

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

Тұрсынбай Гулнәз Ержанқызы
Әріп Жаңылсын Оразбайқызы

Түркістан қаласының жерлерін бағалық аймақтарға бөлуді талдау

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



Дипломдық жұмыс орындауға арналған
ТАПСЫРМА

Білім алушылар: Тұрсынбай Гүлнәз Ержанқызы, Әріп Жаңылсын Оразбайқызы
Тақырыбы: «Түркістан қаласының эсерлерін бағалық аймақтарға бөлуді талдау»
Академиялық істер жөніндегі проректор 2023 жылғы «04» желтоқсан №548-П/Ө
бұйрығымен бекітілген
Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «20» маусым 2024 жыл
Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: өтілген практика кезінде Түркістан қаласының аймақтарын бағалау туралы мәліметтер
Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:
а) Жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілері зерделеу
ә) Түркістан қаласы бойынша аймақтарға бөлу жобасын жасау
Графикалық материалдардың тізімі: есептеу сызбалары, карта
жұмыс презентациясы 16 слайдтарда көрсетілген
Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 22 атаулардан
1. 2021 жылға Түркістан қаласындағы салық салу объектісінің орналасуын ескеретін аймаққа бөлу коэффициентін бекіту туралы қаулысы
2. Түркістан облысы Түркістан қаласы әкімдігінің 2020 жылғы 30 қарашадағы № 1855 қаулысы
3. Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық Кодексі) 2017 жылғы 25 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Кодексі
4. Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрінің 2018 жылғы 12 қарашадағы № 475 бұйрығымен бекітілген Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі

Дипломдық жұмысты дайындау

КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Жылжымайтын мүлік нарығының теориялық және құқықтық негіздері	25.03.2024	Ескерту жоқ
Түркістан қаласының жылжымайтын мүлік нарығын талдау	09.04.2024	Ескерту жоқ
Түркістан қаласының жылжымайтын мүліктің даму болашағы	09.04.2024	Ескерту жоқ

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

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер, (аты, әкесінің аты, тегі (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кадастрлық бөлім	Жантуева Ш.А. аға оқытушы	11.06.2024	
Арнайы бөлім	Жантуева Ш.А. аға оқытушы	11.06.2024	
Норма бақылаушы	Айтказинова Ш.Қ. PhD, қауымдастырылған профессор	7.06.2024	

Ғылыми жетекші

Жантуева Ш.А

Тапсырманы орындауға алған білім алушылар

Тұрсынбай Г.
Әріп Ж.

Күні

" 9 " 12 2023 ж

АҢДАТПА

Дипломдық жұмыстың объектісі – Түркістан қаласындағы жерлерді зоналарға (аймақтарға) бөлу, жылжымайтын мүлік нарығына баға беру.

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты- Түркістан қаласы бойынша аймақтарға бөлу жобасын жасау және жылжымайтын мүлік нысандарының бағасын есептеу.

Дипломдық жұмыста: аймақтар бойынша жерді бөлуді анықтаудың теориялық негіздері; Түркістан қаласының жер учаскелері мен жылжымайтын мүлік объектілерінің сипаттамалары; аймақтарды бөлу және жерді бағалау аймақтарының бағаларына есептеулер жүргізілді, сондай-ақ қорытынды есептеулер үшін кестелер жасалды.

АННОТАЦИЯ

Объект дипломного работы-зонирование (зонирование) земель города Туркестан, оценка рынка недвижимости.

Целью данной дипломной работы является разработка проекта зонирования по городу Туркестан и расчет цен на объекты недвижимости.

В дипломной работе выполнены: теоретические основы определения распределения земель по регионам; характеристики земельных участков и объектов недвижимости города Туркестан; расчеты цен зон зонирования и оценки земель, а также составлены таблицы для итоговых расчетов.

ANNOTATION

The object of the diploma work is zoning (zoning) of the lands of the city of Turkestan, assessment of the real estate market.

The purpose of this thesis is to develop a zoning project for the city of Turkestan and calculate prices for real estate.

The thesis includes: theoretical foundations for determining the distribution of land by region; characteristics of land plots and real estate objects in the city of Turkestan; calculations of prices of zoning zones and land valuation, as well as tables for final calculations.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Жылжымайтын мүлік нарығының теориялық және құқықтық негіздері	8
1.1 Жылжымайтын мүлік нарығының теориялық негіздері	8
1.2 Жылжымайтын мүлік нарығы: анықтамасы, қызметі және жіктелуі	11
1.3 Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік нарығын реттеудің құқықтық негіздері	15
2 Түркістан қаласының жылжымайтын мүлік нарығын талдау	21
2.1 Түркістан қаласына сипаттама	21
2.2 Түркістан қаласының тұрғын жылжымайтын мүлік қорын сегменттеу	25
2.3 Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын аймақтандыру	29
2.4 Түркістан қаласындағы 2018-2025 жылдардағы жылжымайтын мүлік нарығын талдау	32
2.5 Түркістан қаласындағы бастапқы және қайталама нарықты талдау	38
3 Түркістан қаласының жылжымайтын мүліктің даму болашағы	43
3.1 Түркістан қаласының жылжымайтын мүліктің бастапқы және қайталама нарықтарының салыстырмалы сипаттамасы	45
3.2 Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың негізгі бағыттарымен тенденциялары	47
Қорытынды	55
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	56
А қосымшасы	58

КІРІСПЕ

Зерттеу тақырыбының өзектілігі. Жылжымайтын мүлік нарығын дамыту экономиканы дамытудың қазіргі кезеңінің өзекті мәселелерінің бірі. Жылжымайтын мүлік нарығы нарықтық экономиканың маңызды компоненттерінің бірі және бағалық аймақтау кезінде аса маңызды рөл атқарады.

Қазақстан Республикасында еліміздің түрлі нарықтарының белсенділігіне әсер ететін тұрақты экономикалық өсім байқалады - бұл жер жылжымайтын мүлік нарығы. Оның одан әрі дамуы үшін жақсы инвестициялық ахуал, мемлекеттің сауатты экономикалық саясаты және тұрақты экономикалық өсу сияқты қолайлы алғышарттар ғана емес, сонымен қатар ішкі тұрақтылық пен сенімділік қажет.

Жылжымайтын мүлік – меншік иелері саны бойынша жаппай сипатқа ие елдің ұлттық байлығының негізі, сондықтан жылжымайтын мүлік экономикасын білу бизнестің әртүрлі түрлерінде, сондай-ақ кез-келген отбасы мен жеке азаматтардың өмірінде табысты кәсіпкерлік қызмет үшін қажет, өйткені жылжымайтын мүлікке меншік-барлық адамдардың бостандығының, Тәуелсіздігінің және лайықты өмір сүруінің бастапқы негізі.

Жылжымайтын мүлік нарығының бағасын дамытудың барлық негізгі экономикалық аспектілерін одан әрі зерттеу қажеттілігі, сайып келгенде, диссертациялық зерттеудің тақырыбы мен бағыттарын таңдауға әкелді.

Дипломдық жұмыстың мақсаты:

Түркістан қаласының мысалында жылжымайтын мүлік нарығының бағасының өзгеру үрдістері мен аймақ жерін зоналауды зерттеу болып табылады.

Дипломдық жұмыстың міндеттері мақсаттарынан туындайды және мыналарды қамтиды:

- жылжымайтын мүлік нарығының теориялық ережелерді зерттеу;
- жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктері мен жіктелуін қарастыру;
- Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй нарығының қазіргі жай-күйін бағалау;
- қазіргі кезеңдегі жылжымайтын мүлік нарығының проблемасын зерттеу;
- Түркістан қаласының жылжымайтын мүлік нарығын бағалық аймақтау бойынша ұсыныстар.

Зерттеу нысаны облыс орталығы ретінде қайта құрылған Түркістан қаласының жылжымайтын мүлік нарығы мен бағалық аймақтау болып табылады.

Жұмыста жүйелік және статистикалық талдау, салыстырмалы экономикалық талдау, салыстырмалы, талдау әдістері қолданылды. Теориялық және практикалық аспектілеріне түсінік берілді.

1 Жылжымайтын мүлік нарығының теориялық және құқықтық негіздері

1.1 Жылжымайтын мүлік нарығының теориялық негіздері

Жылжымайтын мүлік нарығы-бұл жер, тұрғын үй және коммерциялық нысандар сияқты мүлікті сатып алу, сату, жалға беру және басқаруды қамтитын кешенді экономикалық сегмент. Жылжымайтын мүлік нарығының теориялық негіздері оның жұмыс істеуі мен жалпы экономикаға әсерін анықтайтын ұғымдар мен сипаттамалардың кең ауқымын қамтиды. Олардың негізгілері:

Жылжымайтын мүлік нарығы туралы түсінік: жылжымайтын мүлік нарығы-бұл жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату, жалға беру және басқару операциялары жүргізілетін экономика саласы. Тұрғын үйді де, коммерциялық жылжымайтын мүлікті де қамтиды.

Сұраныс пен ұсыныс: мәмілелердің бағасы мен көлемін анықтайтын жылжымайтын мүлік нарығының негізгі тұжырымдамалары. Сұраныс сатып алушылар мен жалға алушылар тарапынан, ал ұсыныс сатушылар мен жалға берушілер тарапынан қалыптасады.

Баға: жылжымайтын мүлік бағасы сұраныс, ұсыныс, орналасқан жер, объектінің жағдайы, инфляция, экономикадағы өзгерістер және т.б. сияқты әртүрлі факторлардың әсерінен қалыптасады.

Жылжымайтын мүлікке инвестициялар: жалға беруден, оның құнынан немесе екі компоненттен табыс алу мақсатында жылжымайтын мүлікті сатып алу. Жылжымайтын мүлік көбінесе ұзақ мерзімді инвестициялық актив ретінде қарастырылады.

Өтімділік: мүлікті айтарлықтай шығынсыз қолма-қол ақшаға айналдыру мүмкіндігі. Жылжымайтын мүліктің өтімділігі нарықтағы сұранысқа байланысты.

Жылжымайтын мүлікті қаржыландыру: жылжымайтын мүлікті сатып алу үшін қаржыландыру процесі. Бұған ипотека, коммерциялық несиелер, инвестициялық қаржыландыру және несиелеудің басқа түрлері кіруі мүмкін.

Нарықты реттеу: заңдар, ережелер және саясат арқылы Үкіметтің араласуы жылжымайтын мүлік нарығына айтарлықтай әсер етуі мүмкін. Реттеу меншік құқығына, құрылысқа, салықтарға, құрылысқа және басқа аспектілерге қатысты болуы мүмкін.

Трендтер мен циклдік: жылжымайтын мүлік нарығы бумдар, құлдырау, тоқырау және қалпына келтіру сияқты әртүрлі тенденциялар мен циклдарға ұшырайды. Бұл процестер экономикалық, демографиялық, технологиялық және басқа факторлармен байланысты болуы мүмкін.

Осы ұғымдар мен сипаттамалардың барлығы жылжымайтын мүлік нарығын теориялық түсінудің негізін құрайды және оның жағдайын талдау, дамуды болжау және осы салада шешім қабылдау үшін қолданылады.

Жылжымайтын мүлік нарығы-бұл объектілерді сатып алу-сату, жалдау,

несиелеу және басқару операцияларын қамтитын жылжымайтын мүлік қатынастарының жиынтығы. Бұл нарыққа жер, тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығы сияқты әртүрлі сегменттер, сондай-ақ сауда, өндіріс және кеңсе нарығы сияқты нақты функционалдық міндеттерге қатысты сегменттер кіреді. Әдебиеттерде қонақ үй қызметтері нарығы мен аяқталмаған құрылыс нысандарының нарықтары да ерекшеленеді. Жылжымайтын мүлік нарығына әр түрлі факторлар әсер етеді, соның ішінде мемлекеттік реттеу, салық міндеттемелері, қызмет көрсету шығындары және объектілердің өзара алмасуының төмендігі. Ол сондай-ақ маусымдық өзгерістерге және сұраныс пен ұсыныстың өзгеруіне байланысты. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі функцияларына баға, сұраныс және ұсыныс туралы ақпаратты қалыптастыру, нарыққа қатысушылар арасындағы байланысты қамтамасыз ету, меншік құқығын қорғау, инвестицияларды бөлу және кәсіпкерлікті дамытуды қолдау кіреді. Жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымы нарықтық ортада жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыруға және бөлуге әсер ететін кәсіби және институционалдық қатысушыларды қамтиды.[14].

Жылжымайтын мүлік нарығын экономикалық қатынастар жүйесі ретінде анықтауға болады, ол арқылы белгілі бір жерде сұраныс пен ұсыныс күштерінің динамикасы арқылы меншік құқығын және онымен байланысты мүдделерді сатушыдан сатып алушыға тікелей немесе делдалдық институты арқылы беру жүзеге асырылады, бағалар анықталады және кейбір жабық аумақтық білім беру шекараларында жылжымайтын мүлікті пайдаланудың әртүрлі бәсекелес нұсқалары арасында кеңістік бөлінеді.

Жабық аумақтық білім деп жылжымайтын мүлік объектілерін (қала, елді мекен) аумақтық орналастырудың қалыптасқан жүйесі және олар осы құрылымдардың тұрғындарының әлеуметтік-экономикалық қажеттіліктерін қанағаттандыру мақсатында атқаратын функциялары түсініледі. Нарықтың жоғарыда аталған анықтамасы белгілі болғаннан ерекшеленеді, өйткені онда жылжымайтын мүлік нарығы жабық аумақтық білім беру шекараларында анықталады. Бұл, ең алдымен, жылжымайтын мүлік объектісінің тауар ретіндегі басты ерекшеліктерінің бірі – оның аумақтық қозғалмайтындығына байланысты. Кейбір аумақтық білім беру кеңістігінде жылжымайтын мүлікті пайдалану нұсқалары ғана қозғала алады [1].

Жылжымайтын мүлік нарығы-бұл баға деңгейі, тәуекел деңгейі, жылжымайтын мүлікке инвестициялардың тиімділігі және т.б. бойынша бір-бірінен айтарлықтай ерекшеленетін аймақтық, жергілікті нарықтардың жиынтығы.

Жылжымайтын мүлік ұлттық байлықтың маңызды құрамдас бөлігі болып табылады және әлемдік байлықтың 50% - дан астамын құрайды [4].

Жылжымайтын мүлік нарығынсыз мүлдем нарық болуы мүмкін емес, өйткені еңбек нарығы, капитал нарығы, тауарлар мен қызметтер нарығыолардың қызметіне қажетті тиісті Үй-жайлар болуы тиіс [5].

Күнделікті өмірде "жылжымайтын мүлік" термині түсінікті және қарапайым болып көрінеді. Шындығында, сыртқы келбеті жылжымайтын

мүліктің заңды мәнімен сәйкес келмейді, ол көбінесе елдің экономикалық даму ерекшеліктерімен, қалыптасқан тарихи дәстүрлермен және басқа жағдайлармен анықталады.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес жылжымайтын заттарға, жылжымайтын мүлікке, жылжымайтын мүлікке мынадай материалдық және материалдық емес объектілер жатады: жер учаскелері, жер қойнауы учаскелері, оқшауланған су объектілері және жермен тығыз байланысты барлық нәрсе, яғни олардың мақсатына пропорционалды емес залал келтірмей орнын ауыстыру мүмкін емес объектілер, оның ішінде ормандар, көпжылдық су объектілері, екпелер, ғимараттар, құрылыстар, сондай-ақ тұтастай алғанда кәсіпорындар мүліктік кешен ретінде. Сонымен қатар, Азаматтық кодексте жылжымайтын заттарға мемлекеттік тіркеуге жататын әуе және теңіз кемелері, ішкі жүзу кемелері, ғарыш объектілері жатады [6].

Жылжымайтын мүлік нарығы-бұл жер учаскелерін, ғимараттарды, құрылыстарды және басқа мүлікті меншік иелері мен пайдаланушылар арасында бәсекелестік сұраныс пен ұсынысқа негізделген экономикалық әдістермен қайта бөлу құралы:

- жылжымайтын мүлікке құқықтарды бір тұлғадан екінші тұлғаға беру;
- өңірлер мен елді мекендердегі жылжымайтын мүлік объектілеріне тепе теңдік бағасын белгілеу;
- экономикалық негізде меншік иелері мен сатып алушылар арасындағы байланыс мотивациялар мен қызығушылықтар;
- жер учаскелерін бәсекелес пайдалану жағдайлары мен нарық субъектілері арасында кеңістікті бөлу [7].

Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі сегменттері:

- тұрғын үй нарығы;
- жер нарығы;
- тұрғын емес үй-жайлар нарығы.

Тұрғын үй нарығы:

- қалалық тұрғын үй қоры, ол өз кезегінде сапасыз тұрғын үй, типтік тұрғын үй, жақсартылған жоспарлау үйлері, Сталиндік құрылыс, элиталық тұрғын үй болып бөлінеді;
- қала сыртындағы тұрғын үй нарығы, оның қалыптасуы жеке қала маңындағы құрылысқа шектеулерді алып тастаумен байланысты [9].

Жылжымайтын мүлік белгілері:

- жылжымайтын мүлікті объектіге зиян келтірместен жылжыту мүмкін емес;
- декрет жермен физикалық және заңды түрде тығыз байланысты;
- инвестициялау объектісінің беріктігі;
- жылжымайтын мүлік құны жоғары;
- жеке меншіктің әрбір бірлігі өзінің физикалық сипаттамалары бойынша ерекше;
- тұтыну қасиеттерінің жоғалуы тозу кезінде біртіндеп жүреді;

- жаңа құрылыс әсіресе жақын маңдағы жылжымайтын мүліктің құнына әсер етеді;

- жылжымайтын мүлікпен мәмілелерді реттеу;

- адамның тұрғын үйге және басқа аумаққа деген қажеттілігін қанағаттандыру мүмкіндігі жылжымайтын мүліктің пайдалылығымен анықталады.

Жылжымайтын мүлік қасиеттері:

- утилит (жылжымайтын мүлік объектілері меншік иесінің қажеттіліктерін барынша қанағаттандыруы керек);

- іргелі (қалыпты жағдайда жылжымайтын мүлік мүмкін емес

- жоғалту немесе ұрлау);

- стационарлық (жылжымайтын мүлік жермен тығыз байланысты);

- бірегейлік (әрбір жылжымайтын мүлік бірегей);

- өтімділік (жылжымайтын мүліктің өтімділігі төмен).

Жылжымайтын мүлік объектісі деп біріншіден, кәсіпорын тұтастай алғанда мүліктік кешен, екіншіден, ажырамас бөлігі болуы мүмкін жер учаскесі түсініледі:

- ғимарат;

- оқшауланған су объектілері;

- көпжылдық екпелер;

- инженерлік құрылыстар мен желілер;

- экономикалық, көліктік және инженерлік қамтамасыз ету элементтері

[11].

1.2 Жылжымайтын мүлік нарығы: анықтамасы, қызметі және жіктелуі

Жылжымайтын мүлік нарығының құрылымы жылжымайтын мүлік нарығының субъектілері мен жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымынан қалыптасады. Жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымына жылжымайтын мүліктің қалыптасуына және оның пайдалы қасиеттерін тұтынуға, сондай-ақ оның нарықтық ортада таралуына әсер ететін жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби және институционалдық қатысушылары кіреді.

Әр түрлі деңгейдегі инфрақұрылым болады. Олар: ұлттық экономикалық деңгей, аймақтық деңгей, жергілікті деңгей, объектілік немесе микродеңгей болып бөлінеді. Ұлттық шаруашылық инфрақұрылымы республикалық макродеңгейдегі инфрақұрылымның қалыптасуын, ал аймақтық инфрақұрылым жекелеген аймақтардағы жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымының қалыптасуын көрсетеді. Жеке сектордағы жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымының дамуы жергілікті деңгейдегі инфрақұрылым арқылы көрінеді. Микродеңгейдегі инфрақұрылым арқылы жеке меншіктің инфрақұрылымының жағдайы сипатталады. Жылжымайтын

мүлік нарығының инфрақұрылымын қалыптастыруда инженерлік, технологиялық, транзакциялық, әдістемелік және әлеуметтік тәсілдер үлкен маңызға ие. Инженерлік-технологиялық көзқарас тұрғысынан қарастырғанда жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымы әртүрлі санаттағы тұтынушылар арасында жылжымайтын мүлік объектілері туралы сенімді ақпаратты тарату мақсатындағы кәсіби қызмет тетіктерінің жиынтығы болып табылады.

Инженерлік-технологиялық тәсілді пайдалана отырып, жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- жылжымайтын мүлікпен шарттар жасасу мақсатында жылжымайтын мүліктің барлық түрлерін сипаттайтын стандарттарды әзірлеу және енгізу;

- жылжымайтын мүлік нарығының бірыңғай ақпараттық кеңістігін қалыптастыру және оның ақпараттық ашықтығын қамтамасыз ету. Оны жылжымайтын мүлік нарығын зерттейтін ұйымдар мен ақпараттық технологиялар саласындағы мамандар жүзеге асырады.

- жылжымайтын мүлік объектілеріне, жылжымайтын мүлік нарығындағы кәсіби қызметке қойылатын стандартты талаптарды қалыптастыру және заңнамалық бекіту.

Бұл ретте жылжымайтын мүлік нарығында бекіту рәсімдерін қамтамасыз ететін нұсқаулықтар мен тіркеу құжаттарын жасау. Оларды жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін мемлекеттік органдар жүзеге асырады. Мұнда арнайы ғылыми ұйымдардың, арнайы сарапшылардың, қоғамдық ұйымдардың пікірлері ескеріледі.

Жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымына транзакциялық тәсілді қарастырғанда, бұл жылжымайтын мүлік нарығының қатысушыларына арзанырақ шығындар есебінен қажетті ресурстарға қол жеткізуді қамтамасыз ететін механизмдер жиынтығы.

Транзакциялық тәсілге сәйкес жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- ақпараттық іздеу сатысында минималды шығындарға негізделген операцияларды жүзеге асыру үшін жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың өзара іс-қимылын қамтамасыз ететін кәсіби нормалар мен стандарттарды қалыптастыру және енгізу. Ақпаратты іздеу сатысында операциялар немесе мәмілелер ретінде келіссөздер, шешім қабылдау, қатысушылардың келісімдерін құқықтық бекіту, қатысушылардың әрекеттерін үйлестіру, қатысушылардың құқықтарын бақылау және қалпына келтіру және тағы басқалар қарастырылады. Бұл мақсаттарды басшылар, ұйым басшылары, қоғамдық ұйымдардың мамандандырылған бөлімдері және т.б.

- жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың іс-әрекеттерінің бірізділігін қамтамасыз ететін және зерттеу, талдау, бақылау және жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін жылжымайтын мүлік нарығы үшін инфрақұрылым институтын қалыптастыру.

- жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың мінез-құлқының стандарттары мен кәсіби нормаларына сипаттама жазу және оны кәсіби ортада тарату.

Әдістемелік көзқарас негізінде жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымы – бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыру және тұтыну процесін жүзеге асыруды қамтамасыз ететін экономикалық жүйенің нарықтық қағидаттарымен қамтамасыз етілген тетіктердің жиынтығы. нақты нақты мәселе.

Әдістемелік көзқарасқа сәйкес жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- мониторинг жүйесін қалыптастыру және жылжымайтын мүлік нарығының жұмыс істеу процесін зерттеу, оның негізінде нарықты реформалау мен дамытудың жолдары мен тәсілдерін анықтау;

- жылжымайтын мүлік нарығының дамуын басқаратын мамандандырылған мемлекеттік, қоғамдық, коммерциялық мекемелерді құру. Олар меншік иелерін қорғау, нарықты реттеу, бақылау, реформалау, зерттеу, білім беру және ақпарат жинау сияқты жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың барлық мәселелерін үйлестіру үшін құрылады.

Әлеуметтік көзқарас негізінде жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымы жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыруға және тұтынумен байланысты әлеуметтік мәселелерді тиімді шешуге ықпал ететін механизмдердің жиынтығы болып табылады.

Әлеуметтік көзқарасқа сәйкес жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- жылжымайтын мүлік нарығының заңнамалық және нормативтік базасын дамыту.

- жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың этикалық нормаларды сақтауын бақылау жүйесін қалыптастыру және құқықтық нормалар, олардың құқықтарын қорғау.

Жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымын қалыптастыруда кешенді тәсіл маңызды рөл атқарады. Ол жылжымайтын мүлік нарығы институттарының біртұтас жүйесінің элементтері ретінде жылжымайтын мүлік нарығының инфрақұрылымын құрайтын өзара байланысты, бірін-бірі толықтыратын инженерлік, технологиялық, транзакциялық, әдістемелік, әлеуметтік тәсілдерді қарастырады. Кешенді тәсіл экономикалық тиімділіктің жоғары деңгейін қамтамасыз етеді.

Жылжымайтын мүлік нарығында нарық кеңістігінің құрамдас бөлігі ретінде оны сипаттауға негіз болатын көптеген белгілер бар. Самуэльсонның пікірінше, барлық нарықтар, олардың айырмашылығына қарамастан, жалпы экономикалық құндылығы бойынша бірдей. Өйткені сұраныс пен ұсыныс моделі өмірді жеңілдетеді және құндылық атрибутының ерекшеліктеріне назар аударады. Басқаша айтқанда, сұраныс пен ұсыныс арасындағы қатынас бағаны анықтайды, бірақ бағаның биіктігі сұраныс пен ұсыныс арасындағы қатынасты сипаттайды. Сұраныс өссе, баға көтеріледі, ал баға көтерілсе, сұраныс

құлдырайды және ағып кетеді. Ал баға төмендесе, сұраныс артады. Сұраныс өсіп, баға көтерілген кезде, өңдеуші өнеркәсіптің пайдалылығы есебінен ұсыныс та өседі. Сонымен баға сұраныс пен ұсынысты анықтайды, сұраныс пен ұсыныс бағаны анықтайды, содан кейін сұраныс ұсынысты анықтайды, ал ұсыныс сұранысты анықтайды. Оның үстіне, бұл тұрақсыздықтар мен құбылыстар бір деңгейге көтеріледі. Сұраныс көбейіп, баға өзінің қалыпты деңгейінен жоғары көтерілсе, ұсыныс та өседі.

Жылжымайтын мүлікке сұраныс пен ұсыныс экономикалық, әлеуметтік, демографиялық, климаттық, экологиялық, әкімшілік және басқа факторлардың әсерінен қалыптасады. Экономикалық факторларға экономикалық заңдылықтар, бизнес пен халықтың кіріс деңгейі, құрылыс-монтаждау жұмыстарының құны, құрылыс материалдарының құны, коммуналдық қызметтерге тарифтер, қаржылық ресурстардың қолжетімді арзандығы және т.б. жатады. Әлеуметтік және демографиялық факторларға негізделген әсер етеді. халықтың білім деңгейі, халық динамикасы, халық тығыздығының көрсеткіші бойынша.

Сұраныс – тұтынушылардың белгілі бір уақыт аралығында қалыптасқан баға бойынша сатып алғысы келетін жылжымайтын мүліктің саны және оларға құқықтар. Ұсыныс – иелері белгілі бір уақыт аралығында қолайлы бағамен сатуға дайын жылжымайтын мүлік саны. Жылжымайтын мүлікті ұсыну икемсіз. Жылжымайтын мүлік нарығында объектілерді салу ұзақтығына байланысты ұсыныс сұраныстың өзгеру тенденциясына сәйкес қалыптаса алмайды, сондықтан сұраныс пен ұсыныс функциясы арасындағы тепе-теңдік жойылады. Жылжымайтын мүлікке тән белгілердің бірі оның құнының басқа тауарлармен салыстырғанда белгілі бір уақыт аралығында біртіндеп өсу үрдісінде болуы. Өнімнің нарықта өткізетін уақыты оның өтімділігін анықтайды. Өтімділігі жоғары тауарлар табиғи материалдық формадан ақшалай түрге немесе керісінше тез ауыса алады. Тұрғын немесе коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы жылжымайтын мүлік, егер жеткізу мерзімі 6 айдан асса, өтімділігі төмен болып саналады.

Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі ерекшеліктері:

- өтімділігі ауыспалы болады;
- реттеуші мемлекеттік ықпалдың жоғары дәрежесі;
- жылжымайтын мүлік объектісінің құндық бағасының болуы және уақыт өте келе оның өсуі;
- транзакциялық шығындардың жоғары деңгейі.

Жылжымайтын мүлік нарығының маңызды ерекшелігі-сатушылар мен сатып алушылардың шектеулі саны. Жылжымайтын мүліктің жоғары нарықтық құнына байланысты нарық сыйымдылығы өте жоғары болуы мүмкін.

Жылжымайтын мүлікке деген сұраныс дараланған және бір-бірін алмастырмайды, бұл нарықтық тепе-теңдік пен пропорционалдылыққа қол жеткізуді қиындатады. Жылжымайтын мүлік нарығы мен қаржы нарығындағы жағдайлардың ұзақ мерзімді және қысқа мерзімді өзгерістері сұраныс пен ұсынысты басқарады. Тұрғын үй жылжымайтын мүлік объектілеріне сұраныс

ауданның көліктік жабдықталуымен, объектінің орналасуымен, оның экологиялық жай-күйімен, әлеуметтік-мәдени және тұрмыстық мақсаттағы объектілердің болуымен анықталады, бұл ретте орналасу факторы аса маңызды болып табылады [7].

Жылжымайтын мүлік объектілерінің маңызды ерекшеліктерінің бірі-реттеуші функцияларды үнемі орындау қажеттілігі. Жылжымайтын мүлікті басқару сапасы олардың бәсекеге қабілеттілігі мен бағасына айтарлықтай әсер етеді. Объектінің функционалдық мақсатына қарамастан, оған тұрғын және тұрғын емес үй-жайларға коммуналдық қызмет көрсету, ағымдағы жөндеу және техникалық пайдалану, қорғау және т. б. қажет.

Жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктеріне кәсіпкерлік және коммерциялық қызметтің орындылығы тұрғысынан артықшылықтар мен кемшіліктердің күрделі симбиозы жатады.

Артықшылықтары:

- жылжымайтын мүлік объектілерін пайдаланудың бүкіл кезеңінде (басқа нарықтарға қарағанда) көбірек пайда алу мүмкіндігі;
- тұтынушылық сұраныстың жеткілікті тұрақтылығы;
- экономикалық циклдардың ауытқуларына аз әсер етеді;
- лизингтің ұзақ мерзімді сипатына және бәсекелес объектілердің ұзақ мерзімді құрылысына байланысты нарықтық жағдайдың кенеттен өзгеруінен белгілі бір қорғаныстың болуы.

Кемшіліктері:

- нарықтағы ақпарат соншалықты ашық емес, бұл инвестициялардың көлемі мен сипатын негіздеуді қиындатады;
- міндетті жариялауға қатысты заңнамалық базаның болмауы
- мәмілелер туралы ақпарат;
- қала құрылысын реттеудің сыртқы жағдайларына тәуелділік;
- құрылыс кешенінің мүмкіндіктері мен тұтынушылық сұраныс;
- шығындар (жылжымайтын мүлік объектісінің заңды тазалығын тексеру қажеттілігі, сондай-ақ техникалық құжаттама мен тіркеу шығындары).

Жылжымайтын мүлік нарығын инвестициялық нарықтың бір түрі ретінде қарастыруға болады, өйткені оған инвестициялық нарыққа тән агенттер қатысады: сатып алушы инвесторлар, сатушы инвесторлар, сатушылар мен сатып алушылар арасындағы экономикалық қатынастардың болуы, тауарға қызығушылық танытатын тұтынушылардың болуы, инвестициялау объектісінен кіріс алу мүмкіндігі [8].

1.3 Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік нарығын реттеудің құқықтық негіздері

Жылжымайтын мүлік - азаматтық актіде жеке тұлға не заңды тұлғаның иелігіндегі жер және басқа жер-сулар, сол жердегі қозғалмайтын мүліктер ғимараттар, заводтар және т.б.

Жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтарды қорғау және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу (бұдан әрі мемлекеттік тіркеу) – осы Заң мен өзге де заңдарда белгіленген тәртіппен және мерзімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтардың туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және құқықтық кадастрдағы мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін мемлекеттік тануы мен растауының міндетті рәсімі. Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалылығы – Қазақстан Республикасының Заңдарында немесе тараптардың келісімімен көзделген тәртіппен туындаған және құқық иесінің жылжымайтын мүлікке иелік ету пайдалану және билік ету құқығын шектеуде көрінетін кез-келген шектеу. Бұрын туындаған құқықтарды құқықтық кадастрда жүйелі тіркеу – жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгенге дейін туындаған және егер олар туындаған сәтте қолданыстағы заңнамаға сәйкес келсе, жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды есептік тіркеу. Жылжымайтын мүлікке мемлекеттік техникалық тексеру – үйлердің, ғимараттардың және олардың құрамдастарының құқықтық кадастрды жүргізу үшін қажетті техникалық, сәйкестендіру сипаттамаларымен айқындалады. Өтініш беруші – құқық иесі сатып алушы және мүддесі үшін мемлекеттік тіркеу жүзеге асырылатын өзге де адамдар; өтініш берушінің уәкілетті өкілі өтініш берушінің атынан өтініш беретін сенімхатқа, заңнамаға, соттың шешіміне немесе құқықтық актіге негізделген өкілеттерге орай мемлекеттік тіркеуге байланысты өзге де әрекетті жүзеге асыратын адам. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың және онымен жасалатын мәмілелердің туындауы, өзгеруі немесе тоқтатылуы, сондай-ақ, заңдық талаптар құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады. Құқықтық кадастрдың тіркеу ісіндегі құжаттарының көшірмелерін тіркеуші орган ақпарат алуға сұрау салу берілген күннен бастап үш жұмыс күнінен кешіктірмей беруге тиіс. Құқықтар нотариат тәртібімен куәландырылған мәміле негізінде туындаған жағдайда, тіркеу мәміленің кез-келген тарапынан қатысушысының өтініші бойынша жүзеге асырылады. Құқықтар шарттың немесе өзге де мәміленің негізінде туындаған жағдайда оларды нотариат куәландырмаған кезде өтініші мәміленің барлық қатысушылары белгіленген тәртіппен беруге тиіс [21].

Жылжымайтын мүлік нарығының құрамы жылжымайтын мүліктің қалыптасуына, оны басқаруға және қолданыстағы құқықтық жүйеге байланысты күрделі болып табылады. Тұрғын үй құрылысының теңгерімді нарығын құру, мемлекеттік-жекешелік әріптестікті ынталандыру, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды және құрылыс индустриясын дамыту үшін тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту мәселелерімен тығыз байланысты жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыруды жүзеге асыру.

Жылжымайтын мүлікті басқаруды мемлекеттік органдар мен коммерциялық негізде жұмыс істейтін жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби қатысушылары жүзеге асырады. Жылжымайтын мүлікті қалыптастыру және дамыту, басқару жөніндегі өкілеттіктерді Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитеті жүзеге асырады. Жылжымайтын

мүлік нарығының дамуы және оның негізгі объектілерінің нарықтық бағасының қалыптасуы қаржы институттарының дамуымен тікелей байланысты. Жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту, аумақтарды дамыту және жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту жүйесін ұйымдастыру процестерінен тұратын жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру.

Жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту жүйесін ұйымдастыру процесі құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық және жерге орналастыру органдарының құрылымын, функцияларын, нормативтік нұсқауларын жетілдіру, мемлекеттік органдар мен коммерциялық құрылымдар арасындағы өзара іс-қимыл тәртібін жетілдіру, жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту жөніндегі операцияларды құқықтық қамтамасыз ету және ақпараттық қамтамасыз ету, қызметкерлерді оқыту және кәсіби біліктілігін арттыру. Аумақтарды дамыту жерді пайдалануды, жердің пайдаланылуын бақылау мен қорғауды, экологиялық және әлеуметтік мониторингті, қала құрылысын, жерді бағалау және инвестициялық жобаларды, аумақты дамытуды қаржыландыруды, аумақтың инженерлік-техникалық инфрақұрылымын қалыптастыруды, салық салуды оңтайландыру жөніндегі іс-шаралардан тұрады. жер учаскелері. Құрылыс және жылжымайтын мүлікті дамыту келесі процестердің жиынтығы ретінде қарастырылады: жылжымайтын мүлікті дамытудың бірнеше ықтимал нұсқаларының ішінен ең тиімдісін таңдау, жылжымайтын мүлікті дамыту жобасын қаржыландырудың ұтымды схемасын қамтамасыз ету, рұқсаттар мен келісімдер алу, қаржыландыру, бақылау және сақтандыру. құрылыс, құрылысқа салық салу, жылжымайтын мүлікті тіркеу, оны қалыптастыруды қамтамасыз ету арқылы сату немесе жалға беру.

Мүлікті басқару жылжымайтын мүлікті ұйымдастыру, пайдалану және басқару процестерінен тұрады. Олар, ең алдымен, жылжымайтын мүлікті басқаратын заңды немесе жеке тұлғаны қалыптастырудан, оны басқаруды құқықтық қамтамасыз етуден, басқаруды ақпараттық қамтамасыз етуден басталады. Тиімді басқару мақсатында жылжымайтын мүлікті қаржылық талдау және бағалау жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік активтерін пайдалану және жаңғырту қаржыландырылады және техникалық пайдаланылады. Оған салық салынады және сақтандырылады.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құқықтық айналымы жүйесі ұйымдастырылып, жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығы беріліп, келісімдер тіркеледі. Жылжымайтын мүліктің құқықтық айналымы жүйесін ұйымдастыру процесі, ол жылжымайтын мүліктің айналысында ипотекалық несиелеу жүйесін қалыптастыру, оны құқықтық, ақпараттық қамтамасыз ету, маркетинг, жарнамалау, кәсіпкерлік құрылымдарды қалыптастыру және дамыту. Жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығын беру және шартты тіркеу сатып алу-сату, айырбастау, жалға алу, жалға беру, мүлікті кепілге немесе сенімгерлікпен салу, мұрагерлік және т.б. құқықтарымен жүзеге асырылады. Жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік айналымын қаржыландыру процестері жылжымайтын мүлік объектісінің құнын бағалаудан, оны сатып алу үшін несиелеу түрлерін қалыптастырудан және т.б. тұрады.

Жылжымайтын мүлік нарығын басқару осы нарықты зерттеу негізінде мүмкін болады. Ол жылжымайтын мүлік нарығының заңнамалық-нормативтік, әдістемелік базасын, экономикасы мен ақпараттық кеңістігін зерделеуден тұрады [22].

Жылжымайтын мүлік нарығының экономикалық субъектілеріне сатып алушылар, жалға алушылар, сатушылар, жалға берушілер және жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби қатысушылары жатады. Сатып алушылар мен жалға алушылар жылжымайтын мүлік нарығының негізгі субъектілері болып саналады. Олар жеке немесе заңды тұлғалар болуы мүмкін, сондай-ақ осы операцияны заңды жағынан жүзеге асыра алатын мемлекеттік органдарды қамтиды. Жылжымайтын мүлік нарығы ең алдымен сатып алушыларға қызмет көрсетеді. Сатушылар мен жалға берушілер – бұл мүлікке меншік құқығы бар жеке немесе заңды тұлғалар. Мемлекет сатушы ретінде мүлікті басқаруға маманданған органдары арқылы әрекет ете алады. Жылжымайтын мүлік нарығына кәсіби қатысушылардың құрамы осы нарықта мемлекеттің қатысуымен жүргізілетін процестерге, коммерциялық құрылымдардың қызмет түрлеріне байланысты. Жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушылары – мемлекеттің мүддесін білдіретін және оның атынан әрекет ететіндер. Олардың ішінде құрамы мыналарды қамтиды:

- жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу органдары;
- жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуді және техникалық түгендеуді бақылайтын органдар;
- жылжымайтын мүлік орталықтары;
- жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық тексеруді және бастапқы және қайталама жылжымайтын мүлік объектілеріне кадастрлық нөмірлер беруді қамтамасыз ететін органдар;
- жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық байқауды жүзеге асыратын органдар;
- толыққанды өмір сүру ортасы мен адам қызметін қалыптастыру, қала құрылысы, сәулет-құрылыс құралдары мен коммуналдық шаруашылық арқылы қол жеткізілетін елді мекендер мен ауыларалық аумақтардың тұрақты дамуы;
- Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің сәулет, қала құрылысы және құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы мемлекеттік реттеуді жетілдірумен, құрылыс өнімдерінің қауіпсіздігін қамтамасыз етумен және заманауи талаптарға сай сапасын арттырумен айналысатын органдары. шарттар;
- жерді пайдалану мен басқаруды реттейтін, жер кадастрын қалыптастыратын, аумақты аймақтарға бөлетін органдар;
- құрылыс, сәулет жобалау, жобалардың мемлекетаралық сараптамасы, жобалардың мемлекеттік сараптамасы, жобалардың сараптамасы, кешенді қала құрылысы сараптамасы органдары;

- сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган құратын сараптама комиссиялары;

- Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін және тиісті жергілікті атқарушы органдар құратын жобалар бойынша сараптамалық жұмыс топтары;

- мәслихаттар бекіткен жобалар бойынша жүзеге асырылатын әртүрлі деңгейдегі қала құрылысы жобаларына мемлекеттік сараптаманы жүзеге асыратын органдар жатады. Коммерциялық негізде жұмыс істейтін жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушыларына кәсіпкерлер, инвесторлар, риэлторлар, құрылыс салушылар, қайта құрушылар, тапсырыс берушілер, сақтандырушылар, жоба менеджерлері, сарапшылар, қаржы институттары, маркетингтер, жылжымайтын мүлік нарығына қызмет көрсететін ақпараттық технологиялар мамандары, ақпараттық-талдамалық басылымдар жатады. жылжымайтын мүлік нарығында маманданған және жалпы Бұқаралық ақпараттық құралдар, заңгерлер, кәсіби мамандар, біліктілікті арттыру және оқытумен айналысатын мамандар, жылжымайтын мүлік саласындағы халықаралық және ұлттық кәсіби ассоциациялардың мүшелері, қызметкерлері.

Жылжымайтын мүлік нарығы шарт жасасу тәсіліне қарай бастапқы, бастапқы және қайталама болып бөлінеді.

Жылжымайтын мүліктің бастапқы нарығы, ол жаңадан салынған немесе жаңадан құрылған және жекешелендірілген объектілермен жасалатын шарттар жиынтығы. Жылжымайтын мүлік объектілерімен бірінші рет жасалмайтын, тыйым салуға және жылжымайтын мүлікке меншік құқығын берудің өзге де нысандарына жататын шарттарды білдіретін қайталама жылжымайтын мүліктің нарығы. Жылжымайтын мүліктің бастапқы және қайталама (қайталама) нарықтарында қалыптасқан жағдайлар бір-біріне әсер етеді. Қайталама (қайталама) жылжымайтын мүлік нарығында белгілі бір уақыт кезеңінде есептелген шығындар деңгейінде қалыптасқан бағалар жаңа ғимарат салудың болжамды тиімділігін анықтауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлік нарығы белгілі бір уақытта ұлттық немесе аймақтық деңгейде қалыптасқан экономикалық жағдайларға әсер етеді, дегенмен бастапқы және қайталама (қайталама) жылжымайтын мүлік нарықтарында мұны бастан кешіру ықтималдығы әртүрлі. Қайталама немесе қайталама жылжымайтын мүлік нарығында бағаның төменгі шегі сатушының қаржылық жағдайына, оның кірісінің мүлікті ағымдағы ұстауға кеткен шығындарды өтеуге сәйкестігіне және сатып алу бағасына байланысты. Сондықтан қайталама жылжымайтын мүлік нарығы ұсыныс деңгейін төмендету және баға деңгейін төмендету арқылы сұраныстың төмендеуіне өте тез бейімделеді.

Жылжымайтын мүліктің бастапқы нарығында баға деңгейінің төменгі шегі құрылыс шығындарына тікелей байланысты. Екінші немесе қайталама жылжымайтын мүлік нарығындағы икемділік, бұл нарыққа тән бола алмайды, өйткені ұсыныстың бір мезгілде ұлғаюы немесе азаюы күрделі процесс, қысқа мерзімді перспективада ұсыныс толығымен икемді емес. Ұсынысты ұлғайту

белгілі бір уақытты қажет етеді. Жылжымайтын мүлік нарығында тұтынушылық қасиеті жоғары объектілерді сатушылар мен мұндай қымбат объектілерді сатып алушылар шектеулі, сондықтан бұл нарық мүмкіндігі шектеулі нарықтардың бірі болып табылады.

Жылжымайтын мүлік нарығында меншік құқығы және онымен байланысты мүдделер беріледі, бағалар белгіленеді және бәсекелес жер пайдалану нұсқалары арасында кеңістік бөлінеді. Бұл жылжымайтын мүлікті құруды, беруді, пайдалануды және қаржыландыруды қамтамасыз ететін нарықтық механизмдердің өзара байланысты жүйесі [15].

Жылжымайтын мүлік нарығы:

- жаңа нысандарды құру;
- жылжымайтын мүлікке құқықтарды беру;
- жылжымайтын мүлік объектілеріне тепе теңдік бағаларын белгілеу;
- жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану (басқару);
- бәсекелес жер пайдалану нұсқалары арасындағы кеңістікті бөлу;
- жылжымайтын мүлікке инвестиция салу (1.1-кесте).

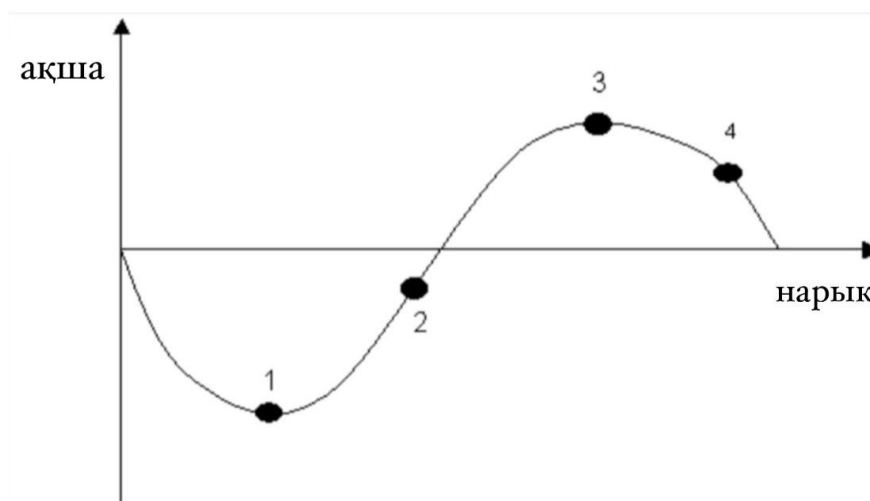
Кесте 1.1 – Қазақстандық жылжымайтын мүлік нарығының негізгі ерекшеліктері

Ерекшеліктері	Факторлары	Нәтижесі
Аймақтар бойынша жылжымайтын мүлік нарықтарының айырмашылықтары	Әр түрлі аймақтардың жергілікті билік органдарының табиғи, экономикалық жағдайлары мен ұстанымдары бірдей емес.	Инвестициялық тартымдылықтағы, нарық белсенділігіндегі және әртүрлі аймақтардағы ұқсас объектілерге баға деңгейіндегі айырмашылықтар
Жылжымайтын мүлік құнының халықтың көп бөлігінің қаржылық мүмкіндіктеріне сәйкес келмеуі	Халықтың нақты табысы деңгейінің төмендеуі, ипотекалық кредиттеу тетігінің әлсіз дамуы	Инвестициялық ресурстардың шектелуі, басқа тауарларға қатысты жылжымайтын мүліктің төмен өтімділігі, жаңа құрылыс көлемінің төмендеуі, тұтастай алғанда жылжымайтын мүлік нарығының әлсіз дамуы
Қатысушылардың хабардар болмауы	Нақты сату бағаларын жасыру, ақпараттық инфрақұрылымның нашар дамуы	Инвестициялық жобалардың тиімділігін талдау кезінде деректерді жинауға және тексеруге қосымша шығындар, салық төлемдерінің түсуі толық көлемде түспеуі
Нарық сегменттерінің біркелкі емес дамуы	Жылжымайтын мүліктің әртүрлі түрлері үшін өтімділік пен заңнамадағы айырмашылықтар	Жер нарығы іс жүзінде дамымаған
Даму тенденцияларының нақты болжамдарының мүмкін еместігі	Экономикалық және саяси тұрақсыздық	Табыс негізінде объектілерді бағалау қиынға соғады, инвестициялық белсенділік төмендейді, ипотекалық несиелеу жүйесі нашар дамыған

Нарықтық кеңістіктің құрамдас бөлігі ретінде жылжымайтын мүлік нарығы классикалық жағдайлармен - экономикалық құлдырау мен өрлеумен сипатталады (1.1-сурет).

Жылжымайтын мүлік нарығы, кез-келген нарық сияқты, сұраныс пен ұсыныстың өзгеруіне жауап ретінде тұрақты өзгерістерге немесе түзетулерге ұшырайды. Нәтижесінде жылжымайтын мүлік нарығы циклдік дамумен сипатталады. Жылжымайтын мүлік нарығындағы циклдің төрт кезеңін атап өтуге болады:

- 1) құлдырау;
- 2) жандандыру;
- 3) көтеру;
- 4) артық ұсыныс.



1.1-сурет – Жылжымайтын мүлік нарығының циклдік дамуы

Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығы әлемдік үрдісті көрсетеді, бүгін біз дағдарыстан кейін нарықтың біртіндеп қалпына келуін байқаймыз. Экономиканың жақсаруы халықтың әл-ауқатының жақсаруымен қатар жүруі тиіс, бұл өз кезегінде жылжымайтын мүлік нарығына да жанама әсер етеді.

2 Түркістан қаласының жылжымайтын мүлік нарығын талдау

2.1 Түркістан қаласына сипаттама

Түркістан - Орта Азия мен Қазақстандағы ең көне қалалардың бірі. Ол туралы алғашқы деректер араб жазбаларында ІҮ-ІХ ғғ. бастап Шавғар деген атпен кездесе бастайды. Араб тарихшы- географы Әл-Истахри ибн Кордаубех ат-Танрази өз жазбаларында: "Көне Шавғар ХІ ғасырға дейін өмір сүрген де, ХІғ. бастап қала орталығы Ясыға көшті", - дейді. Бұл деректерді қазіргі біздің археолог ғалымдар да растайды [3].

Ал қорық ғылыми қызметкерлердің зерттеуі бойынша, Қытай санекрит жазбаларындағы деректерге қарағанда, Түркістан қаласы біздің дәуірге дейінгі II-III ғғ. өмір сүргендігі және сол кездің өзінде ірі мәдени және рухани орталық болғандығы туралы болжамдар айтылып жүр. Мысал келтіретін болсақ, сол кездегі Қарахандық билеушілердің осында әкелініп жерлене бастауы, атап айтқанда, Отырар билеушісі Илияс ханның жерленуі, тіптен Сайрамда туып-өскен Ахмет Ясауидің де Түркістан жерінде тұрып, осында жерленуі жайдан-жай емес екендігі анық.

XIV ғасырда, яғни А.Ясауи кесенесі салынғаннан кейін, Түркістан бүкіл түрік тілдес халықтардың діни орталығына айналып, "Хазреті Түркістан" немесе "Кіші Мекке" атанды. Бұл болжамды шығыс зерттеушісі академик В.В.Бартольд да қолдайды. XV ғасырда Түркістан Сырдария өңірінің саяси және экономикалық орталығына айналып, 1598 жылы ол біржолата қазақ хандығының орталығы болады. Бұған дәлел - А.Ясауи кесенесі төңірегіне қазақ хандарының жерленуі. Түркістан қаласы сонымен қатар орта ғасырдың өзінде ірі білім орталығы болғандығы белгілі. Оның мәдени өмірінде дәруіш ақындардың, ислам дінін уағыздаушылардың да шығармалары үлкен орын алады.

Олардың қатарына Ахмет Ясауи бастап, оның шәкірті Сүлеймен Бақырғани, Ахмет Жүгнеки, Жүсіп Баласағұндар жатады. Мың жарым жылдан аса өмірбаяны бар Түркістан - ер жүрек батыр қала. Моңғол-татар, жоңғар шапқыншылығын, қазіргі Орта Азия мен Қазақстанда сол кезде өмір сүрген мемлекеттер мен хандықтардың жаугершілігін көрген қала. Орта ғасырдағы Сыр бойындағы Сығанақ, Сунақ, Сауран сияқты үлкен шаһарлардан біздің ғасырға жеткені де осы қала.

XVII ғасырдың басынан Түркістан қазақ хандығының, яғни қазақ мемлекетінің астанасы болды. Қазақстан мен Ресейдің қарым- қатынасын реттеу үшін Түркістаннан Ресейге, Ресейден Түркістанға елшіліктер жүріп отырған.

Тарихи деректер бойынша, Түркістан атауы "түркілер елі, мекені" деген мағынаны білдіреді. Қаланың іргетасы V-VI ғасырларда қаланып, атауы бірнеше рет ауысқан. Негізінен алғашқы атауы - Шавғар саналады. Шавғарды "Шауғар" деп те атайды. Ол сақ тілінде "Қаратау" деген мағынаны білдіреді. Қаланың атауы араб жазбаларындағы деректерде кездеседі. Арабтардың тарихшы-географы әл-Истахри ибн Кордаубех ат-Танрази өз жазбаларында Шавғар жайлы айтқан. "Көне Шавғар XI ғасырға дейін өмір сүріп, XI ғасырдан бастап қала орталығы Ясыға көшті", - деген ол.

Түркістан - Орта Азия мен Тұран даласындағы ең көне қала. Отырықшы мәдениет өркендеген кезде Қазақстанның әр жерінде қалалар саны арта бастады. Әсіресе, Оңтүстік Қазақстан өзінің тарихи орындарымен белгілі. Шавғар қаласы пайда болғаннан кейін оның аймағында Қарнақ, Шағылжан, Қарашық, Шур (Сури) қалалары бой көтерген. Тарихи деректерге сүйенсек, Шавғар қаласы арқылы Ұлы Жібек Жолының бір тармағы өткен. Керуен Сырдария бойын қуалай жүріп, ірі қалалар Отырар-Фараб пен Шавғар арқылы

өтеді. Ал Шавғардан ары Янгикентке жол тартып, Қарақұм арқылы Хорезмге барады. Янгикент оғыз тайпасының астанасы болған.

2018 жылы 19 маусымда бұрынғы Президент Нұрсұлтан Назарбаев "Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысының кейбір мәселелері туралы" заңына қол қойды. Осылайша, Оңтүстік Қазақстан облысының әкімшілік орталығы Шымкент қаласынан Түркістан қаласына көшіріліп, Оңтүстік Қазақстан облысы "Түркістан облысы" деп аталған еді. Сол уақыттан бері Түркістан қаласын дамыту, және түркі әлемінің мәдени Астанасы ретінде қарастыру мақсатында төмендегідей 2.1-суретке сәйкес жоспар құрылып, жылжымайтын мүлікке қатысты біраз өзгерістерге ұшыраған болатын [9].



2.1-сурет – Түркістан қаласының ҚР Үкіметі бекіткен бас жоспары картасы

Бүгінде Түркістан Қазақстанның тарихы мен мәдениеті бай, адамдардың рухани күш жинауға келетін орны. Қаланың шығысы тарихи Отырармен, солтүстігі Кентау қаласы және Созақ ауданымен, батысы Қызылорда облысының Жаңақорған ауданымен шектеседі. Әкімшілік аумағы 7,4 мың шаршы шақырымға жетеді. Кезінде білім орталығы болған қалада қазір 1992 жылы құрылған Халықаралық Қазақ-Түрік университеті бар. Онда 14,2 мыңнан аса студент білім алады. Университетте 26 елден 500-ден аса студент оқиды. Түркия, Кипр, Қырғызстан, Түркіменстан, Башқұртстан, Дағыстан, Саха Республикасы, Монғолия, Қытай және басқа елдердің жастары білім алып

жатыр. Сонымен қатар, 3 мемлекеттік, 7 мемлекеттік емес колледж жұмыс істейді.

Қазіргі уақытта Түркістан қаласы тұрғындарының саны 250 мыңнан асып отыр. Тұрғындардың 60 пайыздан астамы -қазақтар болса, 35 пайызға жуығы - өзбектер. Қала аумағына 12 ауылдық округтегі 40 ауыл кіреді. Түркістан қаласы - Қазақстанның тарихи туризмінің таптырмас ордасы. Әсіресе, туризм кластерінің басым бағыты, көлік инфрақұрылымы қолайлы жолға қойылған. Қала халықаралық көлік магистралінің желісінде орналасқан. Түркістан-Сібір магистралі өтетін қалада 60 шақырым шойын жол торабы, 1583,6 шақырым автокөлік жолы бар. Сонымен қатар, Түркістан қаласын Шымкент-Самара автомагистралі кесіп өтеді.

Түркістанның Қазақстан үшін маңызы зор. 2000 жылы ЮНЕСКО шешімімен Түркістан қаласының 1500 жылдық мерейтойы әлемдік деңгейде атап өтіліп, 2.2-суретте көрсетілген эмблеманы бекітті. Ол тарихи қаланың дамуындағы айтулы кезең болды. Ал 2002 жылы онда Дүниежүзі қазақтарының II құрылтайы өтті [9].

Түркістан облыс орталығы болып жарияланғаннан бері ауқымды "жаңғырту" және жаңа қаланың жаңа құрылысы басталды, ол заманауи шешімдерді біріктіріп, елдің тарихи мұрасын сақтауды көздейді. Түркістан ірі өнеркәсіптік және мәдени орталық болып табылады.



2.2-сурет – Түркістан қаласының эмблемасы

Мұнда жыл сайын миллионнан астам турист келеді. Мұнда жаңа сәулет нысандары салынды: амфитеатр, оқушылар сарайы, жаңа драма театры, конгресс Орталығы және басқалар. Қазақстандықтар "жергілікті Венеция" деп атайтын Жаңа Karavansaray Turkistan туристік орталығы ерекше назар аударуға лайық. Жаңа орталық Қожа Ахмет Яссауи кесенесінің жанында орналасқан және жайлы демалысты өткізу үшін қажет нәрсенің бәрін: кафелер, мейрамханалар, қонақүйлер, сауда кеңістіктерін біріктірді. Сонымен қатар,

Түркістанның басты жетістіктерінің бірі 2020 жылдың соңында ашылған "Әзірет-Сұлтан" халықаралық әуежайының құрылысы болып табылады.[2].

2.2 Түркістан қаласының тұрғын жылжымайтын мүлік қорын сегменттеу

Бүгінгі таңда отандық жылжымайтын мүлік нарығында мақсаты, құны және басқа критерийлері бойынша ерекшеленетін көптеген нысандар бар. Осы нарықтың ерекшеліктерін түсіну және оның ішінде не болып жатқанын түсіну үшін оның құрылымын білу керек, қандай негізгі сегменттер ерекшеленетінін және олардың қалай ерекшеленетінін зерттеу керек.

Жылжымайтын мүлік нарығын сегментациялау

Нарықты сегменттеу

Егер нарықтың экономикалық жіктелуі туралы айтатын болсақ, мұнда бәрі салыстырмалы түрде түсінікті. Бюджеттік тұрғын үй, элиталық, "комфорт" және "бизнес" кластары бар. Дегенмен, жіктеудің басқа түрлері бар. Олар:

- Тұрғын үй жылжымайтын мүлік
- Коммерциялық
- Жер учаскелері

Жылжымайтын мүлік нарығын сегменттеу жылжымайтын мүлікті сататындарға немесе сатып алушыларға қолайлы нұсқаларды таңдауға, талдау мен бағалау жүргізуге мүмкіндік береді және жылжымайтын мүлік нарығын біздің ел экономикасының құрамдас бөліктерінің бірі ретінде тереңірек түсінуге ықпал етеді [20].

Жылжымайтын мүлік нарығының өзгеруіне және оның жалпы жағдайына әр түрлі экономикалық факторлар әсер етеді, олардың ең бастысы сұраныс пен ұсыныс деп санауға болады. Бұл құнға әсер ететін негізгі фактор болып табылатын тұрғын үйге деген сұраныс. Бағаның төмендеуі жылжымайтын мүлікке сұраныстың артуына әкеледі және керісінше. Өз кезегінде, сұраныс тұтынушылардың сатып алу мүмкіндіктері және олардың саны, бір-бірін алмастыратын тауарлардың болуы (конъюгацияланған) және басқалары сияқты әсерлерге ұшырайды.

Барлық сегменттер мен олардың компоненттерін толығырақ қарастырайық.

Тұрғын үй нарығының сегменті

Бүгінде тұрғын үйге арналған жылжымайтын мүлікті көптеген адамдар сатып ала алады. Ол жеке қалау мен қаржылық мүмкіндіктерді ескере отырып, пәтер немесе үй таңдауға мүмкіндік беретін үлкен ассортиментпен ұсынылған. Сонымен қатар, ипотекалық несиелеу жүйесін және төлемнің басқа түрлерін дамыту жылжымайтын мүлікті әлеуетті сатып алушылардың ауқымын кеңейтеді. Тұрғын үй нарығын сегментациялау келесі элементтерден тұрады:

Орналасқан жері бойынша бөлу критерийі - қалалық және ауылдық жылжымайтын мүлік

Егер қалалық тұрғын үй қоры туралы айтатын болсақ, онда, ең алдымен, құрылыс сапасы – төмен /типтік/ жақсартылған орналасу/элиталық

жылжымайтын мүлік ескеріледі. Дәл осы факторлар, сондай-ақ тұрғын үйдің орналасуы жылжымайтын мүлік нарығындағы шығындар мен сұранысқа тікелей әсер етеді.

Жылжымайтын мүлік нарығын сегменттеу кезінде ескерілмейтін параметрлер

Салынып жатқан немесе пайдалануға берілген тұрғын үй бастапқы жылжымайтын мүлік нарығының негізгі құрамдас бөлігі болып табылады. Ондағы ұсыныстарды қалыптастыру халықтың қажеттіліктеріне қарай жүзеге асырылады және оны коммерциялық немесе мемлекеттік құрылыс компаниялары жүзеге асырады. Олар осындай жылжымайтын мүлікті сатумен айналысады, ал негізгі әлеуетті тұтынушылар жылжымайтын мүлік агенттіктері мен қарапайым азаматтар болып саналады. Неліктен тұрғын үй "бастапқы" деп аталады? Себебі сатып алушы жаңа үйдегі осы мүліктің алғашқы иесі болып табылады.

Қайталама нарық деп айналымда болған, яғни пайдаланылған және иесі бар тұрғын үй қоры түсініледі. Дәл осы отандық нарық сегменті ең сұранысқа ие және оған көп көңіл бөлінеді.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік нарығын сегменттеудің басқа параметрлері бар. Мысалы, бөлмелер саны бойынша:

- 1 бөлмелі
- 2 бөлмелі
- 3 бөлмелі
- 4-5 бөлмелі

Жылжымайтын мүлік нарығын талдау кезінде ғимараттың орналасқан жері ескеріледі: орталық немесе шеткі. Қаланың орталық бөлігінде пәтер немесе үй әлдеқайда қымбат болады, өйткені инфрақұрылым дамыған және жайлы өмір сүру үшін барлық жағдай жасалған. Орталықтан шалғай аудандар туралы не айтуға болмайды, онда көбінесе көлік айырбастау, білім беру және мәдени мекемелердің, сондай-ақ ойын-сауық орындарының болуы проблемасы бар.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік

Тұрғын емес үй-жайлар нарығының қалыптасуы көптеген факторлармен байланысты және белсенді түрде сыртқы әсерге ұшырайды. Мұндай жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үйге қарағанда едәуір аз және жоғары бағамен сипатталады. Бірақ бұл нарықтың осы сегментіне сұранысты төмендетпейді, өйткені біздің елімізде бизнес пен өнеркәсіптің дамуы тоқтамайды, демек, коммерциялық жылжымайтын мүлікке деген сұраныс әрқашан бар.

Егер кеңсе нарығының болашағы туралы айтатын болсақ, онда олар өте жоғары және бұл сегментті жаңа, жоғары деңгейге шығаруға мүмкіндік береді.

Сондай-ақ, коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығын сегменттеу бар, оның негізгі критерийі функционалды мақсат болып табылады. Келесі түрлер бөлінеді:

Кеңсе бөлмелері

Сауда алаңдары
Қоймалар
Өндірістік үй-жайлар
Тақырып бойынша оқыңыз:
Жылжымайтын мүлік агенттігінің құрылымы
Жылжымайтын мүлік агенттігін ашу үшін не қажет
Интернеттегі және әлеуметтік желілердегі жылжымайтын мүлік жарнамасы

Кеңсе мүлкі

Сауда орындары

Тиімді орналасу жағдайында қордың бұл сегменті табысты және сұранысқа ие болуы мүмкін және керісінше. Сауда залдарын сатып алу немесе жалға алу құны көптеген факторларға байланысты, мысалы жақсы көлік айырбасы, қызыл сызық, және басқалар. Көбінесе рентабельділік тұрғысынан тиімді сауда орындары жалға алынады және жалға беріледі. Егер кәсіпкерге осы бөлме қолайлы болса, ол оны жалға алады және оның бизнесі мұнда жақсы жүріп жатқанына сенімді болса, онда объектіні сатып алу-сату мәселесі көтеріледі.

Қойма бөлмелері

Бүгінгі таңда сауда саласының белсенді дамуы байқалғандықтан, қоймаларға деген сұраныс онымен бірге өсуде. Отандық нарықтағы қоймалардың ассортименті қарапайым, дайын емес бөлмелерден бастап жылытылатын, арнайы техникамен жабдықталған қоймаларға дейін өте үлкен.

Өнеркәсіптік жылжымайтын мүлік

Өнеркәсіптік жылжымайтын мүлік нарығын дамыту қажеттілігі жаңа кәсіпорындардың ашылуымен және бұрыннан бар компаниялардың мақсатын өзгертумен байланысты. Әдетте, үй-жайлардың көпшілігі ұзақ мерзімді жалға беріледі және Қордың аз ғана пайызы сатылымға шығады.

Түркістан қаласының тұрғын үй жылжымайтын мүлік қорының сигментациясы-тұрғын үй нарығын баға, орналасқан жері, тұрғын үй түрі мен сапасы, сондай-ақ халықтың қажеттіліктері мен сұранысы сияқты әртүрлі сипаттамаларға байланысты әртүрлі сегменттерге немесе санаттарға бөлу процесі. Түркістан қаласы, кез келген басқа қала сияқты, әртүрлі критерийлер бойынша жіктелуі мүмкін әртүрлі тұрғын үй қорына ие.

Түркістан қаласының тұрғын үй жылжымайтын мүлік қорын сигментациялаудың кейбір негізгі аспектілері:

Орналасқан жері: тұрғын үйді қала ішіндегі орналасқан жеріне қарай сегменттерге бөлуге болады. Мысалы, орталық аудандардың бағасы жоғары және инфрақұрылымы жақсы болуы мүмкін, ал шеткі аудандар қол жетімді баспана ұсына алады.

Тұрғын үй түрі: құрылыс түріне және архитектуралық ерекшеліктеріне байланысты тұрғын үй көп пәтерлі үйлер, жеке үйлер, жаңа ғимараттардағы пәтерлер немесе қайталама нарық ретінде жіктелуі мүмкін.

Баға диапазоны: тұрғын үйді экономикалық тұрғын үйден жоғары деңгейлі тұрғын үйге дейінгі баға диапазоны бойынша бөлуге болады.

Тұрғын үйдің сапасы мен жағдайы: Құрылыс және техникалық қызмет көрсету сапасына байланысты тұрғын үйді жоғары сапа стандарттары мен қол жетімді нұсқалары бар сегменттерге бөлуге болады.

Халықтың қажеттіліктері мен қалаулары: халықтың әртүрлі топтары отбасылық, жалғызбасты, жастар немесе зейнеткерлер сияқты тұрғын үйге қатысты әртүрлі қажеттіліктер мен артықшылықтарға ие болуы мүмкін. Сондықтан тұрғын үйді әртүрлі әлеуметтік және демографиялық жағдайларға бейімдеуге болады.

Инфрақұрылым және қызметтер: Тұрғын үй объектілері инфрақұрылым мен қызметтердің қол жетімділігі бойынша сегменттелуі мүмкін, мысалы, көлікке қол жетімділік, дүкендердің, мектептердің, медициналық мекемелердің және басқа да әлеуметтік инфрақұрылым нысандарының болуы.

Түркістан қаласының тұрғын үй жылжымайтын мүлік қорын сегменттеу маркетинг, баға белгілеу стратегияларын әзірлеу, сондай-ақ тұрғын үйдің әртүрлі түрлеріне сұранысты анықтау және қалалық инфрақұрылымды дамытуды жоспарлау үшін пайдалы болуы мүмкін.

Облыс орталығы Түркістанға көшірілген күннен бастап қаланың негізгі капиталына шамамен 400 млрд теңге инвестиция құйылған. Жаңа бас жоспарға сәйкес қала аумағы 3 мың гектарға артып, халық саны 165 мыңнан 176 мың адамға жетіпті.

Бас жоспар жобасында 3 жобалық кезең қабылданған:

– бастапқы жыл – 2018 жыл

– бірінші кезең – 2025 жыл

– есептік мерзім – 2035 жыл.

Жоба бойынша қала аумағы әкімшілік-іскерлік, рухани-мәдени, қалыптасқан тұрғын аудандар, жаңа құрылыс аудандары мен алаңдары, өндірістік аймақтар, табиғи-рекреациялық аумақ болып бөлінеді.

Бас жоспарда қаланың шығыс бөлігінде жаңа әкімшілік-іскерлік орталық салу көзделген. Ол 1450 га аумақты қамтиды. Бұл аумақта тұрғындарға арнап білім беру, денсаулық сақтау, мәдени және спорт нысандары, халыққа қызмет көрсету орталықтары, тұрғын үй кешендері, әкімшілік ғимараттар кешені, бизнес орталықтары, компаниялардың кеңселері, банк және т.б. нысандар салынбақ. Қазірдің өзінде 14 нысан пайдалануға берілген.

2019 жылдың басына қаланың тұрғын үй қоры 3,8 млн шаршы метрді құраса, 2025 жылға қарай бұл көрсеткіш 6,1 млн. шаршы метрге жетуі тиіс. Ал 2035 жылы тұрғын үй қоры 9,8 млн шаршы метрге немесе бір адамға шаққанда 28 ш.м. дейін өседі деп болжанып отыр.

Жоба бойынша алдағы бес жылда 17,2 мың оқушы сыятын 15 мектеп пен 44 балабақша, 10 денсаулық сақтау объектісі салынуы тиіс.

Түркістан қаласының мәдени-рухани орталығы аумағында Әзірет Сұлтан қорық мұражайы (88,7га), Керуен Сарай (22,1га), Тұңғыш Президент саябағы (38,0га), Н.Назарбаев аллеясы (Арбат) орналасады. Сонымен қатар жеке

инвесторлар тарапынан 3 бес жұлдызды қонақ үй сынды ірі жобалардың құрылысы жүріп жатыр. Қазіргі кезде Бас жоспарда жобаланған мәдени-рухани орталықтағы 10 нысанның 6-ы толық аяқталған.

Жалпы пайдалану аумағындағы көгалдандыру (саябақ, гүлбақ, желекжол, тұрғын үй орамдарын, қоғамдық ғимараттарды көгалдандыру) қазіргі таңға 187 га құрайды. Есептік мерзімге қарай 1539 гектарды немесе адам басына 44 м² жетуі тиіс.

Қаланың климаттық жағдайын ескере отырып, тұжырымдамаға сәйкес, қала сыртында көгалдандырудың үздіксіз жүйесін және Сырдария өзенінің табиғи өсімдік дүниесімен қосылуды қамтамасыз ететін жасыл белдеуді қалыптастыру көзделген. Бұдан бөлек, қала тұрғындарын өмір сүру деңгейі мен сапасын жақсарту мақсатында қажетті инженерлік инфрақұрылым жүйелері мен талапқа сай әлеуметтік нысандар бой көтеретін болады.

2.3 Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын аймақтандыру

Мемлекеттік кадастрлық бағалау процесіне бағалық аймақтарға бөлу рәсімі енгізілді, бұл оны жүргізудің теориялық және әдістемелік аспектілеріне тереңірек қарастыруды көздейді. Қазақстан Республикасындағы құбылысқа сәйкес, жалпы бағалау қызметіне және жаппай бағалауға, атап айтқанда, көптеген ғалымдар мен практиктердің жарияланымдарындағы бағаны аудандастыру қызметі әсер етті. Алайда, жұмыстардың көпшілігі 1990-2000 жылдары, басқа әлеуметтік-экономикалық, ақпараттық және техникалық жағдайларда жазылған.

Сондай-ақ, авторлар аудандастырудың белгілі бір түріне жиі назар аударды, мысалы, құқықтық, экологиялық, агроклиматтық, кадастрлық, қала құрылысы, функционалдық, ландшафттық және т.б. соңғы жылдары "жер санаты" бойынша бөлуді пайдаланудан бас тартуға байланысты аумақтық аудандастыру болған жағдайда ғана "аймақтарға бөлуді" түсіну үрдісі байқалды.

Бүгінгі таңда зерттеу үшін жер учаскесінің немесе күрделі құрылыс объектісінің құнын құрайтын фактілердің ең көп санын ескеретін бағаны аймақтарға бөлу саласындағы әдістемелер маңызды болып табылады, бұл әсіресе мемлекеттік кадастрлық бағалау процесіндегі жаһандық өзгерістер мен оның нәтижелерінің жоғары әлеуметтік маңыздылығы аясында өзекті болып табылады.

"Бағаны аймақтарға бөлу" термині елдегі мемлекеттік кадастрлық бағалаудың бүкіл жүйесін қайта құруға байланысты 2016 жылы Нормативтік құқықтық өрісте қайта пайда болды.

Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын аймақтандыру-бұл нарықты әртүрлі факторлар мен сипаттамаларға байланысты әртүрлі аймақтарға немесе аудандарға бөлу процесі. Бұл процесс қаланың тұрғын үй секторының ерекшеліктері мен әртүрлілігін түсінуге көмектеседі және әр

аймақтағы жылжымайтын мүлікті тиімді басқару мен дамытуға ықпал етеді. Түркістан қаласында жылжымайтын мүлік нарығын аймақтандырудың кейбір негізгі аспектілері:

1. Географиялық орналасуы: жылжымайтын мүлік нарығын қаланың географиялық орналасуына сәйкес аймақтарға бөлуге болады. Бұған орталық аудандар, қала маңы, тарихи аудандар және жаңа дамып келе жатқан аудандар кіруі мүмкін.

2. Экономикалық мәртебе: аймақтық жіктеу беделді жоғары кірісті аудандар немесе аз дамыған төмен кірісті аудандар сияқты аудандардың экономикалық мәртебесіне негізделуі мүмкін.

3. Тұрғын үй түрлері мен стильдері: Түркістандағы жылжымайтын мүлік нарығы әртүрлі аудандарда ұсынылған тұрғын үй түрлері мен стильдеріне байланысты аймақтандырылуы мүмкін. Мысалы, орталық аудандарда көп пәтерлі үйлер болуы мүмкін, ал қала маңындағы аудандар жеке үйлермен көбірек ұсынылуы мүмкін.

4. Инфрақұрылым және қызметтер: аймақтық классификация көлік желісі, мектептер, дүкендер, Денсаулық сақтау мекемелері және басқа да әлеуметтік нысандар сияқты инфрақұрылым мен қызметтердің қолжетімділігін ескеруі мүмкін.

5. Демографиялық ерекшеліктер: жылжымайтын мүлік нарығын халықтың жасы, отбасылық жағдайы, білімі және кәсіби мәртебесі сияқты демографиялық ерекшеліктеріне сәйкес аймақтарға бөлуге болады.

6. Тұтынушылардың сұранысы мен ұсынысы: әртүрлі аймақтарда баға қолжетімділігі, өмір сүру деңгейі, бедел және т.б. сияқты көптеген факторларға байланысты тұрғын үйге сұраныс пен ұсыныстың әртүрлі деңгейлері болуы мүмкін.

Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын аймақтандыру жылжымайтын мүлік агенттеріне, құрылыс салушыларға, инвесторларға және мемлекеттік органдарға әр ауданның ерекшелігін жақсы түсінуге және тұтастай алғанда қаланың тұрақты дамуына ықпал ете отырып, жылжымайтын мүлік саласында негізделген шешімдер қабылдауға мүмкіндік береді.

Салық салу объектілері- табыс, мүлік, қызмет түрі, қызмет көрсету, ақша операциялары, заттар салық салу негіздері (олардан салықалынатын) болып табылады. Түсім объектілері сондай-ақ, мүлікті беру, табиғи ресурстарды пайдалану, өнімнің қосылған құны, жұмыстар мен қызметтер, шаруашылық айналым және тағы басқалары болады.

Түркістан қаласындағы салық салу объектісінің орналасуына қарай 6 аймаққа бөлінген. Төмендегі 2.2-кестеге сәйкес осы аймақтардың әрқайсында өзіне тиесілі шекарасы, яғни қай көшеден басталып, қай көшемен аяқталатыны, сонымен қатар аумақта орналасу коэффициенті көрсетілген.

Кесте 2.2 – Түркістан қаласындағы салық салу объектісінің орналасуын ескеретін аймаққа бөлу коэффициенті

№	Елді мекендегі салық салу объектісінің орналасқан жері	Аумақты орналасу коэффициенті
1	<p>1-аймақ: Шымкент-Самара айналма тас жолының сол жағынан бастау алып Шымкент тас жолының сол жағы бойымен Жібек жолы даңғылының сол жағымен Жүйнек көшесіне дейін, Жүйнек көшесінің сол жағымен Халықаралық Қазақ-Түрік Университеті (ары қарай ХҚТУ) шектесетін шекарасына дейін, ХҚТУ шекарасының бойымен Мағжан қалашығы жолының сол жағына дейін, Мағжан қалашығының сол жағы бойымен Қаракөз мазаратының сол жағына дейін, Қаракөз мазаратының сол жақ бойымен Б.Батырбеков көшесіне дейін, Б.Батырбеков көшесінің сол жағымен Домалақ ана көшесіне дейін, Домалақ ана көшесінің сол жақ бойымен И.Жансүгіров көшесіне дейін, И.Жансүгіров көшесінің сол жақ бойымен Т.Исламов көшесіне дейін, Т.Исламов көшесінің сол жағы бойымен Т.Диметов көшесіне дейін, Т.Диметов көшесінің сол жақ бойымен Қазыбек би көшесіне дейін, Әйтеке би көшесінің сол жағы бойымен Абдрахманов көшесіне дейін, Абдрахманов көшесінің сол жақ бойымен С.Ерубаев көшесіне дейін, С.Ерубаев көшесінің сол жақ бойымен Тыныштықұлов көшесіне дейін, Тыныштықұлов көшесінің сол жағы бойымен О.Жарылқапов көшесіне дейін, О.Жарылқапов көшесінің сол жақ бойымен Жүсіп Қыдыр көшесіне дейін, Ш.Айманов көшесінің сол жағымен Ата-Түрік көшесіне дейін, Ата-Түрік көшесінің сол жағымен Сайрам көшесіне дейін, Сайрам көшесінің сол жағымен Ш.Ниязов көшесіне дейін, Ш.Ниязов көшесінің сол жағы бойымен Шайхан Тәуір көшесінің қиылысына дейін, Шайхан Тәуір көшесінің сол жағымен Сырғақ батыр көшесіне дейін, Сырғақ батыр көшесінің сол жағы бойымен Қожа Ахмет Ясауи кесеңесінің сыртқы шекарасын айнала отырып М.Шаймерденов көшесімен шектеседі, М.Шаймерденов көшесінің сол жағымен Әлқожа ата көшесіне дейін, Т.Тулкбаев көшесінің сол жағы бойымен Б.Саттарханов даңғылы бойында орналасқан жер учаскелері.</p>	2,30

Жоғарыдағы 2.2-кестеге сай төмендегі 2.3-сурет жасалынды.



2.3-сурет –Түркістан қаласы аймақтарға бөлу схемасы сызба картасы

2.4 Түркістан қаласындағы 2018-2023 жылдардағы жылжымайтын мүлік нарығын талдау

Тұрғындардың өмір сүру сапасын жақсартудың және Түркістан қаласының әлеуметтік-экономикалық дамуының негізгі бағыттары-тұрғын үй құрылысын дамыту, халықтың білім беру, денсаулық сақтау, мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету және инженерлік-көліктік инфрақұрылым объектілеріне қажеттіліктерін қанағаттандыру болады.

Түркістан қаласының демографиялық жағдайында туу көрсеткішінің артуы мен өлім-жітімнің төмендеуінің тұрақты үрдісі байқалады. Түркістан облысы туу көрсеткіші және халық санының табиғи өсуі бойынша елімізде бірінші орында тұр.

Табиғи өсімнің жалпы коэффициенті 21,87% құрайды, туудың жалпы коэффициенті 1000 тұрғынға шаққанда 27,01-ге тең, өлім-жітімнің жалпы коэффициенті (5,14) үнемі төмендейді. Қазіргі уақытта әкімшілік орталықтың Түркістан қаласына көшірілуіне байланысты жоғары көші-қон ағыны төмендеуде.Түркістан қаласы бойынша экономикалық белсенді халықтың 2018 жылғы 52% - дан 2035 жылға қарай 60,72% - ға дейін өсуі болжануда. Жұмыспен қамтылғандар саны Қала үшін мүлдем жаңа бағыттарға: ауыл машина жасау, баламалы энергетика, экологиялық таза азық-түлік өнімдерін өндіру, Іскерлік қызметтер саласы және т.б. өседі [11].

Түркістан қаласының халық санының болжамы БҰҰ-ның халықаралық стандартына сәйкес демографиялық болжау әдісімен орындалды. Осылайша, болжамды халық саны:

- 1) Бастапқы жылға халық саны-165 мың адам;
- 2) 1-ші кезеңдегі халық саны-250 мың адам;
- 3) есептік мерзімге халық саны-350 мың адам;
- 4) болжамды кезеңге арналған халық саны-500 мың адам болуы мүмкін.

Тұрғын үй-азаматтық құрылыс саласы

Мемлекеттің тиімді тұрғын үй саясаты-адами капиталды қалыптастыру және дамыту жүйесінің негізгі элементі. Қала құрылысындағы негізгі бағыт халықтың қалың жігі үшін қолжетімді тұрғын үй құрылысының тұрақты қарқынын қамтамасыз ету болып табылады.

Түркістан қаласының экономикасының дамуы және халықтың басым бөлігінің тұрғын үй жағдайларын жақсартуға деген ұмтылысы тұрғын үй құрылысы көлемінің өсуінің өзектілігін көрсетті, яғни сұраныс артуда.

2018 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша Түркістан қаласының тұрғын үй қоры жалпы ауданы 3253,4 мың м² құрады. Қолданыстағы тұрғын үй қоры негізінен барлық қордың 91,2% құрайтын үй типтес тұрғын үйлерден тұрады. Түркістан қаласы бойынша тұрғын үйдің жалпы ауданымен қамтамасыз етілуі бір адамға 19,7 м² құрады.

Түркістан қаласының барлық аумағы 6 тұрғын ауданға бөлінген. Жаңа тұрғын аймақтар негізгі жалпықалалық және аудандық магистральдық көшелердің бойында, сондай-ақ Түркістан қаласының солтүстік-шығыс бағытында, "Түркістан-Кентау" трассасының шығысында орналасқан.

Болашақта 3-тен 7 қабатқа дейін және одан жоғары тығыздығы жоғары орта қабатты тұрғын үй құрылысын салу ұсынылады. Түркістан қаласының негізгі құрылысы аз қабатты болып қала береді. Болашақтағы қаланы дамытудың болжанған бірінші кезеңінде бір адамға шаққандағы әлеуметтік кепілдендірілген тұрғын үй минимумы жалпы алаңның 24 м² мөлшерінде қабылданды, есептік мерзімнің соңына қарай бір адамға шаққанда жалпы алаңның шамамен 28,0 м² жоспарланған. Болжалды мерзімге тұрғын үй қорымен қамтамасыз ету бір адамға шаққандағы жалпы ауданы 30 м²-ге жетеді.

2019-2035 жылдар кезеңінде жалпықалалық магистральдар бойында желілер, Жолдар салу, кеңейту және құрылыс салу үшін жалпы ауданы 480,3 мың м² көлемінде аумақты бұзу көзделіп отыр.

Барлық жобалық кезеңде тұрғын үй қорының жалпы алаңының 7026,9 мың м² салу қажет, оның ішінде құрылыстың бірінші кезегіне – жалпы алаңның 3017,2 мың м². Тұрғын үй қоры есептік мерзімге жалпы ауданы 9800,0 мың м² дейін ұлғаяды.

Шығыс бағытта жаңа әкімшілік-іскерлік орталық көзделуде. Қаланың осы бөлігіндегі қабат 4-тен 7-қабатқа дейін болады және фрагменттер 18-ден 22-қабатқа дейін жетеді. Осы аумақта облыстық қызметтер, бизнес-орталықтар, жеке компаниялар, кеңселер, банктер және т. б. үшін әкімшілік ғимараттар кешенін орналастыру көзделеді.

Түркістан қаласында Әлеуметтік сала жеткіліксіз дамыған, мектепке дейінгі мекемелермен, спорт залдарымен, бассейндермен, мәдениет үйлерімен, клубтармен және кинотеатрлармен қамтамасыз етілу деңгейі салыстырмалы түрде төмен.

Қазіргі уақытта Түркістан қаласында 9 548 бала баратын 19 мемлекеттік және 49 мемлекеттік емес мектепке дейінгі балалар мекемелері жұмыс істейді.

Мектепке дейінгі, мектеп және медициналық мекемелердің желісі қала құрылысы нормаларына сәйкес және перспективалы демографияны ескере отырып есептелген.

Салу жоспарлануда:

1) 2025 жылға: мектепке дейінгі мекемелер-5,7 мың орынға, оның ішінде 12 мектепке дейінгі мекеме - 2,7 мың орынға және жаңа тұрғын үй кешендерінің коммерциялық үй-жайларындағы 32 кіріктірілген балабақша-3 мың орынға;

2) 2035 жылға: 15,74 мың орындық 53 мектепке дейінгі мекеме. Білім беру объектілері

Қазіргі уақытта қалада 38,9 мың оқушының жалпы контингенті бар 33 жалпы білім беретін мектеп, 2 Бастауыш білім беретін мектеп және 3 мектеп-интернат бар.

1) 2025 жылға: 15 мектеп (оның ішінде "Дарын" мектебі және "Назарбаев Зияткерлік мектебі"), 900 орындық мектептерге 3 қосымша, барлығы 17,2 мың оқушыға;

2) 2035 жылға: 28 мектеп, 10 қосымша құрылыс (барлығы 40,1 мың білім алушыға) (2.4-сурет) [12].

Түркістан қаласында Қожа Ахмет Яссауи атындағы Халықаралық қазақ-түрік университеті, 11 арнаулы орта оқу орны: 3 мемлекеттік колледж және 8 мемлекеттік емес техникалық және кәсіптік білім беру мекемелері жұмыс істейді.

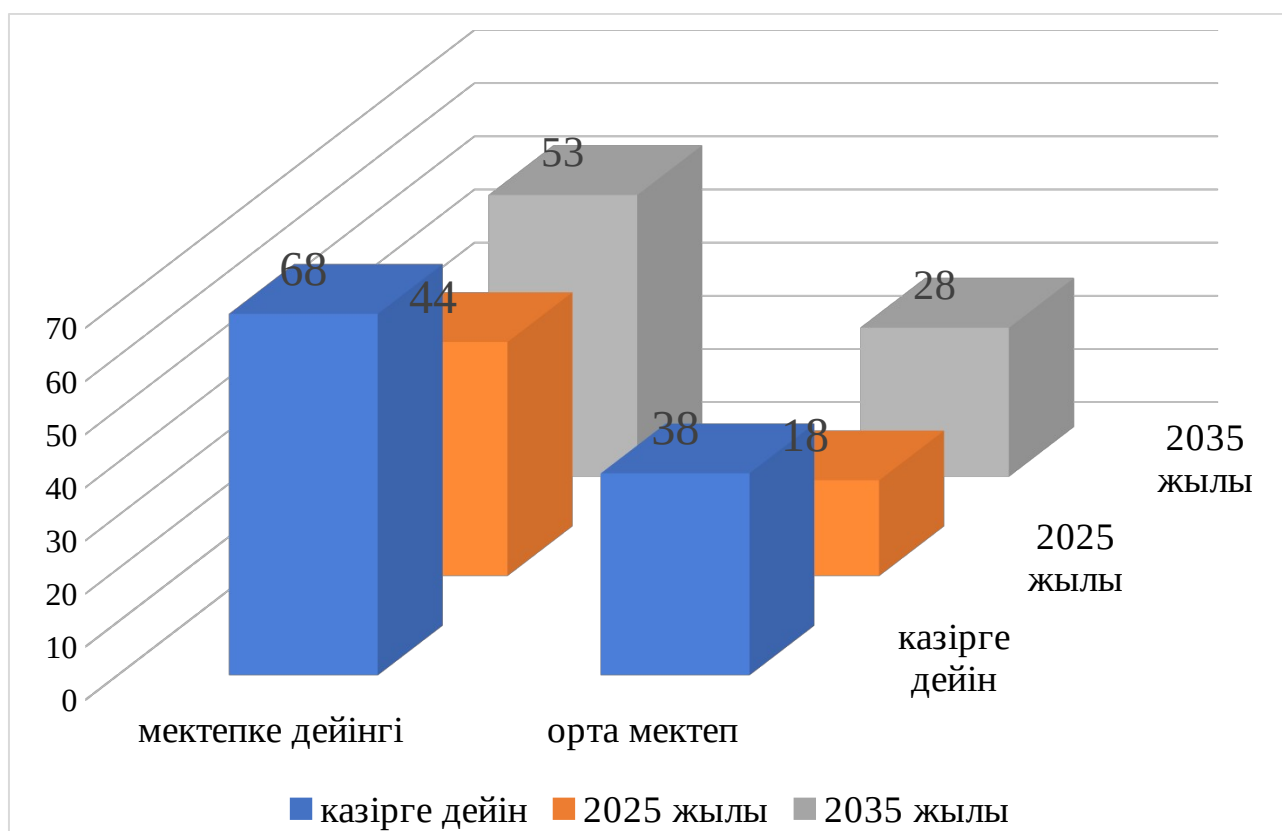
1-ші кезеңде Қожа Ахмет Яссауи атындағы Халықаралық қазақ-түрік университетінің аумағында 300 студентке арналған туристік бағыттағы колледждің, 1000 орындық колледждің оқу корпусының құрылысы ұсынылады. Есептік кезеңде әкімшілік - іскерлік орталық ауданында 3000 студентке арналған туристік бағыттағы университеттің құрылысы ұсынылады.

Денсаулық сақтау нысандары мемлекеттік және жеке мекемелермен ұсынылған. Бастапқы жылы қалада 17 нысан жұмыс істейді, оның ішінде: 12 нысан – Мемлекеттік, 5 жеке меншік, сондай – ақ жедел жәрдем станциясы.

Қолданыстағы мекемелердің жалпы сыйымдылығы бір ауысымда 2600 келуді құрайды, бірақ олар 3000-нан астам адамға қызмет көрсетеді.

Бас жоспарда 1-ші кезеңде 10 денсаулық сақтау нысанын салу ұсынылады: ауысымына 500 келушіге арналған қалалық емхана, қалалық балалар ауруханасының 190 төсекке арналған емдеу корпусы, 600 төсекке арналған психикалық денсаулық орталығы, симуляциялық орталық, ауысымына 300 келушіге арналған облыстық стоматологиялық емхана, сондай-ақ ауысымына 100 келушіге арналған емхана, көп бейінді облыстық 610

төсектік медициналық орталық, қан орталығы, 10 автокөлікке арналған облыстық жедел жәрдем станциясы. Есептік мерзімге бір ауысымда 3600 келушіге арналған амбулаториялық – емханалық кешеннің 9 нысаны салынатын болады.



2.4-сурет – Түркістан қаласы білім беру ұйымдарының саны, жоспары (диаграмма)

Әлеуметтік сала объектілері балабақшалар, мектептер, емханалар қажетті қызмет көрсету радиусын ескере отырып орналастырылған.

Қазіргі уақытта барлық бағыттар бойынша еркін аумақтарда құрылыс жүргізілуде, олардың игерілуі біркелкі емес, нәтижесінде қаланың жоспарлау құрылымы жүйесіз, тәртіпсіз болады. Іргелес аумақтарды қарқынды игеру нәтижесінде Түркістан қаласының ортақ, Иасы, Ыыхад, Бірлік елді мекендерімен бірігуі орын алды. Сонымен қатар, Түркістан қаласының жоспарлау құрылымына сыртқы және ішкі көлік байланыстары әсер етеді.

Түркістан қаласының ғасырлар бойы қалыптасқан жоспарлау құрылымы, қалаішілік көлік қозғалысы мен инженерлік коммуникациялар желісі, тарихи маңызы бар объектілер мен аймақтар қала құрылысының негізгі құрамдас бөлігі және оны сақтауға және үздіксіз дамытуға жататын тарихи құндылық болып табылады.

Түркістан қаласының негізгі орталығы Қожа Ахмет Яссауи кесенесі мен ежелгі қала орналасқан аудан болып табылады. Аумақтың бұл бөлігі қазіргі Түркістан қаласының жоспарлау құрылымында басым элемент болып

табылады, онда қаланың барлық уақыттарындағыдай оның барлық көлік магистральдары тоғысады. Қаланы дамытудың төмендегідей 6 түрі қалыптасқан:

- 1) экологиялық таза, жасылқала;
- 2) эстетикалық тартымды қала;
- 3) ақылды қала (Smart City);
- 4) Қауіпсіз қала;
- 5) тұрақты, өміршең қала (Resilience City);
- 6) жаһандық, әлемдік қала (Global City).

Түркістан қаласының аумағын перспективалық сәулет-жоспарлау ұйымы қалыптасқан функционалдық - жоспарлау құрылымын, аумақты кешенді қала құрылысы бағалауын, қалыптасқан көлік-жоспарлау қаңқасын және табиғи-климаттық ерекшеліктерін ескере отырып орындалды. Түркістан қаласының сәулеттік келбетін қалыптастыру бойынша ұсыныстар қалыптасқан және ұсынылған қала құрылысы тораптары, сондай-ақ қазіргі заманғы сәулет үрдістері негізінде әзірленді.

Архитектуралық-жоспарлау құрылымы тарихи сабақтастық, радиалды-сақиналық жоспарлауды жетілдіру және аймақтық, ұлттық және мемлекетаралық қоныстандыру жүйелерінің барлық бағыттарында қалалық және сыртқы жоспарлау қаңқаларын өзара байланысты дамыту негізінде орындалды. Қала аумағын дамытудың жалпы ауданы есептік мерзімге 22370 га құрайды, халық саны 350 мың адам, болжамды кезеңге 2050 ж. халық саны 500,0 мың адамға жетеді деп жоспарлануда.

Түркістан қаласын дамыту қала шекарасына әуежай аумағын енгізе отырып, шығыс бағытта қалыптасқан құрылыс айналасында біркелкі көзделген.

Жоспарлау құрылымының негізгі элементі Түркістан қаласының барлық жағынан көрінетін Қожа Ахмет Яссауи кесенесі болып табылады. Қоғамдық-іскерлік аймақты қалыптастыратын тарихи-әкімшілік орталық сонымен қатар Түркістан қаласының негізгі композициялық осьтері болып табылатын барлық көлік магистральдары түйсетін жоспарлау құрылымындағы негізгі композициялық элемент болып табылады. Орталық айналасында жаппай қысқа және ұзақ демалуға арналған мекемелер мен нысандар, туристер мен қажыларға баратын нысандар: қонақ үйлер, мотельдер, кафелер, мейрамханалар, базарлар, әкімшілік мекемелер, сондай-ақ ашық автотұрақтар орналасқан.

Келешекте-Түркістан қаласын негізгі аумақтық игеру қаланың шығыс бөлігіндегі құрылыс салудан бос аумақтарда белгіленеді.

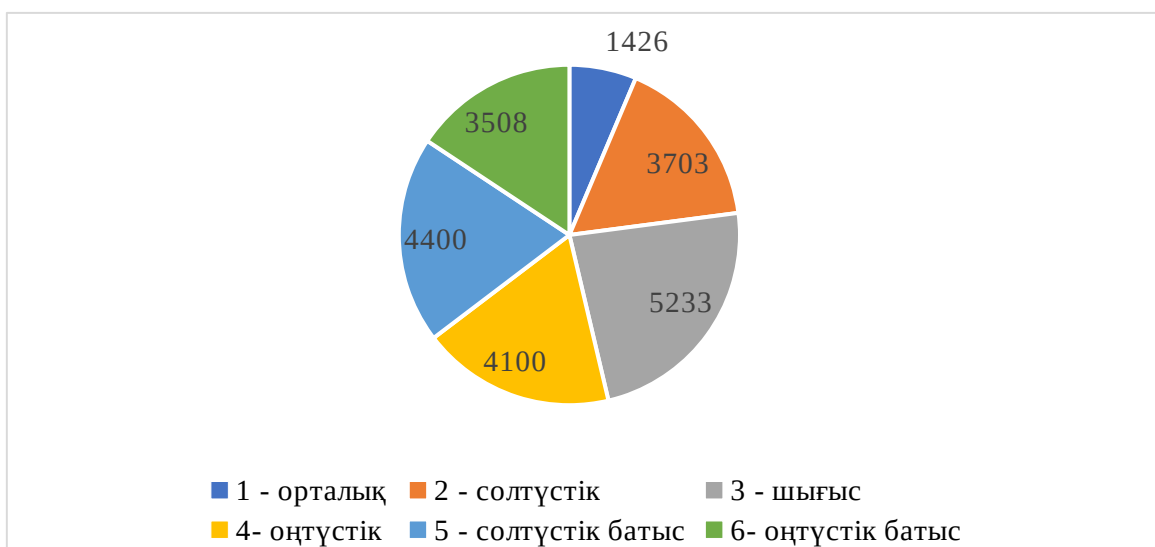
Тұрғын аудандар магистральдық көшелермен жалпы қалалық және аудандық орталықтармен, теміржол вокзалымен және екі автовокзалмен, саябақтармен және өндірістік аудандармен байланысты. Бас жоспарда халықтың әлеуметтік қорғалатын топтары үшін тұрғын үй қорын салу көзделеді. Бұл арзан технологияларды қолдана отырып салынған, Қазақстан Республикасының заңнамасымен кепілдендірілген тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейіне бағдарланған пәтерлері бар орта қабатты көппәтерлі тұрғын үйлер болады.

Жаңадан салынып жатқан аумақтарда, сәулет-жоспарлау композициясы доминантынан шығыс бағытта, Магистраль бойында "Түркістан-Шымкент" жаңа әкімшілік-іскерлік орталығын құру көзделіп отыр. Түркістан қаласының осы бөлігіндегі ғимараттардың қабаттылығы 4-тен 7-қабатқа дейін және 18-ден 22 - қабатқа дейін өзгермелі болады. Орталық аймағында жаңа, іскерлік, сауда, мәдени - білім беру, спорт, демалыс және басқа да кешендер салу жоспарлануда. Түркістан қаласы бойынша жаңа әкімшілік-іскерлік орталықтан басқа Әкімшілік-шаруашылық, мәдени және сауда орталықтары орналасатын болады.

Қаланы қалыптастыру қаланың алты жоспарлау ауданының әрқайсысында және әрбір қоғамдық орталықта жайлы тұрғын үй жағдайларын, жұмыс істеу, білім алу және демалу үшін жағдайлар жасауды қамтамасыз етеді:

- I. орталық жоспарлау ауданы-1426 га;
- II. Солтүстік жоспарлау ауданы-3703 га;
- III. Шығыс жоспарлау ауданы-5233 га;
- IV. Оңтүстік жоспарлау ауданы-4100 га;
- V. Солтүстік-Батыс жоспарлау ауданы-4400 га;
- VI. Оңтүстік-батыс жоспарлау ауданы - 3508 га(2.5-сурет).

Түркістан қаласын салу кезінде ең маңыздысы қала орталығында орналасқан өнеркәсіптік аймақтардың болуы болып табылады. Ұсынылып отырған Өнеркәсіптік аумақтарды жаңарту неғұрлым қолайлы қалалық ортаны құруға, әлеуметтік инфрақұрылымды және ыңғайлы қоғамдық кеңістіктерді дамытуға мүмкіндік береді. Қолданыстағы өндірістік аумақтар Түркістан қаласының батыс бөлігінде жобаланатын өнеркәсіптік аймақта ауданы бойынша ұқсас аумақты бере отырып, тұрғын үй-азаматтық мақсаттағы объектілер үшін функционалдық мақсатын өзгертеді.



2.5-сурет – Қаланы аймақтандыру жобасы арқылы ұлғайту, көлемі га (диаграмма)

2.5 Түркістан қаласындағы бастапқы және қайталама нарықты талдау

Түркістан-Қазақстанның ең көне қалаларының бірі және түркі әлемінің мәдени орталығы. Соңғы жылдары қала туризм саласында белсенді дамып келеді, ал арнайы экономикалық аймақтарды құрудың арқасында инвесторлар қаланың дамуына оңай үлес қоса алады. Осыған қарамастан, мұндай белсенді өсу жылжымайтын мүліктің құнына да әсер етті – Түркістанның жаңа ғимараттарындағы тұрғын үйлер мен пәтерлерге сұраныс өсті.

Түркістанның жаңа ғимараттары тұрғын үй класына және орналасқан жеріне байланысты кең баға диапазонын ұсынады. Тарихи қаланың орталығында Қожа Ахмет Яссауи кесенесінің жанында орналасқан жылжымайтын мүлік қымбатырақ, бірақ көрікті жерлерден алыс әлеуметтік тұрғын үй қол жетімді нұсқаларды ұсынады.

Орталығы. Орталық ауданға қаланың басты көрікті жерлерінен жаяу қашықтықта орналасқан Түркістанның элиталық ТК кіреді. Сондықтан туристерге жалға беру мақсатында орталық аудандағы жаңа ғимараттардағы пәтерлер жиі сатып алынады.

Түркістан Арена ауданы. Аудан қала шетінде орналасқан және "Нұрлы жер" бағдарламасы аясында іске асырылып жатқан үйлерді қамтиды. Бұл аймақтың жаңа тұрғын үй кешені орталықтан алыс бюджеттік нұсқаны іздейтіндерге жарайды.

Жаңа қала шағын ауданы. Шағын ауданға Түркістан облысының әкімдігі, Астана алаңы және Конгресс Холл кіреді. Бұл шағын ауданның жаңа тұрғын үй кешендері арзан пәтерлерді ұсынады.

Отырар Шағын Ауданы. Шағын ауданда кезекте тұрғандар үшін жеңілдікті тұрғын үй салынды, сондықтан жылжымайтын мүлік бағасы төмен. Мұнда балалары бар отбасылар жайлы өмір сүреді, өйткені білім беру мекемелеріне, сондай-ақ әртүрлі дүкендер мен спорт орталықтарына қол жетімді.

Дендропарк Ауданы. 160 блокта орналасқан дендропарктің айналасы тұруға ыңғайлы аймақ болып табылады. Саябақтан басқа халықаралық туризм және қонақжайлылық университеті, сондай-ақ химия-биологиялық бағыттағы Назарбаев Зияткерлік мектебі жақын жерде орналасқан.

Жаңа тұрғын үй кешендері, әдетте, ипотека, құрылыс салушыдан бөліп төлеу және мемлекеттік ипотекалық бағдарламаларды қоса алғанда, сатып алу үшін көбірек төлем опцияларын ұсынады.

Құны. Құрылыстың алғашқы кезеңдерінде жаңа ғимараттан пәтер сатып ала аласыз, бұл сізге көп үнемдеуге мүмкіндік береді, өйткені сатылым басталған кезде бағалар көбінесе төмен болады.

Инфрақұрылым. Түркістанның жаңа тұрғын үй кешендері барлық қолайлы жағдайлармен заманауи абаттандыруды ұсынады.

Заманауи макеттер. Қазір макеттер ыңғайлылық пен эргономикаға негізделген, сондықтан олар көбінесе ескі үйлердегі пәтерлерге қарағанда ыңғайлы.

Түркістанның жаңа ғимараттарында тұрғын үй сатып алу тәсілдері. Түркістанның жаңа ғимаратында пәтер сатып алуға болады:

- барлық құнын төлеу;
- банкте ипотека рәсімдеу арқылы;
- жеңілдікті ипотека алу;
- құрылыс салушыдан бөліп төлеу;
- зейнетақы жинақтарының бір бөлігін алып тастау арқылы.

Туризмнің дамуына байланысты Түркістанда жылжымайтын мүлік қымбаттайды, сондықтан қолжетімді тұрғын үй бағдарламаларын пайдалану бойынша өсе түсуде. Төмендегі 2.6-суретке сәйкес Түркістан қаласындағы тұрғын үйлердің қазіргі нарықтағы бағасы көрсетілген, тг [16].

а)



ә)



б)



в)



2.6-сурет – Түркістан қаласындағы тұрғын үйлердің қазіргі нарықтағы бағасы

Түркістан тұрғын үй кешенінен пәтер сатып алу үшін келесідегідей және бағдарламаларды пайдалануға болады:

«7-20-25» – бағдарлама шеңберінде 25 жылға дейінгі мерзімге жылдық 7% - бен қарыз беріледі, ең төменгі бастапқы жарна 20% мөлшерінде.

«Нұрлы жер» – несиелеудің ең тиімді шарттарын ұсынатын тұрғын үй-коммуналдық даму бағдарламасы. Қарыз қарыз сомасының 20% мөлшерінде ең төмен бастапқы жарнамен жылдық 5% - бен беріледі.

«Шаңырақ» - әкімдіктер кезекте тұрғандарға тұрғын үй сатып алуға көмектесетін ипотекалық бағдарлама. Мөлшерлеме 5%, ең жоғары мерзім – 20 жыл, ал ең төменгі бастапқы жарна – қарыз сомасының 10% құрайды.

«Бақытты отбасы» -көп балалы, толық емес және мүгедек балалары бар отбасыларға өз баспаналарын сатып алуға көмектесетін бағдарлама. Ставка 18 жылға дейінгі мерзімге жылдық 2% құрайды, ең төменгі бастапқы жарна 10% құрайды.[18].

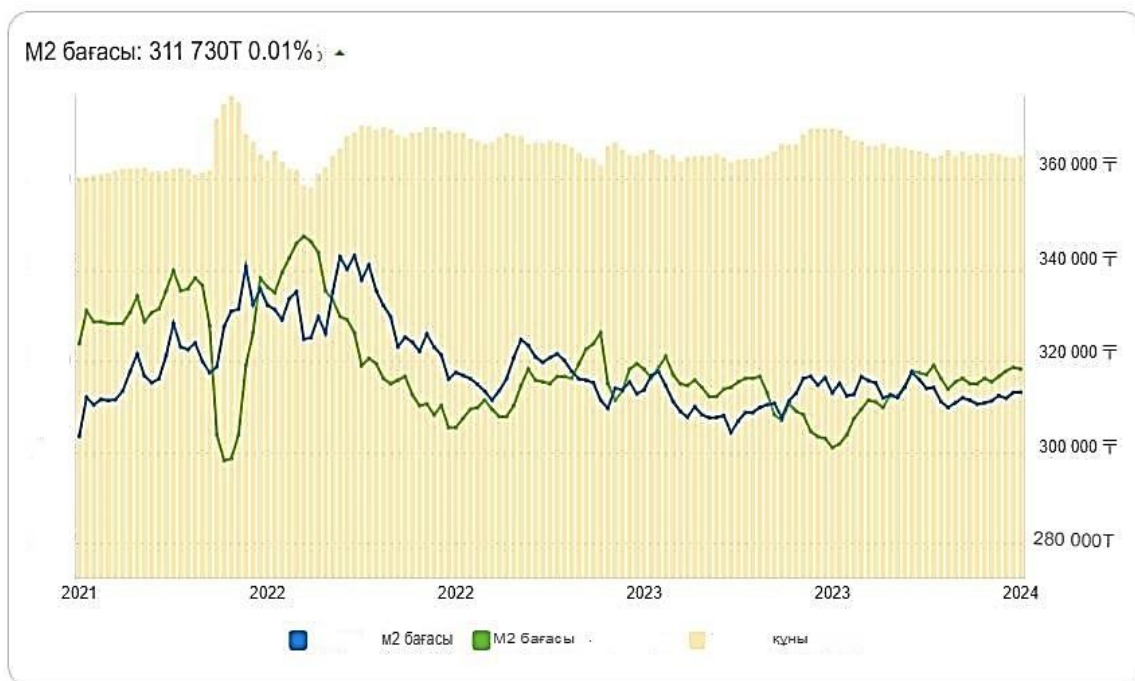
Түркістанның барлық жаңа ғимараттары korter, krisha.kz olx.kz сынды сату каталогында жинақталған. Сайттың көмегімен ең жақсы тұрғын үй кешенін анықтау үшін бірқатар параметрлерді қолдана отырып, барлық қол жетімді нұсқаларды салыстыру қажет: тұрғын үй класы, пәтерлерді безендіру, құрылыс технологиясы, автотұрақ және жылыту. Тиісті жаңа ғимараттарды таңдағаннан кейін, дұрыс таңдау жасау үшін олар туралы барлық ақпаратты мұқият оқып шығу керек.

Жылжымайтын мүлік нарығына әсер ете алатын экономикалық факторларға мыналар жатады: халықтың табысы мен жұмыспен қамтылу деңгейі, төлем қабілеттілігі, елді мекендердегі әлеуметтік инфрақұрылымның дамуы, пайыздық мөлшерлемелер мен жалдау ақысы, ипотекалық несие.

Шындығында, бұл факторлардың барлығы нарыққа, ұсыныстар мен бағалардың санына тікелей емес, сұраныс немесе ұсыныс арқылы әсер етеді. Мысалы, инфрақұрылымды дамыту сұраныс арқылы шаршы метр құнына әсер етпейді. Егер жаңа үйдің немесе тұтас тұрғын үй кешенінің жанында көлік артериялары, мектептер, балабақшалар, супермаркеттер болмаса, онда оған деген сұраныстың көп болуы екіталай, яғни бағаны төмендетуге тура келеді, бірақ бәрі тез арада. бұл нысандар ауданда пайда болады, олар нысанға қызығушылық танытады және әзірлеуші мүмкін үшін бағаны көтеру жаңа кешендегі пәтерлер . Бұл ереже қайталама нарықта да жұмыс істейді.

Бірақ факторлардың әсері әрқашан бір мәнді емес және бірқатар нюанстарға байланысты. Қатты экономикалық дағдарыс сөзсіз нарықтың құлдырауына және жылжымайтын мүлік бағасының төмендеуіне әкеледі деп саналады. Содан кейін нарық есін жиып, бұрынғы өмірін қанағаттандырмаған сұраныспен өткізе бастады, ол әртүрлі себептермен тұрақты түрде көтеріліп, құлдырай бастады.

Тағы бір түсініксіз фактор – инфляция. Бұл бір жағынан инвестициялық белсенділікті бәсеңдетеді және несие құнының өсуіне әкеледі, бұл сұраныстың төмендеуіне әкеледі, екінші жағынан, девальвация ақша қоймасы ретінде жылжымайтын мүлікке сұранысты арттырады. Қазақстанда ипотекалық



2.8-сурет – Түркістан қаласының тұрғын үйлер бағасының 2021-2024 жылға дейінгі өзгерісі динамикасы

2.8-суреттегі мәліметтер бойынша 2021-2024 жылдар аралығындағы Түркістан қаласы бойынша тұрғын үй сатылымының өзгерісін көруімізге болады. Суреттегі мәліметтерге сәйкес Түркістан қаласы облыс орталығы болып ауысқан сәтте тұрғын үйдің бағасы әлдеқайда жоғары болғандығын (2021 жыл), 2022-2024 жылдар аралығында тұрғын үйдің бағасы орташа 300-320 мың теңге кв.м аралығында өзгеріссер болғандығын көреміз.

3 Түркістан қаласының жылжымайтын мүліктің даму болашағы

3.1 Түркістан қаласының жылжымайтын мүліктің бастапқы және қайталама нарықтарының салыстырмалы сипаттамасы

Жалпы Түркістан қаласы алты аймаққа бөлінген:

- тұрғын үй (әртүрлі қабаттағы тұрғын үйлер);
- әлеуметтік (мектептер, балабақшалар, емханалар және т. б.);
- коммерциялық-іскерлік (банктер, ғылыми орталықтар және т. б.);
- өнеркәсіптік (зауыттар, өнеркәсіптік кәсіпорындар);
- режимдік аумақтар (қорғаныс, түзеу объектілері және т. б.);
- өзге (айырбастар, санитарлық аймақтар).

Тұрғын аймақтың негізін ауданы 300 гектарға дейінгі тұрғын аудандар құрайды, олар кварталдарға немесе шағын аудандарға бөлінеді (10-нан 100 гектарға дейін).

Міндетті шарт - 500 метрден аспайтын радиуста күнделікті қызмет көрсету объектілері (жөндеу шеберханалары, сұлулық салондары) қолжетімді болуы тиіс.

Бұл ретте тұрғын емес объектілердің үлесі 10% — дан аспауға тиіс (ауданы - бір объектіге 0.5 га дейін).

Әр аймақ үшін ғимараттың биіктігі, тығыздығы, тіпті жеке және көппәтерлі үйлерге арналған үй және пәтер учаскелерінің өлшемдері анықталады.

Үй маңындағы учаскелердің алаңдары:

Аз қабатты құрылыс - үйдің ауданын қосқанда 600-ден 1000 шаршы метрге дейін немесе одан да көп.

Көппәтерлі аз қабатты үйлер - 90-150 шаршы метр, құрылыс алаңы жоқ.

Көппәтерлі аз қабатты блокталған үйлер немесе 2-5 - қабаттар (оның ішінде тек бірінші қабаттағы пәтерлер үшін) - 40-80 шаршы метр, құрылыс алаңы жоқ.

Ілеспе құжатта ережелерді жылжымайтын мүлік иелері мен инвесторлар өзекті және әлеуетті орындауы керек деп хабарлайды. Жауапкершілік иесіне, жалға алушыға, инвесторға жүктеледі.

ҚР Ұлттық статистика бюросының ақпаратына сәйкес, 2023 жылдың маусым айында Түркістан қаласында тұрғын үй жылжымайтын мүлік сегментінде бастапқы және қайталама нарықта өсім байқалды. 2023 жылы тұрғын үй бағасының өсуіне республикадағы инфляцияның жоғары қарқыны әсер етеді, ол баяулайды, бірақ әлі де жоғары болып қалады. Ұлттық статистика бюросының мәліметі бойынша, 2023 жылғы маусымдағы жағдай бойынша жаңа пәтерлердің бағасы 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 14,9% – ға, абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату 8,1% - ға өсті. 2018-2023 жылдар кезеңінде жаңа тұрғын үй бағасының өсуінің жиынтық орташа жылдық қарқыны 12,8%, ал абаттандырылған тұрғын үйді қайта сатуға 22,0% көрсетеді. 2022 жылғы маусым - 2023 жылғы маусым кезеңінде жаңа тұрғын үйді сатудың

орташа құны бір шаршы метр үшін 423 705 теңгеден бір шаршы метр үшін 486 880 теңгеге дейін, абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату – бір шаршы метр үшін 465 515 теңгеден 2023 жылғы маусымдағы бастапқы тұрғын үй нарығындағы баға өңірлік бөлінісінде 503 185 теңгеге дейін көтерілді айтарлықтай қымбаттады. Негізгі себеп - бұл негізінен бастапқы нарықтағы пәтер алдын-ала сатылады және сатып алғаннан кейін қосымша инвестицияларды қажет етеді. Кейде жөндеу мен жиһаздың құны тұрғын үй құнының жартысына дейін жетеді. Мұның себебі - пәтерлерді жөндеуге арналған материалдардың қымбаттау [10].

2023 жылғы шілдеде абаттандырылған тұрғын үйдің жалдау ақысы өткен жылдың сәйкес айымен салыстырғанда 29,9% - ға өсті (бір шаршы метр үшін 3 567 теңгеден бір шаршы метр үшін 4 633 теңгеге дейін). Сондай-ақ, 2021 жылмен салыстырғанда 2022 жылы жалдау мөлшерлемелерінің айтарлықтай өсуі байқалады (бір шаршы метрге 1 928 теңгеден 4 678 теңге / шаршы метрге дейін). 2018-2023 жылдар кезеңіндегі жалдау ақысының жиынтық жылдық өсу қарқыны 27,3% көрсетеді.

1 жарты жылдықта пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы ҚР ТОП-3 қаласында 3 209 377 ш. м. құрады, ал еліміздің өңірлерінде – 4 161 086 ш. м. 2022 жылы Қазақстанның тұрғын үй қоры 2021 жылмен салыстырғанда 4,5% - ға ұлғайды (387,7 млн ш. м. - ден 405,2 млн ш. м. - ге дейін).

Жалпы, 2018-2022 жылдар кезеңіндегі тұрғын үй құрылысына инвестициялардың серпіні тұрақты өсуді көрсетеді. 2022 жылы тұрғын үй құрылысына инвестициялар 2021 жылмен салыстырғанда 15% - ға өсті (2 434 млрд теңгеден 2 800 млрд теңгеге дейін).

Тұрғын үй кешендерін сатып алудың ең танымал құралдары «7-20-25» және «Отбасы банкі» ипотекалық бағдарламалары болып қала береді. Қазақстандағы тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығы соңғы жылдары тұрақты өсуді көрсетіп отыр. 2018-2022 жылдар кезеңінде банктер азаматтарға тұрғын үй салуға және сатып алуға берген кредиттердің жиынтық орташа жылдық өсу қарқыны 39,5% құрады. 2022 жылы банктердің құрылысқа берген кредиттері 1 990 млрд теңгені құрады, бұл 2021 жылмен салыстырғанда 14,1% - ға артық (1 743 млрд теңге). ҚР Ұлттық банкінің мәліметінше, ипотекалық несиелеу серпіні тұрақты өсуді көрсетіп отыр. 2022 жылы ипотекалық кредиттеу көлемі 2021 жылмен салыстырғанда 46,5% - ға өсті (32 644 млрд теңгеден 47 808 млрд теңгеге дейін). 2018-2022 жылдар кезеңінде ипотекалық кредиттеу көлемінің жиынтық орташа жылдық өсу қарқыны 35,7% көрсетеді.

«7-20-25» бағдарламасы ҚР - дағы ең тиімді және танымал ипотекалардың бірі болып табылады. 25 жылға 7% несие алғысы келетіндер өте көп. Жаңа ғимараттардағы пәтерлерге сұраныс жоғары, бірақ олардың арасында жарамдылығы аз, сондықтан сатып алушылар тәуекелге баруға дайын және аяқталмаған тұрғын үйге ақша салады немесе келісімшарттардағы тұрғын үй құнын өзгертеді.

1. Алдын ала брондау.

Құрылыс салушы салынып жатқан тұрғын үй кешенінде пәтерді алдын-ала брондауды және пайдалануға берілгеннен кейін тіркеуді ұсынады. Мұндай мәміле сатып алушы үшін өте қауіпті: егер несие мақұлданбаса және сатып алушы пәтерді сатып ала алмаса, брондау үшін төленген сома күйіп кетеді.

Бұдан басқа, алдын ала шарт ТК пайдалануға берілгеннен кейін тұрғын үй алуға кепілдік бермейді: сатып алу шарттары, оның ішінде құны, құрылыс салушы өзгерте алады.

2. Төмен баға.

Тағы бір нұсқа - пәтер сатып алу қымбатырақ, бірақ құжаттарға сәйкес 25 миллионға ресімдеу. Мұндай мәміле мүлдем заңды емес. Шарт бұзылған немесе жарамсыз деп танылған жағдайда, сатып алушы құжатта көрсетілген соманы ғана талап ете алады.

Түркістанда мемлекеттік бағдарламаның шарттары бойынша тұрғын үйдің ең жоғары құны 20 млн теңгені құрайды. Төмендегі 3.1-кестеде бірнеше қолайлы нұсқаларды көруге болады.

Кесте 3.1 – Түркістан қаласындағы «7-20-25» бағдарламасы бойынша сәйкес келетін тұрғын үй кешендері

Тұрғын үй кешені	Бөлме саны	Ауданы	Бағасы
“Сырдария-2”	1-2 бөлмелі	37–60 кв. м	12–19 млн тг
<u>Park View</u>	1-бөлмелі	42.7–44 кв. м	17.5–18 млн тг
<u>Nur-Sultan City</u>	1, 2- бөлмелі	62–72 кв. м	18–19 млн тг

Қала облыс орталығы болғаннан кейін небәрі 10 ай өткен соң Түркістандағы қайталама нарықтағы тұрғын үй құны 9,4%-ға өсті. Мұнда бағалар республика бойынша орташа деңгейден 7,2 есе тез өсуде. Осы уақыт ішінде тұрғын үйді жалға алу бір жарым есе қымбаттады.

Статистика комитетінің мәліметінше, қазан айында жаңа ғимараттардағы тұрғын үйдің бір шаршы метрінің орташа құны 265,3 мың теңгені құрады.

Жаңа тұрғын үй үшінші ай қатарынан өсіп келеді. 2018 жылдың 10 айының ішінде құны жеті ай ішінде көтеріліп, екі рет өзгеріссіз қалды. Осылайша, жаңа ғимараттардағы алаң 2018-да бір рет қана төмендеді: шілдеде 0,1%-ға төмендеу. Жыл басынан бері жаңа тұрғын үйдің шаршы метрі 2%-ға, 12 айда - 2,3%-ға өсті. Осы уақыт ішінде инфляция сәйкесінше 3,7% және 5,3% құрады. Бұл дегеніміз, нақты мәнде бағалар төмендейді: ақша жаңа пәтерлерге қарағанда тезірек құнсызданады. Ал 2015 жылдың желтоқсанымен салыстырғанда бағалар тіпті номиналды түрде төмен – содан кейін жаңа ғимараттағы алаңның орташа құны 0,4% жоғары болды. Қайталама нарыққа келетін болсақ, негізгі өзгерістер Түркістанда қайтадан орын алды. Қала облыс орталығына айналғаннан кейін, абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату

бағасы тез өсе бастады (қазан айында - 3%-ға, ал 2018 жылдың басынан бастап - 9,4%-ға).

Қазақстанның кез-келген қаласында қайталама нарық өте тез қарқынмен қымбаттамайды, ал бұл нарықтың Түркістанның өз мәртебесін ауыстыруына реакциясының бір түрі. Жалдау ақысына келетін болсақ, ол 2017 жылдың қазан айынан бері алғаш рет төмендеді. Бұл ретте тұрғын үйді жалға алу бойынша ставкалар инфляциядан жылдам өсуде – 10 айдың қорытындысы бойынша 4,6%.

Өсудің басты себебі Мемлекеттік мекемелердің (тиісінше жұмыскерлердің) Шымкенттен Түркістанға көшуі болды, бұл жалдау мөлшерлемесін 1,5 есе дерлік көтерді. Ал қазан айында дүрбелең төмендей бастап, бағалар 2,5%-ға төмендеді - бір шаршы үшін 1386 теңгеге дейін, бірақ олар жыл басымен салыстырғанда өте жоғары деңгейде қалады (10 айдың қорытындысы бойынша +46%).

Жеке жылжымайтын мүлік сатып алу адам өміріндегі ең маңызды сатып алулардың бірі, ол жан-жақты көзқарас пен егжей-тегжейге назар аударуды талап етеді. Жылжымайтын мүлік бойынша бастапқы және қайталама нарықтағы тұрғын үйдің қандай артықшылықтары мен кемшіліктері ретінде төмендегі ұсыныстарды білдіреміз:

Жаңа ғимараттар

Бастапқы нарықтағы тұрғын үйдің артықшылықтары:

- заманауи инженерлік жүйелер;
- құрғақ, таза жертөлелер;
- дыбыссыз жоғары жылдамдықты лифтілер және, әдетте, 2 түрі бар: жолаушылар және жүк;
- әдемі безендірілген кіреберістер және кіреберіс топтары;
- стильді архитектура;
- бейтаныс адамдар үшін жиі жабық үй абат аумағы;
- қауіпсіз жабынды төселген балалар ойын алаңдары;
- пәтерлердің жақсартылған жоспарлары және олардың сипаттамалары - төбелер 2,7 м-ден, киім-кешек бөлмесінің болуы және т.б.;
- тұрғын үй бірінші әрлеу, әдемі әрлеу немесе алдын ала әдемі әрлеу күйінде сатылуы мүмкін;
- қонақтарға арналған көлік тұрағы және көлік орындарының болуы;
- жиі жылжымайтын мүліктің құны қайталама нарыққа қарағанда төмен болады;
- сатып алудың әртүрлі тәсілдері – қолма-қол ақшамен төлеу, бөліп төлеу, ипотека және серіктес банктерден тиімді шарттармен басқа да бағдарламалар;
- мәміле жарамсыз деп танылуы мүмкін тәуекелдердің төмендігі.

Бастапқы нарықтағы тұрғын үйдің кемшіліктері:

- эконом кластағы үйлердің салу сапасы төмен;
- жөндеу жұмыстарының шуы;

- тұрғын үй кешені бірнеше кезеңде салынып жатқан болса, маңайдағы құрылыс;
- құрылыс қоқыстары мен алаңдағы жабдықтар;
- жүргізіліп жатқан құрылыс жұмыстарына байланысты электр және су берудің үзілуі;
- алдағы бірнеше жылда үйдің шөгуі;
- тұрғын үй кешендерінің жанында инфрақұрылым жиі дамымаған;
- құрылыс материалдарын үнемдеу.

Қайталама тұрғын үй

Қайталама нарықтағы тұрғын үйдің артықшылықтары:

- пәтерге бірден көшуге болады;
- бірінші уақытта жөндеу жұмыстарын жүргізбеуге болады;
- жаңа ғимараттағы тұрғын үймен салыстырғанда төмен коммуналдық және техникалық қызмет көрсету төлемдері;
- сызаттар, құрылымдағы қиғаштану және басқа ақаулар бірден көрінеді;
- инфрақұрылым жиі жақсы дамыған;
- ыңғайлы жол торабы және реттелген қалалық көлік жүрісі;
- жасыл аулалар.

Қайталама нарықтағы тұрғын үйдің кемшіліктері:

- ғимараттың жасы;
- тозған инженерлік жүйелер – құбырлар, электр желілері және т.б.;
- аулаларда толыққанды көлік тұрағының жиі болмауы;
- көтеріңкі тұрғын үй бағасы;
- мұрагерлердің пайда болуы, жалған құжаттар, меншік иесінің әрекетке қабілетсіздігіне байланысты мәміленің жарамсыз деп танылу қаупі.

Жоғарыда аталған артықшылықтар мен кемшіліктер бір немесе басқа форматтағы әрбір тұрғын үй үшін тән емес, бірақ құрылыс сапасы, девелопер және нақты сатып алушы үшін маңызды басқа да факторларға тікелей байланысты.

3.2 Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың негізгі бағыттары мен тенденциялары

Жылжымайтын мүлік нарығының даму динамикасы соңғы жылдары тұрақсыз болды. Пандемия, локдаун пәтер мәселесін айналып өтпей, өмірдің барлық салаларына түзетулер енгізді. Құрылыс индустриясы елдегі экономикалық және саяси жағдайға бейімделуге мәжбүр болды, соның салдарынан жылжымайтын мүлік бағасы айтарлықтай өсті. Жаңа жағдайлар сатып алушылардың да, құрылыс салушылардың да мінез-құлқына әсер етті, құрылыс саласын дамыту бойынша болжамдар күн сайын өзгеріп отырады.

Егер өткен 2023 жылды қорытындылайтын болсақ, ұсыныстардың өсуі аясында жылжымайтын мүлікке сұраныстың қалай төмендегенін байқауға

болады. Сонымен қатар, сатып алушылар жаңа тұрғын үй кешеніндегі пәтерлерге қарағанда қайталама нарыққа көбірек қызығушылық танытты. Сарапшылардың айтуынша, 2024 жылы жағдай өзгеруі мүмкін және жылжымайтын мүлікті сатып алу сауатты инвестиция болады. Әсіресе, банктің ипотека бойынша негізгі мөлшерлемені төмендету туралы шешімін ескере отырып, биылғы жылы Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығының дамуына әсер етуі мүмкін бес фактор бар:

- Жаңа ғимараттардағы пәтерлер құнының өсуі;
- Жаңа ипотекалық бағдарламалар;
- Кешенді құрылыс;
- Тұрғын үй алаңын азайту;
- Әрлеуі мен жиһазы бар пәтерлерге сұранысты арттыру.

Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығының дамуының негізгі тенденциялары туралы айтатын болсақ, бірінші кезекте тұрғын үй бағасының сөзсіз өсуі туралы айту керек. Ел экономикасы мен жобалық қаржыландыруға көшу бұл үрдіске айтарлықтай әсер етті. Жаңа ғимараттардағы ұсыныстарға сұраныстың төмендеуі тек жағдайды қиындатты. Жағдайды тұрақтандыру үшін ұсыныстарды қысқарту керек, оны осы жылы күтуге болады. Жылжымайтын мүлік бағасының төмендеуін күтуге болмайды, бірақ 1 м² құнының өсу қарқынының төмендеу ықтималдығы жоғары.

2024 жылы жылжымайтын мүлік нарығындағы трендтер:

Бағаның көтерілуі:

Сарапшылар бағаның өсуін 2024 жылдың наурызынан бастап, құрылыс маусымы басталған кезде болжайды. Қымбаттаудың басты себебі - құрылыс материалдары мен мердігерлік жұмыстардың бағасы.

Бағалар 10-15% - ға өсіп, 2024 жылдың соңына дейін осындай мәндерде қалуы керек.

Құрылыс ипотекасы:

Көптеген нысандар ипотека алуды жалғастырады. Жеке тұрғын үй ипотекасы бүкіл жылжымайтын мүлік нарығындағы ең тиімді бағдарлама болады. Сондай-ақ, эскроу-шоттарды пайдалану ипотекаға қосылады, бұл жалданған құрылыс салушылармен мәмілені қамтамасыз етеді.

Аумақтарды кешенді дамыту:

Аумақтарды кешенді дамыту аясында қала маңындағы жылжымайтын мүлік нарығы дамиды - тіпті шағын елді мекендерде де әлеуметтік инфрақұрылым нысандары салынады, бұл одан да көп сатып алушыларды тартады.

Жеке тұрғын үй кешендері:

ЖТҚ кенттері мектептер, балабақшалар сала бастайды, веложолдар салып, саябақтар жасайды, бір сөзбен айтқанда, жайлы тұрғын үй кешендеріне айналады. Жаңа елді мекендер тез қоныстанып, ЖТҚ бағасы көтеріледі.

Қайталама сұраныстың төмендеуі:

Сарапшылардың пікірінше, екінші реттік жылжымайтын мүлік жаңа үйлерге сұранысқа ие болады. Құрылыс пен құрылыс ипотекасының бюджеттік

нұсқаларына байланысты ең танымал нұсқа жер учаскесін сатып алу және нөлден бастап салу болады. Ескі қосалқы үйлердің бағасы айтарлықтай төмендейді.

2024 жылғы қайталама жылжымайтын мүлік нарығындағы трендтер:

2023 жылдың соңына қарай нарықты одан әрі дамыту үшін әзірленген ипотекалық шарттар қатаңдатылды. Дей тұрғанмен, келесі жылы жылжымайтын мүлікке деген сұраныс төмендейді деп болжанады, бұл бағаның төмендеуіне әкеледі. Сарапшылар бағаның 15% - ға дейін төмендеуін болжайды, әсіресе қазіргі заманғы орналасуы жоқ қаладан алыс орналасқан өтімді емес пәтерлер үшін. Жаңа жылда жылжымайтын мүлікті айырбастау мәмілелерінің танымалдығы артады. Осылайша, меншік иелері өздерінің тұрғын үй жағдайларын минималды шығындармен жақсартып алады. Көптеген иелер қайталама бағаның төмендеуіне байланысты пәтерлерін сату туралы шешімдерін өзгертіп, оларды жалға бере бастайды.

2024 жылы жаңа құрылыс нарығындағы трендтер:

Бағаның өсуі және сұраныстың төмендеуі.

Жаңа ғимараттар бағасының төмендеуін күтуге болмайды - бағалар өседі, бірақ баяу және біртіндеп. Бірақ сұраныс шынымен төмендейді, өйткені пәтер бағалары тым қымбат. Сұраныстың төмендеуі 2024 жылдың екінші тоқсанынан бастап күтіледі.

Құрылыс салушылардан акциялар.

Құрылыс салушылар жеңілдетілген ипотеканың қатысуынсыз тұрғын үй сатып алуға көмектесетін акциялар ойлап табуды жалғастырады.

Қала маңындағы аймақтар.

Қала маңындағы және көршілес аймақтардағы тұрғын аудандар сатып алушылар арасында одан да танымал болады. Аймақтық жаңа ғимараттарда бағалар қала орталығына қарағанда едәуір төмен болады, ал ауданы, жақсы экология және қала маңындағы инфрақұрылымға жақынырақ болуы жағымды бонус болады.

Түркістан қаласын дамыту бойынша ең бірінші кезекте қаланың экономикалық, әлеуметтік-тұрмстық, мәдени, демалыс орындары да жетерліктей дәрежеде болу керек. Сол кезде жылжымайтын мүлік нарығы сұранысқа ие болады.

Қаланың дамуы бойынша бастапқы қала аумағы – 19 627 гектардан қала шекарасына өзгерістер енгізу арқылы жобалау аумағы 22 370 гектарға өзгертіледі.

Бас жоспар жобасында келесі жобалық кезеңдер қабылданған:

- бастапқы жыл – 2018 жыл
- бірінші кезең – 2025 жыл
- есептік мерзім – 2035 жыл (10-сурет).

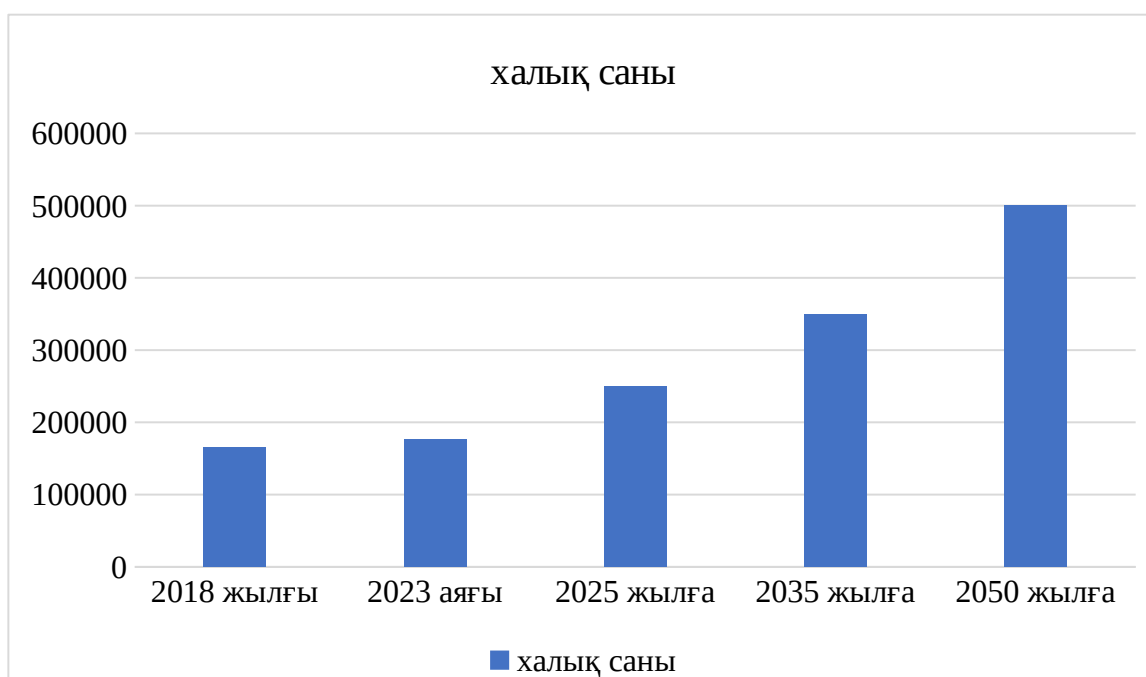
Қала халқы 2018 жылы 165 мың адамды құраса, бүгінгі таңға 176,2 мың адамды құрайды.

Бас жоспарда:

- 2025 жылға – 250,0 мың адам;
- 2035 жылға – 350,0 мың адам;
- 2050 жылға – 500,0 мың адам тұрғыны жоспарланған.

Қаланың жобасы негізінен келесідей функционалдық аумақтарға бөлінеді:

- Әкімшілік-іскерлік орталық;
- Рухани-мәдени орталық;
- Қалыптасқан тұрғын аудандар;
- Жаңа құрылыс аудандары мен алаңдары;
- Өндірістік аймақтар;
- Табиғи-рекреациялық аумақтар [19].



3.1-сурет – 2050 жылға қарай жоспарланған тұрғын халық саны(диаграмма)

Бас жоспарда қаланың шығыс бағытында жаңа әкімшілік-іскерлік орталық көзделген. Әкімшілік-іскерлік орталық 1450 га аумақты қамтиды.

Бұл аумақта тұрғындарға арнап, білім беру, денсаулық сақтау, мәдени және спорт нысандары, халыққа қызмет көрсету орталықтары, тұрғын үй кешендері, әкімшілік ғимараттар кешені, бизнес орталықтары, компаниялардың кеңселері, банктер және т.б. нысандарды орналастыру көзделген.

Бүгінгі таңда, әкімшілік іскерлік орталығында жоспарланған 14 нысан толық аяқталып, қала келбетіне сәулеттік дизайн беруде.

Әкімшілік-іскерлік орталық- 14 нысан

- Облыс әкімдігінің ғимараты
- Басқармалар үйі ғимараты
- Департаменттер үйі ғимараты
- Халыққа қызмет көрсету орталығы - Павлодар облысы
- Музыкалық мектебі – Батыс Қазақстан облысы

-Олимпиадалық резервке арналған спорт мектебі – Солтүстік Қазақстан облысы

-Медиа орталығы - Алматы қаласы

-Астана алаңы - Астана қаласы

-Атракционы бар қалалық саябақ - Алматы, Ақмола, Қарағанды облыстары

-Оқушылар сарайы - Самұрық-Қазына АҚ

-7000 орындық стадион - Самұрық-Қазына АҚ

-Конгресс орталығы - Самұрық-Қазына АҚ

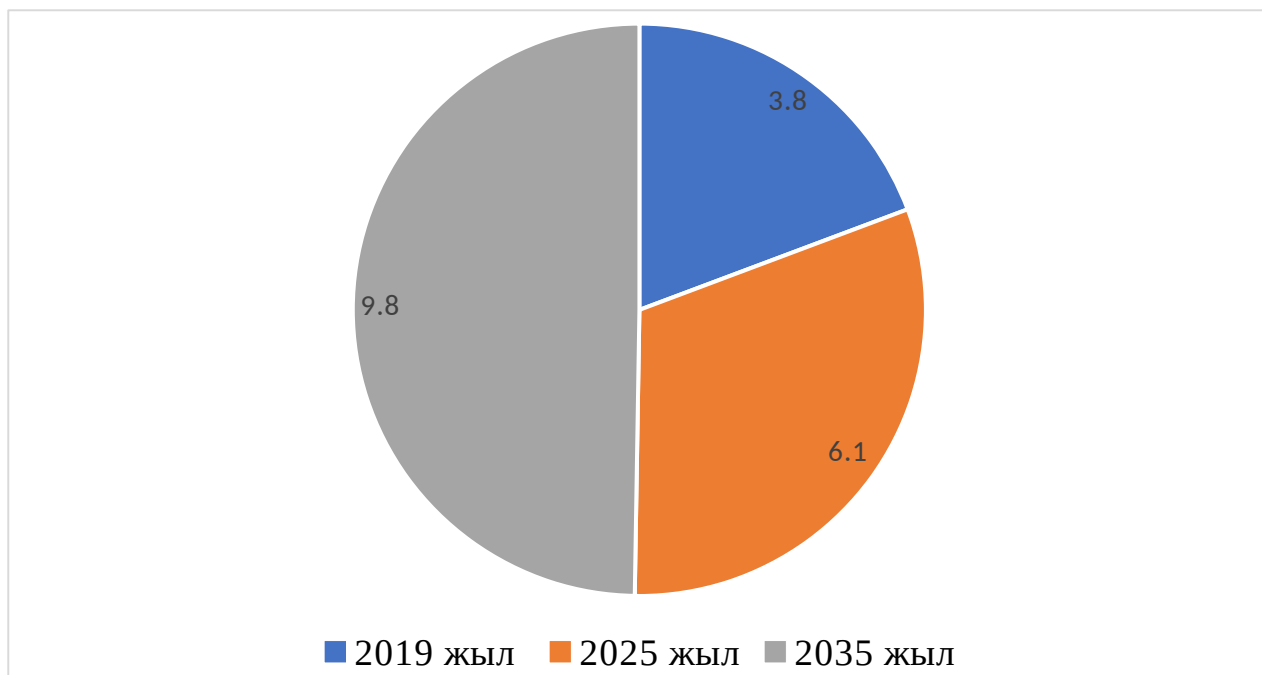
-Цифрлық кеңсе - Самұрық-Қазына АҚ

-Бассейні бар спорт кешені – Aqua Bren.

2019 жылдың басына қаланың тұрғын үй қоры 3,8 млн.ш.м.кұрады, оның басым бөлігі бір қабатты үй-жай түріндегі тұрғын үйлер, олардың үлесіне барлық тұрғын үйдің 92,2% келеді.

2025 жылы тұрғын үй қоры – 6,1 млн. шаршы метр (бұзу – 170,6 мың шаршы метр) дейін жетеді деп жоспарлануда.

2035 жылы тұрғын үй қоры 9,8 млн.шаршы метрге дейін немесе бір адамға шаққанда 28 шаршы метрге дейін өседі деп күтілуде.



3.2-сурет – Түркістан қаласы тұрғын үй қоры, млн. кв. м.(диаграмма)

Мәдени-рухани орталық

Түркістан қаласының мәдени-рухани орталығының жалпы аумағы 290 га алқапты құрайды.

Аумақта Әзірет Сұлтан қорық мұражайы (88,7 га), Керуен Сарай (22,1га), Тұңғыш Президент саябағы (38,0 га), Н.Назарбаев аллеясы (*Арбат*), және жеке

салымшылар тарапынан 3 бес жұлдызды қонақ үй сынды ірі жобалардың құрылыстары жүргізілуде.

Бүгінгі таңда, мәдени-рухани орталықтағы Бас жоспарда жобаланған 10 нысанның 6-ы толық аяқталып, қалған нысандар бекітілген жоспарға сәйкес, аяқталатын болады.

- Рухани-мәдени орталық- 6 нысан
- Музыкалық су бұрқақ - Шығыс Қазақстан облысы
- Қабылдау орталығы - Жамбыл облысы
- Шығыс моншасы - Қызылорда облысы
- Амфитеатр - Маңғыстау облысы
- Неке сарайы - Қостанай облысы
- Қ.А.Яссауи мұражайы - Самұрық-Қазына АҚ.

Аталған нысандар қаланың тарихи өткені мен заманауи бүгінгі түрленген келбетін көрсетеді. Орталық қалаға келуші туристермен қала қонақтары үшін тамашалайтын негізгі туристік бағыт болады деп күтілуде.

Жасыл желек

Жалпы пайдалану аумағындағы көгалдандыру (*саябақтар, гүлбақтар, желекжолдар, тұрғын үй орамдарын, қоғамдық гимараттарды көгалдандыру*) қазіргі таңға 187 га құрайды.

Есептік мерзімге қарай 1539 га немесе 44 м²/адам құрайды, бұл нормалардан анағұрлым жоғары.

Қаланың климаттық жағдайын ескере отырып, Тұжырымдамаға сәйкес, қала сыртында көгалдандырудың үздіксіз жүйесін және Сырдария өзенінің табиғи өсімдіктер дүниесімен қосылуды қамтамасыз ететін жасыл белдеуді қалыптастыру көзделген.

Көгалдандырудың жалпы ауданы есептік мерзімге қарай – 12 973,8 га құрайды.

Бұдан басқа, қала тұрғындарын өмір сүру деңгейі мен сапасын жақсарту мақсатында қажетті инженерлік инфрақұрылым жүйелері мен талапқа сай әлеуметтік нысандар бой көтеретін болады.

Жобада 2025 жылға дейін:

- 15 мектеп және қолданыстағы мектептерге 900 орындық 3 қосымша құрылыс қаралған. Барлығы 17,2 мың оқушыға арналған.

- 5,7 мың орынға арналған қосымша 44 мектепке дейінгі мекеме қарастырылған.

- 10 денсаулық сақтау объектісі, оның ішінде аусымына 900 келушіге арналған 3 емхана қарастырылған.

Сонымен қатар, Жобада 2035 жылға дейін:

- 28 мектеп және 10 қосымша құрылыс қаралған. Барлығы 40,1 мың оқушыға арналған.

- 15,7 мың орынға арналған 53 мектепке дейінгі мекеме жоспарланған.

- аусымына 3600 келушіге арналған амбулаториялық-емханалық кешеннің 9 объектісі жоспарланған.

Жақын болашақта тұрғын үй қорын дамытудың маңызды бағыттарына:

Құрылыс, тұрғын үй нарығы және тұрғын үй қорын басқарудың жаңа нысандары менқазіргі заманғы тұрғын үй нарығын қалыптастыру қаржы тетіктерін дамытуды қамтиды.

Ипотекалық несиелеу мен тұрғын үй құрылыс жинақтарының қолжетімділігін арттыру, бастапқы жарна мен несиелеу мөлшерлемесін төмендету маңызды. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі қатысушылары (әзірлеушілер + риэлторлар +бағалаушылар) агрессивті жарнама, жылжымайтын мүлік нарығын талдау және мониторинг деректерін манипуляциялау арқылы бағаны жасанды түрде көтеруге мүдделі. Жылжымайтын мүлік нарығындағы жұмыс сапалы болуы үшін, біріншіден, бағалаушылар мен риэлторлар үшін нақты мәмілелер бойынша база құру қажет.

Екіншіден, риэлторларға, бағалаушыларға біліктілікті арттыру үшін курстар мен семинарлар ұсыну, сондай-ақ мамандарды даярлауды жақсарту үшін мемлекеттік және коммерциялық жоғары оқу орындарымен ынтымақтастық орнату қажет.

Жылжымайтын мүлік нарығында тепе-теңдік күйіне, яғни тепе-теңдік бағасына қол жеткізу мүмкін емес, содан кейін тәуелсіз сенімді бағалау осы нарықты дамытуда маңызды рөл атқарады. Оның сенімділігі мен әдіснаманың бірлігі халықаралық және Ұлттық бағалау стандарттарының болуымен қамтамасыз етіледі. Бағалаушылар әдетте шешуге арналған негізгі мәселелер шығындарды бағалауға байланысты. Бұл сатып алушы немесе сатушы үшін мәміленің негізделген бағасын анықтауда өте маңызды. Жылжымайтын мүлікті бағалау "жылжымайтын мүліктің құнын бағалау" және "құнның базалары мен түрлері" стандарттары бойынша жүргізіледі.

Шығындар және баға ұғымдарының арасындағы айырмашылықтарды жасау маңызды. Құны-бұл сатып алушы қандай да бір затқа немесе затқа айырбастауға дайын ақша немесе ақша баламасы.

Шығындар-бұл бағаланғанға ұқсас мүлікті құру үшін қажет шығындар өлшемі.

Баға-бұл өткен мәмілелерде ұқсас объектілерді сатып алуға қанша ақша жұмсалғанын көрсететін тарихи факт. Баға термині сатушының "сұралған бағасына" қатысты да қолданылады. Өткен мәмілелердің бағалары мен сатушының бағалары міндетті түрде бағалау күніне негізделген құн өлшемін білдірмейді. Сатып алушы немесе сатушы үшін негізделген бағаны анықтау кезінде жылжымайтын мүліктің құнын бағалау сияқты маңызды мәнге ие.

Түркістан қаласының тұрғын үй аумақтарын жақсарту және дамыту үшін мынандай ұсыныстар ұсынылады:

-аумақты пайдалану қарқындылығы жоғары қаланың құрылымдық бөліктерінде (магистральдық аумақтар, орталық, қалалық тораптар және т. б.)

-тығыздығы төмен және тозығы жеткен аз қабатты қолданыстағы құрылыс аудандарын қайта жаңарту;

-тозығы жеткен аз қабатты тұрғын үйлерді бұзу және бұзудан босатылған аумақтар көше-жол желісі жүйесін кеңейту және қалыптастыру, жасыл

желектері бар жалпықалалық орталықтың мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету мекемелерін салу үшін пайдаланылатын болады;

-қайта құру аймағында және қалыптасқан құрылыс шегінен тыс бос қалалық аумақтарда тұрғын үй кешендерін қалыптастыру;

-тұрғын үй орамдары мен кешендерін қалпына келтіру, реконструкциялау және абаттандыру, тарихи-мәдени мұраны білдіреді.

Жылжымайтын мүлік нарығын дамыту саясаты тек тұрғын үй құрылысын ұлғайту міндеттерімен шектелмейді.

Қазақстанның орташа тұрғынына қолжетімді тұрғын үй алаңының сапасына да, санына да халықтың қажеттілігін қанағаттандыруды арттыруды қамтамасыз ететін проблемаларды кешенді шешу қажет.

Қазіргі уақытта Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығы стихиялық даму кезеңін еңсерді деп айтуға болады. Жылжымайтын мүлік саласындағы заңнамалық база тұтастай қалыптасты.

Жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыру мен жұмыс істеудің теориялық негіздері мен практикалық аспектілерін егжей-тегжейлі талдау тұтастай алғанда экономикалық жүйені дамыту принциптерін қарастыруға жан-жақты қарауға мүмкіндік береді және жылжымайтын мүлік нарығын реттеу және тұрғын үй құрылысын қаржыландыру саласында мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық саясатын әзірлеуге негіз бола алады.

ҚОРЫТЫНДЫ

Түркістан қаласы еліміздің тарихи-мәдени, рухани даму қаласы. Қаланың даму тенденциясы оның облыс орталығы статусын алуымен тікелей байланыста дамып отыр. Қаланың жылжымайтын мүлік нарығын дамыту және зоналарға бөлу жұмыстары жүргізілді.

Жылжымайтын мүлік бағасын, сұраныс пен ұсынысты, сондай-ақ өңірдегі баға белгілеуге әсер ететін факторларды зерттеуді қамтитын Түркістан қаласындағы нарықтық жағдайға талдау жүргізілді.

Жергілікті нарықтың ерекшеліктері мен қол жетімді деректерді ескере отырып, жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау әдістемесі жасалды. Әдістеме ұқсас қасиеттерді салыстырмалы талдауды, орналасқан жері, объектінің жағдайы, инфрақұрылым және құнға әсер ететін басқа факторлар сияқты факторларды есепке алуды қамтыды.

Әзірленген әдістемені пайдалана отырып, Түркістан қаласындағы бірнеше жылжымайтын мүлік объектілеріне бағалау жүргізілді. Нәтижелер әр объектінің нарықтық құнын анықтауға және оларды нарықтағы орташа бағамен салыстыруға мүмкіндік берді.

Зерттеу барысында Түркістанның жылжымайтын мүлікке нарықтық бағалау жүргізудің кейбір ерекшеліктері мен шектеулері, соның ішінде қолда бар деректердің шектеулілігі және жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелер туралы ақпараттың жетіспеушілігі анықталды.

Бірінші бөлімде жылжымайтын мүліктің теориялық даму аспектілері мен зерттеу әдістемелеріне талдау жүргізілді. Сонымен қатар жер және жылжымайтын мүлік нысандарын құқықтық жағынан қамтамасыз ету бойынша Заңнамалық негіздерге түсінік беру жұмыстары жүргізілді.

Екінші бөлімде Түркістан қаласының нарықтық және қазіргі уақыттағы бағасы бойынша бірінші және екінші нарықтағы баға көрсеткіштеріне, даму және өзгеріс динамикасына талдау жасалды.

Үшінші бөлімде қаланың жылжымайтын мүлік нарығын дамыту және оны жетілдіру бойынша ұсыныстар жасалды. Түркістан қаласын дамыту бойынша қаланы 6 негізгі аймаққа бөлу арқылы оның ауқымын кеңейту және көлемін ұлғайту бойынша ұсыныстар және бас жоспарына ұсыныстар берілді.

Осылайша, осы дипломдық жұмыстың нәтижелері Түркістан қаласындағы жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау жылжымайтын мүлік саласында шешім қабылдаудың маңызды құралы болып табылады деген қорытынды жасауға мүмкіндік береді. Бұл объектілердің нарықтық құнын анықтауға, сондай-ақ белгілі бір аймақтағы бағаға әсер ететін факторларды анықтауға мүмкіндік береді.

Түркістан қаласының ғасырлар бойы қалыптасқан жоспарлау құрылымы, қалаішілік көлік қозғалысы мен инженерлік коммуникациялар желісі, тарихи маңызы бар объектілер мен аймақтар қала құрылысының негізгі құрамдас бөлігі және оны сақтауға және үздіксіз дамытуға жататын тарихи құндылық болып табылады.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 2021 жылға Түркістан қаласындағы салық салу объектісінің орналасуын ескеретін аймаққа бөлу коэффициентін бекіту туралы қаулысы
- 2 Түркістан облысы Түркістан қаласы әкімдігінің 2020 жылғы 30 қарашадағы № 1855 қаулысы
- 3 «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық Кодексі)» 2017 жылғы 25 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Кодексі
- 4 Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрінің 2018 жылғы 12 қарашадағы № 475 бұйрығымен бекітілген Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі
- 5 Варламов А. А., Антропов Д. В. Зонирование территорий: учебное пособие. М.: Форум, 2016.
- 6 Волович Н. В. Ценовое зонирование крупных городов (на примере оценки земель Красноярска) // Вопросы оценки. 2004. № 4.
- 7 Киричек Ю. А., Ландо Е. А., Гайденко Е. Ю. Зонирование территории населенных пунктов на основании критериев их ценности // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. 2015. № 7.
- 8 Репин М., Зыкова А. Анализ рынка жилой недвижимости Омской области. Ноябрь 2015. URL: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials//rgn1115.pdf
- 9 Лукашова И. В. Обоснованность значений зонального коэффициента в модели налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости г. Бишкека // Вестник Кыргызско-российского славянского университета. 2015. № 3.
- 10 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки» adilet.zan.kz.
- 11 Сейфуллин Ж.Т., Жер кадастры – Оқулық, Алматы: ҚазҰАУ, 2001 -94 бет
- 12 Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі және техникалық қамтамасыз ету. <http://www.aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/maps?type=ot>
- 13 Есполов Т. И., Жоламанов Т., Пентаев Т. П., Абралиев О., Жер кадастры - Оқулық, Алматы: 2013 – 416 бет.
- 14 Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. «Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу, Алматы, 2011ж., -113 б.
- 15 Аналитика рынка недвижимости, 24 апреля 2020г., ғаламтор желісінен: <https://almaty.etagi.com/analytics/> (кіру күні 29.03.2024ж)
- 16 Krisha.kz ресми сайты (кіру күні 15.03.2024ж).
- 17 Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж., Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу. - Астана: 2005.- 188б.
- 18 Статистический сборник «О жилищном фонде Республики Казахстан».
- 19 Департамент статистики Туркестанской области.

20 Кусаинова Р.Д. Рынок и оценка недвижимости в Республике Казахстан. - А.: Санат, 2006. – 145 с.

21 Дияров С.К., Управление недвижимостью: Учебное пособие. – Алматы, 2004 – 315с.

22 Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-ІІ, Об оценочной деятельности в Республики Казахстан (С изменениями и дополнениями по состоянию на 10.07.2012 г.)

А қосымша

2	<p>2-аймақ: Қазыбек би көшесінің оң жағы бойымен, Әйтеке би көшесінің оң жағы бойымен Абдрахманов көшесіне дейін, Абдрахманов көшесінің оң жағы бойымен С.Ерубасев көшесіне дейін, С.Ерубасев көшесінің оң жағы бойымен Тыныштықұлов көшесіне дейін, Тыныштықұлов көшесінің оң жағы бойымен және Шымкент-Самара айналма жолының оң жағымен Қазыбек би көшесіне дейін, Т.Баялиев көшесінің оң жақ бойымен Сары жылға көшесіне дейін, Сары жылға көшесінің оң жақ бойымен Шәуілдір тас жолына дейін, Шәуілдір тас жолының оң жақ бойымен Алшын көшесімен шектеседі. Алшын көшесінің оң жақ бойымен Ш.Ниязов көшесіне дейін, Ш.Ниязов көшесінің оң жақ бойымен Аубакиров көшесіне дейін, Аубакиров көшесінің оң жақ бойымен темір жолға дейін, темір жол бойымен Х.Ниязи көшесінің қиылысына дейін, Х.Ниязи көшесінің оң жақ бойымен Ш.Айманов көшесіне дейін, Ш.Айманов көшесінің оң жағымен Ата-түрік көшесіне дейін, Ата-Түрік көшесінің оң жағымен Сайрам көшесінің қиылысына дейін, Сайрам көшесінің оң жақ бойымен Ш.Ниязов көшесіне дейін, Ш.Ниязов көшесінің оң жақ бойымен Шайхан Тәуір көшесінің қиылысына дейін, Шайхан Тәуір көшесінің оң жағымен Сырғақ батыр көшесіне дейін, Сырғақ батыр көшесінің оң жақ бойымен Қожа Ахмет Ясауи кесенесінің сыртқы шекарасының оң жағын айнала отырып М.Шаймерденов көшесімен шектеседі, М.Шаймерденов көшесінің оң жағымен Әлқожа ата көшесіне дейін, Әлқожа ата көшесінің оң жағымен А.Оразбаева көшесіне дейін, А.Оразбаева көшесінің оң жақ бойымен Т.Баялиев көшесіне дейін, Шымкент-Самара айналма тасжолының оң жағымен Арыс-Түркістан каналына дейін, Арыс-Түркістан каналының оң жақ бойымен Түркістан қаласының шығыс шекарасымен шектеседі, Түркістан қаласының шығыс шекарасының оң жағын ала отырып 5-аймақпен шектеседі, 5-ші және 3-ші аймақтардың оң жағымен шектесіп Б.Саттарханов даңғылына дейінгі орналасқан жер учаскелері.</p>	1,90
---	--	------

А.2.2–кесте Түркістан қаласындағы салық салу объектісінің орналасуын ескеретін аймаққа бөлу коэффициенті

<p>3</p>	<p>3-аймақ: Т.Баялиев көшесінің оң жағы бойымен Жібек жолы даңғылына дейін, Жібек Жолы даңғылының оң жағы бойымен Иассауи көшесінің қиылысына дейін, Иассауи көшесінің оң жағы бойымен Отырар көшесіне дейін, Отырар көшесінің оң жағы бойымен Ы.Алтынсарин көшесіне дейін, Ы.Алтынсарин көшесінің оң жақ бойымен Сайран көлік базарын айнала отырып Дәулет көшесінің оң жақ бойымен О.Датқа көшесіне дейін, О.Датқа көшесінің оң жағымен Рамазан көшесіне дейін, Рамазан көшесінің оң жақ бойымен Т.Тулкбаев көшесіне дейін, Т.Тулкбаев көшесінің оң жақ бойымен шығысында 2-аймақ, оңтүстігінде 3-аймаққа дейінгі жерлер кіреді. Шымкент-Самара айналма тас жолының оң жағынан бастау алып Шымкент тас жолы көшесінің оң жақ бойымен Жібек жолы даңғылының оң жағы ХҚТУ шекарасына дейін, ХҚТУ шекарасының бойымен Мағжан қалашығы жолының оң жағына дейін, Мағжан қалашығының оң жағы бойымен Қаракөз мазаратының оң жағына дейін, Қаракөз мазаратының оң жағы бойымен Б.Батырбеков көшесіне дейін, Б.Батырбеков көшесінің оң жағымен Домалақ ана көшесіне дейін, Домалақ ана көшесінің оң жақ бойымен И.Жансүгіров көшесіне дейін, И.Жансүгіров көшесінің оң жақ бойымен Т.Исламов көшесіне дейін, Т.Исламов көшесінің оң жақ бойымен Т.Диметов көшесіне дейін, Т.Диметов көшесінің оң жақ бойымен Қазыбек би көшесінің оң жағына дейін, Қазыбек би көшесінің оң жағымен Шымкент-Самара тас жолына дейін, сондай-ақ Шымкент-Самара тас жолының оң жағындағы жерлер. Кентау бағытындағы темір жолдың солтүстік шығыс бағытымен шекараласып, қала шекарасының солтүстігіне дейін шекарлас, оңтүстік бөлігі 2-аймақпен шектеседі. Түркістан қаласының өндірістік аймағы, батыста темір жолмен шектеседі, солтүстігі Майлин көшесімен Жұлдыз көшесіне дейін, шығысы Жұлдыз көшесі бойымен О.Жарылқапов көшесіне дейін, оңтүстігі О.Жарылқапов көшесі бойымен батысқа қарай темір жолға келіп тіреледі. Солтүстік шығысы темір жолдан бастау алып, оңтүстігі Түркістан-Балтакөл автомобиль жолымен және солтүстігі 6-аймақпен батысқа қарай Түркістан қаласының шекарасымен шектесіп орналасқан жер учаскелері.</p>	<p>1,75</p>
----------	---	-------------

4	<p>4-аймақ: Үлкен көшесінің оң жақ бойымен темір жолға дейін, темір жолдың оң жақ бойымен Аубакиров көшесіне дейін, Аубакиров көшесіне дейін, Аубакиров көшесінің оң жақ бойымен Ш.Ниязов көшесінің оң жағына дейін. Шымкент-Самара айналма тас жолының оң жақ бойы және Майлин көшесінің оң жақ бойы Жангелдин көшесіне дейін, Жангелдин көшесінің оң жақ бойымен темір жолға дейін, темір жолдың оң жақ бойымен Түркістан қаласының батыстағы шекарасымен шектесе отырып, 3-аймақпен шектеседі, 3-аймақтың оң жағын ала отырып, Шымкент-Самара тас жолына дейінгі орналасқан жер учаскелері.</p>	1,75
5	<p>5-аймақ: Түркістан қаласының оңтүстік бөлігінің территориясымен шектесіп, солтүстігінде 2-ші және 3-ші аймақпен шектеседі, шығыс бөлігі 2-аймақпен шектеседі, батыс бөлігі темір жолмен шектеседі, оңтүстік бөлігі Арыс-Түркістан каналымен шектесіп, шығыс бөлігі Түркістан қаласының шекарасымен шектеседі және солтүстік-батыс аймағы Кентау тас жолымен шектесіп орналасқан жер учаскелері.</p>	1,75
6	<p>6-аймақ: Темір жолдың солтүстік-шығыс жағынан оңтүстік-батысқа қарай Түркістан-Балтакөл тас жолымен шектесіп, батысы және оңтүстік аймағы Түркістан қаласының шекарасымен шектеседі, солтүстік-шығысы темір жолмен, оңтүстігі 3-аймақпен және солтүстігі мен батысы Түркістан қаласының шекарасымен шектесіп орналасқан жер учаскелері.</p>	1,75

А қосымшаның жалғасы

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Әріп Жаңылсын Оразбайқызы, Тұрсынбай Гулнәз Ержанқызы

Соавтор (если имеется): Тұрсынбай Гулнәз Ержанқызы

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: ДИПЛОМ Әріп Ж, Тұрсынбай Г

Научный руководитель: Шинаркуль Жантуева

Коэффициент Подобия 1: 2.3

Коэффициент Подобия 2: 0.6

Микропробелы: 7

Знаки из других алфавитов: 2

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

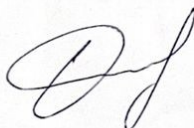
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

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 укрыва 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: Әріп Жаңылсын Оразбайқызы, Тұрсынбай Гулнәз Ержанқызы

Соавтор (если имеется): Тұрсынбай Гулнәз Ержанқызы

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: ДИПЛОМ Әріп Ж, Тұрсынбай Г

Научный руководитель: Шинаркуль Жантуева

Коэффициент Подобия 1: 2.3

Коэффициент Подобия 2: 0.6

Микропробелы: 7

Знаки из здругих алфавитов: 2

Интервалы: 0

Белье 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



проверяющий эксперт

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
Қ.И.СӘТБАЕВ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС ЖЕТЕКШІСІНІҢ
ШҚІРІ

Әріп Жаңылсын, Тұрсынбай Гулнәз

6B07304 - «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: «Түркістан қаласының жерлерін бағалық аймақтарға бөлуді талдау»

Жылжымайтын мүлік нарығы-бұл жер, тұрғын үй және коммерциялық нысандар сияқты мүлікті сатып алу, сату, жалға беру және басқаруды қамтитын кешенді экономикалық сегмент. Жылжымайтын мүлік нарығының теориялық негіздері оның жұмыс істеуі мен жалпы экономикаға әсерін анықтайтын ұғымдар мен сипаттамалардың кең ауқымын қамтиды.

Дипломдық жобаның объектісі – Түркістан қаласының мысалында жылжымайтын мүлік нарығының бағасының өзгеру үрдістері мен аймақ жерін зоналауды зерттеу болып табылады.

Жылжымайтын мүлік бағасын, сұраныс пен ұсынысты, сондай-ақ өңірдегі баға белгілеуге әсер ететін факторларды зерттеуді қамтитын Түркістан қаласындағы нарықтық жағдайға талдау жүргізілді. Бұл қазіргі нарықтық жағдай туралы түсінік алуға мүмкіндік берді.

Әзірленген әдістемені пайдалана отырып, Түркістан қаласындағы бірнеше жылжымайтын мүлік объектілеріне бағалау жүргізілді. Нәтижелер әр объектінің нарықтық құнын анықтауға және оларды нарықтағы орташа бағамен салыстыруға мүмкіндік берді.

Авторлардың ізденістерін ескере отыра, дипломдық жұмыстарды жазу талаптарын қанағаттандырады және Әріп Жаңылсын Оразбайқызы мен Тұрсынбай Гулнәз Ержанқызын 100% баллға (өте жақсы) бағалаймын және бакалавр дәрежесіне лайықты деп ұсынамын.

Ғылыми жетекші



Жантуева Ш.А

«11» 06. 2024ж.

Дипломдық жұмыс

Әріп Жаңылсын, Тұрсынбай Гулназ

6B07304 - «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: «Түркістан қаласының жерлерін бағалық аймақтарға бөлуді талдау»

Аяқталды:

А) түсініктеме қағаз 60 парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Дипломдық жұмыста жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі теориялық аспектілері, Түркістан облысындағы жылжымайтын мүлік нарығына талдау, сонымен қатар, жылжымайтын мүлік нарығының бағасының өзгеру үрдістері мен аймақ жерін зоналауды зерттеп, жылжымайтын мүлік объектілеріне бағалау жұмыстары жүргізілді, сондай-ақ қорытынды есептеулер үшін кестелер жасалды.

Кіріспеде тақырыптың өзектілігінің негіздемесі және зерттеудің мақсаттары мен міндеттерінің мәлімдемесі бар. Бірінші бөлімде жылжымайтын мүліктің теориялық даму аспектілері мен зерттеу әдістемелеріне талдау жүргізілді. Сонымен қатар жер және жылжымайтын мүлік нысандарын құқықтық жағынан қамтамасыз ету бойынша Заңнамалық негіздерге түсінік беру жұмыстары жүргізілді. Екінші бөлімде Түркістан қаласының нарықтық және қазіргі уақыттағы бағасы бойынша бірінші және екінші нарықтағы баға көрсеткіштеріне, даму және өзгеріс динамикасына талдау жасалды. Үшінші бөлімде қаланың жылжымайтын мүлік нарығын дамыту және оны жетілдіру бойынша ұсыныстар жасалды.

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) балға бағаланады.

Пікір беруші:

Әл-Фараби атындағы

Қазақ ұлттық университеті

т.ғ.к., аға оқытушы



Құмар Д.Б

«07» маусым 2024 ж.