналған.

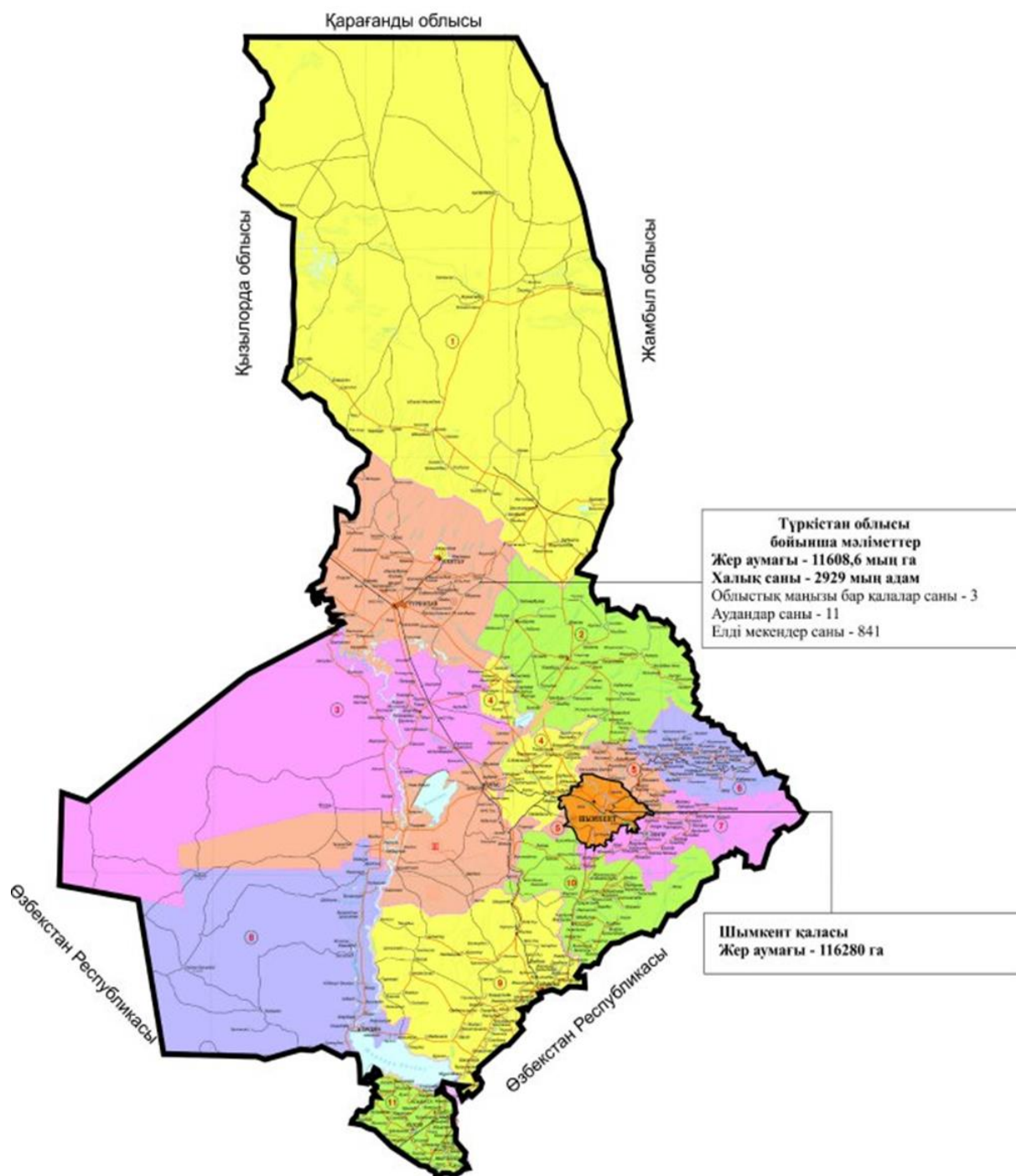
Облыс тауларында ғылыми-танымдық қызығушылыққа ие бірегей геологиялық (тау жыныстарының қималары) және геоморфологиялық (сарқырамалар, каньондар, үңгірлер) объектілер орналасқан. Рельеф және оның қасиеттері жанама және тікелей рекреациялық ресурс түрінде болуы мүмкін. Жанама рекреациялық ресурс ретінде жер бедері климаттың, Топырақтың, су объектілерінің, фауна мен флораның өзіндік ерекшеліктерін қалыптастыруға ықпал етеді. Тікелей рекреациялық қасиеттер рельефтің рекреациялық қызметке әсері арқылы тікелей көрінеді.

Түркістан облысының жер бедері құрылымы жағынан әр түрлі.

Облыс аумағының солтүстік бөлігі рельефтің айқын денудациялық түрлерімен сипатталады. Шу өзенінің солтүстігіне және Сарысу мен Бақтықарын өзендерінің құрғап жатқан арналарының шығысына қарай Бетпақ-Дала үстірті созылып жатыр, ол орташа биіктігі 230-250 м жазық болып келеді.

Бетпақ Даладан оңтүстікке қарай, Шу өзенінің сол жағалауында Мойынқұм шөлінің кең сілемі созылып жатыр, ол жер бедерінің жоталы-ұялы құмды пішіндерімен бейнеленген. Біз зерттеп отырған аумақ шегінде Мойынқұм құмдарының оңтүстігінде батыс Тянь-Шань тау жүйесі басталады. Батыс Тянь-Шаньның орографиялық негізі Талас Алатауы болып табылады, одан оңтүстік-батысқа өңірдің барлық негізгі жоталары тарайды. Қаратау жотасы облысты оңтүстік-шығыстан солтүстік-батысқа қарай қиып өтеді және орта және төмен тау сілемі болып табылады, жотаның ең биік бөлігі - Бассаз тауы (2176 м). Тегістеу беттері Қаратаудың өзіне тән ерекшеліктерінің бірі болып табылады, ол

бүкіл ауданның 30% - дан астамын алып жатыр. Төмендегі 2.1-ші суреттен Түркістан облысының географиялық орны картасын көруге болады.



2.1-сурет – Түркістан облысының географиялық орны [9].

Түркістан өлкесі негізінен көркем тау пейзаждарымен ерекшеленеді. Облыстың шығыс бөлігін Тянь-Шань алып жатса, батыс бөлігінде Қаратау жотасы басым болып, жергілікті ландшафттарға ерекше сұлулық береді. Аймақтың климаты континенттік, жазы ыстық, қысы қоңыржай. Тауларда орташа жауын-шашын жылына 600-800 мм-ге жетеді, ал ойпатта құрғақ климат басым. Түркістан өлкесі қомақты табиғи ресурстарға ие, соның ішінде көмір кен

орындары, мыс кендері, минералды бұлақтар, сондай-ақ құнарлы топырақтар, соның арқасында мұнда ауыл шаруашылығы дамыған. Ауыл шаруашылығының негізгі салаларына астық пен мақта өндірісі, сондай-ақ жеміс-жидек пен көкөніс өсіру жатады. Түркістан облысының экономикасы даму сатысында, тау-кен өнеркәсібі, ауыл шаруашылығы және туризм сияқты түрлі салаларға белсенді түрде инвестиция тартуда. Облыс Сарыарқа көлі, Сходня және Кентав қалалары, Чимкент тау шаңғысы курорты сияқты мәдени және тарихи көрікті жерлерінің арқасында танымал туристік орын болып табылады.

Түркістан облысы экономиканың әртүрлі салаларын және туризмді дамытуға қолайлы географиялық жағдайлары бар Қазақстанның бірегей аймағы болып табылады. Оның көршілес елдермен шекаралас географиялық орналасуы аймаққа стратегиялық маңыздылық пен болашақ даму болашағын қамтамасыз етеді.

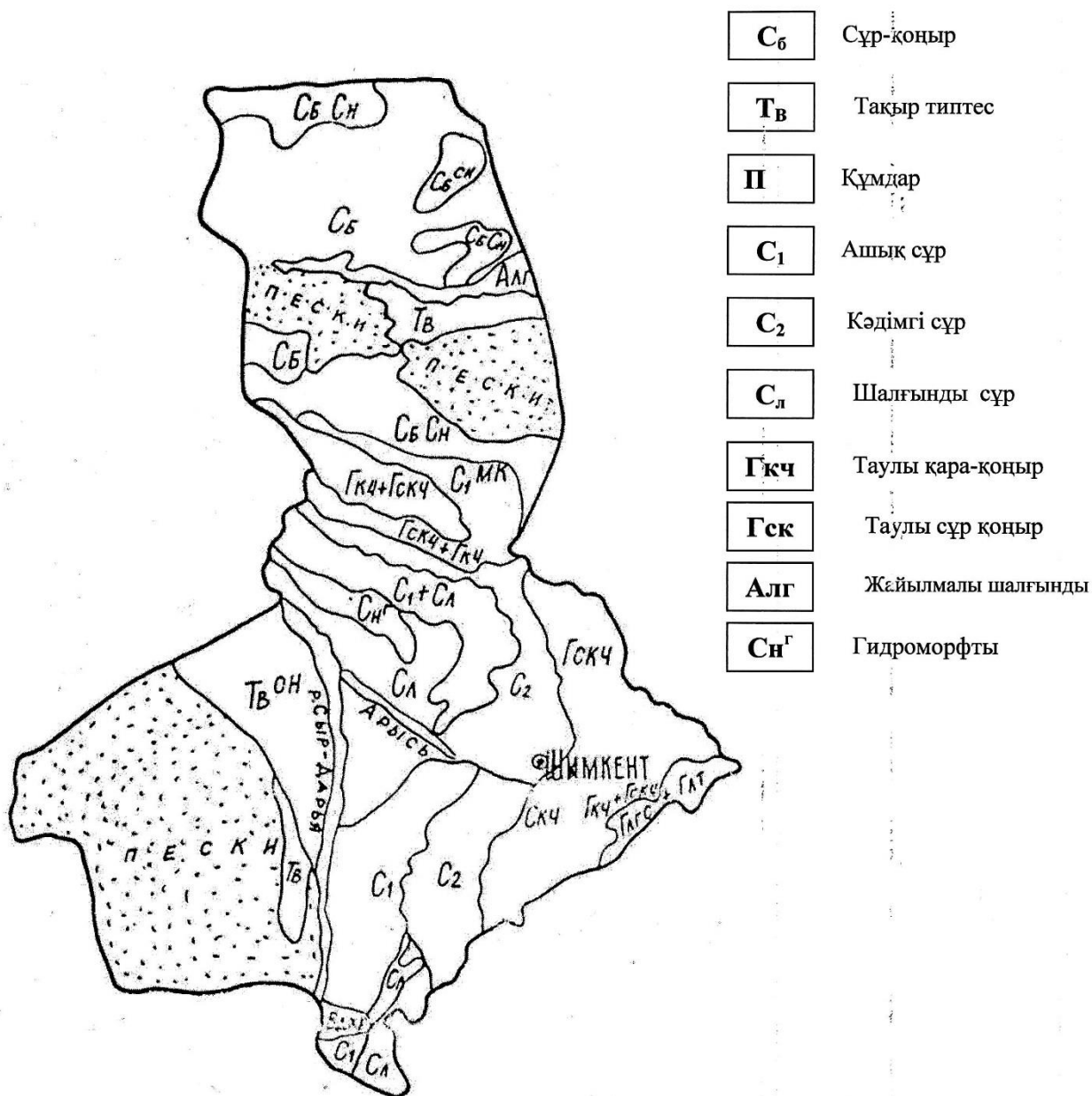
2.2 Өңірдің табиғи жағдайы мен ресурстары, топырақ жамылғысы

Қазақстан аумағы жер шарының 2 пайызын алып жатыр. Осындай кең байтақ өлкенің бір бөлігін құрайтын оңтүстік өлке. Түркістан облысында жазықтар мен ойпатты жерлер, құмды өлкелер, биіктігі әртүрлі таулар кездеседі. Бұл аймақтағы жер бедерінің әртүрлілігі тек климатына әсер етіп қоймай топырағының қалыптасуына да септігін тигізеді. Осыған орай Оңтүстіктегі топырақтардан жазық аймақтың жазық аймақ топырақтары және таулы аймақтың топырақтары деп жіктей аламыз.

Түркістан облысының территориясы шөл зонасының оңтүстігінде жатыр. Бұл зонада Түркістан облысымен бірге Батыс Қазақстан облысының біраз жері, Атырау, Маңғыстау, Қызылорда облыстары түгелімен Ақтөбе, Қостанай, Ақмола, Қарағанды, Шығыс Қазақстан облыстарының біраз жерлері, Алматы, Жамбыл, Түркістан облыстарының басым көпшілік жерлері орналасқан.

Бұл алқапта ауадан түсетін ылғал мөлшері өте аз, ылғалдану коэффициенті 0,1 – 0,05-ке дейін кемиді. Жылына түсетін ылғалдың мөлшері 80 – 150 мм-дей. Үсіксіз уақыттың ұзақтығы 170 – 220 күнге жетеді.

Өсімдіктер табиғаттың осындай қысымшылдығына бейімделген. Онда өсетіндер: сирек шығатын бұташалар, жусан және кейбір сортаңданған, сорланған топырақтарға бейімделген шөптер. Өсімдік сирек шығатындықтан олардың топырақта қалдыратын қалдықтары мардымсыз. Сондықтан, топырақта қарашірік аз. Оның мөлшері топырақтың беткі қабатында небәрі 1 – 1,5 %. Осының салдарынан топырақтың түсі бозғылт тартып, өзін түзген тау жынысына ұқсайды. Бұл зона екі зонашаға бөлінеді: а) сор шөпті жусан өсетін құба топырақтар, терістік шөл; б) жусанды сор шөптер өсетін сұр – құба топырақтар, орталық шөл. сонымен қатар, 2 зонашада да, әсіресе, соңғысында тақыр түсті топырақтар мен тақырлар, үгілме құмдар және сорланған жерлерде көптеп кездеседі (2.2-сурет).



2.2-сурет – Түркістан облысының топырақ жамылғысы картасы [10].

Күннің бұлтсыз, ыстық 10 градустан жоғары болатын температура қосындысы Түркістан маңында 4700 градусқа жетеді. Бұл аймақ нағыз шөлдің өзі. Жерге тек ерте көктеммен күздің соңғы айларында ылғал түседі. Сондықтан, өсімдік тіршілігінде 2 биологиялық тыныштық кезең өтеді, оның біріншісі қыстың суық, екіншісі жаздың құрғақ кезінде болады [10].

Аймақ негізінен шөл жайылымына қолайлы. Мұнда тек суармалы егістіктен ғана өнім алады. Өзен бойларында орналасқан тақыр түстес топырақтар күріш егуге ыңғайлы. Топырақ құнарлығы аз болғандықтан, суарған кезде азоттың фосфорлы және органикалық тыңайтқыштарды қолдану керек. Шөл аймағы Қазақстандағы ең мол жерді алып жатыр. Оның көлемі 119 млн.га, яғни республика территориясының 44% - на жуық.

Жалпы жартылай шөл мен шөл зоналарын сипаттай келіп, ол алқаптарды өнімсіз, құнарсыз деп айтуға әсте болмайды. Өйткені, осы жердің ыстығына бейім сорланған топырақта өсетін сор шөптерді қой малы, оның ішінде әсіресе қаракөл қойлары, “шөл кемесі” атанған түйе малдары сүйсіне жейді. Ал мұнда қолдан су беріп, мелиорация шараларын қолданған кезде, шөлдің ұзақ күнін ұнататын кейбір қымбатты дақылдар, суға да қанығып, мол өнімдер береді. Дегенмен, осыған қарап, барлық шөл жерлерді бау – бақшаға айналдыруға болады деген қиялға берілмеген абзал. Себебі, қоғам үшін шөлдер қоғамға шөл күйінде қажет. Табиғатта бір жер шөл болып, екінші жері көл болып бірін – бірі толықтыратын, бірін – бірі теңгеретін заңдылық бар.

Түркістан территориясында жазықтық жерлер тауларға қарағанда көп. Түркістан облысында ірі таулар Қаратау, Қазығұрт, Өгем таулары.

Таулы алқаптарда ені әр жерде әртүрлі батыстан шығысқа қарай созылған тау етегіндегі шөлді дала зонасы – белдеуі орын алған. Жазықтықтағы шөлді дала зонасына қарағанда тау етектерінде жатқандықтан бұл аймақтың табиғи жағдайы өзгеше келеді. Бұл беулік таулық белдеулік зонасының ең төменгі сатысы. Сондықтан бұл алқапты пайдалану жағдайы да басқаша.

Топырақ жамылғысы табиғаттың зоналық заңына сәйкес таралатындықтан аумағында биік таулы салқын альпілік топырақтардан бастап тау бөктерлеріндегі әртүрлі қоңыр және сұр топырақтарға жалғасып, терістік және терістік-батыс аймақтарындағы жазықтарды сұрқұба, ескі аллювиалды ойыс жазықтарды тақыр және тақыртүстес топырақтар мен ірі құмды алаптар (Шығыс Қызылқұм мен Батыс Мойынқұм) алып жатыр. ҚР Ғылым академиясының Ө. Оспанов атындағы Топырақтану институтының көпжылдық ғылыми-зерттеу жұмыстарының нәтижесінде облыс аумағында 130-ға жуық топырақ түрлері мен олардың комбинациялары кездесетіндігі анықталды. Жалпы облыс жерінің топырағы екі топқа бөлінеді: 1. Тау топырақтары. 2. Тау аралығындағы аңғарлардың, тау бөктеріндегі, т.б. биік және ойысты жазықтардың топырақтары.

1. Тау топырақтары. Таулы аймақтар облыстың біраз жерін алып жатыр. Осы таулы аймақтың бір ерекшелігі биіктігі мұхит деңгейінен 4000 метрге жақындайтындықтан топырақ-климаттық зоналардың таралуында биік белдеулік зоналық заңы орын алады, яғни тау биіктеген сайын ылғал кө-бейіп, ауа райы суыта түседі. Міне осыған байланысты таудың төменгі етегіндегі шөлді-дала белдеуінен (теңіз деңгейінен 250 — 350 м) таудың биік 3500 — 4000 м деңгейіне дейін бірнеше таудың белдеулік белдемдері кездеседі, олардың топырақ, өсімдік жамылғылары да, жануарлар дүниесі де әр алуан болып келеді. Былайша айтқанда, табиғаттың көлденең белдемдік заңы байқалатын сонау терістік тундрадан оңтүстіктегі шөл зоналарына дейін мыңдаған шақырым қажет болса, облыс аумағындағы Батыс Тянь-Шань тау етегінен биік шыңдарына дейінгі 3-4 шақырым қашықтықтағы биіктікте көпшілік белдемдердің кездесуі ғажап дүние, табиғаттың осындай ерекшелігін түсіне білген ғалым, Орта Азия университетінің профессоры А. Л. Бродский 1920 жылдардың басында осы аймақта Мемлекеттік қорық ұйымдастыру мәселесін алға қойған. Бұл ұсыныс сол кезде Мәскеуде Орталық органдарда қызметке араласа бастаған Т.

Рысқұловтан қолдау тауып, 1926 жылы Қазақстанда алғаш Ақсу-Жабағылы қорығы ұйымдастырылды. Сонымен осы таулы белдеуде таудың шалғынды-далалы альпілік, субальпілік, таулы-далалық альпілік, таулы альпілік, таулы шалғынды гидроморфты субальпілік және таудың күңгірт түсті субальпілік топырақтары кездеседі. Бұл топырақтар 132 мың гектарды, яғни облыс жерінің 1,1 пайызын алып жатыр. Орта таулы аумақтарда таулы-орманды, таулы-бұталы белдеулерде күңгірт қоңыр, таудың ашық қоңыр, сұр қоңыр топырақтары 575 мың гектар, облыс жерінің 4,7 пайызы болады. Ал аласа таулар мен оларға жалғас етектерінде таудың сұр топырақтары түзілген. Олардың көлемі 186,8 мың гектар, облыс жерінің 1,7 пайызы. Сонымен жалпы таулы аймақтағы топырақтар көлемі 894,8 мың гектар жерді алып жатыр, ол облыс жерінің 7,5 пайызы.

2. *Тау аралығындағы аңғарлардың, тағы басқа биік және ойысты жазықтардың топырақтары.* Таулы аймақтарға қарағанда бұл топырақтардың түрлері мол. Бұл топтағы топырақтар ішінде осы аймақтарға тән зоналық топырақтар кездеседі. Тау етектерінің биіктеу жазықтарының қара қоңыр, қоңыр және сұр қоңыр топырақтарының көлемі 78,4 мың гектар, облыс жерінің 6,6 пайызы. Тау етектерінің орталық бөлігіндегі жазықтарының оңтүстік және терістік сұр топырақтарының көлемі 1021,4 мың гектар, облыс жерінің 8,4 пайызы. Тау етегіндегі төменгі жазықтардың оңтүстік және терістік ашық сұр топырақтары, көне аллювиалды жазықтар мен биік өзендер террасаларының шалғынды-сұр топырақтары, биік шөл жазықтарының сұр құба топырақтары 2390,7 мың гектар — 19,5 пайызы, оның ішінде біршама ойпатты жерлерде тақырлар мен тақыртүстес топырақтар және шалғынды, шалғынды-батпақты топырақтар кездеседі. Біраз жерлерді белдемаралық топырақтар алып жатыр. Оның ішінде сұр топырақ белдемдегі сортаң топырақтар көлемі 193,4 мың гектар, облыс жерінің 1,6 пайызы; шөл зонасындағы сортаң топырақтар, көлемі 539,7 мың гектар — 4,5 пайыз, ал екі белдемдегі сортаң топырақтар көлемі 457,3 мың гектар — 3,8 пайыз. Өзен бойларының топырақтары 300,9 мың гектар — 2,7 пайыз, сұр топырақтар белдеміндегі құмды топырақтар 1047,1 мың гектар — 9,5 пайыз болса, шөл белдеміндегі құмды топырақты жерлер 2486,1 мың гектар — 20,6 пайыз. Сонымен жалпы екінші топтағы, яғни облыстың жазық аумақтарындағы топырақтар көлемі 11108,7 гектар жерді қамтып, облыс жерінің 91,5 пайызын алып жатыр. Облыстың біршама жерлерін топырақ емес құрылымдар: биік таудағы мәңгі қарлар мен тұздар, қатты тау жыныстары, көл мен өзендер алып жатыр. Олардың жалпы көлемі 150 мың гектардай — 1,2 пайыз [11].

Ал бұл топырақтар орналасу жағдайларына, табиғи ылғалмен қамтамасыз етілуіне немесе қолдан суару мүмкіншілігіне қарай ауып шаруашылығының салаларына пайдаланылады. Мысалы таудың биік альпілік, субальпілік белдеулері малдың жазғы жайлауы болса, орта және аласа таулы белдеулерде жер бедерлерінің ыңғайына қарай жайылым, шабындық, жеміс ағаштар, тағы басқа дақылдар өсіруге болады. Ал аласа таулы аумақтардың етектеріндегі ылғал жеткілікті болғандықтан бұл белдеулер тәлімі (богара) егістерге пайдаланылады. Таулардың төменгі етектеріндегі жазықтарда ылғал жеткіліксіз, негізінен

суармалы егістіктер үшін ыңғайлы. Бұл аймақтарда су көздері жеткілікті болған жағдайларда мақта дақылы, бау-бақша жемістері, көкөніс, мал азығындық шөптер, т.б. өсіріледі. Ал өзен бойларындағы көне аллювиалды шөл белдеміндегі жазықтарда жоғарыда аталған дақылдарға қоса күріш егіледі. Жалпы облыс көлеміндегі жартылай шөл, шөлді алқаптар негізінен жайылым ретінде пайдаланылады.

2.3 Түркістан облысының климаттық жағдайы мен су ресурсы

Түркістан облысының климаттың түрі – шұғыл континенталды. Облыс Тұран жазығының шығыс бөлігі мен Тянь-Шань тау сілемдерінің батысында орналасқан. Бұл өлкеде құмдақ пен саз шөлдері, жазық дала мен тау сілемдері іргелес орналасқан.

Сырдария мен Шу аймақтың ірі өзендері саналады. Аймақты сумен қамтуды жақсарту үшін Түркістан облысында Шардара, Бөген, Кеңсей-Қосқорған, Қапшағай, Көксарай сынды су қоймалары салынған.

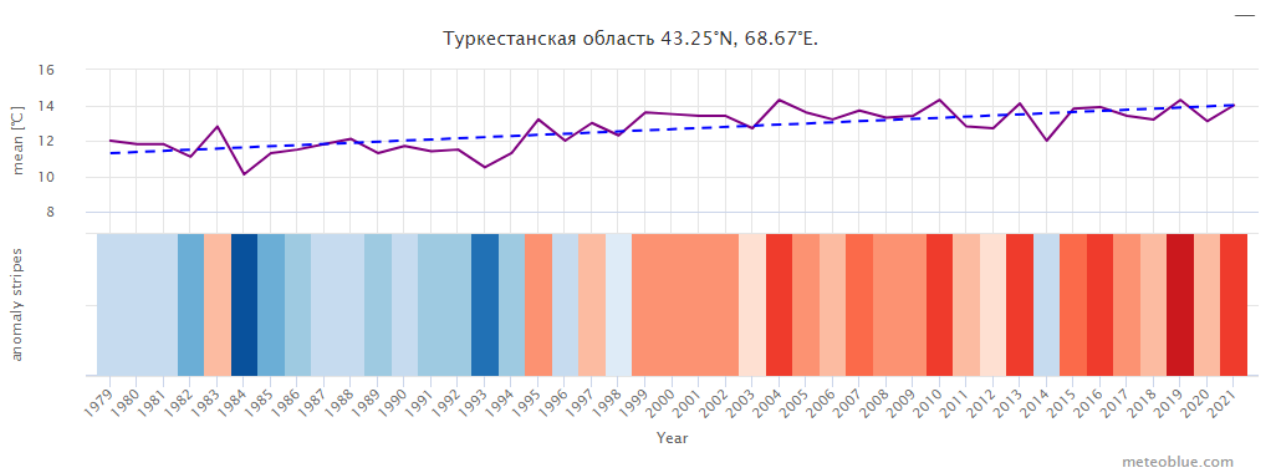
Облыстың ауа райы құбылмалы. Қысы – жылы, қысқа, жазы – ұзақ, ыстық. Солтүстігінде қаңтар айының орташа температурасы – 12 °С, оңтүстігінде -4-2 °С, шілде айының орташа температурасы +30-35 °С.

2015 жылғы Париж келісімі жаһандық жылынуды индустрияға дейінгі деңгеймен салыстырғанда 2°С-тан, жақсырақ 1,5°С-тан (Цельсий градусынан) айтарлықтай төмен деңгейге дейін шектеудің жаһандық негізін белгілейді. Осы жаһандық температуралық мақсатқа жету үшін елдер парниктік газдар шығарындыларының өсуін мүмкіндігінше тезірек азайтуға, содан кейін қолда бар ең жақсы ғылыми дәлелдерге, экономикалық және әлеуметтік сонымен бірге мақсаттылыққа сүйене отырып, оларды тез азайтуға тырысады.

Климаттың өзгеруінің салдары ауа температурасының жоғарылауынан, мұздықтардың еруінен және полярлық мұз қабаттарының төмендеуінен, теңіз деңгейінің көтерілуінен, шөлейттенудің жоғарылауынан, сондай-ақ ыстық толқындар, құрғақшылық, су тасқыны және дауыл сияқты экстремалды ауа-райының жоғарылауынан айқын көрінеді. Климаттың өзгеруі жаһандық деңгейде біркелкі емес және кейбір аймақтарға басқаларға карағанда көбірек әсер етеді. Келесі диаграммаларда Климаттың өзгеруі аймаққа қалай әсер еткенін көруге болады Түркістан облысы соңғы 40 жылда. Деректер көзі ретінде 1979 жылдан 2021 жылға дейінгі 30 км кеңістіктік ажыратымдылықтағы уақыт диапазонын қамтитын ESMWF бесінші буынының жаһандық климатының атмосфералық реализі ECA5 пайдаланылады.

Деректер шарттарды нақты жерде көрсетпейді. Микроклиматтар мен жергілікті айырмашылықтар көрсетілмейді. Сондықтан температура көбінесе экранда көрсетілгеннен жоғары болады, әсіресе қалаларда және жауын-шашын рельефке байланысты өзгеруі мүмкін.

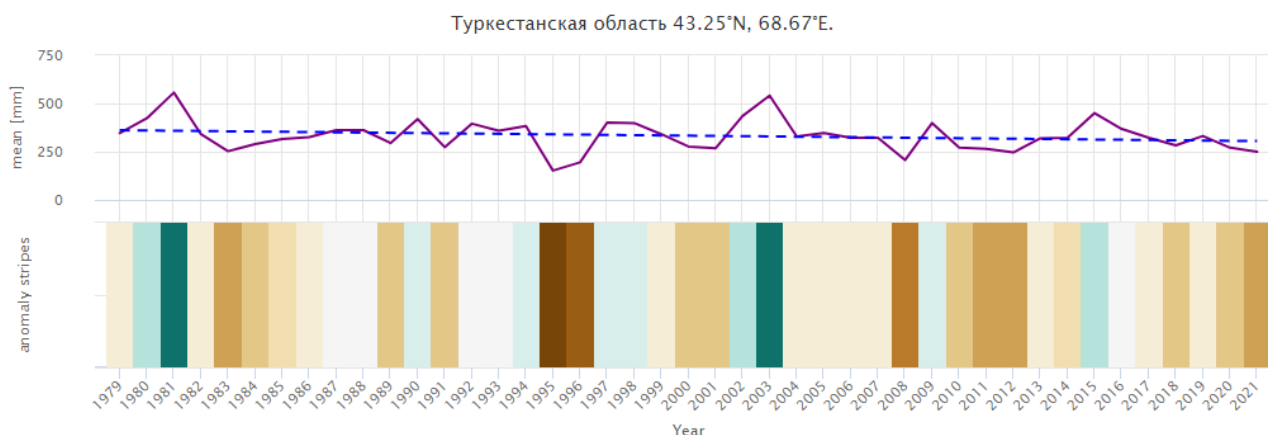
Төмендегі 2.3-суреттен облыс температурасының жылдық өзгеру динамикасын көре аламыз.



2.3-сурет – Түркістан облысы бойынша ауа температурасының 1979-2021 жж. аралығындағы өзгеру динамикасы [12].

Жоғарғы графикте Түркістан облысының ірі өңірі үшін орташа жылдық температураны бағалау көрсетілген. Нүктелі көк сызық-бұл климаттың өзгеруінің сызықтық тенденциясы. Егер тренд сызығы солдан оңға қарай көтерілсе, онда температураның өзгеру тенденциясы оң болады Түркістан облысы климаттың өзгеруіне байланысты жылынуда. Егер сызық көлденең болса, онда нақты тенденция көрінбейді, ал егер ол төмен түссе, онда жағдай Түркістан облысы уақыт өте келе суық болады.

Графиктің төменгі жағында жылыну жолақтары деп аталады. Әр түсті жолақ бір жылдағы орташа температураны білдіреді: көк - суық жылдар, Қызыл - жылы. Төмендегі 2.4-суретте Түркістан облысының ірі өңірі үшін жауын-шашынның жалпы орташа мөлшерін бағалау көрсетілген.

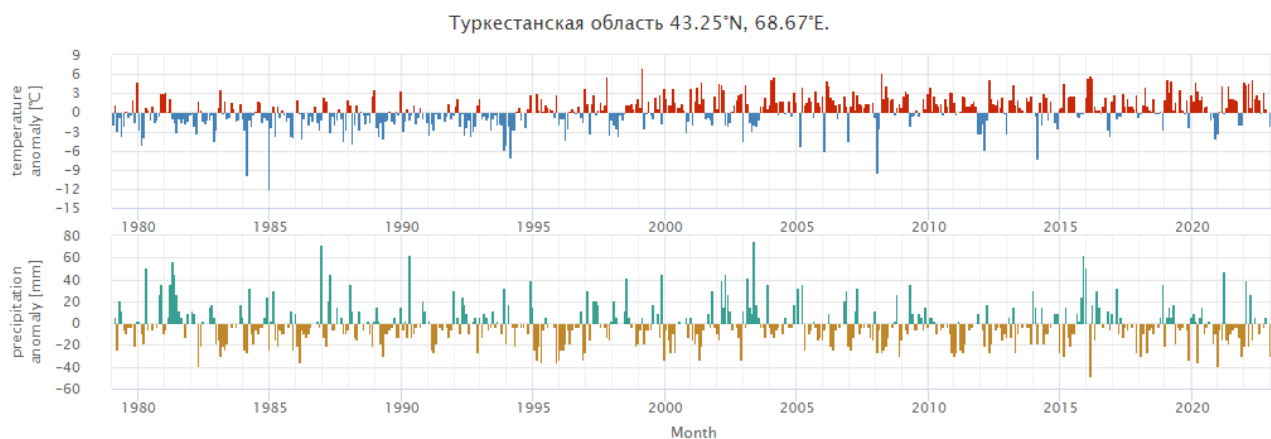


2.4-сурет – Облыстың бір жылдағы жауын-шашынның өзгеруі 1979-2021 жж. [12].

Нүктелі көк сызық-бұл климаттың өзгеруінің сызықтық тенденциясы. Егер тренд сызығы солдан оңға қарай көтерілсе, онда жауын-шашын үрдісі оң болады және Түркістан облысы климаттың өзгеруіне байланысты ылғалды болады. Егер

сызық көлденең болса, онда нақты тенденция көрінбейді, ал егер ол төмен түссе, онда жағдай Түркістан облысы уақыт өте келе құрғап кетеді.

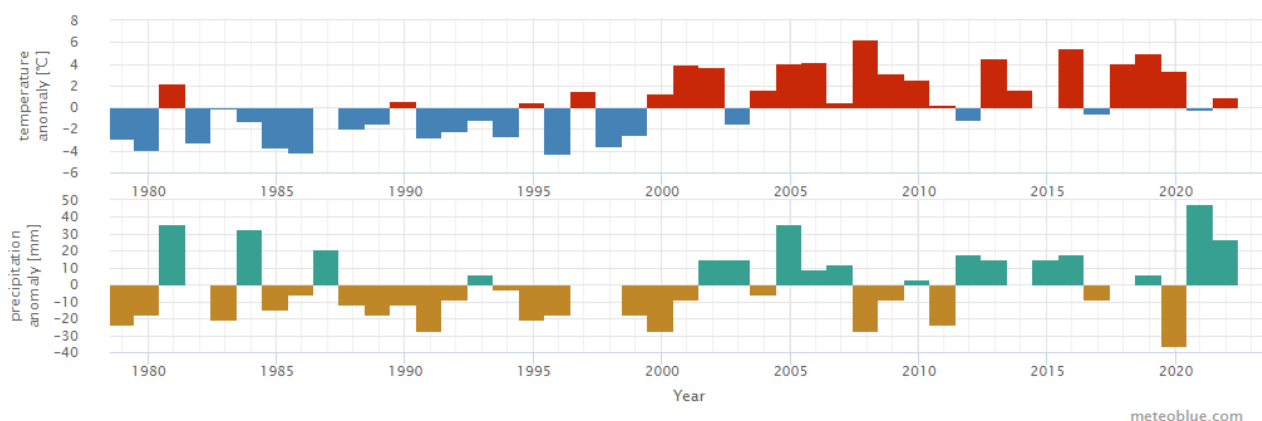
Графиктің төменгі жағында жауын-шашын деп аталатын жолақтар көрсетілген. Әрбір түсті жолақ бір жылдағы жауын - шашынның жалпы мөлшерін білдіреді: жасыл - көбірек дымқыл жылдар, қоңыр-құрғақ [12]. Төмендегі 2.5-ші суретте графикте 1979 жылдан бастап қазіргі уақытқа дейінгі әр ай үшін температураның ауытқуы көрсетілген.



2.5-сурет – Түркістан облысындағы ауа температурасы мен жауын-шашынның 1980-2020 жж. айлық ауытқулары және климаттың өзгеруі [12].

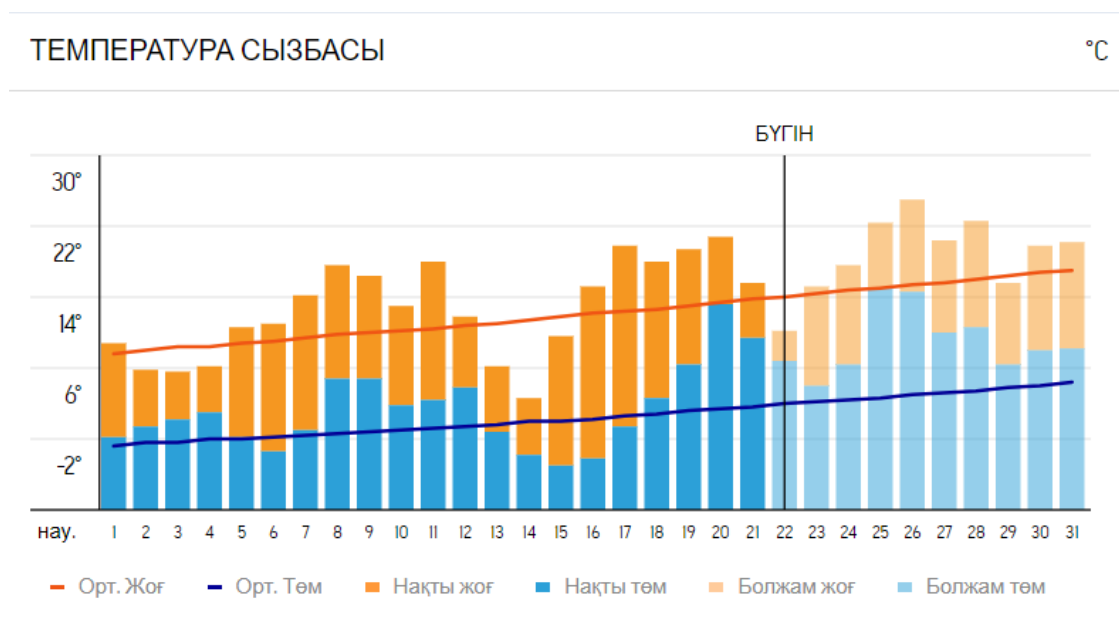
Аномалия 30 жылдағы (1980-2010) орташа климаттық көрсеткіштен қанша ай жылы немесе суық болғанын көрсетеді. Осылайша, қызыл айлар жылы болды, ал көк айлар нормадан суық болды. Көптеген жерлерде жылдар бойы жылы айлардың көбеюі байқалады, бұл климаттың өзгеруіне байланысты жаһандық жылынуды көрсетеді.

Төменгі 2.6-суретте 1979 жылдан бастап қазіргі уақытқа дейінгі әр ай үшін жауын-шашынның ауытқуы көрсетілген. Аномалия 1980-2010 жылдардағы орташа 30 жылдағыдан қай айда көп немесе аз жауын-шашын түскенін көрсетеді.



2.6-сурет – Түркістан облысындағы климаттың өзгеруінің 1980-2020 жж. аралығындағы температура мен жауын-шашынның ауытқуы [12].`

Ал төмендегі 2.7-ші суреттен Түркістан облысының қазіргі таңдағы айлық ауа-райына назар аударсақ.



2.7-сурет – Түркістан облысының 2024 жылғы наурыз айының айлық ауа температурасының сызбасы [13].

Түркістан үшін су ресурстары - негізгі стратегиялық ресурс. Сонымен қатар, облыстық ауыл шаруашылығы басқармасының мәліметінше, өндеуге жарамды жерлердің бір бөлігі су тапшылығына байланысты игерілмейді. Сондықтан Түркістан облысы үшін әлеуметтік-экономикалық дамудың 2024 жылға дейінгі Кешенді жоспары шеңберінде іске асырылатын жобалар ерекше маңызды.

Суармалы жерлерге және қаланы суаруға арналған негізгі қорек көзі-Бөген су қоймасынан (370 млн текше метр) бастау алатын Түркістан магистральдық каналы. Түркістан облысының 2024 жылға дейінгі әлеуметтік-экономикалық дамуының кешенді жоспары шеңберінде суармалы су тапшылығын жою үшін арнаны күрделі жөндеу көзделген. Бұл тасымалдау кезінде шығынды 50% - ға немесе 60 млн текше метрге азайтуға мүмкіндік береді.

Бұдан басқа, облыстың Түркістан ауданының аумағында сыйымдылығы 2,6 млн текше метрден 37 млн текше метрге дейінгі 4 су қоймасы бар, олар 8 370 га суармалы жерді суармалы сумен қамтамасыз етеді. Бірақ бұл көлем аймақ экономикасының белсенді дамуы үшін жеткіліксіз. Сондықтан ағымдағы жылы аяқталуы тиіс жаңа "Кенсай-Қосқорған-2" су қоймасының құрылысы жоспарланып отыр. Су тасқыны кезіндегі жаңа нысан 18 млн текше метр суармалы суды үнемдеуге және су тасқыны қаупін азайтуға мүмкіндік береді.

Сонымен қатар, Түркістан облысының Бәйдібек ауданында "Сарқырама" су қоймасы салынады. Жаңа жобаның құрылысы Ақбастау ауылдық округінің аумағында Бөген өзенінде жүргізілетін болады. Су қоймасының сыйымдылығы - 50 млн. текше метрден астам. Жобаның құны қазірдің өзінде анықталды - 7,4

млрд. тенге.

Сондай-ақ, Кешенді жоспар аясында Шардара ауданында жаңа су құбыры іске қосылды. Жаушықұм ауылы аудан орталығына жақын орналасқан. Бұрын жергілікті тұрғындар ұңғымалардан тұзды суды пайдалануы керек еді, бірақ 2020 жылдың басында ауылға су құбыры тартылды. Елді мекендердің ішінде барлығы 39 км желі өткізілді. Су үш ұңғымадан алынады және оны арнайы станция таратады. Су екі резервуарда жиналады, олардың жалпы көлемі 250 текше метрді құрайды, бұл 370 отбасы тұратын 3 елді мекенді ауыз сумен қамтамасыз ету үшін жеткілікті [14].

Облыста минералды су қоры да көп. Сарыағаш шипажайының суы аймақтың мақтанышы саналады. Облыстағы аудандардың терминалды минералды сулары да белсенді пайдаланылады.

Өзендері облыс аумағында біркелкі таралмаған. Түркістан облысы жерінің оңтүстігінен солтүстік-батысына қарай Сырдария өзені ағып өтеді. Сырдарияға Арыс (378 км), Келес (241 км), Құркелес (98 км) өзендері құяды. Халқы тығыз орналасқан оңтүстік-шығысында Арыс өзенінің салалары: Бадам, Сайрамсу, Ақсу, Жабағылы, Машат, Дауылбаба, Боралдай өзендерінің шаруашылық маңызы зор. Қаратау жотасынан басталатын Бөген, Шаян, Арыстанды, Шылбыр, Байылдыр, Көксарай, т.б. өзендер облыс орталығын сумен қамтамасыз етеді. Шу өзенінің төменгі ағысында суы аз, тек көктемде қар еріген кезде ғана суы молайып, Созақ ауданының шаруашылықтарын суландырады. Шардара (ауданы 400 км², су көлемі 5200 млн м³), Бөген (су көлемі 377 млн м³), Бадам (су көлемі 61,5 млн м³), т.б. бөгендер салынған. Арыс өзенінен Арыс – Түркістан, Өзбекстан жеріндегі Сырдариядан Достық (бұрынғы Киров атындағы), Шардара ауданында Қызылқұм магистралды каналдары тартылған. Облыс көлдері негізінен таяз және тұзды, көктемде суға толып, жазда құрғап, сорға айналады. Ірі көлдері: Ақжайқын (48,2 км²), Қызылкөл (17,5 км²), одан басқа Қалдыкөл, Шүйнеккөл, Тұздықдүме, т.б. ұсақ көлдер бар. Жер асты суының қоры мол.

Облыс аумағында жазықтар мен таулардың болуы жер үсті ағынына әртүрлі жағдай жасады: мұндағы өзендер таулы және жазық болып бөлінеді. Жалпы облыста ұзындығы 10-нан 200 км-ге дейінгі 118 шағын өзен бар (6-кесте).

Кесте 2.1 – Облыстың өзендер жүйесі [14].

№	Өзендер	Ұзындығы, км	Су жиналатын бассейндің көлемі, км ²	Өзен бастауының биіктігі	Орташа жылдық шығыс м ³ / с	Қоректенуі	Негізгі салалары
1	Сырдария	2212	462000	6000	400	Қар, жауын, мұздық	Ангрен, Чирчик, Келес, Арыс

2.1 Кестенің жалғасы

2	Арыс	378	14530	3500	40,2	Жауын, жер асты сулары	Боралдай, Караунгур, Машат, Аксу, Бадам
2	Келес	23,6	3310	1800	5,9	Қар, жер асты сулары	Уя, Каржан, Анырак, Кокпак.
3	Аксу	133	766	4042	4,02	Қар, жаңбыр, жер асты сулары	Балааксу, Бугылтур, Жаңбырлысай.
4	Бадам	138	4380	2700	4,51	Жауын, жер асты сулары	Ермек-бадам, Ленгір, Сайрамсу, Текесу.
5	Сайрамсу	76	1010	3400	2,2	Жауын, жер асты сулары	Балды-брек, Сары-айғыр, Сиябалы, Каскасу.
6	Машат	75	579	2500	2,1	Жауын, жер асты сулары	Даубаба.
7	Кантаги	102	1210	1460	1,8	Қар, жер асты суы	Биресек.

Облыс өзендері негізінен Арыс және Шу өзендері бар Сырдария бассейндеріне жатады. Облыстың өзендері, көлдері мен су қоймалары демалыс орны ретінде қызмет етеді, ал кейбіреулері жергілікті тұрғындарды емдейді. Аймақтың ішкі суларының ерекшелігі-судың тұрақты ағынымен сирек кездесетін өзендер желісі және уақытша су ағындарының едәуір тығыздығы.

Сырдария (Сыр-Дарья, Сыр, Як-Сарт) - Орта Азияның Амудариядан кейінгі ең ұзын және екінші өзені (ұзындығы 540 км облыс шегінде). Ферғана алқабының шығыс бөлігінде Нарын мен Қарадарияның бірігуі кезінде пайда болады. Сырдария ағыны бассейнің таулы бөлігінде қалыптасады. Азық-түлік негізінен қар, кем дегенде мұздық және жаңбыр. Сырдарияның төменгі ағысында Қызылқұм құмдарының Шығыс және Солтүстік жиектерімен ағады; өзен арнасы орамды және тұрақсыз, қыс-көктем кезеңінде су тасқыны жиі болады. Оның соңғы саласы-Арыс өзені [15].

Жоғарыда 6-кестеде облыстың ең ірі өзендерінің гидрографиялық сипаттамасы келтірілген. Облыстың су объектілері (өзендер, артезиан бассейндері, жылу суларының кен орындары) 7-кестеде көрсетілген.

Кесте 2.2 – Облыстың су объектілері (автормен жасалды)

№	Нысанның атауы	Орналасқан орны
1	Өзендер: Шу, Сарысу	Созақ ауданы
2	Өзен саласы-Рыбинск суқоймасы су алабындағы өзендер,өзен алабы-Куйбышев суқоймасына (Ока су алабын қоспағанда) дейінгі (Жоғарғы) Еділ.	Қаратаудың солтүстік-шығыс баурайы
3	Өзендер: Ушозен, Ақтөбе, Жанкурған, Карашик, Ермаксу, Баялдыр, Біресек, Икансу, және т. б.	Қаратаудың оңтүстік-батыс беткейі
4	Арыс Өзені	Шығыс-батыс оңтүстік
5	Өзендер: Арыстанды, Чаян, Үлкен – Бөген, Бала – Бөген, Боралдай, Құтырған мен т. б.	Оңтүстік-Шығыс Қаратау
6	Өзендер: Жабағылы, Машат, Ақсу, Бадам, Сайрам су, Ақжар, тоғыз, Наутсай және т. б.	Өгем жотасы, Талас Алатауы, Қазығұрт
7	Келес Өзені	Сарыағаш ауданы
8	Өзендер: Ақ бура, Ухсай, Каржансай, Мугалысай, және т. б.	Қаржантау және Қазығұрт тауының оңтүстік беткейі.
9	Сырдария Өзені	Түркістан облысы
10	Қызылкөл Көлі	Құмкент селосының батысына қарай 2 км
11	Сусинген Көлі	Өгем жотасы
12	Шардара су қоймасы	Оңтүстік облысы
13	Бөген су қоймасы	Ордабасы ауданы
14	Бадам, тоғыз су қоймасы	Төлеби ауданы
15	Мойынкүм-Бетпақдала артезиан алабы	Созақ ауданы
16	Қызылқұм артезиан алабы	Түркістан облысы
17	Қаратау суб артезиан бассейні	Қаратау жотасы
18	Ақсу-Өгем суб артезиан бассейні	Өгем жотасы
19	Түркістан кен орны	Түркістан қаласы
20	Тимуровское кен орны	Отырар ауданы
21	Тамерлан, Шымкент кен орындары	Ордабасы ауданы
22	АРЕС кен орны	Арыс ауданы
23	Сарыағаш кен орны	Сарыағаш ауданы
24	Көзі Үлкен Ақтас	Үлкен Қаратау жотасы
25	Дереккөздер: Түйетас, Біресек, Кантаги, Қызылата, Шерт құдығы, Джилаганата, Келтемашат, Әулие "Джилаката", Ердәулет	Үлкен Қаратау жотасы

26	Ақбура әулие бұлағы және "Қырықчилтен"	Өгем тау бөктері, Қаржантау
27	Қошқар ата көзі	Қазығұрт тау бөктері
28	Сарыағаш бальнеологиялық курорттары	г. Шымкент
29	Манкент климатологиялық шипажайы,	Сарыағаш ауданы

Түркістан облысындағы бір кездері суармалы жерлерді «сауықтыруға» бөлінген 175 миллиард теңге тиесілі. Түркістан облысындағы ирригациялық каналдардың жартысына жуығы қайта жаңартуды қажет етеді. 141 мың суармалы гектардың 69 мың гектарына ирригациялық немесе дренаждық жүйелерді қалпына келтіру қажет. Арналарды реконструкциялауды, тазартуды, құрылыстарды жөндеуді және қалпына келтіруді көздейтін инженерлік-ирригациялық дренаждық жүйелерді (ПУИД 2 және ПУИД 3) жетілдіру жөніндегі бағдарламалар жұмыс істемейді. Облыстың 11 ауданынан каналдар мен арықтарды Қазсушар балансына тек Түлкібас ауданы тапсырды. Онда суармалы жерлер тізіміне 7 мың гектарды қайтару қажет. Бұл жағдай алты ай бұрын болған, қазір ештеңе өзгерген жоқ [16].

Түркістан облысының 69 мың гектар жерін қалпына келтіруге 175 миллиард теңге Халықаралық қаржы ұйымдары мен мемлекет тарапынан бөлінді. 157,671 млрд теңгені Ислам Банкі мен ЕҚДБ ұсынады, ал 18,147 млрд теңге республикалық бюджеттен бөлінді. Егер өзбек тарапымен Өзбекстанның Қайраққұм су қоймасынан қазақстандық Достық каналына келетін суды бөлу туралы шарт сақталмаса, мақта өнімін ең жақсы жағдайда желтоқсан айында жинауға тура келеді. "Мақтаарал ауданында 86000 гектардың 40000 гектары ғана суарылды. Үкімет үкіметаралық деңгейге көтерілуі керек-Халықаралық су шаруашылығы комиссиясы бар, ол өзінің келісімдері мен хаттамаларын нақты орындауы керек.

Жер кодексіне енгізілген өзгерістерге сәйкес, әкімдік жанындағы комиссия осындай аумақтарды анықтап, алып, оларды ашық аукционға шығаруы тиіс. Бұл ретте жер мониторингін комиссия мүшелері жыл сайын алғашқы бес жыл сайын, содан кейін әрбір үш жыл сайын жүргізуге тиіс.

3 Түркістан облысындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасын анықтау

3.1 Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлікті басқарудың мақсаттары мен принциптері. Қолдану аймақтары

Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлікті басқару, кез-келген басқа кәсіпкерлік саладағы сияқты, нақты белгіленген мақсаттарсыз мүмкін емес:

- кез келген басқару әрекеттерінің бастапқы нүктесі;
- кәсіпкерлік қызмет нәтижелерін бағалау критерийлерін құру негізі;
- проблемаларды талдаудың негізі - қалаған және қол жеткізілген күйдің сәйкес келмеуі және жаңа шешімдер әзірлеу.

Жалпы алғанда, мақсат - бұл болашақ қалаған күй немесе адам қол жеткізген нәтижелер жиынтығы, бұл процесте және бағытталған әрекеттерді аяқтағаннан кейін. Мақсат мотивтер негізінде пайда болады және кез-келген жұмыс қанағаттандыруға бағытталған қажеттіліктер түрінде әрекет етеді. Мотив - адамды әртүрлі қажеттіліктерді - материалдық, рухани, еңбек процесінде және еңбек нәтижелерінде, өзін-өзі көрсетуде және әлеуметтік маңыздылықта қанағаттандыруға мүмкіндік беретін іс-әрекетке итермелейтін ішкі психикалық күй. Кез-келген мотивтің мазмұнынан оның құрылымы шығады, оның ішінде:

- адам қанағаттандырғысы келетін қажеттіліктер;
- тиісті қажеттіліктерді қанағаттандыруға мүмкіндік беретін жақсылық;
- игілікке жету үшін қажетті еңбек әрекеттері;
- еңбек қызметін жүзеге асырудағы баға немесе материалдық шығындар және моральдық шығындар.

Мақсат келесі негізгі функцияларды орындайды:

- бастамалар - іс-әрекетке деген ұмтылысты тудыратын бар және қалаған күйді салыстыру;
- басқару құралдары - көшбасшылық талап, іс-әрекеттің иесі (императиві);
- шешім қабылдау критерийлері - ақпаратты бағалау және баламаларды тандау;
- үйлестіру - белгіленген мақсаттарға сәйкес шешім қабылдайтын барлық тұлғалардың жанжалсыз қатынастарын жүзеге асыру;
- бақылау - түпкілікті нәтижелер бойынша басқару жүйесінде объективті кері байланысты қамтамасыз ету.

Жылжымайтын объектілер жеке немесе қоғамдық қажеттіліктерді қанағаттандыру үшін немесе кәсіпкерлік қызмет үшін меншікке сатып алынады.

Тиісінше, *жылжымайтын мүлікті басқару мақсаттары* екі түрге бөлінеді: қаржылық-экономикалық және тұрақсыз (жолдастық, қоғамдық, қайырымдылық және т.б.).

Жоғары мақсатқа қатысты барлық басқа мақсаттар (аралық, ішкі мақсаттар) оған жету құралы ретінде әрекет етеді.

Басқару мақсаттарының өзгеруі келесі жағдайларда мүмкін:

- 1) мақсаттарды олар толық ақталған немесе оларға қол жеткізу орынсыз болған алдыңғы кезеңде іске асыру;

- 2) сыртқы ортаның өзгеруі - саяси, әлеуметтік-экономикалық және нарықтық жағдайлар, заңнама және басқа да факторлар;
- 3) меншік иесінің мүдделері мен қалауларының өзгеруі, жылжымайтын мүлік объектісінің өмірлік кезеңі және т. б.

Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлікті басқарудың дұрыс қойылған мақсаттары келесі талаптарға сай болуы керек:

- өлшеу - жетістік дәрежесін сандық және сапалық бағалау (құн және шығын өлшегіштер);
- шындық - мүмкіндіктер мен шектеулерді ескере отырып, кезең-кезеңмен қол жеткізу;
- айқындық пен нақтылық - мазмұнның, көлемнің және уақыттың нақты және нақты тұжырымы.

Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығын басқарудың негізгі мақсаттары:

- азаматтардың жылжымайтын мүлікке конституциялық құқықтарын және оларға иелік етуге байланысты міндеттерді іске асыру;
- нарықта оның барлық қатысушыларының жұмыс істеуі үшін белгілі бір тәртіп пен шарттарды белгілеу;
- мемлекеттік және муниципалды жылжымайтын мүліктің сақталуын, тиімді пайдаланылуын және дамуын қамтамасыз ету;
- ұсыныс пен сұранысқа сәйкес жылжымайтын мүлік объектілеріне еркін баға белгілеуді қамтамасыз ету;
- өндіріс саласындағы кәсіпкерлік қызметті ынталандыратын инвестициялар үшін жағдайлар жасау;
- экологиялық ортаны сауықтыру, экономикалық өсуге қол жеткізу, жұмыссыздықты азайту, тұрғын үй проблемасын шешу және басқа да қоғамдық мақсаттар;
- жылжымайтын мүлікке және жылжымайтын мүлік нарығына қатысушыларға әділ салық салу;
- елімізде және өңірлерде тұрғын үй проблемасын шешуге қолайлы жағдайлар жасау.

Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығын басқару принциптері көбінесе елдегі саяси және экономикалық жағдайларға байланысты, бірақ сонымен бірге олар қазіргі әлемдік тәжірибені ескеруі керек. Келесі басқару принциптерін ескере отырып, тұжырымдалған мақсаттарға қол жеткізуге болады:

1. Рәсімдерді бөлу (саралау) - жылжымайтын мүліктің әртүрлі түрлерінің - тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың, жер, орман учаскелерінің және басқа да объектілердің - қорғаныс, көлік және т. б. қатынастарын реттеуге ерекше тәсілдерді қолдану.
2. Іскерлік шешімдер қабылдау үшін жылжымайтын мүлік нарығының барлық қатысушылары мен объектілері туралы ақпараттың ашықтығы.

3. Норма шығарудың жариялылығы - заңдар мен басқа да нормативтік актілердің жобаларын көпшілік алдында талқылау. Мысалы, халықтың барлық топтарының мүдделерін қозғайтын тұрғын үй реформасы бағдарламасын талқылау.
4. Бәсекелестік нарықтағы қызметтердің сапасын арттыру және олардың құнын төмендету механизмі ретінде.
5. Реттеуші органдар арасындағы өкілеттіктерді бөлу-норма шығару және норма қолдану-бір тұлғада біріктірілмеуі тиіс.
6. Мемлекеттік және муниципалдық меншік объектілері тиісті аймақтың барлық тұрғындарының ортақ меншігінде және пайдалануында болады.
7. Жылжымайтын мүлік туралы заңнамалық актілерде белгіленген ережелер мен рәсімдердің қарапайымдылығы мен түсінігі, меншік иелері - адал сатып алушыларды кез-келген озбырлықтан қорғаудың сенімділігі.
8. Тәуекел тобындағы азаматтарды - кәмелетке толмағандарды, жалғызбасты зейнеткерлерді, мүгедектерді және т. б. тұрғын үй-жайлар нарығында қосымша қорғау шараларын қолдану.
9. Жылжымайтын мүлік нарығын басқару функцияларын мемлекеттік органдар мен кәсіби қатысушылар - коммерциялық және қоғамдық ұйымдар (риэлторлар қауымдастықтары; бағалаушылар және т.б.) арасында ұтымды бөлу.
10. Жылжымайтын мүлікті басқару саласындағы саясат аумақты аймақтарға бөлудің бекітілген схемаларына сәйкес жерді тиімді пайдалануды және жүргізіліп жатқан әлеуметтік саясатқа сәйкес жер төлемдері бойынша жеңілдіктер беруден бюджеттен атаулы өтемақы төлемдеріне біртіндеп ауыса отырып, салық салу бойынша жеңілдіктерді айрықша атаулы және негізделген беруді қамтамасыз етуге тиіс.
11. Мемлекеттік биліктің өкілді органдары халықтың мүддесі үшін жылжымайтын мүлікке иелік ету, пайдалану және билік ету тәртібін белгілейтін заңдар мен басқа да нормативтік құқықтық актілерді қабылдайды.
12. Қолданыстағы заңнамаға сәйкес мемлекеттік жылжымайтын мүлікке билік етуді мемлекеттік биліктің атқарушы органдары жүзеге асырады.
13. Бірлік - республикалық, аймақтық және муниципалдық деңгейлердегі басқару жүйесінің құқықтық, ұйымдастырушылық және ақпараттық бірлігі.
14. Кешенділік - жылжымайтын мүлікті басқарудың мақсаттарын, басымдықтарын мен әдістерін анықтайтын сыртқы және ішкі жағдайлар мен факторларды есепке алу.
15. Жылжымайтын мүлік объектілерінен, оның ішінде олармен жасалатын мәмілелер бойынша алынатын алымдар мен салық

төлемдері белгіленген нормаларға сәйкес басқару деңгейлері бойынша бөлінеді.

16. Жылжымайтын мүліктің әртүрлі объектілеріне меншік құқығын реттеудің әлемдік тәжірибесін ескере отырып, өзінің тарихы мен дәстүрі бар Түркістан облысы жылжымайтын мүлік нарығын басқару жүйесінің сабақтастығын сақтау және оның шығармашылық түсінігі және біздің отандық жағдайларға бейімделуі.

Кәсіпкерлік қызметтің бір түрі ретінде жылжымайтын мүлікті басқару жылжымайтын мүлікке қатысты барлық операцияларды орындауды білдіреді: инвестициялық, құрылыс, жылжымайтын мүлікті иелену және пайдалану, кепіл және айырбастау, сенімгерлік басқару.

Мүлікті басқару мыналарды қамтиды:

- мемлекеттік органдар жүзеге асыратын жылжымайтын мүлік нарығының барлық субъектілерінің мінез-құлқын заңнамалық және нормативтік регламенттеу және бақылау жүйесі;
- жылжымайтын мүлік объектілеріне құқық белгілейтін және басқа құжаттарды ресімдеу және тіркеу;
- меншік иесінің мүддесі үшін жылжымайтын мүлік объектілерін басқару.

Басқару объектілері - бұл жылжымайтын мүлік объектілері де, оларға сәйкес жүйелер де-муниципалды, ведомстволық және жеке тұрғын үй қоры, серіктестіктер, жер және орман қоры және т. б.

Жылжымайтын мүлікті басқару үш бағытта жүзеге асырылады:

- құқықтық – жылжымайтын мүлікке құқықтарды бөлу және біріктіру;
- экономикалық-жылжымайтын мүлікті пайдалану процесінде пайда болатын кірістер мен шығындарды басқару;
- техникалық – функционалдық мақсатына сәйкес жылжымайтын мүлік объектісін ұстау [17].

Жылжымайтын мүлікті басқарудың дұрыс қойылған мақсаттары келесі талаптарға сай болуы керек:

- өлшемділік-жетістік дәрежесін сандық және сапалық бағалау (құндық және құнсыз өлшеуіштер);
- шындық-қолданыстағы шектеулердің мүмкіндіктерін ескере отырып, кезең-кезеңмен қол жеткізу;
- айқындық пен нақтылық-көлем мен уақыттың нақты және нақты тұжырымы.

Жылжымайтын мүлікті басқарудың негізгі мақсаттары:

- Пайдаланушылардың мақсаттары. Осы тұрғыдан алғанда, жылжымайтын мүлікті басқарудың мақсаты пайдаланушының негізгі қызметін барынша қолдау болып табылады.
- Иелерінің мақсаттары. Келесі топты өз объектілерін басқа Тараптарға жалға беретін иелер құрайды. Бұл топтың мақсаты-жылжымайтын мүлікке салынған капиталдан ең жоғары пайда алу.
- Жылжымайтын мүлік қызметтерін ұсынатын кәсіпорындардың мақсаттары.

- Мұндай кәсіпорындарға ғимаратқа күтім жасау қызметтерін және пайдаланушылардың негізгі қызметіне сервистік қолдау көрсететін фирмалар, консультациялық фирмалар, сондай-ақ құрылыс профиліндегі әртүрлі кәсіпорындар кіреді. Олар нарықта өз қызметтерінің бағасы мен сапасымен бәсекелеседі. Олардың мақсаты-бизнеске салынған капиталдың максималды пайдасы және орындалған жұмыс үшін уақтылы төлем алу.
- Шенеуніктердің мақсаттары. жылжымайтын мүлік заңнамасын әзірлейтін мемлекет, сондай-ақ тиісті мемлекеттік және жергілікті өзін-өзі басқару органдары бұл нарықты заңдар, нұсқаулықтар, ережелер және әкімшілік шешімдер арқылы реттейді. Олардың мақсаттары тұрғын үй-коммуналдық саланың тиімді жұмыс істеуі мен дамуына жалпы қызығушылықпен анықталады. Белгілі бір мақсатқа жету жылжымайтын мүлікті басқарумен айналысатын әртүрлі қоғамдық топтардың негізгі қызметін қолдауды қамтиды [18].

Жылжымайтын мүлікті басқарудың негізгі міндеті - меншік иесінің мүддесі үшін жылжымайтын мүлікті пайдаланудың максималды тиімділігіне қол жеткізу.

Пайдаланушы жүзеге асыратын жылжымайтын мүлікті басқару екі позициядан қарастырылады: үй-жайларды басқару, қолдау қызметтерін сатып алу. Жылжымайтын мүлікті басқару саласындағы меншік иесінің (иесінің) міндеттері Жылжымайтын мүлікті иелену, оған қызмет көрсету (күтім жасау), оны ағымдағы жөндеу міндеттеріне, сондай-ақ пайдаланушыларға ұсынылатын қызметтерді ұйымдастыру міндеттеріне бөлінеді. Құрылыс салушының міндеттеріне мыналар жатады: жекелеген жобаларды жалпы басқару, құрылыс үшін жер учаскесін алу, жобалауды ұйымдастыру, сондай-ақ ұйымдардан қызметтерді тарту және өнімді әзірлеуге қатысу.

1. Пайдаланушының үй-жайларды басқару міндеттері:

- осы уақыт аралығында үй-жайларға қажеттілікті анықтау;
- үй-жайларды және олардың жабдықтарын сатып алу;
- үй-жайларға кіру;
- Үй - жайлар мен жабдықтарды ағымдағы жөндеу;
- үй-жайларды тиімді пайдалануды басқару;
- жылжымайтын мүлік қоры туралы ақпаратты басқару;
- экономикалық басқару;
- Заң басқармасы;
- үй-жайларға өз күшімен не бөгде қызметтерді тарта отырып жүзеге асырылатын күнделікті күтім (иесі қызмет көрсетуге толық көлемде жауап бермеген жағдайда);
- босатылатын үй-жайлардан шығу.

2. Меншік иесінің мүлікті басқару міндеттері. Бұл міндеттер:

- меншікті басқару;
- Үй-жайлар қорын басқару;
- үй-жайларды ұстауды ұйымдастыру;

- пайдаланушылар мен жалға алушыларға көрсетілетін қызметтерді ұйымдастыру;
- экономикалық және заңгерлік басқару болып бөлінеді.

3. Жылжымайтын мүлікті күтіп ұстау міндеттері. Жылжымайтын мүлікті күтіп ұстау бойынша жұмыстардың жалпы кешенін бірнеше жеке міндеттерге бөлуге болады: жалпы басшылық және басқару, жалпы күтім және бақылау, ғимараттың инженерлік жүйелеріне техникалық қызмет көрсету (жылыту, сумен жабдықтау, су бұру және арнайы құрылғылар), жалпы пайдаланылатын үй-жайларды жинау, үй маңындағы аумақтарды күту.

Басқарудың жалпы міндеттерін *басқару, экономикалық және техникалық* деп бөлуге болады. Оларды әдетте техникалық менеджер шешеді. Ол күтім және ағымдағы жөндеу мәселелерін шешуге байланысты кеңестер дайындайды және өткізеді, келісімшарттар дайындайды, ғимаратқа күтім жасау және техникалық қызмет көрсету жұмыстарының орындалуын бақылайды, өзіне бағынышты қызметкерлердің еңбек келісімшарттарымен айналысады, ресми органдармен байланысады. Экономикалық міндеттерге бизнесті жоспарлау және сметалық есептеулерді дайындау кіреді. Техникалық міндеттер-күтім, алдын алу, ағымдағы және күрделі жөндеу жұмыстарын дайындау [19].

Жылжымайтын мүлікті басқару қызметтері қандай да бір жолмен ғимараттарды пайдалануға байланысты. Бұл техникалық пайдалану, еңбекті қорғау, қауіпсіздік және меншік иесінің қалалық коммуналдық қызметтермен қарым-қатынасын ұйымдастыру, жалға алушыларды табу және олармен байланыс орнату. Қазіргі заманғы үйлер тиісті күтімді қажет ететін көптеген күрделі техникаларға толы. Бұл жұмыстың ең қиын және ауқымды майданы, өйткені жалға алушылардың қолайлы жұмыс жағдайларын қамтамасыз ететін инженерлік, коммуникациялық және басқа жүйелерді профилактикалық қызмет көрсету мен жөндеуге үнемдеуге болмайтынын түсіну күшейеді.

Менеджер тек дизайнерлермен ғана емес, сонымен қатар сәулетшілермен де байланысады. Мемлекеттік комиссия объектісін тапсыру кезінде шенеуніктермен байланыс - бұл жылжымайтын мүлік менеджерінің міндеті. Әрине, бір адам мұндай жұмыс көлемін еңсере алмайды. Сондықтан жеке менеджерді (тіпті кәсіпқой болса да) емес, басқарушы компанияны (көптеген мамандармен) шақырудың мағынасы бар.

3.2 Түркістан облысындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасын айқындау әдістері мен есебі

Облыстың әкімшілік-аумақтық құрылымына облыстық бағыныстағы 14 аудан және 3 қала кіреді:

- Бәйдібек ауданы;
- Қазығұрт ауданы;
- Мақтаарал ауданы;
- Ордабас ауданы;

- Отырар ауданы;
- Сайрам ауданы;
- Сарыағаш ауданы;
- Созақ ауданы;
- Төлеби ауданы;
- Түлкібас ауданы;
- Шардара ауданы;
- Жетісай облысы;
- Келес ауданы;
- Сауран ауданы;
- Арыс қаласы;
- Кентау қаласы;
- Түркістан қаласы [16].

Қазақстан Республикасының қазіргі таңдағы нарықтық жағдаятында жер қоры және мүліктік қатынастар жүйесі қарқынды түрде дамып келеді. Бұл жағдайда мына екі нәрсе ескеріледі:

- 1) Басқару. Жеке және жалпы әлеуметтік шиеленіссіз экономикалық және сервистік (жер ресурстарының құрылымы).
- 2) Нарық. Тауар - жер қорының ақшалай өлшемдері қоғам арасындағы және жеке мүдде арасында қайшылық болған жағдайда, меншік иелерінің арасында бәсекелестік, жарыс туындайды.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық бағасын есептеп шығу үшін Түркістан облысының Кентау қаласындағы пәтерлерді бағалайық. Төменде жылжымайтын мүліктегі тұрғын үйдің нарықтық бағасын есептеудің мысалы келтірілген (3.1-кесте).

Кесте 3.1 – Бағалау объектісінің мәліметі [автормен жасалған].

Бағалау объектісі:	Бір бөлмелі пәтер
Объект орналасқан орны :	Кентау қаласы, Аль-Фараби 65А/3
Құн түрі:	Нарық құны
Бағалау мақсаты:	Сату/сатып алу шарты
Бағалау күні:	2 сәуір 2024 жыл
Бір бөлмелі пәтер	
Бағалау құқығы:	Меншік
Салынған жылы:	1985
Ағымдағы қолдану:	тұрғын

Ең алдымен, салыстырмалы тәсіл арқылы бағаланатын объектіге ұқсас аналог объектілердің мәліметтері қарастырылып салыстырылады. Пәтердің бұл тәсілмен бағасын анықтау мақсатында түзету көрсеткіштері (3.2-кесте) енгізіледі.

Кесте 3.2 – Салыстыру тәсілі бойынша пәтер мен аналогтарына сипаттама [20].

Тағайындалған объект	1 бөлмелі пәтер	1 бөлмелі пәтер	1 бөлмелі пәтер	1 бөлмелі пәтер
Қала	Кентау	Кентау	Кентау	Кентау
Мекен-жайы	Аль-Фараби 65А/3	Аль-Фараби, 59	Алтынсари на 116	Аль-Фараби 84
Сату бағасы (тг)		8 000 000	6 000 000	7 500 000
Жалпы аумағы, кв.м	42	35	36	35
1 кв.м Бағасы (тг)		228 571	166 667	214 286
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		228 571	166 667	214 286
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		228 571	166 667	214 286
Сату/ұсыну шарты				
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		228 571	166 667	214 286
Мекен -жай тартымдылығы	жақсы	жақсы	жақсы	жақсы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		228 571	166 667	214 286
Пәтер биіктігі	2,6	2,5	2,8	2,8
Түзету, %		+1	-2	-2
Түзетілген баға		+2 286	-3 333	-4 286
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		230 857	163 334	210 000

3.2 Кестенің жалғасы

Ас үй ауданы , кв.м	5	10	5	5
Түзету, %		-5	0	0
Түзетілген баға		-11 543	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		219 314	163 334	210 000
Лоджия/балкон	Балкон	балкон	Балкон	балкон
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		219 314	163 334	210 000
Планировка				
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		219 314	163 334	210 000
Қабырға материалы	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		219 314	163 334	210 000
Этаж/этаждылық	2/5	2/5	2/5	2/5
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		219 314	163 334	210 000
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		219 314	163 334	210 000
Түзетілген орта шама				197 549
Пәтер	42	197 549	8 297 058	

Яғни, бұл әдіс бағаланатын нысанның қандай мөлшерде аналогтан ажыратылытынына байланысты, соңғысының құнына түзетілімдер енгізу нәтижесінде объектінің қандай бағада сатылатынын анықтауға көмектеседі.

Сонымен, тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} * \text{ш.м. орташа құны}$$

(1) [20].

$$C = 42 * 197\,549 = 8\,297\,058 \text{ тг.}$$

Салыстыру әдісі жылжымайтын мүліктің құнын бағалауда пайдалы болуы мүмкін. Мүлікті салыстырмалы әдіспен бағалау кезінде салыстыру жүргізіледі, себебі бағаланатын объект салыстырылады және ұқсас ұқсастықтардан ерекшеленеді. Жоғарыда келтірілген формула бойынша тұрғын үйдің құны салыстыру арқылы анықталады.

Бағалау әдісі. Бұл тәсілдің ең басты артықшылығы - нарықтардағы жылжымайтын мүлікті нақты әрі дәл бағалау. Бұл әдіс конверсия принципіне негізделген, оған сәйкес жылжымайтын мүліктің максималды құны пайдаға тең басқа объектінің ең төменгі сатып алу бағасынан аспауы керек.

Құнды бағалаудың негізгі кезеңдері өзіндік құн әдісімен анықталады.

Шығындардың барлық түрлерін анықтау: (моральдық) физикалық, функционалдық, (экономикалық) сыртқы.

Материалдың жалпы құнын есептеу. Тұрғын үйдің бағасын бағалау кезінде ол келесі 1 және 2 формулалар бойынша анықталады, бірінші жағдайда бағалар 1 шаршы метрге бағаның негізгі метрімен көрсетіледі. М, екінші жағдайда -1 м² пәтер, орташа баға ауданы есептеледі.

$$СТз = СТб \times S \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{рас}} \times K_{\text{эт}} \times K_{\text{бл}} \times K_{\text{от}} \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{уг.}} \times K_{\text{иф}} \times K_{\text{уг}} \quad (2),$$

$$СТз = СТпр \times S \times K_{\text{ст}} \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{рас}} \times K_{\text{эт}} \times K_{\text{бл}} \times K_{\text{от}} \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{выс.}} \times K_{\text{уг}} \quad (3),$$

Шығын әдісі ғимараттың қалпына келу құнынан тозуды шегерген бағасын көрсетеді. Шығын әдісімен объектіні бағалау үшін алдымен объектінің жиынтық тозуға құрастырымдық элементті тозуын үлесі есептеу қажет (3.3-кесте).

Кентау қаласы бойынша пәтердің 1 ш. м. = 180 048 тг

Пәтердің құнын бағалағанда бағалар 1 шаршы құннан базистік метр шамасында сүйене өрнектеу арқылы есептейік.

$$СТз = СТб \times S \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{рас}} \times K_{\text{эт}} \times K_{\text{бл}} \times K_{\text{от}} \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{уг.}} \times K_{\text{иф}} \times K_{\text{уг}} \quad (4).$$

Бағаланатын бөлменің құнын осы формуланы қолдана отырып есептейміз. Жұмсалатын шығындар туралы нарықтық деректерге жауап беруі тиіс.

Кесте 3.3 – Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер [20].

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	СТпр. – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орнымен тұрғын-үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған- пәтерлер бір квадрат метрінің құны.	180 048 тг
2	S – пәтердің пайдалы ауданы	42

3.3 Кестенің жалғасы

3	Кст – егер қабырғалардың материалы тұрғын үйдің құрылыс құралымдарының түрлерінен айырмашылығы болса қабырғалардың материал есепке алатын коэффициент	1,1
4	Кфиз -нақты күйіне байланысты физикалық тозуды коэффициент	0,7
5	Крас - экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент	1,0
6	Кэт -қабаттылықтың коэффициенті,	1,1
7	Кбл –оның бөлмелердің көркеюін деңгей және инженерлік-техникалық құрылымдарымен қамтамасыз ету есепке алатын коэффициент.	1,0
8	Кот –ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу,өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент .	
9	Кпл – зерттелетін пәтердің құрылыс шешімдерінің ерекшелігін есепке алатын коэффициент.	1,1
10	Квыс-тұрғын үй пәтердің биіктігін есепке алатын коэффициент .	1,0
11	К уг. – егер пәтер бұрыштық болып табылса, немесе кесік онда 0, 95-ші коэффициентті қолданылады, басқа жағдайда Куг=1 қабылданады.	1,0
12	Объекттің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны, \$	15 770

$СТз = 180\ 048\ тг \times 42 \times 1,1 \times 0,7 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 = 7\ 045\ 530$
тг

Шығын әдісі ғимараттың құны 7 045 530 теңге көрсеткішін көрсетіп отыр, яғни бұл жылжымайтын мүлік үшін кеткен шығындар болып табылады.

Табыс тәсілмен бағалау. Тікелей капиталдандыру тәсілі кезінде жылжымайтын мүлік объектісінің құны мынадай формула бойынша есептелінеді:

$$Ж_б = \frac{Ж_т}{К_к} \quad (4) \quad \text{және} \quad Ж_т = Т_т - Т_ш - О_ш \quad (5),$$

мұндағы $Ж_б$ – жылжымайтын мүлік бағасы;
 $Ж_т$ – жылдық таза операциялық табыс;
 $К_к$ – капиталдандыру коэффициенті;
 $Т_т$ – таза табыс;

$T_{ш}$ – тұрақты шығын;

$O_{ш}$ – операциялық шығын.

Салық базасы Салық Кодексінің 408-бабына сәйкес айқындалатын жеке тұлғалардың мүлік салығы салық салу объектілерінің құны 6 000 000 теңгеден жоғары 8 000 000 теңгеге дейін қоса алғанда салынатын салық мөлшері: 4600 теңге + 6 000 000 теңгеден асатын сомадан 0,15 пайыз [21].

Яғни, жоғарыдағы екі тәсілмен есептегенде бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 7 669 700 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық:

Мүлік салығы = $4600 + (7\,669\,700 * 0,15) / 100 = 16\,105$ теңге,

Пәтерді жалдау ақысы айына 45000 теңге,

$J_T = 45000 * 12 \text{ ай} = 540\,000$ теңге (3.4-кесте)

Кесте 3.4 – Табыстық тәсілге қорытынды кесте [автормен жасалған].

Көрсеткіштер атауы	Мағынасы
Потенциалдық жалпы жылдық табыс	540000 тг
Операциялық шығындар, соның ішінде:	12000 тг
Арендалық төлемдер	0 тг
Мүлік салығы	16105 тг
Сақтандыру	0 тг
Таза операциялық табыс	511895 тг
Капитализация коэффициенті	5 %
Нарықтық бағасы	22915 \$

$$J_6 = \frac{540000 - 16105 - 12000}{5\%} = 10\,237\,900 \text{ теңге};$$

Табыстық тәсіл бойынша Орбита шағын ауданындағы 1 бөлмелі пәтердің нарықтық құны 10 237 900 теңгені құрап отыр.

Осы үш тәсілдің көрсеткіштерін салыстырып, 3.5-кесте арқылы қорытындылауға келуге болады.

Кесте 3.5 – Бағаланатын объектінің орташа өлшенген құны [автормен құрастырылған].

Атауы	Бағалау әдістері бойынша құны			Бағалау құны
	Шығындық тәсіл	Салыстырмалы тәсіл	Кірістік тәсіл	
1	2	3	4	5

3.5 Кестенің жалғасы

Кентау қаласы, Аль-Фараби 65А/3	7 045 530 теңге	8 297 058 теңге	10 237 900 теңге	8 502 574 теңге.
---------------------------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------

Бірінші кезеңде зерттелетін жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны анықталады. Екіншісінде - сату мақсатында және оны нарықтық құн мәніне енгізу үшін *түзету шамасы* есептеледі, яғни нарықтық құн нарықтық емес шарттарына түзетіледі.

Шығындар әдісі: $K = 0,3$ яғни $C = 7\,045\,530 * 0,3 = 2\,113\,659$ тг.

Табыстар әдісі: $K = 0,3$ яғни $C = 10\,237\,900 * 0,3 = 3\,071\,370$ тг.

Салыстырмалы әдісті жылжымайтын мүлік нарығына қатысты қолдану орынды болып келеді, себебі баға таңдалған тұрғын үй типінің сатулар бағаларының деңгейінде орнатылады.

Салыстырмалы әдіс: $K = 0,4$, яғни $C = 8\,297\,058 * 0,4 = 3\,318\,823$ тг.

Жалпы: $2\,113\,659 + 3\,071\,370 + 3\,318\,823 = 8\,503\,852$ тг.

Сонымен, тұрғын үйдің нарықтық құны, бағалау күнінде түзетілімдерді есепке ала отырып, 8 503 852 теңгені құрайды.

Кентау қаласының бос жер учаскелерінің нарықтық бағасын айқындау үшін де 3 тәсілді пайдаланамыз: салыстырмалы тәсіл, табыстық тәсіл және шығындық тәсіл.

Салыстырмалы тәсіл — бағалау объектісін олармен жасалатын мәмілелердің бағасы туралы ақпарат бар ұқсас жылжымайтын мүлік объектілерімен салыстыруға негізделген жылжымайтын мүлік объектісінің құнын бағалау әдістерінің жиынтығы.

3.6-кестеде көрсетілгендей Кентау қаласындағы бос жер учаскелерін салыстырмалы тәсіл арқылы нарықтық бағалау үшін Сарыарқа аймағында 67 ауданда орналасқан 10 сотоктық жер учаскесі алынады. Бұл жер учаскесін салыстырмалы тәсілмен бағалау үшін 3 аналог жер телімі алынады (3.1-сурет).

Кесте 3.6 – Кентау қаласының жер телімдерінің салыстырмалы тәсілмен нарықтық бағасы [автормен құрастырылған]. 3.6 Кестенің жалғасы

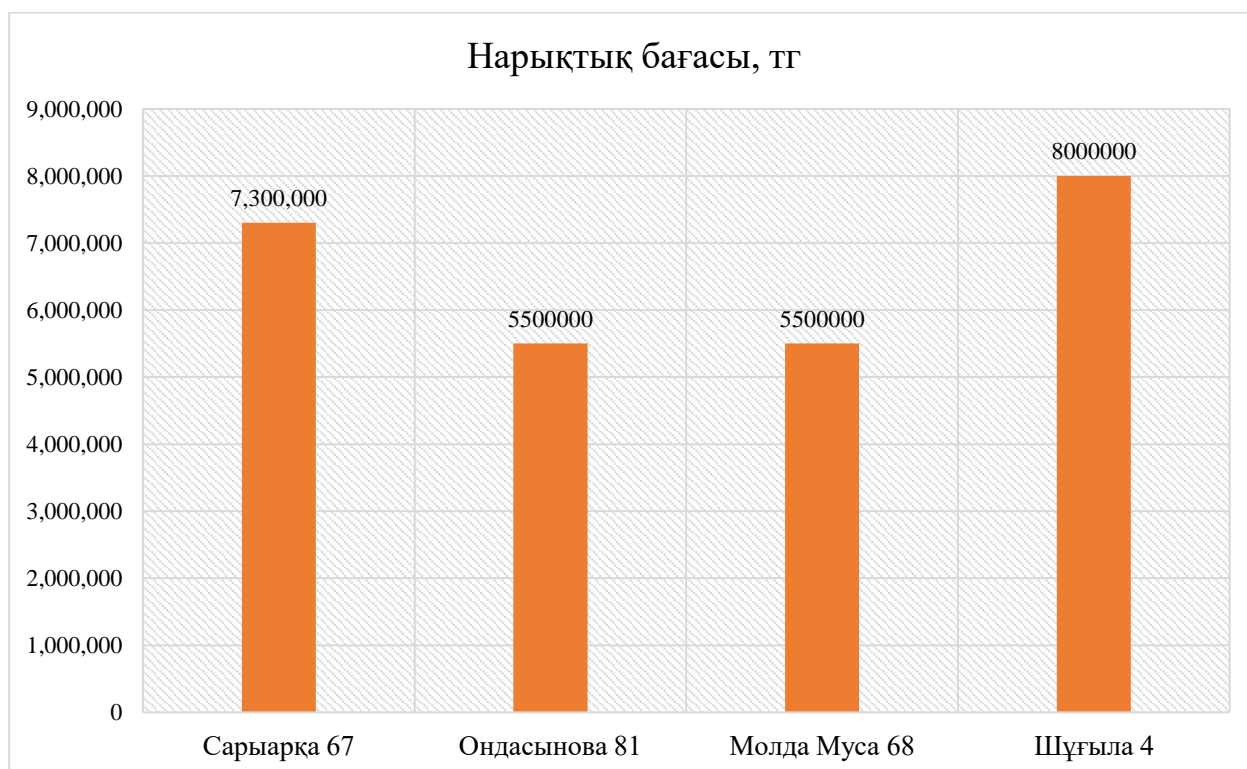
Жер учаскесі	1 участок	2 участок	3 участок	4 участок
Қала	Кентау	Кентау	Кентау	Кентау
Мекен-жайы	Сарыарқа 67	Ондасынова 81	Молда Муса 68	Шұғыла 4

Нарықтық бағасы, тг	7 300 000тг	5 500 000тг	5 500 000тг	8 000 000тг
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Жалпы аумағы, соток	10	10	10	10
Нысаналы мақсаты	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы
Бөлінетін/бөлінбейтін жер уч.	бөлінетін	бөлінбейтін	бөлінетін	Бөлінбейтін
Орналасқан орны	Қалада, орталықта	Қалада, шет жақта	Қалада, орталықта	Қалада, орталықта
Инфрақұрылым	Су, жарық, газ, канализация	Су, жарық, газ, канализация	Су, жарық, газ	Су, жарық, газ, канализация

Кентау қаласындағы жер учаскелерін нарықтық бағалауда салыстырмалы тәсілмен 4 жер телімінің орташа нарықтық бағасы:

$$Ж_6 = \frac{7\,300\,000\text{тг} + 5\,500\,000\text{тг} + 5\,500\,000\text{тг} + 8\,000\,000\text{тг}}{4} = 6\,575\,000\text{тг}$$



3.1-сурет – Кентау қаласының жер телімдерінің салыстырмалы тәсілмен нарықтық бағасы [автормен құрастырылған].

Шығындық тәсіл амортизацияны (тозуды) ескере отырып, жерге салынған әлеуметті қажетті шығындарды бағалау принципіне негізделген):

$$C = C_0 \cdot K_0 + C_6 \cdot K_n \cdot K_6 \quad (6),$$

мұндағы C - жер учаскесінің бағасы;

C_0 - жерді игеруге (ұдайыөндіруге немесе алмастыруға) арналған шығындар;

C_6 инфрақұрылымды дамытуға арналған базистік шығындар;

K_n - инфрақұрылымды құру құнына әртүрлі факторлардың әсер етуінің кешенді коэффициенті;

K_0, K_6 - тиісті тозу коэффициенттері.

Кентау қаласындағы нарықтық зерттеу бойынша жерді игеруге кететін шығындар орта есеппен – 5 500 000тг. Ал инфрақұрылымды дамытуға арналған базистік шығындар орта есеппен – 3 500 000тг.

$$C = 5\,500\,000 \cdot 0,7 + 3\,500\,000 \cdot 1,0 \cdot 0,7 = 6\,300\,000 \text{тг}$$

Шығындық тәсілді пайдалана отырып, Кентау қаласындағы бос жер учаскесінің нарықтық бағасы – 6 300 000тг.

Табыс тәсілімен айқындау мысалы. Кентау қаласындағы бос жер учаскесіне автокөлікті жанармаймен қамту бекеті салынатын болса, табыстық тәсілмен анықталатын нарықтық бағасының есептелу жолы:

Мысал ретінде үш бөлікке бөлінген автокөлікті жанар маймен қамту бекетін құруға жоспарлайтын жер телімінің құнын анықтау керек. Жеке бөлікке бөлінген автокөлікті жанар маймен қамту бекетінің жарғылық капитал салымдары 88780 тг деп алайық. Ұқсас орналасу бойынша істегі автокөлікті жанар маймен қамту бекетті қолдануды талдауды қарастырады. Бір сағат ішінде бір бөлікке бөлінген автокөлікті жанар маймен қамту бекетінде орташа 4 автокөлік жанар май құйып алады. Бір жанар маймен қамту орташа 20 метрге тең; жанар майдың 1 метрінен таза табыс шамамен 1тг-ні құрайды. Жылжымайтын мүлік объектісінен жоспарланатын табыс 12 пайыз; экономикалық өмірдің мерзімі 6 жыл. Инвестицияларды қайтару тік сызықтың әдісі бойынша жүзеге асырылады. Есеп 3.7-ші кестеде көрсетілген .

Кесте 3.7 – Кентау қаласының жер учаскесі үшін айырым әдісі бойынша табыстық тәсілмен жер телімінің құнын анықтау [автормен құрастырылған].

Көрсеткіштерді есептеу тәртібі	Бағасы, тг
АЗС-ті өндіру құны: $887800 \times 3 = 2663400$	2663400
Таза опрециялық табыс : 3 бөлікке бөлінген бекеті x 3 авто x 24сағ x 300 күн x 20 литр x 1 а.б = 1296000	1296000

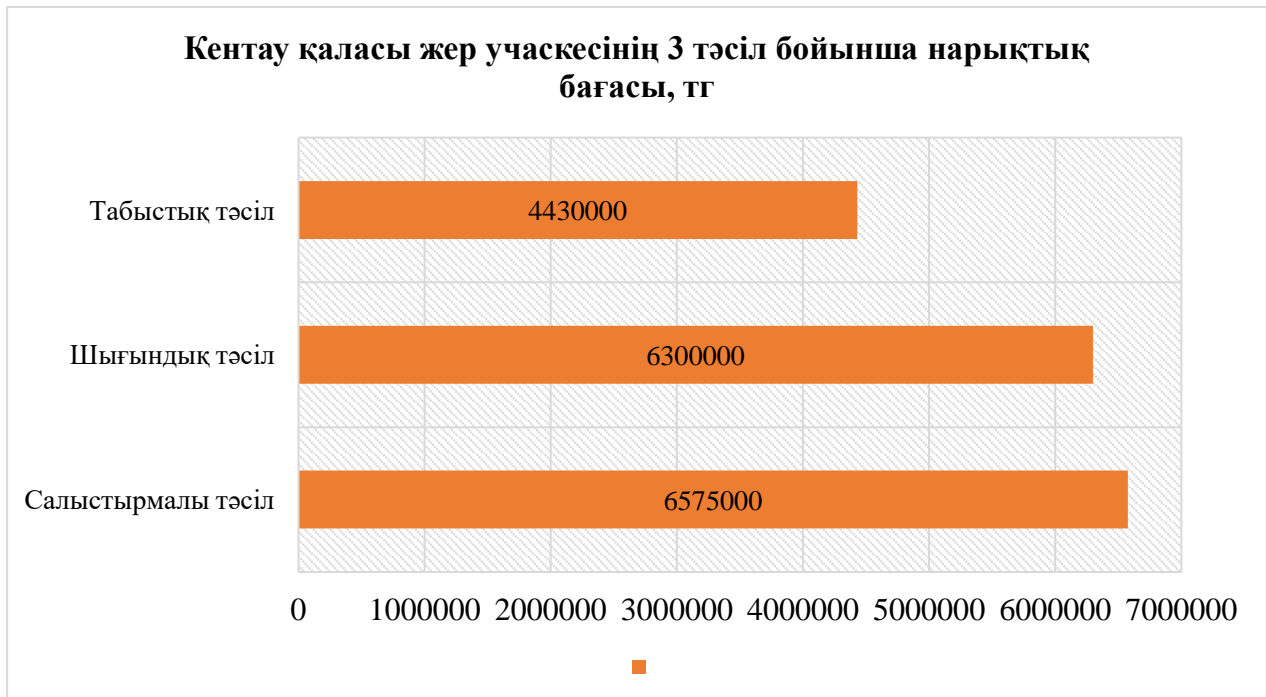
3.7 Кестенің жалғасы

Құрылыстарға жатқызылатын табыс: а) Капитализациялау коэффициенті : 12 % (инвестицияларға табыс)+16,7%(100%/6 жыл=16,7- инвестицияларды қайтару) =28,7 % б) табыс: $0,287 \times 2663400 = 764400$	764400
Жерге жатқызылатын табыс $1296000 - 764400 = 531600$	531600
Жер телімінің құны (инвестицияға 12 пайыз табыс ставкасы бойынша капитализацияланған мерзімі шектеусіз, өйткені жер тозбайды жерге жатқызылатын табыс) $531600 / 0,12 = 4\,430\,000$	4 430 000

Табыстық тәсілмен Кентау қаласындағы жер учаскесінің нарықтық бағасы – 4 430 000тг.

Кесте 3.8 – Кентау қаласындағы жер учаскелерінің 3 тәсілді пайдалана отырып, есептелген нарықтық бағалауды салыстырмалы талдау [автормен құрастырылған],(3.2-сурет).

Кентау қаласының жер учаскесін бағалау тәсілдері	Бағалары, тг
Салыстырмалы тәсіл	6575000тг
Шығындық тәсіл	6300000тг
Табыстық тәсіл	4430000тг

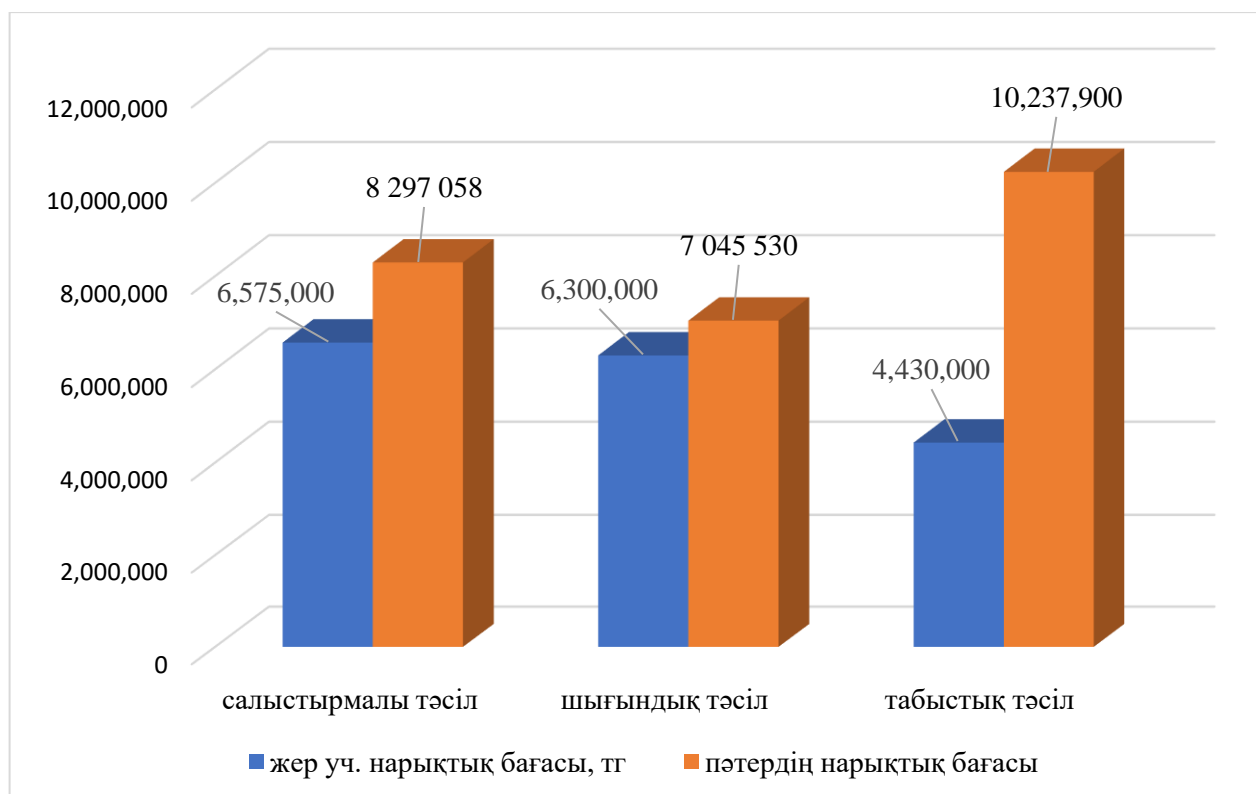


3.2-сурет – Кентау қаласы жер учаскесінің 3 тәсіл бойынша нарықтық бағасының салыстырмалы гистограммасы [автормен құрастырылған].

Жоғарыдағы есептерді негізге ала отырып, Кентау қаласындағы жылжымайтын мүлік нысандары, соның ішінде, пәтер мен жер учаскелерінің нарықтық бағасына 16-кестеде салыстырмалы талдау жасайық:

Кесте 3.9 – Кентау қаласындағы пәтер мен жер учаскелерінің 3 тәсіл бойынша нарықтық бағасына салыстырмалы талдау кестесі [автормен құрастырылған],(3.3-сурет).

Нарықтық бағалау тәсілдері	Жер учаскесінің нарықтық бағасы, тг	Пәтердің нарықтық бағасы, тг
Салыстырмалы тәсіл	6 575 000	8 293 838
Шығындық тәсіл	6 300 000	7 045 563
Табыстық тәсіл	4 430 000	10 237 900



3.3-сурет – Кентау қаласындағы пәтер мен жер учаскелерінің 3 тәсіл бойынша нарықтық бағасына салыстырмалы талдау гистограммасы [автормен құрастырылған].

Жоғарыдағы гистограммаға талдау жасайтын болсақ, Кентау қаласындағы жер учаскелерінің нарықтық бағасына қарағанда пәтердің нарықтық бағасы жоғары екендігі байқалады. Нарықтық бағалаудың салыстырмалы және шығындық тәсілдерінде пәтер мен жер телімі бағасы арасындағы айырмашылық қатты білінбейді. Ал нарықтық бағалаудың табыстық тәсілінде пәтер бағасы жер учаскесі бағасынан 60%-ке жоғары екенін байқауға болады. Бұған себеп,

пәтерден түсетін табыс мөлшерінің жер учаскесінен түсетін табыс мөлшеріне қарағанда жоғары екендігі.

Қазақстанда баға жұмысы екі бағытта дамып келеді: мемлекеттік (сұраныс) және тәуелсіз – екеуі де енді ғана басталған. Үкімет Әділет министрлігінің жылжымайтын мүлікті бағалау жөніндегі реттеу орталықтарының бағалауын сақтауы керек. Мемлекет меншігіндегі жерді жерді басқаратын компания бағалайды.

3.3 Түркістан облысы жылжымайтын мүлік тиімділігін арттырудың нақты шаралары

Түркістан облысының жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану тиімділігін арттыратын іс-шараларға девелопмент жүйесі шеңберінде өткізілетін ұйымдастыру іс-шаралары жатады. Бұл тәжірибе Ресейден алынған.

Девелопмент дамушы объектіден барынша пайда алу мақсатында жер учаскесі мен жылжымайтын мүлік объектісін дамытуды білдіреді.

Әзірлеушінің қызметі дамытуға бағытталған жылжымайтын мүлік объектісінің түріне қарай девелопменттің мынадай түрлері бөлінеді: тұрғын үй жылжымайтын мүлік, коммерциялық жылжымайтын мүлік, қала сыртындағы жылжымайтын мүлік, ленд-девелопмент (жерді девелопмент, жер учаскелерін девелопмент).

Даму нәтижесі бизнес пен халықтың белгілі бір қажеттіліктерін қанағаттандыратын жаңа жылжымайтын мүліктің пайда болуы болуы мүмкін, оның сипаттамалары бойынша, мысалы, материализм, беріктік, жоғары капитал сыйымдылығы. Даму процесі кестеде көрсетілген бірнеше кезеңнен тұрады. Төмендегі 3.10-ші кестеде жылжымайтын мүлік объектілерінің даму кезеңдері көрсетілген.

Кесте 3.10 – Жылжымайтын мүлік объектілерінің даму кезеңдері [22].

№	Кезең атауы	Кезеңнің мәні
1	Концептуалды	Девелопмент жобасына бастамашылық жасау (даму жобасын таңдау) және оны іске асыру үшін инвестициялар тарту
2	Ұйымдастырушылық-жобалық	Жер учаскесін ресімдеу, құрылысқа рұқсат алу және даму жобасынан болашақ кірістерді бағалау
3	Құрылыс	Жобаны енгізу, жаңа ғимаратты, құрылысты құру

4	Басқарушылық	Даму нәтижелеріне билік ету (жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығын ресімдеу)
---	--------------	---

Девелопмент операциялары мынадай ретпен жүргізіледі:

- 1) тұжырымдаманы әзірлеу және жобаны алдын ала қарау;
- 2) жобаның орналасқан жерін бағалау және техникалық-экономикалық негіздемесі;
- 3) жобаны жобалау және бағалау;
- 4) келісімшарттар жасасу және объектінің құрылысы;
- 5) маркетинг, басқару және нәтижелерге билік ету.

Қаржылық тұрғыдан олар мыналарды ажыратады:

O fee development - жалдау жұмысын, яғни белгілі бір белгіленген мөлшерлеменің немесе болашақ жобаның кіріс пайызының орнына тапсырыс бойынша жұмысты қамтитын даму. Шетелде *fee-development* нарығы 60-70% - ға жетеді, бірақ Ресейде *fee development* іс жүзінде дамымаған, өйткені нарықта тек осы қызмет түріне маманданған және клиенттерге жылжымайтын мүлік объектісін құру және басқару бойынша қызметтердің толық пакетін ұсынуға дайын ірі компаниялар жоқ;

Speculative development - барынша пайда алу мақсатында жобаны кейіннен іске асыра отырып әзірлеуді көздейтін девелопмент. Бұл ретте әзірлеуші жобаның жалғыз ұйымдастырушысы ретінде әрекет ете отырып, коммерциялық жылжымайтын мүлік жасайды. Ірі жобалардың қаржылық схемасы әзірлеушінің меншікті қаражатының, тартылған инвестициялардың, банктік несиелердің және болашақ жалға алушылардан алдын - ала жалдау төлемдерінің күрделі жиынтығын ұсынады. Аралас қаржыландыру кезінде әзірлеушінің болашақ жылжымайтын мүлік объектісінде үлесі болады. Осылайша, ерте кезеңде жоба құнының 10% - салған кезде, әзірлеуші болашақта салынған жылжымайтын мүліктің 50% - на дейінгі үлесін талап етеді. *Speculative development* операцияларының айтарлықтай рентабельділігі әзірлеушінің жобаның сәтсіздікке ұшырау қаупімен түсіндіріледі.

Жоғарыда айтылғандарға сүйене отырып әзірлеушілерді үш топқа бөлуге болады:

Девелоперлер - өз жобаларына қаражаттың едәуір бөлігін салатын инвесторлар (*speculative-девелоперлер*); жобаларға қаражаттың аз бөлігін инвестициялайтын аралас девелоперлер-жоба құнының шамамен 10%; «таза девелоперлер» (*fee — девелоперлер*) - жылжымайтын мүлік нарығында жобаны өзінің қаржылық салымдарынсыз пысықтайтын және дамытатын девелоперлер. оны іске асыру.

Тиімді дамудың негізгі принциптері - инвестициялардың сенімділігі, олардың кірістілігі, өсуі, өтімділігі.

Даму бизнесін жүргізу стратегиялары бойынша даму бөлінеді:

- құнға бағытталған, яғни жылжымайтын мүлік объектісінің максималды құнына бағытталған, ал әзірлеуші үшін бастысы жобаның өтімділігі болып табылады, өйткені ол кейіннен сату мақсатында жасалады;
- кіріске бағдарланған, яғни жылжымайтын мүлік объектісінен түсетін максималды кіріске бағдарланған, ал әзірлеуші үшін негізгі болып оны пайдалану процесінде объектінің кірістілігі табылады.

Жерді дамытудың мәні - тіршілік ету ортасын қалыптастыру, учаскелердің өтімділігін және олардың инвестициялық тартымдылығын арттыру (3.11-кесте). Мәселелердің бірінші кешені — тұжырымдамалық: жердің не үшін қажет екенін, дәл осы учаскені қалай тиімді пайдалану керектігін шешу қажет; екінші кешен — құқықтық: жерді безендіру, қажетті құжаттаманы, жобаларды келісу және басқа мәселелер.

Кесте 3.11 – Жерді дамыту құрылымы [22].

Ленд-девелопмент (Land development)	
Жерді дамыту аясында шешілетін мәселелер	
<i>Концептуалды кешен</i> (жер не үшін керек, оны қалай тиімді пайдалануға болады?)	<i>Құқықтық кешен</i> (жерді рәсімдеу, құжаттарды, жобаларды және т.б. келісу)
Орындаушылар	
Аймақтық маркетингтік (консалтингтік) компания	Мамандандырылған ұйымдар

Жерді дамыту келесі негізгі кезеңдерді қамтиды:

- 1) Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру;
- 2) пайдалану тұжырымдамасын әзірлеу;
- 3) коммуникациялардың магистральдық желілеріне қосылу;
- 4) жерлерді аймақтық және федералды даму бағдарламаларына қосу.

Әр кезең үлкен кірісті алуға мүмкіндік береді, бірақ үлкен шығындармен келеді. Сондықтан, олар көбінесе жердің мақсатын өзгертумен және қажетті коммуникацияларға қосылумен шектеледі.

Жерді дамытудан түскен табыс 3-4 жыл өтелгенде бірнеше жүз пайызға жетеді, ал кейінгі даму кезінде өтелу мерзімі 6 жылға жетеді, ал орташа кірістілік 30-50% құрайды.

Жер учаскесін дамытудың негізгі міндеттері:

- аумақты дамыту стратегиясын әзірлеу;
 - аумақты маркетингтеу және жер учаскелерін сатуды ұйымдастыру;
 - жобаны іске асыру кезінде тәуекелдерді анықтау және оларды азайту тәсілдері;
 - жер учаскесін рұқсат етілген пайдалану түрін рәсімдеу болып табылады.
- Аумақты дамыту стратегиясын әзірлеу мыналарды қамтиды:
- аумақты пайдаланудың тиімді нұсқасын анықтау;

- жергілікті нарықтағы жер құнының өсуіне әсер ететін негізгі факторларды талдау;
- қолданыстағы жобалардың мысалдарымен жобаны әзірлеу; жоспарлау шешімдерін экономикалық талдау.

Аумақтық маркетинг және жер учаскелерін сатуды ұйымдастырудың ерекшеліктері мыналарды қамтиды:

- сұраныс пен ұсыныс;
- баға саясаты;
- кадастрлық шекаралар мен нарықтық аймақ;
- жарнама нұсқалары;
- жылжыту әдістері.

Жерді дамыту жобасының бастапқы кезеңінде негізгі тәуекелдер жер учаскесінің сипаттамаларына байланысты. Бұл тәуекелдер:

- жер телімі бойынша құжаттаманы ресімдеудің дұрыс немесе толық еместігі;
- теріс жақын ортаның салдарынан туындайтын шектеулер;
- көршілес аумақтардың теріс дамуы;
- желілердің, ірі даму жоспарларының болмауы;
- көлік тораптары.

Жобаны дамыту кезінде негізгі тәуекелдер мыналармен байланысты:

- жер учаскесін дұрыс таңдау;
- жердің мақсаты мен санаттарын қайта ресімдеу;
- техникалық шарттарды алу;
- жоба бойынша келісу;
- ауыртпалықтардың болуы;
- бастапқыда жобаға қатысушыларды дұрыс таңдамау;
- өңделмеген тұжырымдама;
- жылжымайтын мүлік сегменттерінің дұрыс таңдалмаған пропорциялары;
- жобаға қатысушылардың әрқайсысының жұмыс ерекшелігін білмеу;
- объективті және объективті алу мүмкіндігінің болмауы;
- сенімді ақпарат.

Ленд-девелопмент жобасын басқару жобаны іске асырудың жалпы нақты жоспарының болмауы, жобаны сауатсыз басқару, тендерлерді дайындау және өткізу кезінде дұрыс қойылмаған екпіндер, жобаны іске асырудың бағалары мен жалпы алғышарттарының дұрысстастығы, іске асырудың технологиясы мен ерекшелігін білмеу, мердігерлерді қате таңдау, жобаға қатысушылардың өзара іс-қимылының ерекшеліктерін түсінбеу, функционалдығы мен шекараларын білмеу сияқты негізгі тәуекелдермен байланысты жобаның жекелеген қатысушыларының жауапкершілігі, дұрыс емес болжау және жұмыстардың орындалу мерзімдері мен жобаның жалпы бюджетін әлсіз бақылау.

Жерді дамытудың қиын кезеңі - жер учаскесін рұқсат етілген пайдалану түрін рәсімдеу. Іс-әрекеттің құрамы мен реттілігі аймақтың заңнамасына және учаскенің орналасқан жеріне байланысты. Түркістан облысындағы жерді дамыту

нарығы толық күшіне енуі үшін мемлекеттік емес жерлердің үлесі 50% - дан асуы керек, ал қазір жер учаскелерінің 0,5% - дан азы жеке меншікте.

Жылжымайтын мүлікті басқару-меншік иесінің мүддесі үшін жылжымайтын мүлік объектісінен барынша пайда алуға бағытталған оң, экономикалық және техникалық сипаттағы шаралар кешені.

Жылжымайтын мүлік нарығын басқарудың негізгі мақсаттары:

- азаматтардың жылжымайтын мүлікке конституциялық құқықтарын және оларға иелік етуге байланысты міндеттерді іске асыру;
- нарықта оның барлық қатысушыларының жұмыс істеуі үшін белгілі бір тәртіп пен жағдайлар белгілеу;
- қатысушыларды жосықсыздықтан, алаяқтықтан және қылмыстық ұйымдар мен тұлғалардан қорғау;
- ұсыныс пен сұранысқа сәйкес жылжымайтын мүлік объектілеріне еркін баға белгілеуді қамтамасыз ету;
- өндіріс саласындағы кәсіпкерлік қызметті ынталандыратын инвестициялар үшін жағдай жасау;
- экологиялық ортаны сауықтыру, экономикалық өсуге қол жеткізу, жұмыссыздықты азайту, тұрғын үй проблемасын және басқа да қоғамдық мақсаттарды шешу;
- жылжымайтын мүлікке және жылжымайтын мүлік нарығына қатысушыларға әділ салық салу;
- елімізде және өңірлерде тұрғын үй проблемасын шешуге қолайлы жағдайлар жасау [23].

Жылжымайтын мүлік нарығын басқару принциптері көбінесе елдегі саяси және экономикалық жағдайларға байланысты, бірақ сонымен бірге олар қазіргі әлемдік тәжірибені ескеруі керек. Келесі басқару принциптерін ескере отырып тұжырымдалған мақсаттарға қол жеткізуге болады:

- Жылжымайтын мүліктің әртүрлі түрлерінің - тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың, жер, орман учаскелерінің және басқа да объектілердің қатынастарын реттеуге ерекше тәсілдерді қолдану рәсімдерін бөлу;
- Іскерлік шешімдер қабылдау үшін жылжымайтын мүлік нарығының барлық қатысушылары мен объектілері туралы ақпараттың ашықтығы;
- Заң шығармашылығының жариялылығы заңдар мен басқа да нормативтік актілердің жобаларын көпшілік алдында талқылау болып табылады. Мысалы, халықтың барлық топтарының мүдделерін қозғайтын тұрғын үй реформасы бағдарламасын талқылау;
- Бәсекелестік нарықтағы қызметтердің сапасын арттыру және олардың құнын төмендету механизмі ретінде;
- Реттеуші органдар арасындағы өкілеттіктерді бөлу;
- Мемлекеттік және муниципалдық меншік объектілері тиісті аймақтың барлық тұрғындарының ортақ меншігінде және пайдалануында болады;
- Жылжымайтын мүлік туралы заңнамалық актілерде белгіленген ережелер мен рәсімдердің қарапайымдылығы мен түсінігі, адал сатып алушылардың иелерін кез-келген озбырлықтан қорғаудың сенімділігі;

- Кәмелетке толмағандардың, жалғызбасты зейнеткерлердің, мүгедектердің және т. б. тәуекел тобындағы азаматтарды тұрғын үй-жайлар нарығында қорғаудың қосымша шараларын қолдану;
- Жылжымайтын мүлік нарығын басқару функцияларын мемлекеттік органдар мен кәсіби қатысушылары арасында коммерциялық және қоғамдық ұйымдар (риэлторлар қауымдастықтары; бағалаушылар және т.б.) арасында ұтымды бөлу.

Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлікті басқару саласындағы саясат аумақтарды аймақтарға бөлудің бекітілген схемаларына сәйкес жерді тиімді пайдалануды және жүргізіліп жатқан әлеуметтік саясатқа сәйкес жер төлемдері бойынша жеңілдіктер беруден бюджеттен атаулы өтемақы төлемдеріне біртіндеп ауыса отырып, салық салу бойынша жеңілдіктерді айрықша атаулы және негізделген беруді қамтамасыз етуге тиіс. Мемлекеттік биліктің өкілді органдары (федералдық, аумақтық және муниципалдық) халықтың мүддесі үшін жылжымайтын мүлікке иелік ету, Пайдалану және билік ету тәртібін белгілейтін заңдар мен басқа да нормативтік құқықтық актілерді қабылдайды. Қолданыстағы заңнамаға сәйкес мемлекеттік жылжымайтын мүлікке билік етуді мемлекеттік биліктің атқарушы органдары жүзеге асырады.

Мемлекеттік және муниципалды жылжымайтын мүлікті жекешелендіру және мемлекеттік емес объектілерге құқықтарды өтеулі беру түгендеу емес, нарықтық құны бойынша жүргізілуі керек. Жылжымайтын мүлік объектілерінен, оның ішінде олармен жасалатын мәмілелер бойынша алынатын алымдар мен салық төлемдері белгіленген нормаларға сәйкес басқару деңгейлері бойынша бөлінеді.

Жылжымайтын мүліктің әртүрлі объектілеріне меншік құқығын реттеудің әлемдік тәжірибесін ескере отырып, өзінің тарихы мен дәстүрі бар ресейлік жылжымайтын мүлік нарығын басқару жүйесінің сабақтастығын сақтау; оның шығармашылық түсінігі және біздің отандық жағдайларға бейімделуі.

Жалпы алғанда, бағалау тәуелсіз тараптың белгілі бір активтің құны туралы негізделген пікірін білдіреді. Бағалау қызметінің тәжірибесіне сүйене отырып, жылжымайтын мүлікті бағалауды қолдану салалары әр түрлі.

Шығындарды оңтайландыру негізінде тұрғын үй объектілерін басқару тиімділігін арттыру. Тиімділікті тұрғын үй менеджерлері тұрғысынан да қарастыруға болады, бұл жағдайда ол бизнестің тиімділігі ретінде бағаланады, ол оның кірістілігімен, компания алатын пайдамен анықталады. Кірісті ұлғайту тәсілдерін үш негізгі бағытқа қысқартуға болады: шығындарды азайту; қызметтерге бағаны көтеру, басқарудағы объектілер санын ұлғайту (нысаналы нарық үлесін ұлғайту). Осылайша, меншік иелері де, басқарушы компаниялар да тұрғын үй объектілерін басқарудың тиімділігін арттыру тәсілі ретінде шығындарды азайтуға мүдделі. Басқару шығындарын азайту оларды оңтайландыру арқылы мүмкін болады, бірақ объектіде Орындалатын жұмыстардың тізімін немесе олардың жиілігін төмендету есебінен емес, бұл қазір тәжірибеде орын алады.

Шығындарды оңтайландыру үшін энергияны үнемдеу, конкурстық негізде жеткізушілер мен мердігерлерді таңдау, бюджеттеу, шығындарды басқарудың заманауи тұжырымдамалары сияқты әртүрлі тәсілдерді қолдануға болады: қосылған құн тұжырымдамасы, құндылықтар тізбегі тұжырымдамасы, шығындардың баламалылығы тұжырымдамасы, ABC тұжырымдамасы (activity-based costing), стратегиялық позициялау тұжырымдамасы, транзакциялық шығындар тұжырымдамасы, шығындар факторлары тұжырымдамасы және басқалары. [23].

Энергияны үнемдеу басқарушы компанияның тұрғын үйді басқарумен байланысты жұмыстарды орындау процесінде энергия ресурстарын үнемді жұмсауды, сондай-ақ басқару объектілерінің энергия тиімділігін арттыруды білдіреді, өйткені бұл қосымша клиенттерді тартады және бизнесті кеңейтуге мүмкіндік береді. Қолданыстағы заңнамаға сәйкес, басқарушы компаниялар көппәтерлі үйлердің энергия тиімділігін арттыру бойынша ұсыныстарды меншік иелеріне жеткізуі керек (олар қазіргі уақытта кәсіби басқаруды қажет ететін тұрғын үйлердің негізгі түрлері болып табылады), жоспарлар әзірлеуі және көппәтерлі үйдің бүкіл қызмет ету мерзімі ішінде оның энергия тиімділігін арттыру бойынша іс-шаралар өткізуі керек.

Өз тарапынан көппәтерлі үйдегі үй-жайлардың иелері өз үйінің энергия тиімділігін арттыру жөніндегі іс-шараларға шығыстарды көтеруге міндетті, олар пайдаланылатын суды, газды, жылу және электр энергиясын есепке алудың жалпыүйлік және жеке аспаптарын орнатуға тиіс. Меншік иелері заң бойынша көппәтерлі үйді ұстауға жауапты адамнан энергия шығынын азайту жөніндегі іс-қимылды немесе энергия сервистік шарт жасасуды талап етуге құқылы.

Энергия ресурстарының ең көп шығыны типтік сериялы үйлерде байқалады, оларда терезе мен есік саңылаулары арқылы жылу шығыны 40% - ға дейін, жертөлелер мен шатырлардың төбелері арқылы – 20% - ға дейін, сыртқы қабырғалар арқылы-30% - ға дейін жетеді. Мұндай үйлерге қатысты үйлердің энергия аудиті және әрбір үйге энергетикалық паспорт жасау; сыртқы қоршау конструкцияларын, біріктірілген шатырларды немесе шатыр жабындарын оқшаулау; терезе және балкон блоктарын неғұрлым герметикалыққа ауыстыру; үйдің жылу тұтынуын басқарудың автоматтандырылған тораптарын енгізу сияқты энергия үнемдеу іс-шараларын пайдалануға болады; әрбір жылыту құрылғысының жылу беруді жеке реттеу.

Көппәтерлі үйлерді басқаруға байланысты шығындарды оңтайландыру үшін аутсорсингті қолданған жөн, яғни белгілі бір салада мамандандырылған және тиісті тәжірибесі, білімі, техникалық құралдары бар басқа ұйымдарға (келісімшарт бойынша) көмекші бизнес-процестерді беру [23]. Аутсорсингке, мысалы, үй маңындағы аумақты тазалау, домофонға қызмет көрсету, үйді күзету, қоқыстарды шығару, тұрғындарға төлемдерді есептеу тапсырылуы мүмкін. Бұл жағдайда аутсорсерді конкурстық негізде таңдау керек. Конкурстың мәні жұмыстың нақты түрлерін орындауға немесе қызмет көрсетуге шарт жасасу болып табылады. Іріктеу критерийлері Шарттың ұсынылатын бағасы, шарт

бойынша жұмыстардың немесе қызметтердің сапасына кепілдік, жұмыс тәжірибесі және аутсорсердің іскерлік беделі болуы тиіс.

Аутсорсинг шеңберіндегі тиімді ынтымақтастық үшін екі тарап өзара әрекеттесуді жоспарлауға және тәуекелдерді басқаруға көбірек көңіл бөлуі керек. Тәуекелдер Орындаушының кемшіліктерімен (Біліктіліктің жеткіліксіздігі немесе менеджменттің нашарлығы) ғана емес, сонымен қатар тапсырыс берушінің талаптарын рәсімдеумен, өзара әрекеттесу мақсаттарының анық анықталмауымен байланысты болуы мүмкін.

Шығындарды оңтайландыру негізінде тұрғын үй объектілерін басқарудың тиімділігін арттыру үшін жоғарыда аталған шаралардан басқа шығындарды басқарудың заманауи әдістерін қолдану қажет. Шығындар-бұл маңызды экономикалық көрсеткіштердің бірі, көбінесе қызметтер мен жұмыстарға баға деңгейін, сондай-ақ алынған пайда мөлшері мен жалпы экономикалық қызметтің рентабельділігін анықтайды. Шығындарды басқару дегеніміз-ресурстарды үнемдеу және олардың пайдасын барынша арттыру.

Түркістан облысында қазіргі уақытта тұрғын үй объектілерін басқару процесінде шығындардың баламалылығы тұжырымдамасын қолданған жөн. Бұл тұжырымдама кез-келген басқару шешімі баламаларды салыстыру нәтижесінде қабылданатындығына негізделген, яғни.ол бір нұсқаны екіншісінің пайдасына қабылдамауға байланысты. Бұл тұжырымдама келесі салаларға қолданылады:

- операциялық шығындар (мысалы: қалдықтарды өз көлігімен шығару немесе мамандандырылған ұйымдардың қызметтерін пайдалану);
- ағымдағы сипаттағы қаржылық шешімдер қабылдау, мысалы, дебиторлық берешекті басқаруға қатысты (үшінші тарап немесе штаттық заңгерлердің көмегімен жалдау бойынша қарыздарды өндіріп алу);
- басқарушылық бақылау жүйесін құру (кез-келген бақылау жүйесі болдырмауға болатын шығындармен байланысты, бірақ жүйелі бақылаудың болмауы әлдеқайда үлкен шығындарға әкелуі мүмкін);
- инвестициялық шешімдер қабылдау және жүргізу (мысалы, техникалық жабдықтарға немесе басқа жобаларға инвестициялау нұсқаларын бағалау).

Мүмкіндік шығындары, шын мәнінде, қолда бар ресурстарды пайдалану бойынша басқарушылық шешімнің басқа нұсқасын таңдау кезінде алуға болатын шығындарды үнемдеу (кіріс өсімі) сомасы болып табылады. Біздің ойымызша, мыналарды ескеру қажет. Әдетте, шығындар баламалы басқару шешімдері нәтижесінде жүзеге асырылған бухгалтерлік есепте көрсетілген экономикалық операциялар тұрғысынан қарастырылады. Алайда, бухгалтерлік есеп өз алдына мақсат емес, сондықтан қабылданған балама шешімдерді олардың сәйкестігі немесе тұрғын үйді басқару стратегиясына сәйкес келмеуі тұрғысынан бағалау қажет. Шығындарды басқару процесінде оларды азайту мақсатында бюджеттеу әдіснамасын қолданған жөн. Көппәтерлі үй менеджерлері үшін бұл шығындарды азайту тәсілі ретінде ғана емес, сонымен қатар үй иелеріне есеп беру және есеп беру тәсілі ретінде де ерекше маңызға ие, өйткені бұл кірістер мен шығыстардың Объектілік есебін жүргізуге мүмкіндік береді.

Басқару объектілері (көппәтерлі үйлер) бойынша бюджеттер олардың әрқайсысының ерекшеліктерін (техникалық, экономикалық) есепке алу үшін ғана емес, сонымен қатар меншік иелері өз үйлерін күтіп ұстауды қаржыландыруы керек, яғни олардың қаражаты басқа үйлерге бағытталмауы керек деген тұрғын үй кодексінің талаптарын сақтау үшін де қалыптастырылады.

Бюджеттеуді қолдану сәтті болуы үшін осыған байланысты рәсімдерді рәсімдеу қажет - бірыңғай құжат шеңберінде бюджеттік процесті реттеу, қатаң қаржылық тәртіпті белгілеу, басқарушы компанияның құрылымдық бөлімшелерінің өкілеттіктері мен жауапкершіліктерін ажырату [23].

Қорытындылай келе, Түркістан облысындағы тұрғын үй объектілерін басқару процесінде шығындарды азайту меншік иелері үшін де, басқарушы компания үшін де оның тиімділігін арттыруға ықпал ететінін атап өтеміз.

ҚОРЫТЫНДЫ

Қорытындылай келе, дипломдық жұмыста Түркістан облысындағы жер мен жылжымайтын мүліктің нарықтық құны бағалау жүйесі мен әдіс-тәсілдеріне талдау жүргізілді. Қазіргі уақытта Қазақстанда қолданылатын жер учаскелерін бағалау әдістеріне ерекше назар аударылып, барлық үш жалпы тәсілді қолдану бағалаудың дәлдігін арттыра түседі. Нарықтық экономикаға көшу жер қатынастары саласын түбегейлі өзгертті және бағалаудың әртүрлі әдістерін кеңінен қолдану нарықтық бағаларды оңтайландыруы мүмкін, бұл мемлекет үшін де, жергілікті халық үшін де тиімді болар еді.

Жылжымайтын мүлікті бағалау процесі - бұл міндеттерді анықтауды, бағалау жоспарын құруды, ақпаратты жинауды және талдауды, ең жақсы пайдалануды талдауды қамтитын ұзақ және көп уақытты қажет ететін процесс және осы кезеңдердің барлығын орындағаннан кейін ғана жылжымайтын мүлікті бағалау жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік иелерінің немесе бағалау дағдыларының теориялық және практикалық базасына ие емес басқа адамдардың объективті бағалауына байланысты жылжымайтын мүлік нарығы және жылжымайтын мүлік операцияларын жүзеге асыруға мүдделі адамдардың өздері зардап шегеді. Бір адамның біржақты және жеткіліксіз бағалауына байланысты аналогтық объектілерді бағалаудың барлық келесі тізбегі зардап шегеді.

Бұл мәселенің ең қауіпсіз шешімі - азаматтардың бағалау қызметінің мамандарына, яғни мамандандырылған компанияларға жүгінуі болып табылады.

Жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалаудың объектісі ретінде Түркістан облысындағы Кентау қаласы алынған болатын. Кентау қаласындағы жылжымайтын мүлік объектілерін нарықтық бағалаудың 3 тәсілімен: салыстырмалы тәсіл, кірістік тәсіл және шығындық тәсілмен арнайы формулалар жүйесін қолданала отырып, есептелініп шығарылды. Жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтер «крыша.кз» ақпараттық ашық сайтынан алынған болатын. Статистикалық-есептік жүйені пайдалана отырып, талдау жасайтын болсақ: Түркістан облысы Кентау қаласындағы жылжымайтын мүлік, соның ішінде 1-бөлмелі пәтерлердің орташа бағасы 8 502 574 тг құрады. Бұл бағаны жалпы халықтың сайтта қоятын бағасымен салыстырған кезде шамамен бірдей баға шықты. Яғни, бұл нарықтық бағаның Кентау қаласында қалыпты деңгейде екеніне көз жеткізуге болады.

Дипломдық жұмыстың мақсаты Түркістан облысының аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау әдістерін зерттеу болып табылды. Соған сәйкес, нарықтық бағалау 3 әдіс-тәсіліне де толыққанды сипаттама берілді. Дәлірек айтқанда:

- жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілері зерделенді;
- Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығына талдау жүргізілді;
- жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына әсер ететін негізгі факторлар анықталды;

- нарықтық әдістің 3 тәсілімен Кентау қаласының жылжымайтын мүлік объектілеріне есептеу жүргізілді;
- Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалануды жақсарту бойынша ұсыныстар әзірленді.

Нарықтық экономикаға көшу бүкіл саланы, соның ішінде жер қатынастарын біршама өзгертті. Соңғы бірнеше жылда президент пен Үкіметтің көптеген Жарлықтары мен қаулылары қабылданды, бірақ нарықтық экономиканың қарқынды дамуының арқасында жер қатынастары толығымен шешіліп, жаңа бағыттың пайда болуы мен дамуы мемлекетке тиімді болатыны сөзсіз. Болашақта тек Түркістан облысында ғана емес жалпы Қазақстанда жерді және жылжымайтын мүлікті дәл бағалау үшін нарықтық бағалаудың барлық үш әдісі қолданылса, бұл жер учаскелерінің бағасын дәл анықтауға және жылжымайтын мүлік экономикасын қарқынды дамытуға көмектеседі.

БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР

АҚШ	Америка Құрама Штаттары
СӘ	Салыстыру әдісі
ИӘ	Инвестиция әдісі
МӘ	Мердігер әдісі
ҚӘ	Қалдық әдісі
КБӘ	Кәсіпкерлік бағалау әдісі
ЮНЕСКО	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Біріккен Ұлттар Ұйымының Білім, Ғылым және Мәдениет жөніндегі Ұйымы)
ЕСМWF	European Centre for Medium-Range Weather Forecasts (Еуропалық орташа қашықтықтағы ауа-райын болжау орталығы)
ПУИД	Инженерлік-ирригациялық дренаждық жүйелерді жетілдіру
ABC	activity-based costing (қызметке негізделген шығындар)

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ:

1. Қазақстан Республикасының Кодексі 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-ХІІІ Азаматтық Кодексі
2. Асаул А., Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013. — 416 с.
3. Боровкова В. А. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. – М. : Юрайт, 2015. – 417 с.
4. Беккер Т.А., Тупикова О.А. Оценка недвижимости. Рекомендации по выполнению контрольной работы: учебно-методическое пособие / Политехнический институт. – Владивосток: Издво Дальневост. федерал. ун-та, 2021. – 58 с.
5. Elli Pagourtzi, Vassilis Assimakopoulos, Thomas Hatzichristos, Nick French, (2003) "Real estate appraisal: a review of valuation methods", Journal of Property Investment & Finance, Vol. 21 Issue: 4, pp.383-401, <https://doi.org/10.1108/14635780310483656>
6. Корзоватых Ж.М., Амбарцумян М.А., Опыт зарубежных стран в оценке недвижимости, Государственный университет управления, Москва, 11 февраля 2017г.
7. Түркістан облысы: Энциклопедия/ Бас ред. Б.Ф. Аяған.- Алматы: «Қазақ энциклопедиясы» ЖШС, 2005. — 5–14б
8. Физико-географическое районирование М.1:75000000 //Национальный атлас Республики Казахстан, Алматы 2006 С. 123–124.
9. Карта геология М.1:5000000 //Национальный атлас Республики Казахстан, Алматы 2006 С. 28–29.
- 10.Казахстан (Природные условия и естественные ресурсы СССР) под ред. И. П. Герасимова.- М.: Наука, 1969.482с
- 11.Кассин Н.Г Материалы по палеогеографии Казахстана, Алма-Ата, 1947. 169 с.
12. Погода Туркестанская область, электронный ресурс: <https://www.meteoblue.com/ru/>
13. Түркістан облысы ауа-райы көрсеткіші, электронды ресурс: <https://www.accuweather.com/kk/kz/turkistan/224947/march-weather/224947>
- 14.Насыров Р. Туркестан. / Р. Насыров.- Алматы, Өнер, 1999.- 200с.
- 15.«Қазақстанның қасиетті географиясы», Сырдария өзені, электронды ресурс: https://ruh.kz/qazaqstannyn-qasietti-geografiiasy-syrdariia-ozeni_4519/
16. Түркістан облысының ішкі саясат басқармасының ресми сайты (11.03.2024 ж), электронды ресурс: www.gov.kz
17. Кавычко Е. В. Цели и основные задачи по управлению недвижимостью // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2013. №19. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tseli-i-osnovnye-zadachi-poupravleniyu-nedvizhimostyu> (дата обращения: 03.03.2024).

- 18.Иваницкая И.П., Яковлев А.Е. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие. – КНОРУС, 2007.
- 19.Кулумбетова Л.Б. Управление недвижимостью. – Караганда: КЭУК, 2009.
- 20.Кузьмина М.В., Мезенина О.Б. «Оценка объектов недвижимости», Екатеринбург, 2019г., -27с.
- 21.НАО Правительство для граждан, 5 апреля 2024г., интернет ресурс: <https://gov4c.kz/kk/main-kz/>.
- 22.Васильева Н.В. Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности: монография. – СПб.:СПбГИЭУ, 2012.- 271с.
- 23.Хейвуд Дж.Б. Аутсорсинг. В поисках конкурентных преимуществ. - М.: Вильямс, 2004.- 176 с.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Айтбай Жанерке Серікқызы, Анарбай Аңсаған Анарбайқызы

Соавтор (если имеется): Анарбай Аңсаған Анарбайқызы

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: диплом Айтбай Жанерке Аңсаған Анарбай

Научный руководитель: Гулдана Кыргызбаева

Коэффициент Подобия 1: 3.2

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 78

Знаки из здругих алфавитов: 5

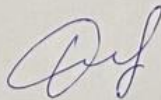
Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

- Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрывтия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Айтбай Жанерке Серікқызы, Анарбай Аңсаған Анарбайқызы

Соавтор (если имеется): Анарбай Аңсаған Анарбайқызы

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: диплом Айтбай Жанерке Аңсаған Анарбай

Научный руководитель: Гулдана Кыргызбаева

Коэффициент Подобия 1: 3.2

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 78

Знаки из других алфавитов: 5

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

- Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- Обоснование:

Дата


Айтбай Жанерке Серікқызы
проверяющий эксперт

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС ЖЕТЕКШІСІНІҢ

ШҚІРІ

Айтбай Жанерке, Анарбай Аңсаған

6B07304 - «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: «Түркістан облысы аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау»

Қазақстан Республикасында жер құнының екі нысаны қолданылады: нарықтық және кадастрлық құны. Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау бұл нысанның нақты өзіндік таза құнын айқындау, ал нарықтық бағалау бұл жылжымайтын мүліктің нарық тұрғысынан сатушы мен сатып алушы арасындағы туындайтын келісім бағасы. Нарықтық бағалау жүйесінің үш түрі бар: салыстырмалы, шығындық және кірістік тәсіл.

Дипломдық жобаның объектісі - Түркістан облысының жылжымайтын мүлік объектілері, соның ішінде, Кентау қаласының жылжымайтын мүлік объектілері. Дипломдық жұмыстың мақсаты - Түркістан облысының аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау әдістерін зерттеу болып табылады.

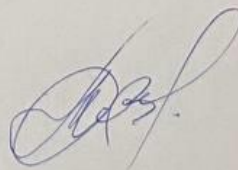
Дипломдық жұмыста Түркістан облысындағы жер мен жылжымайтын мүліктің нарықтық құны бағалау жүйесі мен әдіс-тәсілдеріне талдау жүргізілді. Кентау қаласындағы жылжымайтын мүлік объектілерін нарықтық бағалаудың 3 тәсілімен: салыстырмалы тәсіл, кірістік тәсіл және шығындық тәсілмен арнайы формулалар жүйесін қолданала отырып, есептелініп шығарылды. Жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтер «крыша.кз» ақпараттық ашық сайтынан алынды.

Дипломдық жұмыс тақырыпқа және дипломдық жұмыстарды жазу талаптарына толықтай сәйкес келеді. Дипломдық жұмысты 100% баллға (өте жақсы) бағалаймын және Айтбай Жанерке Серікқызы мен Анарбай Аңсаған Анарбайқызын бакалавр дәрежесіне лайықты деп санаймын және дипломдық жұмысты қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші

PhD докторы, қауым...профессор

«30» 05 2024ж.



Киргизбаева Д.М.

Тақырыбы: «Түркістан облысы аумағын игеру кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау»

Аяқталды:

А) түсініктеме қағаз __ парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Дипломдық жұмыста жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілері, Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығына талдау, сонымен қатар, жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына әсер ететін негізгі факторлар зерттеліп, нарықтық бағалаудың салыстырмалы, шығындық және табыстық әдістері бойынша Кентау қаласының жылжымайтын мүлік объектілеріне (пәтер мен жер учаскелері) бағалау жұмыстары жүргізілді, сондай-ақ қорытынды есептеулер үшін кестелер жасалды.

Түркістан облысындағы жер мен жылжымайтын мүліктің нарықтық құны бағалау жүйесі мен әдіс-тәсілдеріне талдау жүргізіп, қажетті зерттеу нәтижелерге қол жеткізді. Жұмысты ұйымдастыру логикалық және құрылымды болды. Кіріспеде тақырыптың өзектілігінің негіздемесі және зерттеудің мақсаттары мен міндеттерінің мәлімдемесі бар. Бірінші тарауда жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілері зерделеді. Екінші тарауда Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығына талдау жүргізілді. Үшінші тарауда жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына әсер ететін негізгі факторлар анықталып, нарықтық бағалаудың 3 әдіс-тәсілі арқылы Кентау қаласынан таңдалған жер учаскелері мен жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын есептеді.

Жоғарыда айтылғандарға сәйкесі дипломдық жұмыстың өз алдына қойылған міндеттер тұрғысынан да, оларды шешу жолымен де, өзіндік орындалған жұмыс екендігін көрсетті.

Жұмысты бағалау

Дипломдық жұмыс қойылған талаптарға сәйкес толығымен орындалды, қорғауға ұсынылады және 98 %-ға (өте жақсы) баллға бағаланады.

Пікір беруші:

Ионосфера институты
директоры, т.ғ.м.

«30» мамыр 2024 ж.

Нурақынов С.М.

