

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

Нағыметулла Арайлым Талғатқызы

Жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын  
бағалау. Қызылорда қаласы мысал ретінде

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС**

6В07304 – «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 меңгерушісі

ВНД докторы  
ДОКУМЕНТ ЗАЩИТЕ  
Э.О. Орынбасарова  
Наб «ИИИТ» им. К.И. Сәтбаева  
«20» 06 2023ж.  
Горно-металлургический институт  
им. О.А. Байқоңурова

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС**

Тақырыбы: «Жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің  
нарықтық құнын бағалау. Қызылорда қаласы мысал ретінде»

6В07304 – «Геоеністіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Нағыметулла А. Т.

«ҚАЗАҚСТАН АГРАРЛЫҚ  
ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ» ҚБАҚ  
Рецензент  
PhD, қауымдастырылған профессор  
«СУ, ЖЕР ЖӘНЕ ОРМАН  
РЕСУРСАРЫ ФАКУЛЬТЕТІ»  
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

Рәд докторы

Э.О.Орынбасарова

« 06 » 2023 ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған  
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Нағыметулла Арайлым Талғатқызы  
Тақырыбы: Жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау. Қызылорда қаласы мысал ретінде  
Академиялық істер жөніндегі проректор 2022 жылғы «23» 11 №408-П/Ө бұйрығымен бекітілген  
Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «22» сәуір 2023 жыл  
Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: ЖОО – нан алынған теориялық мәліметтер және тәжірибеден өтуде жиналған білім.  
Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:  
а) Жер және жылжымайтын мүлікті бағалау  
б) Жерді бағалаудың әдіс-тәсілдері арқылы есеп  
в) Нарықтық және кадастрлық бағаны салыстырмалы талдау  
Графикалық материалдардың тізімі: жұмыс презентациясы 16 слайдтарда көрсетілген.  
Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 8 атаулардан.



Дипломдық жұмысты дайындау  
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Бағалаудың теориялық негіздері	22.04.2023	Орындалды
Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлік	22.04.2023	Орындалды
Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау	22.04.2023	Орындалды

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
Бағалаудың теориялық негіздері	Мадимарова Г.С. т.ғ.к., доцент	14.06.2023	
Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлік	Мадимарова Г.С. т.ғ.к., доцент	14.06.2023	
Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау	Мадимарова Г.С. т.ғ.к., доцент	14.06.2023	
Норма бақылау	Шакиева Г.С. т.ғ.м	14.06.2023	

Ғылыми жетекшісі

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

Күні «18» 06 2023ж.

Мадимарова Г.С.  
 Нағыметулла А.Т.

## **АНДАТПА**

Дипломдық жұмыстың негізгі мақсаты - Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау, кадастрлық және нарықтық бағаны салыстырмалы талдау жүргізу болып табылады.

Бірінші бөлімде жалпы теориялық негіздер, бағалау тәсілдері мен мүлік нысандарын бағалау ерекшеліктері сипатталған.

Екінші бөлімде Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлік ерекшеліктері, қаланың географиялық орны, ондағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүргізілу тәртібі, «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясының атқаратын қызметі, қаладағы зоналау әдістері жайында жұмыстар баяндалған.

Үшінші бөлімде жерді бағалаудың әдіс тәсілдерін қолдана отырып, Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлікке есептеулер және кадастрлық, нарықтық құнды салыстырмалы талдау жұмыстары қарастырылған.

## **АННОТАЦИЯ**

Основной целью дипломной работы является оценка недвижимости в г. Кызылорда, проведение сравнительного анализа кадастровой и рыночной цены.

В первом разделе описаны общетеоретические основы, способы оценки и особенности оценки объектов недвижимости.

Во втором разделе изложены особенности недвижимости в городе Кызылорда, географическое положение города, порядок проведения в нем земельно-кадастровых работ, функции государственной корпорации «Правительство для граждан», методы зонирования в городе.

В третьем разделе рассмотрены расчеты недвижимого имущества и сравнительный анализ кадастровой, рыночной стоимости с использованием методических подходов к оценке земель.

## **ANNOTATION**

The main purpose of the dissertation is to evaluate real estate in Kyzylorda, conduct a comparative analysis of cadastral and market prices.

The first chapter describes the general theoretical foundations, methods of evaluation and features of the evaluation of real estate.

The second chapter describes the features of real estate in the city of Kyzylorda, the geographical location of the city, the procedure for conducting land cadastral works in it, the functions of the state corporation "Government for Citizens", zoning methods in the city.

In the third chapter, calculations of real estate and comparative analysis of cadastral and market value using methodological approaches to land valuation are considered.

## МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Бағалаудың теориялық негіздері	7
1.1 Жер және жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалаудың теориялық негіздері	8
1.2 Жер және жылжымайтын мүлікті бағалаудың тәсілдері, әдістері және қағидаттары	8
1.3 Салыстырмалы тәсіл әдістері және ерекшеліктері	9
2 Қызылорда қаласындағы жер учаскелерінің және жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері	11
2.1 Қызылорда қаласына сипаттама	11
2.2 Қызылорда қаласындағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүргізілу тәртібі	13
2.3 Қызылорда қаласы жерлерін аймақтарға бөлу	16
3 Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау	20
3.1 Қазақстан Республикасындағы баға индекстері	20
3.2 Жерді бағалаудың әдіс тәсілдері арқылы есеп	21
3.3 Нарықтық және кадастрлық құнды салыстырмалы талдау	29
Қорытынды	38
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	39

## КІРІСПЕ

Қазақстан - экономикасы дамушы және салыстырмалы түрде ашық нарығы бар ел. Қазіргі уақытта Қазақстанда нарықтық қатынастарды реттейтін және тұтынушылар мен кәсіпкерлердің құқықтарын қорғайтын заңнама қолданылады. Қазақстандағы нарықтық қатынастар бәсекелестік, еркін сауда, еркін кәсіпкерлік және меншік құқығы негізінде құрылады. Жалпы, Қазақстандағы нарықтық қатынастар дамып, нығайып келеді. Сондықтан мен дипломдық тақырыпты «Қызылорда қаласындағы жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау» тақырыбын таңдадым.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау күрделі және ерекше процесс болып табылады, өйткені екі бірдей ұқсас нысанды табу іс жүзінде мүмкін емес. Ғимараттар бір типтік жоба бойынша салынған, бірақ әртүрлі жер учаскелерінде орналасқан болса да, олардың құны айтарлықтай өзгеруі мүмкін.

Дипломдық жұмыс тақырыбының өзектілігі бүгінгі таңда жылжымайтын мүліктің құнын құзыретті және объективті бағалау қажеттілігі артып келе жатқандығына байланысты.

Жұмыстың мақсаты-жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын анықтау. Құрылымдық жағынан жұмыс кіріспеден, үш тараудан, қорытындыдан және әдебиеттер тізімінен тұрады. Бірінші тарауда жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық негіздері қарастырылды, екінші тарауда Қызылорда қаласының жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу, үшінші тарауда таңдалған объектілердің құнын бағалап нәтиже шығару.

## **1 Бағалаудың теориялық негіздері**

### **1.1 Жер және жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалаудың теориялық негіздері**

Бағалау-бұл белгілі бір критерийлер мен әдістер негізінде жүзеге асырылатын объекті бағалау немесе құнын анықтау процесі. Бағалау жер учаскелерін, ғимараттар, көпқабатты үйлер, жылжымайтын мүлік жеке немесе мемлекеттік меншік және т. б. қоса алғанда, әртүрлі объектілерге қатысты болуы мүмкін.

Бағалау сату, сатып алу, ипотека, салық есептеулері, сақтандыру және т.б. сияқты әртүрлі мақсаттармен жүргізілуі мүмкін. бағалау процесінде бағалау мақсатына, объект түріне және басқа факторларға байланысты әртүрлі әдістер мен тәсілдер қолданылады. Тұтастай алғанда, бағалау қаржы, бизнес, жылжымайтын мүлік және т.б. сияқты өмірдің әртүрлі салаларында маңызды құрал болып табылады. Бұл объектінің құнын анықтауға, тәуекелдерді есептеуге, объективті деректер мен фактілерге негізделген теңдестірілген шешімдер мен мәмілелер қабылдауға көмектеседі.

Жылжымайтын мүлікті тұрғын үй, коммерциялық немесе өндірістік мақсаттар сияқты әртүрлі мақсаттарда пайдалануға болады. Ол әр түрлі факторларға байланысты болуы мүмкін, мысалы, орналасқан жері, объектінің жағдайы, нарықтағы сұраныс пен ұсыныс және т. б.

Жылжымайтын мүлікті бағалау-бұл объектінің нарықтағы құнын анықтау процесі. Бұл жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, сақтандыру немесе ипотека кезінде, сондай-ақ салық салу мақсатында өте маңызды. Жылжымайтын мүлікті бағалау процесінде объектінің орналасқан жері, мөлшері, жасы және жағдайы, сондай-ақ нарықтағы ұқсас объектілермен салыстыру және нарық жағдайларын талдау сияқты көптеген факторлар ескеріледі.

Жылжымайтын мүліктің құны-бұл белгілі бір уақытта нарықта сатуға немесе сатып алуға болатын ақша сомасы. Ол көптеген факторларға байланысты өзгеруі мүмкін, мысалы, орналасқан жері, объектінің жағдайы, нарықтағы сұраныс пен ұсыныс және т. б.

Жер учаскесінің нарықтық құны деп мәміле тараптары жалпы нарықтық жағдайды және жылжымайтын мүлік нарығындағы үрдістерді ескере отырып, сатылатын объект туралы ақпаратқа ие болған кезде оны ашық және бәсекелес нарықта сату кезінде учаскенің ең ықтимал бағасы түсініледі. Нарықтық құнға белгілі бір мәміледе сатылғанға ұқсас жылжымайтын мүлікке сұраныс пен ұсыныстың жағдайы әсер етеді, нарықтық баға баламалы немесе параметрлерге жақын объектілердің бағасынан айтарлықтай ерекшеленбейді. Жер, ең алдымен, бүкіл жылжымайтын мүлік объектісі әкелетін кіріске құқылы, өйткені жер учаскесіндегі ғимараттар мен құрылыстардың құны қайталама сипатта болады

Жер учаскесін бағалау кезінде ескерілетін кейбір негізгі факторларға мыналар жатады:



Орналасқан жері: жер учаскесінің орналасуы оның құнына әсер етеді. Мысалы, қала орталығында орналасқан учаске, әдетте, қаланың шетінде орналасқан учаскеге қарағанда қымбатырақ.

Жердің мақсаты: жерді пайдалану түрі оның құнына айтарлықтай әсер етуі мүмкін. Мысалы, сауда орталығын салуға арналған коммерциялық учаске тұрғын үй құрылысына арналған жерге қарағанда қымбатырақ.

Учаскенің мөлшері мен формасы: жер учаскесінің мөлшері мен формасы оның құнына да әсер етуі мүмкін. Мысалы, дұрыс емес пішінді учаскенің құны бірдей, бірақ дұрыс пішінді учаскеге қарағанда төмен болуы мүмкін.

Табиғи жағдайлар: жер бедері, топырақ түрі және өсімдіктердің болуы сияқты табиғи жағдайлар жер учаскесінің құнына әсер етуі мүмкін.

Инфрақұрылым: электр, су және жолдар сияқты коммуникациялардың болуы жер учаскесінің құнына да әсер етуі мүмкін.

Экономикалық жағдайлар: экономика мен жылжымайтын мүлік нарығының жағдайы жер учаскесінің құнына да әсер етуі мүмкін.

Заңнама: жер құқығы және салық заңнамасы жер учаскесінің құнына айтарлықтай әсер етуі мүмкін.

Тарихи деректер: белгілі бір аймақтағы жерді сату туралы тарихи деректерді талдау бағалаушыға жер учаскесінің нарықтық құнын анықтауға көмектеседі.

Нарықтық құнды есептеу процесі күрделі және көп факторлы. Мәміле жасалғанға дейін белгілі бір учаскедегі жердің нарықтық құнын қалай білуге болатындығы туралы мәселе сатушы үшін де, сатып алушы үшін де маңызды.

## **1.2 Жер және жылжымайтын мүлікті бағалаудың тәсілдері, әдістері және қағидаттары**

Жылжымайтын мүлікті бағалаудың бірнеше әдістері бар, олардың әрқайсысының өзіндік ерекшеліктері бар және нақты жағдайға байланысты қолданылады. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың кейбір кең таралған әдістері:

Салыстырмалы әдіс. Бұл әдіс бағаланатын объектінің құнын жылжымайтын мүлік нарығында сатылатын ұқсас объектілердің бағасымен салыстыруға негізделген. Ол үшін нарықты талдау, ұқсас объектілерді сату туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізіледі.

Табыс әдісі. Бұл әдіс жалға берілетін ғимараттар немесе үй-жайлар сияқты коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылады. Ол объектінің құны оның кірістілігімен және болашақта әкелетін ықтимал пайдасымен анықталады деген болжамға негізделген.

Жылжымайтын мүлікті бағалаудың кіріс әдісі-бұл объектінің құнын оның кірістілігі бойынша бағалау принципіне негізделген әдіс. Яғни, бағалаушы жылжымайтын мүлікті меншік иесіне әкелетін табыс негізінде бағалайды. Бұл әдіс кеңселер, дүкендер, пәтерлер, қонақ үйлер және басқа да нысандар сияқты коммерциялық объектілерді бағалау үшін жиі қолданылады.

Нарықтық жалдау мөлшерлемесінің анықтамасы-бұл жалға алушылар белгілі бір аймақтағы ұқсас қасиеттер үшін төлейтін мөлшерлеме. Бұл мөлшерлемені анықтау үшін бағалаушы жылжымайтын мүлік нарығындағы аналогтарға талдау жасайды және олардың орналасқан жері, жағдайы, ғимараттың жасы, өлшемі, пайдалану түрі және т.б. сияқты сипаттамаларын зерттейді.

Жылжымайтын мүлік кірісінің анықтамасы-бұл мүліктің иесі оны коммерциялық мақсатта пайдаланудан ала алатын ақша сомасы. Табысты анықтау үшін бағалаушы салықтар, коммуналдық төлемдер, жөндеу және техникалық қызмет көрсету, сақтандыру және т.б. сияқты мүлікті ұстауға жұмсалатын барлық шығындарды ескереді.

Табыс әдісі коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалаудың ең кең таралған әдістерінің бірі болып табылады, өйткені ол объектінің нақты кірістілігіне негізделген. Алайда, бұл әдіс кейбір шектеулерге ие болуы мүмкін, өйткені ол жылжымайтын мүлік нарығындағы өзгерістерді, тәуекелдерді ескермеуі мүмкін.

Құн әдісі. Бұл әдіс объектіні салу шығындарының құнын, сонымен қатар жер шығындарын және оның құнына әсер етуі мүмкін басқа факторларды бағалауға негізделген.

Бағалаудың шығын әдісі жылжымайтын мүліктің құнын оны ауыстыру немесе қалпына келтіру құнына қарай есептеуге негізделген. Ол жаңа құрылыстың құнын анықтау, бар мүлікті ауыстыру немесе қалпына келтіру үшін қолданылады.

Бағалаудың шығын әдісін қолдану үшін жылжымайтын мүліктің физикалық және функционалдық ескіруін ескере отырып, оны ауыстыру немесе қалпына келтіру құнын анықтау қажет. Бұл шығынға жер сатып алу, ғимараттарды жобалау және салу шығындары, материалдар мен жабдықтарды сатып алу шығындары кіруі мүмкін.

Бір бағалау әдісіне сүйене отырып, есептеу тізбегі, деректер және есептеу дәлдігі жағынан бір-бірінен ерекшеленетін көптеген әдістерді жасауға болады. Мысалы, кіріс әдісіне жалпы жалдау мультипликаторы әдісі, тікелей капиталдандыру әдісі және ақша ағындарын дисконттау әдісі арқылы қол жеткізуге болады. Ғимараттың ағымдағы құнын анықтау үшін сіз қымбат әдіспен, салыстырмалы бірліктер әдісімен есептелген әдісті қолдана аласыз, сонымен қатар, әр әдісті қолдану басқа әдістерден өзгеше болатын жеке нәтижелер береді.

### **1.3 Салыстырмалы тәсіл әдістері және ерекшеліктері**

Қазақстан Республикасында бағалау қызметін дамытудың 2010-2020 жылдарға арналған тұжырымдамасында көрсетілгендей, дұрыс бағалаудың көмегімен экономиканы, атап айтқанда жылжымайтын мүлік нарығындағы басқарудың көптеген проблемаларын шешуге болады. Барлық материалдық

ресурстарды пайдаланудың тиімділігін арттыру үшін оларды дұрыс бағалау және ақылға қонымды салық салу қажет. Өйткені сізге нақты кірістен емес, жерді тиімді пайдалану арқылы алуға болатын салық төлеу қажет болады. Дәл осы себеппен пәтерлер бос болмайды және тұрғын үйді жалға беру нарығы пайда болады. Қала орталығында орналасқан аз қабатты тұрғын үйлерді бұзу мәселесі өркениетті түрде шешіледі. Онда бір қабатты үйдің болуы пайдалы болмайды, өйткені жер салығы өте жоғары болады. Қойылған мақсаттарға қол жеткізу үшін Қазақстандық бағалаушылар осы салада үлкен жұмыс атқарды Шынында да, қазіргі уақытта Қазақстанда бағалау мен бағалау қызметін әдістемелік қамтамасыз ету мәселесі өте өткір тұр. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау тәжірибесі батыстық бағалау әдістерін "біздікіне" ұқсас нарықтарда қолдану көбінесе қолайсыз нәтиже беретіндігін көрсетті.

Салыстырмалы тәсіл, дәстүрлі түрде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау теориясында бір әдіспен - нарықтық салыстыру әдісінен тұрады. Әр түрлі жұмыстарда бұл бірнеше әдістер немесе олардың модификациялары түрінде қолданылуы мүмкін екендігі атап өтілді:

- жұптық салыстыру әдісі;
- жалпы топтау әдісі;
- салыстырмалы бірлік әдісі.

Алайда, бағалау тәжірибесінде жылжымайтын мүліктің құнын анықтаудың басқа әдістері қолданылады, оларды квалиметрия және аналогия әдісі деп атау ұсынылады.

Алайда, салыстырмалы сату әдісі бағаланатын объектіні жақында сатылған басқа ұқсас объектілермен тікелей салыстыруға негізделген, бұл көбінесе нарықтық тәсіл деп аталатын салыстырмалы тәсіл, ал салыстырмалы сату әдісі нарықтық ақпарат әдісі деп аталады. Сатуды салыстыру әдісі қажетті көлем мен сапа туралы ақпарат алуға болатын объектілерге қатысты жеткілікті дамыған жылжымайтын мүлік нарықтарында ғана қолданыла алады. Алайда, қазіргі уақытта ең экономикалық белсенді аймақтарда 2 жіктеу тобының бірқатар объектілері үшін нарықтық салыстыру әдісін қолдану үшін жағдайлар жасалды.

Сатуды салыстыру әдісі соңғы 3-6 айда ұқсас жылжымайтын мүлікті сату туралы ақпаратты салыстыруға және талдауға негізделген. Бұл әдіс өткен мәмілелер бойынша салыстырмалы және сенімді ақпарат жеткілікті болған жағдайларда ғана объективті болуы мүмкін.

Осы әдіс бойынша объектінің құнын айқындау үшін сату бағасына немесе салыстыру элементіне бағаланатын объект пен салыстырылатын аналог араларындағы айырмашылықтарға түзетулер енгізіледі. Түзетулердің екі түрі бар: пайыздық (коэффициенттік) және құндық (ақшалай)

Осылайша, нарықтық құнды бағалауға деген көзқарас нарық бағаланатын объектінің бағасын салыстырмалы, бәсекеге қабілетті ұқсас объектілер үшін жақында нарықтың белгілі бір сегментінде сатылатындығымен бірдей етіп белгілейтінін білдіреді. Алайда, әдіс салыстырмалы сатылымды мұқият талдауды қажет етеді.

## **2 Қызылорда қаласындағы жер учаскелерінің және жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері**

### **2.1 Қызылорда қаласына сипаттама**

Қызылорда қаласы Қазақстанның оңтүстік бөлігінде Сырдария өзенінің жағасында орналасқан. Ол Қызылорда облысының әкімшілік орталығы болып табылады және 200 мыңнан астам халқы бар.

Қызылорда қаласы Қазақстанның орталық бөлігінде, Сырдария өзенінде орналасқан. Қаланың географиялық координаттары: 44.85 градус солтүстік ендік және 65.50 градус шығыс бойлық. Қызылорда Қазақстанның астанасы Астанаға дейінгі қашықтық солтүстік-шығысқа қарай 1100 шақырым, ал Алматыға дейін оңтүстік-шығысқа қарай 1200 шақырым.

Қызылорда рельефі негізінен жазықтар мен ойпаттардан тұрады. Теңіз деңгейінен биіктігі 120-дан 170 метрге дейін. Айналада дала мен шөлейт ландшафттар, сондай-ақ өзендер, көлдер мен батпақтар басым. Қала аумағында және оның айналасында бірнеше саябақтар мен жасыл аймақтар бар.

Қызылорда қаласындағы жерлердің көп бөлігі тұрғын үй, өндірістік нысандар, коммерциялық жылжымайтын мүлік, ауылшаруашылық жерлері және жасыл аймақтарды қоса алғанда, әртүрлі мақсаттарда пайдаланылады. Тұрғын үй құрылысы қаланың жер қорының едәуір бөлігін алады. Мұнда көптеген көпқабатты тұрғын үйлер, жеке үйлер мен кварталдар орналасқан. Әр түрлі аудандар көп қабатты панельдік үйлерден бастап коттедж қалашықтарына дейін тұрғын үй құрылысының әртүрлі түрлерін ұсынады. Өнеркәсіптік аймақтар қаладағы жерлердің едәуір бөлігін алады. Мұнда өндіріс, құрылыс, металлургия және т. б. қоса алғанда, әртүрлі салалардағы кәсіпорындар орналасқан. Кеңсе ғимараттары, дүкендер, мейрамханалар мен қонақ үйлер сияқты коммерциялық жылжымайтын мүлік те жер учаскелерінің үлесін алады. Бұл аймақтар әдетте қаланың орталық аудандарында және оған жақын орналасқан сауда және іскерлік аудандарда шоғырланған. Ауыл шаруашылығы алқаптары мен жерлері егін өсіру және мал өсіру үшін пайдаланылады. Олар әдетте құнарлы топырақ пен су ресурстарына қол жетімділігі бар қаланың сыртында орналасады.

Қызылорда қаласы мен оның айналасының рельефі негізінен жазық және ойпатты аймақтармен сипатталады. Негізінен дала және шөлейт ландшафттар басым. Қаланың солтүстігінде Торғай ойпатының бөлігі болып табылатын Шу-Іле ойпаты мен Балқаш ойпаты орналасқан. Бұл таяз өзен аңғарлары, тұзды батпақтар мен тұзды көлдер бар ойпатты жазықтар. Қызылорданың оңтүстігінде Түркістан ойпаты бар, ол да кең дала кеңістігін білдіреді. Бұл аймақта құм төбелері мен сирек өсімдіктері бар шөлді аймақтарды байқауға болады. Қызылорда қаласының орталық бөлігінде рельеф әдетте тегіс және, дала аудандарына тән. Мұнда тұрғын аудандар, өндірістік аймақтар және басқа да қалалық инфрақұрылым орналасқан. Қызылорда рельефі негізінен жазық аймақтар болғанына қарамастан, қала маңында шағын таулы аймақтар мен аласа таулы аймақтарды табуға болады.

Климаттық жағдайы. Қызылорда қаласы Оңтүстік Қазақстанда орналасқан және құрлықтық құрғақ климатқа ие. Міне, қала климатының негізгі сипаттамалары:

1. жаз (маусым-тамыз): Қызылорда жазы ыстық және құрғақ. Осы кезеңдегі орташа температура 25-35°C аралығында болады, бірақ жоғары мәндерге де жетуі мүмкін. Ауа құрғақ, жауын-шашын аз.

2. күз (қыркүйек-қараша): Қызылордадағы күз салқын, температура біртіндеп төмендейді. Күндізгі температура әдетте 15-25°C құрайды, ал түнгі температура салқын болады. Жылдың осы кезеңінде жауын-шашын аз болуы мүмкін.

3. қыс (желтоқсан-ақпан): Қызылорда қысы суық. Күндізгі орташа температура -5°C-тан +5°C-қа дейін, ал түнгі температура аяздан төмен түседі. Қатты аяз және қар жаууы мүмкін.

4. көктем (наурыз-мамыр): Қызылордадағы көктем қысқа және өтпелі. Температура көтеріле бастайды және күндізгі температураның орташа мәні шамамен 10-20°C. көктемде жауын-шашын көбірек болады және кейде қатты желмен бірге жүруі мүмкін. Жалпы, Қызылорда қаласының климаты ыстық жаз, суық қыс және салыстырмалы түрде құрғақ ауа-райымен сипатталады. Жыл бойына температураның ауытқуы айтарлықтай маңызды. Қызылорда климатының жалпы ерекшелігі-құрғақтық және температураның айтарлықтай ауытқуы. Бұл аймақта жауын-шашын шектеулі және су құнды ресурс екенін ескеру маңызды. Бұл ауыл шаруашылығына, экономикаға және қаладағы адамдардың өмір салтына әсер етеді.

Қаланың топырақ-өсімдік жамылғысы. Қызылорда қаласында және оның маңында Қазақстанның оңтүстік өңірлеріне тән дала өсімдіктері басым. Қаланың өсімдік жамылғысының кейбір ерекшеліктері: Шөптесін өсімдіктер: Қызылорданың дала аудандарында шөптесін өсімдіктер мол ұсынылған. Мұнда бидай шөптері және басқалары сияқты дәнді дақылдардың әртүрлі түрлерін байқауға болады. Бұл өсімдіктер құрғақ жағдайларға бейімделген және ұзақ уақыт құрғақшылыққа төтеп бере алады. Бұталар: қала маңында бұталардың әртүрлі түрлерін, соның ішінде итмұрын, акация, акай және т.б. табуға болады.

Қызылорда қаласы Қазақстанның дала аймағында орналасқан және осы өңірдегі топырақтың өзіндік ерекшеліктері бар. Қара топырақ: Қара топырақ-Қызылорда аймағында ең көп таралған топырақ түрі. Олар органикалық заттардың жоғары құрамымен, жақсы құрылымымен және құнарлылығымен сипатталады. Қара топырақтар қара қоңыр немесе қара түсті және дақылдарға қолайлы. Қызылорда облысы арқылы өтетін Сырдария өзенінің бойында қара топырақты да кездестіруге болады. Топырақ жамылғысы қабат құнарлы қара топырақтардан тұрады, бұл ауылшаруашылық жерлерінің дамуына әкеледі. Қызылқоңыр топырақ: қызылқоңыр топырақ Қызылорда маңында да кездеседі. Олар ашық қоңыр түсті және қара топырақтармен салыстырғанда органикалық заттар аз. Каштан топырақтары әдетте қышқылырақ және олардың құнарлылығын жақсарту үшін белгілі бір шараларды қажет етуі мүмкін. Тұзды батпақтар: Қызылорда облысының кейбір аудандарында тұзды батпақтар

кездеседі. Тұзды батпақтар-тұздары жоғары топырақ, бұл оларды ауылшаруашылық мақсатта пайдалануға жарамсыз етеді. Олар көбінесе құрғақ және шөлді жерлерде кездеседі. Құмды топырақтар: Қызылорда маңындағы кейбір аудандарда құмды топырақты кездестіруге болады. Олардың жоғары өткізгіштігі және органикалық заттардың аз мөлшері бар, бұл олардың құнарлылығын төмендетеді. Құмды топырақтар әдетте құрғақ және шөлді жерлерде кездеседі.

Жер бетіндегі және жер асты сулары. Қызылорда қаласы Қызылорда облысында орналасқан, ол өзендердің, көлдердің және жер асты су ресурстарының болуымен сипатталады. Жер үсті сулары: Сырдария өзені: Қызылорда Сырдария өзенінің жағасында орналасқан. Өзен Қазақстандағы ең ірі өзен болып табылады және сумен жабдықтауды және су қызметінің әртүрлі түрлері үшін мүмкіндіктерді қамтамасыз етеді. Көлдер: Қызылорда маңында Теренкөл көлі мен Жайық көлі сияқты кейбір көлдер де бар. Бұл көлдер тұщы су көздері болып табылады және балық аулау мен рекреацияға әсер етеді.

Жер асты сулары: Артезиан құдықтары: Қызылорданың кейбір аудандарында жер асты суларына қол жеткізуге мүмкіндік беретін артезиан құдықтары бар. Бұл аймақтағы жер асты сулары белгілі бір тереңдікке ие және оларды ауыз сумен қамтамасыз ету және ауылшаруашылық қажеттіліктері үшін пайдалануға болады.

## **2.2 Қызылорда қаласындағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүргізілу тәртібі**

Қазіргі уақытта "Жер қатынастарын реттеу" бағдарламасы бойынша жұмыс жүргізілуде, ол Қызылорда қаласының шекараларын өзгерту және белгілеу жобасын әзірледі, сондай-ақ оның аумағын бағалау аймақтарына бөлу схемасын түзетуді қамтиды. Бұл шаралар жер ресурстарын тиімді пайдалануға, қала құрылысын оңтайландыруға және қала инфрақұрылымын тұрақты дамытуға бағытталған.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 17 шілдедегі №1087 қаулысымен бекітілген Қызылорда қаласының бас жоспары қаламызды 2025 жылға дейін жоспарлау мен дамытуда шешуші рөл атқарады. Бұл құжат қалалық инфрақұрылымды, жерді пайдалануды, тұрғын үй және коммерциялық аймақтарды, сондай-ақ қала құрылысының басқа да аспектілерін дамытудың стратегиялық бағыттары мен басымдықтарын айқындау үшін негіз болып табылады.

Бас жоспардың мақсаты -аумақты немесе қаланы дамытудың стратегиялық және кешенді жоспарын құру. Бас жоспар дамудың негізгі бағыттарын, жер учаскелерін орналастыру мен пайдалануды, сәулеттік безендіруді, инфрақұрылым объектілерін орналастыруды, көлік желісін, демалыс аймақтары мен жасыл желектерді, сондай-ақ аумақтың орнықты және үйлесімді дамуына әсер ететін басқа да элементтер мен параметрлерді айқындайды.



Бас жоспардың мақсаты жер ресурстарын тиімді пайдалануды қамтамасыз ету, халықтың өмір сүру сапасын жақсарту, өмір сүруге, жұмыс істеуге және демалуға қолайлы орта құру болып табылады. Ол сондай-ақ тұрақты дамуға, табиғи ресурстарды ұтымды пайдалануға, қоршаған ортаны қорғауға және тарихи және мәдени мұраны сақтауға ықпал етеді.

Бас жоспар аумақты аймақтарға бөлу, объектілерді салу және орналастыру, инфрақұрылымды әзірлеу және қала құрылысын дамытуды басқару туралы шешімдер қабылдау үшін негіз болып табылады. Бұл қаланың немесе аумақтың тұрақты және теңгерімді дамуын қамтамасыз ете отырып, әртүрлі тараптардың мүдделерін үйлестіруге, халықтың қажеттіліктерін, экономикалық және экологиялық факторларды ескеруге мүмкіндік береді. Сонымен қатар, Қызылорда қаласының жерлерін аймақтарға бөлу схемасын түзету" есебінің жобасы, "Қызылорда қаласының бас жоспарына" сәйкес дайындалды және дайындық жұмыстарын жүргізу барысында, Қызылорда облыстық жер қатынастары басқармасының 2013 жылғы 20 маусымдағы №14 бұйрығымен жұмысшы тобы құрылды.

Бұған дейін, 2008 жылдың 27 маусымында Қызылорда облыстық мәслихатының №83 "Қызылорда қаласы аймақтарының шекарасын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттерін бекіту" туралы шешімімен бекітілген схемасына, Қызылорда қаласы шекарасының (шегінің) сұлбасымен түзету есебінің жобасы жасақталды.

Жоғарыда аталған түзету есебінің жобасы Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442-II жер кодексінің 8, 9, 10, 11 баптарын, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі «Жер учаскелерін жеке меншікке табыстау барысында қолданылатын төлемақының базалық ставкасын бекіту сондай-ақ, жер учаскелерінің уақытша пайдалану құқығын сату, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушыларға уақытша беру туралы» №890 қаулысын басшылыққа ала отырып және 2008 жылдың 25 тамызындағы "Елді-мекендер (қалалар) жерлерін бағалық құны бойынша және салық салу мақсатында аймақтарға бөлу" уақытша әдістемелік ұсыныстары нұсқаулығына сәйкес дайындалды.

Қызылорда қаласында жер-кадастрлық жұмыстардың барлық процесі Жер кодексін және тиісті нормативтік актілерді қоса алғанда, Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

Бұл кезеңдер жер кадастрын жүргізу процесінің ажырамас бөлігі болып табылады. Дайындық жұмыстары жұмыстың негізгі мақсаттары мен принциптерін анықтайды, деректерді жинау және өңдеу ақпараттың өзектілігі мен дұрыстығын қамтамасыз етеді, ал жер кадастрлары жүйесін құру кадастрлық деректерді тиімді басқаруды және оған қол жеткізуді қамтамасыз етеді.

Дайындық жұмыстары - Қызылорда облысы, Қызылорда қаласы жерлерін аймақтарға бөлу бойынша дайындық жұмыстарын өңдеу барысында, Қызылорда қаласының жер кадастрлық картасы (М1:25000) дайындалды. Бекітілген Қызылорда қаласының шекарасы (шегі) анықталып, картаға түсірілді және жоғарыда аталған уақытша әдістемелік ұсыныстары нұсқаулығында көрсетілген

ретпен жұмыстар атқарылады. Атап айтқанда, Қызылорда қаласының даму бас жоспары, қаланың электрлендірілуі, жылумен қамтамасыз етілуі, сондай-ақ қоршаған ортаны қорғау, аймақтың экологиялық жағдайы жөніндегі және Қызылорда қаласының сумен қамтылуы, су құбыры мен су бұрқақтарының (скважина) жәй-күйі, Қызылорда қалалық жер қатынастары бөлімінен қаланың алап түрлері бойынша жер экспликациясы (форма №22), және қала бойынша 2012-13 жылдар аралығында өткізілген соңғы сауда-саттық (конкурстар, аукциондар) қорытындылары және тағы басқада жүргізіліп жатқан жақсарту шаралары туралы анықтау мақсатында тиісті мекемелерге қатынас хаттары жолданды.

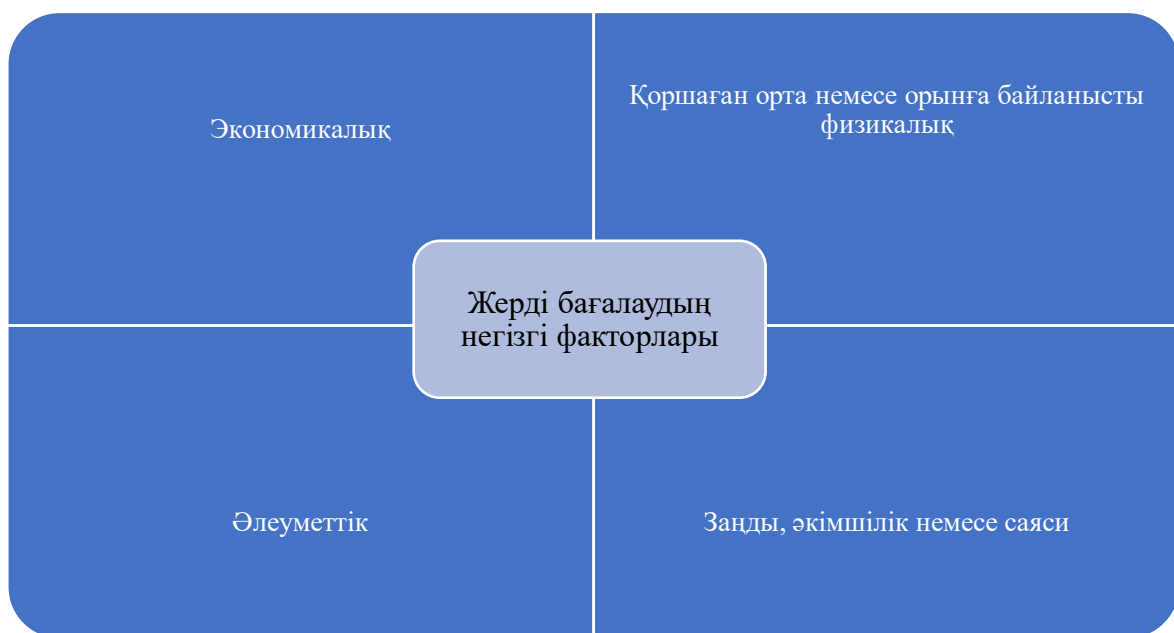
**Бағалық жер - кадастрлық кварталдарды таңдау,** Қала аумағындағы бағалық кварталдар шекарасында құрылыс массивтерін анықтап, төмендегі талаптарға сәйкес келуі керек:

- үй қабатының бір келкілігі (көп қабатты үйлер);
- нысаналы мақсаты бір;
- қала құрылыс құндылықтарының біркелкілігі;
- құрылыс массивінен архитектуралық және нысаналы мақсаты сай келмейтін ғимараттарды бөліп көрсету керек (қонақ үй, супер маркет, әкімшілік ғимараты және т.б.);

Жекелеген нысандар және массив бойынша бағалық кварталдың шекарасында түзету коэффициенттері есептелді.

Қызылорда қаласының кадастрлық картасындағы әрбір бағалық кварталға жекелеген нысандар мен массивтер бойынша түзету коэффициенттері төмендегі формулаға сәйкес есептеліп анықталды.

Есептелген бағалық кварталдардың орташа түзету коэффициенттері қаланың кадастрлық кварталдық картасына түсіріледі.



2.1-сурет – Жерді бағалаудың негізгі факторлары

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

Көрсетілген факторлар жер учаскесінің орналасу құндылығын, әлеуметтік, мәдени - тұрмыстық қызмет етудің даму деңгейін, инженерлік коммуникациямен қамтамасыз ету деңгейін, қоршаған ортаның экологиялық жағдайын, ландшафтты - рекреациялық құндылығын және нақты жер учаскесінің инженерлік - геологиялық ерекшелігін анықтайды.

#### Кесте-2.2 - Жылжымайтын мүлік бағасына әсер ететін факторлар

1. Орналасқан жері
2. Нарық конъюнктурасы
3. Жылжымайтын мүліктің мөлшері мен жағдайы
4. Инфрақұрылымның қолжетімділігі
5. Аймақтың экономикалық тұрақтылығы
6. Ауданның қауіпсіздік деңгейі
7. Халықтың өсуі және жылжымайтын мүлікке сұраныс
8. Инвесторлардың қызығушылығы
9. Пайыздық мөлшерлеме деңгейі
10. Саяси және құқықтық тұрақтылық
11. Білім сапасы және мектептер мен университеттердің қолжетімділігі
12. Табиғи және мәдени көрікті жерлердің болуы
13. Жылжымайтын мүліктің техникалық сипаттамалары
14. Жылжымайтын мүлікке техникалық қызмет көрсету және техникалық қызмет көрсету шығындары
15. Жер мәртебесі (жалдау немесе мүлік)

### 2.3 Қызылорда қаласы жерлерін аймақтарға бөлу

*Бағалау аймағының жобасын (схемасын) құрастыру.* Жер учаскелері аймақтарға - кадастрлық кварталдар жер учаскесінің орналасу құндылығын, әлеуметтік-мәдени және тұрмыстық қызмет ету, даму, инженерлік коммуникациямен қамтамасыз етілу деңгейін және қоршаған ортаның экологиялық жағдайын, ландшафтты - рекреациялық құндылығымен жер учаскелерінің инженерлік - геологиялық ерекшеліктерін ескере отырып, есептелген нақты көрсеткіштер нәтижесінде жинақталды және IV- аймаққа бөлінді. Бағалау аймақтары Қызылорда қаласының аумағын оның әлеуеті мен сипаттамаларын ескере отырып жіктеуге мүмкіндік береді. Бұл дамудың әртүрлі түрлері үшін басым аймақтарды анықтауға көмектеседі және жер ресурстарын тиімдірек пайдалануға мүмкіндік береді. Бағалау аймақтары қаланың мақсаты мен қажеттіліктеріне байланысты тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік, рекреациялық және басқа аумақтарды қамтуы мүмкін. Жалпы, Қызылорда

қаласының шекараларын өзгерту және белгілеу жобасын әзірлеу және оның аумағын бағалау аймақтарына бөлу схемасын түзету жөніндегі жұмыс қаланың дамуындағы маңызды кезең болып табылады. Бұл жер ресурстарын тұрақты жоспарлауға және оңтайлы пайдалануға, сондай-ақ оның тұрғындарының өмірі мен қызметіне қолайлы жағдайлар жасауға ықпал етеді.

Қызылорда облыстық мәслихатының 2016 жылғы "28" қыркүйектегі № 58 шешіміне 1-қосымша 2.3 кестеде көрсетілген

Кесте-2.3 - Қызылорда қаласының бағалау аймақтарының шекаралары

Р/с №	Бағалау аймағының №	Бағалау аймақтары шекараларының сипаттамасы
1	2	3
1	1-1	<p><b>Бұл аймаққа 001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,028,029,030,031 кадастрлық кварталдары жинақталды. Көлемі - 3489,3 гектар.</b></p> <p>Бұл аймақ солтүстік батысында Марал Ишан көшесі мен Республика көшелерінің қиылысынан оңтүстік шығыс бағытында Темір жол торабын бойлай отырып, Сұлтан Бейбарыс көшесіне дейін келеді. Осы жерден оңтүстікке қарай аталған көшені бойлай отырып, Жібек жолы көшесіне тіреледі. Әрі қарай, оңтүстік шығыс бағытын бетке алып, Жібек жолы көшесін бойлап Тасбөгет кентінің шегіне жетеді, әрі қарай оңтүстік батысқа қарай Сырдария өзеніне дейін келіп әрі қарай Сырдария өзенінің табиғи арнасымен аймақтың басталған нүктесі Республика көшесіне тоқталады.</p>
2	2-1	<p><b>II аймақ. II-аймаққа 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 039 кадастрлық кварталдары жинақталды. Көлемі-2796,0 гектар.</b></p> <p>Аймақтың бастапқы нүктесі солтүстік - батысында Республика көшесі-нің теміржол торабымен қиылысынан бастау алады. Осыдан әрі оңтүстік-батыс бағытын бетке алып Сұлтан Бейбарыс көшесіне келіп бір-ақ тоқталады. Оңтүстік бағытта С.Бейбарыс көшесін бойлап, Жібек жолы көшесіне әрі қарай осы көшені оңтүстік шығыс бағытын бетке алып жоғары кернеулі электр тоқ желілеріне дейін келіп, осы жерден Сырдария өзеніне тоқтайды. Осы жерден Сырдария өзені арнасын солтүстік батыс бағытта бойлап Республика көшесіне жетеді. Әрі қарай осы көшені солтүстік батыс бағытында бойлап бастапқы нүкте темір жол торабымен қиылысқа тоқталады.</p> <p>II аймаққа Титов қыстағы мен ЦКЗ аумағының қосылуының басты себебі, отандық өнеркәсіпті өркендету мақсатында индустриалды - инновация-лық даму бағдарламасына сәйкес құрылған «Өндірістік алаңның» орналасуы болып отыр.</p>
3	3-1	<p><b>III аймақтың жалпы жер көлемі - 5748,4 гектар, аймақ орналасуына байланысты 3 учаскеге бөлінді. III аймақтың №1 учаскесіне 012 квартал жатады, жер көлемі-495,0 гектар.</b></p>

2.3 – кестенің жалғасы

		<p>Аймақтың бұл учаскесі Қызылорда қаласын екі бөлікке бөліп ағып жатқан Сырдария өзенімен салыстырғанда қаланың солтүстік батыс бөлігінде бастапқы нүктесі солтүстік батысында темір жол торабының 032 кадастрлық квартал шекарасымен қиылысынан оңтүстік шығыс бағытына қарай темір жол торабын бойлай отырып, Республика көшесіне дейін келеді. Осы жерден оңтүстік шығыс бағытында көшені бойлай, Сырдария өзеніне келіп әрі қарай солтүстік батыс бағытында темір жол торабы мен 032 кадастрлық квартал шекарасының қиылысқан бастапқы нүктесіне келіп тоқталады.</p>
	3-2	<p><b>III аймақтың №2 учаскесіне 046,047,083 кварталдары жинақталды, жер көлемі - 4145,0 гектар.</b></p> <p>Аймақтың бастапқы нүктесі солтүстік батысында 012 кадастрлық квартал мен Қызылорда қаласы шекараларының қиылысынан оңтүстік шығыс бағытында Сырдария өзенінің табиғи арнасын бойлап отырып Қызылорда қаласының Тасбөгет кентімен шекараға дейін барып осы жерден оңтүстік батыс бағытында Сырдария өзенін кесіп өтеді. Осыдан Шіркейлі каналын солтүстік батысқа қарай бойлап отырып бастапқы нүктеге келеді.</p>
	3-3	<p><b>III аймақтың №3 учаскесіне 001,038 кварталдары жинақталды, жер көлемі - 1108,4 гектар.</b></p> <p>III аймақтың №3 учаскесі Қызылорда қаласының оңтүстік шығыс бөлігінде орналасқан, яғни бастапқы нүктесі солтүстік батысында Сұлтан Бейбарыс көшесімен темір жол торабының қиылысынан оңтүстік шығыс бағытында темір жолды бойлап Тасбөгет кенті шегінің сұлбасымен Оң жаға магистралды каналының бойын бойлап, Жібек жолы көшесіне дейін келіп, әрі қарай осы көшені солтүстік батыс бағытында бойлай отырып, Сұлтан Бейбарыс көшесіне келіп тоқталады. Сұлтан Бейбарыс көшесінен солтүстік шығыс бағытын бойлай отырып бастапқы нүктесіне келіп тоқталады.</p>
3	3-3	<p><b>III аймақтың №3 учаскесіне 001,038 кварталдары жинақталды, жер көлемі - 1108,4 гектар.</b></p> <p>III аймақтың №3 учаскесі Қызылорда қаласының оңтүстік шығыс бөлігінде орналасқан, яғни бастапқы нүктесі солтүстік батысында Сұлтан Бейбарыс көшесімен темір жол торабының қиылысынан оңтүстік шығыс бағытында темір жолды бойлап Тасбөгет кенті шегінің сұлбасымен Оң жаға магистралды каналының бойын бойлап, Жібек жолы көшесіне дейін келіп, әрі қарай осы көшені солтүстік батыс бағытында бойлай отырып, Сұлтан Бейбарыс көшесіне келіп тоқталады. Сұлтан Бейбарыс көшесінен солтүстік шығыс бағытын бойлай отырып бастапқы нүктесіне келіп тоқталады.</p>
4	4-1	<p><b>IV аймақтың №2 учаскесінің құрамына 032, 033, 034 кадастрлық кварталдар енгізілді және жер көлемі - 421,8 гектар.</b></p> <p>Аймақтың бұл учаскесі Қызылорда қаласын бөліп жатқан темір торабының оңтүстік-батыс бөлігінде орналасқан. Бастапқы нүктесі солтүстік батысында темір жол торабымен Қызылорда облысы, Сырдария ауданы шегінің қиылысынан оңтүстік батыс бағытында темір жол торабын</p>

### 2.3 – кестенің жалғасы

		<p>Қызылорда облысы, Сырдария ауданы шегінің қиылысынан оңтүстік батыс бағытында темір жол торабын бойлап отырып, оңтүстікке шығыс бағытымен жер бедерінің анық белгісі көріп тұрған табиғи жолды бойлап Сырдария өзеніне дейін келеді, әрі қарай солтүстік-батыс бағытында Сырдария өзені арнасының табиғи шегін бойлап аймақтың бастапқы нүктесі темір жол торабымен Сырдария ауданы шегінің қиылысына келіп тоқталады.</p>
--	--	---



### 3 Қызылорда қаласындағы жер учаскелерінің, жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасы

#### 3.1 Қазақстан Республикасындағы баға индекстері

www.krisha.kz сайтындағы нарық аналитикасы жалпы тұрғын үйді сатудың орташа бағасын салыстырғанда облыс орталықтарда және республика маңызы бар қалалар кестеде көрсетілген. Талдау бойынша Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау қалаларында жаңа тұрғын үйді сату бағасы 2023 жылы жоғары бағаны құрады. Пандемия басталғалы кезінен халықтың тұрмыс жағдайын жақсартуға деген ұмтылысынан жыл сайын жылжымайтын мүлік бағасы көтеріліп келеді.

Қазақстан қалаларындағы жылжымайтын мүлік бағасы нақты қалаға, ауданға, жылжымайтын мүлік түріне және басқа факторларға байланысты айтарлықтай өзгеруі мүмкін. Алайда, мен Қазақстанның кейбір ірі қалаларында жылжымайтын мүлік бағасы туралы жалпы ақпарат .

Алматы: Алматыдағы жылжымайтын мүлік бағасы әдетте елдегі ең жоғары болып табылады. Қала орталығындағы тұрғын үйдің құны шеткі аудандарға қарағанда айтарлықтай жоғары болуы мүмкін.

Астана: Қазақстан астанасында жылжымайтын мүлік бағасы да жоғары. Қаланың орталық аудандарында тұру шетіне қарағанда қымбатырақ болуы мүмкін.

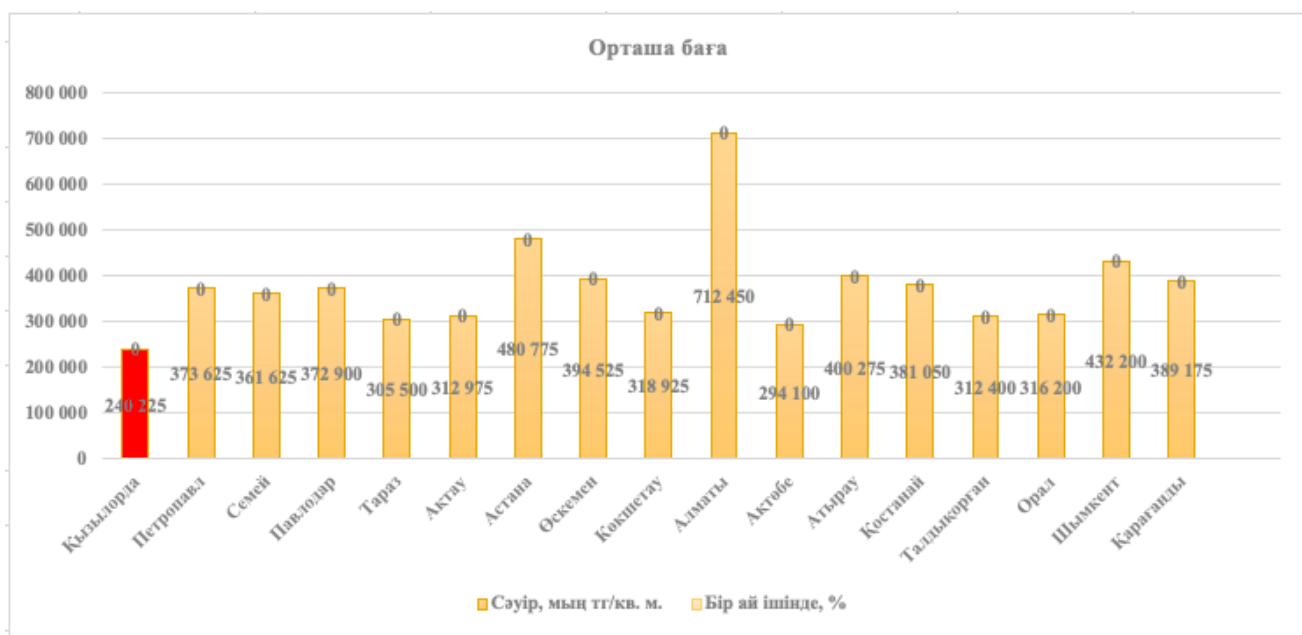
Шымкент: Шымкенттегі жылжымайтын мүлік бағасы әдетте Алматы мен Астанаға қарағанда төмен. Қала орталығындағы тұрғын үй құны шетіне қарағанда сәл жоғары болуы мүмкін.

Кесте 3.1 - 2023 жылғы сәуір айындағы тұрғын үйді сатудың орташа бағасы және баға индекстері, 1 ш. м үшін теңгемен

Аймақтар	Сәуір, мың тг/ш. м.	Бір ай ішінде, %
<b>Қызылорда</b>	240 225	-0.9
Петропавл	373 625	-0.9
Семей	361 625	-0.9
Павлодар	372 900	-0.5
Тараз	305 500	-0.5
Ақтау	312 975	-0.4
Астана	480 775	-0.3
Өскемен	394 525	-0.2
Көкшетау	318 925	-0.1
Алматы	712 450	0.0
Ақтөбе	294 100	0.0
Атырау	400 275	0.0
Қостанай	381 050	0.1

### 3.1 – кестенің жалғасы

Талдықорған	312 400	0.2
Орал	316 200	0.2
Шымкент	432 200	0.4
Қарағанды	389 175	0.5



3.1-сурет - Тұрғын үйді сатудың орташа бағасы және баға индекстері, 1 ш. м үшін теңгемен

### 3.2 Жерді бағалаудың әдіс тәсілдері арқылы есеп

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау нарықта сатылатын немесе сатылатын ұқсас объектілермен салыстыруды қамтитын нарықтық талдауға негізделген. Бұл объектінің орналасуы, мөлшері, күйі, жасы, функционалдығы және басқа сипаттамалары сияқты факторларды ескереді. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау процесі маманның немесе жылжымайтын мүлікті бағалаушының бағалауын қамтиды. Ол ұқсас объектілерді сату, нарықтық тенденциялар, орналасқан жердің инвестициялық тартымдылығы және құнға әсер ететін басқа факторлар туралы деректерді жинайды және талдайды. Осы мәліметтер негізінде бағалаушы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтайды.

Бұл көптеген факторларға байланысты, соның ішінде:

Орналасқан жері: пәтердің ауданы, қаласы немесе орналасқан жері оның құнына айтарлықтай әсер етуі мүмкін. Инфрақұрылымы жақсы және көлік

коммуникацияларына жақын беделді аудандардың нарықтық құны әдетте жоғары болады.

Көлемі мен орналасуы: пәтердің ауданы, бөлмелер саны, қосымша бөлмелердің болуы (мысалы, балкондар, киім - кешек бөлмелері) - мұның бәрі оның құнына әсер етеді. Неғұрлым функционалды орналасуы және үлкен өмір сүру кеңістігі бар пәтерлер әдетте жоғары бағаға ие.

Жағдайы мен сапасы: пәтердің әрлеу жағдайы мен сапасы да оның құнына әсер етеді. Жаңартылған және жақсы ұсталған пәтерлер, заманауи жылыту, кондиционерлеу жүйелері және басқа да жақсартулар әдетте қымбатырақ болады.

Нарық шарттары: Жылжымайтын мүлік нарығындағы жалпы жағдай, сұраныс пен ұсыныс пәтерлердің нарықтық құнына да әсер етеді. Сұраныстың жоғарылау кезеңінде бағалар жоғары болуы мүмкін, ал экономикалық тұрақсыздық немесе ұсыныстың көптігі кезінде төмен болуы мүмкін.

Келесі суретте Қызылорда қаласының аудандар бойынша бөлінуі көрсетілген.



3.2 – сурет - Қызылорда қаласының аудандар бойынша бөлінуі

Жоғарыдағы суретте көрсетілгендей Қызылорда қаласындағы аудандар саны төрт. Олар: Мерей ауданы, Шұғыла ауданы және Сырдария, Астана, Сәулет ауданы.

Келесі кестелерде осы аудандар бойынша жылжымайтын мүлікке талдау жүргізілді. Осы аудандар бойынша тұрғын үйлердің орташа нарықтық бағасы төмендегі кестелер арқылы салыстырмалы талдау жүргізуге болады.

Кесте 3.2 - Қызылорда қаласы жылжымайтын мүліктердің 1 м<sup>2</sup> үшін бағасы

Аудандар	Орташа баға, теңге/кв.м
Мерей	224 705
Шұғыла	220 247
Сәулет	263 923
Сырдария	289 512
Астана	254 436

Кесте 3.3 - Қызылорда қаласы, жылжымайтын мүлік орташа бағасы

Жылжымайтын мүлік типі	Орташа бағасы	Жыл бойынша өзгерісі, %	Жыл басы
1-бөлмелі	229 860Т/кв.м	-5,8%	217246
2-бөлмелі	240 372 Т/кв.м	-2,26%	245942
3-бөлмелі	261 594 Т/кв.м	-0,38%	262594
4-бөлмелі	260 843Т/кв.м	-13.12 %	230580

Кесте 3.4 - Қызылорда қаласы, бөлмелер саны бойынша пәтерлерді ұсыну параметрлері

Жылжымайтын мүлік типі	Мерей	Шұғыла	Сәулет	Сырдария	Астана
1-бөлме	234010	234010	234010	234010	23401
2-бөлме	203890	204600	295300	290500	261570
3-бөлме	234010	219310	274590	309200	270860
4-бөлме	243040	240880	-	298610	-

Жылжымайтын мүліктің ішінде пәтердің нарықтық бағасын есептеу мақсатында (3.5-кесте) Орталық ауданындағы екі бөлмелі пәтерге мысал келтірейік. Ең алдымен, салыстырмалы тәсіл арқылы бағаланатын объектіге ұқсас аналог объектілердің мәліметтері қарастырылып салыстырылады. Пәтердің бұл тәсілмен бағасын анықтау мақсатында түзету көрсеткіштері енгізіледі.

Бағалау объектісі Қызылорда қаласында орналасқан.

3.5 кестеге сәйкес зерттелетін нысан Қызылорда қаласы, Қазантаева 2 үй. 36 пәтер мекен жайында орналасқан.

Кесте 3.5 - Салыстыру тәсілі бойынша пәтер мен аналогтарына сипаттама

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер
Аудан	Орталық	Орталық	Орталық	Орталық
Мекен-жайы	Қазантаева 2 үй. 36 пәтер	Тоқмағамбетова 1 үй	Әуезова 20 үй	Желтоқсан 4 үй
Сату бағасы (тг)		14000000	15000000	15000000
Жалпы аумағы, кв.м	51,2	46	49	49,1
1 кв.м Бағасы(тг)		304343	306122	305499
Меншік құқығы	меншік	меншік	меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	нарықтық	нарықтық	нарықтық	Нарықтық
сату/ұсыну шарты	сату	сату	сату	Сату
Нарық шарты (сату/ұсыну уақыты)	22 наурыз	22 наурыз	22 наурыз	22 наурыз
Техникалық жағдайы	жақсы	жақсы	жақсы	орташа
Транспорт қол жетімділігі	жақсы	жақсы	жақсы	Жақсы
Салынған жылы	1977	1976 ж	1980 ж	1978 ж
Қабырға материалы	Панель	Панель	Панель	Панель
бөлме биіктігі	2,7	2,7	2,7	2,7
Тұрғын аудан, кв.м	36,7	40	41,5	41,1
Этаж/этаждық	3/5	2/5	3/5	2/5
Ас үй ауданы, кв.м	14,5	6,0	7,5	8,0
лоджия/балкон	балкон	балкон	Балкон	Балкон
Әрленуі	жақсы	жақсы	жақсы	жақсы
телефон	бар	бар	Бар	Бар

Кесте 3.6 - Бағаланатын объектіге бағалар түзетілімдер кестесі

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	2 бөлмелі пәтер	2 бөлмелі пәтер	2 бөлмелі пәтер	2 бөлмелі пәтер
Район	Орталық	Орталық	Орталық	Орталық
Мекен-жайы	Қазантаева 2 үй. 36 пәтер	Тоқмағамбетова 1 үй	Әуезова 20 үй	Желтоқсан 4 үй
Сату бағасы (тг)		14000000	15000000	15000000
Жалпы аумағы, кв.м	51,2	46	49	49,1
1 кв.м Бағасы (тг)		304343	306122	305499
<b>1. Жалпы пайыздық түзетулер</b>				
Меншік құқығы	меншік	меншік	меншік	Меншік
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		304343	306122	305499
Қаржыландыру шарты	нарықтық	нарықтық	нарықтық	Нарықтық
Түзету, %		-5%	-5%	-5%
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Сату/ұсыну шарты	сату	сату	сату	Сату
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Мекен -жай тартымдылығы	жақсы	жақсы	жақсы	жақсы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Пәтер биіктігі	2,7	2,7	2,7	2,7



3.6 – кестенің жалғасы

Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Ас үй ауданы, кв.м	14,5	6,0	7,5	8,0
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Лоджия/балкон	балкон	балкон	балкон	Балкон
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Қабырға материалы	панель	панель	панель	Панель
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		289126	290816	290224
Техникалық жағдайы	жақсы	жақсы	жақсы	орташа
Түзету, %		5%	5%	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		304343	306122	244399
Сан-узел түрі	біріккен	біріккен	біріккен	Біріккен
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген сомма 1 кв.м, тг		304343	306122	244399
Түзетілген орта шама				284955
Атауы	ауданы, кв.м.	құны кв.м., тенге	1 дөңгелектенг е н, тенге	
Пәтер	51,2	284955	14 590 000	

Сонымен, тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} * \text{ш.м. орташа құны} \quad (3.1)$$

$$C = 51,2 * 284955 = 14\,590\,000 \text{ теңге.}$$

Пәтерді салыстырмалы бағалау-бұл пәтердің құнын оның сипаттамаларын жылжымайтын мүлік нарығындағы ұқсас пәтерлермен салыстыру арқылы анықтау процесі. Ол орналасқан жері, өлшемі, орналасуы, жағдайы, қосымша ыңғайлылығы және пәтердің құнына әсер етуі мүмкін басқа факторлар сияқты әртүрлі факторларды салыстыруға негізделген. Пәтерді салыстырмалы бағалау жылжымайтын мүліктің құнын анықтаудың кең таралған әдістерінің бірі болып табылады. Бұл пәтердің бағасын нарықтағы басқа пәтерлермен салыстыру негізінде бағалауға мүмкіндік береді, бұл оны объективті және нақты деректерге негізделген етеді. Дегенмен, әрбір пәтердің бірегей екенін ескеру маңызды және салыстырмалы бағалау нақты сату немесе жалдау бағасын емес, тек болжамды құнды бере алады.

Шығынды бағалау - бұл материалдардың, еңбектің және басқа ресурстардың ағымдағы нарықтық бағаларын ескере отырып, объектіні қалпына келтіру немесе ауыстыру үшін қажетті шығындарды есептеуге негізделген объектінің құнын бағалау әдісі. Шығындарды бағалау кезінде барлық қажетті компоненттер мен элементтердің, соның ішінде құрылыс материалдарының, жұмыс күшінің, механизмдердің, жабдықтардың құны, сондай-ақ жобалау мен құрылыс шығындары ескеріледі. Нысанның қызмет ету мерзімі, тозу, амортизация және инфляция сияқты факторлар да ескеріледі.

Кесте 3.7 - Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	СТпр. – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орныментұрғын-үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған- пәтерлер бір квадрат метрінің құны.	240 372
2	S – пәтердің пайдалы ауданы	51,2
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

### 3.7 – кестенің жалғасы

8	Кот –ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу,өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент .	
9	Кпл – зерттелетін пәтердің құрылыс шешімдерінің ерекшелігін есепке алатын коэффициент.	1,1
10	Квыс-тұрғын үй пәтердің биіктігін есепке алатын коэффициент .	1,0
11	К уг. – егер пәтер бұрыштық болып табылса, немесе кесік онда 0, 95-ші коэффициентті қолданылады, басқа жағдайда Куг=1 қабылданады.	1,0
12	Объектінің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны	11 466 475,1

$СТз = 240\ 372 \times 51,2 \times 1,1 \times 0,7 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 = 11\ 466\ 475$  теңге

Шығын әдісі ғимараттың құны 11 466 475 теңге көрсеткішін көрсетіп отыр, яғни бұл жылжымайтын мүлік үшін кеткен шығындар болып табылады.

Табыс тәсілімен бағалау - бұл объектінің болашақта иесіне әкелетін кірісіне негізделген объектінің құнын бағалау әдісі. Ол әдетте жалға берілетін ғимараттар, сауда орталықтары, кеңселер және т. б. сияқты коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылады. Кірісті бағалау объектінің әкелуі мүмкін кірісті және оның нарықтық кірістілік ставкаларына қатынасын талдайды. Кірісті бағалау, әсіресе, объектінің әлеуетті кірістілігіне және оның болашақта кіріс алу қабілетіне қызығушылық танытатын инвесторлар үшін пайдалы. Алайда, бұл әдісті қолданған кезде жалдау нарықтары, кірістілік ставкалары, кірістердің болжамды өсуі және бағалау нәтижелеріне әсер етуі мүмкін басқа факторлар сияқты көптеген факторларды ескеру қажет.

Яғни, жоғарыдағы екі тәсілмен есептегенде бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 16 000 000 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық:

Мүлік салығы =  $22600 + (16000000 \times 0,35) / 100 = 78\ 600$  теңге, Пәтерді жалдау ақысы айына 56 000 теңге,  $Ж_t = 56000 \times 12 \text{ ай} = 672\ 000$  теңге

Табыстық тәсіл бойынша 2 бөлмелі пәтердің нарықтық құны 11 628 000 теңгені құрап отыр.

Қорытындылай, осы үш әдіс арқылы зерттелетін жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнына есептеулер жүргізілді:

$$ЖБ = \frac{672000 - 78600 - 12000}{5\%} = 11\ 628\ 000 \text{ теңге};$$

Кесте 3.8 - Табыстық тәсілге қорытынды кесте [автормен жасалған]

Көрсеткіштер атауы	Мағынасы
Потенциалдық жалпы жылдық табыс	672 000 тг
Операциялық шығындар, соның ішінде:	12000 тг
Арендалық төлемдер	0 тг
Мүлік салығы	78 600 тг
Сақтандыру	0 тг
Таза операциялық табыс	581 400 тг
Капитализация коэффициенті	5 %
Нарықтық бағасы	11 628 000

Табыстық тәсіл бойынша 2 бөлмелі пәтердің нарықтық құны 11 628 000 теңгені құрап отыр.

Қорытындылай, осы үш әдіс арқылы зерттелетін жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнына есептеулер жүргізілді:

Шығындық тәсіл: 11 466 475 теңге,

Салыстырмалы тәсіл: 14 590 000 теңге,

Кірістік тәсіл: 11 628 000 теңгені құрады.

Салыстырмалы әдісті жылжымайтын мүлік нарығына қатысты қолдану орынды болып келеді, себебі салыстырмалы бағалау оның артықшылықтары мен практикалық қолданылуына байланысты жылжымайтын мүлікті бағалаудың тиімді әдісі болып табылады.

### 3.2 Кадастрлық және нарықтық құнды салыстырмалы талдау

Жерді нарықтық және кадастрлық бағалау-бұл жер учаскелерінің құнын анықтаудың екі түрлі тәсілі:

Жер учаскесі, кез-келген басқа жылжымайтын мүлік сияқты, іс жүзінде тауар болып табылады, сондықтан оның бағасы болуы керек. Жер учаскесінің нарықтық құны заңға сәйкес белгіленеді. Жер учаскесінің нарықтық бағасы нарықтағы сұраныс пен ұсынысқа және сатушылар мен сатып алушылардың сипатына тікелей байланысты. Сонымен қатар, ол ұқсас утилитаның басқа учаскесін сатып алудың ең ықтимал шығындарынан аспауы керек. Уақыт өте келе, сондай-ақ учаскенің мақсаты немесе оның қасиеттері өзгерген кезде нарықтық баға өзгереді, сондықтан жерді бағалау әрқашан белгілі бір күнге беріледі. Қазіргі уақытта Қазақстанда жердің құнын анықтау үшін бағалаудың екі түрі қолданылады: кадастрлық және нарықтық. Жылжымайтын мүлік объектісі ретінде жер учаскелерін кадастрлық бағалаудың қазіргі заманғы жүйесі оны жүргізу процесін қамтамасыз ететін қалыптасқан әдістемелік базаға 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, оның ішінде жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау кезінде көбінесе ұсыныстар нарығы ескеріледі. Бұл ретте бағалау объектісінің кадастрлық құнының шамасы есепке алынбайды.

Жер учаскесінің нарықтық құны деп мәміле тараптары жалпы нарықтық жағдайды және жылжымайтын мүлік нарығындағы үрдістерді ескере отырып, сатылатын объект туралы ақпаратқа ие болған кезде оны ашық және бәсекелес нарықта сату кезінде учаскенің ең ықтимал бағасы түсініледі. Нарықтық құнға белгілі бір мәміледе сатылғанға ұқсас жылжымайтын мүлікке сұраныс пен ұсыныстың жағдайы әсер етеді, нарықтық баға баламалы немесе параметрлерге жақын объектілердің бағасынан айтарлықтай ерекшеленбейді. 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.

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.

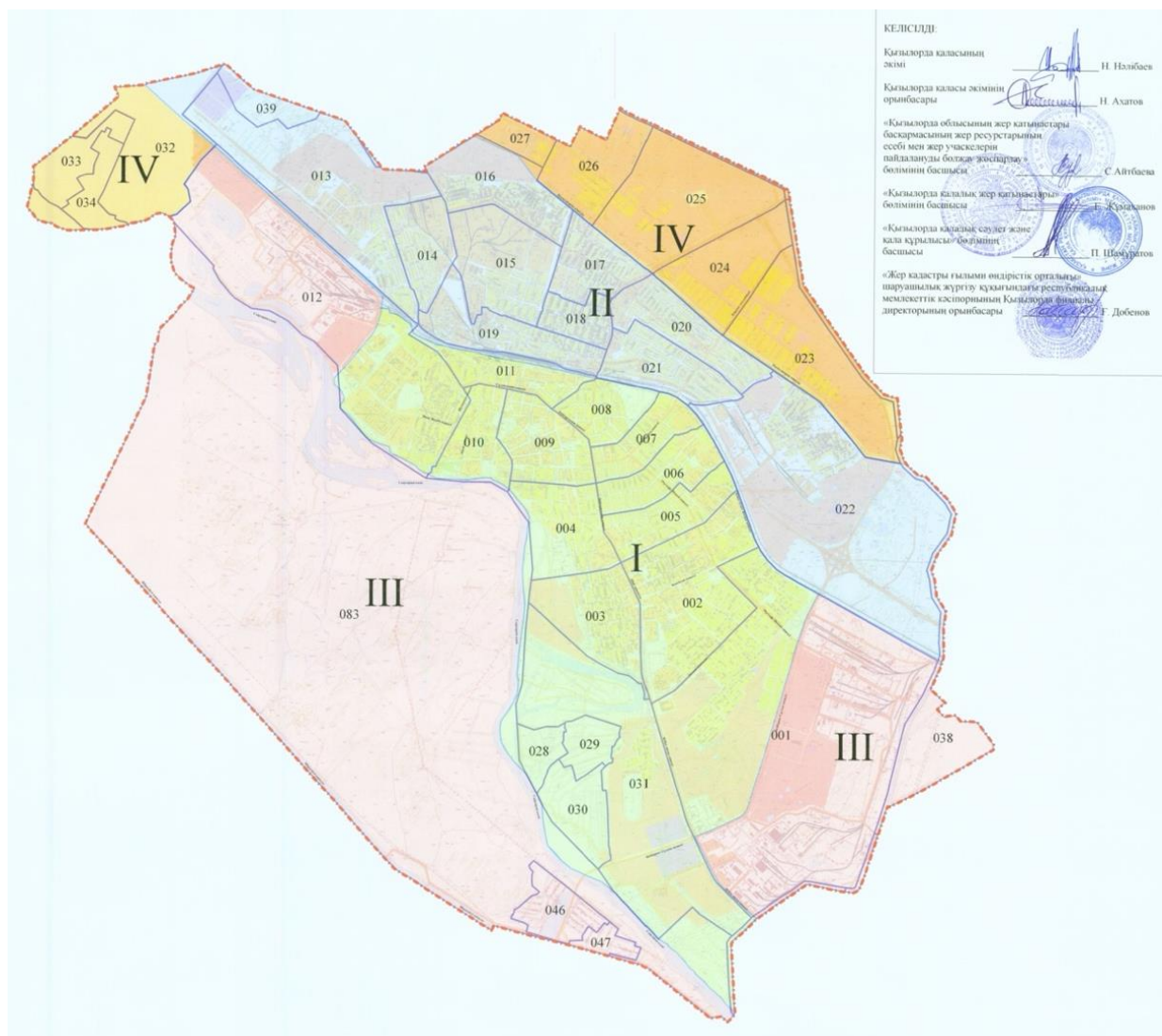
Жер учаскелерін жеке меншікке беру кезінде олар үшін төлемақының базалық ставкасы Қызылорда қаласында 1 (бір) шаршы метр үшін **1230 (бір мың екі жүз отыз) теңге** мөлшерінде белгіленген.

Кесте 3.9 - Қызылорда қаласындағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері

Аймақ нөмірі	Бағалық құнның базалық ставкасының түзету коэффициенттері
I	2,0
II	1,5

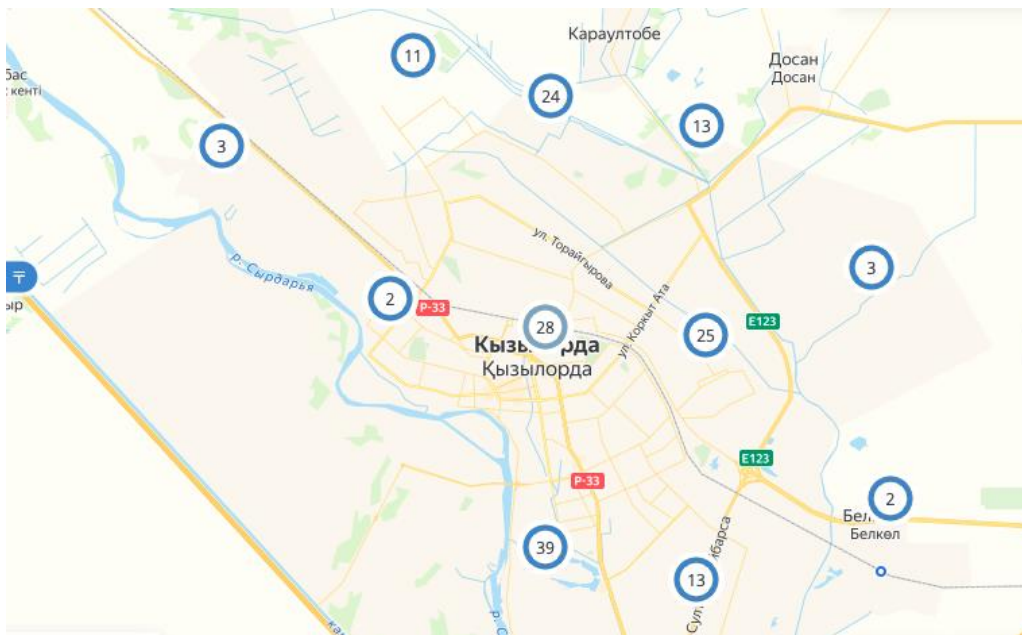
3.9 – кестенің жалғасы

III	1,0
IV	0,7



3.3 – сурет - Қызылорда қаласының бағалау аймақтарының шекаралары

Келесі суретте крыша.кз сайтынан аймақтар бойынша жылжымайтын мүлік яғни, жер учаскелері таңдалынып, салыстырмалы тәсіл бойынша бағаланды.



3.4 - сурет – Қызылорда қаласындағы жер учаскелері

Бірінші аймақта орналасқан Арай ауданындағы жер учаскесіне салыстырмалы тәсіл арқылы нарықтық құнын анықтаймыз.



3.5 – сурет - Жер учаскесінің Қызылорда қаласының картасында орналасқан жері

Бағалау объектісі Қызылорда қаласында орналасқан.

3.5 суретке сәйкес зерттелетін нысан Қызылорда қаласы, Орталық ауданы, Желтоқсан көшесі, 24В мекен-жайында орналасқан.

Төменде Арай ауданы бойынша алынған жер учаскесін салыстырмалы әдіс арқылы нарықтық құнын есептеу.

Кесте 3.9 - Салыстыру тәсілі бойынша жер учаскесін бағалау

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі
Аудан	Орталық	Орталық	Орталық	Орталық
Мекен-жайы	Желтоқсан көшесі, 24В	Набережная, Кызылорда	Арай, шугыла	Ақжайық 2в — Байқонур
Сату бағасы (тг)	-	10000000	9500000	12700000
Жалпы аумағы	10 соток	10 соток	10 соток	10 соток
1 соток Бағасы(тг)	-	1 000 000	950 000	1 270 000
Меншік құқығы	меншік	меншік	меншік	меншік
Қаржыландыру шарты	нарықтық	нарықтық	нарықтық	ннарықтық
сату/ұсыну шарты	сату	сату	сату	Сату
Нарық шарты (сату/ұсыну уақыты)	22 наурыз	22 наурыз	22 наурыз	22 наурыз
Нысаналы мақсаты	Құрылыс тұрғын алабы	Құрылыс тұрғын алабы	Құрылыс тұрғын алабы	Құрылыс тұрғын алабы
Инженерлік қамтамасыз ету	Электрмен жабдықтау	Электрмен жабдықтау	Электрмен жабдықтау	Электрмен жабдықтау
Бөліну жер учаскесінің	Бөлінетін	Бөлінетін	Бөлінетін	Бөлінетін
Зона/аймақ	1	1	1	1
Сауда-саттыққа түзету (%):	0	0	0	0
Сауда-саттыққа түзету (%):	-20%	-20%	-20%	-20%
Түзетілген баға (соток):		800000	760000	1016000
Инженерлік қамтамасыз етуге түзету (%):	0	0	0	0
Түзетілген баға (соток):		800000	760000	1016000
Орташа құны 1 (сотка) (теңге):	1 073 333			
Жалпы құны (теңге):	10 733 333 теңге			



Сонымен, жер учаскесінің салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} * \text{ш.м. орташа құны} \quad (3.2)$$

$$C = 10 * 1\,073\,333 = 10\,733\,333 \text{ теңге.}$$

$$\text{Ал, кадастрлық құны: } K = 1230 * 2 * 1000 = 1\,230\,000 \text{ теңге.}$$

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

Крыша.кз мәліметтеріне сәйкес, Қызылорда қаласының төрт 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.

Төменде 3 аудан бойынша алынған жер учаскелерінің орташа кадастрлық және нарықтық бағасының есептеу жолдары көрсетілген.

Кесте 3.10 - Арай ауданы, жер учаскелерінің нарықтық және кадастрлық бағасы

№	Жер учаскесінің адресі	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы, тг	Ақпарат көзі
1	Акжайық 2в — Байқонур	1	13000000	$1230 * 2 * 1000 = 2460000$	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>
2	Набережная, Кызылорда	1	10000000	$1230 * 2 * 1000 = 2460000$	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>
3	Арай, шугыла	1	9500000	$1230 * 2 * 1000 = 2460000$	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>

Орташа кадастрлық баға:  
 $(2460000 + 2460000 + 2460000) / 3 = 2460000$

Орташа нарықтық баға:  
 $(13000000 + 10000000 + 9500000) / 3 = 10\,833\,333$

Кесте 3.11 - КБИ ауданы, жер учаскелерінің нарықтық және кадастрлық бағасы

№	Жер учаскесінің адресі	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы, тг	Ақпарат көзі
1	Смагул Ысқаков б.н	2	9000000	1230*1,5*1000=1845000	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>
2	Торайгырова, угол ул. Бастау,	2	8000000	1230*1,5*1000=1845000	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>
3	Бегим ана 31	2	7000000	1230*1,5*1000=1845000	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>

Орташа кадастрлық баға  
 $(1\ 845\ 000 + 1\ 845\ 000 + 1\ 845\ 000) / 3 = 1\ 845\ 000$

Орташа нарықтық баға  
 $(9\ 000\ 000 + 8\ 000\ 000 + 7\ 000\ 000) / 3 = 8\ 000\ 000$

Кесте 3.12 - Қызылжарма ауданы, жер учаскелерінің нарықтық және кадастрлық бағасы

№	Жер учаскесінің адресі	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы, тг	Ақпарат көзі
1	47 коше, Кызылжарма	3	1500000	1230*1*1000=1230000	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>
2	35 коше, Кызылжарма	3	1400000	1230*1*1000=1230000	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>
3	Караултобе, квартал 2, участок 16	3	2000000	1230*1*1000=1230000	<a href="https://krisha.kz/a/show/">https://krisha.kz/a/show/</a>

Орташа кадастрлық баға  
 $(1\ 230\ 000 + 1\ 230\ 000 + 1\ 230\ 000) / 3 = 1\ 230\ 000$

Орташа нарықтық баға  
 $(1\ 500\ 000 + 1\ 400\ 000 + 2\ 000\ 000) / 3 = 1\ 633\ 333$

Кесте 3.13 - Қызылорда қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық және нарықтық бағасының орташа кестесі

№	Аудандар атауы	Кадастрлық бағасы, тг	Нарықтық бағасы, тг
1	Арай	2 460 000	10 833 333
2	Қызылорда(КБИ)	1 845 000	8 000 000
3	Қызылжарма	1 230 000	1 633 333

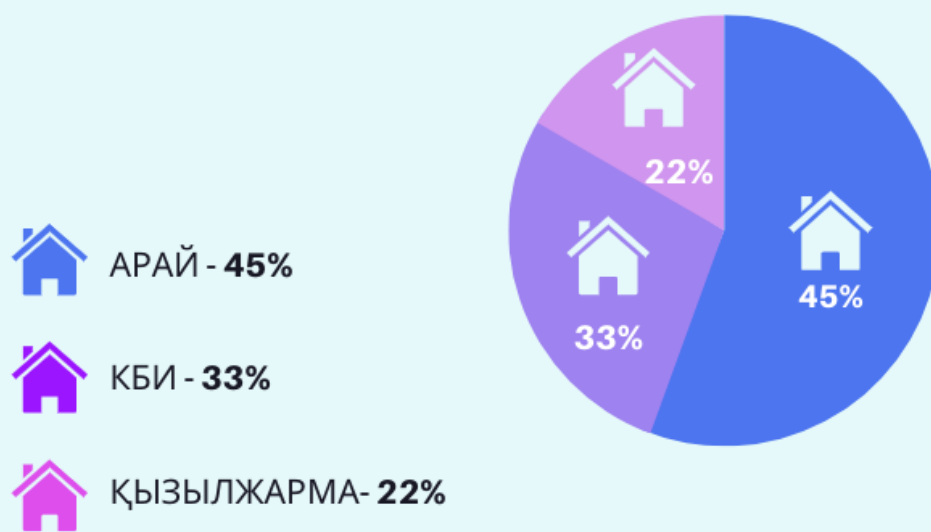


3.6-сурет-Қызылорда қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша нарықтық бағасының орташа көрсеткіші, теңге

Жер учаскелерінің нарықтық бағасы кадастрлық бағаға қарағанда бірнеше есе жоғары екенін байқауға болады. Себебі, нарықты бағалау нарық пен сұраныстың қазіргі жағдайларын яғни, тез өзгертін жылжымайтын мүлік нарығында шынайы нәтижелерді қамтамасыз етеді. Кадастрлық бағалау, өз кезегінде, ресми мәртебеге ие және салықтар мен алымдарды белгілеу, жер қатынастарын реттеу және жер операциялары сияқты мемлекеттік және құқықтық процедураларда қолданылады. Ол бағалаудың стандартты нормалары мен әдістерін белгілей отырып, құқықтық қорғауды қамтамасыз етеді. Қорытындылай келе, жер учаскесін нарықтық және кадастрлық бағалау әртүрлі мақсаттарда пайдалануға болатын өзара байланысты және маңызды құралдар болып табылады. Жер учаскелері туралы шешім қабылдаған кезде учаскенің құны мен құндылығының неғұрлым толық және объективті көрінісін алу үшін екі бағалауды жүргізу ұсынылады.

Жоғарыдағы суреттер бойынша Қызылорда қаласындағы аудандар бойынша жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық бағасы салыстырмалы деңгейде көрсетілген болатын. Жоғарыда көрсетілген диаграммаға талдау жүргізе келе: Арай аудандарындағы жер учаскелерінің кадастрлық бағасы басқа аудандармен салыстырғанда әлдеқайда жоғары екендігін байқауға болады.

## КАДАСТРЛЫҚ ҚҰН, ТГ



3.6-сурет-Қызылорда қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық бағасының орташа салыстырмалы көрсеткіші, %

## ҚОРЫТЫНДЫ

Қорытындылай келе, Дипломдық жұмыс барысында Қызылорда қаласындағы жер учаскелерінің және жылжымайтын мүліктің нарықтық құны бағаланды. Жылжымайтын мүлікті бағалау барысында, үш тәсіл арқылы есептеулер жүргізілді. Есептеулер нәтижесінде пәтердің нарықтық құны бағаланды. Нысанның құнын салыстырмалы талдау кезіңінде көп жағдайларда ұсыныс бағасына сүйендім. Есептеулер нәтижесінде пәтерлердің нарықтық бағасы жағынан ең қымбат аудан Сырдария ауданына тиесілі болды.

Қызылорда қаласының жер учаскелерінің нарықтық бағасына тоқталар болсақ, жоғарыда аталып өтілгендей, нарықтық баға көрсеткіштері «Крыша.кз» сайтының статистикалық мәліметтеріне сүйене отырып алынған болатын. Нарықтық бағалар әрине кадастрлық бағаларға қарағанда бірнеше есе жоғары болды. Есептеулер нәтижесінде жер учаскелерінің нарықтық бағасы жағынан ең қымбат аудан Арай ауданына тиесілі болды.

Осы дипломдық жұмыс барысында нарықтық тәсілді пайдалана отырып, Қызылорда қаласында жылжымайтын мүлікті бағалау жүргізілді. Зерттеудің мақсаты жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау. Жұмыс барысында келесі нәтижелерге қол жеткізілді:

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

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, Қызылорда қаласындағы бірнеше жылжымайтын мүлік объектілеріне бағалау жүргізілді. Нәтижелер әр объектінің нарықтық құнын анықтауға және оларды нарықтағы орташа бағамен салыстыруға мүмкіндік берді.

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

Осылайша, осы Дипломдық жұмыстың нәтижелері Қызылорда 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. Жұмыста ұсынылған ұсынымдар бағалау рәсімдерін жақсарту және Қызылордадағы жылжымайтын мүлікті бағалау сапасын арттыру үшін пайдаланылуы мүмкін.

## ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки»  
adilet.zan.kz.
2. Ж. Сейфуллин, Жер кадастры – Оқулық, Алматы: ҚазҰАУ, 2001 -94 бет
3. Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі және техникалық қамтамасыз ету басқармасының сайты  
<http://www.aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/maps?type=ot>
4. Есполов, Т.Жоламанов, Т.Пентаев, О.Абралиев, Жер кадастры - Оқулық, Алматы: 2013 – 416 бет
5. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзин Г.Ж. «Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу, Алматы, 2011ж., -113 б.
6. Аналитика рынка недвижимости, 24 апреля 2020г., ғаламтор желісінен:  
<https://almaty.etagi.com/analytics/>
7. Krisha.kz ресми сайты
8. Сейфуллин Ж.Т., Г.Ж. Сейтхамзина Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу. - Астана: 2005.- 188б.

## РЕЦЕНЗИЯ

### Дипломдық жұмыс (жұмыс түрлерінің атауы)

Нағыметұлла Арайлым Талғатқызы  
(оқушының аты жөні)

6B07304 – Геокеністіктік цифрлық инженерия  
(мамандықтың атауы мен шифрі)

Тақырыбы: Жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау. Қызылорда қаласы мысал ретінде

Орындалды:

- а) слайдтық бөлім 16 парақ
- б) түсініктеме 40 бет

### ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыста Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасына талдау және нарықтық, кадастрлық салыстырмалы бағалау жүргізілген. Дипломдық жұмыстың негізгі мағынасын ашу барысында үш бөлімге бөліп қарастырылған. 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, нақты дәлелдер келтіріп, қорытындылап, жоғары деңгейде орындаған. Жалпы жұмысты 96 балға - «өте жақсы» деп бағалаймын. Дипломдық жұмыстың авторы Нағыметұлла Арайлым Талғатқызы 6B07304 – «Геокеністіктік цифрлық инженерия» мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін алуға лайықты деп есептеймін.

Рецензент

ҚҰАЗУ

«Жер ресурстары және кадастр»  
кафедрасының PhD,  
қау.профессоры

«10» 06 \_\_\_\_\_ 2023 ж.



Омарбекова А.Д.



**Нағыметулла Арайлым Талғатқызы**

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін алу үшін «Жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау (Қызылорда қаласы мысал ретінде)» тақырыбында дайындаған дипломдық жұмысына ғылыми жетекшінің

**ПІКІРІ**

Дипломдық жұмыстың басты мақсаты, Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау, кадастрлық және нарықтық бағаны салыстырмалы талдау жүргізу болып табылады және ізденуші осы тақырыпты ашып көрсете алған.

Дипломдық жұмыста жерді бағалаудың әдіс тәсілдерін қолдана отырып, Қызылорда қаласындағы жылжымайтын мүлікке есептеулер жүргізілген, мүлік нысандарын бағалау ерекшеліктері сипатталған және нәтиже көрсетілген.

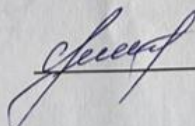
Автор Нағыметулла Арайлым Талғатқызы дипломдық жұмысын орындау барысында алдына міндет қойып, оған қол жеткізе білді. Жұмыстың соңында, автор, барлық бөлім бойынша талдау жасап қорытынды жасаған.

Нағыметулла Арайлым осы дипломдық жұмысты орындау барысында өз бетімен жұмыс істеуге лайықты екенін көрсетіп, университет қабырғасында алған өз білімін пайдалана білді.

Дипломдық жұмыс бекітілген тақырыпқа толықтай келіседі және мемлекеттік стандартқа сай орындалған.

Дипломдық жұмысты «96» балға бағалап, дипломдық жұмыстың иесі **Нағыметулла Арайлым Талғатқызы** 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.,  
каумдастырылған профессоры



Мадимарова Г.С.

« 14 » маусым 2023ж



## Протокол

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

**Автор:** Нағыметулла Арайлым Талғатқызы

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау. Қызылорда қаласы мысал ретінде

**Научный руководитель:** Гульмира Мадимарова

**Коэффициент Подобия 1:** 8.6

**Коэффициент Подобия 2:** 2.1

**Микропробелы:** 0

**Знаки из других алфавитов:** 53

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

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

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

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

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

Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

## Протокол

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

**Автор:** Нағыметулла Арайлым Талгатқызы

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Жер учаскелерінің және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау. Қызылорда қаласы мысал ретінде

**Научный руководитель:** Гүлмира Мадимарова

**Коэффициент Подобия 1:** 8.6

**Коэффициент Подобия 2:** 2.1

**Микропробелы:** 0

**Знаки из других алфавитов:** 53

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

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

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

Дата

проверяющий эксперт