

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

Алтынғалиұлы Наурызбек

Ақтау қаласындағы жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07303—«Геоқоғамдық 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, PhD

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ

НАО «КазНУТУ им. К.И. Сәтбаев» Алтынбасарова Э.О.

Горно-металлургический институт 2023 ж.

им. О.А. Байқоңырова

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Ақтау қаласындағы жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау»

6В07303—«Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Рецензент
PhD докторы
Молжигитова Д.К.



Алтынғалиұлы Н.

Ғылыми жетекші

Т.ғ.д., профессор

Нұрпейісова М.Б.

«8» 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

6В07303–«Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі, PhD
Орынбасарова Э.О.
2023 ж.

Дипломдық жұмысты орындауға
ТАПСЫРМА

Білім алушы Алтынғалиұлы Наурызбек

Тақырыбы: «Ақтау қаласындағы жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау»

Университет Ректорының 2022 жылғы «23» 11 №408-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «13» 01 2023 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: дәріс деректері және өндірістік практика кезінде

жинақталған ақпараттар

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі: жер кадастрын жүргізу кезінде

жүргізеді жұмыстар және жер учаскелерін бағалауда қарастырылатын мәселелер

Графикалық материалдардың тізімі: жер кадастрына байланысты жасалынған жұмыстар

тізбесі

Ұсынылған негізгі әдебиеттер:

1. Wikipedia® Wikimedia Foundation, Inc. – Ақтау // 2023 жылғы 5 маусым // URL: <https://kk.wikipedia.org/wiki/Ақтау>
2. Қазақстан Республикасының Жер Кодексі 26.06.2003.
3. Межуева т.в. жер учаскесін жеке бағалау процесі // Интерэкспо Гео-Сібір. 2006. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/protsess-individualnoy-otsenki-zemelnogo-uchastka>

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлім атаулары, дайындалатын сұрақтардың тізімі	Ғылыми жетекшіге, кеңесшілерге өткізу мерзімі	Ескерту
Негізгі бөлім		
Жалпы бөлім		
Арнайы бөлім		

Аяқталған дипломдық жұмыстың және оларға қатысты диплом жұмысының бөлімдерінің кеңесшілерінің және қалып бақылаушының қолтаңбалары

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер (аты-жөні, тегі, ғылым дәрежесі, атағы)	Қолтаңба қойылған мерзімі	Қолы
Негізгі бөлім	Нұрпейісова М.Б. техника ғылым докторы, профессор	25.04.2023	<i>M.Nurpeyisova</i>
Жалпы бөлім	Нұрпейісова М.Б. техника ғылым докторы, профессор	4.05.2023	<i>M.Nurpeyisova</i>
Арнайы бөлім	Нұрпейісова М.Б. техника ғылым докторы, профессор	07.06.2023	<i>M.Nurpeyisova</i>
Қалып бақылаушы	Шакиева Г.С. Т.Ғ.М	07.06.2023	<i>G.Shakieva</i>

Ғылыми жетекшісі *M.Nurpeyisova* Нұрпейісова М.Б.

Тапсырманы орындауға алған білім алушы *N.Altynkaliyuly* Алтынғалиұлы Н.

Күні «8» 06 2023 ж

АҢДАТПА

Менің жасап отырған дипломдық жобамда Ақтау қаласындағы жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау бойынша ақпараттар қарастырылған. Дипломдық жұмыста жер кадастрын жүргізуге қатысты сәйкес келетін құжаттардың барлығы толықтай аталып және олардың қысқаша жүргізілу реттері көрсетілген, сонымен қатар жерді бағалау жұмыстарының негізі жасалған. Қазіргі таңда қаланың жер-кадастрлық жұмыстарын электронды технологиялар базасында жасау және оларды стандарттау әрі қарай даму үстінде. Соған сәйкес жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау жұмыстарының адамдар үшін тиімді және жеңіл жақтары қарастырылып жатыр.

АННОТАЦИЯ

В моем дипломном проекте предусмотрена информация по ведению земельного кадастра и оценке земельного участка в г. Ақтау. В дипломной работе подробно описаны все соответствующие документы, относящиеся к ведению земельного кадастра, и изложены краткие последовательности их ведения, а также составлена основа работ по оценке земель. В настоящее время ведется дальнейшее развитие земельно-кадастровых работ города на базе электронных технологий и их стандартизация. В соответствии с этим рассматриваются эффективные и легкие для человека стороны работы по ведению земельного кадастра и оценке земельного участка.

ANNOTATION

My graduation project provides information on the maintenance of the land cadastre and the assessment of a land plot in Aktau. The thesis describes in detail all relevant documents related to the maintenance of the land cadastre, and sets out brief sequences of their maintenance, as well as the basis of works on land valuation. Currently, the further development of land cadastral works of the city on the basis of electronic technologies and their standardization is underway. In accordance with this, the effective and easy-for-a-person aspects of the work on maintaining the land cadastre and assessing the land plot are considered.

МАЗМҰНЫ

	Кіріспе	6
1	Ақтау қаласы бойынша жалпы мәліметтер	7
1.1	Қала аумағының физикалық-географиялық жағдайы	7
1.2	Ақтау қаласы - арнайы экономикалық аймақ	9
1.3	Табиғи климаттық жағдайы	10
1.4	Өсімдіктер, жан-жануарлар дүниесі	11
2	Жер кадастрының теориялық негіздері	13
2.1	Жер кадастры туралы түсінік және оның мазмұны	13
2.2	Еліміздегі жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындаудың құқықтық негіздері	15
2.3	Жерді бағалау жұмыстарын геодезиялық қамтамасыз ету	19
3	Ақтау елді мекен жерін бағалау	24
3.1	Бағалаудың заңнамалық негіздері	24
3.2	Жер учаскелерін бағалаудың негізгі тәсілдері мен әдістері	25
3.3	Жер учаскесін жеке бағалау процесі	27
	Қорытынды	30
	Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	31

КІРІСПЕ

Мемлекеттік жер кадастрында Қазақстан Республикасы жерлерінің табиғи-экономикалық жай-күйі, олардың орналасқан жері, болжамды пайдаланылуы, ауданы мен шекаралары, сапа мәртебесі, жерді пайдалануды есепке алу және жерді бағалау және т. б. туралы мәліметтер қамтылады.

Жер кадастрындағы жер учаскелері мен жер ресурстарының мүмкіндіктері туралы ақпарат Жер ресурстарын тиімді жоспарлау мен басқаруға ықпал етеді.

Жер кадастрын ұйымдастыруды басқару жер заңнамасына сәйкес жер ресурстарын басқаруға уәкілетті орталық органға және оның жергілікті билік органдарына тиесілі. Жер кадастрындағы тіркеу жұмыстарын мемлекеттік органның құзыретіне кіретін жерге орналастыру агенттігіне бағынысты Арнайы мемлекеттік өндірістер жүзеге асырады.

Жер кадастрын жүргізу процесінде фотосуреттер мен тексерулер, жер кадастрын жүргізу, елдің бірыңғай жер қорының құқықтық мәртебесі, табиғи-экономикалық жағдайлары туралы әртүрлі ақпарат пайдаланылады, жерді пайдалану зерттеледі және талданады.

Бұл ақпараттың сенімділігі оны алу тәсілдеріне байланысты. Осы мақсаттар үшін ұлттық экономикалық есепке алудың белгілі тәсілдері, сондай-ақ жер кадастрына және ең бастысы графикалық тәсілдер қолданылады. Соңғысы сенімді ақпарат алуға негіз болады. Жер кадастрлық форма ретінде ең алдымен кеңістіктік өлшемдермен және әртүрлі жағдайлармен сипатталады.

Дипломдық жұмысымның мақсаты: Ақтау қаласындағы жер кадастрына байланысты қажетті ақпараттарды пайдалана отырып, қала аумағындағы жер учаскелеріне бағалау жұмыстарын жүргізу.

Дипломдық жұмысымның міндеті: Зерттеу міндеттеріне сай Ақтау қаласындағы жер кадастрының жүргізілуінде ондағы болып жатқан өзгерістері уақытымен анықтау, сонымен қатар қала бойынша жер учаскелерін бағалауды жүргізуде жер кадастрының есепке алу жұмыстарын қажетті нормаларға сай жүргізу болып табылады.

1 Ақтау қаласы бойынша жалпы мәліметтер

1.1 Қала аумағының физикалық-географиялық жағдайы

Ақтау — Қазақстанның оңтүстік-батысындағы қала, Маңғыстау облысының орталығы. Қала теңіз және әуе порты болып табылады. 1964 жылдан 1991 жылға дейін украин ақыны Тарас Шевченконың құрметіне "Шевченко" аталған болатын.

Қала Каспий теңізінің шығыс жағасында орналасқан. Қаланың оңтүстік шығысында 40 шақырым жерде әйгілі Қарақия ойысы жатыр. Жер бедері тегіс, ол негізінен коррозиялық және дефляциялық әрекеттерден түзелген.

Кеңестік ғылымға сәйкес Еуропа мен Азияның шекарасы Мұғалжардан басталып, Ембі өзенінің бастауына дейін, одан Ембі бойымен Каспий теңізіне дейін жүргізілетін. 1950 жылдарға дейін Қазақстан аймағындағы Еуропаның шекарасы Жайық өзенінің бойымен өтетін.



1.1-сурет—Ақтау қаласының картасы

2010 жылдың сәуір-мамыр айларында Орыс географиялық қоғамының экспедициясы Еуропа шекарасын Мұғалжар арқылы, одан Каспий маңы ойпаты (Шығыс Еуропалық жазығы бітіп, Үстірт үстіртінің батыс бөлігі өтетін жер) арқылы өту керек деген қорытындыға келді. Мұндай жағдайда Еуропа шекарасы қазіргіден әлдеқайда оңтүстікке қарай ығысады. Қазіргі кезде Орыс географиялық қоғамының ғалымдар тобының пікірі Халықаралық географиялық одақтың қолдауына ие болмады. Демек, егер Халықаралық

географиялық одақ Орыс географиялық қоғамының қорытындысын қолдаса, Маңғыстау облысының бір бөлігі Еуропада орналасқан болып шығады [1].

Ақтау қаласының бұрынғы атаулары. 1961-1964 жылдары қала Ақтау поселкесі деп аталды. Одан бергі уақытта XIX ғасырдың ортасында Қазақстанға жер аударылған украин ақыны Тарас Шевченконың құрметіне Шевченко қаласы деп өзгертілді. Ал 1991 жылдан бері қазіргі атауымен аталады.

Ақтау – өнеркәсіптік қала. Өнеркәсіп қаласының құрылуына Кеңес одағы басшылығының, сол кездегі министр Е.П. Славскийдің басқаруымен елдің ядролық қалқанын жасау туралы шешімі әсер етті.

Ақтау қаласы жайлы деректер. Ақтау — Маңғыстау облысының орталығы (1973 – 88 жылдары және 1990 жылдан), қала, теңіз және әуе порты. Каспий теңізінің шығыс жағасында орналасқан. Қаланың шығысында 40 км жерде әйгілі Қарақия ойысы жатыр. Маңғыстау түбегінде мұнай, газ, уран, т.б. қазба байлықтарының ашылуына байланысты іргетасы 1959 жылы қаланған. 1963 жылы оған қала мәртебесі берілді. Ақтау біраз уақыт Шевченко аталып (1964 – 91), кейіннен тарихи жер атауы қалпына келтірілді. Ақтау қалалық әкімшілігінің құрамына Маңғышлақ және Өмірзақ кенттері кіреді.

Ақтау қаланың қазіргі келбеті. Ақтау қаласы XXI ғасырдың басында өз дамуының екінші кезеңін бастады. Оған дәлел жетерлік. Ақтау – бүгінде аймағымыздың орталығы, еліміздегі болашағы зор қалаларының бірі. Бұл күнде Ақтау Мұнайлы ауданымен бірге, 300 мың тұрғыны бар Ақтау агломерациясын құрайды.

Еліміздің теңізге шығар қақпасы саналатын Ақтау қаласы болашақта халықаралық ірі логистика кешені мен туризм және іскерлік байланыс орталығына айналмақ.

Ақтаудағы білім мен мәдениет ошақтары. Ақтау республиканың батысындағы ғылыми және мәдени орталықтардың бірі. Мұнда Қазақстан Республикасы Ғылым Академиясына қарасты Ботаника бағы, мұнай-газ ғылыми-зерттеу және жобалау институты, университет, Қазақ ұлттық техникалық университетінің бөлімшесі, арнаулы орта оқу орындары, музыкалық, спорт, жалпы білім беретін мектептер, Абай атындағы мәдениет сарайы, облыстық театр, тарихи-өлкетану мұражайы, телерадиостудия, кітапханалар, қонақ үйлер және медициналық мекемелер бар.

Ақтау - теңіз жағасындағы әсем қала. Қала әсемдігі жағынан Кавказдың Қара теңіз жағалауындағы көптеген курортты орындардан кем түспейді. Ұлутастан тұрғызылған көп қабатты үйлер өзінің сыртқы әдемілігімен және ішінің көркемдігімен көз тартады. Су тапшылығына қарамастан, қала жақсы көгалдандырылған. Көшелерде әсем бұталар көп, үйлердің аралығына шағын скверлер, гүлзарлар жасалған. Каспий теңізінің жағалауында профилакторийлер, әсем коттеждер, қоғамдық тамақтану, тынығушыларға мәдени қызмет көрсету орындары бар жақсы жабдықталған демалыс аймағы құрылған

1.2 Ақтау қаласы - арнайы экономикалық аймақ

Арнайы экономикалық аймақ (еркін, ерекше) нақты белгіленген шекарасы бар мемлекет территориясындағы аймақ, осы аймақта қызметтің басым түрлерін жүзеге асыру үшін арнайы экономикалық аймақтың ерекше заңды мәртебесі (салық, кеден және т.б. жеңілдіктер беру) әрекет етеді.

Инвестор көзқарасы бойынша құрудың мақсаттары:

- өндірісті тұтынушыларға жуықтау;
- экспорттық және импорттық кедендік баждардың болмауына байланысты, шығындарды азайту;
- инфрақұрылымға қолжеткізу;
- әкімшілік тосқауылдарды азайту.

Мемлекет көзқарасы бойынша құру мақсаттары:

- тура шет ел инвестицияларын, өндіріс пен қызметтердің озық технологияларын тарту;
- жоғары білікті қызметкерлер үшін жаңа жұмыс орындарын құру;
- экспорттық қорды дамыту;
- импорт орнын басу;
- менеджмент пен еңбекті ұйымдастырудың жаңа әдістерін саралаудан өткізу.

Ақтауда облыстың басты кәсіпорындары шоғырланған. Химия өндірісі дамыған, газ өңдеу, пластмасса зауыттары, металлургия комбинаты бар. Олардың негізгі өнімдері: минералдық тыңайтқыштар, күкірт қышқылы, жасанды аммиак, полистирол болып табылады. Тамақ, жеңіл өнеркәсіп, тұрмыстық қызмет кәсіпорындары жұмыс істейді. Қаланың құрылыс ұйымдары Ақтау өңіріндегі қиыршық құм қоспалары, құрылыс құмы, ұлутас пен керамзит шикізаты кен орындарын пайдаланады. Ақтауда 1972 жылы дүние жүзінде тұңғыш рет нейтрондарға негізделген БН-350 реакторы бар энергия комбинаты іске қосылды. Соның нәтижесінде қала мұнай өнімдерімен бірге, атом энергиясын да пайдаланады. Атом электр стансасының қуатымен теңіз суын пайдаланады.

Ақтау қаласы Санкт-Петербург (Ленинград) қаласының үлгісі бойынша қаланған. Қалада екі көшенің атауы бар. Бірі Бірінші Президент көшесі, екіншісі Тәуелсіздік даңғылы. Қала ықшамаудандарға бөлінеді. Мекен-жайды атағанда аудан үй пәтер ретімен айтады. Мысалы 13-6-72. Қазіргі уақытта 31 ықшамаудан бар. Әрбір шағынауданда шамамен 50-70-дей үй бар, әр үйде орташа есеппен алғанда 60 пәтер бар. Каспий теңізіндегі Қазақстан Республикасының жалғыз порт-қаласы ретінде және ауқымды мұнай-газ өндіру аймағында орналасқан, инфрақұрылымы дамыған (көлік, энергетикалық, инженерлік, әлеуметтік) ерекше геосаяси маңызы бар заманауи қала. Қаланың жалпы аумағы - 29,36 мың га. Халқының саны 2015 жылғы деректер бойынша 185 мың адам.

1.3 Табиғи климаттық жағдайы

Климаты – шұғыл континенттік, жазы ыстық, шөлді, орташа температурасы: қаңтарда -4°C (минус 15 градус температура мен күшті жел кезінде мектептегі сабақтар тоқтатылатын), шілдеде $+30^{\circ}\text{C}$. Жазда ауа температурасы $+45^{\circ}\text{C}$ (түнде плюс 38) дейін жетеді. Жердің беті күн түскен кезде $+70^{\circ}$ дейін қызады. Қала Каспий теңізінің жағасында орналасқан. Сумен қамтамасыз ету үшін МАЭК су тұщыландыратын станция жұмыс істейді. Онда теңіз суының өндірістік дистилляты мен «Құйлыс» көзінен келетін қатты минералданған жерасты суы дайындалып, араластырылады. Қала маңында табиғи ауыз су көзі жоқ.

Қаланың климат жағдайы Еуразия материгінің орталығында, әлемдік теңіз және мұхиттан алыс қашықтықта орналасуына байланысты қалыптасқан. Аймаққа тән сипаттама: жазы өте ыстық, осы ендік бойынша қысы суық, жылдық және тәуліктік температураның күрт ауытқуы, жауын-шашыны аз және жыл мезгілі бойынша тең таралмаған, ауасы құрғақ, бұлтты аспаннан гөрі ашық күндері мол болып келген. Осының барлығы аймақты шөлді өңірдің қалыптасуына әкеліп соғады.

Каспий теңізінің климатқа әсері шектеулі. Оның әсері жағалауға жақын жерлерде, яғни осы қала орналасқан жерде байқалады. Атап айтқанда, ауаның ылғалдылығы шамалы артып, қыста температурасы жоғарылайды, ал жазда төмендейді. Осы жайттардың әсерінен тым құрғақ континенттік климат қалаптасады.

Ақтау қаласында атмосфералық қысымның орташа жылдық мөлшері 1022 мб, қыста 1027 мб, жазда 1012 мб, яғни Қазақстанның басқа аймақтарына қарағанда жоғары. Шығыстан және оңтүстік - шығыстан соғатын желдердің жиі қайталанып келетіні байқалады.

Маңғыстау облысының климаттық жағдайы өңірдің Еуразия материгінің орталығында, әлемдік теңіз және мұхиттан алыс қашықтықта орналасуына байланысты қалыптасады.

Жыл бойы ауа ағымының негізгі үш түрі әсер етеді:

- арктикалық;
- полюстік (немесе қоңыржай белдеулік);
- торпикалық.

Аймақ қоңыржай белдеудің оңтүстік бөлігінде жатқандықтан қоңыржай ендік ауасының әсері басымырақ. Аймақтың ауа райына Атлант және Солтүстік Мұзды мұхиттар да әсер етеді. Таулы кедергінің жоқтығынан, ауа ағымдары солтүстіктен оңтүстікке және батыстан шығысқа қарай еркін өтеді. Атлант мұхитының теңіздерінен келетін ауа үлкен қашықтықтардан өте отырып, көп ылғалын жоғалтады. Сөйте тұра, батыстан атмосфералық жауын-шашынның ең негізгі бөлігін әкеліп, қысқы температураны жоғарылатады да, жаздғы

температураны төмендетеді. Солтүстік Мұзды мұхит аймағында қалыптасатын континенттік арктикалық ауаға қыста да, жазда да төмен температура және аз ылғалдылық тән.

Осындай ауаның келуіне байланысты антициклондық ашық күндер орнайды. Мұндайда қыста аяз, жазда ыстық болады. Арктиканың континенттік ауа массасы аймаққа жылдың мезгіл аралық кезеңінде жиірек өтіп кетуіне байланысты, көктемде тым кеш (бесқонақ), күзде ертерек суық түсу мысалдары ұшырасады.

Осыған байланысты суық ауа ағымының шөлден Каспийге қарай ауысу тенденциясы қалыптасқан. Аймақта жел қуатының қоры мол, оны шаруашылықта пайдалануға болады. Күшті жел бұл аймаққа тән құбылыс. Каспий теңізінің жағалауы қатты желімен ерекшеленеді, оның жыл сайынғы орташа жылдамдығы 6-7 м/сек, бұл Қазақстан бойынша ең жоғары көрсеткіш. Мұнымен қоса, жазда жергілікті жел - бриз (күндіз теңізден құрлыққа қарай, ал түнде, керісінше, құрлықтан теңізге қарай соғады) байқалады.

Жылдың ең суық айы - қаңтар. Қиыр солтүстікте және солтүстік-шығыста қаңтардың орташа айлық температурасы минус 10-15,6°C (Ақтөбе). Маңғыстау облысының оңтүстігінде минус 5,5°C (Аққұдық). Жалпы алғанда, қысы қоңыр салқын, ал аймақтың солтүстігі, сол ендікте жатқан Украинамен және Солтүстік Кавказбен салыстырғанда, біраз суықтау. Солтүстігінде қыс 4,0-4,5 айға созылады, ал оңтүстігінде мерзімі қысқа да жұмсақтау. Қар жамылғысының қалыңдығы солтүстігінде 15-20 см, оңтүстігінде 10 см-ден кем, солтүстікке қар мызғымай 3 ай бойы жатса, оңтүстігінде 1,5-2 ай ғана жатады.

1.4 Өсімдіктер, жан-жануарлар дүниесі

Өсімдіктер өсуге қажетті ылғал мөлшері жеткіліксіз, сондықтан мұнда, негізінен, суармалы егістік алқаптары орналасқан. Жазда температураның жоғары болуынан булану да артады. Мұны дақылдардың көпшілігінің вегетациялық даму кезеңіндегі ылғалдылық жиынтығының жетімсіздік көрсеткішінен.

Каспий теңізінің қазіргі өсімдіктер дүниесі қарапайым кіші организмдерден бастап қалыптасқан өсімдіктерге дейінгі саны 728 түрге жетеді. Онда өмір сүретін теңіз флорасы бірнеше қайтара тұздану мен тұщыланудың әсерімен түбегейлі өзгерістерге ұшырады, соның нәтижесінде тұщы суда өмір сүретін түрлері көбейді және теңіз флорасы барынша азайып кетті. Волга-Дон каналы ашылған соң мұнда Азов және Қара теңіздерді мекендейтін балдарлардың басқа түрлері пайда болды. Каспий теңізін жануарлардың 1809 түрлері мекендейді. Каспий теңізінің табиғаты ежелгі заманнан бері көптеген ғалымдар, саяхатшылар мен мемлекеттік қызметкерлердің назарын аударған. Осы айдыңның табиғи ресурстарын игерудің каспий маңы елдері мен қоршап жатқан елдердің халық шаруашылығында маңызды экономикалық мәні бар.

Каспий теңізіне 130-ға жуық өзендер мен ағынды сулар құяды. Олардың теңізге құятын жиынтық ағыны жылына орташа есеппен 300 км³. Осы мөлшердің 80%-ы Еділ өзенінің, 5%-ы - Жайықтың үлесіне тиеді. Ағынның 10-11%-ын Батыс жағалаудағы өзендер Терек, Сулак, Самур, Кура және т.б. береді. Қалған 4-5%-ы Иран жағалауы өзендерінен келеді. Шығыс жағалауларда тұрақты ағын сулар жоқ. Теңізге құятын өзендер мен қоректік заттың мол тасымалдануына байланысты, Каспий теңізі балыққа бай, итбалық та көп кездеседі. Итбалық теңіздің бір кезде Солтүстік Мұзды мұхитпен байланыста болғанын көрсетеді. Балықтар мен итбалықтың үлкен кәсіптік маңызы бар.

Ең бағалы балықтарға бекіре (бекіре, шоқыр, қортпа) тұқымдастары жатады. Дүние жүзінде жыл сайын ауланатын бекіре тұқымдас балықтың 80%-ынан астамы Каспий теңізі үлесіне тиеді. Каспийде ауланатын бекіре тұқымдас балықтардың Қазақстан үлесіне 40%-ы тиеді. Каспийде өсімдіктердің 500 түрі, балық пен жануарлардың 769 түрі мекендейді. Мұнда балықтың 55 түрі кездеседі. Бағалы балық — қортпа (белуга) ұзындығы 6-7 м-ге, ал салмағы 1800 кг-ға дейін жетеді, 100 жылға дейін тіршілік етеді. Бекіренің (осетр) ұзындығы 2,3 м, салмағы 100 кг-ға дейін барады. Шоқырдың (севрюга) ұзындығы 2,2 м-ге, салмағы 40-80 кг-ға дейін жетеді. Каспийде олардан басқа сазан, көксерке, сыла, майшабақ, т.б. балық түрлері бар.

Каспий жағалауында қазіргі кезде құстардың 260 түрін кездестіруге болады. Тек Каспийдің шығыс жағалауында жыл сайын кәсіптік маңызы бар 2 млн құс қонақтайды. Кей жылдары суда жүзетін 3 млн-дай құс қыстап шығады деген мәліметтер бар [1].

2 Жер кадастрының теориялық негіздері

2.1 Жер кадастры туралы түсінік және оның мазмұны

Тарихи тұрғыдан алғанда, Жер кадастры материалдық игіліктердің бастапқы көзі және салық салу объектісі ретінде жер туралы ақпарат алудың объективті қажеттілігіне байланысты пайда болды. Мемлекеттің пайда болуымен жер мемлекеттік кірістер көздерінің біріне және арнайы салық салу объектісіне айналды. Сондықтан қоғам дамуының белгілі бір кезеңінде алдымен жерді есепке алу, содан кейін бағалау, яғни жер кадастрын жүргізу қажеттілігі туындайды.

«Кадастр» сөзі латынның «capitastrum» сөзінен шыққан, «берілген заттардың тізімдемесі» дегенді білдіреді. Жер кадастры-бұл жер салығының объектілері туралы кітап (тізілім); кең мағынада, жерге жеке меншік жағдайында-бұл жерге салық салу үшін жер туралы ақпарат алу мақсатында мемлекет жүргізетін жерді есепке алу, сипаттау және бағалау жөніндегі іс-қимылдардың белгілі бір жүйесі.

Жер кадастры кадастрлардың басқа түрлерінен өзінің объектісімен ерекшеленеді, ол жер материалдық игіліктер көзі және өндіріс құралы ретінде әрекет етеді. Жер кадастры әдістемесінің ерекшелігі жердің ерекшеліктеріне байланысты.

Жердің ерекшеліктері негізінен мазмұнның ерекшеліктерін, сондай-ақ жер кадастрын жүргізу әдістері мен әдістерін анықтайды.

Жер кадастрына жалпы түрде келесі операциялар тән: жерді есепке алу; жерді сипаттау; жерді бағалау.

Есепке алу кезінде жер учаскелерінің кеңістіктік жағдайы, мөлшері, құрамы және олардың сапасы анықталады. Сипаттама Жердің табиғи-тарихи және экономикалық қасиеттерін нақтылауды және бекітуді қамтиды. Бағалау өндіріс құралы ретінде жердің құндылығы мен кірістілігін анықтайды.

Кадастрды әр уақытта және жекелеген елдерде жүргізу кезінде әр операцияның мәні туралы мәселе әр түрлі қойылды. Кейбір жағдайларда кадастрда басты назар жерді есепке алуға, басқаларында оларды табиғи – тарихи немесе экономикалық сипаттауға, үшіншісінде – бағалауға немесе операциялардың қандай да бір жиынтығына аударылды. Барлық жағдайларда жерді есепке алу және бағалау жер кадастрының ажырамас құрамдас бөліктері болып табылады. Жердің кеңістіктік жағдайын есепке алу міндетті.

Жерді есепке алу қажеттілігі адам оларды тамақ алу үшін, яғни егіншілік пайда болған кезден бастап пайда болады. Егіншілік пен мал шаруашылығын дамыту бірінші кезекте жерді пайдалану сипатына (егістік, жайылым), яғни жер түрлеріне қарай есепке алуды талап етті. Құл иеленуші мемлекет шаруаларға үлкен салық салып, әр түрлі міндеттерді орындауға мәжбүр етті. Жердің едәуір ауданы мемлекетке тиесілі болды. Сондықтан құл иеленуші құрылыста санақ және жер мен жер иеленуді есепке алу жүргізіледі, жоспарлар жасалады және жер мен жер көлемі туралы мәліметтер көрсетілген арнайы құжаттама

жасалады. Құлдық қоғам дамуының белгілі бір кезеңінде жерлер олардың сапасына қарай ескеріле бастайды. Жердің сапасын салыстырмалы бағалау қажеттілігі туындайды. Осылайша, жерге жеке меншіктің пайда болуымен салық салу үшін жер-есеп деректерінің қажеттілігі туындайды.

Жер кадастры жер салудың маңызды құралдарының бірі болды. Оның деректері фермерлерге салынатын салық мөлшерін белгілеу кезінде негіз ретінде қабылданды. Уақыт өте келе кадастрдың құқықтық жағы үлкен маңызға ие болады. Ол жер - тіркеу мәліметтерін енгізе бастады және жерге меншік құқығын ресімдеумен байланысты болды. Оған жер меншігін құқықтық қамтамасыз ету және жерді пайдалану шекаралары туралы азаматтық істерді шешу мақсатында жүгіне бастады.

Жер кадастрының негізгі мақсаты өзгеріссіз қалады – жер иелері алатын табыстың бір бөлігін мемлекет алып қою мақсатында мәліметтермен қамтамасыз ету. Бұл капиталистік жер қатынастарының мәніне байланысты.

Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, мөлшері мен шекаралары, олардың сапалық сипаттамасы, жер пайдалануды есепке алу және жер учаскелерін бағалау туралы, өзге де қажетті мәліметтер жүйесі болып табылады.

Жер кадастры экономикалық қызметті, ең алдымен ауылшаруашылық кәсіпорындарының жерді пайдалану тиімділігін талдау үшін үлкен маңызға ие. Жер кадастрының деректері жер салығын, жалдау ақысын дұрыс есептеу үшін, алып қою кезінде келтірілген залалды өтеу сомаларын белгілеу кезінде және т. б. үлкен маңызға ие.

Қазақстанда Жер кадастры мемлекеттік іс-шара ретінде өткізіледі. Оның мемлекеттік сипаты оның жалпы мемлекеттік міндеттерді шешудегі маңыздылығымен анықталады (халық шаруашылығын жоспарлау, бірыңғай жер қорын басқару, жер пайдаланушылардың, жер иелерінің құқықтарын қорғау, жерді қорғау және тиімді пайдалану және т.б.). Мемлекет оның мақсатын, міндеттерін, мазмұнын, құрамдас бөліктерін және оны жүргізу тәртібін айқындайды. Ол жер - кадастрлық деректер мен құжаттаманың мазмұнын, кадастрлық есептіліктің нысандары мен мазмұнын, жер кадастрының жүргізілуін бақылауды және кадастрлық жұмыстардың орындалуын ұйымдастыруды белгілейді.

Республиканың барлық жер қоры, оның ішінде жеке меншіктегі жер учаскелері мемлекеттік жер кадастрының объектісі болып табылады.

Кадастр мәліметтерін қалыптастыру топографиялық-геодезиялық, аэроғарыштық, картографиялық, жерге орналастыру, түгендеу, топырақ, геоботаникалық, бағалау және өзге де зерттеулер мен іздестірулер жүргізумен қамтамасыз етіледі.

Қалыптасып жатқан жер кадастрының деректерін есепке алу және сақтау бірлігі жер құқықтық қатынастары субъектілеріне белгіленген тәртіппен бекітілген, тұйық шекараларда бөлінген жер учаскесі болып табылады, онымен қатар басқа да есепке алу бірліктері - жер-кадастрлық квартал, аудан (қала),

облыс қолданылады. Есепке алудың жаңа бірлігіне - жер учаскесіне көшу кеңестік кадастрда қабылданған есепке алу тәртібінен маңызды айырмашылық болып табылады, Мұнда негізгі есепке алу бірлігі жер пайдалану болып табылады.

Қазіргі заманғы кадастрда компьютерлік технологияларды қолдану негізінде әр жер учаскесі үшін Физикалық сипаттамалар жазылады, бұл оны кеңістікте бірегейлендіруге, өлшемдері мен орналасуын анықтауға, сондай-ақ құндық бағалауға (жер бағасы) мүмкіндік береді.

Деректерді жинақтау учаскенің кадастрлық нөмірі, жер учаскесіне құқықтар субъектісі - жеке немесе заңды тұлғаның атауы, атқарушы органдардың актілері және басқа да құжаттар, жер учаскесінің орналасқан жері мен мөлшері, Бағалау құны, нысаналы мақсаты, бөлінгіштігі мен бөлінбейтіндігі, сервитуттар, оны пайдалану жөніндегі шектеулер туралы ақпарат Тіркелетін және сақталатын тиісті әкімшілік аудандар деңгейінде жүргізіледі. Бұл деректер меншік нысандары, жер санаттары, аудандар, облыс, қала және жалпы республика бойынша жүйеленеді, қағаз және магниттік тасымалдағыштарда жиналады, өңделеді және сақталады.

Талдау көрсеткендей, жер кадастрының мақсаты мен міндеттері өзгерді. Мәселен, қазір жер кадастрының негізгі мақсаттары жер қатынастарын мемлекеттік реттеуді және жер ресурстарын басқаруды қамтамасыз ету үшін көпфункционалды автоматтандырылған ақпараттық жүйені және жер туралы ақпараттың бірыңғай банкін құру болып табылады. Зерттеу осыған байланысты Қазақстандағы мемлекеттік жер кадастры жүйесінің міндеттері де түбегейлі өзгергенін көрсетті.

ҚР Жер кадастрының қалыптасып келе жатқан жүйесінің негізгі міндеттері мыналар болып табылады: жер қатынастарын мемлекеттік реттеуді қамтамасыз ету; мемлекеттің инвестициялық және салық саясатын іске асыруды қамтамасыз ету; жерді пайдаланудың ақылы принципін жүзеге асыру; салық салудың нормативтік базасын айқындау, жерді, жер учаскелеріне нарықтық бағаларды бағалау, жермен операциялар жүргізу; жер учаскелеріне жеке меншік құқығын және жер пайдалану құқығын қорғау мемлекеттік және мемлекеттік емес құқықтық қатынастар субъектілері; құқықтарды мемлекеттік тіркеу және кадастрлық құжаттама мен ақпаратпен қамтамасыз ету жолымен жер дауларын шешу; жер нарығының бәсекелестігін қамтамасыз ету және басқалар [2].

2.2 Еліміздегі жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындаудың құқықтық негіздері

Жер Қазақстан Республикасының заңдарында жерді (жылжымайтын мүлікті) жаппай бағалау ұғымы жоқ. Оның орнына «бағалау қызметі туралы» заң міндетті және бастамашыл бағалауды бөліп көрсетеді.

Экономикалық мәні бойынша міндетті бағалау жерді (жылжымайтын

мүлікті) кадастрлық бағалауға тең. Міндетті және бастамашыл жерді (жылжымайтын мүлікті) бағалау-бұл шығындарды есептеудің жүйелі әдістері. Олар масштабта ерекшеленеді. Міндетті бағалау көбірек шарттарды қамтиды, өйткені оны есептеу кезінде үлкен аумақта бір немесе көптеген жер пайдалану нұсқалары үшін нарық қайталаңады. Бастамашылық бағалау белгілі бір жер учаскесі үшін бір ғана жер пайдалану нұсқасын көрсетеді.

Екі түрдің бағалау критерийлері әртүрлі. Бастамашылық бағалау кезінде оның сапасы сатылған салыстырылатын объектілердің аз санымен анықталады. Бастамашылық бағалау Нақты жер учаскесі үшін есептеледі.

Қалалық жерлерді бағалауға қатысты жер қатынастарын реттейтін қабылданған заңдар мен қаулыларға қарамастан, жер учаскелері үшін базалық төлемді және оған түзету коэффициенттерін есептеудің заңнамалық бекітілген әдістемесі жоқ.

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес жердің кадастрлық (бағалау) құны - Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекет жеке меншікке өтеулі негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес айқындайтын нақты жер учаскесінің құны. Оған түзету (арттыру немесе төмендету) коэффициенттері жүйесі қолданылады және жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган белгіленген құжаттарды (жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісін) ресімдейді.

Жердің кадастрлық (бағалау) құны мынадай нысанда айқындалады:

- Жалпы елді мекен бойынша жер құнының базалық көрсеткіштері;
- Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны.

Төлемақының базалық ставкасы-берілген кезде оның кадастрлық (бағалау) құнын айқындау үшін жер учаскесінің нормативтік бағасымемлекет жер учаскесіне жеке меншік құқығын немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сату құқығын береді. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі әлеуметтік-экономикалық жағдай мен баға индексінің өзгеруіне байланысты жыл сайын индекстелуге тиіс. Сондықтан жылжымайтын мүлік бағасына мониторинг жүргізудің әдіснамасын, әдістемесін, технологиясын, тәртібін, құралдарын, орындаушыларын әзірлеу қажеттілігі туындайды.

Төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері жер учаскелері үшін - аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалаларында) өкілді органның облыстық (Астана және Алматы қалаларының) атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның шешімімен бекітілетін коэффициенттерді жоғарылату және төмендету.

Бұл ретте жоғарылату немесе төмендету коэффициентінің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еселенген мөлшерден аспауға тиіс.

Қазақстанда елді мекендердегі жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттерін есептеудің бірыңғай әдістемесі жоқ, сондықтан қазіргі уақытта әртүрлі облыс орталықтарында жерді бағалау факторларының, сондай-ақ олардың мәндерінің әртүрлі тізбесі болуы мүмкін

және болуы мүмкін.

Қалалардың, ауылдық елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері жыл сайын инфляцияның жалпы деңгейі туралы Мемлекеттік статистика деректері және жер нарығы мониторингінің нәтижелері негізінде, сондай-ақ қала құрылысы ортасының өзгеруі салдарынан қайта бекітілуге тиіс. Алайда жер учаскелері үшін мөлшерлеменің базалық төлеміне мониторинг жүргізу және өзгерістер енгізу әдістемесі әзірленбеген.

Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны мыналарды ескере отырып, төлемақының базалық ставкасы негізінде айқындалады:

- Жер учаскесінің ауданы;
- Орналасу және қоршаған орта факторлары.

Кадастрлық (бағалау) құны пайдаланылады:

- Оларға қызмет көрсету үшін берілген жерлерді қоса алғанда, құрылыс салуға немесе ғимараттармен (құрылыстармен, құрылыстармен) және олардың кешендерімен салынған жеке меншікке беру кезінде есептеу үшін;

- Жалдау құқығын сату үшін төлемді анықтау;

- Жер учаскелерін немесе жер пайдалану құқығын кепілге қою кезінде жер учаскелерінің құнын айқындау үшін;

- Жарғылық қорларға жарна ретінде берілген жағдайда жер учаскелерінің ақысын есептеу кезінде;

- Меншік иесін (жер пайдаланушыны) жер учаскесіне ортақ үлестік меншіктен (ортақ үлестік жер пайдаланудан) бөлу кезінде жер үлесінің құнын айқындау үшін;

- Шаруашылық жүргізуші субъектілердің активтеріне енгізілген кезде жер учаскелерінің құнын немесе жер пайдалану құқығын бағалау үшін;

- Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны қажет болған нормативтік актілерде айқындалған өзге де жағдайларда.

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде оны жер учаскесінің нысаналы мақсатының жіктеуі үшін ескере отырып есептеу қажет. Жер кодексіне сәйкес жер учаскелерін нысаналы пайдалану түрлерін аумақты аумақтық аймақтарға бөлуге сәйкес учаске аумағының және онда орналасқан ғимараттар мен құрылыстардың (үй-жайлардың) функционалдық мақсатының (пайдалануының) түрі мен түрі бойынша топтастыру деп түсініледі. Қазақстанда бағалау жұмыстарын жүргізу практикасы елді мекендердің жерлерін мақсатты пайдалануға байланысты жердің жіктелуін әлі әзірлеген жоқ. Осыған байланысты, тіпті бірдей пайдаланылатын жер учаскелерінің жер-кадастрлық істерінде де әртүрлі жазбалар бар, бұл алауыздық пен шатасуды тудырады.

Елді мекендердің жерлерін пайдалану тәртібі оларды белгілі бір аймаққа жатқызу арқылы айқындалады. 2001 жылғы 16 шілдедегі «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 48-бабына сәйкес әкімшілік-аумақтық құрылыстағы рөліне, әлеуметтік-экономикалық жағдайларына және қалалар

мен ауылдық елді мекендердің аумақтарында өндірістік-шаруашылық мамандануына байланысты функционалдық аймақтардың мынадай түрлері белгіленуі мүмкін:

- Тұрғын аймақ;
- Қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) аймақ;
- Рекреациялық аймақ;
- Инженерлік және көліктік инфрақұрылым аймақтары;
- Өнеркәсіптік (өндірістік) аймақтар;
- Ауыл шаруашылығын пайдалану аймақтары;
- Арнайы мақсаттағы аймақтар;
- Режимдік аумақтар аймақтары;
- Қала маңы;
- Санитарлық-қорғау аймағы;
- Резервтік аумақтар.



2.1-сурет–Жерді бағалау жұмыстарының бөлігі

Елді мекен аумағында жер Кодексі келесі жер құрамын белгіледі:

- Тұрғын үй құрылысы;
- Қоғамдық-іскерлік құрылыс;
- Өндірістік құрылыс;
- Теміржол, автомобиль, өзен, теңіз, әуе және құбыр көлігі құрылыстарымен, инженерлік инфрақұрылым және байланыс магистральдарымен айналысатын және оларға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар;
- Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы;
- Ауыл шаруашылығын пайдалану;

- Жалпы пайдалану;
- Резервтік;
- Арнайы мақсаттағы;
- Қорғаныс және басқа да пайдалану режимінің қажеттіліктері үшін берілген [3].

Коммерциялық мақсатта жерді сатудан түсетін болашақ табыс учаскені игеру және пайдалану шығындарын шегергенде күтілетін жалдау ақысына байланысты болады. Бұл жағдайда бағалаудың жалпы моделі төменде келтірілген формуламен анықталады:

$$Ж_{\kappa} = \frac{K_{\text{жт}} - K_{\text{ш}}}{K_{\text{м}}}, \quad (2.1)$$

мұндағы, $Ж_{\kappa}$ - жер құны;

$K_{\text{жт}}$ - күтудегі жалпы табыс (дұрыс немесе шартты есептелген);

$K_{\text{ш}}$ - күтудегі шығындар;

$K_{\text{м}}$ - капитал мөлшерлемесі.

Бұл модельде күтілетін жиынтық табыс сұраныс пен ұсынысқа әсер ететін экономикалық факторларға жатады. Мысалы, халықтың тығыздығы, табыс деңгейі, халықтың өсуі немесе азаюы, бәсекеге қабілетті жер учаскелерін ұсыну, инфрақұрылымның қол жетімділігі және т.б. Осы мақсатта үш әдісті қолданады: құн картасында нарықтық ақпаратты көрсету, түсіндірме статистиканы есептеу және жер құнының деректерін графикалық түрде көрсету.

2.3 Жерді бағалау жұмыстарын геодезиялық қамтамасыз ету

Жерге орналастыруды жүргізу, оларды тиімді және ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету, аумақты ұйымдастыру және жергілікті жердегі объектілердің шекараларын белгілеу мақсатында жер ресурстарының жай-күйін зерттеуге және оларды бөлуге бағытталған іс-шаралар кешені деп түсініледі, геодезиялық жұмыстармен тығыз байланысты. Осыған байланысты жерге орналастыруда мұндай жұмыстарға ерекше орын беріледі.

Жерге орналастыру іс-шараларын жүргізу шеңберінде геодезиялық жұмыстар кешенін орындау нәтижесінде жерге орналастыру құжаттамасы қалыптастырылады және жасалады, онда жердің меншік иелері, сондай-ақ осындай жерлерді иеленетін және пайдаланатын адамдар орындауға міндетті жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды қамтамасыз ету жөніндегі іс-шаралар айқындалады.

Құзыретті ұйымдар мен мекемелер әзірлеген жерге орналастыру жобасына сәйкес жүзеге асырылатын жерге орналастыру іс-шараларын жүргізу процесінде Геодезиялық жұмыстарды жүргізу нәтижесінде алынатын жерге орналастыру жұмыстарының мазмұны мен нәтижелерін көрсететін құжаттар,

басқаша айтқанда топографиялық-картографиялық материалдар жасалады. Сондықтан геодезиялық жұмыстар жерге орналастырудың технологиялық негізі болып табылады.

Бұдан шығатыны, бастапқы және соңғы кезеңдегі жерге орналастыру іс-шаралары геодезиялық жұмыстармен тығыз байланысты. Осылайша, технологиялық жобаның қалыптасуы топографиялық-геодезиялық зерттеулердің нәтижелері бойынша жүзеге асырылады. Осы жобаны іске асыру геометриялық фигураларды және олардың параметрлерін жерге орналастыру объектісінің құрамдас элементтері ретінде, сондай-ақ жерге орналастыру жұмыстарының бүкіл объектісі ретінде табиғатқа көшіру кезінде конфигурацияның сақталуын қамтамасыз етуге бағытталған осындай геодезиялық өлшемдерді жүзеге асырмай мүмкін емес.

Көп жағдайда жерге орналастыру шараларын қамтамасыз ету үшін геодезиялық жұмыстар бірнеше кезеңде жүзеге асырылады (2.2-сурет).



2.2-сурет–Геодезиялық түсірістердің орындалу ерекшеліктері

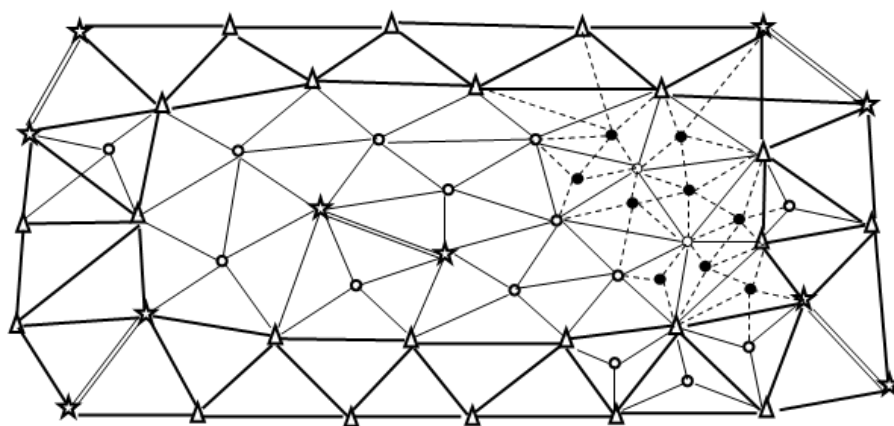
Жерге орналастыру кезінде жүргізілетін геодезиялық жұмыстар мазмұнымен ерекшеленетін екі түрге бөлінеді. Бірінші түрге жергілікті жерде өлшеу жүргізуден тұратын далалық жұмыстар жатады. Әдетте оларға тік және көлденең бұрыштарды, тегіс тікбұрышты координаттарды, көлденең сызықтарды, көлбеу қашықтықтарды, жұмыс объектілерінің ауданын анықтау кіреді. Осы мақсатта геодезиялық жабдықтар қолданылады, оларға нивелирлер, теодолиттер, тахеометрлер, қашықтық өлшегіштер, GPS қабылдағыштар және т. б. Барлық алынған өлшеу нәтижелері өлшеу құралының жадында сақталады немесе жұмыс орындаушысы журналдардың арнайы орнату формаларына жазады.

Екінші түрге әртүрлі картографиялық материалдарды қалыптастыру мақсатында далалық жұмыстар кезінде алынған өлшемдерді талдауға, жүйелеуге және математикалық өңдеуге негізделген камералық жұмыстар

жатады. Мұндай есептеулер әртүрлі компьютерлік компьютерлерді, машиналарды, кестелерді, графиктерді, номограммаларды қолдану нәтижесінде пайда болады.

Бірінші кезең, дайындық жұмыстары Геодезиялық жұмыстарды жүргізу үшін нақты жағдайда қажетті құжаттарды жинау мен талдауды қамтиды. Көп жағдайда оған мыналар жатады: жерге орналастыру жобасы, жер учаскелерін сатып алу-сату немесе жалға беру туралы шарттар, жергілікті билік органдарының жер учаскесін бөлу туралы қаулылары, топографиялық жоспар, шекара сызбасы, мемлекеттік геодезиялық желі және жергілікті жүйелер пункттерінің координаттар тізімдері, жерді пайдалану туралы ақпаратты қамтитын құжаттар.

Геодезиялық жұмыстарды жүргізу кезінде Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында орналасқан геодезиялық пункттердің жиынтығы болып табылатын әртүрлі типтегі және типтегі геодезиялық желілер қолданылатын негіз қолданылады. Геодезиялық негіздің құрылымы жеткілікті күрделілікпен сипатталады, өйткені ол әртүрлі дәлдік кластарының геодезиялық құрылымдарын қамтиды. Ол «жалпыдан жекеге» қағидаты негізінде құрылады, яғни алдымен жұмыстың ең жоғары дәлдігіне қол жеткізе отырып, жоғары ретті тармақтардың негізі құрылады, содан кейін оларды бастапқы базалық нүктелерден қоюлату үшін неғұрлым егжей-тегжейлі желілер салынады және т.б. (2.3-сурет).



2.3-сурет–Геодезиялық негізді құру принципі

Топографиялық түсірілімдер негізінен қоюлану желілерінің базалық пункттерінен дамитын түсірілім желілерін пайдалана отырып жүргізіледі. Түсірілім желілері қоюлану желілеріне қарағанда дәлдігі төмен. Жер бетіндегі пункттердің таралу саны бойынша олар геодезиялық негіздің барлық алдыңғы сатыларынан асып түседі, өйткені олардың жиі орналасуымен сипатталады.

Жергілікті жерде мемлекеттік геодезиялық желілер пункттерінің, қоюлату желілерінің, сондай-ақ түсірілім желілері мен пункттерінің жоғалуына жол бермеу мақсатында олар ұзақ уақыт бойы олардың сақталуын және орнықтылығын қамтамасыз ететін тұрақты арнайы белгілермен бекітілуге тиіс.

Сондықтан бұрын белгіленген пункттерді анықтау, олардың жай-күйі мен сақталуын тексеру және геодезиялық жұмыстардың екінші кезеңінде Геодезиялық жұмыстарды жүргізудің неғұрлым тиімді технологиясын таңдау мақсатында Жерге орналастыруды жүргізу кезінде геодезиялық негізге далалық зерттеу жүргізіледі. Тексеру нәтижесі міндетті түрде техникалық жобаның құрамына енгізіледі.

Үшінші кезеңде Геодезиялық жұмыстарды жүргізудің ұйымдастырылуын, тәртібі мен әдістемесін айқындайтын, геодезиялық негіздің тармақтары, қолданылатын жабдықтар, геодезиялық өлшемдерді математикалық өңдеуді жүргізу мерзімдері, тәртібі туралы мәліметтерді қамтитын, сондай-ақ жұмыстарды орындауға арналған шығындар сметасын қамтитын негізгі құжат болып табылатын техникалық жобаны жасау процесі жүреді.

Жұмыстарды орындаушы техникалық жобаны жасағаннан кейін оны міндетті түрде Тапсырыс берушіге келісу үшін ұсынады.

Жерге орналастыру іс-әрекеттеріне байланысты төртінші кезеңде жүзеге асырылатын геодезиялық түсірілімдер топографиялық түсірілімдермен бірдей тәсілдермен және дәлдікпен жүргізіледі. Әдетте 1:500 шкаласы негізге алынады, сирек 1: 2000. Қосымша кадастрлық жоспарларда және карталарда жер учаскелерінің шекаралары, кадастрлық нөмірлер көрсетіледі, жер санаттарының экспликациясы, рұқсат етілген пайдалану және функционалдық мақсаты көрсетіледі.

Жерге орналастыру объектісінің негізгі сипаттамасы оның шекарасы болып табылады, ол бұрылыс нүктелері арасында өтетін сызықтар. Сондықтан геодезиялық жұмыс кезеңдерінің бірінде жерге орналастыру объектісі мен оның құрамдас бөліктерінің шекараларына тән нүктелердің орналасуын нақтылау, қалпына келтіру, келісу және бекіту өте маңызды.

Жергілікті жердегі шекараларды қалпына келтіру мақсатында геодезиялық негіздеме пункттерінен алынған тән нүктелердің координаттары пайдаланылады және жасанды шығу тегі арнайы берік объектілермен бекітіледі. Егер жергілікті жердегі шекаралар он бес жыл немесе одан да көп уақытқа созылған нақты тану белгілерімен бекітілсе, онда мұндай нүктелердің координаттары айқындалады. Геодезиялық түсірілімді орындау кезінде шекаралардың тән нүктелері бірінен соң бірі түсіріледі. Барлық алынған координаттар оларды камералық өңдеу мақсатында бекітіледі.

Геодезиялық жұмыстардың алтыншы кезеңінде орын алатын жерге орналастыру объектілерінің аудандарын анықтау негізінен аналитикалық тәсілмен, яғни шекаралардың тән нүктелерінің координаттары бойынша жүзеге асырылады. Қалған жағдайларда аудан графикалық дәлдікті ескере отырып, топографиялық-картографиялық материалдар бойынша есептеледі. Картографиялық материалдардың сандық масштабы тиісті картаның немесе жоспардың сандық масштабына тең.

Жерге орналастыру объектісінің шекараларын сызудың жетінші кезеңінде қалыптастыру кезінде базалық кадастрлық картаның (жоспардың) масштабын

ескеру қажет. Ол оған тең немесе үлкенірек болуы керек.

Жерге орналастыру жұмыстарын жүргізу нәтижесі жерге орналастыру объектісінің картасы (жоспары) болып табылады, ол жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік тізілімінің мәліметтері, топографиялық-картографиялық материалдар, жергілікті жерде жүргізілетін геодезиялық түсірілімдердің нәтижелері негізінде жасалады. Картаның (жоспардың) негізі жерге орналастыру объектісінің орналасқан жерін, шекараларын және өлшемін мәтіндік және семантикалық түрде көрсету болып табылады.

Жұмыстарды жүргізу нәтижелері Техникалық тапсырма талаптарының және геодезиялық жұмыстарды жүргізуге арналған тиісті нұсқаулықтардың сақталуына міндетті бақылауға жатады.



2.4-сурет–Жерді бағалау кезіндегі геодезиялық жұмыстар

Осылайша, жоғарыда айтылғандарға сүйене отырып, жерге орналастыру - бұл жер аумақтарын ұтымды пайдалануды егжей-тегжейлі зерттеуге, жоспарлауға және ұйымдастыруға мүмкіндік беретін іс-шараларды қамтитын маңызды заңнамалық категория деп қорытынды жасауға болады. Жерге байланысты қызметті ұйымдастыру үшін жерге орналастырудың маңызы өте зор, өйткені көптеген азаматтар жер учаскелерін иелену, иелену немесе пайдалану проблемаларына тап болады. Сондықтан жерге орналастыру жерді барынша ұтымды және оңтайлы пайдалануды, сондай-ақ жерді жақсарту мен кешенді қорғауды қамтамасыз ете отырып, ел халқы пайдаланатын барлық аумақтарды ұйымдастыру бойынша жұмыстарды орындауды қамтиды.

Белгілі болғандай, жерге орналастыру жөніндегі іс-шараларды жүргізу геодезиялық жұмыстарды жүргізумен тығыз байланысты, нәтижесінде картографиялық материалдар қалыптастырылады, бұрылыс нүктелерінің координаттары айқындалады, жер учаскелерінің шекаралары белгіленеді және

нақтыланады, олардың аудандары есептеледі, жер учаскелерінің шекаралары Жергілікті жерге көшіріледі. Осыған сүйене отырып, жерге орналастыру шаралары геодезиялық жұмыстармен басталады және аяқталады деп болжауға болады [4].

3 Ақтау елді мекен жерін нарықтық бағалау

3.1 Бағалаудың заңнамалық негіздері

Маңғыстау облыстық мәслихатының 2007 жылғы 15 тамыздағы N 26/432 шешімі. Маңғыстау облысының Әділет департаментінде 2007 жылғы 21 қыркүйекте №1977 тіркелді. Күші жойылды - Маңғыстау облыстық мәслихатының 2009 жылғы 10 сәуірдегі №13/163 шешімімен Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 8, 11-баптарына және Қазақстан Республикасының Салық кодексінің 338-бабына сәйкес облыстық мәслихат ШЕШІМ ЕТТІ:

1. Ақтау қаласы бойынша жер салығының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері мен салық салу мақсатында аймақтарға бөлу схемасы 3.1-кестедегі қосымшаларға сәйкес бекітілсін.

2. Осы шешім ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Кесте 3.1 - Ақтау қаласы бойынша жер салығының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері және Ақтау қаласы жерлерінің аймақтарын сипаттау

Аймақтар №	Аймаққа кіретін шағынаудандар және басқа да әкімшілік құрылымдар	Салықтық аймақ бойынша орта коэф.
I	Теңіз жағалауы, коммерциялық мақсаттарға арналған жер учаскелері	1.50
II	№ 2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,26,27 шағынаудандар	1.25
III	№ 3,3а,3б,22,23,24,25,28,28а,29 шағынаудандар және жеке тұрғын үй құрылысы үшін жобалаған учаскелер	1.00
IV	Өнеркәсіптік аймақ	1.00
V	Оқшауланған елді мекендер, жеке тұрғын үйлерге құрылыс жүргізу үшін берілетін саяжай және басқа да жер учаскелері	1.00

Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 11-бабына сәйкес мына тәртіппен жүргізіледі.

1. Түзету (қайта қарау) коэффициенттері мен өңірлік маңызы бар қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің өңірлік шекаралары өңірлік жергілікті атқарушы органдардың ұсынуы бойынша айқындалады. Ал өңірлік

маңызы бар қалаларды (республиканың маңызды қалаларын, астананың) өңірлік жергілікті билік органдары айқындайды. Бұл жағдайда өсу немесе кему коэффициентінің максималды мөлшері екі еселенген мәннен аспауы керек. Жер типі мен жер типінің сапалық мәртебесі жердің кадастрлық карталары, топырақ, инженерлік-геологиялық құрылыстар, топырақ мелиорациясы және басқа да зерттеу құжаттары негізінде анықталады.

2. Учаскенің құнын анықтау үшін учаскедегі судың құрамына, оның экономикалық орталыққа қатысты орналасқан жеріне және қызмет көрсету саласының орталығынан қашықтығына негізделген түзету коэффициенттері қолданылады.

3. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын ұлғайту немесе азайтудың бірнеше факторлары болса, онда коэффициенттер көбейтіледі. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер үшін төлемақының тиісті белгіленген базалық мөлшерлемесінің 50% - нан аспайды [5].

3.2 Жер учаскелерін бағалаудың негізгі тәсілдері мен әдістері

Әлемдік бағалау тәжірибесінде жер ресурстарының құнын бағалаудың екі түрі бар: жер учаскелерін жаппай кадастрлық бағалау және жеке учаскелерді нарықтық бағалау.

Жердің құнын бағалаудың әдіс тәсілдерін қолдану арқылы (мысалы, салыстырмалы немесе кіріс) немесе әртүрлі тәсілдердің жиынтығы болып табылатын әдістерді қолдану арқылы бағалауға болады.

Бағалау тәсілі-бұл жалпы әдістемемен біріктірілген бағалау әдістерінің жиынтығы. Бағалау объектісін бағалау әдісі-ақпарат негізінде мүмкіндік беретін процедуралар тізбегі, осы әдіспен байланысты бағалау тәсілдерінің бірінің контекстінде бағалау объектісінің құнын анықтаңыз.

Бағалауда қолданылатын тәсілдерді таңдау кезінде тек тәсілдердің әрқайсысын қолдану мүмкіндігін ғана емес, сонымен қатар бағалаудың мақсаттары мен міндеттерін, бағалау нәтижелерін болжамды пайдалануды, болжамдарды, бастапқы ақпараттың толықтығын және сонымен қатар дұрыстығын ескеру қажет. Осы факторларды талдау негізінде бағалаушы қолданатын тәсілдерді таңдау негізделген.

Бағалаушы олардың әрқайсысына қосымша бағалаудың белгілі бір тәсілдері мен нақты бағалау әдістерінің қажеттілігін анықтауға құқылы.

Бағалау стандарттарына сәйкес құнды анықтаудың үш тәсілі бар: салыстырмалы, кірістер жәнешығындар.

Салыстырмалы тәсіл бағаланатын мүліктің құны ұқсас сипаттамалары бар объектілермен мәмілелер бағасын талдау негізінде анықталады деген қағидаға негізделген. Салыстырмалы тәсіл талдау үшін ұқсас объектілердің бағасы мен сипаттамалары туралы сенімді және жеткілікті ақпарат болған кезде ұсынылады. Бұл жағдайда мәмілелер мен ұсыныстардың бағалары қолданылуы мүмкін.

Бұл тәсіл ауыстыру принципіне де негізделген. Ауыстыру принципі ақылды сатып алушы позиция немесе құнарлылық үшін ұқсас жер учаскесін сатып алуға болатын жерге қарағанда сатылатын жер үшін жоғары соманы төлемейді деп болжайды. Осылайша, жақында төленген бағалар салыстырмалы жылжымайтын мүлікке қосымша бағаланған жер учаскесінің нарықтық құнын да көрсетеді.

Салыстырмалы тәсіл шеңберінде бағаланатын объект пен аналогтық объектілерді тікелей салыстыруға негізделген әртүрлі әдістер, сондай-ақ статистикалық деректер мен бағалау объектісінің нарығы туралы ақпаратты талдауға негізделген әдістер қолданылады.

Салыстырмалы тәсіл контекстінде қолданылатын мүлікті бағалаудың барлық әдістері ұқсас объектілер үшін мәмілелердің соңғы бағалары негізінде бағаланатын мүліктің құнын анықтауға негізделген. Бағалаушы тиісті нарықта сатылатын салыстырмалы тауарларды зерттейді. Сонымен қатар, салыстырмалы объектілердің бағасы аналогтық объектілер мен бағалау объектісі арасындағы айырмашылықтарды ескере отырып өзгереді.

Табыс тәсілі бағалау объектісін пайдаланудан күтілетін кірісті анықтауға негізделген бағалау әдістерінің сериясын білдіреді. Табыс тәсіліне сәйкес, мүліктің құны оның табыс әкелу мүмкіндігіне байланысты. Сонымен қатар, егер бағалау ұйымы алатын болашақ кірістерді, сондай-ақ бағалау тақырыбына байланысты шығындарды болжау үшін сенімді ақпарат болса, кіріс тәсілін қолданған жөн.

Бұл тәсіл тек жерге қолданылады, өйткені жердің құны Жердің өмір бойы табыс алу қабілетіне байланысты анықталады.

Табыс тәсілі ең жақсы және тиімді пайдалануды қосу принциптерін ескере отырып, күту принципіне негізделген.

Жердің құны жылдық жер жалдау ақысын капиталдандыру немесе болашақ жалдау ақысын және кейіннен жерді қайта сатудан түскен кірісті дисконттау арқылы есептеледі.

Капиталдандыру - бұл кірісті жерді пайдаланудан тиісті капиталдандыру деңгейінен бөлу, содан кейін кіріс сомасы жер құнына айналады.

Табыс әдісін қолдану тәсілі күрделі, өйткені кіріс уақыт бойынша бөлінеді және айтарлықтай өзгеруі мүмкін. Капиталдандыру деңгейі экономика мен қаржы жүйесінің жағдайына, сондай-ақ жер нарығының құқықтық нормаларына және нарықтық жағдайларға байланысты.

Сондықтан кіріс тәсілін қолдану капиталдандыру коэффициентінің мәндерін және басқа факторларды анықтау үшін кең Экономикалық зерттеулерді, сонымен қатар нарықтық зерттеулерді қажет етеді.

Шығындарға негізделген тәсіл. Тозуды және моральдық тозуды ескере отырып, бағаланатын мүлікті сатып алу, молайту немесе ауыстыру үшін қажетті шығындар негізінде бағаланатын мүліктің құнын бағалау әдістерінің жиынтығын білдіреді.

Сонымен қатар, жер компонентін бір мүліктің құнына оқшаулау үшін локализацияланған жерді (ғимараттар, құрылыстар, құрылыстар) жақсарту

құнын анықтау үшін жерді бағалау кезінде қымбат тәсіл қолданылады.

Бағалау объектісі бос жер учаскесі болған кезде нарықтық құн кіріс немесе салыстырмалы тәсілдерге негізделген әдістермен анықталады. Бос жер учаскелері үшін шығынды тәсіл өзінің классикалық түрінде қолданылмайды.

Кадастрлық құнды анықтау үшін тәсілдерді, сонымен қатар әдістер мен модельдерді таңдауды бағалаушы жүзеге асырады және негізделуі керек. Бағалау объектілерінің кадастрлық құнын айқындау компьютерлік модельдеуді (модельдерді) пайдалана отырып және (немесе) онсыз орындалады [6].

Ақтау қаласы бойынша жер учаскесін бағалау жұмыстарына шығынды тәсіл таңдалды. Себебі бұл тәсіл инвестордың тиісті учаскені сатып алуға және оған құрылысы үшін қолайлы кезеңде мақсаты мен пайдалылығы жағынан ұқсас ғимаратты салуға кететін сомадан артық соманы төлемейтіндігіне негізделген.

№22-ықшамаудандық аймақта тұрғын үй (саяжай) құрылысына жатқызылған ауданы 16 га жер массасы бағаланды. Кәсіпкер жолдарды, электр қуатын және инженерлік абаттандыруды ескере отырып, 0,25 га учаскелерді 1 500 000 теңгеге сатуды жоспарлап отыр. Жерді жобалау, дайындау және коммуникацияларды жеткізу шығындары 4 000 000 теңгені құрайды. Барлық басқа шығындар мен түсімдер тиісті айдың соңына жатқызылады. Әкімшілік шығындар учаскелерді сатудан түскен ақшалай кірістің 22% құрайды. Ағымдағы ұстау шығындары мен кәсіпкерлік пайда жалпы кірістің 40% құрайды. Ай сайын екі жер учаскесін сату жоспарлануда. Табыс ставкасы 14% - да анықталған.

Осы жағдайға байланысты жер учаскесінің құнын анықтау былайынша жүргізіледі:

1. Жер учаскелерін сатудан түскен ай сайынғы ақшалай түсім:

$$2 * 1\,500\,000 \text{ тг} = 3\,000\,000 \text{ тг}$$

2. Жалпы табыс: $3\,000\,000 \text{ тг} - (3\,000\,000 * 22\%) = 2\,340\,000 \text{ тг}$

3. Екі учаскенің құны: $2\,340\,000 \text{ тг} - (2\,340\,000 * 40\%) = 1\,404\,000 \text{ тг}$

4. Игерілмеген жер массасының ағымдағы құны:

$$(1\,404\,000 * 20,82774) - 4\,000\,000 \text{ тг} = 25\,242\,147 \text{ тг}$$

20,82774-кіріс ставкасы 14% болған кезде 24 айдағы аннуитеттің ағымдағы құнының коэффициенті.

5. Бір жер учаскесінің құны: $25\,242\,147 \text{ тг} : 16 : 4 = 394\,408,546 \text{ тг}$

3.3 Жер учаскесін жеке бағалау процесі

Жер нарығының қалыптасуы мен дамуы жағдайында және осы жаңа бағалау мақсаттарының пайда болуына сәйкес жеке бағалау кезінде анықталатын жер учаскелерінің нарықтық құнын бағалау мәселесі ең өзекті болып табылады.

Жеке бағалау мүдделі тұлғаның (учаске иесінің, әлеуетті сатып алушының, инвестордың, кредитордың, сақтандырушының және т.б.)

тапсырысы бойынша нақты жағдай үшін неғұрлым оңтайлы тәсілмен жүргізіледі.

Жер учаскесін жеке бағалау «бағалау процесі» ұғымына біріктірілген бірнеше кезеңдерде жүргізіледі.

Бағалау процесі-бағалау объектісінің бағалау құны туралы қорытынды қалыптастыру мақсатында бағалау объектісі және нақты нарықтағы экономикалық жағдай бойынша деректерді жинау және талдамалық зерттеу.

Жердің құнын бағалауды жүргізу қажеттілігі туындаған кезде Тапсырыс беруші бағалау ұйымына өтінім береді немесе бағалауды орындауға конкурс жариялайды.

Жер кадастрлық жобасының сметасын есептеуде 3.5-кестеде келтірілген мәліметтер негізінде есептеулер жүргізіледі.

Кесте 3.5 - Жер кадастры жұмыстарының есептеу құжаттамасы

Жұмыстардың түрлері	Есептеу бірліктері	Уақыт нормасы, адам/сағ	Нормалық жұмыс ақысы, тт/сағ	Көлемі	Сметалық бағасы, теңге
Жұмыстарды орындауға тапсырыстарды қабылдау (жұмыстарды орындау үшін қажетті құжаттардың толықтығын, құжаттардың бекітілген үлгілерге сәйкестігін, құжаттарды ресімдеу дәлдігін, мөрлердің, қолдардың және т.б. болуын тексеру)	1с	0,46	750		345
Дайындық жұмыстары (жоспардағы картографиялық, геодезиялық және басқа да ақпаратты зерттеу, жергілікті жерде берілген ақпаратты беру)	Жер учаскесі	5,70	750		11 775
Триангуляция бекеттерін рекогносцирлеу	2бекет	2,75	750		4 125
Жер пайдаланудың шекараларын белгілеу	500м	2,30	435		70 602
Шекараларды геодезиялық тәсілмен белгілеу. Теодолиттік жүрістерді жүргізу	100м	4,55	1435		26 117
Жоба жасау: - Көршілес учаскелер негізінде жер учаскесінің орналасқан жерін анықтау; - Шекаралар жасау; - Жер учаскесінің ауданын есептеу; - Жерді пайдалану саласындағы шектеулерді тұжырымдау; - Қысқа анықтамалық мақала жазу.	Жер учаскесі Анықтама қағазы	5,95 1,84 5,13 1,71	750 750 750 750		4 462,5 1 380 3847,5 1 282,5
Жобаны талқылау мен бекіту	Жоба	3,35	750		2 512,5
Жергілікті жерде жер учаскесінің шекараларын белгілеу; Жобаның жұмыс сызбасын дайындау	Сызба Сызба	7,28 1,62	752 752		5 474,56 1218,24
Барлығы					133141,8

Жер учаскесін жеке бағалау процесі бағалаушы маман ретімен орындайтын келесі кезеңдерді қамтиды:

1. Мәселені анықтау;
2. Жұмыс жоспарын жасау және бағалау шартын жасасу;
3. Деректерді жинау және талдау;
4. Жер учаскесін ең жақсы және тиімді пайдалануды талдау;
5. Бағалаудың үш тәсілі негізінде жер учаскесінің құнын бағалау;
6. Нәтижелерді үйлестіру;
7. Бағалау туралы есеп жазу.

Бағалау туралы есептің барлық материалдары жер учаскесі құнының айқындалатын түрін негіздеуге бағытталуы тиіс.

Осылайша, жер учаскесінің құнын бағалау бірнеше кезеңнен тұратын күрделі және уақытты қажет ететін процесс болып табылады. Ең маңызды және проблемалық кезең-деректерді жинау және талдау. Жер учаскесінің нақты нарықтық құнын алу үшін бағалау объектісінің физикалық сипаттамаларын ғана емес, оның орналасқан жерін, айналасын да ескеру қажет; әлеуметтік, экономикалық, құқықтық, әкімшілік және саяси және жер құнына айтарлықтай әсер ететін басқа факторлар. Бағалаушы әр фактордың жер учаскесінің құнына әсерін ескеруі керек. Сонымен қатар, жер учаскелерін ұқсас сату туралы бастапқы ақпараттың толық оңалықтарын бағалау қиынға соғады, өйткені бағалар туралы әртүрлі дереккөздерде объектілердің қысқаша сипаттамасы ғана бар. Мұның бәрі белгілі бір дәрежеде белгілі бір қиындықтар туғызады және белгіленген нарықтық бағалардың барабар құнын толық қамтамасыз етуге мүмкіндік бермейді [7].

ҚОРЫТЫНДЫ

Дипломдық жобаны жасау кезінде бағаны аймақтарға бөлу туралы заңнамалық актілер мен құжаттарды, кадастрлық бағалау актілерін басшылыққа ала отырып, мен елді мекендердегі жер учаскелерінің нарықтық бағасын есептедім. Өндірістік және университет алдындағы тәжірибе кезінде мен мекеменің бағалау жұмысына қатыстым және жинақталған тәжірибені қолдандым. Ақтау қаласындағы нарықтық жағдайы зерттелді және талданды. Сараптамалық жұмыстардың талдаулары мен қорытындылары жылжымайтын мүлік нарығында толық зерттелді және халықаралық кәсіби тәжірибеге негізделген. Жердің құнын бағалаудың әдіс тәсілдерін қолдану арқылы немесе әртүрлі тәсілдердің жиынтығы болып табылатын әдістерді қолдану арқылы бағалауға болатындығын түсіндім. Соған байланысты жеке бағалау мүдделі тұлғаның тапсырысы бойынша нақты жағдай үшін неғұрлым оңтайлы тәсілмен жүргізілетіндігін білдім. Нақтылай келе жер учаскесінің құнын бағалау бірнеше кезеңнен тұратын күрделі және уақытты қажет ететін процесс болып табылады. Ең маңызды және проблемалық кезең-деректерді жинау және талдау. Жер учаскесінің нақты нарықтық құнын алу үшін бағалау объектісінің физикалық сипаттамаларын ғана емес, оның орналасқан жерін, айналасын да ескеру қажет. Мұның бәрі белгілі бір дәрежеде белгілі бір қиындықтар туғызады және кадастрлық қажетті талдауларды қажет етеді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1 Wikipedia® Wikimedia Foundation, Inc. – Ақтау // 2023 жылғы 5 маусым
// URL: <https://kk.wikipedia.org/wiki/Ақтау>

2 Беристенов А. Т., Гаркушина В. В. Қазақстан Республикасындағы елді мекендердің жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындаудың құқықтық негіздері / / Гео-Сібір Интерэкспо. 2006. №2-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-osnovy-opredeleniya-kadastrovoy-otsenочноy-stoimosti-zemelnyh-uchastkov-naselennyh-punktov-v-respublike-kazahstan>

3 Шевченко о. Ю., Тимофеева В. А., Жидкова е. и., Морозов в. с. жерге орналастыру іс-шараларын жүзеге асыру кезінде Геодезиялық жұмыстарды жүргізудің негізгі кезеңдері мен ерекшеліктері // ИВД. 2021. №3 (75). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-etapy-i-osobennosti-provedeniya-geodezicheskikh-rabot-pri-osuschestvlenii-zemleustroitelnyh-meropriyatiy>

4 Pandia - Жер кадастрының теориялық негіздері, оның мақсаты, міндеттері. ҚР жер кадастрын жүргізудің принциптері мен негізгі мәні 10.05.2021. URL: <https://pandia.ru/text/80/501/64501.php>

5 Қазақстан Республикасының Жер Кодексі 26.06.2003.

6 Володченко Виктория Сергеевна, Донцова Дарья Сергеевна, Метельницкая Татьяна Алексеевна, Пухтина Марина Геннадьевна жер учаскелерін бағалаудың негізгі тәсілдері мен әдістері // ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ БІЛІМ мәселелері. 2019. №23 (71). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-podhody-i-metody-otsenki-zemelnyh-uchastkov>

7 Межуева т.в. жер учаскесін жеке бағалау процесі // Интерэкспо Гео-Сібір. 2006. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/protsess-individualnoy-otsenki-zemelnogo-uchastka>