

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

Беркін Сабина Мухтарқызы

Алматы қаласы жер және жылжымайтын мүлікті бағалау

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС**

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2023

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

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасының

Директор КІЗАЩИТЕ  
PhD  
Над «ҚазНТУ им.К.И.Сәтбаева»  
Орынбасарова Г.С.  
«19» 06 2023ж  
Им.О.А.Байқоңырова

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Алматы қаласы жер және жылжымайтын мүлікті бағалау»

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Беркін С. М.

«ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ АҒАРЛЫҚ  
ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ» КЕАҚ  
Рецензент  
PhD, қауымдастырылған профессор  
Омарбекова А.Д.  
«19» 06 2023ж.

Ғылыми жетекші  
т.ғ.к., доцент  
Мадимарова Г.С.  
«19» 06 2023ж.

Алматы 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



**БЕКІТЕМІН**

«Маркшейдерлік іс және геодезия»  
кафедрасының менгерушісі

Э.О.Орынбасарова

«20» «06» 2023ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған  
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Беркін Сабина Мухтарқызы

Тақырыбы: Алматы қаласы жер және жылжымайтын мүлікті бағалау

Академиялық істер жөніндегі проректор 2022 жылғы «23» 11 №408-П/Ө

бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «22» маусым 2023жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері:

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Жер кадастрының теориялық негіздері және жылжымайтын мүлік ұғымына шолу

б) Бағалау объектісіне шолу

в) Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құнын анықтау

Графикалық материалдардың тізімі:

Жұмыс презентациясы 15 слайдтарда көрсетілген.

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер:

1. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442-ІІ Жер кодексі,

Юрист баспасы.

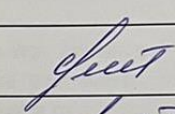
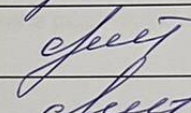
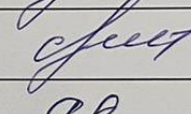
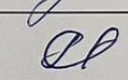
2. Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж.

3. Ktisha.kz ресми сайты.

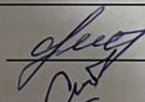
Дипломдық жұмысты дайындау  
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Негізі бөлім		-
Жалпы бөлім		-
Арнайы бөлім		-

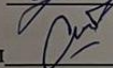
Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен,  
кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған  
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	Мадимарова Г.С. т.ғ.к., доцент	14.06.2023	
Жалпы бөлім	Мадимарова Г.С. т.ғ.к., доцент	14.06.2023	
Арнайы бөлім	Мадимарова Г.С. т.ғ.к., доцент	14.06.2023	
Норма бақылаушы	Шакиева Г.С. т.ғ.м.	19.06.2023	

Ғылыми жетекшісі

 Мадимарова Г.С.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

 Беркін С.М.

Күні «19», 06 2023ж.



## **АҢДАТПА**

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тарау және қорытындыдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: Алматы қаласындағы жер және жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасына салыстырмалы талдау жүргізу болып табылады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде жылжымайтын мүлік ұғымы, оның түрлері және бағалаудың әдіс тәсілдері қарастырылған.

Екінші бөлімінде Алматы қаласы туралы толық мәлімет, бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті көрсетілген.

Үшінші бөлімде жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын анықтау үшін есептеулер көрсетілген.

## **АННОТАЦИЯ**

Дипломная работа: содержит введение, 3 главы и заключение.

Цель работы: проведение сравнительного анализа кадастровой и рыночной цены земельного и недвижимого имущества в г. Алматы.

В первой части дипломной работы рассматривается понятие недвижимости, ее виды и методы оценки.

Во втором разделе приведены подробные сведения о городе Алматы, границы оценочных зон и поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за земельные участки.

В третьем разделе показаны расчеты для определения кадастровой и рыночной цены недвижимости.

## **ANNOTATION**

The thesis consists of: introduction, 3 chapters and a conclusion.

The purpose of the work: to conduct a comparative analysis of cadastral and market prices for land and real estate in Almaty.

In the first part of the thesis, the concept of real estate, its types and methodological approaches to assessment are considered.

The second section contains detailed information about the city of Almaty, the boundaries of the assessment zones and the coefficient of adjustment to the basic rates of payment for land plots.

The third section shows calculations to determine the cadastral and market price of real estate.

## МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Жер кадастрының кадастр теориялық негіздері	7
1.1 Жер кадастры	7
1.2 Жылжымайтын мүлік ұғымы және оның түрлері	9
1.3 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың әдіс тәсілдері	11
2 Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік ерекшеліктері	14
2.1 Алматы қаласының географиялық орны, жер бедері	14
2.2 Бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті	15
2.3 Жылжымайтын мүлікті бағалауда қолданылатын құн түрлері	19
3 Алматы қаласының жылжымайтын мүліктің кадастрлық және мүліктік бағасы	21
3.1 Салыстырмалы, шығын және табыс тәсіл негізінде пәтердің нарықтық құнын анықтау	21
3.2 Нарықтық тәсіл негізінде бос жер учаскесінің кадастрлық бағасын есептеу	28
Қорытынды	33

## КІРІСПЕ

Барлығымыз білетіндей, жер әлемдегі бүкіл елдер үшін ең қымбат ресурс болып табылады. Жер өндірістің негізгі құралы болып саналатындықтан, онсыз ештеңе бастау алмайды. Осылайша, қазіргі уақытта жерді сақтау және оларды әртүрлі әдістермен тиімді пайдалану мемлекет үшін үлкен маңызға ие мәселе болып отыр. Жер телімдері өндіріс пен еңбектің қайнар көзі болғандықтан және қарапайым халық жердің құндылығын терең ұғыну үшін жер телімдеріне бағалау жүйесі енгізілген болатын. Сонымен қатар, жер телімдеріне міндетті салық жүйесі енгізілді. Осыған сәйкес, кадастр ұғымы қалыптасты. 2003 жылы жиырмамыншы маусымда қабылданған Жер Кодексіне сәйкес, мемлекеттік жер кадастры дегеніміз – Қазақстан Республикасы аумағындағы жер ресурстарының табиғи және шаруашылық жағдайы, орналысқан орны мен оларды бағалау туралы ақпараттар жүйесі болып табылады. Жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы мақсатта пайдаланылуы, ауданы мен шекарасы, сандық және сапалық сипаттамасы, жер пайдалану есебі мен жер телімдерін бағалау мемлекеттік жер кадастрының мәліметтері жүйесіне кіреді.

Біздің еліміздің нарықтық экономикаға көшуі ғылым мен практиканың бірқатар жаңа салаларын, атап айтқанда жылжымайтын мүлік құнын бағалауды тереңдетіп дамытуды талап етті. Қазіргі қоғамда міндетті тәуелсіз бағалау жағдайларынан басқа, жалпы жылжымайтын мүлікті бағалау қажеттілігі артты. Жылжымайтын мүлікті бағалау мүлікті сатып алу-сату, мүлік кепілімен несие алу, мүлікті сақтандыру, қайта құру, тарату, сондай-ақ мұрагерлік құқықтарын пайдалану кезінде қажет.

Жұмыс тақырыбының өзектілігі бүкіл әлемде жылжымайтын мүлікті бағалау мүлікті тиімді басқару тетіктерінің бірі ретінде қарастырылады. Алматы қаласы біздің мемлекетіміздің ірі әрі бас қалаларының бірі болғандықтан, бұл аумақтағы жер мен жылжымайтын мүлік нысандарының бағасын білу және оған талдау жүргізу бүгінгі таңдағы өте өзекті тақырып. Жер телімдері жылжымайтын мүлік нысандары, яғни үйлер мен ғимараттардың нарықтық бағасының жоғары болуын байқаған болатынбыз. Осыларды негізге ала отырып, Алматы қаласындағы жер телімдерінің кадастрлық бағасын айқындап, нарықтық бағасына зерттеу жүргізіп, екеуін салыстырмалы талдау өте өзекті тақырып.

Кадастрлық және нарықтық бағаның ара-жігін ажырататын болсақ, жер және жылжымайтын мүлік нысандарының кадастрлық бағасы дегеніміз төлемақының базалық ставкасы мен түзету коэффициенттері және жер телімінің нақты ауданы арқылы жердің нақты өзіндік құнын айқындау болып табылады.

Ал жерлердің нарықтық бағасы дегеніміз сатып алушы мен сатушы арасында нарықтық экономикаға сүйене отырып қойылатын, келісілген баға. Әдетте, нарықтық баға кадастрлық бағадан бірнеше есе үлкен болады. Дей тұрғанмен арасында баланс болуы шарт. Бірақ бүгінгі таңда жер мен жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасы ұшып тұр. Айырмашылық орасан зор. Сондықтан, ең алдымен Алматы қаласындағы кадастрлық және нарықтық бағаға анализ жүргізетін боламыз.

# 1 Жер кадастрының теориялық негіздері

## 1.1 Жер кадастры

Жер адамзат қоғамының өмір сүруінің қайнар көзі және әлеуметтік басқарудың табиғи негізі ретінде материалдық игіліктерді жасауда үлкен рөл атқарады. Жер биосфераның маңызды құрамдас бөлігі болып табылады. Онда пайдалы қазбалардың үлкен кен орындары бар, онда су және орман ресурстары орналасқан. Ал жер кадастрына келетін болсақ, негізінен «Кадастр» термині (фр. кадастр – «салық салынатын заттардың тізімдемесі бар кітап») латынның *caputigum registrum* сөзінен шыққан, бұл «жалпы салық салынатын жерлердің тіркелімі» дегенді білдіреді. Бұл термин қазірдің өзінде кадастр салық салу мақсаттары үшін қолданылады, яғни фискалдық және салық салынатын заттарды тізімдеу үшін пайда болғанын көрсетеді. Жер кадастры-жерді және басқа да салық салу объектілерін жер есепке алу, тіркеу және бағалау заттары туралы кітап. Кең мағынада жер кадастрын жер салығы үшін жер туралы ақпарат алу үшін мемлекет жүргізетін жерді есепке алу, сипаттау және бағалау жөніндегі іс-шаралар жүйесін қамтитын арнайы мемлекеттік іс-шара ретінде анықтауға болады.

Мемлекеттік жер кадастры (жер кадастры) - бұл жерді мемлекеттік тіркеу, олардың саны мен сапасын есепке алу, экономикалық бағалау және басқа да мемлекеттік іс-шараларды жүргізу барысында алынатын және жер учаскелерінің құқықтық режимі туралы ақпаратты қамтитын жер учаскелері туралы мәліметтер жиынтығын қамтитын бірыңғай ақпараттық жүйе

Жер кадастрының маңыздылығы жер учаскесі мемлекеттік тіркеуден өткен сәттен бастап, яғни жер учаскесінің орналасқан жері, шегі, ауданы және басқа да маңызды сипаттамалары туралы мәліметтер жер кадастрына енгізілген сәттен бастап жылжымайтын мүліктің толық объектісіне айналады.

Жер кадастрын жүргізу мемлекеттік тапсырыспен бюджет есебінен жүзеге асырылады. Жер кадастрының мәліметтеріне әркімнің қолы жете алады, ол мүдделі тұлғаларға ақылы түрде беріледі. Мемлекеттік органдарға Жер кадастры мәліметтерін беру тегін жүзеге асырылады. Мемлекеттік Жер кадастрын жүргізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді [1].

Мемлекеттік жер кадастры жер заңнамасын іске асыруға, жер қатынастарын реттеуге, Жер ресурстарын басқаруға, Жерге орналастыруды жүргізуге, жер пайдаланушылардың, жер иеленушілер мен жер иелерінің шаруашылық қызметін бағалау мен жоспарлауға, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да іс-шараларды жүзеге асыруға арналған. Осы МЖК жер учаскелеріне құқықтарды белгілеу, олармен мәмілелер жасау, жер үшін төлемдердің құны мен мөлшерлерін айқындау кезінде пайдаланылады.

Қазіргі Жер кадастры жер қорын келесі бағыттарда сипаттайды:

- топырақтың табиғи жай-күйін ескере отырып;
- жер жамылғысын, рельефін, әрбір учаскенің өсімдіктерін, жер түрін;
- жердің шаруашылық жай-күйі, яғни орналасқан жерін, жерді



пайдаланудың түрлері мен құқықтық нысандары бойынша бөлуді, нысаналы мақсатын, жердің белгілі бір түрлеріне жарамдылығын, шаруашылықтың әртүрлі салаларында жерді пайдалануға байланысты өндірістің экономикалық тиімділік дәрежесін, жерді сапалы және экономикалық бағалау көрсеткіштерін, жер учаскелерінің құнын, жалдау ақысын көрсету.

Бұл мәліметтердің жиынтығы жер ресурстарын тиімді пайдалану мен қорғауға, меншік иелерінің, жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғауға бағытталған жер кадастрының негізі болып табылады [2].

Жер кадастрының жалпы мемлекеттік маңызы қазіргі жағдайда жерді неғұрлым ұтымды, тиімді пайдалануды және оларды қорғауды ұйымдастырудан тұрады.

Жерге мемлекеттік меншік жағдайында мемлекеттік жер кадастры ең алдымен экономикалық маңызға ие және:

- экономиканы жоспарлау үшін;
- жерлерді тиімді пайдалануды және оларды қорғауды ұйымдастыру;
- ауыл шаруашылығы өндірісін орналастыру және мамандандыру;
- жерді мелиорациялау және ауыл шаруашылығын химияландыру;
- жер учаскелеріне құқықтың заңды куәлігі және т. б.

Жерге жеке меншіктің дамуы келесі міндеттерді шешуге арналған:

- жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу;

- жер иелерінің, иеленушілердің, пайдаланушылардың, соның ішінде жалға алушылардың құқықтарын қорғау;

- жер қатынастарын және жерді пайдалануды реттеу;
- жер ресурстарын мемлекеттік бақылау және қорғау;
- жерге орналастыруды және жер мониторингін жүргізу;
- жер учаскелерін беру және алып қою;
- жер дауларын шешу;
- жер үшін төлемдерді белгілеу және саралау;
- өтемақы төлемдерінің мөлшерін белгілеу;

Жер кадастры жер учаскесі туралы келесі ақпараттарды қамтиды:

1. Кадастрлық нөмір-өзгермейтін жер учаскесінің жеке нөмірі;

2. Орналасқан жері, оның ішінде:

- мемлекеттік мекенжай тізілімінің деректері (бар болса);
- шектердің сипаттамасы;
- аудан;
- периметрі бойынша сызықтардың өлшемдері;
- шектердің айналу нүктелерінің координаттары;
- шектердің бұрылыс нүктелерін мемлекеттік геодезиялық желі

пункттеріне байланыстыру туралы деректер;

- жердің сапалы жай-күйі және топырақ бонитеті туралы деректер;

- аумақтық (толық немесе ішінара) жер учаскесі кіретін мемлекеттік

жер кадастрының басқа объектілері туралы мәліметтер;

- нысаналы мақсаты (жердің белгілі бір санаты шегінде жер учаскесін

пайдалану түрі);

## 1.2 Жылжымайтын мүлік ұғымы және оның түрлері

Мүлікті жылжымалы және жылжымайтын мүлікке бөлу Рим құқығынан бастау алады және онсыз бірде-бір дамыған қоғам мен мемлекеттің болуы мүмкін емес, сол себепті жылжымайтын мүлік мемлекеттің негізі болып табылады. Сондықтан жылжымайтын мүлік ұғымы қалай түсіндірілетінін қарастыратын боламыз.

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі - АҚ) 117-бабының 1-тармағында бекітілген жылжымайтын заттарға - (жылжымайтын мүлікке) жер учаскелері, жер қойнауы учаскелері, оқшауланған су объектілері және жермен тығыз байланысты барлық мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер жатады.

Жылжымайтын мүліктің айрықша ерекшелігіне оның жермен ажырамас байланысы болып табылады (бұл ретте жер учаскелері де жылжымайтын мүлік ретінде қарастырылады), бұл өз кезегінде оның айтарлықтай құнын білдіреді. Жер учаскелерінен тыс жылжымайтын мүлік әдеттегі мақсатын жоғалтады және сәйкесінше оның бағасы төмендейді. Арнайы питомниктерде өсірілетін ағаштар жылжымайтын мүлік ретінде қарастырылмайды. Бұл жерде орман питомнигі деген-ағаш және бұта түрлерінің отырғызу материалын өсіруге арналған мемлекеттік орман қоры аумағының учаскесі.

Сонымен қатар, жылжымайтын затқа физикалық табиғаты бойынша жылжымайтын объектілер де кіреді. Бұл дегеніміз әуе, теңіз кемелері, ішкі суда жүзу кемелері, жасанды жерсеріктер, ғарыш кемелері және магистральдық құбырлардың желілік бөлігі де жылжымайтын мүлікке тең деп танылады. Аталған мүлікті жылжымайтын мүлік ретінде заңды түрде тану (физикалық мәні бойынша ол жылжымалы болса да) оның қымбат екендігіне байланысты, сондықтан жылжымайтын мүлікке арналған арнайы тіркеу тәртібін қажет етеді. Бұдан бөлек заңнамалық актілермен жылжымайтын заттарға өзге мүліктер де жатқызылады.

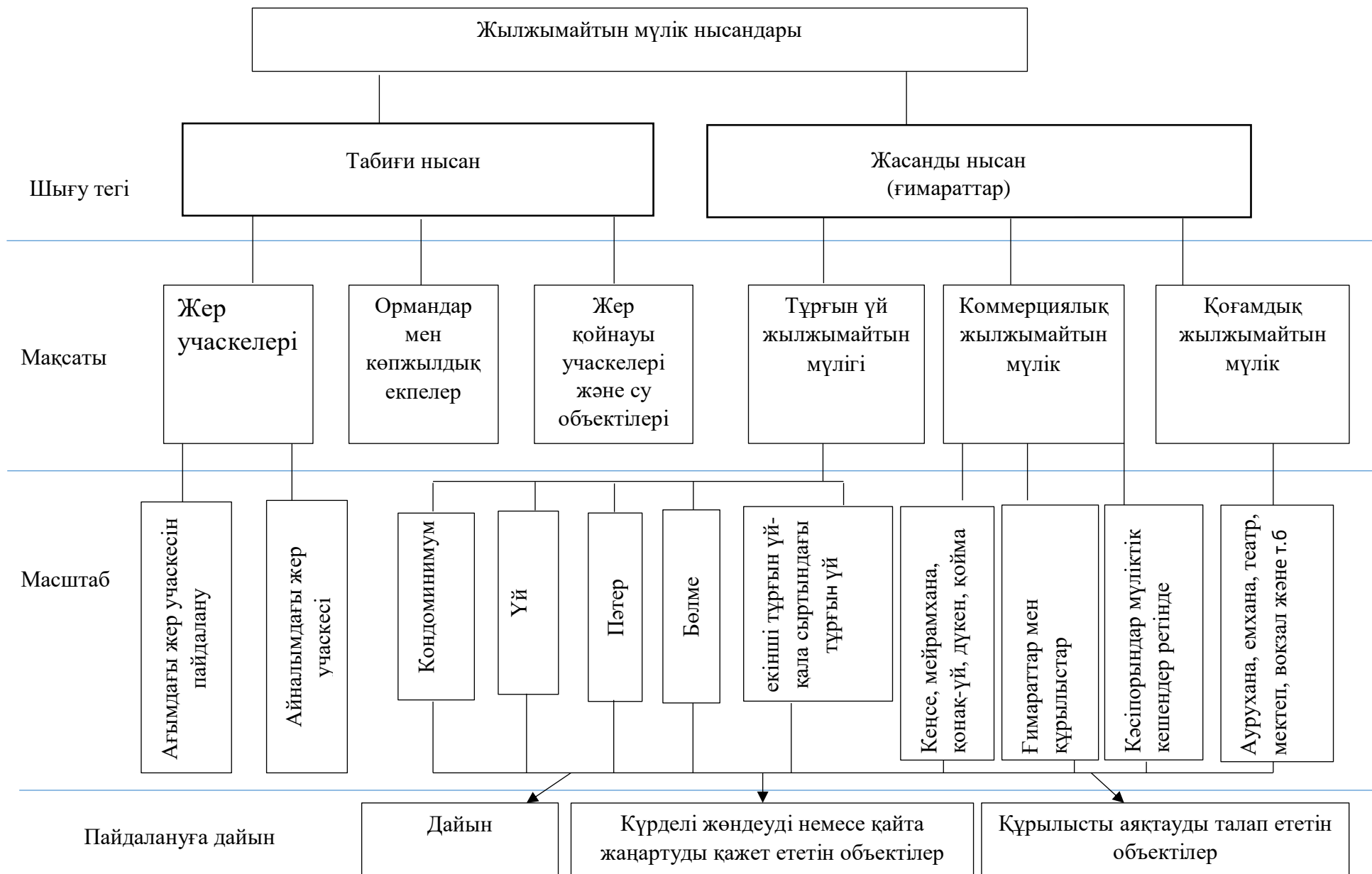
Жылжымалы мүлік – бұл жылжымайтын тәртіпке жатпайтын мүлік нақтырақ тоқталғанда ақшалай қаражат пен бағалы қағаздар. Заңнамалық актілерде белгіленген жағдайларды қоспағанда, жылжымалы заттарға құқықтарды тіркеу міндеттелмейді.

Жылжымайтын мүлік нысандарын жер, тұрғын үй, коммерциялық немесе өндірістік мақсаттағы мүлік деп үш түрге бөлуге болады. Жылжымайтын мүліктің негізі бұл – жер. Жер кез-келген бизнесте маңызды фактор болып табылады [3].

Жылжымайтын мүлік объектілері келесі белгілері бойынша жіктеледі:

- шығу тегі бойынша;
- мақсаты бойынша;
- ауқымы бойынша;
- пайдалануға дайын болуы бойынша;

Кесте 1.1 - Жылжымайтын мүлік объектілерінің жіктелуі



### 1.3 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың әдіс тәсілдері

Жылжымайтын мүлік объектісі ретінде жер учаскелерін кадастрлық бағалаудың қазіргі заманғы жүйесі оны жүргізу процесін қамтамасыз ететін қалыптасқан әдістемелік базаға негізделген. Барлық белгіленген мемлекеттік кадастрлық бағалау әдістемесінің деректері жер санаттары мен техникалық нұсқаулар Қазақстан Республикасының Ұлттық Экономика министрлігінің бұйрығымен бекітілген практикалық нұсқаулық болып табылады. Барлық қолданылатын әдістер жер жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау әдістеріне негізделген.

Жер учаскесінің кадастрлық құны-жер учаскесі қолданылып жүрген кезде оның құндылығын (пайдалылығын) көрсететін есептік шама.

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрын қалыптастырудың және жүргізудің ажырамас және маңызды бөлігі болып табылады, ол жер учаскелерімен жасалатын мәмілелердің кез келген түрлерін жүргізу кезінде, сондай-ақ жер салығы бойынша салық салынатын базаны есептеу үшін қажет.

Жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық құнын айқындау күні ол туралы мәліметтерді жаңадан құрылатын жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындау қажеттілігіне әкеп соққан жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрына енгізу күні болып табылады.

Жер учаскелерінің кадастрлық құны жер учаскесі туралы негізгі мәліметтерге өзгерістер енгізілген кезде өзгеруі мүмкін, атап айтқанда:

- жер учаскесін рұқсат етілген пайдалану түрін өзгерту,
- жер учаскесін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру,
- оның шекарасын нақтылау кезінде жер учаскесінің ауданын өзгерту.

Қолданыстағы заңнамаға сәйкес жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау 5 жылда кемінде бір рет және 3 жылда бір реттен жиі емес кезеңділікпен жүргізіледі.

Жердің кадастрлық құнынан басқа, нарықтық құн түсінігі бар. Бірінші жағдайда, кадастрлық бағалау мен нарықтық баға арасындағы негізгі айырмашылық объектілер тобының өзіндік құнымен, ал екінші жағдайда белгілі бір объектінің өзіндік құнымен анықталады. Бұл бағаға әсер ететін барлық факторларды қарастыруға мүмкіндік туғызады. Кадастрлық және нарықтық құнын анықтау сұраныс пен ұсынысты, маусымдық және бәсекеге қабілеттілікті ескере отырып жасалады.

*Жер учаскесінің кадастрлық құнына әсер ететін негізгі факторлар:*

– рұқсат етілген пайдалану түрі — мемлекеттік билік, жергілікті өзін-өзі басқару органдарының актілерімен белгіленеді.

– жер учаскесінің ауданы.

– жер учаскесінің орналасқан жері.

*Жерді бағалаудың негізгі факторлары*

Негізінен, жерді бағалаудың теориясы мен тәжірибесінде жердің бағасына (құнына) әсер ететін факторлар төрт категорияға жіктеледі:

- экономикалық;
- әлеуметтік;
- заңды, әкімшілік немесе саяси;
- қоршаған ортаға немесе орынға байланысты физикалық.
- Бағалаудың үш тәсілі бар:
- салыстырмалы тәсіл
- кірістік тәсіл
- шығындық тәсіл

**Салыстырмалы тәсіл.** Егер маманның алдында бағалау объектісін көптеген ұқсас немесе бірдей объектілермен салыстыру тұрса, олардың нарықтық құны туралы ақпарат желіде ашық қол жетімді немесе мерзімді баспа басылымдарында көрсетілген, аналогтар салыстырылады. Егер құжатталған мәмілелер туралы мәліметтер құпия болса және қол жетімділігі жоқ дерекқорда болса, бағалаушы жұмыстың бірінші кезеңінде деректерді жинай алмайды.

Аналогты бағалау объектісіне бірнеше бағаны анықтайтын сипаттамалармен ұқсас болу керек: техникалық, экономикалық, әлеуметтік және материалдық. Ең ұқсас жылжымайтын мүлік нарықтың бір сегментіне тиесілі болуы керек болғандықтан бағаны құрайтын факторлар бойынша жылжымайтын мүлікпен салыстырылуы керек.

Салыстырылатын жылжымайтын мүлікке белгілі бір талаптар қолданылады:

- ғимараттың түрі мен класы;
- географиялық орналасуы;
- ауданы;
- қабат;
- әрлеу жағдайы, сапасы;
- құрылыс сипаттамалары;
- қабырға материалдары, әрлеу, қосымша элементтер;
- аумақты абаттандыру;
- инфрақұрылымның дамуы;
- ауданның беделі және тағы басқалар.

Бағалау объектісімен бірдей типтегі және сыныптағы ғимараттарда орналасқан аналогтарды таңдау өте маңызды. Егер кейбір параметрлер бойынша ұқсас жылжымайтын мүлік бағаланатын объектіден өзгеше болса, онда есептеу процесінде олардың құны түзетіледі.

**Кірістік тәсіл.** Бұл тәсіл нарықтық құнды анықтауға сатып алушы объектіден күткен кірістердің болжамдарын есептеуден тұрады. Бұл әдіс тек пайдалану мерзімі ішінде алыпсатарлық табыс әкелетін жылжымайтын мүлік үшін қолданылады. Негізінде 4 қағида жатыр: тиімді пайдалану, күту, сұраныс пен ұсыныс, алмастыру. Құны объект әкелген 365 күн ішінде ағымдағы кірісті капиталдандыру арқылы немесе болашақта кірісті күтуді дисконттау арқылы есептеледі. Бағалаушы болжаған кезең-кемінде 5 жыл. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті қайта сатудан түскен пайда да ескеріледі.

Нәтижесінде жылжымайтын мүліктің тиімді жұмыс істейтін активі және

оның иелеріне табыс әкелетін кәсіпорын ретіндегі кірістілігін көрсететін мақсатты нарықтық құн көрсеткіші алынады. Табыс тәсілі объектінің даму әлеуетін – инвестициялық бағдарламаларды, конъюнктураны дамыту мүмкіндіктерін және одан тұрақты табыс алу тұрғысынан осы Жылжымайтын объектіге әсер етуі мүмкін басқа экономикалық компоненттерді ескереді. Олардың ішінде-валюта бағамы, инфляция, Қазақстан Республикасының заңнамасындағы өзгерістер-мұның бәрі оң және теріс әсер етеді, сондықтан кіріс тәсілі объектінің экономикалық даму нұсқаларын бағалауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлікті кіріс тәсілімен есептеу процедурасы техникалық тұрғыдан күрделі процесс болып табылады, өйткені сарапшы талдайтын барлық пайда уақыт бойынша бөлінеді. Талдау кезінде объектіге салық салудың кез-келген кезеңінде алынған болжамды, сондай-ақ ретроспективті деректерді пайдалануға болады. Есептеулердің негізгі шарты-салыстырмалы және бағаланатын жылжымайтын мүлікті зерттеу бірдей негізде жүргізілуі керек.

**Шығындық тәсіл.** Егер жылжымайтын мүлікте жасалған белгілі бір жақсартулар мен түрлендірулерді бағалау қажет болса, аталған тәсіл арқылы бағалау жүргізіледі. Әдістеме бір объектінің бірыңғай құнында бір компонентті бөлуге мүмкіндік береді. Құнын есептеу осы шарттарда жылжымайтын мүліктің жағдайын жақсарту үшін қажет шығындарды ескере отырып жүзеге асырылады. Объектінің тозуы да бағаланады, ол кейіннен қажетті түзетулердің көмегімен бағалауға енгізіледі. Шығындар сомасын білу үшін сарапшы бейнелі түрде есептеулер арқылы объектінің нақты көшірмесін жасайды, оның барлық сипаттамаларын қайталайды және оның құнын есептейді. Бұл әдіс қалпына келтіру құны деп аталады.

Жылжымайтын мүліктің тозу дәрежесін анықтау үшін сарапшы оның физикалық жағдайына зерттеу жүргізеді, сонымен қатар құрылымның оны пайдаланудан алынған пайдалылыққа қаншалықты сәйкес келетінін тексереді. Материалдық элементтердің қартаюы ғана емес, сонымен қатар экономикалық өзектілігі, функционалдық орындаудың сәйкессіздігі де ескеріледі.

Тозуды жою үшін оның салдарын жою арқылы қажетті шараларды қабылдауға болады, бірақ кейбір жағдайларда бұл қалпына келтірілмейді.

Бағалау процедурасының міндеттеріне және жылжымайтын мүлік түріне байланысты қолайлы технология таңдалады.

Шығындық тәсіл әдістері осы объект орналасқан жер учаскесінің нарықтық құнымен жиынтығында объектіні салуға арналған шығындар (тозуды алып тастағанда) жылжымайтын мүліктің барлық объектісінің нарықтық құнын айқындау үшін қолайлы бағдар болып табылады деген болжамға негізделген.

Шығындық тәсіл келесі әдістерді қамтиды:

- алып қою;
- игеру шығындарын анықтау;
- қала жерлерін инфрақұрылымға шығындар және типтік инвестициялық келісім-шарттардың шарттары бойынша бағалау.



## 2 Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік ерекшеліктері

### 2.1 Алматы қаласының географиялық орны, жер бедері

Алматы бұл елдің оңтүстік бөлігінде, Іле Алатауы тау жотасының шығыс беткейінде орналасқан Қазақстанның ірі қаласы. 1929 жылдан 1997 жылға дейін елдің астанасы қызметін атқарды. Алматы қаласы 5-ші сағаттық белдеуде орналасқан. Алматы қаласының географиялық координаттары 43°15' солтүстік ендік және 76°54' шығыс бойлық. Алматы теңіз деңгейінен 500-ден 600 метрге дейінгі биіктікте орналасқан, ал бұл жердің жануарлар әлемі бай және алуан түрлі. Қазақстанның оңтүстік бөлігінде орналасуына байланысты өңірдегі қыс елдің солтүстік бөліктеріндегідей қатал емес.

*Географиялық орны.* Алматы қаласы республикамыздың оңтүстік-шығыс бөлігінде, Тянь-Шань тауы сілемдерінің солтүстік тармағындағы Іле Алатауының солтүстік бөктерінде орналасқан. Оны мұзарт шыңды ақбас Алатау (биіктігі – 3000-5000 м) оңтүстігі мен оңтүстік - батысынан және ішінара шығысынан қоршап жатыр. Тау іргесіне жақындаған сайын текпішектеніп келетін тік төбешіктер бірте-бірте етекке қарай жадағай жазыққа ұласады. Қала оңтүстіктен солтүстікке қарай еңістеу (шамамен 3-4%) келген, теңіз деңгейінен 500-600 м биіктіктегі кең бөктерден орын тепкен. Қала территориясы оңтүстіктен солтүстікке қарай созылып, 68,2 мың га жерді алып жатыр.

Алматы қаласының қала маңы аймағы экономикалық-географиялық және геосаяси оңтайлы орынды алып жатыр, Алматы облысының оңтүстік-батыс бөлігінде, Алматы - Тараз - Шымкент - Қызылорда - Батыс Қазақстан - Ресей, Алматы - Есік - Қорғас - Батыс Қытай, Алматы - Қапшағай - Талдықорған - Шығыс Қазақстан - Батыс Қытай мемлекетаралық және республикалық транзиттік магистральдарда орналасқан.

Алматы қаласы Республикамыздың оңтүстік-шығыс бөлігінде, Тянь-Шань тауы сілемдерінің солтүстік тармағындағы Іле Алатауының солтүстік бөктерінде орналасқан. Оны мұзарт шыңды ақбас Алатау (биіктігі – 3000-5000 м) оңтүстігі мен оңтүстік- батысынан және ішінара шығысынан қоршап жатыр. Қала территориясы оңтүстіктен солтүстікке қарай созылып, 68,2 мың га жерді алып жатыр.

Алматы қаласының қала маңы аймағы экономикалық-географиялық және геосаяси оңтайлы орынды алып жатыр, Алматы облысының оңтүстік-батыс бөлігінде, Алматы - Тараз - Шымкент - Қызылорда - Батыс Қазақстан - Ресей, Алматы - Есік - Қорғас - Батыс Қытай, Алматы - Қапшағай - Талдықорған - Шығыс Қазақстан - Батыс Қытай мемлекетаралық және республикалық транзиттік магистральдарда орналасқан.

*Рельефі.* Жер бетінің құрылымы бойынша аймақ екі түрлі бөлікке бөлінеді: Оңтүстік - таулы және Солтүстік - жазық. Облыстың оңтүстігі мен оңтүстік-шығысында тау жоталары - қуатты Тянь-Шань тау жүйесінің солтүстік сілемдері созылып жатыр. Облыстың солтүстігі мен солтүстік-батысын Балқаш шөлдері алып жатыр. Алматы қаласы тектоникалық тақталардың тоғысында

орналасқандықтан, кішігірім жер сілкіністері болып тұрады.

*Геологиялық құрлысы.* Облыстағы таулар Тянь-Шань тау жүйесінен бой түзеген және кембрийге дейінгі кристалды тақта-тасты тау жыныстары қабаттарынан түзілген. Тау етегі және облыстың биіктігі орташа өңірлері плейстоцен мен антропогендік шөгінділерден түзілген. Облыстағы таулардың алғашқы қалыптаса бастау кезеңі герцин қатпарлығымен тығыз байланысты. Одан кейінгі кезеңдерде бұл таулар бірте-бірте мүжіліп, адырлы жазық қалыптасқан. [4].

*Климаттық жағдайлары.* Алматы климаты континенталды және таулы-алқаптық айналымның әсерімен сипатталады, бұл әсіресе таулы беткейлердің жазыққа өту аймағында орналасқан қаланың солтүстік бөлігінде көрінеді.

Орташа көпжылдық ауа температурасы  $+10^{\circ}\text{C}$ , ең суық ай (қаңтар)  $-4,7^{\circ}\text{C}$ , ең жылы ай (шілде)  $+23,8^{\circ}\text{C}$ . Аяз орташа есеппен 14 қазанда басталып, 18 сәуірде аяқталады. Тұрақты аяз орта есеппен 67 күнге созылады — 19 желтоқсаннан 23 ақпанға дейін. Температурасы  $+30^{\circ}\text{C}$ -тан асатын ауа-райы жылына орта есеппен 36 күн байқалады.

*Топырақ-өсімдік жамылғысы.* Алматы топырақ жамылғысының құрылымы Іле Алатауының тік аймақтылығы толығымен-биіктігінің өзгеруімен табиғи - климаттық аймақтар мен белдеулер, тиісінше топырақ-өсімдік жамылғысы өзгереуімен анықталады. Алматы аумағының басым бөлігін орманды дала алып жатыр. Бұл аймақтағы топырақтар жақсы құнарлылыққа және құрамы бойынша әртүрлілікке ие. Ауыл шаруашылығына жақсы дайындалған каштан топырақтары ең көп таралған.

*Жер бетіндегі және жер асты сулары.* Алматы қаласында өзендер, каналдар және су қоймаларының жеткілікті болуымен сипатталады. Бұған бірқатар факторлар ықпал етеді: қаланың тау бөктеріндегі орналасуы, оның аумағында жылдық жауын-шашын мөлшері (600-650 мм), жазда биік таулы мұздықтардың еруі және, әрине, каналдар салу түріндегі антропогендік факторлар. Қаланы басын тау мұздағынан алатын Кіші Алматы, Үлкен Алматы және оның тармақтары Есентай, Казачка, Қарасу, Ремизовка сияқты тау өзендері кесіп өтеді. Қаланың барлық өзендері селе қауіпті және олардың барлығы Балқаш көлінің тұйық ағын бассейніне жатады. Олардың сулары қаланың өндірістік, экономикалық және рекреациялық қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін қолданылады. Алматы қалалық ландшафтының ерекшелігі-арықтардың тармақталған желісінің болуы.

## **2.2 Бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті**

Мемлекетіміздің Жер Кодексінің он бірінші бабына сәйкес жер төлемінің базалық ставкасын түзету коэффициенті мынадай тәртіп бойынша негізделген. Шекаралас облыстардың, қалалар мен аудандардың, ауылдық елді мекендердің түзету коэффициенттері мен аймақтық мәні жергілікті атқарушы агенттіктің

өкілі атынан жергілікті атқарушы органның шешімімен бекітілген облыстық маңызы бар қалаларда, соның ішінде республикалық маңызы бар қалада, астанада, облыстың республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органының өкілдігін білдіреді. Бұл жағдайда көбейту немесе төмендету коэффициентінің шегі екі еседен аспауы керек [5].

Алматы қаласындағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүзеге асырылуындағы басты маңызды міндет жерлерді және жылжымайтын мүліктерді бағалаудың есебі міндетті түрде жүргізіледі. Жерлерді бағалау жұмыстарында міндетті түрде бағалау аймақтарының сипаттамасы мен әр зона бойынша түзету коэффициентін білген жөн.

Жалпы Алматы қаланың жер қоры - 68,3 мың га.

Алматы қаласы жер санаттары бойынша жер қоры 4 аймаққа бөлінген, атап айтқанда:

- 1) тұрғын алаптар аймағының жерлері - 10,27 мың га;
- 2) әлеуметтік аймақтың жерлері - 4,89 мың га;
- 3) коммерциялық аймақтың жерлері - 7,78 мың га;
- 4) басқа аймақтың жерлері - 45,36 мың га, мұнда мыналар ескеріледі: - ауылшаруашылық жерлері - 8,03 мың га немесе 11,75%; - ерекше қорғалатын табиғи аумақтар - 21,42 мың га немесе 31,7%; - су объектілері - 0,6 мың га немесе 0,9%; - жалпы пайдалану, транспорт үшін жер - 15,31 мың га немесе 22,39%

Қала сегіз әкімшілік ауданнан тұрады:

- «Алатау» ауданы - 10,9 мың га;
- «Алмалы» ауданы - 1,8 мың га;
- «Ауезов» ауданы - 2,3 мың га;
- «Бостандық» ауданы - 9,9 мың га.
- «Жетісу» ауданы - 3,9 мың га;
- «Наурызбай» ауданы - 6,9 мың га;
- «Түркісіб» ауданы - 7,5 мың га;
- «Медеу» ауданы - 25,3 мың га.

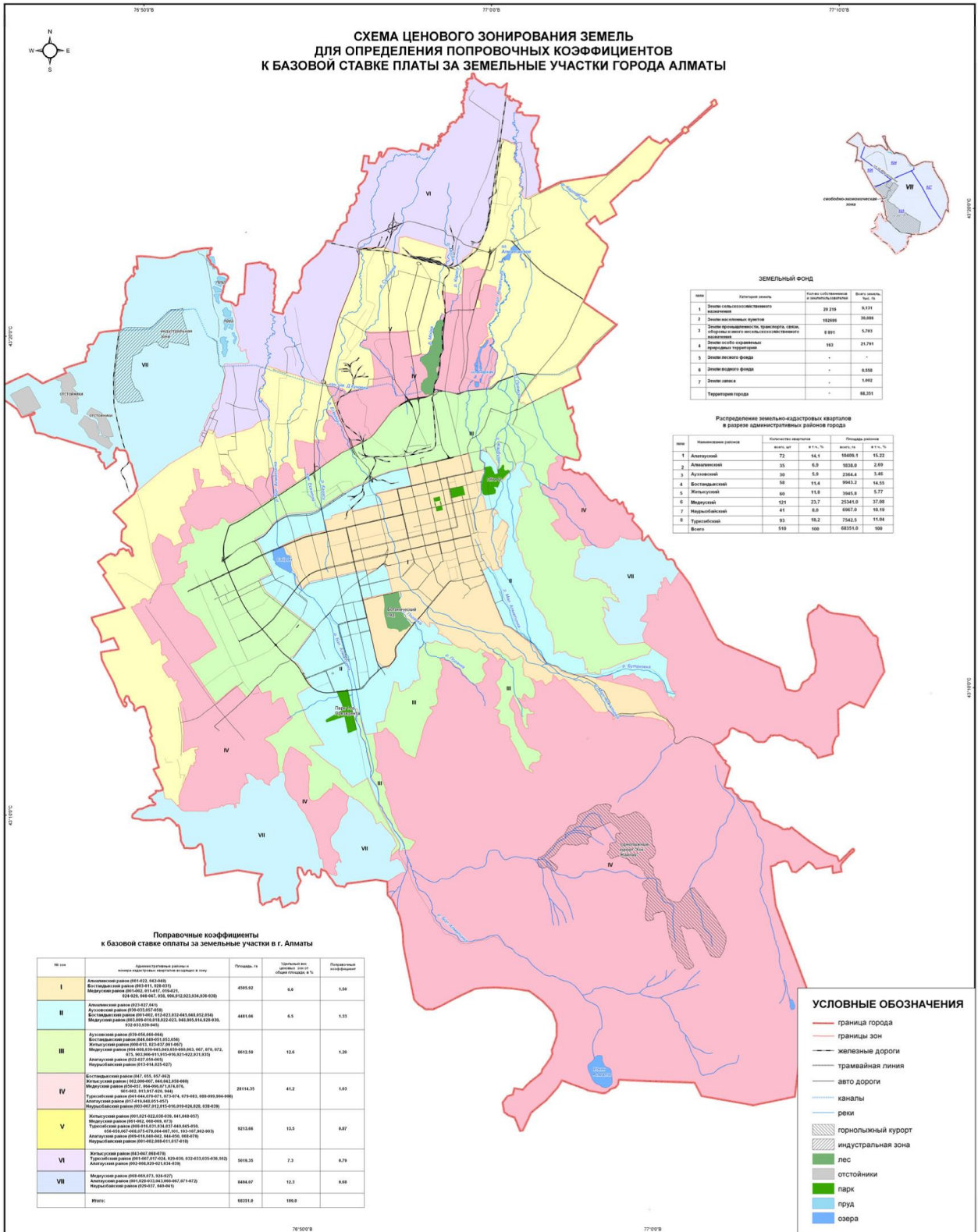
Жер кадастрының құрамдас бөліктеріне:

- Жерді сандық және сапалық жағынан есепке алу;
- Жер иеленушілер мен жер пайдаланушыларды мемлекеттік тіркеу;
- Топырақты бонитеттеу;
- Жерді экономикалық тұрғыдан бағалау

Көрсетілген түзету коэффициенттерін негізге ала отырып, бос жер учаскелер бағасын анықтауға болады.

Төменде Алматы қаласының әрбір аудандары бойынша түзету коэффициенттері көрсетілген. Сонымен қатар, Алматы қаласындағы жер учаскелерінің кадастрлық кварталдарының нөмірлері көрсетілген. Алматы қаласындағы жер учаскесінің кадастрлық бағасын анықтауда осы кестедегі түзету коэффициенттерін отырып, есептеу жұмыстары жүргізіледі.

Алматы қаласының бағалау аймақтарының шекаралары картасы бойынша жеті зонаның түзету коэффициенттері бойынша жер және жылжымайтын мүліктің бағасы анықталады [6].



2.1-сурет – Алматы қаласының бағалау аймақтарының шекаралары

Кесте 2.1 – Алматы қаласы бойынша жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері

№ зон	Әкімшілік аудандар және аймаққа кіретін кадастр кварталдарының номері	Түзету коэффициенті
I	<b>Алмалы</b> (001-022, 042-048) Бұл аймақ шығысында Розыбакиев көшесі <b>Бостандық</b> (003-011, 028-031) <b>Медеу</b> (001-002, 011-017, 019-021, 024-029, 046-047, 058, 904, 912, 923, 934)	1.50
II	<b>Алмалы</b> (023-027, 041) <b>Әуезов</b> (030-033, 057-059) <b>Бостандық</b> (001-002, 012-023, 032-045, 048, 052, 054) <b>Медеу</b> (003, 009-010, 018, 022-023, 048, 905, 914, 928-930, 932-933, 939-943, 945)	1.33
III	<b>Әуезов</b> (039-056, 060-064) <b>Бостандық</b> (046, 049-051, 053, 056) <b>Жетісу</b> (008-013, 023-037, 061-067) <b>Медеу</b> (004-008, 030-045, 049,059-060, 063, 067, 070, 072, 075, 903, 906-911, 915-916, 921-922, 931, 935) <b>Алатау</b> (022-027, 059-065) <b>Наурызбай</b> (013-014, 025-027)	1.20
IV	<b>Бостандық</b> (047, 055, 057-062) <b>Жетісу</b> (002, 006-007, 040, 042, 058-060) <b>Медеу</b> (050-057, 064-066, 071, 074, 076, 901-902, 913, 917-920, 944) <b>Түркісіб</b> (041-044, 070-071, 073-074, 079-083, 088-099, 904-906) <b>Алатау</b> (017-019, 048, 051-057) <b>Наурызбай</b> (003-007, 012, 015-016, 019-024, 028, 038, 039)	
V	<b>Жетісу</b> (001, 021-022, 038-039, 041) <b>Медеу</b> (061-062, 068-069, 073) <b>Түркісіб</b> (008-016, 031, 034, 037-040, 045-050, 056-059, 067-068, 075-078, 084-087, 101, 103-107, 902-903) <b>Алатау</b> (009-016, 040-042, 044-047, 049-050, 068-070) <b>Наурызбай</b> (001-002, 008-011, 017-018)	0.87
VI	<b>Жетісу</b> (043-047, 068-070) <b>Түркісіб</b> (001-007, 017-024, 029-030, 032-033, 035-036, 102) <b>Алатау</b> (002-008, 020-021, 034-039)	0.79
VII	<b>Медеу</b> (068-069, 073, 924-927) <b>Алатау</b> (001, 028-033, 043, 066-067, 071-072) <b>Наурызбай</b> (029-037, 040-041)	0.68

## 2.3 Жылжымайтын мүлікті бағалаудағы құн түрлері

Кадастрлық құн деп мемлекеттік кадастрлық бағалау жүргізу нәтижесінде немесе кадастрлық құнды айқындау нәтижелері туралы дауларды қарау нәтижесінде белгіленген не жағдайларда айқындалған құн түсініледі.

Кадастрлық құн - бұл жылжымайтын мүлік объектісінің құны негізінде анықталған бұқаралық бағалау туралы орташа деректер негізінде нарықтық ақпарат. Оның анықтамасы мемлекетке салық базасын анықтау және бірқатар басқа реттеуші функцияларды орындау үшін қажет.

Жердің кадастрлық құнының деңгейіне әсер ететін факторлар:

- Жер учаскесінің орналасқан жері, оның ауданы;
- Инженерлік коммуникациялармен қамтамасыз ету;
- Көлік инфрақұрылымының болуы;
- Әлеуметтік инфрақұрылымның болуы;
- Қоршаған орта жағдайы;
- Техногендік әсер ету.

Жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтаудың негізгі мақсаты- жеке тұлғалардың жер немесе мүлік салығын төлеу үшін есеп айырысуды белгілеу. Егер салық қызметінің өкілдері келісімшарттағы пәтердің немесе учаскенің бағасы кадастрлық құнның 70% - дан аз екендігін тіркесе, осы объектіні сатудан табыс салығы қосымша есептеледі.

Жаңадан есепке алынған жылжымайтын мүлік объектілерінің, бұрын есепке алынған жылжымайтын мүлік объектілерінің кадастрлық құнын айқындау жөніндегі өкілеттіктер оларға қатысты олардың сандық және сапалық сипаттамалары өзгерген жылжымайтын мүліктің және жылжымайтын мүлік объектілерінің мемлекеттік кадастрына олар туралы мәліметтерді енгізу кезінде мемлекеттік кадастрлық бағалау жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын орган осы органның шешімі негізінде оған ведомстволық бағынысты мемлекеттік бюджеттік мекемелерді жүзеге асыруға құқылы.

Жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын есептеу тағы не үшін қолданылады:

- тұрғын үйді немесе жер учаскелерін сату үшін;
- жылжымайтын мүлік объектісі мұраға қалған кезде салық сомасын белгілеу үшін;
- кредиттік ұйымда қарызды ресімдеу кезінде;
- нотариуста құжаттарды ресімдеу кезінде;
- сотта даулы мүліктік мәселелерді шешу үшін

Нарықтық құн дегеніміз-тауар немесе қызмет еркін нарықта қатаң бәсекелестік жағдайында сатылуы мүмкін ең ықтимал баға .

Нарықтық құн-бұл бәсекелестікті ескере отырып, еркін нарық жағдайында объектіні сатуға болатын болжамды баға. Оны анықтаған кезде көптеген факторларды ескеру қажет, соның ішінде нарықтағы қатысушылардың мінез-құлқы сияқты болжау мүмкін емес [7].

Нарық механизмі еркін баға мен бәсекелестікке негізделген. Бағаны



есептеу кезінде өнімнің пайдалылығына, ұқсас тауарлармен алмастыру мүмкіндігіне, болжамды пайданы күтуге, өндіріс пен өнімділікке қосқан үлесіне назар аудару қажет.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына көптеген факторлар әсер етеді:

- Қала және аудан;
- Жақын инфрақұрылым;
- Жоспарлау шешімі;
- Ішкі әрлеу;
- Жиһаз бен техниканың болуы;
- Еден.

Тіпті терезелерден ашылатын көрініс нарықтық құнды қалыптастыруда өте маңызды аспект болуы мүмкін. Сатушы нарықтық құнын өздігінен немесе риэлтордың көмегімен анықтай алады. Ипотекалық несиелеу жағдайында бағалаушы көбінесе нарықтық құнын анықтау үшін шақырылады. 3.4-кестеге сәйкес еркін нарық жағдайында сатуға болатын баға мен белгіленген шама бар.

Кесте 2.2 – Кадастрлық және нарықтық құнды салыстырмалы талдау

<i>Нарықтық баға</i>	<i>Кадастрлық баға</i>
Еркін нарық жағдайында сатуға болатын баға	Белгіленген шама
Процесс көрсетілмеген	Жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау процесі
Нарықтық құнды нарық жағдайына байланысты анықтайды: ұқсас объектілерді табады және орташа нарықтық бағаны есептейді. Ол бағалау нәтижелерінде пайда болады.	Ашық нарықта қатысып отырған жылжымайтын мүлік объектілері үшін де, нарықта шектелген жылжымайтын мүлік объектілері үшін де айқындалады.
Бағалаушы бағалау стандарттарына сәйкес бағалау объектісін бағалауды жүргізу әдістерін дербес қолдануға құқылы.	Белгіленген шама бағалаушы есеп жасайды, ал орган, кадастрлық құнның шамасын бекітетін бағалау нәтижесін нормативтік құжатты қалыптастыру үшін бағдар ретінде ғана қабылдайды. "Белгіленген құн" өз кезегінде бюджетке байланысты жоғарылататын және төмендететін түзету коэффициентіне көбейтілген бағалаушы айқындаған құн ретінде қабылдануы мүмкін. Бұл бағалаушының ықпал ету аймағынан шығады

### 3 Алматы қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасына талдау

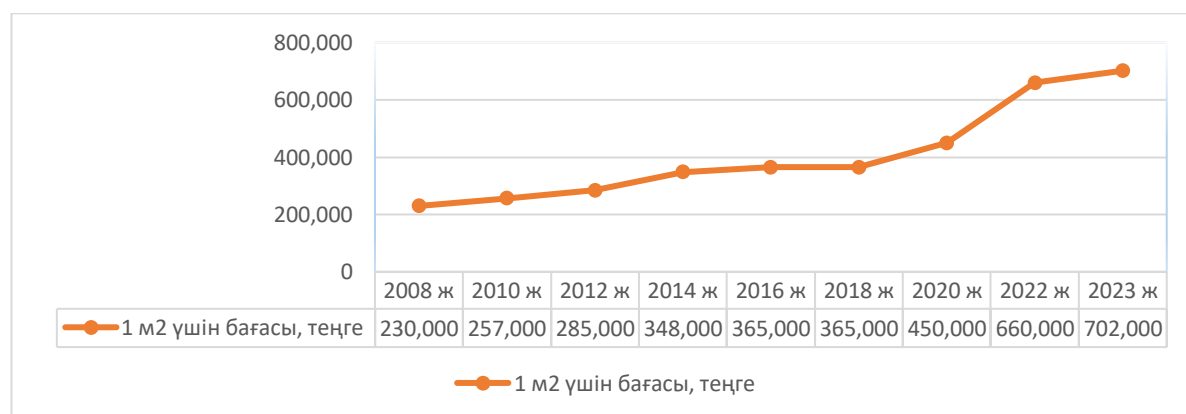
#### 3.1 Салыстырмалы, шығын және табыс тәсіл негізінде пәтердің нарықтық құнын анықтау

3.1-кестеге сәйкес Алматы қаласы бойынша ең қымбат аудандар ретінде Алмалы, Бостандық және Медеу ауданы көзге түседі.

Кесте 3.1 – Жылжымайтын мүліктердің 1 м<sup>2</sup> үшін бағасы

№	Аудан	Орташа баға, теңге/кв.м
1	Алатау ауданы	550 100
2	Алмалы ауданы	727 700
3	Әуезов ауданы	635 800
4	Бостандық ауданы	807 800
5	Жетісу ауданы	569 500
6	Медеу ауданы	854 700
7	Наурызбай ауданы	533 900
8	Түркісіб ауданы	552 900
	Қала бойынша орташа баға	701 500

3.1-суретке сәйкес Алматы қаласындағы кез-келген құрылыс түрі мен кез-келген бөлмелі пәтерлердің 2008 жылдан бастап 2023 жылға дейін өзгерген баға индекстерін төменнен көре аламыз. 1 шаршы метрне 230 000 теңгеден басталған нарық 2023 жылы шаршы метріне 702 000 теңгені құрап рекорттық көрсеткіш көрсетіп отыр [8].



3.1-сурет – Алматы қаласы бойынша мүліктер динамикасы

3.2-суретке сәйкес Алматы қаласы бойынша 2-бөлмелі пәтерлердің орташа бағасы жуықтағанда 700 мың теңгені құрап отыр.

Кесте 3.2 – Жылжымайтын мүліктердің орташа бағасы

Жылжымайтын мүлік типі	Орташа бағасы	Жыл бойынша өзгерісі, %
1-бөлмелі	697 800 тг/ш.м	-0,48%
2-бөлмелі	699 500 тг/ш.м	-0,51%
3-бөлмелі	685 200 тг/ш.м	-0,61%
4-бөлмелі	786 000тг/ш.м	-1.4 %
5-бөлмелі	838 000 тг/ш.м	+0,28%

Әуезов ауданындағы бір бөлмелі пәтердің нарықтық бағасын есептеу мақсатында 3.3-кестеде мысал келтірейік. Нақтырақ бағасын шығару үшін бағалау үш тәсіл бойынша жүргізіледі. Ең бірінші салыстыру әдісімен бағалайтын боламыз. Бұл дегеніміз бағалайын деп отырған нысанды, орналасқан жері мен басқада сипаттамасы бойынша оған ұқсас болып келетін үш нысанды мысалға алып, салыстыратын боламыз.

Кесте 3.3 – Бағалау объектісінің мәліметі [автормен жасалған]

Бағалау объектісі:	Бір бөлмелі пәтер
Объект орналасқан орны :	Ақсай-5 ықшам ауданы , Садвакасова 3б
Құн түрі:	Нарық құны
Бағалау мақсаты:	Сату/сатып алу шарты
Бағалау күні:	30 мамыр
Бір бөлмелі пәтер	
Бағалау құқығы:	Меншік
Салынған жылы:	2014
Ағымдағы қолдану:	Тұрғын үй

Салыстырмалы тәсілдің кезеңдері:

1) Салыстырмалы сипаттама жасауға болатын аналогтық объектілер туралы ақпарат жиналады.

2) Объектілер арасындағы ұқсастықтар мен айырмашылықтар анықталады және нарықтық құн салыстырылады.

3) Зерттелетін объектінің бағасы түзетіледі.

3.4-кестеде салыстырмалы аналогтарына сипаттамаларды көре аламыз.

Кесте 3.4 – Салыстыру тәсілі бойынша пәтер мен аналогтарына сипаттама

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Бір бөлмелі пәтер	Бір бөлмелі пәтер	Бір бөлмелі пәтер	Бір бөлмелі пәтер
Аудан	Әуезов	Әуезов	Әуезов	Әуезов
Мекен-жайы	Ақсай-5 ықшам ауданы, Садвакасова 3б	Ақсай-1А ықшам ауданы, 26Б	Мамыр-1 ықшам ауданы, 29/7	Навои 51
Сату бағасы(тг)	31 500 000	32 550 000	37 680 000	38 000 000
Жалпы аумағы, кв.м	47	50	44	50
1 кв.м бағасы(тг)	670 212	651 000	856 363	760 000
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Ұсыну уақыты	30 мамыр	30 мамыр	30 мамыр	30 мамыр
Мекен -жай тартымдылығы	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Транспорт қол жетімділігі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Салынған жылы	2014	2012	2015	2015
Қабырға материалы	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Бөлме биіктігі	2,8	2,8	3,2	2,8
Тұрғын аудан, кв.м	47	50	44	50
Этаж/этаждық	10/13	4/10	9/17	5/10
Ас үй ауданы, кв.м	13	15	9,2	15
Лоджия/балкон	Балкон	Лоджия	Лоджия	Балкон
Әрленуі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы

3.5-кестеге сәйкес аналог нысандарымызға сипаттама алғаннан кейін, айырмашылықтарды жоя отырып пәтердің бағасын анықтау мақсатында түзету көрсеткіштері енгізіледі.

Кесте 3.5 – Салыстырмалы тәсілмен объектінің құнын есептеу

Салыстыру элементі	Бағалау нысаны	Салыстырмалы нысандар		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ақпарат көзіне сілтеме		<a href="https://krisha.kz/show/684759804">https://krisha.kz/a / show/684759804</a>	<a href="https://krisha.kz/a / show/684848183">https://krisha.kz/a / show/684848183</a>	<a href="https://krisha.kz/a / show/685136915">https://krisha.kz/a / show/685136915</a>
Ақпарат көзіне жүгінген күн		30 мамыр	30 мамыр	30 мамыр
Аналог бағасы, теңге		32 550 000	37 680 000	38 000 000
Жалпы аудан, м <sup>2</sup>	47	50	44	50
Бөлме саны	1	1	1	1
1 м <sup>2</sup> , бағасы, теңге		651 000	856 363	760 000
Берілген мүлктік құқықтарға түзету	Меншік құқығы	Меншік құқығы	Меншік құқығы	Меншік құқығы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		651 000	856 363	760 000
Бұл түзету мүлктік құқықтар жиынтығындағы айырмашылықты ескереді (иелік ету, пайдалану, билік ету, сервитуттардың болуы және т. б)				
Орналасқан жеріне түзету	Ақсай-5 ықшам ауданы, Садвакасов а 3б	Ақсай-1А ықшам ауданы, 26Б	Мамыр-1 ықшам ауданы, 29/7	Навои 51
Түзету, %		0	-5	-5
Түзетілген баға, теңге		637 980	813 545	712 500
Бұл түзету орналасқан жеріне байланысты құн айырмашылығын көрсетеді				
Жылжымайтын мүлкті мақсатты пайдалануға түзету	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		637 980	813 545	712 500
Егер аналогтық пәтер мақсаты бойынша дұрыс пайдаланылмаса, түзету жүргізу керек. Атап айтқанда, пәтерді кеңсе ретінде пайдалану				
Салынған жылы	2014	2012	2015	2015
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		637 980	813 545	712 500
Осы түзетуді есептеу кезінде бағалаушылар тұрғын үйдің қызмет ету мерзімі неғұрлым ұзақ болса, ондағы пәтерлер арзанырақ болады деген болжам жасайды				
Қабырға материалына түзетулер	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Түзету, %		0	0	0

### 3.5-кестенің жалғасы

Түзетілген баға, теңге		637 980	813 545	712 500
Бағалау объектісі орналасқан тұрғын үй қабырғаларының материалдары да пәтердің құнына әсер етеді. Үйдің қабырғаларының материалы неғұрлым заманауи және экологиялық таза болса, сатып алушылар үшін ондағы пәтер соғұрлым тартымды болып табылады. Әдетте, блокты және панельді үйлердегі пәтерлер кірпіштен және кірпіш-монолитті үйлерден арзанырақ, тіпті олардың барлық басқа сипаттамалары ұқсас болса да				
Ішкі әрлеу күйіне түзету	Жақсы (еден-ламинат, терезе-пластик, қағырға-обои)	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		638 980	813 545	712 500
Ішкі әрлеу сатылатын пәтердің құнына айтарлықтай әсер етеді. Жақсы жөндеуден өткен пәтерлер, кіріктірілген жиһаздар үлкен сұранысқа ие және жөндеу жұмыстары жүргізілмеген пәтерлерден қымбатырақ				
Ішкі орналасу ерекшеліктеріне түзету	Жақсар. ас үй-13 м <sup>2</sup> , жуынатын бөлме қосылған	Жақсар. үй-15 м <sup>2</sup> , жуынатын бөлме қосылған	Жақсар. ас үй-9,2 м <sup>2</sup> , жуынатын бөлме қосылған	Жақсар. ас үй-15 м <sup>2</sup> , жуынатын бөлме қосылған
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		638 980	813 545	712 500
Түзету объектінің бағасы пәтердің ішкі орналасуына тәуелділігін ескереді. Ас үйі 7 шаршы метрден және ж/б бөлек пәтерлер жақсартылған планировка болып саналады.				
Балкон, лоджия түзету	Балкон	Лоджия	Лоджия	Балкон
Түзету, %		-1	-1	0
Түзетілген баға, теңге		632 600	805 400	712 500
Түзету пәтерде балкондар мен лоджиялардың болуына байланысты объектінің бағасын ескереді				
Этаж үшін түзету	10/13	4/10	9/17	5/10
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		632 600	805 400	712 500
Пәтер орналасқан қабатқа түзету – пәтердің қай қабатта орналасқанына және ол ғимаратта қанша қабат бар екеніне байланысты қымбаттау коэффициентін көрсететін шама. Жалпы алғанда, нарық тенденциялары келесідей: орта қабаттарда орналасқан пәтер ауданы бірлігінің құны соңғы және бірінші қабаттағы пәтерлердің меншікті бағасынан жоғары				
Түзетілген орта шама шаршы метрге, теңге		716 800		
Бағалау нысанының құны		33 689 000		



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

Сонымен, тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} * \text{шаршы метр орташа құны} \quad (3.1)$$

$$C = 47 * 716\,800 = 33\,689\,000 \text{ теңге.}$$

Салыстырмалы әдіс бойынша жылжымайтын мүлік құнын бағалау тиімді болып табылады. Салыстырмалы әдіс бойынша жылжымайтын мүлік құнын бағалау барысында бағаланатын объектінің ұқсас болатын аналогтарымен салыстыру және ажыратылатынына байланысты түзетілімдер енгізіледі. Жоғарыдағы формула бойынша тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен құны анықталады.

*Табыс тәсілмен бағалау*

Салық базасы Салық Кодексінің 408-бабына сәйкес айқындалатын жеке тұлғалардың мүлік салығы салық салу объектілерінің 20 000 000 теңгеден жоғары 75 000 000 теңгеге дейін қоса алғанда 46 600 теңге + 20 000 000 теңгеден асатын сомадан 0,5 пайыз.

Яғни бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 20 000 000 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық:

$$\text{Мүлік салығы} = 46600 + (20000000 * 0,5) / 100 = 146\,600 \text{ теңге, Пәтерді жалдау ақысы айына } 135\,000 \text{ теңге,}$$

$$Ж_T = 135000 * 12 \text{ ай} = 1\,620\,000 \text{ теңге (3.6-кесте)}$$

Кесте 3.6 – Табыстық тәсілге қорытынды кесте [автормен жасалған]

Көрсеткіштер атауы	Мағынасы
Потенциалдық жалпы жылдық табыс	1620000 тг
Операциялық шығындар, соның ішінде:	12000 тг
Арендалық төлемдер	0 тг
Мүлік салығы	146 600 тг
Сақтандыру	0 тг
Таза операциялық табыс	1461000 тг
Капитализация коэффициенті	5 %
Нарықтық бағасы	29 228 000

$$Ж_6 = \frac{1620000 - 146600 - 12000}{5\%} = 29\,228\,000$$

Кірістік тәсіл бойынша 1 бөлмелі пәтердің нарықтық құны 29 228 000 теңгені құрап отыр.

### *Шығындық тәсіл*

Бұл әдістің басты артықшылығы, белсеңділігі аз нарықтарда жылжымайтын мүліктің азды-көпті анық баға беру болып табылады. Әдістің негізінде ауыстыру қағидасы жатады, оған сәйкес жылжымайтын мүліктің максималды құны пайдалығы жағынан ұқсас болып келетін, басқа объектісін сатып алудың ең аз бағасынан асып кетпеуі тиіс.

Кесте 3.7 – Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер [9]

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	СТпр. – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орнымен тұрғын-үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған- пәтерлер бір квадрат метрінің құны.	592,0
2	S – пәтердің пайдалы ауданы	45
3	Кст – егер қабырғалардың материалы тұрғын үйдің құрылыс құралымдарының түрлерінен айырмашылығы болса қабырғалардың материал есепке алатын коэффициент	1,1
4	Кфиз – нақты күйіне байланысты физикалық тозуды коэффициент	0,7
5	Крас – экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент	1,0
6	Кэт -қабаттылықтың коэффициенті,	1,1
7	Кбл – оның бөлмелердің көркеюін деңгей және инженерлік-техникалық құрылымдарымен қамтамасыз ету есепке алатын коэффициент.	1,0
8	Кот – ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу, өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент .	1
9	Кпл – зерттелетін пәтердің құрылыс шешімдерінің ерекшелігін есепке алатын коэффициент.	1,1
10	Квыс – тұрғын үй пәтердің биіктігін есепке алатын коэффициент .	1,0
11	Куг. – егер пәтер бұрыштық болып табылса 0,95-ші коэффициентті қолданылады, басқа жағдайда Куг=1 қабылданады.	1,0
12	Объекттің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны	77154,4

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

$$CT_3 = CT_6 \times S \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{рас}} \times K_{\text{Эт}} \times K_{\text{Бл}} \times K_{\text{от}} \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{уг.}} \times K_{\text{иф}} \times K_{\text{уг}} \quad (3.2)$$

$$CT_3 = 592\,000 \times 47 \times 1,1 \times 0,7 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 28\,515\,982 \text{ теңге}$$

Шығын әдісі ғимараттың құны 28 515 982 теңге көрсеткішін көрсетіп отыр, яғни бұл жылжымайтын мүлік үшін кеткен шығындар болып табылады.

Кесте 3.8 – Бағаланатын объектінің орташа өлшенген құны

Атауы	Бағалау әдістері бойынша құны			Нәтижесі
	Салыстырмалы тәсіл	Кірістік тәсіл	Шығындық тәсіл	
1	2	3	4	5
Алматы қаласы, Ақсай 5 ықшам ауданы – Садвакасова 3Б	33 689 000 теңге	29 228 000 теңге	28 515 982 теңге	30 798 794 теңге

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

Сонымен, тұрғын үйдің нарықтық құны, бағалау күнінде түзетілімдерді есепке ала отырып, 30 768 794 теңге құрайды.

### 3.2 Нарықтық тәсіл негізінде бос жер учаскесінің нормативтік кадастрлық бағасын есептеу

Қазақстандағы жер нарығы екі бағыт бойынша қалыптасады:

- 1) Нормативтік құн бойынша мемлекеттің жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке сатуы;
- 2) түрлі мәмілелерді жүзеге асыру арқылы.

Қазақстан Республикасында жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны нормативтік баға ретінде әрекет етеді. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекеттің жеке меншігіне қайтарымды негізде берілетін жер

учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес түзету (көтеру немесе төмендету) коэффициенттерін қолдана отырып айқындайды. Мемлекеттің жер учаскесіне жеке меншік құқығын беруі немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатуы кезінде оның кадастрлық (бағалау) құнын айқындау үшін жер учаскесінің нормативтік бағасы төлемақының базалық ставкасы болып табылады.

Алматы қаласында жеке меншікке беру кезінде жер учаскелері үшін *төлемақының базалық ставкалары бір шаршы метріне 6 200 теңге* көлемінде белгіленген.

Жер учаскелерін нормативтік бағалау алаңды, түзету (жоғарылататын, төмендететін) коэффициенттерін және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын көбейту жолымен бағалау құнын айқындауды білдіреді.

Қазіргі жағдайда қалалық аумақтардың жер ресурстарын зерттеудің маңыздылығы артып келеді, өйткені жерді ұтымды пайдалану және тиімді басқару көбінесе жер меншігін сатудың экономикалық механизмі қаншалықты ықпал ететіндігімен анықталады. Сондай-ақ, жерді есепке алу мен кадастрлық бағалауды жетілдіру нәтижесінде салық салынатын база өсуде, шаруашылық айналымға көбірек жер тартылуда, жерді пайдалану тиімділігі артуда.

*Бос жер учаскесінің нормативтік кадастрлық бағасын есептеу* үшін төлемақының базалық ставкалары, түзету коэффициенттері және жер телімінің ауданы пайдаланылады.

$$Ж_6 = Б_с \times T_k \times S, \quad (3.2)$$

мұндағы,  $Ж_6$  – Жер учаскесінің бағасы;

$Б_с$  – жер үшін төлемақының базалық ставкасы;

$S$  – жер учаскесінің ауданы.

Крыша.кз сайтының статистикалық мәліметтеріне сүйене отырып, Алматы қаласының 3 ауданындағы жер учаскелерінің нарықтық бағаларына зерттеу жүргізу арқылы, бос жер учаскелерінің кадастрлық бағаларын есептеп шығарып, салыстырмалы талдау жүргізетін боламыз.

Крыша.кз мәліметтеріне сәйкес, Алматы қаласының үш ауданы бойынша алынған жер учаскелеріне ортақ тиесілі мәліметтер:

- алынған барлық жер телімдерінің ауданы 10 соток;
- инженерлік жабдықтаумен толық қамтамасыз етілген.
- әр аудан бойынша үш жер учаскесі алынды.
- \* - автормен құрылған кестелер.

Есептеу жолдары: 10 соток = 1000 м<sup>2</sup>

Төменде 3 аудан бойынша алынған жер учаскелерінің орташа кадастрлық және нарықтық бағасының есептеу жолдары көрсетілген. Алдымен Алатау ауданы (Кесте 3.9) бойынша Шанырақ, Теректы, Мәдениет ыықшам аудандарындағы бос жер телімдері алынған.

Кесте 3.9 – Алатау ауданы бос жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық бағалары

№	Жер учаскесінің адресі	Бөлінетін/ бөлінбейді	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастарлық бағасы есептеу жолы, тг
1	Шанырак 2, к. Турсынов 90	Бөлінбейтін ж.т.	6	29 000000	$J_6 = 6200 \times 0,78 \times 1000 \text{ м}^2 = 4 836 000$
2	Теректі ықшам а., Байғара к.	Бөлінеді	5	15 000000	$J_6 = 6200 \times 0,87 \times 1000 \text{ м}^2 = 5 394 000$
3	Мәдениет ы.а 615	Бөлінеді	7	12 500000	$J_6 = 6200 \times 0,68 \times 1000 \text{ м}^2 = 4 216 000$

\* - <https://krisha.kz/> сайты пайдалана отырып, автормен жасалған

$$\text{Орташа кадастрлық баға} = \frac{4386000 + 5394000 + 4126000}{3} = 4785333 \text{ тг}$$

$$\text{Орташа нарықтық баға} = \frac{29000000 + 15000000 + 12500000}{3} = 18333333 \text{ тг}$$

Кесте 3.9 – Наурызбай ауданы бос жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық бағалары

№	Жер учаскесінің адресі	Бөлінетін/ бөлінбейді	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы, тг
1	Шұғыла ықшам ауданы 174	Бөлібейді	4	55 000000	$J_6 = 6200 \times 1,03 \times 1000 \text{ м}^2 = 6 386 000$
2	Жетісу 1, Тәжиев к.	Бөлінеді	7	25 000000	$J_6 = 6200 \times 0,68 \times 1000 \text{ м}^2 = 4 216 000$
3	Кұрамыс ы.а Балбырауын 186	Бөлібейді	4	55 000000	$J_6 = 6200 \times 1,03 \times 1000 \text{ м}^2 = 6 386 000$

\* - <https://krisha.kz/> сайты пайдалана отырып, автормен жасалған

$$\text{Орташа кадастрлық баға} = 5 632 666 \text{ тг}$$

$$\text{Орташа нарықтық баға} = 45 000 000 \text{ тг}$$

Кесте 3.10 – Бостандық ауданы бос жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық бағалары

№	Жер учаскесінің мекен-жайы	Бөлінетін/ бөлінбейді	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы, тг
1	Аскартау ықшам ауданы - Ремизовка	Бөлібейді	2	70 000000	$J_6 = 6200 \times 1,33 \times 1000 \text{ м}^2 = 8 226 000$
2	Нурлытау ы.а Энергетик	Бөлібейді	4	51 750000	$J_6 = 6200 \times 1,03 \times 1000 \text{ м}^2 = 6 386 000$
3	Нурлытау ы.а Энергетик (Центральная)	Бөлібейді	3	60 750000	$J_6 = 6200 \times 1,20 \times 1000 \text{ м}^2 = 7 440 000$

\* - <https://krisha.kz/> сайты пайдалана отырып, автормен жасалған

Орташа кадастрлық баға = 7 357 333 тг

Орташа нарықтық баға = 60 833 333 тг

Кесте 3.11 – Алматы қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық және нарықтық бағасының орташа көрсеткіші, тенге\*

№	Аудандар атауы	Кадастрлық бағасы, млн. тг	Нарықтық бағасы, млн. тг
1	Алатау ауданы	4,8	18,8
2	Наурызбай ауданы	5,4	45,0
3	Бостандық ауданы	7,3	60,8

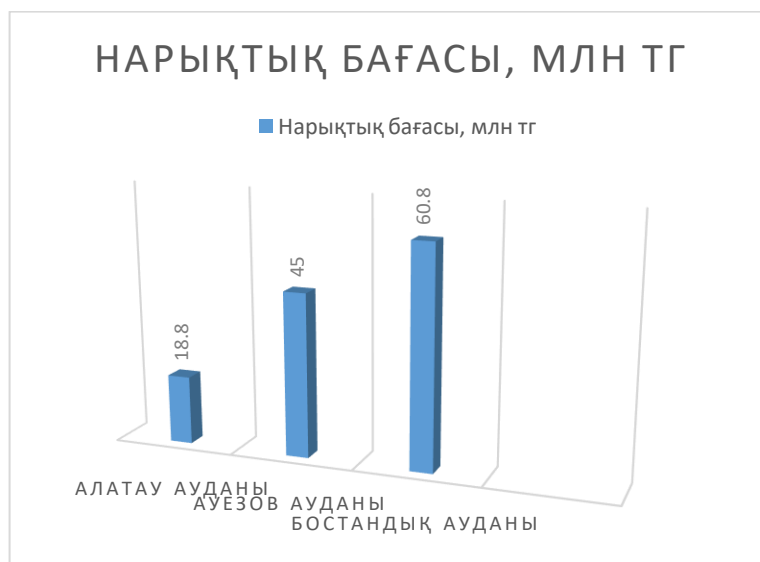
Төмендегі диаграммада Алматы қаласындағы аудандар бойынша жер учаскелерінің кадастрлық бағасы салыстырмалы деңгейде көрсетілген болатын. Көрсетілген диаграммаға талдау жүргізе келе: Бостандық аудандарындағы жер телімдерінің кадастрлық бағасы басқа аудандармен салыстырғанда әлдеқайда жоғары екендігін көреміз. Мысалы, Алатау ауданы мен Наурызбай ауданының жер учаскелерінің бағаларын салыстырып көрелік. Алатау ауданының жер учаскелерінің кадастрлық бағасы диаграммада 27% көрсеткішті көрсетіп тұрса, Наурызбай ауданы 32% көрсеткішпен Алатау ауданынан жер учаскелерінің кадастрлық бағасы жағынан 5%-ға қымбат екенінің көрсетіп тұр.





3.1-сурет – Алматы қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық бағасының орташа салыстырмалы көрсеткіші, %

Алматы қаласының жер учаскелерінің нарықтық бағасына (4-сурет) тоқталар болсақ, жоғарыда аталып өтілгендей, нарықтық баға көрсеткіштері «Қрыша.кз» сайтының статистикалық мәліметтеріне сүйене отырып алынған болатын. Нарықтық бағалар әрине кадастрлық бағаларға қарағанда бірнеше есе жоғары болатыны бәрімізге мәлім.



3.1-сурет – Алматы жер учаскесінің аудандар бойынша нарықтық бағасының орташа көрсеткіші, теңге

## ҚОРЫТЫНДЫ

Дипломдық жұмысты қорыта келе, Жер учаскелері үшін бағалау құнын анықтау қазіргі таңдағы қолданыстағы бағалау жүйесі «жерді нормативтік бағалау» әдісі болып отыр. Жер учаскелерін нормативтік бағалау алаңды, түзету (жоғарылататын, төмендететін) коэффициенттерін және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын көбейту жолымен бағалау құнын айқындауды білдіреді. Дипломдық жұмыстағы Алматы қаласындағы 3 аудан бойынша алынған жер учаскелерінің кадастрлық бағасы да осы нормативтік әдіс арқылы есептеліп шығарылды. Алматы қаласында жеке меншікке беру кезінде жер учаскелері үшін *төлемақының базалық ставкалары бір шаршы метріне 6 200 теңге* көлемінде белгіленген болса соны көтеру керек деген қорытындыға келдім. Себебі кадастрлық баға мен нарықтық бағаның арасында орасан зор айырмашылық бар.

Одан бөлек Алматы қаласының пәтерлеріне де нарықтық бағасын үш тәсіл бойынша есептеп шығардық. Үш тәсілдің орташа құнын шығарып, Әуезов ауданындағы 2014 жылғы бір бөлмелі пәтердің құны 30 миллион деген қорытындыға келдім. Жалпы қала бойынша тұрғын үй пәтердің бір шаршы метрге шаққандағы бағасы қазіргі күнде 702 000 теңгені құрап отыр.

Нарықтық экономикаға көшу барлық саланы, соның ішінде жер-құқықтық қатынастарды да біршама өзгертті. Соңғы бірнеше жылда Президент пен Үкіметтің көптеген Жарлықтары, қаулылары қабылданған болатын, дей тұрғанмен, нарықтық экономиканың қарқынды дамуына байланысты жер қатынастары толығымен реттеліп, жаңа бағыттың пайда болуы, белең алуы мемлекет үшін сөзсіз тиімді болар еді. Алдағы уақытта жерді нақты бағалау үшін жерді бағалаудың барлық үш әдісі қолданылса, бұл жер телімдерінің нарықтық бағасын дәлме-дәл айқындап беруіне мол септігін тигізеді. Яғни, осы үш әдістің қолданысының нақты формулары көрсетіліп, тәжірибе жүзінде қолданыс тапса деймін. Ал кадастрлық бағаның өте дәл анықталуы, жердің нарықтық бағасын бекітуде де жергілікті халық үшін тиімдірек болар еді. Алматы қаласы жастар қаласы болғандықтан, бұл қалаға жан-жақтан оқуға мыңдаған студенттер жиналады. Ал жылжымайтын мүліктердің нарықтық бағасы кадастрлық бағамен салыстырғанда тым жоғары. Сондықтан да, егер жер және жылжымайтын мүліктің бағасын анықтауда шығындық, кірістік және салыстырмалы әдістер кең қолданылыс тапса, бұл нарықтық бағаны оңтайландыруға септігін тигізеді.

## ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

- 1 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442-ІІ Жеркодексі, Юрист баспасы, -12б.
- 2 Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж., 30-31б.
- 3 Сагинова Б.К., Бименова А.Е. «Жылжымайтын мүлік экономикасы», 2014, 6-8б.
- 4 Чигаркин А.В. Геоэкология и охрана природы Казахстана. – Алматы: Казак университеті, 2003ж. – 338 б.
- 5 Түзету коэффициентін қолдану қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2015 жылғы 27 мамырдағы №92 қаулысы, <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500011651>
- 6 «Жерлердің бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы қаулысы» №356, 23 шілде 2015ж.
- 7 Борис Киселев «Экономика недвижимости», 2010 г. -55 с.
- 8 Krisha.kz ресми сайты
- 9 Жер учаскесіне меншік құқығына және жер пайдалану құқығына сәйкестендіру құжаттарының нысандарын бекіту туралы, 26 қаңтар 2015ж., №10149, интернет ресурсы: <http://adilet.zan.kz>

## РЕЦЕНЗИЯ

### Дипломдық жұмыс

Беркін Сабина Мухтарқызы

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Тақырыбы: «Алматы қаласы жер және жылжымайтын мүлікті бағалау»

Орындалды:

- а) слайдтық бөлім 15 парақ
- б) түсініктеме 35 бет

### ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыста жер кадастрының теориялық негізіне тоқтала отырып, жылжымайтын мүлікке кадастрлық және нарықтық бағалау жасалған. Дипломдық жұмыстың негізгі мағынасын ашу барысында үш бөлімге бөліп қарастырылған.

Бірінші бөлімде жылжымайтын мүлік ұғымы, оның түрлері және бағалаудың әдіс тәсілдері келтірілген.

Екінші бөлімде Алматы қаласы туралы толық ақпарат берілсе, үшінші бөлімде жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын анықтау үшін есептеулер жүргізілген.

Дипломдық жұмыста бағалау жұмыстары толығымен баяндалған. Сол себепті бұл жұмыста айтарлықтай кемшіліктер жоқ.

### ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Ізденушінің жұмысын жан-жақты талдай отырып, дипломдық жұмысы барлық стандарттық талаптарға сай, жобаның тақырыбына сәйкес толықтай қарастырылып, жоғары деңгейде орындаған. Жалпы жұмысты 95 - «өте жақсы» деп бағалаймын. Жұмыс иесі Беркін Сабина Мухтарқызы 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін алуға лайықты деп есептеймін.

Рецензент

PhD, қауымдастырылған профессор

«    » \_\_\_\_\_ 2023 ж.



Омарбекова А.Д.



6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін алу үшін **Беркін Сабина Мұхтарқызы** «Алматы қаласы жер және жылжымайтын мүлікті бағалау» тақырыбында дайындаған дипломдық жұмысына ғылыми жетекшінің

### ПІКІРІ

Дипломдық жұмыстың негізгі мақсаты Алматы қаласындағы жер және жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын салыстырмалы талдау.

Осы мақсатты жүзеге асыру негізінде Жер кадастрының теориялық негіздерін қалыптастыра отырып, жер және жылжымайтын мүлікті бағалау тәсілдерін айқындап, Алматы қаласындағы жер және жылжымайтын мүліктердің кадастрлық және нарықтық бағасына талдау жүргізген.

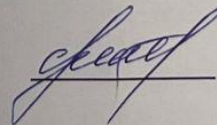
Жұмыста үш тәсіл бойынша жылжымайтын мүлікті бағалап, керек жерінде түзетулер енгізіп, есептер шығарған. Жер учаскесінің кадастрлық бағаларын анықтаған.

Ізденуші дипломдық жұмысын орындау барысында алдына міндет қойып, оған қол жеткізе білді.

Беркін Сабина осы дипломдық жұмысты орындау барысында өз бетімен жұмыс істеуге лайықты екенін көрсетіп, университет қабырғасында алған өз білімін пайдалана білді. Дипломдық жұмыс бекітілген тақырыпқа толықтай сай және мемлекеттік стандартқа сәйкес орындалған.

Дипломдық жұмысты «95» балға бағалап, дипломдық жұмыстың иесі Беркін Сабина 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесіне лайықты деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші  
Сәтбаев атындағы ҚазҰЗТУ,  
МІЖГ кафедрасының т.ғ.к.,  
қаумдастырылған профессоры



Мадимарова Г.С.

« 14 » маусым 2023ж

## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Беркін Сабина Мухтарқызы

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Алматы қаласы жер және жылжымайтын мүлікті бағалау

**Научный руководитель:** Гүлмира Мадимарова

**Коэффициент Подобия 1:** 17.6

**Коэффициент Подобия 2:** 4.8

**Микропробелы:** 0

**Знаки из других алфавитов:** 17

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

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

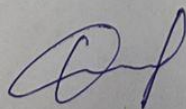
Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

2023-06-09

Дата



Заведующий кафедрой



## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Беркін Сабина Мухтарқызы

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Алматы қаласы жер және жылжымайтын мүлікті бағалау

**Научный руководитель:** Гульмира Мадимарова

**Коэффициент Подобия 1:** 17.6

**Коэффициент Подобия 2:** 4.8

**Микропробелы:** 0

**Знаки из здругих алфавитов:** 17

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

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

Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

2023-06-09

Дата



Батырхан Садыков

проверяющий эксперт