

қолдану мөлшеріне қарай ерекшеліктері болатынын айтуға болады. Атап айтқанда тәжірибе сызбасы бойынша өндәресте қолданылып жүрген Колосаль дәрісіне қарағанда зерттелген Винтаж, м.э. фунгицидінің 0,8-1,0 л/га мөлшерімен өңдеу тиімділігі жоғары болды.

### ҚОЛДАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТ ТІЗІМІ

1. Әбілдаева, Ж. Күріш ауыспалы егістігіндегі дақылдардың зиянкестері, аурулары, арамшөптері және олардан қорғау шаралары. // Ж.Әбілдаева, Қ.Бәкірұлы, К.Шермағамбетов/ – Тұмар. – 2007, – Б. 5-7.
2. Шёбер-Бутин, Гарбе, Бартельс. Иллюстрированный Атлас по защите сельскохозяйственных культур от болезней и вредителей. "Контэнт". – 2005, –Б. 5-7.
3. Нургисаев, С.У. Система сельскохозяйственного производства Кызылординской области рекомендации // С.У. Нургисаев, К. А. Бисенов, Т. К. Карлиханов және басқалары/ –Алматы."Бастау". – 2002, –Б. 55-90.
4. Бәкірұлы, Қ. Қызылорда облысында күріштің Партнер және Ласточка сорттарын өсіру технологиясы // Қ. Бәкірұлы, С. Ботаев, А.Құрбанбаев және басқалары/ –Қызылорда. – 2020. 4 –с.
5. Натальин, Н.Б. Рис (сборник статей) //Н. Б. Натальин/ – М.: Колос –1965. – С 5-6, 125.
6. Сагитов, А.О. Справочник по защите растений // А.О.Сагитов, Ж.Д. Исмухамбетова. – Алматы – 2004. – С.5, 91-92.
7. [august.kz/](http://august.kz/)Болезни сельскохозяйственных культур.
8. Шермағамбетов, Қ. Пестицидтің биологиялық және экономикалық тиімділігін бағалау үшін тіркеу сынақтарының нәтижелері туралы есеп // Қ. Шермағамбетов/ – Алматы, – 2014, С. 1-3.
9. Ковилевская, В.А., Устойчивость риса к пирикулярриозу в Приморском крае // В.А. Ковилевская, В.Н. Лелявская, А.А. Ковалева / – Ж. «Защита и карантин растений». – 2013. – С. 12-15.
10. Қойшыбаев, М. Болезни риса // М. Қойшыбаев / – Ж. «Защита и карантин растений». – 2015 г. – №12. –С. 21-27
11. Клименкова, Т.Г. Оценка сортообразцов и сортов риса на устойчивость к пирикулярриозу // Т.Г. Клименкова, Т.А. Михалик, В.Н. Лелявская / – Ж. «Дальневосточный аграрный вестник». – 2018 г. –№4 (56). –С. 15-22.

### РЕЗЮМЕ

В статье описаны способы борьбы на посевах риса при первых проявлениях пирикулярриоза с помощью обработки посевов фунгицидом Винтаж, с нормой расхода 0,8-1,0 л/га. Масса 1000 семян с 1 м<sup>2</sup> заметно увеличилась. Урожайность с нормой 0,8 л/га превысила на 20,3 ц/га по сравнению с контролем, а при норме расхода 1,0 л/га прибавка урожайности составила 21,6 ц/га от контроля, соответственно.

### RESUME

The article describes methods of control on rice crops at the first manifestations of blast by using the crop fungicide Vintage, with a consumption rate of 0.8-1.0 l/ha. The weight of 1000 seeds per 1 m<sup>2</sup> has increased markedly. the yield with a norm of 0.8 l/ha exceeded by 20.3 c/ha compared to the control, and with a consumption rate of 1.0 l/ha, the yield increase was 21.6 c/ha from the control, respectively.

ӘОЖ 631.11:322.4(574.4)

Джумашева Д.М., КД-31

Ғылыми жетекшісі: Асетова А.Ю., ауыл шаруашылығының магистрі, аға оқытушы

Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті, Орал қаласы.

### ОРАЛ ҚАЛАСЫНЫҢ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ МЕН ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ

#### Андатпа

Бұл мақалада Орал қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығының, соның ішінде көп қабатты үйлердің баға қарқыны туралы айтылады. Қазақстан Республикасының статистика деректеріне сүйене келе, Оралдағы тұрғын үй бағасының өсуіне себепші факторлар қаралады. Бұл мақалада объектінің немесе шаршы метрдің құны қалай ерекшеленетіндігі көрсетіледі.

**Түйін сөздер:** жылжымайтын мүлік, пәтер, тұрғын үй, нарық.

Қазіргі уақытта ҚР әрбір азаматының мүдделерін анықтайтын өзекті мәселе жылжымайтын мүлік нарығын дамыту үрдістері болып табылады. Осыған байланысты халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі неғұрлым өзекті болып табылады. Жылжымайтын мүлік-бұл ғарышта белгіленген физикалық объектілер және олармен бөлінбейтін барлық заттар, жер бетінің астында да, жер бетінің үстінде де немесе қызмет көрсететін объектінің бәрі, сондай-ақ объектілерді иеленуге байланысты құқықтар, мүдделер мен артықшылықтар. Физикалық объектілер деп жер учаскелері және оларда орналасқан құрылыстар түсініледі [1].

Жылжымайтын мүлік негізінен үш түрге бөлінеді: жер, тұрғын үйлер және ғимараттар. Жылжымайтын мүліктің ең негізгі объектісі-жер, яғни барлық адамдардың өмір сүру орны және кез-келген кәсіпкерлік сферада барлық тауарлардың өндірісіне тікелей немесе жанама қатысушы негізгі жанама фактор болып табылады. Жылжымайтын мүлік нарығы бір бірінен баға деңгейімен, тәуекелділік деңгейімен, жылжымайтын мүлікке инвестициялардың тиімділігімен және басқа да факторлармен айырылатын аймақтық, жергілікті нарықтардың жиынтығы болып табылады.

Жылжымайтын мүлік нарығының сегментациясы – бұл бірыңғай сатып алушылар топтарына бөліну. Жылжымайтын мүлік нарығының келесідей сегменттері бар:

- тұрғын үйлер нарығы
- тұрғын емес жай нарығы
- жер учаскілер нарығы

Батыс Қазақстан бойынша соның ішінде Орал қаласы бойынша жылжымайтын мүлік нарығының қарқыны баға деңгейі бойынша өспесе кеміген емес. Орал риэлторлары жылжымайтын мүлік нарығы қатып қалғанын, ал кейбір сегменттерде бағаның төмендегенін айтады.

ҚР Статистика комитетінің деректері бойынша Оралда тұрғын үй бағасы орта есеппен 3,8% - ға (6400 теңге) өсті. Жыл басынан бері шаршы метр құнының өсуі 15 800 теңгені құрайды. Тамызда жасалған сатып алу-сату мәмілелерінің жалпы санынан -жеке үйлерге - 506, көп қабатты үйлердегі 601 пәтер [2].

Қайталама тұрғын үйдің бір шаршы метрінің құны 175 308 теңге. Осы жылдың тамыз айында орташа баға өткен жылдың тамызымен салыстырғанда 16.1% -ға өсті - "www.krisha.kz"сайтының хабарлауынша (кесте 1).

Жылжымайтын мүлік сайттарындағы пікірлерге сүйенер болсақ («Наш дом» жылжымайтын мүлік агенттігі), көптеген сатып алушылар біздің қалада Астанадағыдай баға бар деп шағымданады. Сатушылар өз бағаларын шындыққа сәйкес келмей қояды. Олар әйгілі жылжымайтын мүлік сайттарын қарап, көршісіне назар аударады. Шетел валютасының секіруімен қатар, көптеген сатушылар өз бағаларын негізсіз көтеріп, жеңіске жете алмады, себебі валюта біртіндеп теңгерімге келді.

Кесте 1 - Қазіргі уақытта екінші нарықтағы пәтерді сатудың орташа бағасы

Пәтер	Құны, теңге	Көрсеткіш %
Бір бөлмелі	8 251 587	-2
Екі бөлмелі	13 056 340	-4
Үш бөлмелі	17 318 128	-2
Төрт бөлмелі	22 662 731	-11

Қазіргі таңда қыркүйек айында жүргізілген статистика бойынша, Оралда бір бөлмелі пәтердің орташа құны 6 000 000-нан 15 000 000 теңгеге дейін. Екі бөлмелі пәтерлер - 9 миллионнан 25 миллион теңгеге дейін. Бағаның өсуіне бірнеше факторлар әсер етеді-бұл аудан, салынған жылы, қабаттылық және жалпы жағдай, жалпы, қыста пәтер бағасы көктем мен жазға қарағанда біршама төмен болады. Қазір нарықта жеке үйлердің ұсыныстары көп, үйді қысқа мерзімде сату қиын. Бүгін әр 10-шы үй айына сатылады, ал өткен жылы әр алтыншы үй сатылды. Қазір нарықтағы жағдай басқаша. Қазір сатушылар көп, сатып алушылар таңдау үшін ұзағырақ болды. 2019 жылдың қараша айында нарықта 1800-ге жуық нысан ұсынылды. Қазір нарықта үш мыңға жуық нысан бар. Егер өткен жылдың күзінде әрбір алтыншы пәтер сатылса, қазір әрбір оныншы пәтер сатылады. Сату қиын болғандықтан, бұл тұрғын үй құнын төмендетеді. Нарық мұның бәріне жауап береді, сондықтан халық бағаның төмендеуін күтеді [3].

Оралда пәтер сату бағасының статистикасы: соңғы жылдағы динамикадағы орташа құны 12 875 352 теңге - Оралдағы пәтердің 2021 жылғы ақпандағы орташа құны, қаңтар айына қатысты +3%. 269 880 теңге - 2021 жылдың ақпан айындағы Оралдағы шаршы метрдің орташа құны -0% қаңтарға қатысты.

Тұратын орынды таңдай отырып, адамдар көліктің қол жетімділігін, ауданда дамыған инфрақұрылымның болуын, демек, үйдің орналасқан жерін зерттейді. Сондықтан олар үшін метро мен Орал аудандарын ағымдағы сәттегі сатудың бағалық көрсеткіштері, өзгерістердің серпіні мен қарқыны бойынша салыстыру, әлеуетті тұрғын үйдің табыстылық деңгейін анықтау мүмкіндігі болуы маңызды.

Екінші нарықта тұрғын үйді сатудың жоғары бағасы осы аудандарда тіркелді:

- Бір бөлмелі-12 483 280 теңге, Жаңа Орда ауданы
- Екі бөлмелі-22 191 319 теңге, ЖЭО ауданы
- Үш бөлмелі-21 824 974 теңге, Жаңа Орда ауданы
- Төрт және көп бөлмелі-32 691 372 теңге, аудан орталығы

Пәтер осы аудандарда арзан болып тіркелді:

- Бір бөлмелі-3 127 010 теңге, Ет Комбинаты
- Екі бөлмелі-7 565 274 теңге, Пединститут
- Үш бөлмелі-10 695 445 теңге, Жөндеу Зауыты
- Төрт және көп бөлмелі-12 104 502 теңге, Строитель шағын ауданы.

Кесте 2 - Аудандар бойынша ақпан айында пәтерлерді сату бағасы: ақпан айында аудандардағы пәтерлерді сату құны бойынша бөлу кестесі

Аудан	Пәтердің орташа құны, Т	Қаңтар айындағы деректерге қатысты өзгерістер	Цена за м <sup>2</sup> ., Т/м <sup>2</sup>	Қаңтар айындағы деректерге қатысты өзгерістер	Қаладағы хабарландыру пайызы
б ш-аудан	13 961 469	-27%	269 665	9%	0%
Алтын-алма	11 082 235	-11%	224 655	4%	0%
Деркул	16 139 229	41%	304 514	41%	0%
Детсад	15 113 653	16%	243 972	2%	0%
Жана Орда	17 535 513	-10%	295 013	-2%	0%
Желаєво	10 905 628	35%	195 423	23%	0%
Зачаганск	15 595 057	23%	239 897	15%	0%
Зенит	12 104 395	15%	223 095	-12%	0%
Круглоозерное	3 429 582	-25%	110 632	-22%	0%
Медколледж	7 565 274	-36%	252 176	10%	0%
Мясокомбинат	3 127 010	-76%	173 723	-67%	0%
Пединститут	10 843 570	44%	216 889	22%	0%
Ремзавод	9 634 700	6%	168 996	-12%	0%
Самал-3	17 716 142	0%	267 321	0%	0%
Степной	3 930 118	-50%	124 103	-21%	0%
Строитель	13 785 865	-8%	265 392	8%	0%
ТЭЦ	22 191 319	0%	369 856	25%	0%
Универмаг	13 827 991	-26%	213 030	-19%	0%
Хлебзавод	11 267 899	14%	173 649	-19%	0%
Центр	17 465 586	10%	263 508	6%	0%

Бұл келтірілген статистикаларға сүйене отырып, өткен жылдың ұқсас кезеңдерімен салыстырғанда Орал қаласында жылжымайтын мүлік құнының өскенін байқауға болады [3].

Бағаның өзгеруі жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайын көрсетеді.

Соңғы жылдары Орал қаласында көп пәтерлі тұрғын үйлердің құрылысы қарқынды дамып жатыр. Бұл құрылыс әсіресе қаланың Зачаганск кенті аймағында, қала орталығында және 4-шағынаудан одан ары қарай шағынаудандарда байқалады.

Құрылысты бастамас бұрын алдымен жер таңдалады. Егер жер барлық жағынан ыңғайлы болса, онда жер сатып алынады және сату шарты жасалады. Бұл жерде құрылыс салу мүмкін емес жағдайларда болып жатады, өйткені нысаналы мақсаты басқасына арналған. Әрі қарай техникалық шарттар жасалады, оның ішінде газ, су, кәріз, электрмен жабдықтау. Техникалық жобаны дайындау үшін, егер жер аз болса және тағы 14 га қажет болса, жақын жерден қосымша учаскелер беріледі. Ол үшін әкімдіктен рұқсат сұрау керек. Содан кейін шұңқыр басталады, яғни әкімдіктің рұқсаты, хабарлама, талон, осылайша құрылыс басталады. Заң бойынша пәтерлерді сату үшін үйдің құрылысы қалайда аяқталуы керек, бірақ қазіргі уақытта пәтерлерді брондау арқылы сату өзекті бола бастады. Сондай-ақ Оралда жылжымайтын мүлік брондау бойынша сатып алынады. Бұл жылжымайтын мүлік жұмыстарымен Орал қаласында құрылыс салушы компаниялар жұмыс жасайды. Соның ішінде "ХимМашСтрой-Сервис" ЖШС, "УБА Транссервис" ЖШС, "Zhaxan Asia Consulting Group Ltd" ЖШС, "SUN CITY LIFE" ЖШС, "СВС Батыс" ЖШС, "ALIM Construction LTD" ЖШС, т. б. [4].

Бұл құрылыс қаланың жылжымайтын мүлік қарқынына оң әсерін тигізгенімен, халық арасында үлкен дауға айналып отыр. Сол аймақтарда тұрып жатырған халықтардың ойынша көп қабатты үйлер негізсіз салынып жатыр. Бұл айтарлықтай дау Орал қаласының «6 шағына уданында» және «Строитель шағынауданында» орын алды және бұндай жерге, соның ішінде жаңа көп қабатты үйлердің құрылысына қатысты даулар көбеймесе, кеміген емес.

Көршілер арасындағы жанжал, негізінен тұрақ орындарына байланысты туындайды. Олардың пікірінше, құрылысқа тиесілі жер аталғаннан көп алынған, ал жаңа үйдің құрылысы заңсыз салынған.

Орал қаласында жаңа салынған және салынып жатырған көп қабатты үйлер болсын немесе таунхаустар болсын инфрақұрылым деңгейі орташа жағдайда.

Кейбір тұрғын үйлерде, соның ішінде тұрғын үй кешендерінде іргелес аумақтың тазалығы, сауда және мәдени орталықтарға жақындығы, автотұрақ пен балалар алаңы жоғары деңгейде қамтылғанымен, кей шағынаудандарда балалар алаңы мен автотұрақ жоқтың қасы. Болғанның өзінде де, инфрақұрылымға тиесілі жерлерге көршілес үйдің салынуы кедергі болып отыр. Орал қаласында әр шаршы метрге үй салынууда. Айтуы бойынша, архитектура бөлімінің арнайы мамандары барлығын мұқият қарастырады, содан кейін эскизді келіседі, сәулет-жоспарлау тапсырмасын береді.



Сурет 1. Парковый тұрғын үй кешені, С.Дауымова атындағы көше 69/5 үй.

Зачаганск шағын ауданында Саратов тас жолында құны 2 млрд теңге болатын тоғыз қабатты бес кіреберісті үй салынған болатын. Құрылыс 2019 жылдың тамыз айында басталды. Нысанды салумен «Болашақ-Т» компаниясы айналысты, үйдегі пәтерлердің көпшілігі екі бөлмелі және үш бөлмелі. Қала бойынша құрылыс бөлімі арқылы жыл соңына дейін «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы бойынша 8 тұрғын үйді пайдалануға беру жоспарланған, оның ішінде 6 үй «Отбасы банк» салымшыларында кезекте тұрғандарға арналған. Олардың бірі Зачаганск қаласында, екіншісі қаланың солтүстік - шығыс бөлігінде. Бұл үйдегі пәтерлердің орташа нарықтық құны жылжымайтын мүлік бағалаушыларының сараптауы бойынша, 1 бөлмелі пәтерлердің орташа нарықтық құны 1 шаршы метрге 180 000 Т шамасында. Нысан сатып алушыларға 5 292 000-6 000 000 теңгеге сатылынған. Қазіргі таңда Орал-Саратов тас жолындағы Бірлік көшесінде кірпіштен және панель материалдарынан қаланған үйлерге байқау жүргізіліп, жылжымайтын мүлік бағалаушылары тарапынан бағалануда [5].





Сурет 2. Көп пәтерлі тұрғын үй, Бірлік көшесі, 33 үй

Бірінші нарықтағы жылжымайтын мүлікті таңдауда құрылыс салушының сенімділігі, қоғамдық көліктерге қолжетімділігі (аялдама, қанша маршрут бар), айналадағы экологиялық жағдай (жеке секторда қысқы уақытта пеш жағатынын да ескеру), инфрақұрылымның даму деңгейі, салыну процесі (ұзақтығы, уақытында тапсырылуы). Орал қаласында енді салынып жатырған пәтер әлі қазу кезеңінде болса, ол дайын тұрған құрылысқа қарағанда 20-30 % арзан болады. Салыну мерзімі жақындаған сайын, шаршы метр бағасы соғұрлым жоғары болады. Алғаш мезетте сатып алу тиімді болғанымен, тәуекелге бел буу екенін ұмытпау қажет.

Орал қаласының қандай бағытта дамып жатыр деген сұрақ халық арасында жиі туындайды. Дамудың перспективалық тармағы Зачаганск аймағында байқалады. Бұл ауданда құрылысқа арналған тендер ойнатылғаннан кейін «Ақжайық» шағын ауданы салынады деп жоспарланып отыр. Қала бойынша құрылыс салу мәселесі Жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы тарапынан қатаң бақылауда. Бұл әсіресе шағын аудандар мен ескі орталыққа қатысты. Құрылыс салушы салады және пәтерлерді сатады, ал сол жылжымайтын мүлікті басқару мәселесіне назар аудармайды. Яғни ақша салынды, кіріс алынды. Тұрындардың мүдделері бірде ескерілсе, бірде ескерілмейді. Сол себептен, қазіргі таңда Орал қаласында тұрғындар үйлерін өздері басқаратындай жүйе ашылды.

Аналитика бойынша [www.krisha.kz](http://www.krisha.kz), [www.olx.kz](http://www.olx.kz). интернет-ресурстарында ұсынылған ақпарат негізінде жүргізілді

Жалпы, жылжымайтын мүліктің, соның ішінде пәтерлердің және жер учаскесі бар тұрғын үйлердің құны тікелей салыну жылына, қабаттылығына, типіне (кірпіш, панель, монолит, газоблок), ішкі- сыртқы жағдайына, орналасқан ауданына байланысты.

Кесте 3 - Орал қаласының жылжымайтын мүлік нарығына мониторинг және талдау

	Мекен-жайы	Тип	Жалпы алаңы	Жылы	Бөлме саны	Қабаты	Құны
Пәтер	М.Ихсанова көшесі	кирпич	62.2	1992	3	2	15 031 000
Пәтер	Абай даңғылы	панель	48.1	1977	3	2	10 069 000
Пәтер	Қадыр Мырза Али ш-а	кирпич	41	2012	1	3	11 010 000
Пәтер	Жана Орда ш-а	Газоблок	41.5	2013	1	6	9 520 000
Пәтер	Астана ш-а	кирпич	54	2006	2	1	18 500 000
Пәтер	Циолковского көшесі	панель	61.7	1982	3	2	17 000 000
Пәтер	Жәңгір хан көшесі	кирпич	88	1978	3	2	14 000 000
Пәтер	4 ш-а	кирпич	70.9	1994	3	4	20 000 000
Пәтер	Строитель ш-а	кирпич	80	2016	2	2	26 000 000
Пәтер	Абай даңғылы	кирпич	80	1991	4	7	19 000 000
Пәтер	Гагарина көшесі	панель	33	1985	1	5	7 600 000
Пәтер	Кунаева ш-а	панель	63	1993	3	9	17 000 000

Жылжымайтын мүлік нарығындағы ұсыныс өсіп келе жатқанына қарамастан, сұраныстың өсуін өтеу үшін ұсыныстың өсуі жеткіліксіз болып көрінеді. Осылайша, біз жылжымайтын мүлік секторында қызып кетудің ықтимал белгілерін көреміз. Бүгінгі күні нарықтағы тұрғын үй құны, ол қалай көтеріледі, мұның бәрі кез келген жағдайда мемлекеттің бақылауында. Бағаның өсуіне әсер

ететін белгілі бір тұтқалар бар, бірақ олар да ұстап қалады [5]. Қазіргі таңда мемлекет халықтың зейнетақы қорында жиналған сомманың белгілі бір бөлігін белгілі бір тараптарға сай қолдануға рұқсатын берді. Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алуға асығыстықтың қажеті жоқ. Жаздың басында бағалар өткен жылдың жағдайына оралуы мүмкін [6]. Жалпы алғанда, адамдар жылжымайтын мүлікті сатып ала алмайды және егер сіз бағаның өсуі тоқтатылмаса, қазір бұл мәселе реттелмесе, нарық минусқа түседі. Бұл нарықтық механизм. Ал бастапқы жылжымайтын мүлікті, кем дегенде төртінші санатты реттеуге болады. Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын пайдалану жөніндегі бағдарламаны іске қосу жеткілікті уақтылы болды, бірақ ол жылжымайтын мүлік нарығындағы дүрлігудің алғашқы себептерінің бірі болды.

Қол жетімді ипотека факторы әлі де бар. Жеңілдетілген ипотека жүріп жатыр, бұл да сабын көпіршігін жасауға итермелейді. Ипотекалық айналымға неғұрлым көп адам қатысса, жылжымайтын мүлікті сатып ала алмайтын шекті жоғары бағамен шаршы метрдің максималды құнын алу қаупі соғұрлым жоғары болады. Шын мәнінде, бұл ипотекалық айналым ең маңызды факторлардың бірі болып табылады.

Біз түсінетініміздей, нарықтағы бағаның өсуіне негізінен тұрғын үйге сұраныс пен ұсыныс әсер етеді. Егер бүгінде мемлекет тарапынан құрылыс көлемін ұлғайтуға қатысты шаралар қабылданса, бұл нарықтағы ұсыныстың ұлғаюына әсер етеді. Өз кезегінде, бұл жылжымайтын мүлік бағасының айтарлықтай көтерілуіне әсер етеді. Халық керісінше, бағаның төмендеуін күтеді.

### **ҚОЛДАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТ ТІЗІМІ**

1. Асетова А.Ю. Возможности и пути рационального использования земель в Западно-Казахстанской области //Саратовский Государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова. Ландшафтная архитектура и природообустройство: от проекта до экономики – 2019 международная научно-техническая конференция, Саратов, 2019.-с.12-15.
2. Скрябин С.В. Недвижимое имущество по законодательству Казахстана: понятие, структура и правовой режим. // Справочная правовая система «Юрист».
3. [www.stat.gov.kz](http://www.stat.gov.kz)
4. Материалы круглого стола «Правовое обеспечение рынка недвижимости в Республике Казахстан». // Вестник КазНУ. Серия юридическая. – 2004 г. - №2.- С. 49.
5. [www.uralsk.smartmap.kz](http://www.uralsk.smartmap.kz)
6. [www.tengrinews.kz](http://www.tengrinews.kz)

### **РЕЗЮМЕ**

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано, как под поверхностью земли, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. В Законе Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Изменение цен отражает текущее состояние рынка недвижимости. Несмотря на то, что предложение на рынке недвижимости растет, рост предложения кажется недостаточным, чтобы компенсировать рост спроса. Таким образом, просматриваются потенциальные признаки перегрева в секторе недвижимости.

### **RESUME**

Real property is physical objects with a fixed location in space and everything that is inseparably connected with them, both below the surface of the earth and above the surface of the earth, or everything that is a service object, as well as the rights, interests and benefits arising from the ownership of the objects. In The Law of the Republic of Kazakhstan "On evaluation activities in the field of in the Republic of Kazakhstan" the market value of an object of valuation is understood as the estimated amount of money at which this object can be alienated on the basis of a transaction in a competitive environment, when the parties to the transaction act with all available information about the object of valuation, and the transaction price is not affected by any extraordinary circumstances. Price changes reflect the current state of the real estate market. Despite the fact that the supply in the real estate market is growing, the growth in supply seems insufficient to compensate for the growth in demand. So we see potential signs of overheating in the real estate sector.