

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А. Байқоңыров тау-кен-металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Жанабаева Диляра Ақылбековна

«Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарға бөлу»

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304- «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Алматы 2024

ЕНЬ
СЯ.

Я.

Х И
Т С Я.

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

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

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
Кафедра меңгерушісі, PhD,
қауым. профессор
Орынбасарова.Э.О
«3» 06 2022 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: « Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарға бөлу »

6B07304- «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Орындаған:

Жанабасва Диляра Ақылбековна

Пікір беруші:
Қазақ бас сәулет-құрылыс академиясы,
PhD, қауымдастырылған профессор

Ғылыми жетекші:
Т.ғ.д., профессор

Алтаева А.А.

Касымханова Х.М.

«05» 06 2024 ж
Подпись _____
заверяю
HR департамент

«05» 06 2024 ж

« 20 » 06 2024 ж



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

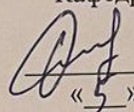
Ө.А.Байқоңыров атындағы тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6В07304- «Геокеңістік цифрлық инженерия»

БЕКІТЕМІН

Кафедра меңгерушісі, PhD,
қауым. профессор

 Э.О.Орынбасарова
«5» 06 2024 ж.

**Дипломдық жұмыс орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Жанабаева Диляра Ақылбековна

Тақырыбы: « Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарға бөлу »

Академиялық мәселелер жөніндегі Проректор 2023 жылғы «04» 12 желтоқсан №548-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Орындалған жұмыстың өткізу мерзімі: «16» сәуір 2024 жыл

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

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Өскемен қаласының жер телімдерінің бағалау критерийлері бойынша дұрыс зона аймақтарға бөлінуін талдау.

ә) Жер телімдері жылжымайтын мүлік нысандарының нарықтық бағасын кадастрлық бағасымен салыстыру.

Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): ArcGis бағдарламалық жасақтамасы, Aisgzk сайты, жұмыс презентациясы слайдтарда 14 бет көрсетілген.

Ұсынылған негізгі әдебиеттер:

1. Антонова В.П. – Оценка земли

2. Демидова Л.М. – География и современное развитие Усть-Каменогорска

3. Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж., 30-31б.

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

| Бөлім атаулары, дайындалатын сұрақтардың тізімі | Ғылыми жетекшіге, кеңесшілерге өткізу мерзімі | Ескерту |
|--|---|---------|
| Өскемен қаласының базалық ставкаларын сараптау | 23.04.24 | - |
| Өскемен қаласындағы бағалау аймақтарды салыстыру | 30.04.24 | - |
| Арнайы бөлім | 21.05.24 | - |

Аяқталған дипломдық жобаның және оларға қатысты диплом жобасының бөлімдерінің кеңесшілерінің және қалып бақылаушыларының қолтаңбалары

| Бөлімдер атауы | Ғылыми жетекші, кеңесшілер (аты-жөні, тегі, ғылыми дәрежесі, атағы) | Қолтаңба қойылған мерзімі | Қолы |
|--|---|---------------------------|------|
| Өскемен қаласының базалық ставкаларын сараптау | Касымханова Х.М. т.ғ.д. қауымдастырылған профессор | 23.04.24 | |
| Өскемен қаласындағы бағалау аймақтарды салыстыру | Касымханова Х.М. т.ғ.д. қауымдастырылған профессор | 30.04.24 | |
| Арнайы бөлім | Касымханова Х.М. т.ғ.д. қауымдастырылған профессор | 21.05.24 | |
| Қалып бақылаушы | Мадимарова Г.С. т.ғ.д. қауымдастырылған профессор | 24.05.24 | |

Ғылыми жетекшісі

Касымханова Х.М.

Тапсырманы орындауға алған білім алушы

Жанабаева Д.А.

Күні «05» маусым 2024 ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыстың тақырыбы: «Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарға бөлу».

Дипломдық жұмыстың мақсаты: жер телімдері жылжымайтын мүлік нысандарының нарықтық бағасын кадастрлық бағасымен салыстыру, Өскемен қаласының жер телімдерінің бағалау критерийлері бойынша дұрыс зона аймақтарға бөлінуін талдау.

Зерттеу объектісі: Шығыс Қазақстан облысы, Өскемен қаласы болып табылады.

Дипломдық жұмыс 3 тараудан тұрады, олар бірнеше тармақшадан құралады.

Бірінші тарауда зерттеу аймағы, яғни, Өскемен қаласы туралы қысқаша сипаттама.

Екінші тарауда елді-мекен аумағын жер-бағалау аймақтарына бөлу кезеңдері, қағидалары және принциптері бойынша жалпы нұсқаулық.

Үшінші тарауда Өскемен қаласы аумағындағы түрлі бағалау аймақтардағы учаскелерді өзара салыстыру, нарықтық және кадастрлық бағаларды салыстыру.

АННОТАЦИЯ

Тема дипломной работы: «земельно-оценочное зонирование территории города Усть-Каменогорска».

Цель дипломной работы: сопоставление рыночной цены объектов недвижимости земельных участков с кадастровой, анализ правильного зонирования земельных участков по критериям оценки.

Объектом исследования является Восточно-Казахстанская область, город Усть-Каменогорск.

Дипломная работа состоит из 3 глав, которые состоят из нескольких подпунктов.

В первой главе кратко описывается область исследования, то есть город Усть-Каменогорск.

Во второй главе общее руководство по этапам, принципам и принципам разделения территории населенного пункта на земельно-оценочные зоны.

В третьей главе проводится взаимное сопоставление участков в различных оценочных зонах на территории города Усть-Каменогорска, сравнение рыночных и кадастровых цен.

ANNOTATION

Topic of the thesis: "land-appraisal zoning of the territory of Ust-Kamenogorsk".

The purpose of the thesis: comparison of the market price of real estate objects of land plots with the cadastral price, analysis of the correct zoning of land plots in Ust-Kamenogorsk according to the evaluation criteria.

The object of the study is the city of Ust-Kamenogorsk, East Kazakhstan region.

The thesis consists of 3 chapters, which consist of several subparagraphs.

In the first chapter, a brief description of the research area, that is, the city of Ust-Kamenogorsk.

In the second chapter, a general guide to the stages, principles and principles of dividing the territory of a settlement into land-valuation zones.

In the third chapter, a comparison of plots in various valuation zones on the territory of the city of Ust-Kamenogorsk, a comparison of market and cadastral prices.

МАЗМҰНЫ

| | |
|--|----|
| Кіріспе | 7 |
| 1 Зерттеу объектісі туралы жалпы ақпарат | 8 |
| 1.1 Өскемен қаласының физикалық сипаттамасы | 8 |
| 1.2 Өскемен қаласының әкімшілік құрылымы | 9 |
| 2 Жерді бағалық аймақтарға бөлу процесі | 11 |
| 2.1 Жер-бағалау аудандастыру қағидалары | 11 |
| 2.2 Базалық ставка, базалық ставкаға түзету коэффициенті есептелу шарттары | 12 |
| 2.3 Өскемен қаласындағы жер учаскелері аймақтарының шекаралары | 14 |
| 3 Бағалау аймақтарына сипаттама | 20 |
| 3.1 Бағалау аймақтардан сатылымдағы учаскелерді талдау | 20 |
| 3.2 Нарықтық бағаны анықтау методикасы | 23 |
| 3.3 Кадастрлық бағаны анықтау методикасы | 27 |
| 3.4 Бағалау аймақтарындағы учаскелердің нарықтық және кадастрлық бағаларды салыстыру | 27 |
| Қорытынды | 30 |
| Пайдаланылған әдебиет | 31 |

КІРІСПЕ

Бітіру біліктілік жұмысының өзектілігі. Жер телімдерінің құнының сенімді бағасын алу қажеттілігін муниципалды атқарушы органдар да бастан кешіреді. Жерді басқарудағы күш, өркендеуге қол жеткізу елді мекендерді дамыту, орынды жер және салық саясаты және жер құқығының жеке субъектілері жермен әртүрлі мәмілелерді аяқтауда.

Қазіргі қала – күрделі әлеуметтік-экономикалық бейнені құрайтын көптеген көп функциялы объектілер мен салыстырмалы түрде тәуелсіз құрылымдарды қамтитын жүйе - күрделі қалалық шаруашылық.

Шағын қалалар негізінен моноқалалар болып табылады, осыған байланысты олардың жері мен мүлкін пайдаланудың тиімді механизмі қажет.

Қаланың жер-мүліктік кешенінің оң динамикасы, оның нарықтық реформа, жаһандану және аймақтандыру жағдайында тиімді құрылымдауы негізінен ұтымды қолда бар ресурстық әлеуетті пайдалану және, ең алдымен, қалалық жерді пайдалану мәселелерін шешу. Бұл түсіндіріледі жердің адамдардың шаруашылық өмірінде алатын орны ерекше және әмбебап негізі бола отырып, барлық шаруашылық субъектілерінің қызметі даму.

Таңдалған мәселені білу дәрежесін сипаттау кезінде атап өту керек жерді пайдаланудағы құрылымдық өзгерістер мәселелері әртүрлі екенін ескеріңіз. Деңгейлері, ғылыми әдебиеттерде көп көңіл бөледі. Жер ресурстық әлеуетін пайдалану жағдайы мен дәрежесінің экономиканы құрылымдауға тікелей әсері, сондай-ақ нарықтық құрылымдаудың қалалық жерді пайдалануға әсері ғылыми әдебиеттерде жеткілікті түрде зерттелмеген.

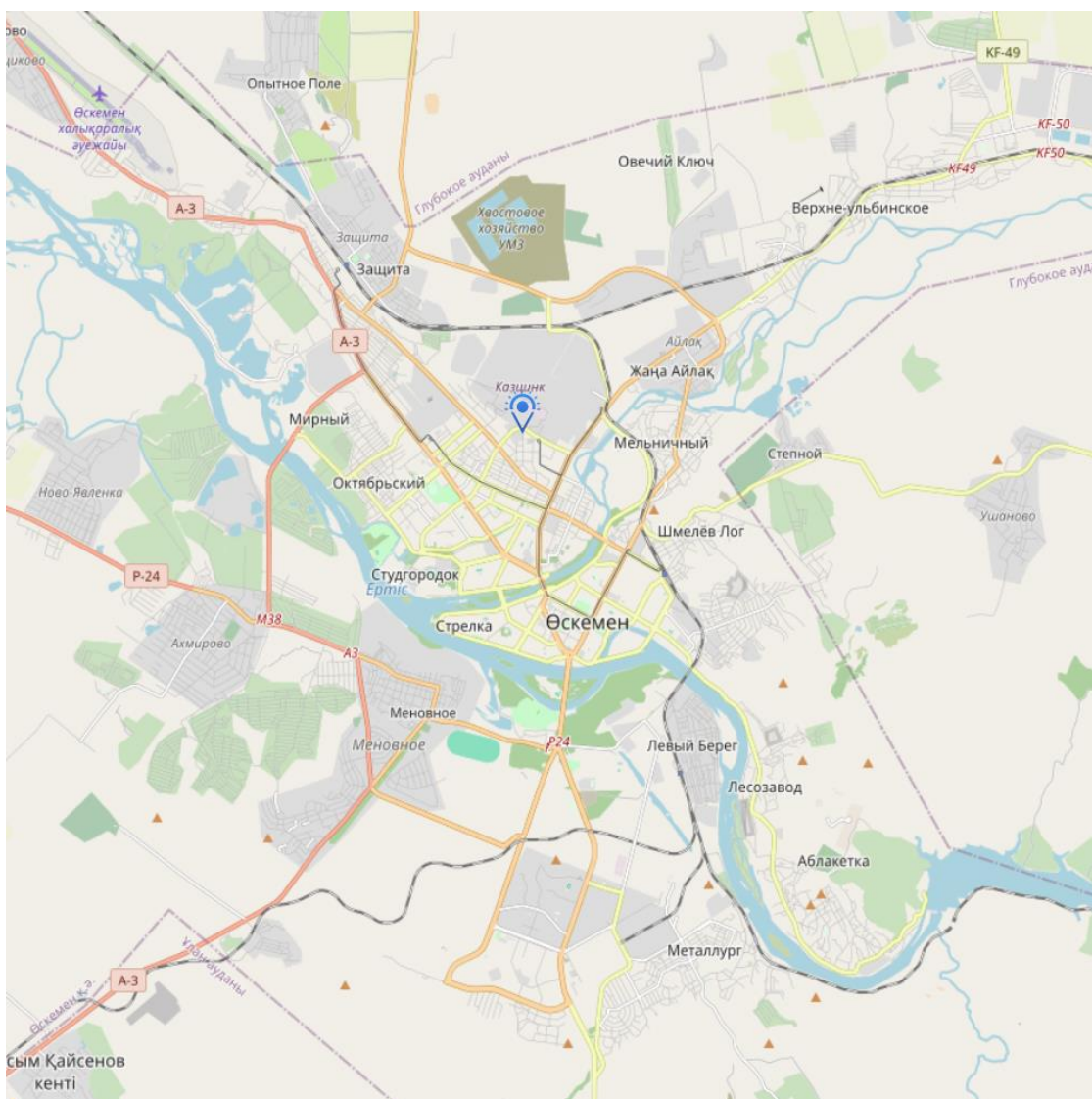
Жер, өндіріс процесіне қатысатын кез келген ресурс сияқты, оның тауарға айналуына (сатылған немесе сатып алынған) қарамастан нарыққа өту шарттарының ақшалай құны болуы керек. Бұл ерекше қалалар мен елді мекендердегі жер ресурстарына жатады. Кез келген қала – урбанизацияланған аймақ жан-жақты әлеуметтік-экономикалық бағалаудан өтуі тиіс.

Осы көптеген факторлардың барлығын қалалардағы орташа жер салығының ставкасын қала құрылысы құндылығының аймақтары бойынша саралау кезінде ескеру қажет, бұл салыстырмалы түрде әділетті орнатуға мүмкіндік береді. Жер салығы қала бюджетін толықтыру көзі болып табылады.

1 Зерттеу объектісі туралы жалпы ақпарат

1.1 Өскемен қаласының физикалық сипаттамасы

Қазақстан Республикасының солтүстік-шығысында Ертіс және Үлбі өзендерінің қиылысында, тау бөктерінде Өскемен қаласы орналасқан. Белуха тауынан батысқа қарай 280 шақырым жерде, Алтай тауларының ең биік нүктесі. Алтай тау жүйесінің бұл аймағы тарихи түрде рудалық Алтай деп аталады. Жалпы ауданы 54 мың гектарды құрайды. Халқы 298,6 мың адам. Еліміздің ірі өнеркәсіпті қаласы болып табылады.



1.1- сурет – Өскемен қаласының картасы

Қаланың климаты тұрақсыз ылғалмен күрт континенталды. Өскемен үшін суық кезеңге бес ай жатады: қарашадан наурызға дейін. Ауа температурасының абсолютті минимумы қаңтарда -49° -тан шілдеде $+4^{\circ}$ -қа дейін өзгереді. Абсолютті максимум-қаңтарда $+8^{\circ}$ -ден шілдеде $+42^{\circ}$ -ге дейін.

Қала үшін жауын – шашынның орташа жылдық мөлшері - 487 мм. Жауын-шашынның маусымдық таралуы біркелкі емес, жауын-шашынның көп бөлігі жылы мезгілде болады. Жауын-шашын көп болатын ай-шілде, ең азы – қаңтар және ақпан.

Желдің орташа жылдық жылдамдығы – 2,3 м/с. Көбінесе өтпелі кезеңдерде қатты желдер байқалады: сәуір-маусым, қазан-қараша. Өскеменде тіркелген желдің ең жоғары жылдамдығы - 37 м/с. Өңірде Шығыс және оңтүстік – шығыс бағыттардағы желдер жиі байқалады. Сурет жылы мезгілде біршама өзгереді, батыс және солтүстік-батыс бағыттардағы жел жағдайлары көбейеді. Сейсмикалыққа қатысты Қаланың орналасқан жерін тұрақты деп санауға болады.

1.2 Өскемен қаласының әкімшілік құрылымы

Облыс орталығының аумағы 54,8 га құрайды. Халқы саны 2023ж. бойынша – 374,4 мың адам. Ұлттық құрамы: қазақтар –50%, орыстар – 44,9%, басқа ұлттар - 5,1%.

Өнеркәсіптік өндіріс өнімі 1161,8 млрд. теңгені, оның ішінде өңдеу өнеркәсіптері – 1 761,8 млрд. теңгені құрайды.

2023 жылға Өскемен қаласының бюджеті 121,2 млрд. теңгені құрады.

2024 жылы 1 қаңтар деректері бойынша мемлекеттік бюджетке 375,2 млрд.теңге, республикалық қорға – 247,7 млрд. теңге, жергілікті бюджетке – 127,5 млрд. теңге.

Қоғамдық жұмыстарға бағытталғаны 1178 адам, жастар тәжірибіесіне 172 адам, әлеуметтік жұмыстарға – 173 адам, қайта даярлауға – 255 адам, құрылғаны 13 028 жұмыс орындары, оның ішінде тұрақты - 10 640.

Төленген мемлекеттік атаулы әлеуметтік көмек – 286,5 млн. теңге, тұрғын-үй көмегі – 4,7 млн. теңге.

Орташа номиналды жалақы төлемі 2023 жылдың қаңтар-қыркүйек айларына 334,4 мың теңге, өсім қарқыны – 117,9% құрады.

Білім беру. 15,6 мың бала контингентімен 103 мектепке дейінгі ұйымдар әрекет етеді. 3 тен 6 жасқа дейінгі мектепке дейінгі білім берумен балаларды қамту – 100%.

Компьютерлік техникамен қамтамасыз ету орта есеппен 1 компьютерге 4 оқушыны құрайды. Кең жолақты интернетке 49 мектеп 100% қосылған.

Денсаулық сақтау. Қала тұрғындарына 65 емдеу мекемесі медициналық көмек көрсетеді.

Туберкулезбен аурушандық 6,2%-ға төмендеп, 100 мың халыққа шаққанда 40,6-ны құрады, туберкулезден болатын өлім-жітім 66,7%-ға 100 мың халыққа 1,1 құрады.

Қатерлі ісіктерден болатын өлім-жітім 10,4%-ға, қатерлі жаңадан аурушандық 4,3%-ға, қан айналымы жүйесі ауруларынан болатын өлім-жітім 27,2%-ға төмендеді.

Сонымен қатар, қан айналымы жүйесі ауруларымен сырқаттанушылық 30 пайызға артқан. Сәби өлімі 15,2%-ға өсіп, 1 мың тірі туғандарға шаққанда 7,6 жағдайды құрады.

Ана өлімінің 1 жағдайы тіркелді (100 мың тірі туғанға 19,5%).

Қоғамдық қауіпсіздік. Қоғамдық орындарда жасалған қылмыстар саны 24,7%-ға (972-ден 732-ге), көшелерде 6,7%-ға (405-тен 378-ге), аса ауыр қылмыстар 3%-ға (99-дан 96-ға) азайды.

Жалпы айтқанда Өскемен қаласында 631 орындық 10 қонақ үй, 63 мектеп (52- мемлекеттік түрдегі және 11- жеке), олар 47,1 мың оқушыны қамтиды, 14 жоғары оқу орны (17,1 мың студент), 11 орта оқу орындары (6,3 мың оқушы), 7 кәсіби-техникалық мектеп (3,4 мың оқушы), 26 мектепке дейінгі балалар мекемелері және 29 мәдениет мекемелері бар. Өскемен (қазіргі Өскемен) — Қазақстанның Шығыс Қазақстан облысының маңызды әкімшілік-экономикалық орталығы.

Әкімшілік мәртебесі. Өскемен қаласы Шығыс Қазақстан облысының әкімшілік орталығы болып табылады.

Билік органдар. Қалада әкімдік (жергілікті өзін-өзі басқару) және мәслихат (жергілікті кеңес) қоса алғанда, облыстық атқарушы және заң шығарушы билік органдары бар.

Аудандар. Қала бірнеше әкімшілік аудандарға бөлінген, оларды аудан әкімдіктері басқарады.

Экономикалық жағдайы:

1. Өнеркәсіп:

- Металлургия – Өскемен – түсті металлургияның маңызды орталығы. Мұнда мырыш, қорғасын, титан, магний өндіретін кәсіпорындар бар.
- Энергетика – Ертіс өзеніндегі су электр стансасы аймақты электр энергиясының едәуір бөлігін қамтамасыз етеді.
- Машина жасау – қалада тау-кен металлургия өнеркәсібі үшін құрал-жабдықтар шығаратын кәсіпорындар да дамыған.

2. Көлік және инфрақұрылым:

- Қала автомобиль жолдары мен теміржол желілерінің дамыған желісі бар маңызды көлік торабы болып табылады.
- Өскеменде ішкі және халықаралық рейстерді қамтамасыз ететін әуежай бар.

3. Сауда және қызмет көрсету:

- Қалада сауда орталықтары, дүкендер мен базарлар желісі дамыған, бұл оны аймақтағы маңызды сауда орталығына айналдырады.
- Денсаулық сақтау, білім беру және қонақжайлылықты қамтитын қызмет көрсету саласы да жақсы дамыған.

2 Жерді бағалық аймақтарға бөлу процесі

2.1 Жер-бағалау аудандастыру қағидалары

Қаланы жер-бағалау аймақтарға бөлу қағидаттары Жер ресурстарын тиімді пайдалануға, тұрақты дамуды қамтамасыз етуге және салық салуды оңтайландыруға негізделген. Негізгі принциптерге осылар жатады:

1) Әлеуметтік әділеттілік - әртүрлі әлеуметтік топтардың мүдделерін есепке алу және халықтың барлық топтары үшін жер ресурстарының қолжетімділігін қамтамасыз ету;

2) Экономикалық тиімділік - экономикалық табыс және салық түсімдері тұрғысынан жер учаскелерін барынша тиімді пайдалануды қамтамасыз ету;

3) Экологиялық тұрақтылық - экологиялық факторларды есепке алу және табиғи аумақтарды салу мен сақтау арасындағы тепе-теңдікті сақтау;

4) Қала құрылысын жоспарлау - қалалық инфрақұрылымның үйлесімді дамуын қамтамасыз ете отырып, аймақтарға бөлудің Қаланың бас жоспарына және басқа да қала құрылысы құжаттарына сәйкестігі;

5) Инвестициялық тартымдылық - қалалық ортаға инвестициялар тарту үшін қолайлы жағдайлар жасау, инфрақұрылымды жақсарту және бизнесті дамыту;

6) Құқықтық сенімділік - инвесторларды, меншік иелері мен жалға алушыларды қоса алғанда, жер қатынастарының барлық қатысушылары үшін айқын және ашық құқықтық негіздерді қамтамасыз ету;

7) Географиялық және тарихи-мәдени ерекшеліктері - аймақтарға бөлу кезінде аумақтың бірегей географиялық, тарихи және мәдени ерекшеліктерін есепке алу;

8) Көлікке қол жетімділік - қалалық инфрақұрылымды дамытуға және өмір сүру сапасын жақсартуға ықпал ететін әртүрлі аймақтар арасында жақсы көлік байланысын қамтамасыз ету.

Жерді аймақтарға жергілікті бюджет қорынан атқарушы органдардың шешімі бойынша орындалады. Жерді аймақтарға бөлудің қала сызбаларын дайындау бұрынғы сызбаларға сәйкес жүзеге асырылады. Жерлерді аймақтарға бөлудің сызбасын дайындау кезеңдері:

1) Дайындық жұмыстары;

2) Жер учаскелерін таңдау;

3) Орналасулары бойынша аймақтарға бөлу;

4) Баға аймақтарының диаграммасын құру;

5) Аймақтарға бөлу схемаларын тіркеу, келістіру және бекіту.

Жер-бағалау аудандастыру мынадай қағидаттарға сәйкес орындалады:

1) Біркелкілігі;

2) Ықшамдылығы;

3) Территорияны оқшаулау;

4) Даму перспективалары.

2.2 Базалық ставка, базалық ставкаға түзету коэффициенті есептелу шарттары

Жер учаскелері үшін негізгі көрсеткіш-бұл бағаны кадастрлық (бағалау) құнына сәйкес белгілейтін әмбебап коэффициент. Жер учаскелерін жеке меншікке беру, оларды жалға алу, сондай-ақ осы учаскелерге жалдау құқығын сату. Өскемен қаласында жер учаскелері үшін тарифтерді белгілеу туралы шешім Шығыс Қазақстан облысы маслихатымен 2003 жылы 20 маусымда бірлескен қаулысымен қабылданды.

Тиісінше Өскемен қаласында 1 шаршы метрге 1304 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.

Базалық төлем үшін түзету коэффициентін анықтау орта есеппен қалалар мен ауылдық елді мекендердегі жер учаскелері инфляция деңгейі, жер учаскелері нарығын зерттеу нәтижелері және қала құрылысындағы өзгерістер. Бұл коэффициенттер қайта қаралады жыл сайын жер учаскелерінің құнын дәлірек бағалау үшін және нарықтағы үрдістерді есепке алу. Бұл тәжірибеге сәйкес 23 шілдеде Шығыс Қазақстан облысының маслихаты қабылдаған 442 нөмірлі шешіммен 2003 жылы 20 маусымда Әділет басқармасында тіркелген.

Жердің базалық мөлшерлемесін анықтау 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.

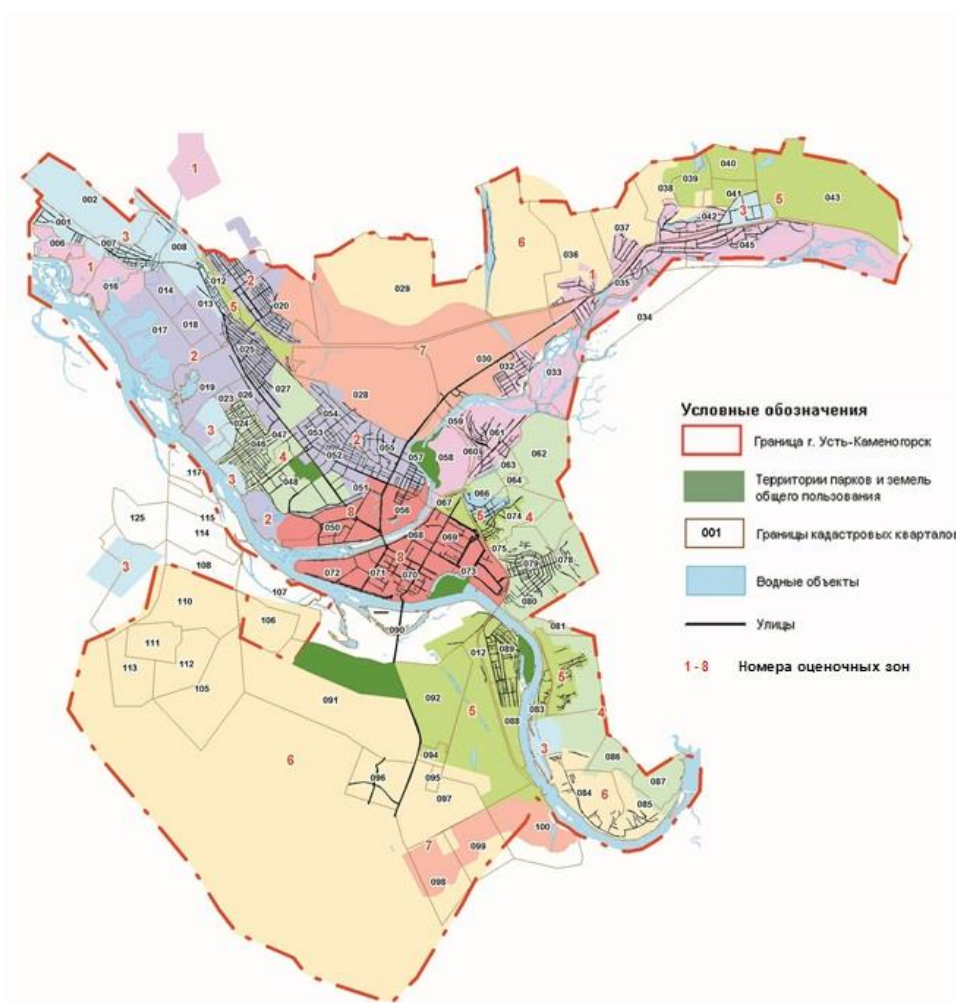
Кесте 2.1 – Қазақстан қалаларындағы 1 шаршы метр үшін теңгемен төлемақының базалық ставкасы

| Қала атауы | 1 шаршы метр үшін теңгемен төлемақының базалық ставкасы |
|-------------|---|
| Алматы | 6200 |
| Астана | 6683 |
| Шымкент | 2512 |
| Ақтау | 1815 |
| Ақтөбе | 1287 |
| Атырау | 2240 |
| Қарағанды | 1660 |
| Көкшетау | 1290 |
| Петропавл | 1270 |
| Орал | 1140 |
| Өскемен | 1304 |
| Қостанай | 1357 |
| Қызылорда | 1230 |
| Павлодар | 1270 |
| Талдықорған | 1311 |

Жердің базалық ставкасын анықтайтын параметрлер:

- Жер учаскесінің орналасқан орыны;
- Жер учаскесінің мақсаты;
- Жер учаскесі орналасқан аумақтағы экономикалық жағдайы;
- Жер учаскесінің ауданы.

Жер кадастрын жүргізу мемлекеттік тапсырыспен бюджет есебінен жүзеге асырылады. Жер кадастрының мәліметтеріне әркімнің қолы жете алады, ол мүдделі тұлғаларға ақылы түрде беріледі. Мемлекеттік органдарға Жер кадастры мәліметтерін беру тегін жүзеге асырылады. Мемлекеттік Жер кадастрын жүргізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді [1]. Мемлекеттік жер кадастры жер заңнамасын іске асыруға, жер қатынастарын реттеуге, Жер ресурстарын басқаруға, Жерге орналастыруды жүргізуге, жер пайдаланушылардың, жер иеленушілер мен жер иелерінің шаруашылық қызметін бағалау мен жоспарлауға, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да іс-шараларды жүзеге асыруға арналған. Осы МЖК жер учаскелеріне құқықтарды белгілеу, олармен мәмілелер жасау, жер үшін төлемдердің құны мен мөлшерлерін айқындау кезінде пайдаланылады.



2.1-сурет –

Өскемен қаласындағы жер учаскелерінің аймақтарының шекаралары

Кесте 2.2- Өскемен қаласы бойынша жер учаскелері үшін төлемнің базалық ставкасына түзету коэффициенттері

| Бағалау аймағының нөмірі | Жер учаскелері үшін төлемнің базалық ставкасына түзету коэффициентті | Бағалау аймағының нөмірі | Жер учаскелері үшін төлемнің базалық ставкасына түзету коэффициентті |
|--------------------------|--|--------------------------|--|
| 1 | 0,54 | 5 | 1,31 |
| 2 | 0,78 | 6 | 1,47 |
| 3 | 0,91 | 7 | 1,69 |
| 4 | 1,10 | 8 | 1,94 |

Бағалау аймақтарының шекаралары ретінде мыналар қабылданады:

- бір типті тұрғын үйлер салынған аумақтардың шекаралары;
- табиғи шекаралар - айқын элементтер;
- өндірістік аймақтардың, аудандардың шекаралары;
- ірі инженерлік құрылымдар;

2.3 Өскемен қаласындағы жер учаскелері аймақтарының шекаралары

Шығыс Қазақстан облыстық мәслихатының 2008 жыл 1 тамыздағы нөмір 7/101 шешімімен бекітілген.

Нөмір 1-ші бағалау аймағы солтүстік-батыс және солтүстік-шығыс бөліктерінде шоғырланған екі бағалау учаскесінен тұрады. Аймақтың құрамына келесі массивтер кірді: әуежай аймағындағы саяжай массивтері, Жаңа айлақ, ескі подхоз, Ескі Согра және 10-шы мельзавод тұрғын үй массивінің ауданы.

Кесте 2.3 - Нөмір 1-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің нөмірі | Шекаралары |
|--------------------------------------|---|
| 1 | Прохладный массивтің оңтүстік-шығысында орналасқан саяжайларды қоспағанда, әуежайдың оңтүстігінде орналасқан саяжай массивінің аумағын қамтиды. |
| 2 | Үлбі өзенінің жағасынан Охотская көшесіне дейінгі Ескі Согра массивінің аумағын қамтиды. Охотская көшесінен учаскенің шекарасы Вешний тұйық көшесімен солтүстікке қарай Дружинников көшесімен қиылысқа дейін, содан кейін Целиноград көшесімен Согринская көшесіне дейін өтеді. Одан әрі Согринская көшесімен тұрғын алабына дейін Жаңа подхоз және ескі подхоз, оның ішінде олардың аумақтары. |

Нөмір 2-ші бағалау аймағы қаланың солтүстік-батыс бөлігін алып жатқан төрт бағалау учаскесінен тұрады. Оның құрамына келесі массивтер кірді: Қорғаныс, салқын, құрылыс алаңы, Ворошилов базарының ауданы, комендант түбегі, терек тоғайы ауданының жеке секторы.

Кесте 2.4 – Нөмір 2-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің нөмірі | Шекаралары |
|--------------------------------------|--|
| 1 | Комендант түбегінің аумағын қамтиды |
| 2 | Солтүстігі жағынан өнеркәсіптік тораппен мынадай шекараларда шектесетін қала аумағын қамтиды: Бажов көшесінен өнеркәсіптік кәсіпорын аумағының шекарасы бойынша Тәуелсіздік (Тәуелсіздік) даңғылына дейін, содан кейін даңғыл бойымен Белинский көшесімен, Михаэлис көшесімен қиылысқа дейін, бұдан әрі Алматы көшесіне дейін. Содан кейін солтүстік-шығыс бағытта Ворошилов көшесіне дейін, Ворошилов көшесімен Красин көшесімен қиылысқа дейін, Саратовский тұйық көшесіне дейін, Роза Люксембург көшесіне дейін және Тихой көшесіне дейін, көп қабатты құрылысты қоспағанда. Одан әрі шекара Үлбі өзенінің сол жағалауымен Абай даңғылына дейін, содан кейін оңтүстікке қарай тракторн көшесімен қиылысқа дейін және оның бойымен өнеркәсіптік торапқа дейін өтеді. |
| 3 | Прохладный массивтің аумағын, сондай-ақ жеке сектор ауданын қамтиды. Бағалау аймағының шекаралары 2-Паровозный тұйық көшесінің бойымен Деповская көшесіне дейін, содан кейін 1-Паровозный тұйық көшесімен қиылысқа дейін, Элеваторная көшесіне дейін, оның бойымен Грейдерная көшесіне дейін және Вытяжный тұйық көшесіне дейін, содан кейін Нефтяная көшесімен батыс көшесіне дейін және Тәуелсіздік (Тәуелсіздік) даңғылына дейін өтеді. Одан әрі Тәуелсіздік (Тәуелсіздік) даңғылымен Мостовая көшесіне дейін, Сафонов көшесімен Гурьевская көшесіне дейін, Целинный тұйық көшесімен Пограничная көшесіне дейін және Ертіс өзенімен. Бұдан әрі бағалау аймағының шекаралары Ертіс өзенінің оң жағалауымен әуежайдың оңтүстігінде орналасқан саяжай алабына дейін және салқын ауданға дейін өтеді. |
| 4 | оңтүстік-шығыс жағынан қорғау тұрғын ауданының және өнеркәсіптік тораптың аумағын қамтиды. |

Нөмір 3-ші бағалау аймағы бес бағалау бөлімінен тұрады. Оның құрамына мынадай массивтер кірді: Мирный кенті ауданындағы саяжай учаскелері, Новая Согра ауданы, Аблакетки ауданының саяжай массивтері, конденсатор зауытының аумағы, Шмелев лог тұрғын алабының бөлігі.

Кесте 2.5 – Нөмір 3-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің нөмірі | Шекаралары |
|--------------------------------------|---|
| 1 | Охотская (Согринская) көшелерінің шекарасындағы Жаңа Согра тұрғын ауданының Вешный тұйық көшесіне дейін және Егоров көшесіне дейін, Менделеев көшесіне дейін, көп қабатты құрылысты қоса алғанда, аумағы кіреді |
| 2 | Мирный кентінің солтүстік-батысында орналасқан саяжай алабының аумағын қамтиды |
| 3 | Мирный кентінің оңтүстік-батысында орналасқан саяжай алабының аумағын қамтиды |
| 4 | Ертіс өзенінің оң жағалауында Аблакетка тұрғын алабының оңтүстігінде орналасқан саяжай алабының аумағын және конденсатор зауытының аумағын қамтиды |
| 5 | Әуежай мен Кирзавод аудандарындағы тұрғын үй алаптарының аумағын қамтиды |

Нөмір 4 бағалау аймағы үш бағалау бөлімінен тұрады. Оның құрамына келесі массивтер кірді: Мирный кенті, Гоголь көшесі ауданы, Гагарин бульвары ауданы, Шмелев лог тұрғын алабының бөлігі, Красин кенті және оған іргелес аумақ.

Кесте 2.6 – Нөмір 4-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің нөмірі | Шекаралары |
|--------------------------------------|--|
| 1 | Мирный тұрғын алабының аумағын және "Востокмашзавод" АҚ аумағын қамтиды. Учаскенің шекаралары Тәуелсіздік даңғылының бойымен Гагарин бульварымен қиылысқа дейін, Металлургтер паркінің бойымен, оның аумағын қоспағанда, Виноградов көшесіне дейін, содан кейін оның бойымен Белинский көшесімен қиылысқа дейін, одан әрі Михаэлис көшесімен Алматы көшесіне дейін, 30-Гвардиялық Дивизия көшесіне дейін, Карбышев көшесіне дейін, содан кейін өзеннің оң жағалауымен өтеді Ертіс Ақтөбе көшесіне дейін, саяжай алабы бойымен Дружба көшесіне дейін, Целинная көшесіне дейін жеке сектор бойымен Сафонов көшесіне дейін және Лопатинский тұйық көшесімен Тәуелсіздік даңғылына дейін |
| 2 | Красин атындағы кенттің аумағы, гараж кооперативтері және басқа да объектілер кіреді |
| 3 | Северный көшесі шегіндегі Аблакетка тұрғын алабының солтүстік-шығыс бөлігінің жеке тұрғын үй құрылысының аумағын, сондай-ақ орман шаруашылығы ауданындағы саяжай алаптарын қамтиды |

Нөмір 5-ші бағалау аймағы бес бағалау бөлімінен тұрады. Оның құрамына келесі массивтер кірді: Солтүстік өнеркәсіп торабының оңтүстік-батыс бөлігі, Шмелев тұрғын алабының бөлігі және ағаш кесетін тұрғын алабы. Сол жағалау кентінің аумағы Қаныш Сәтбаев атындағы даңғылға дейін.

Кесте 2.7 – Нөмір 5-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің нөмірі | Шекаралары |
|--------------------------------------|---|
| 1 | Ертіс көшесінің шекарасындағы Ертіс өзенінің сол жағалауының аумағы Қаныш Сәтпаев атындағы даңғылымен қиылысқа дейін 14 тұрғын ауданға дейін, (КШТ ауданы) Металлург кентінің шекарасы бойымен Ертіс көшесіне дейін, одан әрі Ертіс өзенінің сол жағалауымен кіреді |
| 2 | Қаланың солтүстік-шығыс бөлігіндегі өнеркәсіп кәсіпорындары мен саяжай алабының аумағын Согринская көшесі, Егоров көшесі шекараларында, оның бойымен Менделеев көшесіне дейін және Вешний тұйық көшесіне дейін қамтиды |
| 3 | Үлбі өзенінің жағалауына дейінгі Мыза көшесінің шекарасындағы Шмелев лог тұрғын алабының аумағын қамтиды |
| 4 | Деповская көшесінің шекарасындағы теміржолдың оңтүстік жағында 1-ші Паровоздық аллеяға дейін, барлық объектілері бар теміржол тармағын қоса алғанда, Нефтьный көшесіне дейінгі өнеркәсіптік объектілердің аумағын қамтиды |
| 5 | Ертіс өзенінің оң жағалауынан бастап ағаш зауыты массивінің шығысында орналасқан саяжай массивіне дейінгі орман зауытының тұрғын алабының аумағын қамтиды |

Нөмір 6-шы бағалау аймағы үш бағалау бөлімінен тұрады. Оның құрамына келесі тұрғын үй массивтері кірді: Солтүстік өнеркәсіптік тораптың солтүстік бөлігі, Аблакетки ауданы, 14 тұрғын аудан (КШТ ауданы), 23-ші тұрғын аудан, Орман шаруашылығы массивінің батыс бөлігі.

Кесте 2.8 – Нөмір 6-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің нөмірі | Шекаралары |
|--------------------------------------|--|
| 1 | Арматура зауыты ауданындағы өндірістік объектілердің аумағын, тұндырғыштардың аумағын, Ескі Согра массивінің солтүстік-батысында орналасқан Загородный кенті мен саяжай массивін қамтиды |
| 2 | 14-ші тұрғын алабының аумағы (КШТ ауданы), 23-ші тұрғын аудан, саяжай алаптары кіреді |
| 3 | Ертіс өзенінің оң жағалауына дейінгі Солтүстік, саяжай алабы көшелерінің шекарасындағы Аблакетка тұрғын алабының аумағын қамтиды |

Нөмір 7-ші бағалау аймағы екі бағалау бөлімінен тұрады. Оның құрамына келесі тұрғын алаптар кірді: Металлург кенті, Үлбі кенті.

Кесте 2.9 – Нөмір 7-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің бөлімі | Шекаралары |
|--------------------------------------|--|
| 1 | Ертіс өзенінің сол жағалауына дейінгі Металлург кентінің және Үлбі кентінің аумақтары кіреді. Бұл учаскеге саяжай массиві кірмейді |
| 2 | Солтүстік өнеркәсіптік тораптың аумақтарын қамтиды |

Нөмір 8-ші бағалау аймағы екі бағалау бөлімінен тұрады. Оның құрамына келесі тұрғын үй құрылымдары кірді: Стрелка шағынауданы, аспаптар зауытының ауданы, өзен вокзалы, Студгородок және спорт сарайы.

Кесте 2.10 – Нөмір 8-ші бағалау аймағындағы учаскелердің шекаралары

| Бағалау аймағының учаскесінің бөлімі | Шекаралары |
|--------------------------------------|---|
| 1 | Е. П. Славский атындағы жағалау шекарасындағы Стрелка шағынауданының орталық бөлігінің аумағы Александр Протозанов атындағы көшеге дейін, Мыза көшесіне дейін кіреді. Одан әрі Новаторов көшесімен, Қабанбай батыр атындағы көшемен, Ертіс өзенінің оң жағасымен Е. П. Славский атындағы жағалауға дейін |
| 2 | Спорт сарайы ауданындағы қаланың орталық бөлігі, Абай даңғылынан Космическая көшесіне дейін, Ворошилов көшесінен Красин көшесіне дейін, Үлбі өзенінің сол жағалауына дейінгі аумақ кіреді. Әрі қарай, учаскенің шекарасы жағалау бойымен Солнечная көшесіне дейін, оның ішінде студенттер қалашығының аумағын қамтиды |

Осы 8 аймақты салыстырып қорыта келе, жерді ағымдағы пайдалану, инфрақұрылым, көлікке қолжетімділік, экологиялық жағдай, әлеуметтік және экономикалық көрсеткіштер туралы ақпарат, жиналған мәліметтер негізінде қаланы әртүрлі аймақтарға (тұрғын үй, коммерциялық, өнеркәсіптік, рекреациялық және т.б.) бөлу, әр аймақтағы жердің нарықтық құнын оның сипаттамалары мен әлеуетін ескере отырып анықтау, әртүрлі аймақтарда жерді пайдалануды реттейтін ережелерді әзірлеу және енгізу, қаланы жоспарлау, инфрақұрылымды жақсарту, ресурстарды басқару және инвестицияларды тарту үшін аймақтарға бөлу нәтижелерін пайдалану бойынша 6-шы, 7-ші, 8-ші бағалау аймақтары жетекші болып келеді.

3 Бағалау аймақтарына сипаттама

3.1 Бағалау аймақтардан сатылымдағы учаскелерді талдау

Бірнеше бағалау аймағынан салыстырмалы түрде ұқсас бір учаскеден алынды. Бұлар 3-ші бағалау аймағындағы Арман бағбандық серіктестігі нөмір 152-ші учаске, 6-шы бағалау аймағындағы 20-шы шағын ауданы 568/1, 4-ші бағалау аймағындағы Карбушева кошесі 3.

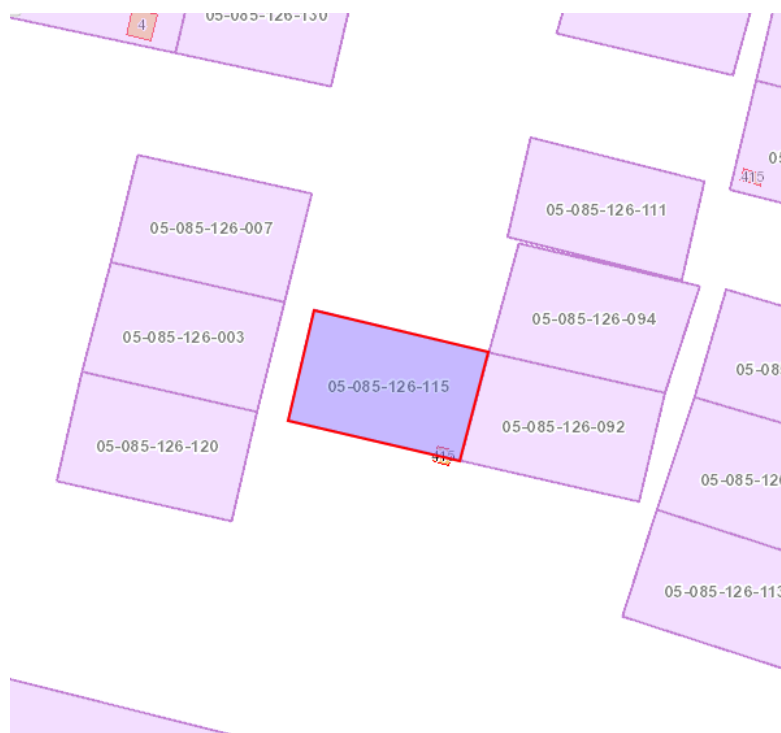
Үшінші бағалау аймағындағы Арман бағбандық серіктестігі нөмір 152-ші учаскесі Меновное массивтерінде орналасқан. Ауданы 1000 шаршы метр. Royal Petrol жанармай құю бекеті үшін 500 м. Электр энергиясына арналған полюс дайын. Болашақты сатып алғандар үшін мектеп алыс емес, болашақта бұл ауданда балабақша, аурухана жоспарлануда. Болашақта учаске алдында елді мекеннің негізгі жолдарының бірі өтеді.



3.1- сурет– Арман бағбандық серіктестігі нөмір 152-ші учаске

Кесте 3.1 – 05-085-126-115 кадастрлық учаске

| | |
|-------------------------|--|
| Кадастрлық нөмірі | 05-085-126-115 |
| Жер учаскесінің бөлінуі | Бөлінбейді |
| Аумағы | 1000 шаршы метр |
| Нысаналы мақсаты | Тұрғын үйді пайдалану және қызмет көрсету үшін |
| Жер санаты | Елді-мекен жерлері |
| Учаскенің мекен-жайы | Арман б.с. нөмір 152 |



3.2- сурет– 05-085-126-115 кадастрлық учаске

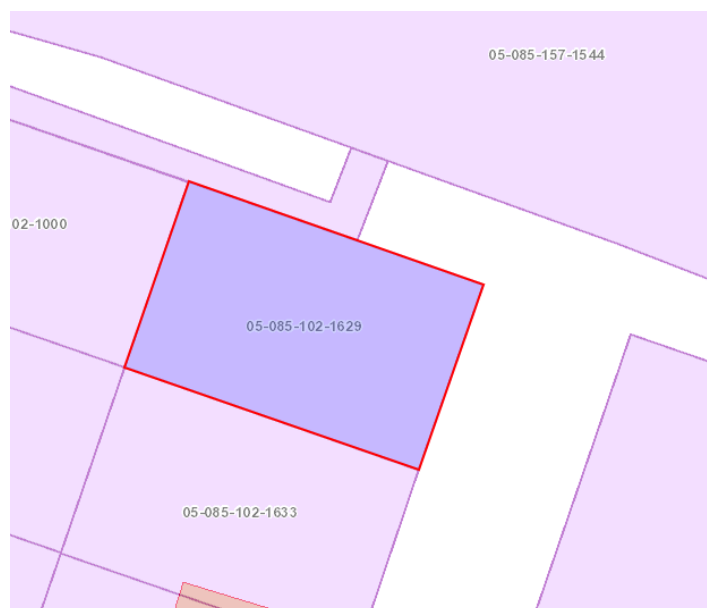
Алтыншы бағалау аймағындағы 20-шы шағын ауданы 568/1 учаскесі КШТ ауданында орналасқан. Ауданы 986 шаршы метр. Су және газ құбыры жүргізілген. Жаңа салынып, көркейіп келе жатқан аудан.



3.3- сурет – 20-шы шағын ауданы 568/1 учаскесі

Кесте 3.2 – 05-085-102-1629 кадастрлық учаске

| | |
|-------------------------|--|
| Кадастрлық нөмірі | 05-085-102-1629 |
| Жер учаскесінің бөлінуі | Бөлінбейді |
| Аумағы | 986 шаршы метр |
| Нысаналы мақсаты | Тұрғын үйді пайдалану және қызмет көрсету үшін |
| Жер санаты | Елді-мекен жерлері |
| Учаскенің мекен-жайы | 20-шы шағын ауданы 568/1 учаскесі |



3.4- сурет – 05-085-102-1629 кадастрлық учаске

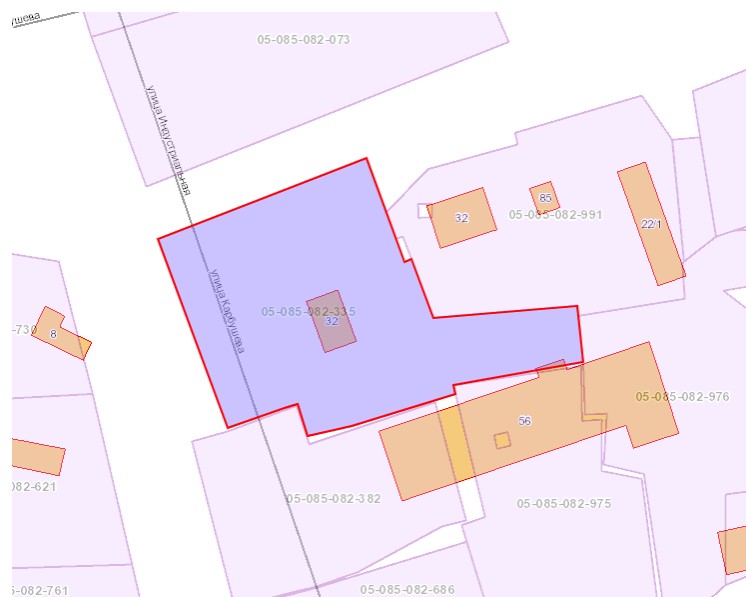
Төртінші бағалау аймағындағы Карбушева көшесі 3 Аблакетка ауданында орналасқан. Ауданы 1278 шаршы метр. Жақын маңайда Үлбі өзені, азық-түлік дүкендері, полиция учаскесі бар. Учаскеге су, элект жүйелері, септик жүргізілген.



3.5 - сурет – Карбушева көшесі 3-ші учаске

Кесте 3.3 – 05-085-082-335 кадастрлық учаске

| | |
|-------------------------|--|
| Кадастрлық нөмірі | 05-085-082-335 |
| Жер учаскесінің бөлінуі | Бөлінбейді |
| Аумағы | 1278 шаршы метр |
| Нысаналы мақсаты | Тұрғын үйді пайдалану және қызмет көрсету үшін |
| Жер санаты | Елді-мекен жерлері |
| Учаскенің мекен-жайы | Карбушева көшесі 3-ші учаске |



3.6- сурет – 05-085-082-335 кадастрлық учаске

3.2 Нарықтық бағаны анықтау методикасы

Жер учаскесінің кадастрлық және нарықтық құны - сатылымда негізгі екі түрлі ұғым. Кадастрлық құн жердің орналасуы мен жер санатына қарай есептелетін стандарттарға сәйкес учаскенің бағасын білдіреді. Ол жер қатынастарында жалдау-сату мәмілелерін жасау кезінде, сондай-ақ мемлекетке төленетін салығын есептеу үшін қолданылады. Жер учаскесінің кадастрлық және нарықтық құны бес жылда бір реттен кем емес бағаланады. Осындай бағалау нәтижесінде алынған деректер Мемлекеттік тіркеу, картография және кадастр федералды қызметі жүргізетін мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына енгізіледі.

Жер учаскесінің құнын анықтауда негізгі тәсілдер:

Салыстырмалы талдау әдіс. Егер маманның алдында бағалау объектісін көптеген уқсас немесе бірдей объектілермен салыстыру тұрса, олардың нарықтық құны туралы ақпарат желіде ашық қол жетімді немесе мерзімді баспа басылымдарында көрсетілген, аналогтар салыстырылады. Егер құжатталған меміелер туралы мәліметтер құпия болса және қол жетімділігі жоқ дерекқорда болса, бағалаушы жұмыстың бірінші кезеңінде деректерді жинай алмайды. Аналогты бағалау объектісіне бірнеше бағаны анықтайтын сипаттамалармен уқсас болу керек: техникалық, экономикалық, әлеуметтік және материалдық. Ең уқсас жылжымайтын мүлік нарықтың бір сегментіне тиесілі болуы керек болғандықтан бағаны құрайтын факторлар бойынша жылжымайтын мүлікпен салыстырылуы керек.

Салыстырылатын жылжымайтын мүлікке белгілі бір талаптар қолданылады:

- ғимараттың түрі мен классы;
- географиялық орналасуы;
- ауданы;

- қабат;
- әрлеу жағдайы, сапасы;
- құрылыс сипаттамалары;
- қабырға материалдары, әрлеу, қосымша элементтер;
- аумақты абаттандыру;
- инфрақұрылымның дамуы;
- ауданның беделі және тағы басқалар.

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

Кірістік тәсіл. Бұл тәсіл нарықтық құнды анықтауға сатып алушы объектіден күткен кірістердің болжамдарын есептеуден тұрады. Бұл әдісте пайдалану мерзімі ішінде алыпсатарлық табыс әкелетін жылжымайтын мүлік үшін қолданылады. Негізінде 4 қағида жатыр: тиімді пайдалану, күту, сураныс пен ұсыныс, алмастыру. Құны объект әкелген 365 күн ішінде ағымдағы кірісті капиталдандыру арқылы немесе болашақта кірісті кутуді дисконттау арқылы есептеледі. Бағалаушы болжаған кезең кемінде 5 жыл. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті қайта сатудан түскен пайда да ескеріледі. Нәтижесінде жылжымайтын мүліктің тиімді жұмыс істейтін активі және оның иелеріне табыс әкелетін кәсіпорын ретіндегі кірістілігін көрсететін мақсатты нарықтық құн көрсеткіші алынады. Табыс тәсілі объектінің даму әлеуетін - инвестициялық бағдарламаларды дамыту мүмкіндіктерін және одан тұрақты табыс алу тұрғысынан осы Жылжымайтын объектіге әсер етуі мүмкін басқа экономикалық компоненттерді ескереді. Олардың ішінде-валюта бағасы, инфляция, Қазақстан Республикасының заңнамасындағы өзгерістер-мұның бәрі оң және теріс әсер етеді, сондықтан кіріс тәсілі объектінің экономикалық даму нұсқаларын бағалауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлікті кіріс тәсілімен есептеу процедурасы техникалық тұрғыдан күрделі процесс болып табылады, өйткені сарапшы талдайтын барлық пайда уақыт бойынша бөлінеді. Талдау кезінде объектіге салық салудың кезкелген кезеңінде алынған болжамды, сондай-ақ ретроспективті деректерді пайдалануға болады.

Есептеулердің негізгі шарты-салыстырмалы және бағаланатын жылжымайтын мүлікті зерттеу бірдей негізде жүргізілуі керек.

Шығындық тәсіл. Егер жылжымайтын мүлікте жасалған белгілі бір жақсартулар мен түрлендірулерді бағалау қажет болса, аталған тәсіл арқылы бағалау жүргізіледі. Әдістеме бір объектінің бірінғай құнында бір компонентті бөлуге мүмкіндік береді. Құнын есептеу осы шарттарда жылжымайтын мүліктің жағдайын жақсарту үшін қажет шығындарды ескере отырып жүзеге асырылады.

Объектінің тозуы да бағаланады, ол кейіннен қажетті түзетулердің көмегімен бағалауға еңгізіледі. Шығындар сомасын білу үшін сарапшы бейнелі түрде есептеулер арқылы объектінің нақты көшірмесін жасайды, оның барлық

сипаттамаларын қайталайды және оның құнын есептейді. Бұл әдіс қалпына келтіру құны деп аталады.

Жылжымайтын мүліктің тозу дәрежесін анықтау үшін сарапшы оның физикалық жағдайында зерттеу жүргізеді, сонымен қатар құрылымның оны пайдаланудан алынған пайдалылыққа қаншалықты сәйкес келетінін тексереді.

Материалдық элементтердің картаюы ғана емес, сонымен қатар экономикалық өзектілігі, функционалдық орындаудың сейкессіздігі де ескеріледі. Тозуды жою үшін оның салдарын жою арқылы қажетті шараларды қабылдауға болады, бірақ кейбір жағдайларда бұл қалпына келтірілмейді.

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

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

Шығындық тәсіл келесі әдістерді қамтиды:

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

Объектіні нарықтық бағалау келесі тәртіпте жүргізіледі:

- тапсырыс берушінің меншік құқығын беруі және бағалау объектілеріне сәйкестендіру құжаттары;
- міндетті анықтау (бағаланатын мүлікті анықтау, мүліктік құқықтарды анықтау, бағалау мақсатын нақтылау, бағалау негізін және құн түрін белгілеу, бағалау күні туралы келісім, өзге де шектеу шарттарын анықтау, қорытынды объектіні бағалау және тексеру шарты туралы);
- алдын ала талдау, іріктеу және мәліметтерді жинау;
- тәсілдер мен бағалау әдістерін таңдау, сәйкес есептеулерді орындау;
- бағаланатын мүліктің нарықтық немесе өзге де құнын белгілеу;
- бағалау әдістерін қолдану және бағалау объектісінің түпкілікті құнын анықтау негізінде алынған нәтижелерді келісу;
- бағалау есебін дайындау.

Нарықтық құнды есептеу үшін түрлі факторларға сүйену керек. Мысалға елді-мекеннің орталығынан қашықтық, учаскенің аумағы, инфраструктурасы, қауіпсіздік деңгейі және даму перспективасы (3.6- Суретте көрсетілген).



3.7- сурет – Өскемен қаласының дамуы тұжырымдамасы

Таңдалған 3 учаскелердің нарықтық бағасын салыстыру кесте 3.4-те көрсетілген.

Кесте 3.4 – Таңдалған учаскелердің нарықтық бағаларын салыстыру

| | | | |
|----------------------|---|---|---|
| Учаскенің мекен-жайы | Арман бағбандық серіктестігі нөмір 152-ші учаске | 20-шы шағын ауданы 568/1 | Карбушева көшесі 3 |
| Ауданы, шаршы метр | 1000 | 986 | 1278 |
| Нарықтық бағасы, тг | 2 200 000 | 4 500 000 | 2 000 000 |
| Әдебиет көзі | https://krisha.kz/a/show/683522885 | https://krisha.kz/a/show/685487439 | https://krisha.kz/a/show/694028628 |

3.3 Кадастрлық бағаны анықтау методикасы

Кадастрлық құн дегеніміз заңға сәйкес жүргізілген, мемлекеттік органдарда тіркелген, атап айтқанда, салық жинау мақсатында есептелетін бағалау нәтижесі. Кадастрлық бағалау, әдетте, жеке объектілер үшін емес, жаппай негізде жүргізіледі.

Кадастрлық (бағалау) құн дегеніміз жер учаскесін, жалға алу құқығын сату кезінде мемлекет пайдаланатын жер учаскесінің құны, ол жер учаскесі сәйкес тұрақты түрде жаңартылып отырады. Инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикамен және түзету коэффициентімен есептеледі. Кадастрлық құнды есептеу формуласы:

$$Жб = Бс \times Тк \times S \quad (1)$$

мұндағы Жб-жер учаскесінің бағасы;
Бс-жер үшін төлемақының базалық ставкасы;
Тк- жер үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенті;
S-жер учаскесінің ауданы.

Бірнеше бағалау аймақтарындағы учаскелердің кадастрлық құнын анықтау:

3.5- Кесте – Таңдалған учаскелердің кадастрлық құнын есептеу

| Учаскенің мекен-жайы | Арман бағбандық серіктестігі нөмір 152-ші учаске | 20-шы шағын ауданы 568/1 | Карбушева көшесі 3 |
|--|--|--------------------------|--------------------|
| Жер үшін төлемақының базалық ставкасы | 1304 | 1304 | 1304 |
| Базалық ставкаға түзету коэффициенті | 0,91 | 1,47 | 1,10 |
| Жер учаскесінің ауданы, м ² | 1000 | 986 | 1278 |
| Кадастрлық құны, тг | 1 186 640 | 1 890 043 | 1 833 163 |

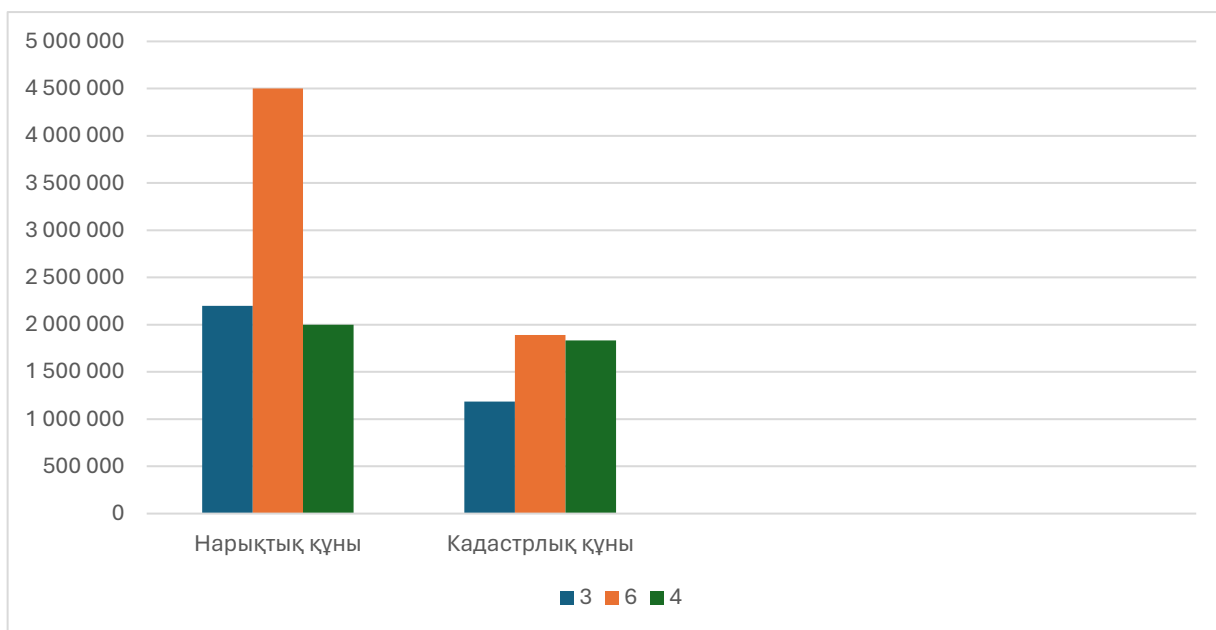
3.4 Бағалау аймақтарындағы учаскелердің нарықтық және кадастрлық бағаларды салыстыру

Кадастрлық құн мен нарықтық құнның негізгі айырмашылығы мынада: кадастрлық құн мемлекетпен, ал нарықтық құн иесінің өзі немесе қажет болған жағдайда бағалаушымен анықталады.

Жердің құнын бағалау – түрлі мақсатта пайдаланылатын жер телімдерінің пайдалылық қасиеттерін физикалық тұрғыда және ақшалай айқындау рәсімі. ҚР Жер кодексінде (2003) жер санаттары, жер үшін төлемдер айқындалды, жер телімдерін мемлекеттік жер кадастры есебіне қою, жерді иеленушілерге жерге құқық куәліктерін беру талаптары белгіленді.

3.6- Кесте – Нарықтық және кадастрлық құнның айқын айырмашылықтары

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



3.8- сурет – Өскемен қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық және нарықтық бағасының орташа көрсеткіші, теңге

Түйіні, қалалық жерді пайдалануды сипаттайтын факторларды анықтауға болады: халықтың табысы, тұрғын үй нормаларының ұлғаюы, жердің құны, қала қызметтері мен коммуникацияларының даму деңгейі, жоспарлау тұжырымдамалары мен стандарттары.

Қалаларда жер пайдалануды реттеудің негізгі құралы аудандастыру болып табылады (функционалдық, әкімшілік және экономикалық). Аумақтық аймақтар – шекаралары мемлекеттік органдардың немесе жергілікті өзін-өзі басқару органдарының шешімдері негізінде белгіленетін (бөлінетін) жекелеген аумақтар. Бұл аймақтар әрбір аймақ (ауыл шаруашылығы жерлері, табиғатты қорғау, қала құрылысы, өндірістік және басқа аймақтар) шегінде мүліктік қатынастарды әкімшілік-экономикалық реттеу мақсатында бөлінеді. Елді мекендерді аймақтарға бөлу қала шекарасында әртүрлі функционалдық мақсаттағы аймақтарды бөлуді білдіреді.

ҚОРЫТЫНДЫ

Бұл дипломдық жұмыста Өскемен қаласындағы жерлерді бағалау аймақтарына бөле отырып, бағалау аймақтар картасының өзгерістерін талдап, аудандар бойынша жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық бағасын есептеп, салыстыру жүргізу жұмыстары көрсетілген.

Ең алдымен, Өскемен қаласы туралы толық мәлімет, әкімшілік құрылымы және бағалау аймақтарының шекаралары, жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті қарастырылған.

Сонымен қатар, аумақты бағалау аймақтарына бөлу ұғымы және жердің құнын бағалау түрлері, әдістері және құн түрлері көрсетілген. Жер бағалау аймақтары шекаралар картасына бір зона бойынша өзгертулерге талдау жасалып, әртүрлі аудандар бойынша жер учаскесінің кадастрлық және нарықтық бағасын анықтау үшін есептеулер, салыстыру жұмыстары жасалынды.

Осы дипломдық жұмыста қарастырылған материалдар негізінде Өскемен қаласының бағалық аймақтарына қалай бөлінгенін, оның өзіндік критерийлерін көрсетіп, жер учаскесінің салыстырмалы бағаларына толық сараптама жасалды.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

- [1] Шығыс Қазақстан облысының Өскемен және Риддер қалаларында бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы - <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V23V0889016>
- [2] Өскемен қаласы юойынша сатылымдағы жер учаскелері – [https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/ust-kamenogorsk/?das_sys.hasphoto\]=1&das\[land.earmarked\]=1&das\[land.square\]\[from\]=10&das\[land.square\]\[to\]=10&lat=49.93172&lon=82.59530&zoom=14](https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/ust-kamenogorsk/?das_sys.hasphoto]=1&das[land.earmarked]=1&das[land.square][from]=10&das[land.square][to]=10&lat=49.93172&lon=82.59530&zoom=14)
- [3] Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы – <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru>
- [5] Облыстық маңызы бар қалалардағы жер учаскелері мен аймақтар шекаралары үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы бұйрық – <https://law.gov.kz/client/#!/doc/18291/rus/07.10.2015>
- [6] Антонова В.П. – Оценка земли
- [7] Демидова Л.М. - География и современное развитие Усть-Каменогорска
- [8] <https://zakon.uchet.kz/rus/docs/V23V0889016>
- [9] Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442- II Жеркодексі, Юрист баспасы, -12б.
- [10] Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж., 30-31б.

СЫН – ПІКІР

Дипломдық жұмысқа
(жұмыс түрлерінің атауы)

Жанабаева Диляра Акылбековна
(оқушының аты жөні)

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

Тақырыбы: Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарға бөлу.

Орындалды:

а) слайдттық бөлім 14 парақ

б) түсініктеме 34 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыста Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарына бөлу, базалық ставкасын және базалық ставкаға түзету коэффициенттерінің есептелу шарттары талданды. Бағалау аймақтары, бағалау аймақтарындағы учаскелердің нарықтық және кадастрлық бағалары салыстырылды. Бірақ жұмыста бірнеше грамматикалық қателер бар.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Ізденушінің жұмысын және презентациясын жан-жақты талдай отырып, Жанабаева Диляра Акылбековнаның дипломдық жұмысы барлық стандарттық талаптарға сай, жобаның тақырыбына сәйкес жұмысы толықтай қарастырылып, жоғары деңгейде орындаған. Жалпы жұмысты 98 - «өте жақсы» деп бағалаймын.

Рецензент

ЖШС «ХБК» PhD, қауымдастырылған профессор

Алмасова А. А.

Полный
заверяю
HR департамент

2024 ж. « 05 » 20

« 05 »

06



Ғылыми жетекшінің пікірі

Дипломдық жұмыс

(жұмыс түрлерінің атауы)

Жанабаева Диляра Ақылбековна

(оқушының аты жөні)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

(БББ атауы мен шифрі)

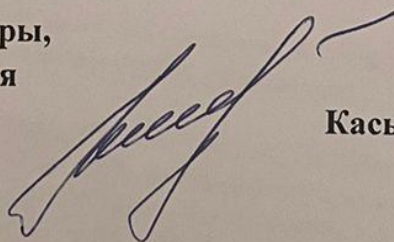
Тақырыбы: Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарға бөлу

Дипломдық жұмыста Өскемен қаласы аумағын жер-бағалау аймақтарына бөлу, базалық ставкасын және базалық ставкаға түзету коэффициенттерінің есептелу шарттары талданды. Бағалау аймақтары, бағалау аймақтарындағы учаскелердің нарықтық және кадастрлық бағалары салыстырылды.

Жанабаева Д.А. дипломдық жұмысы толықтай бекітілген тақырыбының мазмұнына және мемлекеттік стандартқа сай орындалған.

Дипломдық жобаны 90 %-ға өте жақсы деп бағалай отырып, ал оның иесі Жанабаева Диляра Ақылбековнаны бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты азаматша деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Жетекші
техника ғылымдарының докторы,
Маркшейдерлік іс және геодезия
кафедрасының профессоры



Касымканова Х.М.

«04» маусым 2024ж.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Жанабаева Диляра

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Жанабаева Диляра диплом

Научный руководитель: Хайни-камаль Касымканова

Коэффициент Подобия 1: 3.1

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 2

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

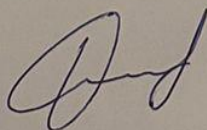
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

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: Жанабаева Диляра

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Жанабаева Диляра диплом

Научный руководитель: Хайни-камаль Касымканова

Коэффициент Подобия 1: 3.1

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 2

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

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

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

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

Обоснование:

Дата

проверяющий эксперт