

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 докторы, қауым. профессор
Э.О.Орынбасарова
" 10 " 06 2024 ж.

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНУТУ им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байқоңурова

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі бағалау жұмыстары»

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Орындаған:

Әбдіразақ М.

Рецензент:
Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ
PhD докторы, доцент м.а.
Сарыбаев Е.С
" 07 " 06 2024 ж.



Ғылыми жетекші:
Техника ғылымдарының кандидаты,
қауым. профессор
Кыргызбаева Г.М
" 05 " 06 2024 ж.

Алматы 2024

КАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫҒЫЛЫМ 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 меңгерушісі

Р.И. Жауымдастырылған профессор

Орынбасарова Э.О.

2024 ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Әбдіразақ Мақпал

Тақырыбы: «Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі бағалау жұмыстары»

Академиялық мәселелер жөніндегі проректор «4» желтоқсан 2023 ж. 548-П/Ө бұйрығымен
бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «11» 05 2024 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: ЖОО қабырғасынан алған теориялық материалдар мен тәжірибеден өту барысында жинақталған мәліметтер

Дипломдық жұмыста қарастырылған мәселелер тізімі:
а) Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі бағалау жұмыстары әдістемесі;

ә) Бағалау объектісінің орналасқан орны туралы жалпы мәліметтер;

б) Жер учаскесін мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін алып қою кезіндегі құнын анықтау;

Графикалық материалдар тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): Алматы қаласы, Наурызбай ауданының жалпы картасы, бағаланатын жер учаскесінің аумақтық картасы жұмыс презентациясы слайдтарда 18 көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 23 атаулардан

1 Сулин М. А., Павлова В.А. "Основы землеустройства и кадастра недвижимости" – Санкт-Петербург, 2020

2 Карпова О. А. "Правовое обеспечение землеустройства и кадастров" – Омск, 2020


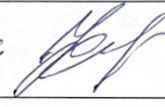
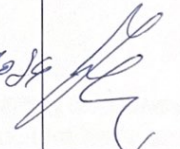

3 Ерофеев Б. В. "Земельное право" – 2021

4 Жмурко С. Е. "Земельный участок: как грамотно распорядиться" – 2021

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, зерттеп дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескертулер
Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі бағалау жұмыстары әдістемесі	28.03.2024	Ескерту жоқ
Бағалау объектісінің орналасқан орны туралы жалпы мәліметтер	17.04.2024	Ескерту жоқ
Алматы қаласы Наурызбай ауданында орналасқан жер учаскесін мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін алып қою кезіндегі құнын анықтау	17.04.2024	Ескерту жоқ

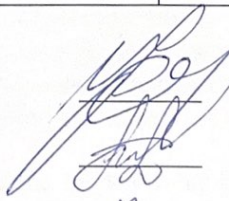
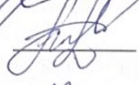
Аяқталған дипломдық жұмыс үшін оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен,
кеңесшілер мен норма бақылаушының қойған
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер, тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі бағалау жұмыстары әдістемесі	Кыргызбаева Г. М., т.ғ.к., қауымдастырылған профессор	29.05.2024	
Бағалау объектісінің орналасқан орны туралы жалпы мәліметтер	Кыргызбаева Г. М., т.ғ.к., қауымдастырылған профессор	29.05.2024	
Алматы қаласы Наурызбай ауданында орналасқан жер учаскесін мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін алып қою кезіндегі құнын анықтау	Кыргызбаева Г. М., т.ғ.к., қауымдастырылған профессор	29.05.2024	
Норма бақылаушы	Кыргызбаева Д. М. доктор PhD, қауымдастырылған профессор	05.06.2024	

Ғылыми жетекші

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

Күні


 Г.М. Кыргызбаева

 М. Әбдіразақ
 « 12 » 12 2023ж.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Эбдіразақ Макпал

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: ДИПЛОМ ЭБДІРАЗАҚ МАҚПАЛ

Научный руководитель: Гулдана Кыргызбаева

Коэффициент Подобия 1: 6.4

Коэффициент Подобия 2: 3.3

Микропробелы: 75

Знаки из здругих алфавитов: 15

Интервалы: 0

Белые Знаки: 51

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:

2024-06-07

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Эбдіразақ Мақпал

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: ДИПЛОМ ЭБДІРАЗАҚ МАҚПАЛ

Научный руководитель: Гулдана Кыргызбаева

Коэффициент Подобия 1: 6.4

Коэффициент Подобия 2: 3.3

Микропробелы: 75

Знаки из других алфавитов: 15

Интервалы: 0

Белые Знаки: 51

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 укрывтия 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:

2024-06-07

Дата

Жупаргуль Нукарбекова

проверяющий эксперт



СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмысқа
(жұмыс түрлерінің атауы)

Әбдіразақ Мақпал
(оқушының аты жөні)

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

Тақырыбы: Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып
қою кезіндегі бағалау жұмыстары

Орындалды:

а) слайдтық бөлім 18 парақ

б) түсініктеме 39 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыста жылжымайтын мүлік нарығының қарқынды дамуы жағдайындағы өзекті және маңызды тақырыптар қарастырылып, мүлікті нарықтық бағалаудың теориялық аспектілері практикалық тұрғыда қарастырылған. Бірақ жұмыста бірнеше грамматикалық қателіктер кездеседі.

ЖҰМЫСТЫ БАҒАЛАУ

Изденишінің жұмысын және презентациясын жан-жақты талдай отырып, Әбдіразақ Мақпалдың дипломдық жұмысы барлық стандарттық талаптарға сай, жобаның тақырыбына сәйкес жұмысы толықтай қарастырылып, жоғары деңгейде орындаған. Жалпы жұмысты 95 - «өте жақсы» деп бағалаймын.

Рецензент:
Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ
PhD докторы, доцент м.а.
Сәт Сарыбаев Е.С
«25» Ақ 2024 ж.



КАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫҒЫЛЫМ 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

Әбдіразақ Мақпал

Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі
бағалау жұмыстары

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2024

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс қалалық ортадағы жер учаскесінің нарықтық құнын анықтауға негізделген. Жұмыстың негізгі мақсаты – мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскесін алу кезіндегі бағалау жұмыстарын жүргізу болып табылады.

Біздің еліміздегі жылжымайтын мүлік нарығы қарқынды дамып келеді. Осыған байланысты жылжымайтын мүлікті бағалау тақырыбының өзектілігі артып келеді. Тәуелсіз сарапшылардың зерттеулерін жүргізу зерттелетін объектіге құқықтардың нақты құны туралы қорытынды жасауға мүмкіндік береді.

Жұмыс кіріспеден, үш негізгі бөлімнен және қорытындыдан тұрады.

Бірінші бөлімде нарықтық бағалаудың теориялық негіздері көрсетілген.

Екінші бөлімде объект орналасқан жер туралы жалпы мәліметтер, аудан тарихы мен шекаралық ақпараттар келтірілген.

Үшінші бөлімде жер учаскесін нарықтық бағалау жұмыстары сатуды салыстыру және шығындық әдісті қолдана отырып жүргізіліп, Наурызбай ауданында орналасқан объектінің нарықтық құнын анықтау жолы көрсетілген.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа основана на определении рыночной стоимости земельного участка в городской среде. Основной целью работы является проведение оценочных работ при получении земельного участка для государственных и общественных нужд.

Рынок недвижимости в нашей стране стремительно развивается. В связи с этим актуальность темы оценки недвижимости возрастает. Проведение исследований независимых экспертов позволяет сделать вывод о реальной стоимости прав на исследуемый объект.

Работа состоит из введения, трех основных разделов и заключения.

В первой части изложены теоретические основы рыночной оценки.

Во втором разделе приведены общие сведения о местонахождении объекта, история района и пограничная информация.

В третьем разделе показано, как провести рыночную оценку земельного участка с использованием метода сравнения продаж и затрат и определить рыночную стоимость объекта, расположенного в Наурызбайском районе

ANNOTATION

The thesis is based on determining the market value of a land plot in an urban environment. The main purpose of the work is to conduct assessment work when obtaining a land plot for state and public needs.

The real estate market in our country is developing rapidly. In this regard, the relevance of the topic of real estate valuation is increasing. Conducting research by independent experts allows us to draw conclusions about the real cost of rights to the object under study.

The work consists of an introduction, three main parts and a conclusion.

The first section presents the theoretical foundations of market valuation.

The second section provides general information about the location of the object, the history of the area and Border information.

The third section shows how to determine the market value of an object located in the Nauryzbay district, when the work on the market valuation of a land plot is carried out using the sales comparison and cost method.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі бағалау жұмыстары әдістемесі	8
1.1 Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қоюдағы нормативтік актілер	8
1.2 Жер учаскелерінің нарықтық құнын анықтаудағы тәсілдер	13
2 Бағалау объектісінің орналасқан орны туралы жалпы мәліметтер	16
3 Алматы қаласы Наурызбай ауданында орналасқан жер учаскесін мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін алып қою кезіндегі құнын анықтау	21
3.1 Объекті мен жұмыстың мәні туралы ақпарат	21
3.2 Тандалған әдістер негізінде құнды анықтау процесі	23
3.3 Сатуды салыстыру әдісімен құнды анықтау	24
Қорытынды	38
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	38
А қосымшасы	39

КІРІСПЕ

Елімізде көптеген салалардың, оның ішінде қалалардың дамуына байланысты жер учаскелері меншік иелерінен мемлекеттік мұқтаждықтары үшін, жол салу және қоғамдық ғимараттар салу үшін алып қойылады. Алматы қаласындағы жер учаскелерін мемлекет мұқтаждықтары үшін алып қоюда, жер учаскесі қандай құн арқылы сатып алынғанына қарамастан, кадастрлық құн емес нарықтық құн анықталады. Бұл халықтың мемлекетке сенімін арттыратын жағдай деген ойдамыз.

Жылжымайтын мүлік нарығында мәмілелер жасау алдында сатушы мен сатып алушы қойылатын талаптарды ескере отырып, ең тиімді ұсыныстарды талдау және таңдау кезеңі болады. Ұқсас немесе ұқсас шарттары бар сатып алушының бірнеше қажеттіліктерін қанағаттандыратын учаскелерін таңдауды, әлеуетті сатып алушы олардың бағасына қарай жүргізеді. Өз учаскесінің параметрлеріне және нарықтық жағдайға назар аудара отырып, сатушы болжамды сату бағасын белгілейді. Мәміле екі жаққа да тиімді болуы үшін сатушы мен сатып алушы жер учаскесінің нарықтық құнын қалай білуге болатындығын түсінуі керек.

Жер учаскесінің нарықтық құны деп мәміле тараптары жалпы нарықтық жағдайды және жылжымайтын мүлік нарығындағы үрдістерді ескере отырып, сатылатын объект туралы ақпаратқа ие болған кезде оны ашық және бәсекелес нарықта сату кезінде учаскенің ең ықтимал бағасы түсініледі.

Жер учаскесінің нарықтық құны оның әділ құнынан ерекшеленеді, ол сатып алушы үшін сатып алынған жер учаскесінің түпкілікті пайдалылығын және сатушы пайдалануды тоқтатқан кезде иеліктен шығару – экономикалық пайданы жоғалту құнын анықтайды. Нарықтық құнға белгілі бір мәмілелер негізінде сатылған, ұқсас жылжымайтын мүлікке сұраныс пен ұсыныстың жағдайы әсер етеді, нарықтық баға, баламалы параметрлері жақын объектілердің бағасынан айтарлықтай ерекшеленбеуі тиіс.

1 Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қою кезіндегі бағалау жұмыстары әдістемесі

1.1 Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскелерін алып қоюдағы нормативтік актілер

ҚР Азаматтық кодексінің 255-бабында мемлекеттің жер учаскелерін және басқа да табиғи ресурстарды мемлекеттік қажеттіліктер үшін жеке меншіктен алу мүмкіндігі қарастырылған. Бұл жағдайда меншік иесіне баламалы мүлік беріледі, келтірілген өзге де залалдар өтеледі немесе меншік құқығының тоқтатылуынан келтірілген залалдар толық көлемде өтеледі. Меншік иесі меншік құқығын тоқтатуға әкеп соғатын шешіммен келіспеген жағдайда, ол дау сот тәртібімен шешілгенге дейін жүзеге асырыла алмайды. Дауды қарау кезінде меншік иесіне келтірілген залалды өтеудің барлық мәселелері де шешіледі. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін алып қою мәселелері Қазақстан үшін өте өзекті, әсіресе Астананы Астанаға көшіруге және жаңа астананы белсенді салуға байланысты. Мәселен, ҚР Жоғарғы Соты Жанындағы Сот әкімшілігі комитетінің деректері бойынша 2003-2004 жылдары Астана қаласының соттары өтемақы төлей отырып, тұрғын үйлерді бұзу және мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алып қою туралы 100-ден астам талап-арызды қарады [1].

2003 жылғы 20 маусымдағы ҚР Жер кодексінің (бұдан әрі - ЖК) 84-бабының 2-тармағына сәйкес мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін сатып алу үшін негіздер болып табылады:

- 1) Халықаралық міндеттеме;
- 2) қорғаныс, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы мұқтаждықтар үшін жер беру;
- 3) пайдалы қазбалар кен орны учаскесінің астынан (кең таралғандардан басқа) табылуы;
- 4) осы объектілерді орналастырудың басқа да нұсқалары болмаған кезде жолдарды, электр беру, байланыс желілерін және магистральдық құбырларды, сондай-ақ мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілерді салу;
- 5) құлау қаупі бар апатты және тозған тұрғын үйлерді бұзу;
- 6) қалалардың және өзге де елді мекендердің бас жоспарлары, аумақты аймақтарға бөлу схемалары және белгіленген тәртіппен бекітілген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы.

Көрсетілген негіздер тізбесі толық болып табылмайды, заңнамалық актілерде өзге де негіздер көзделуі мүмкін. Республикалық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құруға және кеңейтуге, халықаралық міндеттемелерді орындауға және жерді қорғаныс және қауіпсіздік мұқтажы үшін пайдалануға байланысты жағдайларда барлық санаттағы жерлерден жер учаскелерін алып қою туралы шешімді жер кодексінің 13-бабының 3-тармағына сәйкес ҚР Үкіметі қабылдайды. Облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) атқарушы орган жер қойнауын пайдалану мақсаттары үшін жер

учаскелерін алып қоюды, оның ішінде сатып алу жолымен алып қоюды, магистральдық құбыр жолдарды төсеуді, мұнай мен газды қайта өңдеу объектілерін салуды жүзеге асырады. Бұдан басқа, аталған органдар Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыретіне кіретін жағдайларды қоспағанда, жергілікті маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құруға және кеңейтуге байланысты жағдайларда барлық санаттағы жерлерден жер учаскелерін алуға құқылы, сондай-ақ ерекше жағдайларда алып қою шектелген ерекше санаттағы жерлерден жер учаскелерін алып қоюға құқылы.

Республикалық маңызы бар қаланың, астананың әкімі өзге жағдайларда мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін алып қою туралы шешім қабылдауға уәкілетті. Басқа қалалардың әкімдері, сондай-ақ жоғары тұрған әкімнің немесе Үкіметтің құзыретіне жататын жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін алып қою туралы шешім қабылдауға құқылы. Аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органның құзыретіне жоғарыда аталған органдардың өкілеттіктеріне жатқызылмаған барлық жағдайларда мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін алып қою туралы шешім қабылдау жатады.

Сонымен, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтер әкімдерінің құзыретіне мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін алып қою мәселесі бойынша аудандық (қалалық) әкімдікке ұсыныстар енгізу жатады. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскелерін алып қою Жер кодексіне, ал ол реттемеген бөлігінде - өзге де заңнамалық актілерге (мысалы, "тұрғын үй қатынастары туралы" Заңға) сәйкес сатып алу тәртібімен жүзеге асырылады. Мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскесін сатып алу қажеттілігі туралы жазбаша хабарлама алдағы учаскені сатып алудан бір жыл бұрын келіп түсуге тиіс. Егер ҚР заңнамалық актілерінде өзгеше көзделмесе, меншік иесі мұндай хабарламаны алған күннен бастап, бір жыл өткенге дейін, жер учаскесін сатып алуға, меншік иесінің келісімімен ғана, қол жеткізе алады.

2001 жылғы 10 шілдедегі "ҚР кейбір заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" ҚР Заңының 2-тармағының 1) тармақшасымен 1998 жылғы 20 мамырдағы "ҚР астанасының мәртебесі туралы" ҚР Заңының 3-бабының 4-тармағына толықтыру енгізілді, оған сәйкес елорданың атқарушы органдары өз құзыреті шегінде мемлекеттік қажеттіліктерге арналған жерлерді алып қою (сатып алу) туралы шешім қабылдайды, сонымен қатар жер учаскелерінің меншік иелері учаскелерді алып қоюға (сатып алуға) дейін кемінде үш ай бұрын бұл туралы ҚР заңнамасында белгіленген тәртіппен жазбаша хабардар етілуге тиіс. Аталған норма жоғарыда көрсетілген жер заңнамасының нормаларымен белгіленген бір жылдыққа қарағанда хабарлаудың өзге мерзімін белгілейтіндіктен, елорда тұрғындарының құқықтарын елдің басқа өңірлерінің тұрғындарының құқықтарымен салыстырғанда нашарлататын ретінде осы норманы конституциялық емес деп тану туралы мәселе туындады.

ҚР Конституциялық Кеңесінің 2001 жылғы 26 маусымда ҚР Парламенті қабылдаған "ҚР кейбір заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар

енгізу туралы "ҚР Заңының конституциялылығы туралы" 2001 жылғы 9 шілдедегі қаулысымен аталған норма ҚР тиісті Конституциясына сәйкес деп танылды. ҚР Конституциялық Кеңесі өз шешімін мынадай мән-жайлармен уәждеді. Біріншіден, бұл норма мемлекеттің жоғары өкілді органы өзінің конституциялық өкілеттіктеріне сәйкес қабылдаған ҚР Заңымен белгіленген. Екіншіден, ол заң мен сот алдында барлығының теңдігінің конституциялық принциптерін бұзбайды, өйткені ол меншік иелері үшін басқа құқықтық режимді белгілемейді, олардың билік ету, иелену және пайдалану түрінде жүзеге асырылатын өкілеттіктерін қозғамайды. Қабылданған заңда жеке тұлғаның құқықтары мен міндеттері, мемлекеттің осы құқықтарды тең қорғауы және азаматтардың заң алдындағы бірдей жауапкершілігі шектелмейді. Меншік иесі де, жерді сатып алуды жүзеге асыратын уәкілетті орган да сотта өз құқықтарын қорғау мүмкіндігінен айырылмайды. Хабарламаның үш айлық мерзімі меншік иесіне оның жер құқығына және оларды қорғау кепілдігіне қол сұғылмайтын және одан айырмайтын Жаңа уақытша параметрлерді белгілейді. Үшіншіден, хабарламаның көзделген мерзімі тұрғылықты жері бойынша кемсітушілік болып табылмайды, өйткені ол елордада тұратынына немесе тұрмайтынына қарамастан, елорда аумағында жер учаскелерінің меншік иесі болып табылатын және бола алатын республика азаматтары үшін бірдей міндетті.

Төртіншіден, тұрғын үйдің нарықтық құны мөлшерінде өтемақы мен меншікке берілетін абаттандырылған тұрғын үйді таңдау құқығы меншік иесінде сақталады. Бұдан басқа, меншік иелерін, жер пайдаланушыларды алдағы уақытта жер учаскелерін алып қою туралы хабардар етудің жаңа мерзімі мемлекеттік қажеттіліктер үшін жерді алып қою тәртібін, оларды баламалы түрде өтеуді, хабарламаның жазбаша нысанын және дауларды шешудің сот тәртібін өзгертпейді.

Ақырында, жер заңнамасына қайшы келмейді, өйткені Жер кодексінің 85-бабында жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы, егер ҚР заңнамалық актілерінде өзгеше көзделмесе, сатып алу туралы шешім қабылдаған орган бұл туралы сатып алу туралы шешім қабылдағанға дейін бір жылдан кешіктірмей жазбаша хабардар етілуі тиіс деп көрсетілген. ҚР Конституциялық Кеңесінің пікірінше, өзге тәртіп даулы нормамен белгіленген. Конституциялық Кеңестің шешімі кейбір күмән тудырады. Біріншіден, даулы құқықтық норма мен Конституциялық Кеңестің шешімі ең алдымен мемлекеттік мүдделерді қорғауға арналған. Егер жеке меншік иелерінің мүдделері бұзылмаса, мұндай қорғауға әбден рұқсат етіледі. Сондықтан Конституциялық Кеңес қандай мақсатта бір жылдық мерзім берілетінін және оны үш айға дейін қысқарту кезінде мемлекеттік емес жер иелерінің қандай да бір құқықтары мен мүдделері бұзылмайтынын ескеруі керек еді. Астана аумағында жеке меншік құқығында жер учаскелері және оларда орналасқан жылжымайтын мүлік бар адамдар, олардан осы мүлікті мәжбүрлеп сатып алған жағдайда, басқа өңірлерде орналасқан жер учаскелерінің меншік иелерінен айырмашылығы, 9 ай ішінде өздеріне тиесілі мүлікті өз қалауы бойынша иелену, пайдалану және билік ету құқығынан айырылады деп ойлайды.

Екіншіден, басқа өңірлердегі жер иеленушілердің ұқсас құқықтарымен салыстырғанда Астана аумағындағы жер иеленушілердің, жер учаскесін алдағы уақытта алып қою туралы ескерту меншік иесіне басқа тұрғын үй мен ақша арасында айырманы және ойластырылған таңдауды, алынатын мүліктің нарықтық құнын анықтау, жаңа тұрғын үй іздеу, алып қоюдан келтірілген залалды толық есептеу және т. б. мүмкіндігін беру үшін жасалады.

Шынында да, даулы норма заңмен белгіленген, ал заңда Жер кодексінде белгіленгеннен гөрі меншік иесіне алдағы сатып алу туралы хабарлаудың басқа тәртібі болуы мүмкін. Алайда, егер заң азаматтардың бір тобының құқықтарын басқалардың құқықтарымен салыстырғанда бұзған жағдайда, бұл заң конституциялық емес деп танылуы керек, өйткені ол заң мен сот алдында бәрінің тең екендігін белгілейтін ҚР Конституциясының 14-бабының 1-тармағын бұзады. Сондықтан, Жер кодексінде белгіленген жалпы ереже жер учаскесінің меншік иесіне алдағы сатып алудан бір жыл бұрын хабарлау қажеттілігі туралы қандай да бір нақты өңірде немесе белгілі бір адамдар тобы үшін заңнамалық деңгейде хабарлаудың өзге тәртібі белгіленуі мүмкін дегенді білдіре ме деген сұрақ туындайды.

ЖК 85-бабы 2-тармағының сөзбе-сөз түсіндірмесі бұл сұраққа оң жауап беруге мүмкіндік береді. Яғни, парламент, мысалы, азамат А. - дан мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскесін сатып алған жағдайда, ол алдағы сатып алу туралы үш ай бұрын хабардар етілуі керек деп көздейтін заң қабылдауға құқылы. 2001 жылғы 26 маусымдағы "ҚР кейбір заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" ҚР Заңы қабылданғанға дейін 2001 жылғы 24 қаңтардағы "Жер туралы" ҚР бұрынғы Заңының 67-бабының 2-тармағы "жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы учаскенің алдағы сатып алынуына дейін бір жылдан кешіктірілмей жазбаша түрде болуы тиіс" делінген және бұл туралы сатып алу туралы шешім қабылдаған орган хабардар етті. Яғни, "Жер туралы" Заң заңнамалық актілерде хабарламаның өзге тәртібін белгілеу мүмкіндігін көздемеген.

Демек, Конституциялық Кеңес 2001 жылғы 26 маусымдағы "ҚР кейбір заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" ҚР Заңы нормасының конституциялылығы туралы ғана емес, Астана қаласында алдағы жер учаскесін сатып алу туралы хабарламаның үш айлық мерзімін белгілейтін, сонымен қатар осы нормативтік құқықтық актінің басқа нормасының Конституцияға сәйкестігі туралы мәселені қарауы керек еді. 2001 жылғы 24 қаңтардағы "Жер туралы" ҚР Заңының 67-бабы 2-тармағы (сол кезде қолданыста болған) "егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде өзгеше көзделмесе" деген сөздермен толықтырылды.

Мәселен, Алматы қалалық сотының азаматтық істер жөніндегі сот алқасы Алматы қаласы Медеу аудандық сотының Алматы қаласы әкімдігінің азаматтар тобына Фурманов көшесіндегі жер учаскесіне және үй құрылысына меншік құқығын көшіру және мәжбүрлеп тоқтату туралы талабы бойынша шешімінің күшін жойып, меншік иелеріне ақшалай өтемақы немесе олардың таңдауы бойынша пәтер берді. Бас тартудың себептері келесідей болды. Біріншіден, іс

материалдарында талапкерлерде жер учаскесін сатып алу үшін негіздердің бар екендігі туралы нақты дәлелдер болған жоқ. Екіншіден, үй құрылысы мен жер учаскесінің нарықтық құнын анықтаудың дұрыстығы туралы тиісті дәлелдер болған жоқ. Талапкердің өзі өрескел бұзушылықтармен жасалған жылжымайтын мүлікті бағалау туралы қорытындылар негізінде құн мәлімдейді, бағалау жасыл желектердің құнын есепке алмай жүргізілді. Шешімнің күшін жойған Жоғары тұрған сот өз ұйғарымында бірінші сатыдағы сотқа жауапкерлерге тиесілі мүлікті сатып алу негіздері туралы мәселені шешуді және оған тиісті баға беруді ұсынды. Екінші сатыдағы соттың пікірінше, үйге иелік етудің (оның ішінде жасыл желектердің) нарықтық құнын және алынбаған кірістерді анықтау үшін сараптама тағайындау керек.

Осыған ұқсас тағы бір дау бойынша Алматы қаласы Бостандық ауданының №2 сотының Розыбакиев көшесі бойындағы Алматы қаласында орналасқан үй құрылысының нарықтық құнын айқындау үшін құрылыс-тауартану сараптамасын тағайындау туралы ұйғарымына шағым жасалды. Аталған ұйғарымға шағымданудың себебі іс материалдарында аталған жер учаскесін алып қою туралы Алматы қаласы әкімдігінің шешімі, сондай-ақ талапкердің отбасы алдағы сатып алу туралы хабарламасының көшірмесі болмағаны болды. Жоғары тұрған сот құрылыс-тауар сараптамасын тағайындау туралы ұйғарымды өзгеріссіз қалдырды, мұны АІЖК-ге сәйкес істің мән-жайларын ескере отырып, істі сот талқылауына дайындау тәртібімен судья өз бастамасы бойынша сараптама тағайындай алады.

Бұл ретте заңнамада мәжбүрлеп сатып алынатын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын айқындауға мүмкіндік беретін әдістеме белгіленбеген, оның ішінде ол ҚР Министрлер Кабинетінің 1993 жылғы 3 маусымдағы қаулысымен де белгіленбеген. "Азаматтарға тиесілі үйлердің (пәтерлердің), құрылыстардың, құрылғылардың және мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскелерін алып қоюға байланысты бұзуға жататын жеміс-жидек екпелерінің құнын айқындау және өтеу тәртібі туралы ережені бекіту туралы", ол алынатын мүліктің құнын белгілеу мәселесінде Құзыретті субъектіні ғана айқындайды, - құрамында атқарушы органның мүшесі, атқарушы органның қаржы және коммуналдық бөлімдерінің өкілдері, жергілікті өкілді органның өкілі, жер учаскесі алынатын жер иесі немесе жер пайдаланушы, жер учаскесі бөлінетін кәсіпорынның, мекеменің және ұйымның өкілі, сондай-ақ атқарушы органдардың қалауы бойынша басқа ұйымдардың өкілдері бар комиссия.

Осыған байланысты мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер учаскесін сатып алу кезінде туындайтын құқықтық қатынастарға ҚР АҚ 385-бабы 3-тармағының ережесін: "өтеулі шартта баға көзделмеген және шарттың талаптарын негізге ала отырып айқындауға болмайтын жағдайларда, шартты орындау Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген бағамен жүргізілуі тиіс деп есептеледі. салыстырмалы жағдайларда келісімшарт жасау сәті әдетте ұқсас тауарлар, жұмыстар немесе қызметтер үшін алынады". Яғни, мәжбүрлеп сатып алуға жататын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау кезінде сот сол аудандағы ұқсас мүліктің құнын белгілеп, сонымен бірге осы мәліметтер

негізінде сатып алынатын объектінің құнын белгілеуі керек. Мәселен, біздің ойымызша, Астана қаласы Алматы аудандық сотының Астана қаласы әкімдігінің мүддесі үшін "пәтер бюросы" МКК-нің талабы бойынша келтірілген сот шешімі дұрыс болып табылады, онда сот объектінің орналасқан жерін, оның тозу дәрежесін, құрылыстағы бағаларды индекстеуді және т. б. ескере отырып жүргізілген дұрыс бағалауды мойындады.

Жер кодексі бойынша сатып алынатын жер учаскесінің бағасын айқындау кезінде оған жер учаскесінен айырылуына байланысты меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген барлық залалдар, оның ішінде үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелердің мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты болған залалдар да енгізілетінін көздейді. Әрине, меншік иесі жоғалған пайда мөлшерін көбейтуге мүмделі. Мысалы, мәжбүрлеп сатып алуға жататын жер учаскесінің меншік иесі өзінің жер учаскесін және онда орналасқан жылжымайтын мүлікті өте ұзақ мерзімге (20-30 жыл) жалға бере алады, содан кейін оған мәжбүрлеп алып қою нәтижесінде айырылған осы кезең үшін жалдау ақысын төлеуді талап ете алады. Осыған байланысты Ю. Басиннің 9-баптың 4-тармағында шығындар ұғымын нақтылау қажеттілігі туралы пікірімен келіспеуге болмайды: «жоғалған пайда қандай уақыт аралығында өндірілуі мүмкін екенін нақты анықтау қажет. Мұны АҚ-нің 9-бабы бойынша тікелей көрсеткен жөн» [1].

1.2 Жер учаскелерінің нарықтық құнын анықтаудағы тәсілдер

Жер учаскелерін және басқа жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын есептеуде елімізде және әлемде қолданылатын үш бағалау әдістері пайдаланылады: сатуды салыстыру әдісі, табыстық тәсіл, шығындық тәсіл (1.1-кесте).

Кесте 1.1 – Нарықтық бағалау әдістерінің мәні

Салыстырмалы тәсіл	Шығындық тәсіл	Кіріс тәсілі
Салыстырмалы тәсіл бағалаушыға бағалары анықталған ұқсас объектілермен салыстыруға негізделген. Сатуларды тікелей салыстыру әдісінде бағалау объектілерінің құны өзінің сипаттамалары бойынша ұқсас жағында	Шығындық тәсіл жылжымайтын мүлікті бағалаудағы үш негізгі тәсілдің бірі болып табылады. Бұл баға теорияларының бірі — еңбек құны теориясының практикалық көрінісі, оған сәйкес тауардың құны оны құруға жұмсалған еңбек пен	Кіріс тәсілі - бағаланатын жер учаскесінен (жылжымайтын мүліктен) күтілетін кірістерді айқындауға және осы кірістерді жер (жылжымайтын мүлік) құнының абсолютті мөлшеріне айналдыруға негізделген бағалау

жүргізілген сату-сатып алу объектілер келісімдерінен анықталады (мөлшері бойынша, табысы, қолданылуы бойынша және т.б.).	материалдық ресурстардың саны мен сапасымен анықталады. Шығынды тәсілдің негізгі әдіснамалық принципі алмастыру принципі болып табылады.	құнын есептеу әдістерінің жиынтығы
--	--	------------------------------------

Салыстырмалы тәсіл - оларға қатысты бағалар туралы ақпарат болған жағдайда, бағалау объектісін ұқсас объектілермен салыстыруға негізделген бағалау объектісінің құнын бағалау әдістерінің жиынтығы. Бағалау мақсаттары үшін бағалау объектісінің аналогтық объектісі болып оның құнын айқындайтын негізгі экономикалық, материалдық, техникалық және басқа да сипаттамалары бойынша бағалау объектісіне ұқсас объект танылады (1.1-сурет).

Салыстырмалы бағалау тәсілінің Қазақстанның бағалау стандарты бойынша анықтамасы келесідей: Салыстырмалы тәсіл жақында болған сатулар немесе нарықтағы соған ұқсас бағалар туралы жеткілікті мәліметтер табуға болғанда, бағалау объектілері үшін пайдаланылады [2].



1.1-сурет – Салыстырмалы әдістің мәні

Салыстыру тәсілінің қолданылу аясы: жылжымайтын мүлік құнын бағалау үшін қажет коэффициенті және басқа параметрлерін қолдана отырып, нарықтық құнды бағалау, жалдау мөлшерлемелерін анықтау үшін, тозу жақсартулар немесе оларды жасау шығындары анықтау болып табылады.

Салыстыру тәсілінің түрлері:

1. Сатуды салыстыру әдісі
2. Бөлу тәсілі
3. Тарату тәсілі

Кірістік тәсілдің мәні түрлері қолданылу аясы

ХБС - 2005 бойынша кірісті капиталдандыруға негізделген тәсіл немесе кіріс тәсілі, нарықтық құнды анықтау үшін де, бағалаудың басқа түрлерінде де

қолданылады. Тәсіл жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағаланатын объект болашақта оларды алмау қаупіне түзетілген табыс сомасы ретінде анықтайды. Кіріс тәсілі - бағаланатын жер учаскесінен (жылжымайтын мүліктен) күтілетін кірістерді айқындауға және осы кірістерді жер (жылжымайтын мүлік) құнының абсолютті мөлшеріне айналдыруға негізделген бағалау құнын есептеу әдістерінің жиынтығы.

Бұл тәсіл үнемі бақыланатын сәйкестікке негізделген: жылжымайтын мүлік әкелетін табыс неғұрлым жоғары болса, соғұрлым ол қымбатырақ болады. Принциптері - күту принципі және ауыстыру принципі [3].

Шығындық тәсіл жылжымайтын мүлікті бағалаудағы үш негізгі тәсілдің бірі болып табылады. Бұл баға теорияларының бірі — еңбек құны теориясының практикалық көрінісі, оған сәйкес тауардың құны оны құруға жұмсалған еңбек пен материалдық ресурстардың саны мен сапасымен анықталады.

Шығынды тәсілдің негізгі әдіснамалық принципі алмастыру принципі болып табылады. Осы Қағидаға сәйкес, ақылға қонымды сатып алушы жылжымайтын мүлікке ұқсас учаскені сатып алу және құрылысқа жұмсалған уақыт үшін әділ қаржылық өтемақыны ескере отырып, негізсіз кідіріссіз баламалы утилитасы бар ғимарат салу үшін қажет ақшалай сомадан артық төлемейді.

Осы қағидатқа сәйкес шығындар тәсілін келесідей анықтауға болады: шығындар тәсілі - жылжымайтын мүлікті бағалау әдістерінің жиынтығы, онда оның құны ұқсас жер учаскесін сатып алу шығындарын есептеу және онда бағаланатын объектіге тән тозу мен ескіруді ескере отырып, ұқсас утилитасы бар жылжымайтын мүлік объектісін құру арқылы белгіленеді.

Бұрын қарастырылған ауыстыру принципінен басқа, шығындар тәсілін қолдана отырып, жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау келесі әдіснамалық принциптерге негізделген: ең тиімді пайдалану, қалдық өнімділік, экономикалық өлшем, кірістің (пайданың) жоғарылауы және төмендеуі және салым [5].

2 Бағалау объектісінің орналасқан орны туралы жалпы мәліметтер

Наурызбай ауданы — 2014 жылы 2 шілде күні құрылған Алматы қаласының әкімшілік-аумақтық бірлігі. Наурызбай батыр ауданына Әуезов, Бостандық аудандарының бір бөлігі және Қарасай ауданының елді мекендер енді. Бұл - 6 976 гектар жер. Аудан халқының саны - 157 мың адам. Осылайша, Наурызбай ауданының аумағы 6967 га құрамына келесі елді мекендер: Қарағайлы, Құрамыс, Рахат, Қарғалы, Таусамалы, Ақжар, Тастыбұлақ, Таужолы, Шұғыла, Алты Алаш кіреді. Сонымен қатар, Әуезов ауданының құрамында болған Қалқаман-1, Қалқаман-2 және Қалқаман-3 шағын аудандары Наурызбай ауданына кірді. Аудан аумағында алдын ала деректер бойынша ресімделуі: 590 шаруа қожалығы жалпы аумағы 2 133 га; 11 528 жер учаскелерін жеке тұрғын үй құрылысы және жеке қосалқы шаруашылықтардың жалпы алаңы 1 741 га; 3 759 саяжай учаскелерінің жалпы ауданы 314 га; 143 жер учаскесі көп қабатты, көп пәтерлі тұрғын үйлердің жалпы ауданы 163 га; 961 жер учаскесінің жалпы ауданы 1 052 га түрлерімен нысаналы мақсатын қоса алғанда, коммерциялық пайдалану; 1 565 га жерінде инфрақұрылымдық объектілері (жолдар, ЭБЖ), сондай-ақ ресімделген жер пайдаланушылар [4].

Наурызбай ауданы Теректі ауылының батыс шекарасы арқылы және Райымбек даңғылының солтүстік жағымен өтетін қара жол қиылысынан шығыс бағытта Қарғалы өзені арнасының шығыс жағына дейін өтеді. Райымбек даңғылы мен Қарғалы өзені арнасының қиылысынан оңтүстік бағытқа бұрылады және Қарғалы өзені арнасының шығыс жағымен Жандосов көшесінің қиылысына дейін өтеді. Қарғалы өзені арнасы мен Жандосов көшесінің қиылысынан шығыс бағытқа бұрылады және Жандосов көшесінің оңтүстік жағымен Центральная көшесі және «Таугүл-3» шағын ауданының солтүстік-батыс шекарасына дейін өтеді.

Центральная көшесінің қиылысынан оңтүстік бағытқа бұрылады және Центральная көшесі және «Таугүл-3» шағын ауданының солтүстік-батыс шекарасының бойымен Кәрменов көшесінің қиылысына дейін өтеді. Кәрменов көшесінің қиылысынан шығыс бағытқа бұрылады, Кәрменов көшесінің оңтүстік жағымен шығыс бағытта Рахат ауылының солтүстік шекарасын бойлай, әрі қарай Асқаров көшесінің қиылысына дейін өтеді. Кәрменов көшесінің Асқаров көшесімен қиылысынан оңтүстік бағытқа бұрылады және Асқаров көшесінің шығыс жағымен Мұстафин көшесінің қиылысына дейін өтеді.

Асқаров көшесінің Мұстафин көшесімен қиылысынан оңтүстік-шығыс бағытқа бұрылады және Мұстафин көшесінің шығыс жағымен Абай көшесінің қиылысына дейін өтеді. Мұстафин көшесінің Абай көшесімен қиылысынан Абай көшесінің шығыс жағымен оңтүстік бағытта Жайлау ауылының оңтүстік-шығыс шекарасымен қиылысына дейін өтеді. Абай көшесі және Жайлау ауылының оңтүстік-шығыс шекарасының қиылысынан оңтүстік-батыс бағытқа бұрылады және оңтүстік бағытта Алатау ауылының оңтүстік-батыс шекарасын бойлай 1227 метр биіктікке дейін өтеді.

1227 метр биіктіктен оңтүстік бағытта өтіп, оның батыс жағымен 1420 метр биіктікке дейін айналып өтеді, әрі қарай оңтүстік-шығыс бағытқа бұрылып 1350 метр биіктікке дейін өтеді. 1350 метр биіктіктен оңтүстік-шығыс бағытқа бұрылып, бұлақ арнасының қиылысына дейін өтеді. Бұлақ арнасының қиылысынан оңтүстік-батыс бағытқа бұрылады және бұлақ бойымен 1500 метр биіктікке дейін өтеді. Бұлақ арнасы мен 1500 метр биіктіктің қиылысынан Іле-Алатау ұлттық саябағы шекарасын бойлай батыс бағытқа бұрылады, осы жерден батыс бағытта Ақсай өзені арнасының қиылысына дейін өтеді. Ақсай өзені арнасының қиылысынан Ақсай өзенінің арнасын бойлай солтүстік бағытта Таужолы ауылының оңтүстік шекарасының қиылысына дейін өтеді. Таужолы ауылының оңтүстік шекарасынан жоғарғы Алматы-Қаскелең тас жолын қиып өтіп, солтүстік бағытта жалғасады, Ақсай шатқалын шығыс жағынан айналып, шатқалға баратын жолдың қиылысына дейін өтеді.

Ақсай шатқалынан солтүстік бағытта шатқал жолының бойымен Картон фабрикасының өндірістік аумағын шығыс жағынан айналып, Райымбек даңғылының (Алматы-Бішкек автокөлік жолы) Алматы қаласының батыс шекарасымен қиылысына дейін өтеді. Райымбек даңғылы (Алматы-Бішкек автокөлік жолы) қиылысынан шығыс бағытқа бұрылады және Райымбек даңғылының солтүстік жағымен Теректі ауылының батыс шекарасымен өтетін қара жол және Райымбек даңғылы (Алматы-Бішкек автокөлік жолы) осінің қиылысына дейін өтеді [7].

Климаты

Наурызбай ауданы климаты құрлықтық және әсерімен сипатталады тау-алқап айналымының, бұл әсіресе қаланың солтүстік бөлігінде, тау беткейлерінің жазыққа өту аймағында орналасқан жерде айқын көрінеді (2.1-сурет).

Орташа көпжылдық температура ауа +10 °С, ең суық ай (қаңтар) -4,7 °С, ең жылы ай (шілде) +23,8 °С-қа тең. Қату орташа алғанда, олар 14 қазанда басталып, 18 сәуірде аяқталады. Тұрақты аяз орташа деңгейде сақталады 67 тәулік — 19 желтоқсаннан 23 ақпанға дейін. Температурасы +30 °С-тан жоғары ауа-райы орта есеппен байқалады 36 тәулік жылы. Алматының орталығында, кез-келген ірі қаладағыдай, "жылу аралы" бар — қаланың солтүстігі мен оңтүстік шеттері арасындағы орташа тәуліктік температураның қарама-қайшылығы ең суықта 3,8% және 0,8 ° С, ал ең ыстық бес күнде 2,2 % және 2,6 ° С құрайды. Сондықтан қала орталығындағы аяз солтүстік шетіне қарағанда орта есеппен 7 күннен кейін басталып, 3 күн бұрын аяқталады (2.1-кесте) [6].



2.1-сурет – Алматы қаласының көрінісі

Кесте 2.1 – Бағалау объектісінің жағдайы және жалпы сипаттамасы

Алматы климаты													
Көрсеткіш	Қаңтар	Ақпан	Наурыз	Сәуір	Мамыр	Маусым	Шілде	Тамыз	Қыркүйек	Қазан	Қараша	Желтоқсан	Жыл
Абсолюттік максимум, °С	18,2	19,0	28,0	33,2	35,8	39,3	43,4	40,5	38,1	31,1	25,4	19,2	43,4
Орташа максимум, °С	0,7	2,2	8,7	17,3	22,4	27,5	30,0	29,4	24,2	16,3	8,2	2,3	15,8
Орташа температура, °С	-4,7	-3	3,4	11,5	16,6	21,6	23,8	23,0	17,6	9,9	2,7	-2,8	10,0
Орташа минимум, °С	-8,4	-6,9	-1,1	5,9	11,0	15,8	18,0	16,9	11,5	4,6	-1,3	-6,4	5,0
Абсолюттік минимум, °С	-30,1	-37,7	-24,8	-1,0,9	-7	2,0	7,3	4,7	-3	-1,9	-34,1	-31,8	-37,7
Жауын-шашын нормасы, мм	34	43	75	107	106	57	47	30	27	60	56	42	68,4

Гидрография

Сайран өзеніндегі Үлкен Алматы су қоймасы

Алматы тұтастай алғанда табиғи өзендерден, олардың тармақтарынан, арналарынан және су қоймаларынан тұратын едәуір кең гидрографиялық желінің болуымен сипатталады. Бұған бірқатар факторлар ықпал етеді: қаланың тау бөктерінде орналасуы, оның аумағында жылдық жауын-шашынның едәуір көп мөлшері (600-650 мм), жазда биік таулы мұздықтардың еруі және, әрине, канал салу түріндегі антропогендік факторлар. Қала арқылы өзендер ағып өтеді Үлкен Алматы және Кіші Алматы, сондай-ақ олардың салалары — Есентай (Весновка), Ремизовка, Жарбұлақ (Казачка), Қарасу. Қаланың барлық өзендері сел қаупі бар және олардың барлығы көлдің тұйық ағынды бассейніне жатады Балқаш. Олардың сулары қаланың өндірістік, экономикалық және рекреациялық қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін пайдаланылады. Алматы қаласының ландшафтына тән ерекшелік - кең желінің болуы.

Топырақ

Алматының топырақ жамылғысының құрылымы толығымен Іле Алатауының тік зоналылығымен анықталады — биіктіктің өзгеруіне байланысты табиғи-климаттық белдеулер мен белдеулер, сәйкесінше топырақ

пен өсімдік жамылғысы да өзгереді. Медеу шатқалы жоғарыда орналасқан орта таулы шалғынды-орманды аймаққа жақын орналасқанымен, ол шалғынды-орманды-дала аймағында, майлы сілтісіздендірілген жерлерде орналасқан қара топырақтармен, табиғи ылғалмен қамтамасыз етілген қара сұр орманды дала және таулы орманды-шалғынды топырақтар. Төменде келесі белдеулермен (субзондармен) дала тау бөктері аймағы орналасқан: қара топырақты биік тау бөктерінің белдеуі (есептегіштер) (1000-нан бастап дейін 1200-1400 м) және тау бөктеріндегі қара-каштанды топырақтар белдеуі (750-ден 1000 метрге дейін). Қара топырақтар шамамен төменгі шекараны алып жатыр әл-Фараби даңғылына кентке дейін Таусамалы (Каменка), толық дамыған немесе тіпті кеңейтілген профильге ие және әлемдегі ең құнарлы топырақтардың бірі болып табылады (гумустың және басқа қоректік заттардың 8-13%). Тянь-Шаньның алғашқы зерттеушілері де (П.П. Семенов, Н.А. Северцов, А.Н. Краснов) мұнда ерекше мәдени немесе бау-бақша белдеуін бөліп көрсетті [6]. Дәл осы жерде ХІХ ғасырдың екінші жартысында селекционер Мұсаев Н.Т. өсірілді Алматы апорты — қаланың визит карточкаларының біріне айналған алма сорты [6].

Әл-Фараби даңғылынан, ал кейбір жерлерде әлдеқайда төмен (шамамен дейін Райымбек даңғылының) барады қоңыр топырақтар, облыс болып табылатын конустарды шығару, негізінен қаланың негізгі топырағы болып табылатын қара каштан [6].

Қаланың солтүстік бөлігі өте ерекше табиғи жағдайларымен ерекшеленеді және терең ойылған өзен аңғарлары мен жыралармен бөлінген тау бөктеріндегі көлбеу жазықпен бейнеленген. Бұл аймақ — едәуір тереңдікте жатқан құм-малтатас шөгінділерінің негізінде жатқан лесс тәрізді саздақтардың қалың қабатынан құралған тау бөктеріндегі шөлді дала. Аллювиалды желдеткіштердің тау бөктеріндегі көлбеу жазықтыққа ауысуымен жақын жер асты сулары бар жолақ (саз жолағы) ерекшеленеді, саз жолағының шамамен шекарасы Райымбек даңғылынан басталады, ал кей жерлерде әлдеқайда төмен. Мұндағы аймақтық топырақтар шалғынды-каштанды және шалғынды-сұр топырақты, көптеген дақылдарды өсіруге жеткілікті құнарлы [6].

Экологиялық жағдай

Алматы тау бөктеріндегі ойпатта орналасуына байланысты айтарлықтай күрделі экологиялық жағдаймен сипатталады. Рельефтің ұқсас сипаттамаларына ие сияқты Афина және Лос-Анджелес, Алматы ауаның қатты газдануынан, қала ішіндегі құрылыс алаңдарының тапшылығынан, тұрғындардың оның шетінде емес, қала орталығына жақын жерде тұруға деген ұмтылысынан, халықтың шамадан тыс көптігінен, ауыл тұрғындарының жаппай көші-қонынан зардап шегеді. қала. Қаланы бастапқыда жоспарлаушылар 400 мың тұрғынға есептеген, бірақ қазірдің өзінде тұрғындар саны екі миллионнан асты.

Қаланың үстінде үнемі сұр түгін ілініп тұрады. Қаладағы ауаның ластануының 80% -дан астамы автокөліктерден келеді. Алматыда 800 мың автокөлік бар [8], және олардың саны күн сайын артып келеді. Жыл сайын бұл көліктер қала ауасына 250-260 мың тоннаға жуық зиянды қалдықтарды

шығарады. Осылайша, қаланың әр тұрғынына 200 кг-нан астам зиянды заттар келеді [8].

"NYC Partnership Consulting" халықаралық рейтингтік компаниясының нұсқасы бойынша 2010 жылы Алматы қаласы әлемдегі ең лас қалалардың қатарына енді [8]. Сондай-ақ, американдық "ORC Worldwide" адам ресурстарын басқару компаниясының мәліметтері бойынша 2015 жылы қала әлемдегі ең нашар 5 қаланың ішінде 4-орынға ие болды [8].

Елорданы Астанаға көшіру Алматыға пропорционалды емес көші-қон қысымын біршама төмендетіп, 300 мыңға жуық ішкі мигранттарды жаңа астанаға бағыттады, бірақ ол бұл мәселені соңына дейін шеше алмады. Қалада құрылыс алаңдарының тапшылығы сезілуде. Қазақстан Президентінің айтуынша Назарбаева, оған құрылыс компанияларынан белгілі бір нысандарды бұзу туралы көптеген ұсыныстар келіп түсті, және осы жерлерде жаңа кешендер, тұрғын үйлер мен кеңселер салу, университеттерді көшіру, көшіру "Қазақфильм", әскери институт, госпиталь және т.б. Бірақ Назарбаев Алматыдағы кез-келген құрылысқа тыйым салуды және барлық жобалар мен негізгі дамуды қала маңындағы және астананың айналасындағы серіктес қалаларға көшіруді ұсынды.

Алматы топырақ жамылғысының құрылымы Іле Алатауының тік аймақтылығымен толығымен анықталады-биіктігінің өзгеруімен табиғи-климаттық аймақтар мен белдеулер, тиісінше топырақ-өсімдік жамылғысы да өзгереді. Медеу шатқалы жоғарыда орналасқан орта таулы шалғынды орман аймағына жақын орналасқанымен, ол табиғи ылғалмен қамтамасыз етілген семіз сілтілі черноземамия, қара сұр орманды дала және таулы орманды-дала топырақтары бар шалғынды-орманды дала аймағында орналасқан. Төменде Келесі белдеулері (субзондары) бар дала тау бөктері аймағы орналасқан: черноземалары бар биік тау бөктері (есептегіштер) белдеуі (1000-нан 1200-1400 м-ге дейін) және тау бөктеріндегі қара каштан топырақтарының белдеуі (750-ден 1000 м-ге дейін). Черноземалар Әл-Фараби даңғылының бойымен Таусамалы (Каменка) ауылына дейінгі төменгі шекараны алып жатыр, толық дамыған немесе тіпті кеңейтілген профильге ие және әлемдегі ең құнарлы Топырақтардың бірі болып табылады (гумустың және басқа қоректік заттардың 8-13%) [8].

Әл-Фараби даңғылынан едәуір төмен жерлерде (Райымбек даңғылына дейін) каштан топырақтары, негізінен қара каштан, қаланың негізгі топырағы болып табылады [8].

Қаланың солтүстік бөлігі ерекше табиғи жағдайларға ие және терең ойылған өзен аңғарлары мен бөренелермен бөлінген тау бөктеріндегі көлбеу жазықпен ұсынылған. Бұл аймақ-құмды-қиыршық тасты шөгінділермен едәуір тереңдікте орналасқан лесс тәрізді саздақтардың қуатты қалыңдығынан тұратын тау бөктеріндегі шөлді дала. Алып кету конустарының тау бөктеріндегі көлбеу жазыққа ауысуымен жақын жер асты сулары бар жолақ (саздар жолағы) бөлінеді, саз жолағының шамамен шекарасы Райымбек даңғылынан басталады, ал кей жерлерде ол әлдеқайда төмен.

3 Алматы қаласы Наурызбай ауданында орналасқан жер учаскесін мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін алып қою кезіндегі құнын анықтау

3.1 Объекті туралы жұмыстың мәні туралы ақпарат

Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін алып қоюға жататын бағаланатын объект Алматы қаласы Наурызбай ауданы Таусамалы ықшам ауданында орналасқан, ауданы 2,2177 гектар, кадастрлық нөмірі 20-322-016-1227 болып табылады (3.1-кесте). Бағалау жүргізуге тапсырыс беруші болып Алматы қаласының жер қатынастар басқармасы табылады [2].



3.1-сурет – Объектінің орналасқан жері

Жоғарыда көрсетілген карта Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінен кадастрлық карталар бөлімінен, жергілікті жер бойынша алынған (3.1-сурет). Электрондық карталар кадастрлық мәліметтердің басым бөлігін құрап отыр. Мүлікке немесе мүліктің құрамының жеке заттарына жеке меншік және басқа да заттық құқықтар, жылжымайтын мүлікті және оған қатысты құқықтарды мемлекеттік тіркейтін құқықтық кадастр базасында тіркелген болып саналады. Бағаланатын объектінің сипатына келетін болсақ, жер учаскесінде тіркелмеген өзгерістер (қайта жобалау, демонтаж, заңдастырылмаған құрылыстар) қатарына кіретін, Аружан ЖШС-не тиесілі емес скважина және құрылыстар бар екендігі айқындалды.

Кесте 3.1 – Бағалау объектісінің жағдайы және жалпы сипаттамасы

Бағаланатын объектінің құрамы	Мүлікке немесе мүліктің құрамының жеке заттарына жеке меншік және басқа да заттық құқықтар
Бағаланатын объектінің сипаты	Жер учаскесі
Тіркелмеген өзгерістер (қайта жобалау, демонтаж, заңдастырылмаған құрылыстар)	Учаскеде Аржан ЖШС-не тиесілі емес скважина және құрылыс бар
Орналасқан орны	Алматы қаласы Наурызбай ауданы Таусамалы ықшам ауданы
Ауданы	2,2177 гектар
Алып қойылатын аудан	2,2177 гектар
Кадастрлық нөмірі	20-322-016-1227
Жергілікті жердің топографиясы	Біраз жері тегіс, жыра бар
Рұқсат етілген пайдалану түрі	Көпқабатты үй және қызмет көрсету объектілерін салу үшін
Ауыртпалықтар мен шектеулер	Жоқ
Бөлінуі	Бөлінеді

Кесте 3.2 – Жер учаскесінде орналасқан құрылыстардың техникалық сипаттамасы және конструктивті элементтерінің сипаты

Литер	Тех. құжаттарға байланысты атауы	Тұрғызылған жылы	Қабаттылығы	Жалпы ауданы, м ²	Көлемі, м ³	Құрылыс ауданы, м ²	Қабырға материалы	Іргетасы	Жағдайы
-	Қоршау	-	1	100	-	100	Бетон	Бетон	Қанағаттанарлық
-	Қоршау	-	1	150	-	150	металл	Бетон	Қанағаттанарлық
Көпжылдық екпелер									
Ағаштар									
Атауы			Саны, тал			Жасы, жыл		Ескертулер	
Өрік			4			-		-	
Сирень			4			-		-	
Бұтақтар									
Атауы			Саны, метр			Жасы, жыл		Ескертулер	
Таңқурай			100			-		-	
Инженерлік жабдықтар									
Суық су						жүргізілген			
Ыстық су						жүргізілген			
Электр желісі						жүргізілген			
Жылумен жабдықтау						жанында бар			
Газ желісі						жанында бар			
Канализация						жүргізілген			

Рұқсат етілген пайдалану түрі – бұл жер учаскесін, онда бар және салынып жатқан күрделі құрылыстарды, яғни мемлекеттік тәртіппен белгіленген, рұқсат етілген функционалдық пайдалану, жер учаскесін және онда орналасқан жылжымайтын мүлікті пайдалануға болатын қызмет түрі (3.2-кесте) [2].

3.2 Таңдалған әдістер негізінде құнды анықтау процесі

Жылжымайтын мүліктің құнын анықтау үшін ең алдымен оны қандай мақсатта пайдалану қажеттілігін анықтап алу қажет. Елімізде және шетелдерде бес түрлі сипатта жер учаскелерінің неғұрлым тиімді пайдалану жағдайы анықталады. Осы қағидалар бойынша талдау жасайтын болсақ, біріншіден заң бойынша рұқсат етілген пайдалануда – жер учаскесі ешқандай заңға қайшы келетін әрекет жасамаған, алайда толықтай меншікке өтетін болса, әлдеқайда пайдалану тиімділігі арта түседі.

Екіншіден, физикалық жүзеге асырылу мүмкіншілігі, егерде меншік иесі тұрғын үйлер салып, оны жалға берсе өте тиімді болады. Үшіншіден, қаржылық жағынан пайдалану тиімділігі, жылжымайтын мүлік иесі оны кепілге салып, несие ала алады. Ең тиімді пайдалану түрі бұл жағдайда сату немесе жеке бизнесін ашу болып табылады. [5].

Жер учаскесін бағалағанда біз екі әдісті қолданамыз:

- 1) Шығындық тәсіл – құрылыстың үлкейтілген көрсеткіштерінің әдісі, өйткені зерттеп отырған жылжымайтын мүлік объектілерге жарамды.
- 2) Сатуды салыстыру әдісі - салыстырмалы талдау әдісі шеңберінде бұл соңғы сатылымдардың бағаларын немесе бағаланатын объектімен салыстырылатын объектілерді сату немесе жалға беру бойынша ұсыныстардың бағаларын талдау негізінде нарықтық құнды бағалауға мүмкіндік береді — бағалау күніне дейін бағаланатын объектінің нарығында орын алған, анықталған айырмашылықтарға түзетілген аналогтар [4].

Кірістік тәсілді қолданудан бас тартуды негіздеу. "Кірістік тәсіл" 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. [5].

Бағалау процесінің сипаттамасы

1) Тапсырманы айқындау (бағаланатын мүлікті сәйкестендіру, мүліктік құқықтарды сәйкестендіру, бағалау мақсатын нақтылау, бағалау базасын және құн түрін белгілеу, бағалау күнін келісу, өзге де шектеуші талаптарды айқындау, бағалау объектісін қарау және бағалау жүргізуге шарт жасасу);

2) бағалауға тапсырманы қамтитын шарт жасасу;

3) бағалау объектісін қарау;

4) деректерді алдын ала талдау, іріктеу және жинау (құжаттарды, бағалау объектісі туралы өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау, ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау);

5) бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу бойынша есептеулерді орындау;

6) бағалау әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді келісу және бағалау объектісінің қорытынды құнын айқындау;

7) бағалау туралы есеп жасау [2].

Анықталған талаптарды талдағаннан кейін бұл жағдайда "салыстырмалы тәсілді" және "шығынды тәсілді" қолдану керек деген қорытындыға келдік, өйткені олар бағалау объектісінің нарықтық құнын дәл көрсете алады, сонымен қатар осы тәсілді қолдану үшін барлық қажетті толық ақпарат бар.

3.3 Сатуды салыстыру әдісімен құнды анықтау

Сатуды салыстыру тәсілімен бағаны айқындау есебі. Бұл есептерді шығару үшін ақпарат көзі болып бұқаралық ақпараттық құралдардан алынған объектілердің сатып алу-сату мәліметтерінің негізінде, бағаланатын объектіге сипаттамалары бойынша ұқсас және жақын үш учаскелер айқындалып алынды (3.3-кесте) [4].

Кесте 3.3 – Салыстырылатын объектілердің қысқаша сипаттамасы

№	Учаскенің сипаттамасы	Орналасқан орны	Ауданы, сотка	Ұсыныс құны, теңге	Сотқаға құны
1	Пайдалану мақсаты: көпқабатты үй салу, коммуникация: су, газ, канализация	Арман көшесі, гольф клуб жанында	70	400 000 000	5 714 286
2	Пайдалану мақсаты: көпқабатты үй салу, коммуникация: су, газ, канализация	Таусамалы ықшам ауданы	60	380 000 000	6 333 333
3	Пайдалану мақсаты: көпқабатты үй салу, коммуникация: су, газ, канализация	Абай және Әшімов көшелерінің қиылысы	150	1 057 500 000	7 050 000

Салыстырмалы талдау жүргізер алдында аналогтық объектілер бағалау объектісімен сәйкестік тестінен өтеді. Аналогтар бағалау объектісі бар нарықтың бір сегментінен болу керек және онымен бәсекелесуі қажет. Мұндай сынақ вариация коэффициентінің көмегімен ыңғайлы жасалынады. Кейде кездейсоқ шаманың вариация коэффициентіне (CV - variataion coefficient) негізделген іріктеме өзгергіштігінің шартты классификациясы ұсынылады: $CV \leq 10\%$ -да іріктеме әлсіз өзгермелі, $10 \leq CV \leq 20\%$ - орташа өзгермелі, $CV \geq 20\%$ - өте өзгермелі. Нарықтың сипатын ескере отырып, бағалаушы ауытқу шамасын 30% -ға дейін жіберетінін атап өткен жөн. Таңдалған салыстырмалы талдау әдісі аясында бағалаушы аналогтық объектілерді таңдады, олардың сатылымы туралы ақпарат танымал интернет-сайттарда орналастырылған (3.4-кесте). Жоғарыдағы кестеге сәйкес 1 жүзден астам баға ұсыныстарының ауытқуы анықтамаға сәйкес рұқсат етілген диапазонда болады. Осыған сүйене отырып, бағалаушы таңдалған аналогтар бағалау объектісімен бірдей нарық сегментінде және онымен бәсекелеседі деген қорытындыға келді. Демек, салыстырмалылық сынағы өтті [4].

Кесте 3.4 – Таңдалған аналогтардың бағаланатын объектімен салыстыру

Мінездемесі	Салыстырылатын объектілер		
	1 объект	2 объект	3 объект
Орналасқан орны	Алматы, Арман көшесі	Алматы, Таусамалы ықшам ауданы	Алматы, Абай және Әшімов көшелерінің қиылысы
Мақсатты тағайындалуы	МЖС (көпқабатты тұрғын үй)	МЖС (көпқабатты тұрғын үй)	МЖС (көпқабатты тұрғын үй)
Құрылыстың болуы	Бос	Бос	Бос
Бедер жағдайы	Тегіс	Тегіс	Тегіс
Коммуникация болуы	Жарық, су, канализация	Жарық, су, канализация	Жарық, су, канализация
Жер учаскесінің ауданы (сотка)	70	60	150
Ұсыныс құны, теңге	400 000 000	380 000 000	1 057 500 000
1 соткаға ұсыныс құны, теңге	5 714 286	6 333 333	7 050 000
σ – стандартты ауытқу	V (орташа бірлік)	B (аналогтар саны)	CV (вариация коэффициенті) $=\sigma / V$
545 788,1831	6 365 873	3	9%

Мүмкін болатын сату бағасын оның мөлшеріне әсер ететін факторларға байланысты дәлірек анықтау үшін төмендегі кестеде келтірілген аналогтық объектілердің ұсыныстарының бағасына түзетулер енгізу қажет (3.5-кесте).

Кесте 3.5 – Салыстырылатын және бағаланатын объектілердің сипаттамасы

Мінездемелер	Бағаланатын объект	Салыстырылатын объектілер		
		1 объект	2 объект	3 объект
Орналасқан орны	Алматы, Таусамалы ықшам ауданы, Ақбата көшесі	Алматы, Арман көшесі	Алматы, Таусамалы ықшам ауданы	Алматы, Абай және Әшімов көшелерінің қиылысы
Мақсатты тағайындалуы	көпқабатты тұрғын үй құрылыс және қызмет көрсету объектілерін салуы үшін	МЖС (көпқабатты тұрғын үй)	МЖС (көпқабатты тұрғын үй)	МЖС (көпқабатты тұрғын үй)
Құрылыстың болуы	Құрылысты есепке алынбағанда	Бос	Бос	Бос
Бедер жағдайы	Тегіс, шатқал бар	Тегіс	Тегіс	Тегіс
Коммуникация болуы	Жарық, су, канализация	Жарық, су, канализация жақын жерде	Жарық, су, канализация жақын жерде	Жарық, су, канализация жақын жерде
Берілген мүліктік құқық	Жоқ	Жоқ	Жоқ	Жоқ
Жер учаскесінің ауданы (сотка)	221,77	70	60	150

Бағалау объектісінің нарықтық құнын анықтау үшін есепке енгізілетін түзетулердің негіздемесі. Берілген мүліктік құқықтарға түзету мүліктік құқықтар жиынтығындағы айырмашылықты ескереді (иелену, пайдалану, билік ету, сервитуттардың болуы және т.б.). Түзету барлық аналогтық объектілерге қолданылмады (3.6-кесте).

Түзетулер нарықтық құнды дәл анықтау үшін қажет, себебі әр объектінің ерекше ерекшеліктері мен құқықтық жағдайлары бар. Мүліктік құқықтардың ерекшеліктері бағаға әсер ететін маңызды фактор болып табылады. Иелену және пайдалану құқықтары объектінің коммерциялық тартымдылығын арттырады. Сервитуттардың болуы мүлікті пайдалану мүмкіндіктерін шектеуі мүмкін. Осыған байланысты, түзетулер аналогтық объектілердің нақты нарықтық құнын көрсету үшін қажет.

Сауда-саттыққа түзету. Есептеулер үшін нақты мәмілелер емес, ұсыныстардың бағасы қолданылған жағдайда бастапқы бағаға жеңілдікті ескереді. Бағалаушылардың пікірінше, жарияланған құн сауда-саттық кезінде сөзсіз құн процесіне байланысты түзетілуі керек. Бағалау кезіндегі нарық

жағдайына, сатушы бағасының сәйкестігіне, экспозиция уақытына, әлеуетті сатып алушының ықтимал күтулеріне байланысты -15 % түзету қолданылды.

Кесте 3.6 – Бағаланатын объекті құндарын түзету есебі

Түзетулер	Салыстырылатын объектілер		
	1 объект	2 объект	3 объект
Ұсыныс құны, теңге	400 000 000	380 000 000	1 057 500 000
Берілген мүліктік құқыққа түзету, %	0 %	0 %	0 %
Түзетілген баға, теңге	400 000 000	380 000 000	1 057 500 000
Саудаласуға түзету, %	-15 %	-15 %	-15 %
Түзетілген баға, теңге	340 000 000	323 000 000	898 875 000
Қаржылық жағдайға түзету, %	0 %	0 %	0 %
Түзетілген баға, теңге	340 000 000	323 000 000	898 875 000
Сату жағдайына түзету, %	0 %	0 %	0 %
Түзетілген баға, теңге	340 000 000	323 000 000	898 875 000
Сатылу уақытына түзету, %	0 %	0 %	0 %
Түзетілген баға, теңге	340 000 000	323 000 000	898 875 000
Ұсыныс құны, бір сотқаға теңгемен	4 857 143	5 383 333	5 992 500
Жылжымайтын мүлікті мақсатты пайдалануға түзету, %	0 %	0 %	0 %
Түзетілген баға, теңге	4 857 143	5 383 333	5 992 500
Орналасқан орнына түзету, %	-5%	-5%	-5%
Түзетілген баға, теңге	4 614 285	5 114 166	5 692 875
Жер учаскесінің ауданына түзету, %	-11%	-12%	-4,5%
Түзетілген баға, теңге	4 106 715	4 500 466	5 436 696
Коммуникацияға түзету, %	0 %	0 %	0 %
Түзетілген баға, теңге	4 106 715	4 500 466	5 436 696
Құрылысқа түзету, %	0 %	0 %	0 %
Түзетілген баға, теңге	4 106 715	4 500 466	5 436 696
Бедерге түзету, %	-4%	-4%	-4%
Түзетілген баға, теңге	3 942 446	4 320 447	5 219 228

Қаржылық шарттарға түзету. Төлем шарттарындағы айырмашылықты ескереді (ұсыныстардың бағасын талдау кезінде қолданылмайды). Түзету барлық аналогтық объектілерге қолданылмады.

Сату шарттарына түзету. Сатушы мен сатып алушының өзара байланысын және мәміленің нарықтық емес сипатының мүмкіндігін ескереді (ұсыныстардың бағаларын талдау кезінде қолданылмайды).

Сату уақытына түзету. Уақыт бойынша нарықтағы бағалардың өзгеруін ескереді (ұсыныстардың бағаларын талдау кезінде қолданылмайды). Бұл жағдайда түзету қолданылмады, өйткені барлық аналогтар бағалау күніне қабылданды.

Орналасқан жеріне түзету. Орналасқан жерді түзету қажеттілігі объектінің орналасқан жері ұқсас объектілерден өзгеше болған жағдайда туындайды. Бұл жағдайда аналогтық объектілер бағаланатын объектімен салыстырғанда ең жақсы кірме жолдарға ие, осыған байланысты -5% түзету қолданылды [10].

Ауданға түзету. Жалпы алаңға түзету бұл түзету ең үлкен аудандары бар объектілердің есептік бірлігі үшін құн төмен болатынын білдіреді, бұл түзету Яскевичтің тежеу коэффициенті негізінде түзетуді есептеу әдісі бойынша анықталады. Жылжымайтын мүлік объектісінің ауданының оның меншікті бағасына әсер ету дәрежесін ескеретін тежеу коэффициенті аудан (масштаб) факторы бойынша аналогтық объектінің бағасын салыстырмалы (коэффициенттік) түзету мөлшерін айқындау үшін қолданылады. Аудан (масштаб) факторы бойынша салыстырмалы түзету келесі формула бойынша анықталады:

$$K = (PO / PA)^{KT} \quad (1)$$

мұндағы PO - бағалау объектісінің ауданы,
 PA-аналогтық объектінің ауданы,
 KT-жылжымайтын мүлік объектісінің ауданының оның меншікті бағасына әсер ету дәрежесін ескеретін тежеу коэффициенті.

$$\begin{aligned} C_1 &= 4614285 \text{ тг} & S_1 &= 70 \text{ сотка} \\ C_2 &= 5114166 \text{ тг} & S_2 &= 60 \text{ сотка} \\ C_3 &= 5692875 \text{ тг} & S_3 &= 150 \text{ сотка} \end{aligned}$$

$$KT = \frac{\ln \frac{5692875}{5114166}}{\ln \frac{150}{60}} = 0,1$$

Салыстырмалы түзету баға факторы бойынша түзетілген аналогтық объектінің бағасын анықтау үшін қолданылады (3.7-кесте). Аналогтық объектінің түзетілген бағасы формула бойынша анықталады:

$$K_m = ((Soцен/Sанал)^{-1*KT}) * 100\% \quad (2)$$

мұндағы Soцен - объектінің ауданы

Sанал - аналогтық объектінің ауданы [11]

Тежеу коэффициентін қолданып, дайындап шығарамыз:

$$\left(\frac{221,8}{70}\right)^{-0,1} = 0,891073749$$

$$K_m = (0,891073749 - 1) * 100 = -11\%$$

Кесте 3.7 – Түзетуді есептеу

Яскевич әдісімен тежеу коэффициентін есептеу			0,1
Бағаланатын объектінің ауданы/сотка	№ 1 аналогтың ауданы	№ 2 аналогтың ауданы	№ 3 аналогтың ауданы
221,8	70	60	150
Ауданға түзетулер	-0,10892625	-0,122556884	-0,045358999
Ауданға түзету пайызбен	-11%	-12%	-4,5%

Жылжымайтын мүлікті мақсатты пайдалануға түзету. Нарықта осындай нысаналы мақсаты бар жер учаскелері болмаған жағдайда нысаналы мақсатқа түзету жүргізу қажет. Бұл жағдайда компания ішінде жүргізілетін осындай жер учаскелерінің нарығын талдауды, сондай-ақ мамандандырылған басылымдардың деректерін басшылыққа алу керек. Алайда, мамандандырылған басылымдардың деректері сыни талдауға ұшырауы керек. Түзету 15% -дан аспауы керек.

Коммуникацияларға түзету. Байланыстың болуы/болмауы ескеріледі. Түзету коммуникациялар тізіміндегі айырмашылық кезінде, сондай-ақ олардың (коммуникациялардың) орталық немесе автономды болуына байланысты енгізіледі. Жалпы алғанда, ол 7% -дан аспауы керек (егер түзету көп болса, бұл дұрыс таңдалмаған аналогты және оны ауыстыру қажеттілігін көрсетеді).

Құрылыстардың болуына түзету. Жер учаскесінде жақсартулары бар аналогтық объектілер бос учаскелерге қарағанда үлкен сұранысқа ие, сонымен қатар бұл құрылым мен жақсартуды құрылыс материалы ретінде пайдалануға болады. Тек жер учаскесі бағалануға жататындықтан, егер бар болса, аналогтардағы құрылыстардың құнын тазарту қажет. Ұсынылған аналогтарда тозығы жеткен үйлер мен бақшалар түріндегі құрылымдар бар, олардың құны сату сомасына енгізілген, осыған байланысты оларды -15% -ға дейінгі мөлшердегі түзетулерді қолдана отырып шегеру қажет.

Рельефке түзету. Пішіні дұрыс және беті тегіс учаскелердің құны пішіні дұрыс емес және рельефі біркелкі емес жерлерге қарағанда қымбатырақ. Бағаланатын объектінің жер учаскесінде ойпаты бар екенін, ал таңдалған аналогтардың рельефі тегіс екенін ескере отырып, -4% түзету қолданылды. Яғни жер бедерінің еңісін ескере отыра анықталады. [12].

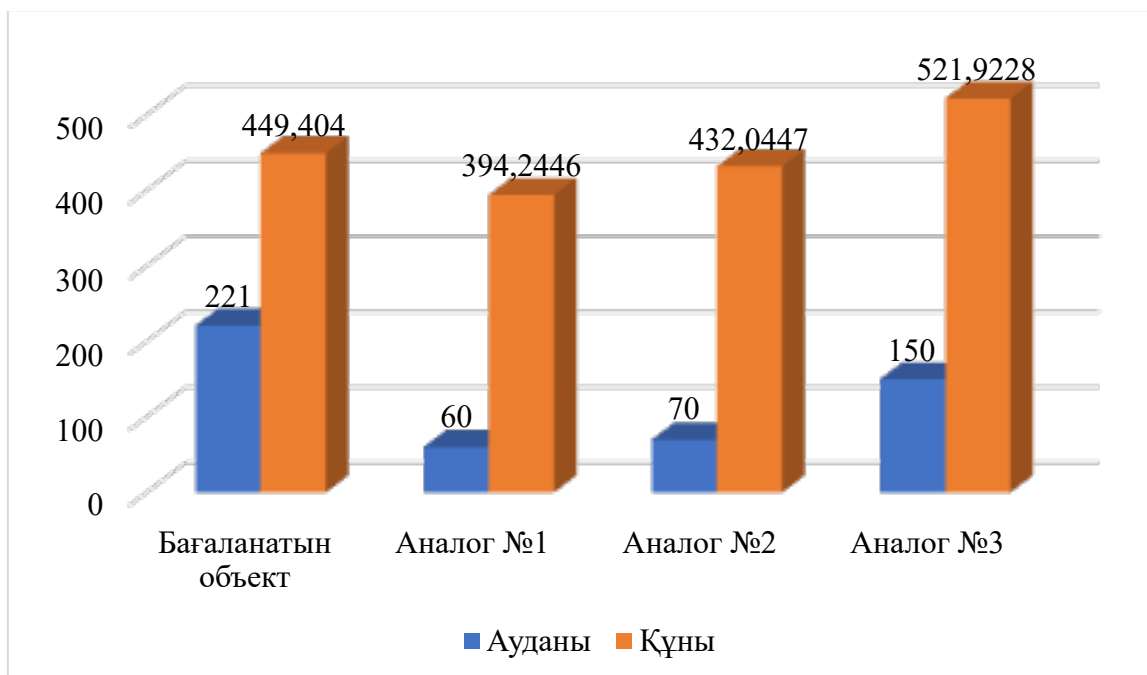
Кесте 3.8 – Объектілер құнын түзету нәтижесі

1 сотканың құны, теңге	4 494 040
Жер учаскесінің алынатын ауданы (сотка)	221,770
Алып қойылатын жер учаскесінің нарықтық құны, теңге	996 643 251
Жер учаскесінің жалпы ауданы (сотка)	221,770
Барлық жер учаскесінің нарықтық құны, теңге	996 643 251

Кесте 3.9 – Көпжылдық екпелердің құнын сатуды салыстыру әдісімен анықтау

№	Мінездемесі, ақпарат көзі				Саны, тал	Ұсыныс құны, теңге		
1	Алма ағашы, Red elstar 190 см, www.satu.kz				1	25000		
2	Редхейвен шабдалы ағашы, www.satu.kz				1	7500		
3	Алқоры (маньчжур сұлуы) www.satu.kz				1	11000		
4	Алқоры (кеңес ренклоды) www.satu.kz				1	9500		
5	Сібір алма ағашы www.satu.kz				1	18000		
6	Алмұрт (орман сұлуы) www.satu.kz				1	15000		
Жеміс көшеттерінің орта нарықтық құны						14333		
				%		%		ҚТҰК
Өрік	-	4	14 333	-10	12900	0	12900	51600
Сирень	-	4	14 333	-20	11466	0	11466	45864
Барлығы								97464
Көпжылдық екпелердің құнын салыстырмалы әдіспен анықтау								
№	Мінездемесі, ақпарат көзі				Саны, м ²	Ұсыныс құны, теңге		
1	Ірі жемісті таңқурай, www.satu.kz				1	1200		
2	Таңқурай көшеттерінің алқабы, www.satu.kz				1	6000		
3	Таңқурай, flagma.kz				1	2000		
Жидектердің орта нарықтық құны						3067		
			құны	%		%		Баға, ҚТҰК
таңқурай	-	100	3067	-30	2147	0	2147	214700
Барлығы								214700

3.8 – кестеде объектілердің нарықтық құнын салыстыра келе ортақ нәтижеге келіп тоқтаймыз. Кестеде көрсетілгендей бағаланатын жер учаскесінің 1 сотқаға құны мен жалпы бағалаушы ұсынысы анықталды. Одан бөлек 3.9 – кестеде аудандағы жасыл-желектің құны да есепке алынды. Бағаланатын объекті мен салыстырмалы объектілердің 1 сотқаға ұсынылатын құнын салыстыра отырып, жер учаскелерінің ауданы ескерілген көрсеткіштер қатынасы 3.2-суретте айқын көрінеді.



3.2-сурет – Объектілер ауданы мен құнының қатынасы

Шығындар тәсілімен жасалған есептеулер. Бағалау объектісінің (құрылыстардың) құнын шығынды тәсілмен құнның ірілендірілген жалпыланған көрсеткіштері (КО ИНВЕСТ) әдісімен айқындау. Ұқсас ғимараттың немесе құрылыстың салыстырмалы бірлігін салуға жұмсалатын шығындардың шамасын айқындау үшін ақпараттық база әртүрлі анықтамалық және нормативтік материалдар, атап айтқанда, Қазақстан Республикасы өңірлерінің басым бөлігінде қолдану үшін "КО-ИНВЕСТ" консалтингтік компаниясы әзірлеген УПС жинақтары болып табылады. Анықтамалықтың көрсеткіштері "Қазақстан Республикасындағы құрылыстың сметалық құнын айқындау тәртібі" ҚР қолданыстағы ҚНЖЕ көздейтін шығындардың барлық номенклатурасын қамтиды. Барлық көрсеткіштер Астана қаласында құрылыс жағдайлары үшін қалыптасқан және қолданысқа енгізілген құрылыстағы баға белгілеудің жаңа сметалық-нормативтік базасына сәйкес есептелген, КО-ИНВЕСТ әзірлеген ұлттық құрылыс нарықтарындағы валюталардың сатып алу қабілетінің индекстері мен паритеттерін қолдана отырып жүргізілген.

Көп жағдайда салыстыру үшін база бірдей объектінің емес, жақын аналогтың салыстырмалы бірлігінің құны болғандықтан, объектінің ірілендірілген жалпыланған көрсеткіштер әдісі бойынша есептелген құны ауыстыру құны болып табылады. Ғимараттарды, құрылыстарды және беру құрылыстарын салу құнының ірілендірілген көрсеткіштері жинақта халық шаруашылығы және өнеркәсіп салалары бойынша немесе халық шаруашылығының көптеген салаларында бар ғимараттар мен құрылыстардың түрлері бойынша топтастырылған. Көрсеткіштерде ғимараттардың құрылыс көлемі 1 текше метр құрылыс құны айқындалады. Бұл объектінің мақсатына, оның дизайнына, капиталдылығына, абаттандырылуына, мөлшеріне байланысты. Көрсетілген ірілендірілген көрсеткіштердің құнына барлық тікелей

шығындар, үстеме шығыстар, жоспарлы жинақтар, сондай-ақ құрылыс учаскесін бөлу және игеру бойынша жалпы алаңдық шығыстар, жобалау-ізвестіру жұмыстарының құны, қыс мезгілінде жұмыстарды жүргізуге байланысты шығындар, бірлік бойынша шығындар кіреді - уақытша ғимараттар мен құрылыстарды жоюдан болған шығындар, коммуналдық көлік болмаған кезде жұмысшыларды 3 км-ден астам қашықтыққа тасымалдау шығындары, құрылыс-монтаж ұйымдарының қызметкерлеріне жұмыстың жылжымалы сипаты үшін үстемеақы төлеу шығындары және т. б., бірақ ҚҚС қосылмаған [9].

Шығындар тәсілі кезінде объектінің құны формула бойынша анықталады:

$$C = BC - \text{Ин} \quad (3)$$

мұндағы C - жылжымайтын мүліктің құны, теңге;

BC- ғимараттардың қалпына келтіру құны, теңге;

Ин - құрылыстардың жинақталған тозуы, %.

$$C_1 = 1867700 - 50\% = 963850 \text{ теңге}$$

$$C_2 = 2589600 - 50\% = 1264800 \text{ теңге}$$

Құрылыстардың құнын есептеу. Жер учаскесінде орналасқан құрылыстардың құнын айқындау үшін базистік құндық көрсеткіштердің ақпараттық негізі Астана қаласының жағдайлары үшін 01.01.2018 ж. жағдай бойынша "КО-Инвест шығарған тұрғын ғимараттар (КО-Инвест)" құрылыс құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинағы болды. Бағалау объектілерінің қалпына келтіру құны келесі формула бойынша есептелді:

$$BC = Sx C_{спр}x K_{сейс} x K_{рег} \quad (4)$$

мұндағы BC – қалпына келтіру құны;

C_{спр}. – сындарлы жүйенің сыныбына байланысты Қазақстан Республикасы, Астана қаласының құрылыс жағдайлары үшін 01.01.2014 жылға арналған баға деңгейінде "КО-ИНВЕСТ тұрғын үйлер, құрылыс құнының ірілендірілген көрсеткіштері" жинағы бойынша қабылданған алаңның бірлігіне құрылыс құны.

K_{сейс}. - сейсмикадағы айырмашылықты түзету коэффициенті жоғарыда көрсетілген жинақта 8 кесте бойынша қабылданады, бұл жағдайда =1,05

K_{рег} - 2014 жылғы 1 қаңтарға арналған ғимараттар мен құрылыстардың конструкциялық жүйелері бойынша құрылыс құнының өңірлік-экономикалық коэффициенті жинақ бойынша қабылданады.

$$K_{спр} = 1,05 * 1,238 * 1,12 = 1,5$$

$$BC_1 = 100 * 12432 * 1,5 = 1867700 \text{ тг}$$

$$BC_2 = 150 * 11510 * 1,5 = 2589600 \text{ тг}$$

Бағаланатын объектілердің сипаттамаларын ескере отырып, УПВС жинағына сәйкес ұқсас объектілер таңдалады. Бүкіл ғимараттың құнына түзету коэффициенттері түрінде көрсетілген екінші топтағы түзетулер: бағаланатын

ғимараттың көлемі (V_0) мен ұқсас ғимараттың ($V_{оср}$) көлемі арасындағы айырмашылыққа түзету Промстройпроект әзірлеген кестеге байланысты анықталады. Түзету мөлшері анықтамалықтардағы кестелер бойынша есептеледі (3.10-кесте) [20].

Кесте 3.10 – Бағаланатын объекті мен аналогтардың көлеміндегі айырмалықтар түзетулері

$V_0/V_{оср}$	K_0
<0,10	1,24
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,20
0,71-0,50	1,16
0,70-1,30	1,00
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,86

Кесте 3.11 – Сейсмикалық жағдайдың коэффициенттері

сейсмикалық жағдай балл бойынша	Коэффициент
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Сейсмикалық жағдайдағы айырмашылықты түзету коэффициенті ($K_{сейсм}$) бағаланатын ғимараттың сейсмикалық төзімділігі мен ғимарат орналасқан аудандағы сейсмикалық қатынасы негізінде есептеледі (3.11-кесте):

$$K_{сейс.} = a_j/a_c \quad (5)$$

мұндағы a_j , a_c – сейсмикалық жағдайға сәйкес ғимарат құнының коэффициенттері.

$$K_{сейс.} = 6,3/6 = 1,05$$

Тозуды және барлық қажетті түзетулерді ескере отырып, жер учаскесінде орналасқан құрылыстың құнын есептеу А қосымшасында келтірілген. Физикалық тозу қалпына келетін және қалпына келмейтін болуы мүмкін. Қалпына келетін физикалық тозу - тозу белгілерін жоюға (жасауға, ауыстыруға, ағымдағы жөндеуге) кететін шығындар сомасына тең. Қалпына келмейтін физикалық тозу барлық құрылымдық элементтердің орташа өлшенген тозу мәні ретінде әр түрлі өмір сүру ұзақтығына ие болса құрылымдық элементтерге бөлу әдісімен есептеледі. Құрылымдық элементтің тозуы тиімді жастың белгіленген нормативтер бойынша қабылданатын экономикалық өмір мерзіміне қатынасына тең. Жылжымайтын мүлік объектісінің тиімді жасы физикалық жағдайын,

сыртқы түрін, жинақталған тозуын, экономикалық пайдалану факторларын және т. б. ескере отырып, хронологиялық жас негізінде анықталады. Құрылымдық элементтердің экономикалық өмірінің нормативтік мерзімі ресми белгіленген нормативтер бойынша айқындалады (3.12-кесте) [9].

Кесте 3.12 – Ғимараттың қызмет етуінің есептік мерзімі

Ғимараттардың түрі	Қызмет ету мерзімі, жыл
Өндірістік және өндірістік емес ғимараттар	
Көп қабатты ғимараттар (екі қабаттан астам), едені 5000 м ² асатын темірбетон немесе металл қаңқасы бар бір қабатты ғимараттар	100
Барлық мақсаттағы екі қабатты ғимараттар (барлық түрдегі ағаштан басқа), едені 5000 м ² дейінгі темірбетон немесе металл қаңқасы бар бір қабатты ғимараттар.	85
Тас материалдардан жасалған қабырғалары бар бір қабатты қаңқасыз ғимараттар	60
Жеңіл тастан жасалған қабырғалары бар бір қабатты қаңқасыз ғимараттар	40
Ағаштан жасалған ғимараттар (қаңқалы және қалқан)	20
Тұрғын ғимараттар	
Кірпіш қабырғалары бар күрделі тас ғимараттар; темірбетон немесе металл қаңқасы бар, үлкен панельді қабырғалары мен темірбетон едендері бар кірпіш.	140
Кірпіш және ірі блокты қабырғалары бар ғимараттар	125
Кірпіштен, моноклитті шлакобетоннан, қабықтан жасалған жеңіл қалау қабырғалары бар темірбетонды ғимараттар, темірбетонды жабындар; ірі блокты және ұсақ шлак блоктардан жасалған ғимараттар, ағаш жабындар.	100
Ағаш қабырғалары бар ғимараттар	50
Құрама қалқан ғимараттары	30
Ескерту. 1975 жылға дейін жаппай сериялардың типтік жобалары бойынша салынған ірі панельді ғимараттардан басқа.	

Пайдалы қызмет мерзімі - бұл актив пайдалануға қол жетімді болады деп болжанған мерзім. Пайдалы қызмет мерзімі тиімді жастың пайдалы қызмет мерзіміне қатынасы ретінде есептелетін активтердің физикалық тозуын бағалау үшін қолданылады. Хронологиялық жас әдісін есептеу үшін негізгі формула:

$$Ифиз = Vx / Vcc = 100\% \quad (6)$$

мұндағы Vx - бағалау объектісінің нақты (хронологиялық) жасы;

Всс-пайдаланудың (экономикалық өмірдің) нормативтік мерзімі.

$$\text{Ифиз} = 30 / 60 * 100\% = 50\%$$

Функционалды тозуды анықтау. Функционалдық тозу түрлері бойынша (қалпына келетін және қалпына келмейтін) және оны тудыратын факторлар бойынша сараланған бағалауға жатады. Атап айтқанда, есептеу техникасына сүйене отырып, қалпына келетін функционалдық тозу келесі факторлардың үш тобы бойынша бағаланады:

1. Ғимараттың жекелеген элементтерінің немесе олардың сапалық сипаттамаларының жеткіліксіздігі;
2. Элементтерді ауыстыру немесе жаңарту қажеттіліктері;
3. Жеке элементтердің көптігі [10].

Сыртқы (экономикалық) тозуды анықтау. Сыртқы (экономикалық) тозу жылжымайтын мүлік құнына сыртқы факторлардың келтірген залалын сипаттайды. Ол орналасқан жерінің бекітілуіне байланысты тек жылжымайтын мүлікке тән. Сыртқы тозу мөлшерінің сенімді нәтижелері нарықтың мүліктің өзі мен оның қоршаған ортасының өзгеруіне реакциясын тікелей өлшеуге мүмкіндік береді. Ол екі түрде көрінеді: жалдау ақысы мен сату бағасының өзгеруі. Жылжымайтын мүлікті зерттеу барысында бағалаушы қазіргі уақытта орын алатын экономикадағы құбылыстармен байланысты сыртқы тозуды ескермеу керек деп есептеді. Шынында да, құрылыс материалдары мен құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы өзгерді, бірақ бұл факт есептеулерде қолданылған индекстерде көрініс тапты; жылжымайтын мүлік объектісінің тартымдылығының өзгеруі, оған деген сұраныс сияқты фактілер жақсартулармен жер құнын есептеуде көрініс тапты. Сондықтан сыртқы тозуды есепке алу үшін құнға қосымша түзетулер енгізуді дұрыс емес деп санаймыз [5].

Кесте 3.14 – Сатуды салыстыру тәсілімен анықталған нәтижелер

Бағалау объектісі	Нарықтық құн, теңге
Жер учаскесі	996 643 251
Көпжылдық екпелер	312 164
Қоршау	2 228 650
Барлығы	999 184 065

Бағалау нәтижелерін келісу. Бағалау объектісінің нарықтық құнын айқындау кезінде бағалаудың бір ғана әдісі пайдаланылғандығына байланысты нәтижелерді келісу жүргізілмеді және алынған мәнге нәтиженің 100% үлесі беріледі. Қорытындылай келе, ҚР, Алматы қ., Наурызбай ауданы, ш/а орналасқан Таусамалы, Ақбота көшесі, 2/1 уч. салыстырмалы тәсілдемені пайдалана отырып айқындалған бағалау құны 999 184 065 (тоғыз жүз тоқсан тоғыз миллион бір жүз сексен төрт мың алпыс бес) теңгені құрайды.

ҚОРЫТЫНДЫ

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты - мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскесін алу кезіндегі бағалау жұмыстарын жүргізу болып табылады. Қазіргі нарықтық жағдайда жылжымайтын мүлікті бағалаудың өзектілігі меншік иесінің құқықтарының қорғалуын анықтайды. Сарапшы жасаған бағалау туралы есеп кредиттік қаражатты алу үшін сот органдарына, мемлекеттік мекемелерге, кредиттік ұйымдарға ұсынылатын құжат болып табылады.

Мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждықтар үшін жер учаскесін алу Алматы сәулет және қала құрылысы басқармасының бастамасымен жүргізілетін қаланың Бас жоспарының негізінде жүзеге асырылады. Егерде учаскеміз Бас жоспарда бірінші, екінші, үшінші құрылыс кезеңінде жол салынатын жерлер санатына кіретін болса, жергілікті атқарушы орган арқылы хабарлама алғаннан кейін, келісім алынған соң, жергілікті атқарушы орган бастамасымен бағалау жұмыстарын тәуелсіз бағалаушылар жүргізеді.

ҚР, Алматы қ., Наурызбай ауданы, ш/а Таусамалы, Ақбота көшесі, 2/1 учаскеде орналасқан жер телімінде ешқандай ғимарат болған жоқ, алайда ауданы 221,8 сотка, сонымен қатар бақшадағы көпжылдық екпелер, қоршаудың құны есептеліп құны 999 184 065 теңгені құрады (тоғыз жүз тоқсан тоғыз миллион бір жүз сексен төрт мың алпыс бес).

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 2023 жылдың 25 қыркүйегіндегі 20-322-016-1227 кадастрлық нөмірімен жылжымайтын мүлік пен жер учаскесінің нарықтық құнын бағалау туралы есеп
- 2 Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы заң № 133-V1 2018 жылдың 10 қаңтары (бағалау күніне өзгерістер мен толықтырулар енгізілген)
- 3 Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы №519 бұйрығымен бекітілген «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» стандарты (№2 Қосымшаға сәйкес)
- 4 Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 3 мамырдағы №501 бұйрығымен бекітілген бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар (№1 Қосымшаға сәйкес)
- 5 Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы №519 бұйрығымен бекітілген «Құн түрлері» бағалау стандарты (№3 Қосымшаға сәйкес)
- 6 Алматы қаласы, Наурызбай ауданы туралы ақпарат дереккөзі. Интернет сілтемесі: https://kk.wikipedia.org/wiki/Наурызбай_ауданы
- 7 Наурызбай ауданын құру және Алматы қаласы аудандарының шекараларын белгілеу туралы Бірлескен Алматы қаласы әкімдігінің 2014 жылғы 2 шілдедегі N3/522 қаулысының дереккөзі. Интернет сілтемесі: <https://zakon.uchet.kz/kaz/docs/V14R0001068>
- 8 ҚР Статистика агенттігінің мәліметтері дереккөзі. Интернет сілтемесі: www.stat.kz
- 9 КО-ИНВЕСТ 2018 ж. анықтамалықтары бойынша құрылыс құнының ірілендірілген көрсеткіштері арқылы жаңа құрылыстың (ауыстыру құнының) құнын анықтау
- 10 Сулин М. А., Павлова В.А. "Основы землеустройства и кадастра недвижимости" – Санкт-Петербург, 2020. – 260 б.
- 11 Карпова О. А. "Правовое обеспечение землеустройства и кадастров" – Омск, 2020. – 139 б.
- 12 Ерофеев Б. В. "Земельное право" – 2021. – 416 б.
- 13 Жмурко С. Е. "Земельный участок: как грамотно распорядиться" – 2021. – 159 б.

