

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

Қуатбеков Әмір Дулатұлы

Тақырыбы: «Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерін
кадастрлық бағалау»

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Алматы 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

О.А. Байқоңаров атындағы Тяу-кен металлургия институты

Маркшейдерлік іс және геодезия кафедрасы



ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасының меңгерушісі,
PhD докторы
Э.О. Орынбасарова
"10" "11" 2023 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау»

6В07304 – Геоинженерлік цифрлық инженерия

Орындаған:

Қуатбеков Әмір Дулатұлы

Пікір беруші: ҚазҰАЗУ,



Ғылыми жетекші: т.ғ.к.,
ауым профессор

Т.Б. Нурпеисова
"10" "11" 2023 ж.

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
методсерушісі, PhD докторы
Э.О.Орынбасарова
11 2023 ж.

Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА

Білім алушы: Қуатбеков Әмір Дулатұлы

Тақырыбы: «Шығыс Қазақстан облысы, Аяғоз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерін
кадастрлық бағалау»

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

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «30» қазан 2023 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: өндірістік тәжірибе уақытында
жинақталған ақпараттар мен дәріс мәліметтері

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Кадастрлық бағалау туралы жазғы мәліметтер;

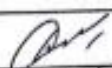

б) Жер кадастры және мемлекеттік кадастрының автоматтандырылған ақпараттық
жүйесі туралы жазғы мәліметтері мен пайдалану ерекшеліктері;

в) Жер телімдері үшін кадастрлық құн мен нарықтық құнды есептеу ерекшеліктері мен
аңғармашылықтары.


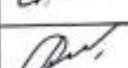

Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): жұмыс
презентациясы 13 слайдтарда көрсетілген.

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 7 атаулардан.

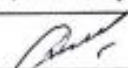
Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Негізгі бөлім	15.09.2023 ж.	
Арнайы бөлім	15.10.2023 ж.	

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

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	Нурпенсова Т.Б. т.ғ.к., қауым.профессор	15.09.2023ж	
Арнайы бөлім	Нурпенсова Т.Б. т.ғ.к., қауым.профессор	15.10.2023ж.	
Норма бақылаушы	Шакиева Г.С. т.ғ.м., аға оқытушы	30.10.2023ж.	

Ғылыми жетекші



Нурпенсова Т.Б.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды



Қуатбеков Ө.Д.

Күні " 15 " 01 2023 ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тарау және қорытындыдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын анықтау әдістемелерімен таныса отырып, жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық құнын анықтау, анықталған нәтижелер негізінде салыстырмалы талдау жасау.

Тақырып өзектілігі: Кеңес заманында жоспарланған экономика жағдайында ауылшаруашылық жерлерін бағалау бірыңғай принциптер бойынша құрылса, бүгінде нарықтық дәуірде жаңа тәсілдер қажет. Бұл мәселе бүгінде Қазақстандағы аграрлық қоғамдастықта белсенді талқылануда. Топырақты бағалау жүйесін қайта қарап, оны бағалау кезінде сапасын едәуір дәрежеде анықтайтын бұрын ескерілмеген басқа параметрлерді қосымша енгізетін уақыт келді.

Жұмыста Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылық жерлерінің құнын анықтау арнайы әдістемелер бойынша жасалып, кадастрлық және нарықтық құндары анықталып, салыстырмалы талдау жасалынды.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа: состоит из введения, 3 глав и заключения.

Цель работы: определить кадастровую и рыночную стоимость земельных участков, провести сравнительный анализ на основе определенных результатов, познакомиться с методами определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Аягозском районе Восточно-Казахстанской области.

Актуальность темы: если в советское время, в условиях плановой экономики, оценка земель сельскохозяйственного назначения основывалась на единых принципах, то сегодня, в рыночную эпоху, необходимы новые подходы. Сегодня этот вопрос активно обсуждается в аграрном сообществе Казахстана. Пришло время пересмотреть систему оценки почвы и ввести другие ранее игнорируемые параметры, в большей степени определяющие ее качество при ее оценке.

В дипломной работе по специальной методике определена стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Восточно-Казахстанской области, Аягозском районе, определена кадастровая и рыночная стоимость, проведен сравнительный анализ.

ANNOTATION

Thesis: consists of an introduction, 3 chapters and a conclusion.

Purpose of the work: to determine the cadastral and market value of land plots, to conduct a comparative analysis based on certain results, to become familiar with methods for determining the cadastral value of agricultural land in the Ayagoz district of the East Kazakhstan region.

Relevance of the topic: if in Soviet times, under a planned economy, the assessment of agricultural land was based on uniform principles, then today, in the market era, new approaches are needed. Today this issue is actively discussed in the agricultural community of Kazakhstan. The time has come to reconsider the soil assessment system and introduce other previously ignored parameters that largely determine the quality of soil in its assessment.

In the thesis, using a special method, the value of agricultural land in the East Kazakhstan region, Ayagoz region was determined, the cadastral and market value was determined, and a comparative analysis was carried out.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Жер учаскелерін бағалаудың теориялық негіздері	9
1.1 Жер учаскелерінің құнын бағалау	9
1.2 Кадастрлық құнның түсінігі мен мәні	9
1.3 Кадастрлық құнды бағалаудағы мемлекеттік органдардың рөлі	11
1.4 Кадастрлық құнды анықтау әдістері мен тәсілдері	12
1.5 Жер учаскесінің құнына әсер ететін факторлар	14
2 МЖК ААЖ. Жерді тіркеу мен есепке алуды жүргізуді автоматтандыру	16
2.1 МЖК автоматтандырылған ақпараттық жүйесі	16
2.2 Жер учаскелерін тіркеуді және жерді есепке алуды автоматтандыру	17
2.3 МЖК ААЖ-ға құжаттама жасау және беру	20
2.4 Әр түрлі деңгейдегі ЖК ААЖ-да жер-кадастрлық жұмыстарды автоматтандыру	22
2.5 Жер учаскелерін автоматтандырылған есепке алу технологиясы	22
3 Арнай бөлім	24
3.1 Ауылшаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын айқындау әдістемелері	24
3.2 Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындау	24
3.3 Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жер учаскелерінің нарықтық құнын айқындау	28
3.4 Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы талдау	36
Қорытынды	39
Пайдаланылған әдебиет тізімі	40

КІРІСПЕ

Қазақстанда жер учаскелерін бағалаудың екі түрі бар - кадастрлық және нарықтық. Нарықтық құн нарықтағы сұраныс пен ұсыныс деңгейіне байланысты анықталады. Кадастрлық құн жердің әр шаршы метрі үшін базалық мөлшерлеменен, сондай-ақ жерді пайдалану шарттарын көрсететін әртүрлі түзету коэффициенттерімен анықталады.

Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін Жер бергені үшін, сондай-ақ мемлекет пен мемлекеттік жер пайдаланушылардың жер учаскелерін жалға алу және сату құқықтары үшін төлемақының базалық мөлшерлемелерін белгілеуді реттейді. Қазақстанда нарықтық экономикаға көшкеннен кейін көптеген қызмет салаларында түбегейлі өзгерістер болды. Басқа нәрселермен қатар, жер учаскелерін ақылы пайдалану саясаты енгізілді. Нарықтық экономика жағдайында әрбір жер учаскесі, оның жеке немесе мемлекеттік меншікке жататындығына қарамастан, өзіндік құнына ие және жылжымайтын мүлік объектісі ретінде қарастырылады. Жер басқармасы қалалық жерлер елдің жалпы аумағының тек 1% алып жатқанына қарамастан, оларда халықтың 70% - дан астамы, сондай-ақ негізгі өндірістік, қаржылық, бизнес-орталықтардың, корпоративтік, ұлттық компаниялардың және басқа да объектілердің 80% - дан астамы тұрады деп атап өтті. Негізгі әлеуметтік, өндірістік, ақпараттық және басқарушылық байланыстар қалаларда орналасқан, бұл қалалық жерлерді кәсіпкерлік қызмет үшін ерекше тартымды етеді. Осыған байланысты қалалық жерге деген сұраныс едәуір жоғары, бұл қалалық жерді пайдаланушыларға өз бизнесі үшін қолайлы жағдай жасауға мүмкіндік береді. Қалалық жерлер, дұрыс атап өтілгендей, қосымша табыс табудың тамаша мүмкіндіктерінің арқасында үлкен құндылық болып табылады, олардың кадастрлық бағалауы бұл процесте маңызды рөл атқарады.

Кадастрлық жүйеге сәйкес кадастрлық құн жер учаскесінің орналасқан жерін, коммуникациялардың болуын, табиғи жағдайларды, инфрақұрылымды және құнға әсер ететін басқа да факторларды қоса алғанда, барлық ерекшеліктерді ескеретін нарықтық құны ұғымына ие. Кадастрлық бағалау процесі заңнамада әзірленген әдістер, модельдер мен стандарттар жиынтығын, сондай-ақ нарық жағдайлары туралы өзекті деректер мен ақпаратты пайдалануды қамтиды.

Сайтты бағалаудың маңызды принциптері объективтілік, жүйелілік, өзектілік және жариялылық болып табылады. Объективтілік бағалау процесінің тәуелсіздігі мен бейтараптығына кепілдік береді. Сәйкестік нәтижелерді салыстыру үшін біркелкі әдістер мен тәсілдерді қолдануды қамтамасыз етеді. Өзектілігі нарық жағдайлары туралы өзекті деректер мен ақпаратты пайдалануды талап етеді. Жариялылық бағалау нәтижелерінің қолжетімділігін және барлық мүдделі тараптар үшін процестің ашықтығын білдіреді [1].

Посткеңестік кеңістіктегі елдерде ауылшаруашылық жерлерін бағалаудың қолданыстағы жүйесі ұқсас. Бірақ егер Кеңес заманында жоспарланған экономика жағдайында ол бірыңғай принциптер бойынша құрылса, бүгінде нарықтық дәуірде жаңа тәсілдер қажет болуы мүмкін. Бұл мәселе бүгінде Қазақстандағы аграрлық қоғамдастықта белсенді талқылануда. Топырақты бағалау жүйесін қайта қарап, оны бағалау кезінде оның сапасын едәуір дәрежеде анықтайтын бұрын ескерілмеген басқа параметрлерді қосымша енгізетін уақыт келді. Сонымен қатар, Қазақстандағы топырақты бағалау жүйесі (жалпы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалау сияқты) кеңестік жылдары Одақтағы ең үздіктердің бірі болып танылды. Бірақ содан бері көп уақыт өтті.

Дипломдық жобаның бірінші тарауында Қазақстандағы жер учаскелерін бағалау туралы жалпы мәліметтер, жер учаскелерін кадастрлық және нарықтық бағалау ерекшеліктері, кадастрлық бағалауды жүргізу мен бағалауды жүргізетін органдар мен жүргізу тәртібі туралы мәліметтер мен әдістемелері қарастырылады.

Екінші тарауда жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтауға әсер ететін факторлар қарастырылады. Ауыл шаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын анықтауда әсер ететін факторлар негізінде құнды көтеру мәселелерін қарастырылады.

Арнайы бөлімде Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылық жерлерінің құнын анықтау арнайы әдістемелер бойынша жасалып, кадастрлық және нарықтық құндары анықталып, салыстырмалы анализ жасалынады.

1 Жер учаскелерін бағалаудың теориялық негіздері

1.1 Жер учаскелерінің құнын бағалау

Жер учаскелерін бағалау кезінде оларды басқа бағалау объектілерінен ерекшелендіретін ерекшеліктерін ескеру қажет. Төменде олардың кейбіреулері келтірілген:

1. Жер - оңай көбейтілмейтін табиғи ресурс. Сондықтан, жер учаскесінің бағасы анықталған кезде оның ерекше табиғи сипаттамаларын ескеру қажет.

2. Жер учаскесін коммерциялық, өнеркәсіптік, ауылшаруашылық, тұрғын үй және т.б. қоса алғанда, әртүрлі мақсаттарда пайдалануға болады.

3. Жер қоры қоғамның өмір сүру кеңістігі мен экологиялық қауіпсіздігін қалыптастырудың негізі болып табылады. Осыны ескере отырып, мемлекет жер учаскелерін пайдалануға ережелер мен шектеулер енгізеді.

4. Жер учаскелерінің ел экономикасы үшін маңыздылығы аймаққа және пайдаланылатын топырақ ресурстарына байланысты өзгеруі мүмкін. Мысалы, ауылшаруашылық жерлері кейбір аймақтарда қалалық жерлерге қарағанда құнды болуы мүмкін.

Жер учаскелерін бағалау бағыттары бағалау жүргізілетін мақсатқа байланысты өзгеруі мүмкін. Олардың кейбіреулері жердің нарықтық құнын анықтауды, құрылысқа арналған жерді, ауылшаруашылық жерлерін, саяжайлар мен қалалық жерлерді бағалауды және жерді пайдалануды реттеуді қамтиды.

1.2 Кадастрлық құнның түсінігі мен мәні

Қазақстандағы жерді кадастрлық бағалау-бұл салық ставкаларын және жерді иеленуге және пайдалануға байланысты басқа төлемдерді белгілеу мақсатында жер учаскелерінің нарықтық құнын анықтау процесі (1 сурет). Қазақстандағы жерлерді кадастрлық бағалау контекстіндегі маңызды сәттер:

- Заңнама: жерді бағалау "жылжымайтын мүлік кадастры туралы Заң" және басқалар сияқты Қазақстан Республикасының заңдары мен нормативтік актілеріне сәйкес жүргізіледі.

- Бағалау мақсаттары: кадастрлық бағалау салық салу, жер құқығын беру, мемлекеттік жоспарлау және т.б. сияқты әртүрлі мақсаттарда жүргізілуі мүмкін.

- Бағалау әдістемесі: бағалау процесінде әртүрлі әдістер қолданылады, соның ішінде салыстырмалы, кіріс және құн тәсілдері, сонымен қатар жер учаскелерінің жағдайы мен сипаттамалары ескеріледі.

- Қатысушылар: жерді бағалауды білікті бағалаушылар мен мемлекеттік органдар уәкілеттік берген мамандар жүргізе алады.

- Ақпарат және ресурстар: бағалау жүргізу үшін жер учаскелерінің нарықтық бағалары туралы деректерге, геодезиялық және кадастрлық мәліметтерге қол жеткізу қажет.

- Жүйелілік: бағалау жер учаскелерінің құны туралы деректерді жаңарту үшін мезгіл-мезгіл жүргізілуі мүмкін.



1.1- сурет – Кадастрлық бағалау

Аграрлық сектордағы өндірістің негізгі құралы болып табылатын кадастрлық жер оны пайдалану кезінде ескеру қажет бірқатар ерекшеліктерге ие. Ауыл шаруашылығы табиғи ресурстарды пайдаланумен тығыз байланысты және өндірістік процестерге әсер етуі мүмкін климаттық жағдайларға байланысты. Бұл салада топырақ құнарлылығын анықтаудағы қиындықтар, жер бедерінің ауытқуы және учаскелердің конфигурациясы, сондай-ақ дақылдардың өнімділігіне әсер ететін Климаттық жағдайлардың өзгергіштігі сияқты бірқатар факторлармен байланысты болуы мүмкін жер сапасының айтарлықтай ауытқулары болуы мүмкін.

Экономика мен өмірдегі қажетті ресурс ретінде Жер экономикалық және әлеуметтік секторларда тұрақтылық пен одан әрі дамуды қамтамасыз етуде маңызды рөл атқаратын маңызды бағалауға ұшырайды. Бағалау ауыл шаруашылығында және басқа салаларда пайдалануға болатын ресурстарды анықтауға мүмкіндік береді, сонымен қатар жерді бүкіл қоғамның мүддесі үшін тиімді пайдалануды қамтамасыз етеді. Оны дұрыс бағалау үшін жердің ерекшеліктері мен сапалық сипаттамаларын ескеру маңызды, бұл оның нарықтық құнын анықтауға және оны барынша тиімді пайдалануға мүмкіндік береді.

Қазақстандағы жер учаскелерінің құнын бағалау нарықтағы жалпы үрдістерді, сондай-ақ нақты өңірдің немесе орналасқан жердің ерекше факторларын ескереді. Осы саланың тұрақты дамуы үшін қажетті ресурстарды

қамтамасыз ететін ауыл шаруашылығында жерді дұрыс пайдалану ерекше маңызға ие. Әрбір өңірлер мен қалаларда 1996 жылғы 8 мамырдағы 576 нөмірлі Үкімет бекіткен өзінің базалық тарифтері қолданылады. Базалық ставкаларды енгізу 2002 жылы Астанада басталды: 1 180 теңге/ш. м, содан кейін Атырау: 741 теңге/ш.м, Ақтөбе: 800 теңге/ш. м, Ақтау: 1 436 теңге/ш.м, Шымкент: 1 230 теңге/ш.м сияқты басқа қалаларда белгіленді, Қарағанды: 1660 теңге/ш.м және Алматы: 4800 теңге/ш.м [2].

Алайда, кадастрлық құн әрқашан олардың нарықтық құнын көрсете бермейтінін атап өткен жөн. Бұл әртүрлі факторларға, соның ішінде экономикалық жағдайлардың өзгеруіне, жылжымайтын мүлікке сұранысқа, инфляцияға және басқа да сыртқы факторларға байланысты болуы мүмкін. Мұндай жағдайларда жер учаскелерінің құнын дәлірек анықтау үшін қосымша нарықтық бағалау жүргізу қажет болуы мүмкін.

1.3 Кадастрлық құнды бағалаудағы мемлекеттік органдардың рөлі

Мемлекеттік құрылымдар кадастрлық жер учаскелерінің құнын бағалау процесінде маңызды функцияны атқарады. Олар бағалаудың дұрыстығын, принциптері мен әдістерін әзірлейді және кадастрлық бағалау құнын растау процесін зерттеу мен басқаруды жүзеге асырады. Кадастрлық құнды бағалаудағы мемлекеттік органдардың кейбір негізгі функцияларына мыналар жатады:

1. Заңнамалық базаны құру: жер учаскелерінің мемлекеттік құрылымдары кадастрлық құнды бағалау негіздерін реттейтін құқықтық актілерді әзірлейді және тағайындайды. Бұл бағалау тұжырымдамаларын, принциптерін, әдістері мен процедураларын бекітуді қамтиды.

2. Техникалар мен ережелерді әзірлеу: мемлекеттік құрылымдар кадастрлық құнды бағалауды сәтті орындау үшін қажетті белгілі бір процестер мен қадамдарды белгілейтін бағалауға қатысты техникалар мен ережелерді әзірлейді. Бұл әдістер мен ережелер бағалау процедураларының біркелкілігі мен сенімділігін қамтамасыз етеді.

3. Нормативтік реттеу: мемлекеттік құрылымдар бағалау ұйымдары мен бағалаушылар кадастрлық құнды бағалау кезінде ұстануға тиісті нормалар мен стандарттарды анықтайды. Олар бағалаушылардың біліктілігіне, бағалау әдістеріне, есептілікке және бағалау процесін растауға қойылатын талаптарды анықтайды.

4. Мониторингті бақылау және қамтамасыз ету: мемлекеттік құрылымдар белгіленген нормалар мен қағидаттардың сақталуын уәде ету үшін кадастрлық құнды бағалау процестерін бақылайды және мониторингті қамтамасыз етеді. Олар бағалаудың сапасын бағалайды және заңдылықты тексереді, сондай-ақ бағалау ұйымдары мен бағалаушыларға қатысты ықтимал бұзушылықтар мен талаптарға жауап береді.

5. Ақпарат беру: мемлекеттік құрылымдар жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы ақпаратқа, оның ішінде нарықтық бағалар мен бағалаулар туралы мәліметтерге қол жеткізуге мүмкіндік береді. Бұл мүдделі тараптарға сатып алу туралы шешім қабылдауға қажетті ақпаратты алуға мүмкіндік береді.

1.4 Кадастрлық құнды анықтау әдістері мен тәсілдері

Қазақстанда жерді кадастрлық бағалау мемлекеттік билік органдары бекіткен мамандандырылған әдістемелерді пайдалана отырып жүргізіледі. Бұл әдістер жер учаскелерінің құнын есептеу тәртібін анықтайды. Бағалаудың негізгі әдістеріне мыналар жатады:

1. Салыстырмалы талдау әдістемесі (нарықтық тәсіл): бағалаушылар бағаланатын учаскенің құнын анықтау үшін ұқсас жер учаскелерімен (орналасуы, мөлшері, топырақ сапасы және басқа сипаттамалары бойынша) нарықтық мәмілелерді талдайды.

2. Табыс тәсілінің әдістемесі: бағалаушылар жерді пайдаланудан алынуы мүмкін әлеуетті кірісті ескереді (мысалы, жалдау ақысы немесе ауылшаруашылық кірістері) және оны бірыңғай ағымдағы құн деңгейіне жеткізеді.

3. Шығындар әдістемесі (өсімін молайту құны): бағалаушылар құрылыс материалдарына, еңбекке және басқа ресурстарға ағымдағы бағаларды ескере отырып, ұқсас жер учаскесін құру шығындарын ескереді.

4. Түгендеу құнының нарықтық құнын ескере отырып: бұл әдіс нарықтық бағаларды және мүліктің, соның ішінде жер учаскелерінің жалпы құнын ескереді.

5. Инвентаризациялық құнын ескере отырып: бағалаушылар құрылыстар мен басқа объектілерге бастапқы шығындарды шегергеннен кейін қалған құнға сүйене отырып, жердің құнын анықтайды.

Бұл әдістер әр учаскенің әртүрлі аспектілері мен сипаттамаларын ескере отырып, жер учаскелерін бағалаудың кешенді тәсілін ұсынады. Бағалау жергілікті жерде жиналған деректерді талдау негізінде жүзеге асырылады және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес келеді.

Кадастрлық құн келесі факторлар бойынша базалық негізде айқындалады:

- Жер учаскесінің ауданы.
- Орналасқан жері және қоршаған орта.

Жердің кадастрлық құнын анықтау үшін (1) формула келтіріледі:

$$КҚ = БМ * ТК * S, \quad (1)$$

мұндағы S -учаскенің ауданы.

БМ-жер учаскесі үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі.

ТК-түзету коэффициенті.

Жер учаскелері үшін негізгі көрсеткіш-бұл бағаны кадастрлық (бағалау) құнына сәйкес белгілейтін әмбебап коэффициент. Сипатталған коэффициент 2003 жылғы 2 қыркүйектегі 890-шы құжаттың көмегімен қабылданды, ол жер учаскелерін жеке меншікке беру, оларды жалға алу, сондай-ақ сол учаскелерге жалдау құқығын сату үшін базалық тарифтерді белгілейді(1.1 кесте). Алматы қаласында жер учаскелері үшін тарифтерді белгілеу жөніндегі шешім әкімдік пен қалалық округтің 2015 жылғы 23 шілдедегі бірлескен қаулысымен тиісінше 3/464 және 355 нөмірлерімен қабылданды және шаршы метрге 6200 теңгеге тең қосымша бағалар белгіленді. Базалық тарифтерді көтеру немесе төмендету үшін пайдаланылатын көбейткіштер әртүрлі қаулыларға сәйкес аудандық атқарушы органдар мен басқа органдардың ұсыныстарына байланысты белгіленеді. Базалық тарифтерді көтеру немесе төмендету үшін пайдаланылатын көбейткіштердің өлшемдері екі еседен аспауы тиіс [3].

Кесте 1.1 – Базалық мөлшерлеме, Қазақстандағы 1 ш.м/теңге үшін төлем

Қала	Базалық мөлшерлеме 1 кв.м/теңге
Алматы	6200
Астана	6683
Шымкент	2512
Ақтау	1815
Ақтөбе	1287
Атырау	2240
Семей	1301
Қарағанды	1660
Көкшетау	1290
Петропавл	1270
Орал	1140
Өскемен	1304
Қостанай	1357
Қызылорда	1230
Павлодар	1270
Талдықорған	1311

Инфляцияның орташа деңгейін, жер учаскелері нарығын зерттеу нәтижелерін және қала құрылысындағы өзгерістерді ескере отырып, қалалар мен ауылдық елді мекендердегі жер учаскелері үшін базалық төлем үшін түзету коэффициентін айқындау арқылы жүзеге асырылады. Бұл коэффициенттер жер учаскелерінің құнын дәлірек бағалау және нарықтағы үрдістерді есепке алу үшін жыл сайын қайта қаралады. Бұл тәжірибе Алматы қалалық округі 2015 жылғы 23 шілдеде қабылдаған және 2015 жылғы 27

тамызда Әділет басқармасында тіркелген 356 нөмірлі шешімге сәйкес белгіленді. Алматының нөмірі 1202, учаскені жеке меншікке немесе мемлекетке беру кезінде түзету коэффициенттерін белгілеу қажет екендігі анықталды [4].

Жердің базалық мөлшерлемесін анықтау көптеген факторларға байланысты күрделі процесс. Негізінен жердің базалық ставкасы келесі параметрлермен анықталады:

- Жер учаскесінің орналасқан жері;
- Жер учаскесінің мақсаты;
- Жер учаскесінің ауданы;
- Жер учаскесі орналасқан аймақтағы экономикалық климат.

1.5 Жер учаскесінің құнына әсер ететін факторлар

Жер учаскесінің құны көптеген факторларға байланысты, соның ішінде: Орналасқан жері: орналасқан жері маңызды. Қалаға немесе басқа быңғайлы инфрақұрылым нысандарына жақын учаскелер көбінесе қымбатырақ.

Сайттың мөлшері мен пішіні: үлкен және тұрақты пішінді учаскелер қымбатқа түсуі мүмкін.

Жер мақсаты: сайтты қандай мақсатта пайдалануға болатындығы маңызды (Тұрғын үй құрылысы, коммерциялық пайдалану және т.б.).

Инфрақұрылым: электр энергиясының, судың, газдың және жолдардың болуы құнын арттырады.

Экологиялық факторлар: экологиялық шектеулерді ескере отырып, сайтты жобалау шығындарға әсер етуі мүмкін.

Ауданның дамуы: ауданның өсу перспективалары учаскенің құнына әсер етуі мүмкін.

Жер құқықтары мен рұқсаттары: барлық қажетті құжаттар мен рұқсаттардың болуы құнын арттыруы мүмкін.

Нарық жағдайы: экономикалық факторлар мен жылжымайтын мүлікке деген сұраныс учаскелердің бағасына әсер етеді.

Инфрақұрылымдық жобалар: жаңа жолдар, көпірлер және басқа да нысандар салу жоспарлары шығындарға әсер етуі мүмкін.

Нарықтағы бәсекелестік: нарықта қанша басқа лоттар бар бағаға әсер етуі мүмкін.

Еңбек жағдайлары бойынша ауыл шаруашылық аумақтардың құндылықтарындағы айырмашылықтарды анықтайтын негізгі дифференциалды факторлар бар. Бұл факторларға Еңбек және мәдени-тұрмыстық тарту орталықтарына көліктік қолжетімділік, аумақты инженерлік жарақтандыру және абаттандыру деңгейі, халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету саласының даму деңгейі, ғимараттың эстетикалық, тарихи құндылығы, аумақтың ландшафттық құндылығы, қоршаған ортаның жай-күйі,

санитарлық-гигиеналық, Табиғи ресурстар мен микроклимат, құрылыстың инженерлік-геологиялық конвенциясы және құрылыс дәрежесі жатады аумақтың жойқын табиғи процестерге ұшырауы, сондай-ақ аумақтың рекреациялық маңызы. Жер учаскесінің құнына әсер етудің бірнеше факторлары болуы мүмкін, олар нақты жағдайлар мен орындарға байланысты өзгеруі мүмкін. Халықаралық стандарттарға сәйкес әлемдік тәжірибе жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін төрт негізгі факторды анықтады: физикалық, әлеуметтік, экономикалық және саяси(2.1 Кесте).

Кесте 2.1 – Жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін факторлар

Физикалық орта	Экономикалық	Саяси	Әлеуметтік
<p>- Орналасу сипаттамалары:</p> <p>- климат, ресурстар, топография, топырақ;</p> <p>- бизнес орталығына, жұмыс орындарына, тұрғын аудандарға, автомобиль жолдарына, теміржолдарға, жағалауларға, жасыл аймақтарға, коммуналдық қызметтерге және т. б.</p>	<p>Сұраныс факторлары: жұмыспен қамту деңгейі, жалақы мен кірістің мөлшері, төлем қабілеттілігі, қаржыландыру көздерінің болуы, пайыздық мөлшерлемелер мен жалдау ақысы, сату шығындары.</p> <p>Әлемдік экономиканың жалпы жағдайы, елдегі, аймақтағы, жергілікті деңгейдегі экономикалық жағдай, кәсіпорындардың қаржылық жағдайы.</p>	<p>Демографиялық тенденциялардың, отбасы мөлшерінің, жастықтың немесе қартаюдың өзгеруі. Білім деңгейі, қылмыс динамикасы. Өмір салты және деңгей. Жерді, жылжымайтын мүлікті, кәсіпорындарды, жерді пайдалану нұсқаларын сатып алудың негізгі қажеттіліктері.</p>	<p>Коммуналдық қызметтер: жолдар, инженерлік жабдықтар, қоғамдық көлік, мектептер, денсаулық сақтау, күзет, өрт сөндіру қызметі. Аймақтарға бөлу: тыйым салу, шектеу немесе либералды.</p> <p>Құрылыс нормалары: шектеу немесе либералды.</p>

2 МЖК ААЖ. Жерді тіркеу мен есепке алуды жүргізуді автоматтандыру

2.1 МЖК автоматтандырылған ақпараттық жүйесі

Жер ресурстарын басқаруды қамтамасыз ететін міндеттерді тиімді, уақтылы және сапалы жүзеге асыру үшін жер кадастры, жерге орналастыру, жер мониторингі, топографиялық-геодезиялық, топырақ, геоботаникалық, гидрогеологиялық және басқа да ізденістер бойынша ақпараттың үлкен көлемін жедел іздеу және пайдалану, көптеген қолданбалы міндеттерді шешу қажет. Бұл ақпаратты өңдеу, сақтау және пайдалану қазіргі заманғы есептеу және телекоммуникациялық желілерді пайдаланбай мүмкін емес, ол үшін республикада жер ресурстарын басқарудың бірыңғай ақпараттық - есептеу жүйесін құру қажет. Бұл функцияларды республикада мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі (МЖК ААЖ) орындайды.

Жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесін (БҚ ААЖ) құрудың негізгі мақсаты - жер ресурстарын басқарудың барлық саласын заманауи жоғары өнімді компьютерлік технологияларды пайдалана отырып, жер кадастрын жүргізудің түбегейлі жаңа тәсілдері мен нысандарына көшіру болып табылады.

Автоматтандырылған ақпараттық жүйе барлық деңгейдегі мүдделі ұйымдар мен қызметтер, тиісті министрліктер мен ведомстволар, жеке және заңды тұлғалар жинайтын, сақтайтын және пайдаланатын жер ресурстары туралы ақпаратты тиісті дерекқорларда жинақтайды.

БҚ ААЖ - бұл күрделі көп мақсатты, көпфункционалды, көп деңгейлі, үздіксіз дамып келе жатқан, ұйымдастырушылық - технологиялық жүйе, оған мыналар кіреді:

- Жер ресурстарын басқару процестері туралы толық ақпарат;
- басқарудың барлық деңгейлері бойынша ақпараттан өтуге кететін уақыттың ең аз шығыны;
- жерді пайдалану жүйесіне басқарушылық әсердің максималды тиімділігі;
- басқарылатын жүйеде болып жатқан барлық өзгерістерді уақтылы анықтау және есепке алу;
- Жер ресурстарын басқару мақсаттарына мемлекет бөлетін қаражатты тиімді пайдалану.

БҚ ААЖ функционалдық мақсаты: басқару органдары мен жер пайдалану субъектілеріне, осы салада жұмыс істейтін барлық мүдделі органдарға, ұйымдарға, кәсіпорындарға, заңды және жеке тұлғаларға ақпараттық, есептеу және талдамалық қызмет көрсетуді қамтиды.

МЖК ААЖ жерге меншіктің әртүрлі нысандарына негізделген жер қатынастарының қалыптасуын қамтамасыз ететін және республиканың жер ресурстарын басқару жүйесінің ғылыми-ақпараттық негізі ретінде қызмет

ететін жер нарығының дамуын қолдайтын мемлекеттік ақпараттық құрылым ретінде қарастырылуы мүмкін.

Республикада мемлекеттік жер кадастрын және оның автоматтандырылған ақпараттық жүйесін жүргізудің ұйымдастырушылық құрылымы үш деңгейлі әкімшілік-аумақтық, иерархиялық құрылымы-республикалық, облыстық және аудандық (қалалық) деңгейлерге ие.

МЖК ААЖ республикалық орталығының негізгі міндеттері:

- республиканың жер ресурстарын басқару процестері туралы барынша толық ақпарат;
- еліміздің жер ресурстарын пайдалану және жай-күйінің деректер банкін белсенді күйде ұстау және жүйелеу;
- жер-кадастрлық ақпараттағы заң шығарушы және атқарушы органдар мен ведомстволарды, ұйымдарды уақтылы және сапалы қанағаттандыру;
- мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді компьютерлендіру мен ақпараттандырудың негізгі бағыттарын айқындау;
- ақпаратты жіктеу мен кодтаудың бірыңғай жүйесін құру және енгізу, жергілікті жіктеушітерді, құжаттардың бірыңғай нысандарын әзірлеу;
- БҚ ААЖ персоналын оқыту және біліктілігін арттыру;
- БҚ ААЖ енгізу және есептеу жүйесінің құралдарын барлық деңгейде пайдалану жөніндегі жұмыстарды үйлестіру.

2.2 Жер учаскелерін тіркеуді және жерді есепке алуды автоматтандыру

Жер кадастрында базалық құжаттар:

- жер учаскесінің жер-кадастрлық ісі;
- әкімшілік-аумақтық бірлікке сәйкес келетін мемлекеттік жер-кадастрлық кітап;
- жер-кадастрлық карталар.

Қазіргі уақытта осы құжаттардағы барлық кадастрлық ақпарат (қағаз тасымалдағыштарда) компьютерге енгізіліп, магниттік тасымалдағыштармен қоректенеді, бұл оны өңдеуге, тамақтандыруға және мәтіндік ақпаратты ғана емес, сонымен қатар учаскелік жоспарлар мен электронды карталар деп аталатындарды беруге мүмкіндік береді. Осылайша, республикаларда жер кадастрының негізгі операциялары мен жұмысын жүргізу компьютерлік технологиялар негізінде жүреді және бұл МЖК ААЖ қалыптастыру үшін жақсы мүмкіндіктер туғызады деп айтуға болады.

Осы мемлекеттік жер кадастрларын облыстардың, республикалардың басқарылатын жер ресурстарында қолдану шаруа қожалығындағы топырақтың орындалуы мен құнарлылығының жоғары сапасын ғана емес, сонымен қатар жер қорын оның санаттары арасында қайта бөлу кезінде құнды жерлерді азық-түлікпен және экономикалық қорғауды қамтамасыз етеді.

Нәтижесінде қазіргі уақытта жерді тіркеудің рөлі мен маңызы артты. Оңшылдар олар бұрын жер иеленуді тіркеу жер кадастрының заңды жағы екенін атап өткенін зерттеді. Кадастрлық әрекет ретінде жер учаскелерін тіркеу жер кадастрының бүкіл құқықтық блогының негізі болып табылады деп есептейміз. Оның айтуынша, Қазақстанда мемлекеттік, жеке меншікпен жердің жекелеген санаттарына наряд енгізіле отырып, тек мемлекеттік емес, сонымен қатар жер иелерінің жеке меншігін құқықтық қорғау қажеттілігі туындады. Бұл жер учаскелерін мемлекеттік тіркеудің рөлі мен маңызын одан әрі күшейтеді.

Тіркеу мемлекеттік жазба ретінде қарастырылады, оның негізінде жер иесінің, жалға алушылардың және нақты жер учаскелерінің меншік иелерінің құқығы заңды түрде ресімделеді. Ол жерді пайдаланудың, иеленудің және оған билік етудің заңдылығын растайтын заңды, құқықтық сипатқа ие. Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу әртүрлі бұзушылықтардың құралы болып табылады. Ол жерге орналастырудың тұрақтылығын және жер иелері мен меншік иелері берілген мақсат пен мақсатқа сәйкес жер учаскесінің дұрыс орындалуын қамтамасыз етеді.

Мемлекеттік тіркеу кезінде есепке алу-тіркеу бірлігі жер учаскесі болып табылады. Бұл жер учаскесінің ерекше тұжырымдамасынан туындайды, ол сонымен бірге меншік және жорғалау құқықтарының объектісі және учаске құқықтары субъектілерінің шаруашылық немесе басқа қызметінің объектісі болып табылады. Жаңадан құрылған жер учаскесін тіркеу үшін негіздеме құзыретті мемлекеттік органның оны белгілі бір мақсаттар үшін беру туралы шешімі және жерге орналастыру жобасын іске асыру және жер учаскесінің шекарасындағы жерлерді бекіту туралы құжаты болып табылады. Жазба ресімделген пайдалану немесе меншік құқығының актісі және құжатпен қалыптастырылған жер-кадастрлық іс негізінде жүргізіледі.

Жер учаскелерін жинауда және тамақтандыруда жер учаскесінің құқықтық жағдайы туралы жүйелі және көрнекі түрде мемлекеттік тіркеу міндеті.

Сондықтан жер учаскесі бойынша барлық базалық ақпарат компьютерге магниттік тасымалдағыштарда енгізіледі. Магниттік тасымалдағыштардың әрбір жер учаскесі бойынша ақпаратым бар, бізде барлық жер ауданы, Қала, облыстар және республикалар бойынша толық ақпарат бар.

Бұл ретте жер учаскесінің құқықтық жағдайы туралы көп ақпарат енгізілмейді, сонымен қатар жер-кадастрлық іс құжаттарында бар барлық басқа ақпарат (учаске құқықтарының субъектілері, жергілікті жерлер, нысаналы мақсаты, бөлінуі, сервитуттары мен ауыртпалықтары, алқаптар мен алқаптардың құрамы, олардың сапалық сипаттамасы, балл бонитеті және қатысу құны және т. б. туралы мәліметтер) енгізіледі.). Бұл ақпаратты жердің негізгі және ағымдағы есебіне, жарғылық балансқа және есептілікке уақтылы жеткізу процесі.

Тіркеу жер иелерінің (жер учаскесінің) кемшіліктерін жоюмен және шекараның нүктелік орнын анықтаумен, шекараларды межевтік белгілермен

бекітумен, учаскенің шекаралары бойынша сызықтық және бұрыштық шамаларды өлшеумен, алынған деректерді өңдеуді және байланыстырумен, жалпы аумақтарды анықтаумен және учаскенің жоспарын құрумен жер шекарасын заңды ресімдеуден бұрын болады. Бұл жұмыстар шаруашылық аралық жерге орналастыру тәртібімен жүргізіледі. Сонымен қатар, компьютерлік технология қазір не және қайда қолданылады.

Жоғарыда аталған жұмыстарды жүргізу жер иесіне немесе меншік иесіне негізгі құқықтық құжат-мемлекеттік актіні беруге мүмкіндік береді. Жерді уақытша пайдалану жалдау шарттарымен, актілермен, заң шығарушы органдардың шешімдерімен және жер алқабының заңдылығын растайтын басқа да құжаттармен ресімделеді.

Тіркеу ауданның (қаланың) мемлекеттік жер-кадастрлық кітабында жүзеге асырылады, жер учаскесінің санаттарына қарамастан барлық жер учаскелері тіркелуге жатады. Басқа жылжымайтын мүлік объектілері сияқты, жер учаскелері де жылжымайтын мүлікті тіркеу органдарында заңды түрде мемлекеттік тіркелуге жатады.

Көрсетілген деректер меншік нысандары мен жер санаттары бойынша жүйеленеді.

Төрт бөлімнен тұратын мемлекеттік жер-кадастрлық кітап:

- 1-бөлімде барлық жер учаскелері олардың кадастрлық нөмірін, құқық субъектісінің атауын, атқарушы органдардың актілерін, учаскелер мен құқықтар субъектісінің орындарын, нысаналы мақсатын, бөлінуін, сервитуттарын және орындау бойынша шектеулерін көрсете отырып оқытылады;

- 2 секцияда жер түрлері бойынша және бөлек суарылатын алаңдар ескеріледі;

- 3-бөлімде шабындық пен жайылымның құнарлылығына, мәдени-техникалық жай-күйіне әсер ететін жер кластары мен белгілері бойынша алқаптардың сапасы ескеріледі;

- 4-бөлімде жер учаскесінің бағалау құнының және тікелей жер пайдаланудың көрсеткіштері келтіріледі.

Кадастрды автоматтандырылған жүргізу, жоғарыда сипатталған кестелерді толтыру кезінде компьютерге ақпарат жіберіледі, бұл жердің негізгі және сұйық есебін жүргізуге, ақпаратты магниттік тасымалдағыштарда қоректендіруге, онымен жұмыс істеуге (топтастыруға, деңгей бойынша жинақтау әдісімен жинақтауға (аудан, қала, облыс), есепті деректерді алуға, қажет болған жағдайда оларды түзетуге, ақпаратты беруге, соның ішінде учаскелердің, кварталдардың, аумақтардың, аудандардың және т. б. электрондық карталар.

Аудан (қала) бойынша есепті құрастыруды компьютер мамандары, барлық қажетті ақпарат, ең алдымен негізгі және ағымдағы есеп деректері, кесте түрінде мемлекеттік жер-кадастрлық кітап түрінде компьютердің дерекқорында бар деп болжанады, учаске иелері мен жер иелерінің алынған есептері осы есептермен салыстырылады, өзгертіледі. Содан кейін ол жылдық

есептің кестелік нысандарының компьютеріне толықтырулар жіберіп, есепке цифрлық ақпарат алады, ол мәтіндік бөлікпен (түсіндірме жазба) және ауданның (қаланың) графикалық-кадастрлық картасымен толықтырылады. Есептің цифрлық бөлігі, яғни кадастр ақпараты мемлекеттік статистикалық есептіліктің 22-нысаны түрінде, қосымшаларымен (22А нысаны, №1, №2 қосымша, 3-нысан) ұсынылған., қосымшалар №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9, №10, №11; №1 нысан жерге орналастыру және т.б.).

2.3 МЖК ААЖ-ға құжаттама жасау және беру

Жер-кадастрлық деректерді өңдеу кезінде шешілетін негізгі міндеттерге мыналар жатады:

- 1) жер учаскелері, аудандар, облыстар және республика бойынша жер алаңдарын айқындау;
- 2) түрлері бойынша алқаптардың алаңдарын есептеу;
- 3) жер мен ауыл шаруашылығы алқаптарының сапасын белгілеу;
- 4) мелиорацияланған жерлердің алаңдарын және олардың жай-күйін айқындау;
- 5) аудандардың, облыстардың есептік деректеріне өзгерістер енгізу;
- 6) есепті кадастрлық құжаттарды жасау;

Кадастрлық процеске компьютерлік технологияны енгізуге байланысты соңғы жылдары жер кадастрын жүргізуде автоматтандыру мүмкіндіктері күрт кеңейді. Осылайша, жер учаскелерін тіркеу және бастапқы есепке алу кезінде олар туралы және жеке меншікке берілген жер пайдаланушылары мен жер учаскелерінің иелері туралы барлық деректер компьютерлік деректер банкіне енгізіледі, яғни ауданның (қаланың) мемлекеттік жер-кадастрлық кітабына енгізілгендер толығымен магниттік ақпарат тасығыштарға енгізіледі.

Осылайша, жер учаскесін тіркеу кезінде барлық құжаттармен бірге жер-кадастрлық іс қалыптасады және сонымен бірге жер учаскесі туралы барлық ақпарат тиісті бағдарлама бойынша компьютерге енгізіледі. Бұл автоматты режимде бұл ақпаратты сақтауға ғана емес, сонымен бірге онымен жұмыс істеуге, яғни жер көлемі бойынша да, сапалық сипаттамалары бойынша да, жер учаскелері бойынша ғана емес, сонымен қатар жерлер мен түрлер, жер санаттары бойынша да негізгі және ағымдағы есепке алуды жүргізуге мүмкіндік береді.

Есептілікті жүргізуді автоматтандыруға келетін болсақ, қазіргі уақытта мемлекеттік статистикалық есептілікті жүргізу-жер балансы (22-нысан), яғни ағымдағы жылдың 1 қарашасындағы санаттар, жер учаскелерінің меншік иелері, жер пайдаланушылар және алқаптар бойынша жердің болуы және олардың бөлінуі туралы есеп қосымшалармен бірге аудан, қала, облыс, республика деңгейлерінде автоматтандырылған.

Қазіргі уақытта жер учаскелерін тіркеу, жердің негізгі және ағымдағы есебін жүргізу, барлық деңгейдегі есептерді жасау бойынша жұмыстар толық автоматтандырылған.

БҚ ААЖ жүргізу кезінде жер учаскелері бойынша міндетті ақпарат тізбесі мыналарды қамтиды:

- жер учаскесінің меншік иесінің немесе пайдаланушысының аты;
- жер учаскесінің ауданы;
- жер учаскесіне меншік нысаны;
- жер учаскесінің нысаналы мақсаты;
- жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар;
- жер учаскесінің бөлінуі немесе бөлінбеуі;
- жер учаскесінің кадастрлық нөмірі.

Келесі басым бағыттар бойынша геоақпараттық технологиялар базасында мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған жүйесін жетілдіру бойынша жұмыстар жүргізілді:

- Қазақстан Республикасы Үкіметінің тапсырмасына сәйкес жер кадастрының дерекқорын басқа кадастрлармен біріктіруге мүмкіндік беретін бірыңғай бағдарламалық өнімдерді әзірлеу;

- жер кадастрын жүргізу процестерін автоматтандыру үшін қажетті бірыңғай анықтамалықтарды дайындау;

- ГАЖ технологияларын пайдалана отырып, көп қабатты векторлық карталар негізінде топырақ және геоботаникалық картографиялау процестерін автоматтандыру;

- БҚ ААЖ жұмыс істеуі бойынша нормативтік, құқықтық және әдістемелік құжаттар жинағын дайындау.

- тиісті облыстық және қалалық орталықтарды компьютерлік техникамен және соңғы модификациялардың электрондық геодезиялық құралдарымен қамтамасыз ету;

- персоналды оқыту және бағдарламалық әзірлемелермен қамтамасыз ету.

БҚ ААЖ аудандық орталығының негізгі міндеттері:

- тіркеу мақсаттары үшін жер учаскелерін есепке алу жөніндегі жұмыстарды жүргізу, автоматтандырылған режимде аудандық деңгейде деректер банкіні жүргізу;

- жер учаскелерінің шекаралары мен кадастрлық нөмірлерін көрсете отырып, есепке алу кварталдарының кадастрлық карталарын (схемаларын) жасау, жүргізу және кейіннен жаңарту жөніндегі жұмыстарды орындау;

- жер кадастрының деректерін алудың, өңдеудің және сақтаудың автоматтандырылған әдістеріне көшуді жүзеге асыру, ақпаратты жаңартудың, сақтаудың, қорғаудың автоматтандырылған режимінде іске асыру және қамтамасыз ету және оған қол жеткізу құқығы;

- БҚ ААЖ облыстық орталығына қажетті ақпаратты беру және мүдделі аудандық басқару органдарына, азаматтар мен заңды тұлғаларға мәліметтер беру.

2.4 Әр түрлі деңгейдегі ЖК ААЖ-да жер-кадастрлық жұмыстарды автоматтандыру

Аудандық деңгейдегі жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі БҚ ААЖ бүкіл жүйесінің негізгі элементі болып табылады, өйткені дәл осы жерде жер учаскелерін бастапқы есепке алу және тіркеу, ағымдағы есепке алу, жер есептілігін жасау және ақпарат беру бойынша жұмыстар жүргізілуде.

Аудандық деңгейдегі жүйе мыналарды қамтамасыз етуі тиіс:

- жердің барлық санаттары бойынша заңды және жеке тұлғалардың барлық жер учаскелерін есепке алу;
- уақытша пайдалануға берілетін жерлерді есепке алу;
- жер учаскесінің құқықтық режимі мен нысаналы мақсатына өзгерістер енгізу;
- жер учаскелері, меншік иелері, жер пайдаланушылар туралы ақпарат алу;
- меншік нысандары бөлінісінде есептер алу, жер санаты, берілген жер учаскелерінің нысаналы мақсаты және т. б.;
- жер учаскесі; жалпыланған меншік иелері (саяжай қоғамдары, серіктестіктер, ауылдық елді мекендер, кадастрлық квартал); ауылдық округ; аудан бөлінісінде жер-есепке алу карталарын (схемаларын) дайындау.

2.5 Жер учаскелерін автоматтандырылған есепке алу технологиясы

Оператор бастапқы ақпаратты жұмыс дерекқорына енгізеді, содан кейін жер-есеп ХАТТАМАСЫ және жер учаскесінің картасы басып шығарылады. Хаттама мен карта бекітілгеннен кейін жұмыс дерекқорынан Ақпарат негізгі базаға көшіріледі және тиісті мемлекеттік акт беріледі. Деректерді қорғау мен сақтауға ұйымдастыру шаралары мен бағдарламалық-техникалық құралдар қол жеткізеді. Жер учаскелерін есепке алуды автоматтандырылған жүргізу кезінде ақпаратты қорғаудың екі бағыты бар: рұқсатсыз қол жеткізу нәтижесінде бұрмаланудан және әртүрлі себептермен жойылудан.

Кадастрдың маңызды міндеттері жаңа жағдайларда меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтық және экономикалық құқықтарының кепілдігін қамтамасыз ету, сондай - ақ кадастрдың негізгі функцияларының бірі-салық құқығын дамыту болып табылады. Осындай сипаттамаларға ие-республиканың көп мақсатты МЖК нарықтық қатынастардың талаптарына жауап береді. Осы уақытқа дейін қалыптасқан республиканың көпфункционалды МЖК жаңғырту мемлекеттік басқару мен қаржыландыруды, сондай-ақ мынадай негізгі іс-шараларды жүзеге асыруды талап ететін осы өзекті ғылыми-техникалық міндетті шешуге мүмкіндік береді:

- мемлекеттік жер кадастры жүйесінің қазіргі заманғы талаптарға жауап беретін заңнамалық және нормативтік-техникалық базасын әзірлеу;
- жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесін құру және дамыту мақсатында МЖК жылжымайтын мүлік объектілерін кадастрлық есепке алумен өзара байланысын қамтамасыз етуге бағытталған "мемлекеттік жер кадастрының көп мақсатты автоматтандырылған ақпараттық жүйесін құру" нысаналы мемлекеттік бағдарламасын іске асыру;
- азаматтар мен заңды тұлғалардың кадастрлық ақпаратқа қол жеткізуін қамтамасыз ету, оны алу үшін ақы төлеу қағидаттарын белгілеу;
- жер кадастрын жүргізуді автоматтандыруды қамтамасыз ететін бағдарламалық-техникалық кешендерді енгізу;
- кадастр дерекқорына жер учаскелерінің, кварталдардың, аудандардың (қалалардың) электрондық карталарын енгізуге мүмкіндік беретін картографиялаудың цифрлық әдістеріне көшу;
- бірыңғай қағидаттар, нысандар мен рәсімдер негізінде мемлекеттік жер кадастрының салалық кадастрлармен (экологиялық, қала құрылысы, орман, су және т.б.) өзара іс-қимылын ұйымдастыру.

3 Арнайы бөлім

3.1 Ауылшаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын айқындау әдістемелері

Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық және нарықтық құнын анықтау әртүрлі әдістермен жүргізілуі мүмкін. Міне, олардың әрқайсысы үшін бірнеше негізгі әдістер:

Кадастрлық құны:

Салыстыру әдісі. Бағалаушы ауданы, таралуы, сапасы және басқа сипаттамалары сияқты параметрлерді ескере отырып, жер учаскесін ұқсас учаскелермен салыстырады.

Табыс әдісі. Бағалау жерді ауылшаруашылық мақсатта пайдаланудан алынатын ықтимал кірістерге негізделген. Бұл әдіс жердің жарамдылығын және оны пайдалану шығындарын үйретеді.

Құны. Бұл әдіс жердің құнын оның сатып алынуы мен дамуына жұмсалған шығындар, оның ішінде қызметтер мен инфрақұрылымның құны негізінде анықтайды.

Нарықтық құны:

Ұқсас сатылымдармен салыстыру әдісі. Бағалаушы ауылшаруашылық жерлері сатылатын нарықтық деректерді зерттейді және бұл деректерді нарықтық құнын анықтау үшін пайдаланады.

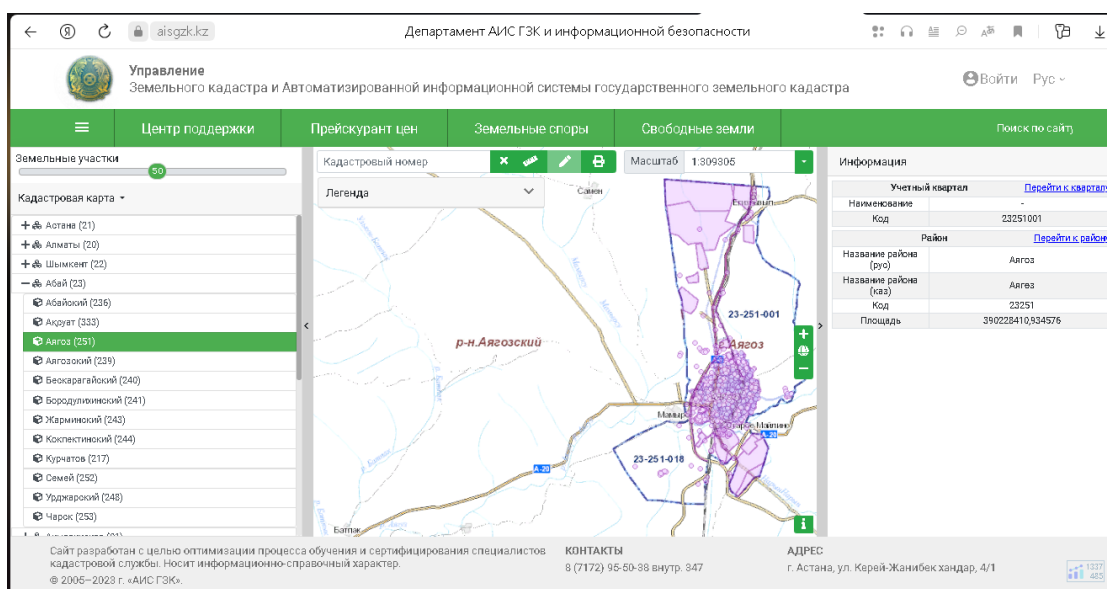
Кірістілік әдісі. Бағалау жерді пайдаланудан алынуы мүмкін күтілетін жол негізінде жүргізіледі және қол жетімділіктің ағымдағы нарықтық мөлшерлемелерін үйретеді.

Баламалармен салыстыру әдісі. Бұл әдіс ауылшаруашылық жерлерінің құнын баламалы инвестициялық мүмкіндіктермен салыстырады, мысалы, оны активтердің басқа түрлеріне инвестициялау мүмкіндігімен салыстырады.

Нақты әдісті таңдау бағалау мақсаттарына, қол жетімді деректерге және нарықтық жағдайға байланысты. Ішінара шығындарды дәлірек бағалау үшін бірнеше әдістердің тіркесімі қолданылады.

3.2 Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындау

Аягөз ауданы — Абай облысының оңтүстік-батыс жағында орналасқан әкімшілік бөлініс (3.1-сурет). 1928 жылы құрылған. Жері 49,5 мың км². Аудан орталығы — Аягөз қаласы. Аудан солтүстігінде Абай, Жарма аудандарымен және Семей қаласы әкімдігінің жерлерімен, шығысында Ақсуат, Үржар аудандарымен, батысында Ақтоғай, Қарқаралы аудандарымен, оңтүстігінде Жетісу облысының Сарқан, Алакөл аудандарымен шектеседі.



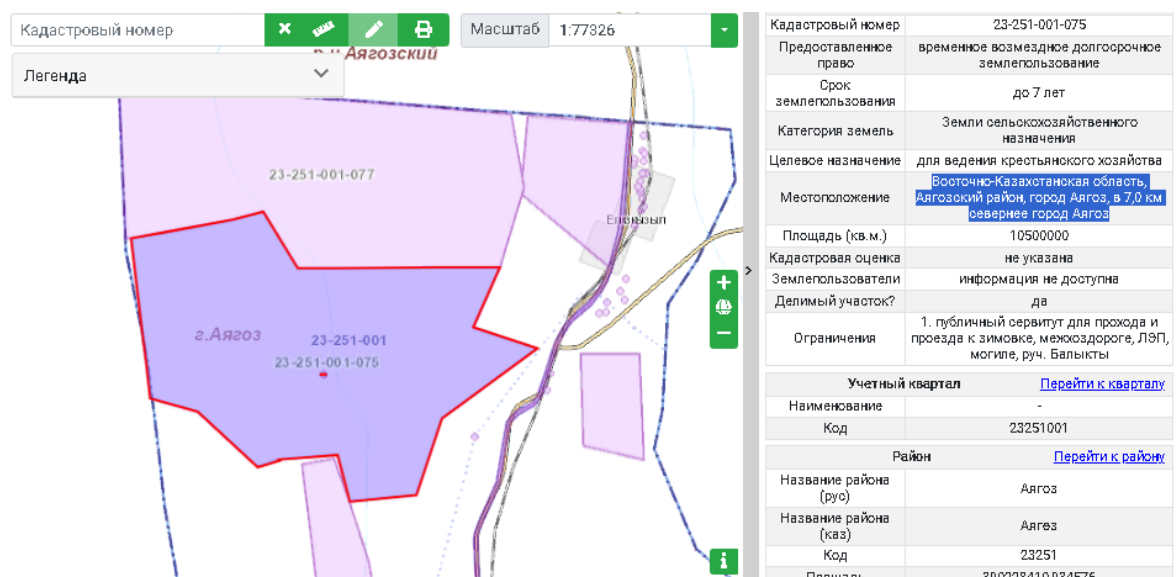
3.1-сурет – Аягөз ауданы

Аягөз ауданының солтүстігінде Сай-жирал, өзен, көл, оңтүстігінде Балқаш - Алакөл ойпатына қосылған жазық орналасқан. Климаты өте континенталды, жазы ыстық, қысы суық. Қантардағы орташа ауа температурасы -17°C , шілдеде $+22^{\circ}\text{C}$. Жауын-шашынның орташа жылдық мөлшері 200-400 мм құрайды. Қар қазан айының аяғында-қарашаның басында және сәуірге дейін жауады. Аудан аумағында Аягөз өзені және шағын басқа өзендер ағып жатыр. Топырақ тұзды, кейде қоңыр және сұрғылт. Ақжелкен, бетеге, т.б. табиғи өсімдіктерден өсіріледі. Жабайы жануарларға мыналар жатады: арғал, қасқыр, аю, түлкі, борсық, қоян, сартишқан, құстар: қаздар, үйректер, шағалалар және басқалар.

Аягөз ауданындағы ауылшаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын анықтау үшін 3.1 кестедегі ауылшаруашылық жер телімі таңдалынды. Кестеде жер телімі (3.2-сурет) туралы қажетті және маңызды ақпараттар көрсетілген, осы ақпараттар негізінде жердің кадастрлық құнын анықтаймыз.

Кесте 3.1 - Ауыл шаруашылық жер телімі: 23-251-001-075

Жер телімінің кадастрлық нөмірі	23-251-001-075
Берілген құқық	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану
Ауданы	1050га
Нысаналы мақсаты	шаруа қожалығын жүргізу үшін
Бөлінетін телім	Иә
Жер санаты	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер
Мекен-жайы	Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданы, Аягөз қаласы, солтүстікке қарай 7,0 км Аягөз қаласы



3.2-сурет – Таңдалған аумақ карта бетінде

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексінің 8, 11-баптарына, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" 2001 жылғы 23 қаңтардағы Қазақстан Республикасы Заңының 6-бабы 1-тармағының 13) тармақшасына сәйкес Атыу аудандық мәслихаты ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1. Атыу қаласы бойынша бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері қосымшаға сәйкес бекітілсін.

2. Осы шешім алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Кадастрлық құнды алу үшін базалық мөлшерлемені түзету коэффициентіне көбейтіп, ауданға көбейту керек.

$$КС = 978 * 0.5 * 105000000 = 683\,025\,000$$

Жерді сатып алу процесінде оның екі құны ескеріледі - кадастрлық және нарықтық. Жердің кадастрлық құны оның нақты нарықтық бағасынан едәуір арзан бағаланады.

Жер учаскелерін бағалау жаппай кадастрлық бағалауға және әрбір жеке учаскенің нарықтық бағалауына бөлінеді. Бағалауда неге мұндай айырмашылықтар бар екенін қарастырыңыз

Кадастрлық бағалау белгілі бір әкімшілік аймақтағы (облыс, аудан, қала, кент және т. б.) барлық жер учаскелерін бағалау үшін жүргізіледі. д.) белгілі бір күнге, сондай-ақ кадастрлық құнды анықтау үшін.

Кесте 3.2 – Аягөз ауданындағы жер телімдері үшін түзету коэффициенті

Зона нөмірі	Елді-мекен атауы	Түзету коэффициенті
1	Қаланың орталық бөлігі: солтүстік жағынан Ш.Уәлиханова, оңтүстік-шығыс жағынан Х.Дүйсенова, оңтүстік жағынан ҒАББАСОВ көшесі екі жағынан, одан әрі Нұралинов көшесі бойымен "Алматы-Өскемен" автомобиль жолына дейін, батыс жағынан "Алматы-Өскемен" тас жолының бойымен Қарағанды облысына дейінгі тас жолға дейін, одан әрі трасса бойымен бұрынғы май зауытының аумағын басып алып, 150 м темір жол тармағының бойымен "Алматы-Өскемен" тас жолынан айналма жолға дейін	1.6
2	Бұрынғы Қазсельхозтехника және Трансельхозтехника ауданы, АЭС, геологиялық партияның бұрынғы аумағы, 9-шы шағын аудан (Северный), ТУСМ	1.4
3	Батыс бөлігі: бұрынғы "ет комбинаты" ауданы, РЭЧ ауданы	1.2
4	Оңтүстік бөлігі: 6-шы және 7-ші тоқсанның аумағы	0.8
5	Магистральдық теміржол желісінің артында орналасқан қаланың шығыс бөлігі, "Жаңаауыл" шағынауданы 1,2,3,4,5 квартал, 6-пункт	0.7
6	Бұрынғы сыра зауытының аумағы. Солтүстік жағынан Қарағанды облысына дейінгі жол бойында, шығыс жағынан "Алматы-Өскемен" тас жолының бойында, оңтүстік жағынан өзен бойымен.Аягөз, батыс жағынан шекарасы бойынша г.Аягөз	1
7	Оңтүстік әскери қалашық аумағы	-
8	Негізгі құрылыстың солтүстігінде және оңтүстігінде орналасқан, Ауыл шаруашылығын пайдалану мақсаттарына ұсынылған Аягөз қаласының аумағы; резервтік және қала құрылысы қызметіне тартылмаған өзге де аумақтар	0.5

Кесте 3.3 – Таңдалған аумақтық кадастрлық құны

Кадастрлық құны	Ауданы га.	Жер телімі үшін базалық мөлшерлеме, тг	Түзету коэффициенті	Кадастрлық құны тг м2 негізінде
23-251-001-075	1050	978	0.5	683 025 000

Нарықтық бағалау жер учаскесінің нақты немесе басқа бағасын белгілеуге мүмкіндік береді, бағалауды қабылданған бағалау стандарттары мен әдістеріне сәйкес тәуелсіз бағалаушылар жүргізеді.

Жерді бағалау үш әдісті - кіріс, салыстырмалы және құндылықты қолдану арқылы жүзеге асырылады. Бұл әдістер кадастрлық және нарықтық бағалау процесінде жан-жақты қолданылады.

3.3 Ауыл шаруашылығы жер учаскелерін нарықтық бағалау әдістемесі

Жылжымайтын мүліктің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу кіріс, шығын және салыстырмалы тәсілдерге топтастырылған бағалау әдістерін қолдану жолымен жүргізіледі.

Табыс тәсілі табыс әкелу қабілетіне байланысты сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау кезінде қолданылады.

Табыс тәсілінің әдістері:

1) дисконтталған ақша ағындары әдісі-болашақ ақша ағындарын объектіні пайдаланудан ағымдағы құнға келтіру жолымен, осы объектіні пайдалануға байланысты тәуекел дәрежесін ескере отырып, болашақта кірістердің өзгеру және біркелкі түспеу шарттарын негізге ала отырып, құнын айқындау;

2) кірісті тікелей капиталдандыру әдісі - нарыққа сәйкес келетін жылдық таза операциялық кірісті бағаланатынға ұқсас активтер құнына кірістің арақатынасы туралы нарықтық деректерді талдау негізінде алынған капиталдандыру коэффициентіне бөлу жолымен объектінің құнын айқындау. Тікелей капиталдандыру, егер жақын болашақта бағалау объектісі де пайдаланылса және кірістер деңгейі ағымдағы деңгейден айтарлықтай ерекшеленбесе немесе қалыпты қарқынмен өзгерсе қолданылады.

Сатып алу-сату немесе жалдау нарығы шектеулі жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу үшін шығынды тәсіл қолданылады

Жерді жақсартуды қамтитын жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін шығынды тәсілді қолдану бағалау объектісін ұдайы өндірудің (ауыстырудың) қалдық құнын айқындаудан тұрады. Бағалау объектісін ұдайы өндірудің (алмастырудың) қалдық құны жер жақсартуларын ұдайы өндірудің (алмастырудың) қалдық құнынан және оның қолданыстағы пайдаланылуы кезінде жер учаскесінің (жер учаскесіне байланысты құқықтардың) нарықтық құнынан тұрады. Жер жақсартуларын ұдайы өндірудің (алмастырудың) қалдық құны толық ұдайы өндірудің (алмастырудың) құны мен жинақталған тозудың арасындағы айырма ретінде айқындалады.

Шығынды тәсіл әдістері:

1) элементтік есептеу әдісі-Бірыңғай аудандық бірлік бағалар жинақтарын, сметалық нормалар мен қағидаларды, сметалық нормалар мен

бағаларды және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде толық өсімін молайту құнын немесе алмастыру құнын айқындау;

2) құнның ірілендірілген жалпыланған көрсеткіштерінің әдісі-нормативтері ұлттық валютада белгіленген құрылыс құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинақтарын пайдалану негізінде ауыстырудың толық құнын айқындау;

3) үлестік көрсеткіштер әдісі-тұтынушылық пайдалылықтың немесе қуат бірлігінің біріздендірілген көрсеткіштері негізінде жылжымайтын мүлікті ауыстырудың толық қалпына келтіру құнын немесе құнын айқындау тәсілі;

4) индекстік әдіс – объектінің базистік құнын (бастапқы баланстық құнын, соңғы қайта бағалау бойынша өсімін молайту құнын, сметалық құнын) тиісті кезеңдегі құрылыстағы бағалардың өзгеру индексінің (немесе индекстер тізбегінің) көмегімен қазіргі баға деңгейіне келтіру әдісі. Бұл жағдайда индекстік әдіс шығынды тәсілдің басқа әдістерімен, сондай-ақ салыстырмалы және кіріс тәсілдерінің әдістерімен есептеу мүмкіндігі болмаған жағдайда ғана қолданылады.

Салыстырмалы тәсіл жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылады, мұнда белгілі мәмілелер және (немесе) ұсыныстар бағалары бар аналогтық объектілердің жеткілікті санын таңдауға болады.

Салыстырмалы тәсіл әдістері:

1) салыстырмалы талдау әдісі бағаға әсер ететін экономикалық және физикалық параметрлердегі айырмашылықтарға байланысты іріктелген ұқсас жылжымайтын мүлік объектілерінің бағасына дәйекті түзетулер енгізуді көздейді;

2) баға мен кірістің арақатынасы әдісі-жылжымайтын мүлік әкелетін кірістің шамасы баға қалыптастырушы фактор болып табылады деген болжамға негізделеді және ұқсас объектілер бойынша баға мен кірісті өлшеу жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде орташаланған нәтижелерді пайдалану үшін негіз береді (жалпы рента мультипликаторының балама әдістері);

3) статистикалық модельдеу әдісі-бағаланатын объектіні бағалары белгілі біртекті объектілердің кейбір жиынтығының өкілі ретінде қарастыру, бірақ бұл жиынтықта бағалау объектісі үшін нақты аналог жоқ. Аналогтардың бағаларын бірыңғай шарттарға келтіргеннен кейін, оларды түзету арқылы, осындай Жиынтыққа кіретін аналогтық объектілер туралы ақпарат негізінде Статистика әдістерін қолдана отырып, бағаның бір немесе бірнеше параметрлерге тәуелділігінің математикалық моделін жасайды.

Бағалаушы әрбір тәсілді қолдану шеңберінде бағалауға қандай да бір тәсілдерді және бағалаудың нақты әдістерін қолдану қажеттілігін дербес айқындауға құқылы.

Бағалау кезінде қолданылатын тәсілдерді таңдау кезінде әр тәсілді қолдану мүмкіндігін ғана емес, сонымен қатар бағалаудың мақсаттары мен міндеттерін, бағалау нәтижелерін болжамды пайдалануды, болжамдарды, бастапқы ақпараттың толықтығы мен дұрыстығын ескеру қажет. Осы

факторларды талдау негізінде бағалаушы қолданатын тәсілдерді таңдау негізделеді.

Жылжымайтын мүлік, әдетте, әртүрлі тәсілдердің бірнеше әдістерімен бағаланады. Бағалаудың қолданыстағы нормативтік базасы (бағалау қызметі туралы Заң және НСО) бағалаушыдан мүмкіндігінше бағалаудың барлық тәсілдерін қолдануды немесе олардың кез келгенін пайдаланудан бас тартудың ақылға қонымды және кәсіби негіздемесін талап етеді. Бағалаудың баламалы тәсілдерін бір уақытта қолдану қажеттілігі жеткілікті түрде ынталандырылады, өйткені бағалауда әртүрлі әдістерді қолдану объектіні әртүрлі позициялардан қарауға, қолда бар ақпаратты әртүрлі көзқарастардан, әртүрлі тұжырымдамалар тұрғысынан талдауға және нәтижесінде өлшенген, ең негізделген және ең сенімді нәтижеге қол жеткізуге мүмкіндік береді.

Табыс тәсілі жылжымайтын мүлікті инвестициялық тартымдылық тұрғысынан қарастырады, яғни болашақта тиісті кіріс алу мақсатында инвестициялау объектісі ретінде. Кіріс тәсілінде сараптамалық түрде анықталған бірқатар параметрлерді қолдану (жалдау ақысының жетіспеушілігі, капиталдандыру ставкасы және т.б.) құнның анықталған мәнінің дұрыстығын төмендететінін және сәйкесінше бағалау нәтижелерін бұрмалайтынын ескеру қажет. Табыс тәсілі бағалау объектісі әкелетін болашақ кірістерді, сондай-ақ бағалау объектісіне байланысты шығындарды болжауға мүмкіндік беретін сенімді ақпарат болған кезде қолданылады.

Бағалау кезінде бағалаушыда бағалау объектісі әкелетін болашақ кірістерді, сондай-ақ бағалау объектісіне байланысты шығындарды болжауға мүмкіндік беретін сенімді ақпарат болған жоқ.

Сатып алу-сату немесе жалға беру нарығы шектеулі жылжымайтын мүлікті бағалауды жүргізу үшін шығынды тәсіл қолданылады. Жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату нарығы (бағаланатын объектіге ұқсас) дамығандығына байланысты бағалаушы шығынды тәсілді қолданудан бас тарту туралы шешім қабылдады.

Салыстырмалы тәсіл салыстырмалы меншік объектілерінің белсенді нарығы болған жағдайда әсіресе тиімді. Бұл тәсілді бағалаудың дәлдігі жиналған деректердің сапасына, салыстырмалы объектілердің соңғы сатылымдары/ұсыныстары туралы ақпараттың дұрыстығына байланысты.

Бағалаушының пікірінше, жылжымайтын мүлікті бағалаудың ең қолайлы әдісі/тәсілі салыстырмалы тәсіл шеңберіндегі салыстырмалы талдау әдісі болып саналады, ол жақсы дамыған ақпараттық қамтамасыз ету жүйесіне байланысты ең объективті нәтижелер береді.

Объектіні бағалау мынадай тәртіппен жүргізіледі:

- Тапсырыс берушінің құқық белгілейтін және бағалау объектілеріне сәйкестендіру құжаттарын;
- тапсырманы анықтау (бағаланатын мүлікті сәйкестендіру, мүліктік құқықтарды сәйкестендіру, бағалау мақсатын нақтылау, бағалау базасын және құн түрін белгілеу, бағалау күнін келісу, өзге де шектеуші талаптарды айқындау, бағалау жүргізуге шарт жасасу және объектіні қарау);

- алдын ала талдау, деректерді таңдау және жинау;
- бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу бойынша есептеулерді орындау;
- бағалау әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді келісу және бағалау объектісінің қорытынды құнын анықтау; бағалау туралы есепті құрастыру.

Салыстырмалы талдау әдісімен жылжымайтын мүлік объектісінің құнын анықтау үшін келесі әрекеттер тізбегі қолданылады:

1) нарықты зерттеу және бағаланатын объектіге ұқсас объектілерді сатып алу немесе сату жөніндегі мәмілелер немесе ұсыныстар туралы ақпарат жинау;

2) ақпараттың сенімділігін, дәлдігін және оның нарықтық деректерге сәйкестігін тексеру;

3) бағаланатын объектінің нарығына тән кемінде үш салыстыру бірлігін таңдау;

4) салыстыру бірліктерін пайдалана отырып, салыстыру элементтері (баға қалыптастырушы факторлар) бойынша салыстырмалы объектілерді (ұқсас объектілерді) бағаланатын жылжымайтын мүлікпен (бағалау объектісімен) салыстыру арқылы түзету коэффициенттерін есептеу;

5) салыстырудың әрбір элементі бойынша бағаланатын объектіге қатысты әрбір салыстырылатын объектінің бағасына түзетулер енгізу;

6) бағаланатын объектінің нарықтық құнының бірыңғай көрсеткішін (мәнін) алу үшін салыстырылатын объектілердің түзетілген бағаларын келісу.

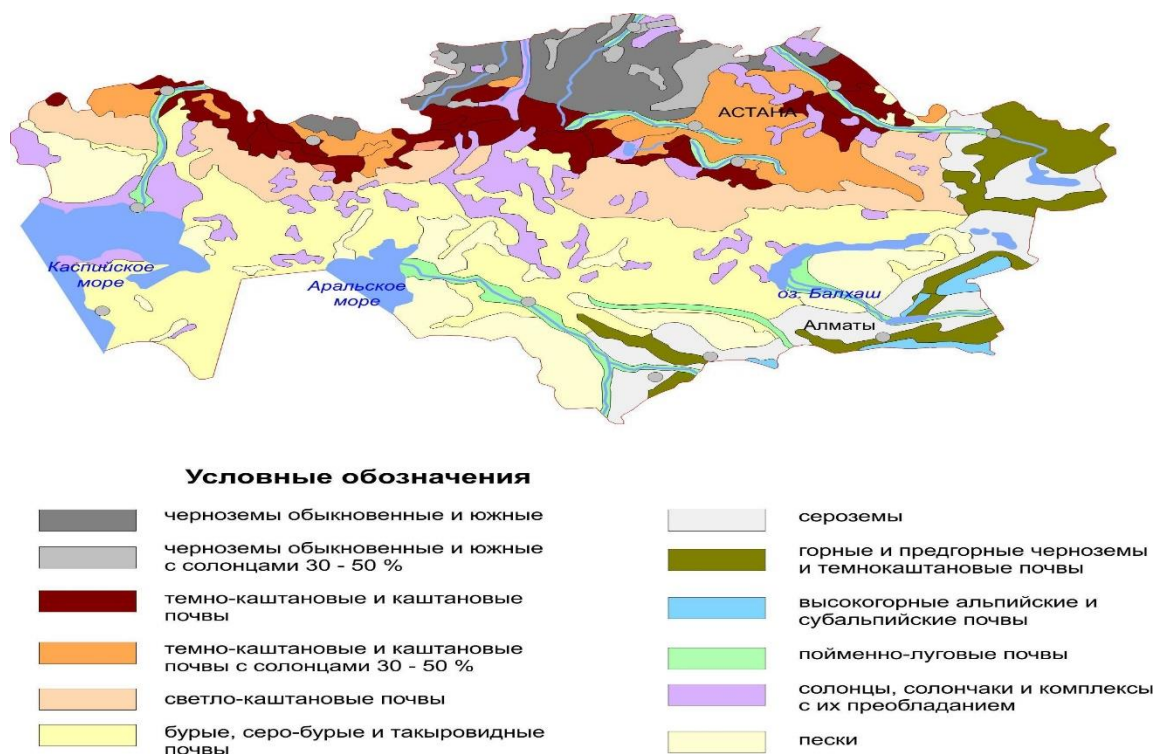
Бұл ретте, тұрғын үй қорының жылжымайтын мүлік объектісінің құнын салыстырмалы талдау әдісімен айқындау үшін жылжымайтын мүліктің бір тұрғын ауданда, көшеде орналасуы (салыстыру үшін жақын маңдағы аналогтық объектілерді ескеру қажет), ауданы, сәулеттік ерекшеліктері, бөлмелер саны, пайдаланылатын құрылыс технологиялары, материалдар (панельдік, монолитті, ағаш және басқалар), инженерлік әрлеу, үй маңындағы аумақты абаттандыру деңгейі, үйге қызмет көрсету, қабаттылық және т.б.

Түзету коэффициенттері осы аналогтың бағаланатын объектіден айырмашылығының әрбір факторы бойынша есептеледі және (немесе) негізделеді.

Салыстыру бірлігін таңдағаннан кейін салыстырылатын объектілердің ұсыныстарының (сатылымдарының) бағалары түзетіледі. Бұл ретте, бірінші болып аналогтың жалпы бағасына құндық түзетулер енгізіледі, содан кейін Аналогты салыстыру бірлігіне енгізілетін дәйекті пайыздық және (немесе) ақшалай түзетулер енгізіледі.

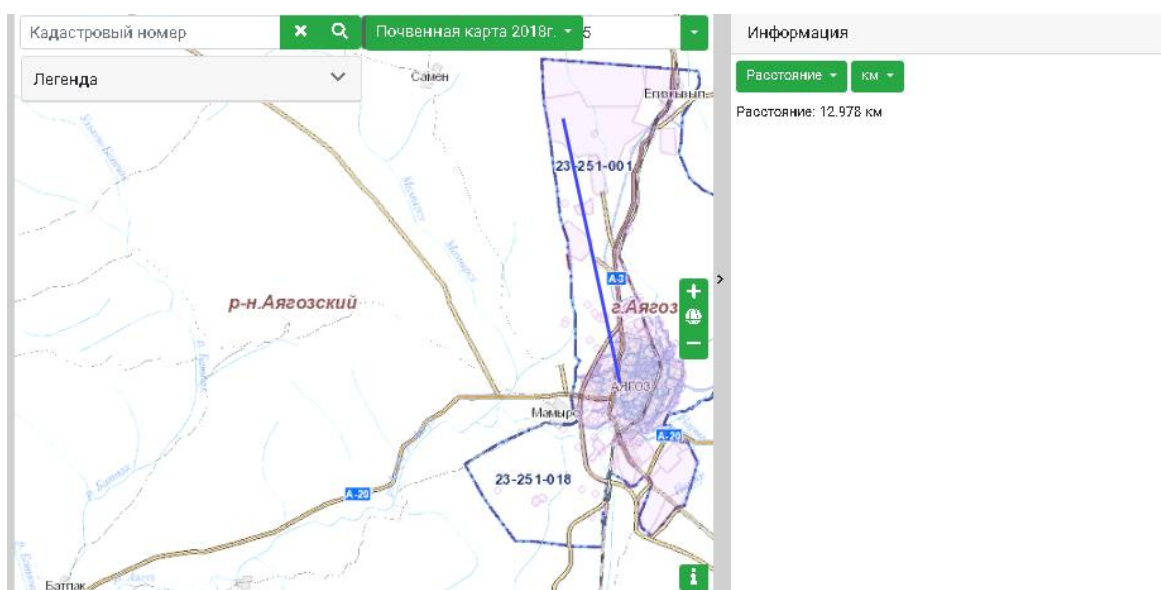
Ұсыныстардың жалпы санынан бағалаушы баға диапазонының ортасында орналасқан аналогтарды таңдайды. Ұсыныстардың дұрыстығын растау және қосымша ақпарат алу үшін бағалаушы таңдалған хабарландырулар бойынша ақпаратты тексеруді жүзеге асырды. Аналогтық объектілерді бағалау объектісімен салыстыруға жүргізілген тест нәтижелері бойынша.

Таңдалған аумақ дәл кадастрлық құнын анықтау үшін пайдаланылған жер телімі пайдаланылды. Жер теліміндегі топырақ түрі (3.3-сурет): Қара топырақты жерлер-егіншілік пен дәнді дақылдарды өндеуге жарамды органикалық заттары жоғары құнарлы топырақтар.



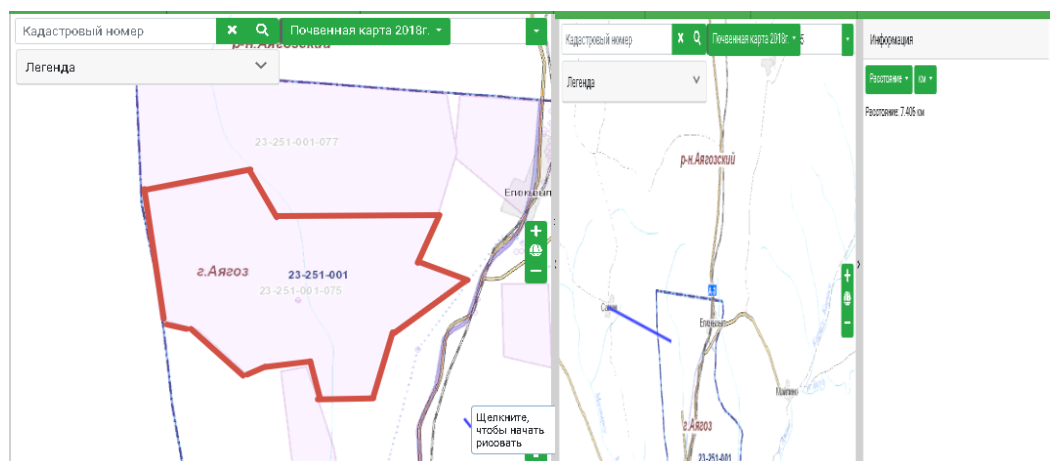
3.3-сурет – Қазақстанның топырақ картасы

Шаруашылық орталығына (Аягөз) қатысты жер учаскесінің орналасқан жері 13 км құрайды (3.4-сурет).



3.4-сурет – Аягөз қаласы мен жер учаскесіара-қашықтығы

Жер учаскесінің сумен қамтамасыз етілуі (3.5-сурет): өзенге дейін (0км), көлге дейін (7,4км).



3.5-сурет – Сумен қамту

Жер учаскесінің қызмет көрсету саласы орталықтарынан қашықтығы (Аяғөз қаласы) жолдардың сапасына байланысты (асфальт жол) 10 км, грунттық жол (3км) құрайды.

Дәл осы сипаттамалар салыстыру әдісінде өте қажетті мәліметтерге ие болып табылады, сонымен қатар, нарықтық құнды анықтауда осы сипаттамалардың орналасуы мен ара-қашықтық мәліметтері маңызды рөл атқарады.

Кесте 3.4 – Аналогтік объектілердің сипаттамасы

Сипаттамалар	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрессі	Саяхат 28	Трасса Алматы-Өскемен	Трасса Алматы-Өскемен
Аудан	Абай облысы, Аяғөз ауданы	Абай облысы, Аяғөз ауданы	Абай облысы, Аяғөз ауданы
Берілген құқық	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану
Жалпы ауданы, шм	1000	8500	4000
Инженерлік қамту	Сумен қамту, электрмен қамту	Сумен қамту, электрмен қамту	Сумен қамту, электрмен қамту
Құны, тенге.	19 000 000	180 000 000	10 800 000
Құны, тенге/шм	19000	21176	27000

Түзетулерді негіздеу үшін біз аналогтардың бағасын талдап, олардың және бағалау объектісінің арасындағы айырмашылықтарды анықтадық. Егер осы көрсеткіш бойынша аналог бағалаудың мақсатты мәнінен асып кетсе, онда біз теріс түзету жасадық, ал егер ол мақсатты мәннен төмен болса, онда оң. Біз сондай-ақ салыстырмалы нысандардағы меншік құқығындағы кез келген өзгерістерді анықтадық. Салыстырмалы аналогтар бұл параметрде ерекшеленбегендіктен, біз ешқандай түзетулер қолданған жоқпыз [5].

Сауда-саттық процесінде құнын төмендету үшін баптау. Бағалау объектісінің нарықтық құнын есептеудің бірінші кезеңінде сатушылар мәлімдеген сату құнына салыстырмалы тәртіппен сауда түзетуі (жеңілдік) қолданылады [6].

Тұрғын үй нарығының бірқатар ерекшеліктері бар, олардың бірі сатып алушы мен сатушының төмен сатып алу бағасын келісу мүмкіндігі. Сонымен қатар, бұл келіссөздер көбінесе сатып алушы үшін оң нәтижеге әкеледі. Жылжымайтын мүлік компанияларының мәліметтері бойынша стандартты жеңілдіктер нарықтың жалпы жағдайына және бағаланатын объект жататын жеке сегментке байланысты 0% - дан 10% - ға дейін құрайды.

Сату шарттарына түзету. Сатушы мен сатып алушы арасындағы қарым-қатынасты және мәміленің нарықтық емес сипатының мүмкіндігін ескереді (ұсыныс бағасын талдауда қолданылмайды). Түзетулер сараптамалық сипатқа ие және 0% - дан +1-10% - ға дейін өзгереді.

Сату уақытын түзету. Ұсыныс бағаларын талдау кезінде сату кезінде түзету қолданылмайды, өйткені бағалау кезінде салыстырылатын объектілер сатылымға шығарылған.

Мақсатты пайдалануға түзету. Экологиялық қолайсыздықтар туғызатын жылжымайтын мүлікті ішінара мақсатсыз пайдаланған жағдайда, бұл мүліктің құны азайтылуы мүмкін. Егер аналогтық ғимарат мақсатына сай пайдаланылмаса, бағалауға түзетулер енгізу керек. Алайда, егер бағаланатын объект пен салыстыру объектілері осы фактор бойынша бірдей позицияға ие болса, онда түзету қажет емес.

Орналасқан жерін түзету. Жылжымайтын мүліктің орналасуын салыстыру физикалық, Әлеуметтік және экономикалық факторларды ескере отырып, объектінің нарықтағы бәсекеге қабілеттілігіне қоршаған ортаның әсерін талдайды. Егер салыстырылатын объектілер әртүрлі аудандарда болса, онда бағалауға осы аудандар арасындағы ықтимал айырмашылықтарды талдау негізінде түзетулер енгізіледі. Мысалы, көліктің қолжетімділігі, инженерлік қамтамасыз етудің болуы, экологиялық жағдай және ауданның беделі сияқты факторлар ескеріледі.

Алаңға түзету. Түзетулер кезінде жылжымайтын мүліктің нарықтық тенденцияларына сәйкес шағын учаскедегі үйдің бір шаршы метрінің құны шағын учаскедегі үйдің бір шаршы метрінің құнынан 4 есе көп екендігі ескерілді. Бөлменің ауданы ұлғайған сайын бір шаршы метрге көмекші аудандардың үлесі артады. Түзетулер сараптамалық бағалау болып табылады және 0% - дан +/-5% - ға дейін.

Кесте 3.5 – салыстырмалы әдіспен бағаланатын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын есептеу

Сипаттамалар	Таңдалған объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Мекен-жай	Трасса Алматы-Өскемен	Саяхат 28	Трасса Алматы-Өскемен	Трасса Алматы-Өскемен
Аудан	Город Алматы, Турксибский район	Абай облысы, Аягөз ауданы	Абай облысы, Аягөз ауданы	Абай облысы, Аягөз ауданы
Берілген құқық	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану	уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану
Жалпы аудан, шм	105 000 000	1000	8500	400
Инженерлік қамту	Сумен қамту, электрмен қамту	Сумен қамту, электрмен қамту	Сумен қамту, электрмен қамту	Сумен қамту, электрмен қамту
Мәлімет көзі		https://krisha.kz/a/show/6	https://krisha.kz/a/show/6	https://krisha.kz/a/show/6
Құны, тенге.		19 000 000	180 000 000	10 800 000
Құны, тенге/шм		19000	21176	27000
Меншік құқығын түзету, %		0%	0%	0%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		19000	21176	27000
Сауда түзетуі, %		-10%	-10%	-10%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		18100	19058	24300
Қаржылық жағдайларды түзету,%		0%	0%	0%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		18 100	19058	24300
Сату шарттарын түзету, %		0%	0%	0%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		18 100	19058	24300
Сату уақытына түзету, %		0%	0%	0%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		18 100	19058	24300
Мақсаты бойынша түзету, %		0%	0%	0%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		18 100	19058	24300
Орналасқан жерді түзету, %		0%	0%	0%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		18 100	19058	24300
Ауданға түзету, %		-5%	-5%	-5%
Түзетілген баға, тенге/ш. м.		17195	18105	23085
Орташа баға, тенге/ш. м.		19462		
Жалпы аудан, шм		105000000		
Жердің құны, тенге		20434750*10000		

3.4 Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы талдау

Нарықтық құн-бұл объектіні ашық нарықта конструктивті бәсекелестік жағдайда ең ықтимал бағаға сатуға болатын ақшаның болжамды сомасы. Мемлекет белгілейтін кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құнды кез-келген Тарап жалдай алатын меншік иесі, риэлтор немесе бағалаушы анықтайды. Жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны туралы есеп алу үшін бағалау ұйымына немесе жеке практика маманына хабарласу жеткілікті. Бағалаушының сақтандырылған жауапкершілігі болуы маңызды, ал қызмет нысаны маңызды емес. Кадастрлық және нарықтық құн арасындағы басты айырмашылық мынада: соңғысы мемлекеттік кадастрлық бағалауда қолданылатын стандартты жаппай талдау әдісіне емес, ағымдағы нарықтық жағдайларға негізделген жеке әдіспен есептеледі. Бұл жағдайда кез-келген тәсілді қолдануға болады (қымбат, салыстырмалы, кіріс және т.б.).

Алайда, ең бастысы - нарықтық құн сатушының да, сатып алушының да мүдделерін ескереді. Сатушы өз объектісін мүмкін болатын ең жоғары бағамен бағалайды, ал Сатып алушы Объектіні ең төменгі бағамен сатып алуға тырысады. Нарықта белгіленген баға сатушы мен сатып алушының сұранысы мен ұсынысын теңестіреді.

Кадастрлық құн мен нарықтық құнды салыстыру кезінде атап өту керек бірінші нәрсе - пайдаланылған деректердің мақсаттарындағы айырмашылық. Кадастрлық құн салықтарды есептеу үшін пайдаланылады, ал нарықтық құн объектілерді сатып алу-сату мәмілелерін жасау кезінде қолданылады. Сондай-ақ, құнды бағалауға әсер ететін бұл факторлар кадастрлық және нарықтық құн арасында айтарлықтай өзгеруі мүмкін екенін атап өткен жөн.

Кадастрлық құн мен нарықтық құн арасындағы айырмашылықтар олардың әртүрлі қолдану салаларына байланысты. Кадастрлық құн салық салу мақсатында қолданылады, ал нарықтық құн объектіні сатып алу немесе сату кезінде бағаны анықтау үшін қолданылады.

Сонымен қатар, кадастрлық және нарықтық құн олардың мөлшеріне әсер ететін әртүрлі критерийлер негізінде қалыптасатынын атап өткен жөн. Кадастрлық құнды анықтау үшін келесі факторлар ескеріледі:

- Құнына әсер етуі мүмкін жер учаскесінің рельефі.
- Объектінің аймағында инженерлік және көлік инфрақұрылымының болуы немесе болмауы.

- Нысанның физикалық сипаттамалары (оның ішінде жас, материал, тозуға төзімділік және т.б.).

- Нысанды оның түрін ескере отырып пайдалану үшін қажет ажырамас ішкі жабдықтың болуы (әсіресе күрделі нысандар үшін құрылыс)

- Объектінің техникалық және пайдалану сипаттамалары.

- Жақын аумақтардың сипаттамалары және оларды игеру дәрежесі.

Кадастрлық құнды есептеу кезінде келесі факторлар ескерілмейді:

- Көгалдандыру.

– Бағалау объектісінің шекарасы шегінде жүзеге асырылатын кәсіпкерлік қызмет кадастрлық құн есебіне енгізілмейді.

– Аумақты абаттандыру, мысалы, жабындар, шағын сәулет шешімдері және т. б.

– Жылжымалы мүлік, мысалы, уақытша ғимараттар, дүңгіршектер, шатырлар және т. б.

– Сәндік-қолданбалы өнер пәндері.

– Кадастрлық немесе бухгалтерлік есепте болса да, жер учаскелерін жақсарту.

– Нысан шекарасынан тыс орналасқан нысандар.

Объектінің нарықтық құны кадастрлық құнды есептеу кезінде ескерілмейтіндерді қоса алғанда, көптеген факторлардан қалыптасады. Мысалы, нарықтық құнға терезе көрінісі, валюта бағамы, сұраныс, маусымдық және басқа факторлар әсер етеді [7].

Кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құн неғұрлым икемді және объективті, бірақ оның нарық жағдайына көбірек тәуелді екенін және кадастрлық құн аймақтық экономиканың жағдайына байланысты екенін есте ұстаған жөн. Осылайша, кадастрлық және нарықтық бағалар арасындағы айырмашылықтар нарықтық құн нарықтағы өзгерістерге сезімтал, ал кадастрлық құн аймақ экономикасының жағдайын көрсетеді деген қорытынды жасауға болады.

Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құнын теңестіру саясатын үкімет росреестрмен бірге ескі есептеу әдістерінің объективтілігінің анықталуына байланысты қайта қарады, бұл көбінесе объектілердің нарықтық құнынан асып түсті. Жаңа нормативтік-құқықтық база жасалды, ол кадастрлық құнды нарықтық құнға барынша жақындатуға мүмкіндік береді, бірақ сонымен бірге оны заңмен қатаң бақыланатын деңгейден асырмайды. Кадастрлық құнды қайта қарау үш жылда бір рет жүргізіледі (федералдық маңызы бар қалаларда – екі жылда бір рет), алайда есептеулерде қателер болған жағдайда кезектен тыс қайта есептеулер жүргізілуі мүмкін. Қате есептеулерді бақылау үшін жылжымайтын мүлік нарығының индекстері енгізілді. Егер объектінің кадастрлық құны бойынша даулы мәселелер туындаса, онда оның иесіне оны әкімшілік немесе сот тәртібімен даулауға мүмкіндік бар. Мұндай жағдайларда мемлекеттік кадастрлық бағалауды жүргізуге уәкілетті жергілікті мемлекеттік бюджеттік мекемеге не аталған мекемеге алдын ала жүгінбей-ақ бірден сотқа жүгінуге болады.

Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құны арасындағы айырмашылық үлкен болуы мүмкін. Бұл келесі факторларға байланысты:

1. Кадастрлық құнды мемлекет белгілейді, ал нарықтық баға жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысқа байланысты.

2. Кадастрлық бағаны мемлекеттік ұйымның мамандары жаппай бағалау негізінде есептейді, ал нарықтық бағаны сатушылар мен риэлторлар анықтайды.

3. Кадастрлық құн әрдайым объективті бола бермейді, өйткені оны объектіні тексермей жаппай бағалау негізінде есептеуге болады. Екінші жағынан, нарықтық құн көптеген факторларды ескереді, бұл оны дәлірек етеді.

4. Көбінесе жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасы кадастрлық бағадан 30-35% жоғары, өйткені Мемлекеттік кадастр объектілерді тек шамамен бағалайды. Алайда, кейде керісінше-кадастрлық құн нарықтық құннан асып кетуі мүмкін. Әр жағдай ерекше және өзіндік ерекшеліктері болуы мүмкін.

Кейбір жағдайларда кадастрлық құн мен нарықтық құн әр түрлі болуы мүмкін:

- Жаппай бағалау кезінде дұрыс емес әдіс осы нәтижеге әкелуі мүмкін.
- Құжаттамада жіберілген техникалық қателер, мысалы, шатастырылған сандар немесе пәтердің ауданы да бұл айырмашылыққа әсер етуі мүмкін.
- Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік бағасы соғыс немесе табиғи апаттар сияқты себептерге байланысты төмендеуі мүмкін.
- Егер тұрғындар қаладан немесе елді мекеннен едәуір мөлшерде кетсе, бұл аудандағы жылжымайтын мүліктің құнсыздануына әкелуі мүмкін.
- Жылжымайтын мүлікті шұғыл сату жағдайында иелеріне ең болмағанда минималды пайда табу маңызды болуы мүмкін, бұл бағаға да әсер етуі мүмкін.

Әдетте жылжымайтын мүліктің нарықтық құны кадастрлық құннан жоғары болады. Мұның себебі кадастрлық құн жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаның ауытқуын, сондай-ақ сұраныс пен мүліктің тозуы сияқты факторларды ескермеуі мүмкін. Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікті сирек қайта бағалау нарықтық және кадастрлық құндылықтар арасындағы үлкен айырмашылыққа әкелуі мүмкін.

ҚОРТЫНДЫ

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты - жер учаскелерінің құнын анықтау. Жұмыста бағаны аймақтарға бөлудің заңнамалық актілері мен материалдары, сондай-ақ әртүрлі елді мекендердің учаскелерін кадастрлық бағалау актілері қолданылады. Учаскенің құнын анықтау үшін мәліметтер қолданылады: учаскенің ауданы, учаскенің базалық ставкасы және түзету коэффициенттері. Жұмыста салыстырмалы бағалау әдісі, сатуды салыстыру әдісі және кадастрды нормативтік бағалау әдісі сияқты шығындарды анықтаудың әртүрлі әдістері қолданылды. Әдісті таңдау сату нарығындағы ұқсас объектілерге ұқсастыққа, сондай-ақ бағалау объектісінен аналогтардың айырмашылығының параметрлерін ескеруге байланысты болды. Мысал ретінде Нормативтік бағалау әдісін пайдалана отырып, құнын есептеу жүргізілген Аягөз ауданнының қаралды. Маңыздысы, дәлірек нәтиже алу үшін бірнеше құнды анықтау әдістерін қолдану және салыстыру әдісі арқылы есептелген аудандардағы сатылымдарды бағалау ұсынылады. Бұл тәсіл жалған монополия мүмкіндігін жоққа шығарады.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексі, нөмірі 442-ІІ. 01.05.2023 ж. жағдай бойынша өзгерістер мен толықтырулармен.

2 Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын белгілеу. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі N 890 қаулысы.

3 Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 8 мамырдағы 576-нөмірлі қаулысы. Күші жойылды-Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 қаулысымен.

4 Шығыс Қазақстан облысы Аягөз аудандық мәслихатының 2018 жылғы 30 қарашадағы № 31/209-VI шешімі.

5 Геодезия: "жерге орналастыру", "Жер кадастры", "Қалалық кадастр" мамандықтары бойынша оқитын ЖОО студенттеріне арналған оқулық - Маслов, Алексей Васильевич.

6 Гаркушина В. В., Снаговская Н. Б. "Жерді кадастрлық бағалау"

7 Максимов В. А. "Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау" - Өскемен, 2015

«Қ.И.СОТБАЕВ атындағы ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ»
КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫ

СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмыс

(жұмыс түрінің атауы)

Қуатбеков Әмір Дулатұлы

(аты, жөні тегі)

6В07304–«Геокеңістіктің цифрлық инженерия»

(мамандық шифры, атауы)

Тақырыбы: «Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау»

Аяқталды:

А) графикалық бөлімі _____ сызбадан;

В) түсініктеме қағаз _____ парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Дипломдық жұмыста Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын анықтау әдістемелерімен таныса отырып, жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық құнын анықтау, анықталған нәтижелер негізінде салыстырмалы анализ жасау жұмыстары қарастырылған.

Дипломдық жұмыс үш тараудан тұрады, арнайы бөлімде Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылық жерлерінің құнын анықтау арнайы әдістемелер бойынша жасалып, кадастрлық және нарықтық құндары анықталып, салыстырмалы анализ жасалынды.

Жұмысты бағалау

Жоғарыда айтылғанды ескере отырып, дипломдық жұмыс жұмыстарды жазуға қойылатын талаптарын қанағаттандырады, мамандыққа сәйкес келеді және 85%-ға бағаланады, ал жұмыстың авторы Қуатбеков Әмір Дулатұлы 6В07304–«Геокеңістіктің цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін беруге лайық деп санаймын.

Пікір берген: ҚазҰАҒУ
Аға оқытушы Мейіра ШАЖ Жантуева

« 10 » _____ 2023 ж. РЕКТОР

ҚазҰТЗУ 706-17 Ү. Сын-пікір

ЖЕТЕКШІНІҢ ПІКІРІ

Дипломдық жұмыс

(жұмыс түрін атауы)

Қуатбеков Әмір Дулатұлы

(аты, жөні тегі)

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

(мамандық шифры, атауы)


Тақырыбы: «Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау»

Дипломдық жұмыстың тақырыбы бойынша Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылық жерлерінің кадастрлық және нарықтық құнын анықтау, анықталған нәтижелер негізінде салыстырмалы анализ жасау жұмыстары қарастырылған.

Дипломдық жұмыс үш тараудан тұрады, бірінші тарауында Қазақстандағы жер учаскелерін бағалау туралы жалпы мәліметтер, жер учаскелерін кадастрлық және нарықтық бағалау ерекшеліктері, кадастрлық бағалауды жүргізу мен бағалауды жүргізетін органдар мен жүргізу тәртібі туралы мәліметтер мен әдістемелері қарастырылады, екінші тарауда жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтауға әсер ететін факторлар қарастырылған, ал арнайы бөлімде Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылық жерлерінің құнын анықтау арнайы әдістемелер бойынша жасалып, кадастрлық және нарықтық құндары анықталып, салыстырмалы анализ жасалынды.

Дипломдық жұмыс қойылатын талаптарын қанағаттандырады, мамандыққа сәйкес келеді және 85%-ға бағаланады, ал жұмыстың авторы Қуатбеков Әмір Дулатұлы 6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін беруге лайық деп санаймын.

Жетекші: т.ғ.к., профессор

 Т.Б. Нурпенсова

« 10 » 11 2023 ж.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Куатбеков Әмір Дулатұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Шығыс Қазақстан облысы, Ақтөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау

Научный руководитель: Төлеужан Нурпеисова

Коэффициент Подобия 1: 0,3

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

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: Куатбеков Әмір Дулатұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Шығыс Қазақстан облысы, Аягөз ауданындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау

Научный руководитель: Төлеужан Нурпеисова

Коэффициент Подобию 1: 0,3

Коэффициент Подобию 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобию было сделано следующее заключение:

- Заимствования, выявленные в работе, являются законным и не являются 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 10.11.2025


проверяющий эксперт