

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

Кулмаганбетова Алма Ерболовна

Геокеңістіктік деректер негізінде Қарағанды қаласының кешенді дамуын зерттеу

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

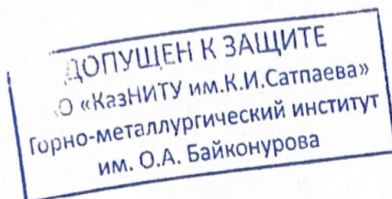
Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«К.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 менгерушісі,

PhD докторы

 Э.О.Орынбасарова

« 7 » 06 2024ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Геокеңістіктік деректер негізінде Қарағанды қаласының кешенді дамуын зерттеу»

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Кулмаганбетова А.Е.

Рецензент

Өл.Фараби атындағы ҚазҰУ,

PhD докторы, доцент м.а.

Сарыбаев Е.С.

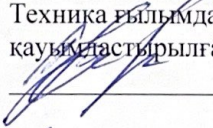
« 04 » 06 2024ж.



Ғылыми жетекші

Техника ғылымдарының кандидаты,

қауып тастырылған профессор

 Кыргызбаева Г.М.

« 19 » 05 2024ж.

Алматы 2024

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

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасы менгерушісі

Э.О.Орынбасарова
2024ж.

Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА

Білім алушы: Құлмағанбетова Алма Ерболовна

Тақырыбы: Геокеңістіктік деректер негізінде Қарағанды қаласының кешенді дамуын зерттеу

Академиялық істер жөніндегі проректор 2023 жылғы «04» 12 №548-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «11» маусым 2024ж.

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: ЖОО – нан алынған теориялық мәліметтер мен өндірістік тәжірибе уақытында жинақталған ақпараттар

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Қарағанды қаласы бағалық аймақтарына бөлу нәтижесіндегі баға көрсеткіштерімен ақпараттық қамтамасыз ету маңызы;

б) Жылжымайтын мүлікті бағалау;

в) Кадастрлық және нарықтық бағаны салыстырмалы түрде талдау.

Графикалық материалдардың тізімі: кесте, диаграмма, ArcGIS бағдарламасы жұмыс презентациясы 18 слайдтарда көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 13 атаулардан


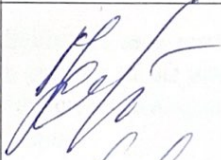
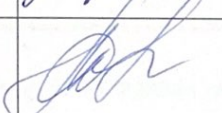
1 ГАЗ негіздері: географиялық ақпараттық жүйелерге кіріспе оқулық, 2016

2 Беккер Т.А., Тупикова О.А. Жылжымайтын мүлікті бағалау, 2021

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Елді мекендердің жер учаскелерін бағалаудың теориялық негіздері	28.03.2024	—
Қарағанды қаласындағы жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері	17.04.2024	—
Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау	17.04.2024	—

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

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кадастрлық бөлім	Кыргызбаева Г.М. Техника ғылымдарының кандидаты, қауым. профессор	29.05.2024ж	
Арнайы бөлім	Кыргызбаева Г.М. Техника ғылымдарының кандидаты, қауым. профессор	29.05.2024ж	
Норма бақылаушы	Кыргызбаева Д.М. PhD докторы, қауым. профессор	29.05.2024ж	

Ғылыми жетекшісі

Кыргызбаева Г.М.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

Кулмаганбетова А.Е.

Күні « 12 » 12 2023 ж

АНДАТПА

Дипломдық жұмыста Қарағанды қаласының бағалық аймақтарына бөлу нәтижесіндегі баға көрсеткіштерімен ақпараттық қамтамасыз ету маңызы қарастырылды. Жұмыстың негізгі мақсаты – Қарағанды қаласына бағалық аймақтарға бөлу кезіндегі нарықтық және кадастрлық құн бағаларына талдау жүргізу.

Жұмыс кіріспеден, үш негізгі бөлімнен және қорытындыдан тұрады.

Бірінші бөлімде жалпы теориялық негіздер, жер және жылжымайтын мүлік бойынша нарықтық және кадастрлық құн деректері сипатталған.

Екінші бөлімде Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүлік ерекшеліктері мен қала тұрғындарынан алынған сауалнама нәтижесіне тоқтала кеттім.

Үшінші бөлімде қала аудандары бойынша нарықтық және кадастрлық құн бағасына анализ жасап, салыстырмалы нәтиже шығардым.

АННОТАЦИЯ

В дипломной работе рассмотрено значение информационного обеспечения ценовыми показателями в результате распределения по ценовым зонам города Караганды. Основная цель работы-проведение анализа цен рыночной и кадастровой стоимости при ценовом зонировании города Караганды.

Работа состоит из введения, трех основных разделов и заключения.

В первом разделе описаны общие теоретические основы, данные о рыночной и кадастровой стоимости по земле и недвижимости.

Во второй части я остановилась на особенностях недвижимости города Караганды и результатах опроса горожан.

В третьем разделе я проанализировала цены рыночной и кадастровой стоимости по районам города и произвела сравнительный результат.

ANNOTATION

In the thesis, the importance of information provision with price indicators as a result of distribution by price zones of the city of Karaganda is considered. The main purpose of the work is to analyze the prices of the market and cadastral value in the price zoning of the city of Karaganda.

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

The first section describes the general theoretical foundations, data on the market and cadastral value of land and real estate.

In the second part, I focused on the features of real estate in the city of Karaganda and the results of a survey of citizens.

In the third section, I analyzed the prices of market and cadastral values by city districts and produced a comparative result

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Елді мекендердің жер учаскелерін бағалаудың теориялық негіздері	8
1.1 Жер және жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау түсінігі	8
1.2 Кадастрлық құнның түсінігі мен мәні	9
1.3 Кадастрлық құнды анықтау әдістері мен тәсілдері	9
2 Қарағанды қаласындағы жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері	11
2.1 Қарағанды қаласына сипаттама	11
2.2 Қарағанды қаласын бағалық аймақтарға бөлу	12
2.3 Қарағанды қаласы тұрғындарынан сауалнама нәтижесі	13
3 Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау	22
3.1 Қарағанды қала аудандары бойынша кадастрлық құн бағасын анықтау	22
3.2 Қарағанды қала аудандары бойынша нарықтық құн бағасын анықтау	29
3.3 Нарықтық және кадастрлық құнын салыстырмалы талдау	31
Қорытынды	33
Пайдаланылған әдебиет тізімі	34

КІРІСПЕ

Қазақстандағы жер құнын анықтау үшін екі нысан қолданылады: кадастрлық және нарықтық құн. Нарықтық құн – белгілі бір аймақтағы белгілі бір санаттағы жерге нарықтық сұраныс пен ұсыныс сияқты факторларға байланысты анықталады. Кадастрлық құн – жердің бастапқы нарығында қалыптастырылады және жер учаскесінің 1 шаршы метр (ш.м.) үшін төлемақының базалық ставкасын және тиісті түзету коэффициенттерін қолдану жолымен реттеледі.

Дипломдық жұмыс тақырыбының өзектілігі Қарағанды қаласының жер телімдері мен бағалау объектілерінің сипаттамасы болып табылады.

Жұмысымның мақсаты бойынша Қарағанды қаласына бағалық аймақтарға бөлу кезіндегі нарықтық және кадастрлық құн бағаларына талдау жүргізу арқылы Қарағанды қаласының бағалық аймақтарына бөлу нәтижесіндегі баға көрсеткіштерімен ақпараттық қамтамасыз ету маңызын айқындаймын.

Құрылымдық жағынан жұмыс кіріспе, үш бөлімнен, қорытынды және пайдаланған әдебиет тізімінен тұрады. Бірінші бөлімде жер учаскелерін бағалаудың теориялық негіздеріне тоқталып өтемін. Екінші бөлімде Қарағанды қаласына толықтай ақпарат беріп, қала тұрғындарынан сауалнама алу нәтижесінде өмір сүру ыңғайлылығы бойынша анализ жасадым. Үшінші бөлімде Қарағанды қаласының жылжымайтын мүлік нарығын зерттеп, тандалған объектілердің құнын бағалап нәтиже шығардым.

Қарағанды қаласындағы процестердің ыңғайлылығы мен егжей-тегжейлі сипаттамасы үшін біз бұл бөлікті матрица түрінде ұсындым. Онда қала жүйелерінің әрқайсысы бес кешенді критерий бойынша бағаланады және бағалау нәтижелеріне сәйкес географиялық ақпараттық жүйе ArcGIS бағдарламасында өңдеу жұмыстары жүргізілді [1].

Жерді бағалау – пайдаланудағы жерді оның құны бойынша бақылау. Жерді бағалаудың негізгі көрсеткіштері бірыңғай жүйені құрайды, сонымен бірге әр көрсеткіштің өз белгісі болады және басқалармен функционалдық жүйеде тығыз байланысты:

- 1) Қала аумағының экономикалық мәні бойынша жердің кадастрлық және нарықтық құны бойынша зерттеу нәтижесі;
- 2) Жалпы тұрғын үй кешендерінің қала орталығына жақын орналасуы бойынша базалық құнның өзгеруі;
- 3) Зерттеу нәтижесіндегі матрицасының тиімділігі.

1 Елді мекендердің жер учаскелерін бағалаудың теориялық негіздері

1.1 Жер және жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау түсінігі

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 мәміледе сатылғанға ұқсас жылжымайтын мүлікке сұраныс пен ұсыныстың жағдайы әсер етеді, нарықтық баға баламалы немесе параметрлерге жақын объектілердің бағасынан айтарлықтай ерекшеленбейді.

Жер учаскесінің нарықтық құнын анықтаудың үш негізгі әдісі бар:

- сатуды салыстыру әдісі;
- табыс әдісі;
- шығын әдісі.

Сатуды салыстыру әдісі сатылатын учаскеге ұқсас немесе мүмкіндігінше ұқсас жер учаскелерін сату бойынша соңғы уақытта орын алған мәмілелерді талдауды қамтиды. Бұл жағдайда нарықтық құнын нақтылау үшін сату бағасы белгілі объектілерден бар айырмашылықтарды (жақсы да, жаман да) ескере отырып, белгілі бір объектінің құнын анықтау үшін қолданылатын жеңілдіктер мен үстемелер жүйесі қолданылады.

Кіріс әдісі сатып алынған объектіні пайдалану кезінде алуға болатын кіріске немесе пайдаға негізделген нарықтық құнды бағалауды қамтиды. Мұнда жер учаскесінің сипаты, онда ресми түрде рұқсат етілген жер пайдалану әдістері, сондай-ақ учаскеде орналасқан объектілерді салуға немесе жаңғыртуға қажетті өзгерістер енгізуге жұмсалатын шығындар шешуші мәнге ие болады.

Шығын әдісі жер учаскесін сатып алу, пайдалану және бәсекеге қабілетті күйде ұстау бойынша қолда бар шығындар тұрғысынан бағалау үшін қолданылады. Коммуникацияларды жүргізуге, топырақты ұрықтандыруға, көгалдандыруға, құрғатуға, ұнғымаларды бұрғылауға және бақылаушы органдардан осындай жұмыстарды жүргізуге рұқсат алуға жұмсалған шығындардың құны бағаланады.

Жүргізілген бағалау нәтижелері жер учаскесінің нарықтық құнын қалай анықтауға тікелей байланысты. Белгілі бір сайтқа арналған әдістердің әрқайсысы бойынша есептеу объектінің нарықтық бағасы орналасқан аймақты белгілейтін әр түрлі соңғы мәндерді бере алады [2].

1.2 Кадастрлық құнның түсінігі мен мәні

Жер учаскесінің кадастрлық құны – мемлекет жер учаскесін немесе оған жалдау құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі және оларға түзету коэффициенттері туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептік құны.

Кадастрлық құн – мемлекеттік тізілімде тіркелген және атап айтқанда, салық салу мақсаттары үшін пайдаланылатын, белгілі бір күнге жылжымайтын мүлік объектісінің құнын заңнамаға сәйкес орындалған бағалаудың нәтижесі. Мұндай бағалау, әдетте, жеке объектілер үшін емес, жаппай жүргізіледі.

Қазақстандағы жер учаскелерінің құнын бағалау нарықтағы жалпы үрдістерді, сондай-ақ нақты өңірдің немесе орналасқан жердің ерекше факторларын ескереді. Осы саланың тұрақты дамуы үшін қажетті ресурстарды қамтамасыз ететін ауыл шаруашылығында жерді дұрыс пайдалану ерекше маңызға ие. Әрбір өңірлер мен қалаларда 1996 жылғы 8 мамырдағы 576 нөмірлі Үкімет бекіткен өзінің базалық тарифтері қолданылады. Базалық ставкаларды енгізу 2002 жылы Астанада басталды: 1 180 теңге/ш. м, содан кейін Атырау: 741 теңге/ш. м, Ақтөбе: 800 теңге/ш. м, Ақтау: 1 436 теңге/ш. м, Шымкент: 1 230 теңге / ш.м, Қарағанды: 1660 теңге/ш. м және Алматы: 4800 теңге/ш. м.

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

1.3 Кадастрлық құнды анықтау әдістері мен тәсілдері

Кадастрлық құн (КҚ) келесі факторлар бойынша базалық негізде айқындалады, олар:

- Жер учаскесінің ауданы;
 - Орналасқан жері және қоршаған орта.
- Жердің кадастрлық құнын анықтау үшін (1) формула келтіріледі:

$$КҚ = БМ * ТК * S \quad (1)$$

мұндағы S – учаскенің ауданы;

БМ – жер учаскесі үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі;

ТК – түзету коэффициенті.

Жер учаскелері үшін негізгі көрсеткіш – бұл бағаны кадастрлық (бағалау) құнына сәйкес белгілейтін әмбебап коэффициент. Қазақстан қалалары бойынша базалық коэффициент әр түрлі болып келеді, себебі оған әсер беретін атап өткен

факторлар сан түрлі (1.1 – кесте). Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексінің 10-бабының 1-тармағына, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" 2001 жылғы 23 қаңтардағы Қазақстан Республикасы Заңының 27-бабы 1-тармағының 8-тармақшасына сәйкес Қарағанды облысының әкімдігі қаулы етеді және Қарағанды облысының мәслихаты шешім қабылдады. Қарағанды облысында жер учаскелері үшін тарифтерді белгілеу жөніндегі шешім Қарағанды облысы әкімдігінің 2024 жылғы 14 наурыздағы №16/05 мен Қарағанды облыстық мәслихатының 2024 жылғы 14 наурыздағы № 160 бірлескен қаулы және шешім бойынша қабылданды және шаршы метрге 1984 теңгеге тең қосымша бағалар белгіленді [3].

Кесте 1.1 – Қазақстан қалалары бойынша базалық мөлшерлеме, 1 ш.м./теңгеге төлем:

Қала	Базалық мөлшерлеме 1 ш.м./теңге
Алматы	6200
Астана	6683
Шымкент	2512
Ақтау	1815
Ақтөбе	1287
Атырау	2240
Қарағанды	1984
Кокшетау	1290
Петропавловск	1270
Орал	1140
Өскемен	1304
Қостанай	1357
Қызылорда	1230
Павлодар	1270
Талдықорған	1311

2 Қарағанды қаласындағы жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері

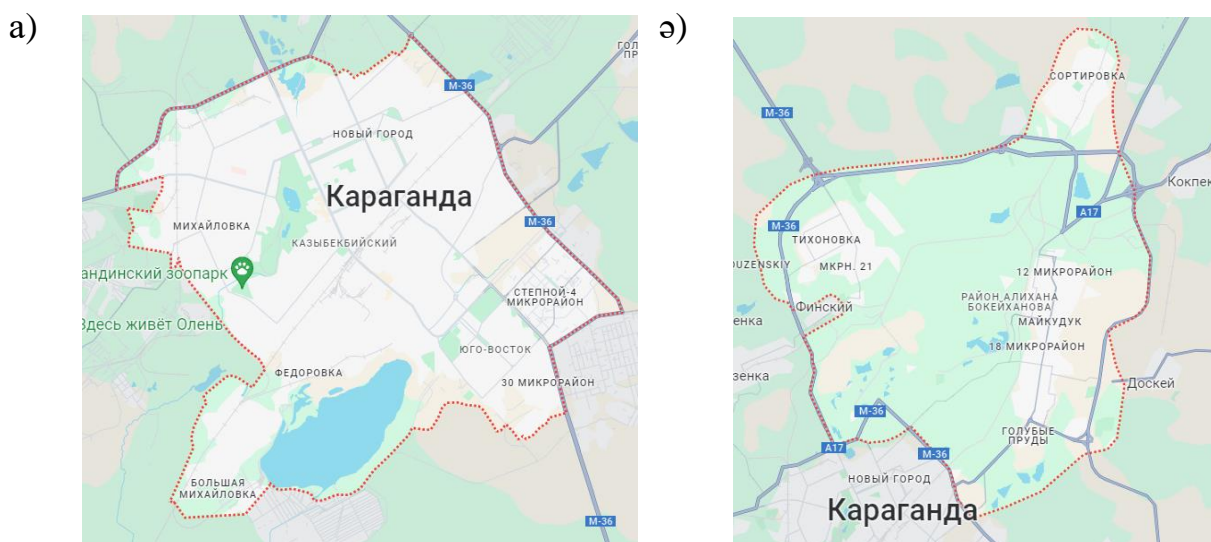
2.1 Қарағанды қаласына сипаттама

Зерттеу нысаны Қарағанды қаласы болып табылады. Қарағанды – Орталық Қазақстанда орналасқан, Қарағанды облысының орталығы. Қазақстан қалаларының халық саны бойынша Алматы, Астана, Шымкент және Ақтөбе қалаларынан кейін 5-ші орында. 1934 жылғы 10 ақпанда Қарағанды поселкесі қала болып қайта құрылды. Қала аумағы 543,3 шаршы километрге тең (2.1 - сурет). Қала халқының саны 2023 жылғы 1 қазан 516 062 адамды құрады [4].



2.1 - сурет – Қарағанды қаласының шекарасы

Бүгінгі таңда қала екі ауданнан құрылған: Қазыбек би және Әлихан Бөкейханов аудандары (2.2-сурет). Қазыбек би ауданы, ресми — Қарағанды қаласының Қазыбек би атындағы ауданы – Қарағанды қаланың оңтүстік бөлігіндегі әкімшілік-аумақтық бірлік. Қаланың мәдени және іскерлік ауданы. Халқының саны 289 747 адам (2023). Әлихан Бөкейхан ауданы (бұрынғы Октябрь ауданы) - Қарағанды қаласының құрамындағы әкімшілік-аумақтық бөлік. Қаланың солтүстік-шығыс бөлігінде орналасқан. Жерінің ауданы 226 км². Халқының саны 226 315 адам (2023) [5].



2.2 - сурет – Қарағанды қаласының аудандары: а) Қазыбек би ауданы, б) Әлихан Бөкейханов ауданы

2.2 Қарағанды қаласын бағалық аймақтарға бөлу

Қарағанды қаласындағы аудандар саны екеу. Олар: Қазыбек би ауданы: Жаңа қала, Ескі қала, Федоровка, Михайловка, Оңтүстік- Шығыс; Әлихан Бөкейханов ауданы: Майкүдық, Пришахтинск, Сортировка (2.3 - сурет). 2023 жылғы статистика бойынша 2.1 – кестеде көрсетілгендей, аудан халқының саны, аудан аумағын, көше саны, шағын аудандар мен кварталдар, сонымен бірге тұрғын үй, оның ішінде көп қабатты пәтерлер мен жеке тұрғын үйлер саны көрсетілген [6].

Кесте 2.1 – Қарағанды қаласы аудандары бойынша жалпы сипаттамасы

Көрсеткіштер	Аудан халқының саны	Аудан аумағы (км ²)	Көшелер саны	Шағын аудандар	Кварталдар	Тұрғын үйлер		
						Барлығы	Көп қабатты	Жеке сектор
Әлихан Бөкейханов	226 315	226 000	283	18	10	13 057	1 059	11 998
Майкүдық	137 104		65	13	6	4 201	581	3 620
Пришахтинск	61 309		165	3	3	6 464	344	6 120
Сортировка	27 902		53	2	1	2 392	126	2 266
Қазыбек би	289 747	317 300	362	29	18	11 349	1590	9 759
Оңтүстік Шығыс	141 985		150	15	9	5 348	778	4 570
Қала	Жаңа қала	122 742	129	10	7	3 843	579	3 264
	Ескі қала							
Михайловка	25 020		83	4	2	2 158	233	1 925



2.3 - сурет – Қарағанды қаласының аудандар бойынша бөлінуі

2.3 Қарағанды қаласы тұрғындарынан сауалнама нәтижесі

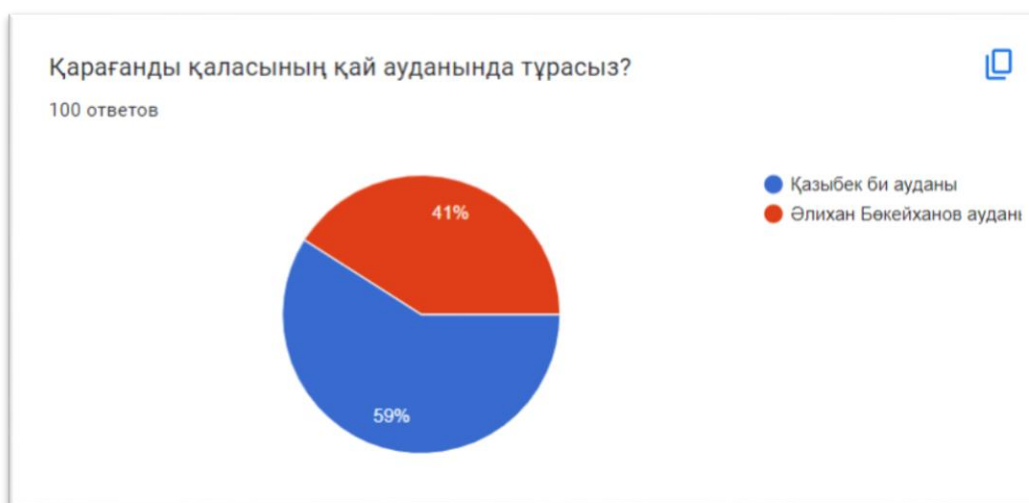
Қарағандыда адам саны көп, әсіресе студенттер, сондықтан жалға берілетін тұрғын үйге сұраныс жоғары. Бірақ егер Астана мен Алматымен салыстыратын болсақ, онда бағалар көтерілген жоқ. Қазыбек би ауданы бойынша Оңтүстік-шығыс пен Жаңа қала ауданында, бір бөлмелі пәтерді жалға алу 80-100 мың теңге шегінде тұрады. Ал Әлихан Бөкейханов ауданында Майқұдық пен Пришахтинск – Қарағандының жатын аудандарында тұрғын үйді 50 мың теңгеден табуға болады. Егер біз өз үйімізді сатып алу туралы айтатын болсақ, онда бір бөлмелі пәтердің бағасы 5 миллионнан басталады және орналасқан жеріне байланысты өзгереді.

Ең арзан пәтерлер "Майқұдық" және "Сортировка" аудандарында орналасқан. "Жаңа қалада" (қала орталығы) және «Оңтүстік-шығыста» баға 8-10 миллион теңгеге дейін көтеріледі. Жаңа жайлы үйлердегі тұрғын үй құны 1 м2 үшін 250 мың теңгеден басталады. Бюджеттік тұрғын үй ретінде біз жеке секторда 4-5 миллион үй таба аламыз. Бұл жерде «Неліктен Қазыбек би ауданы Әлихан Бөкейханов ауданынан қымбат?» деген сұрақ туындайды. Осы сұрақтың жауабын анықтау үшін мен анализ жасауды жөн көрдім.

Қарағанды қаласының тұрғындарынан сауалнама алдым. Бұл сауалнамаға 100 адам қатысты (2.4 - сурет). Нәтижесінде қала тұрғындарының қолайлы аудандарына зерттеу жүргізілді. Жалпы 7 сұрақ қойылды:

- 1) Қарағанды қаласының қай ауданында тұрасыз?
- 2) Тұрып жатқан жеріңіздің мекен жайы.
- 3) Тұрып жатқан жеріңіз сізге күнделікті өмір сүруге ыңғайлы ма?
- 4) Үйіңізден жұмысқа дейін бару ыңғайлы ма?
- 5) Үйіңіздің жанында демалу орталықтары бар ма?
- 6) Сіздің дамуыңызға арналған орталықтар қаншалықты жақын?
- 7) Тамақтану орталығының орналасқан жері сізге қолайлы ма?

Осы сауалнама арқылы мен анализ жасап, қала тұрғынадыран ыңғайлы ауданды анықтадым.



2.4 - сурет – Қарағанды қаласы тұрғындарынан алынған сауалнама

Қойылған 3-ші сұрақ бойынша, яғни тұрып жатқан жер ыңғайлы ма әлде ыңғайсыз ба екенін, «Иә», «Жоқ», «50/50» жауабы арқылы анықтадым (2.5 - сурет).



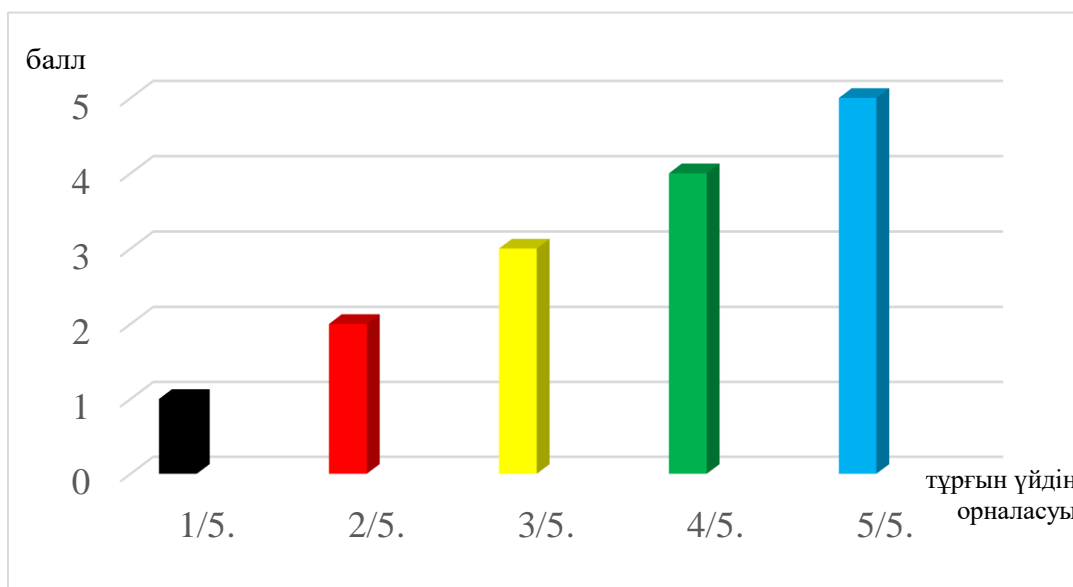
2.5 - сурет – Қала тұрғындарынан алынған сауалнама

Жалпы қала тұрғындары үшін өмір сүру қажеттілігіне керек 5 негізгі нысан. Олардың қатарына мектеп, сауда, тамақтану орындары, спорт кешендері, саябақтар жатады (2.6 - сурет).



2.6 - сурет – Тұрғын үйдің орналасқан жеріне қажетті нысандар

Қазыбек би мен Әлихан Бөкейханов аудандары бойынша жерлері тұруға қолайлы ма? Қолайлы орта элементтерінің (яғни мектеп, саябақтардың, сауда, тамақтану және спорт кешендерінің) қолжетімділігін бағалау үшін әрбір тұрғын үйден радиусы 500 м шамасында жүргізіледі, осындай объектілер санаттарының осы шеңберде болуы бағаланады және жиынтық карта салынады. Бізге есептеуге жеңіл болу үшін 5 баллдық деңгеймен есептелінетін матрицалық жүйені пайдаландым (2.7 – 2.8 суреттер).

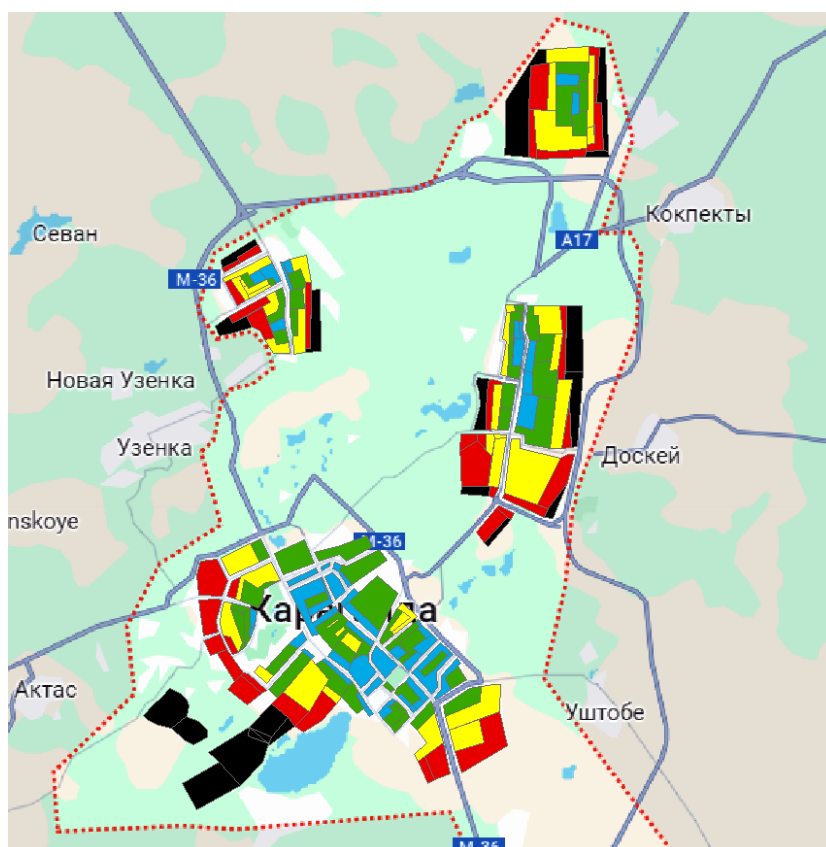


2.7 - сурет – Тұрғын үйлердің ыңғайлылығы бойынша деңгейлік балл шкаласы

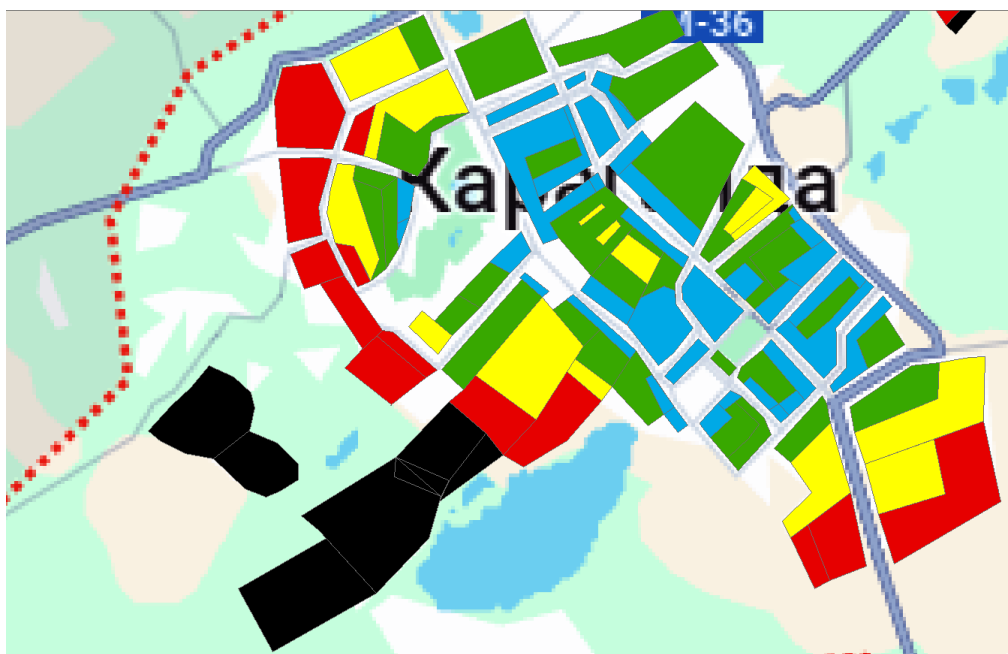
- 1. 5/5 – тұрғын үй өте қолайлы ортада орналасуы;
- 2. 4/5 – тұрғын үй қолайлы жерде орналасуы;
- 3. 3/5 – тұрғын үй орталықтан алыс орналасуы;
- 4. 2/5 – тұрғын үй қолайсыз аймақта орналасуы;
- 5. 1/5 – тұрғын үйдің өте қолайсыз аймақта орналасуы.

2.8 - сурет – Тұрғын үйлердің ыңғайлылығы бойынша деңгейлік балл түсіндірмесі

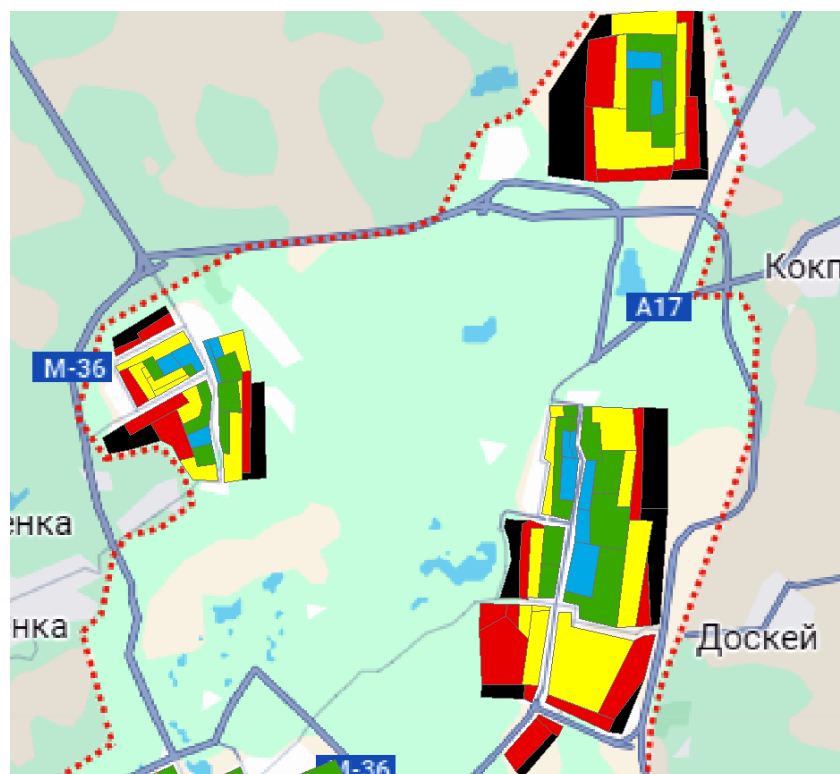
Картада біз екі аудан бойынша тұрғын үйдің қолайлы аймағын көре аламыз. Нәтижесінде Қарағанды қаласының Қазыбек би ауданында халыққа ыңғайлы жер учаскесі екенін байқауға болады (2.9 - сурет). Сондықтан Қазыбек би ауданын Әлихан Бөкейханов ауданымен жылжымайтын мүлік бағасы салыстырғанда қымбаттырақ. Себебі, менің жасаған анализ матрица бойынша Қазыбек би ауданында 5/5 шкаласындағы жерлер көп (2.10 , 2.11 - суреттер). Яғни, бұл жерден байқайтынымыз, адам тіршілігіне ыңғайлы жерлер сәйкесінше қымбаттырақ, сонымен бірге кадастрлық және нарықтық құны жоғары болады.



2.9 - сурет – Қарағанды қаласы бойынша қолайлы жерлері бойынша талдау



2.10 - сурет – Қазыбек би ауданы бойынша қолайлы жерлер



2.11 - сурет – Әлихан Бөкейханов ауданы бойынша қолайлы жерлер

Бұл критерийді жобалауда қалай ескеру керек?

Жобалау кезінде тұрғындар үшін қандай да бір объектілердің қолжетімсіздігі проблемасын жою маңызды. Біздің алдымызда спорттық, тұрмыстық, мәдени ғимараттар мен жұмыс орындарына арналған қолайлы орта орналастыру міндеті тұр.

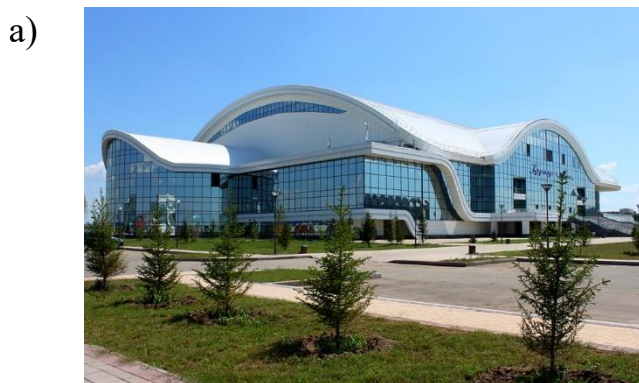
Мониторинг құралдары арқылы нашар үйлердің саны көп болғандықтан, мұндай объектілерге сұраныс жоғары болатын жерлерді бөлуге болады.

Мұны әр жеке қызмет үшін жасауға болады, сонымен қатар аумақтық резервтер картасын қорытындылауға болады. Нәтижесінде, қандай да бір сервистерге сұраныс неғұрлым жоғары болатын еркін алаң бірінші кезекте қаралатын болады.

Бұл процессті әр түрлі салаларда қолдануға болады. Ал мониторинг барысында алынған мәліметтерді резервтік жерлердің картасына енгізуге болады. Егерде бос жатқан аумақтар жайлы резервке алынған аймақтар мәселелсін шешу бірінші ретті қолданылатын болады.

Қарағанды қаласы қала жағдайының экономикалық дамуы Қазақстан бойынша 7 шы орынды иемденген. Қала жағдайының экономикалық үрдісі тікелей сауда-саттық орындарының көбеюіне байланысты.

Сонымен бірге айта кететін жайт, Қарағанды қаласы Қарағанды облысының орталығы болғандықтан, спорт шаралары көбінесе осы қалада жүргізіледі. Бұл спорт кешендерінің 90% - ы Қазыбек би ауданында орналасқан: Шахтер стадионы, «Қарағанды Арена», Н.Әбдіров атындағы спорт сарайы, теннис орталығы және т.б. (2.12-сурет).



2.12 - сурет – Қарағанды қаласының спорт кешендері: а) *Қарағанды Арена*, ә) *Нүркен Әбдіров атындағы спорт сарайы*

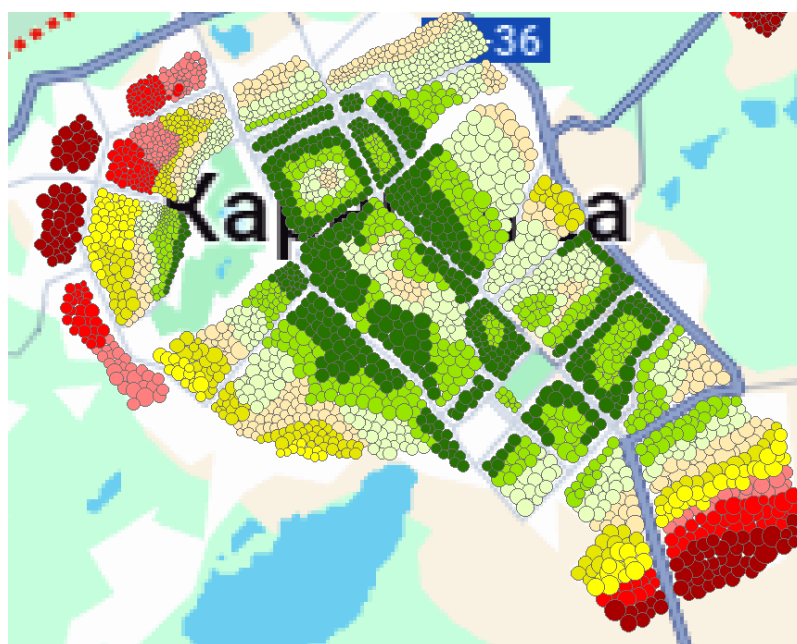
Қарағанды қаласының тұрғындары жұмыс орнына қалай жететіні сауалнама арқылы анықталды. Нәтижесінде, тұрғындар көлікпен, автобуспен немесе жаяу жүру арқылы жұмыс орталығына жетеді. Үш деңгей бойынша анықталды (2.13, 2.14-суреттер):

- 1) Төменгі деңгей: ақшыл қызыл, қызыл, қатты қызыл түсте;
- 2) Орташа деңгей: ақшыл сары, сары, қатты сары түсте;
- 3) Жоғары деңгей: ақшыл жасыл, жасыл, қатты жасыл түсте.

Төмен деңгей: авторазбор, автомагазин, ремонтқа арналған заттар, склад, хозяйственный корпус, кішкентай магазиндер, көптеген административтік ғимараттар, т.б.

Орташа деңгей: садик, мектеп, орташа размердергі магазиндер, кішігірім асханалар, т.б.

Жоғары деңгей: кафе, сауда орталығы, жұмысқа ыңғайлы, даму орталықтары, ресторан, кітапхана, үлкен магазиндер, серуен алаңдары, цирк, т.б.



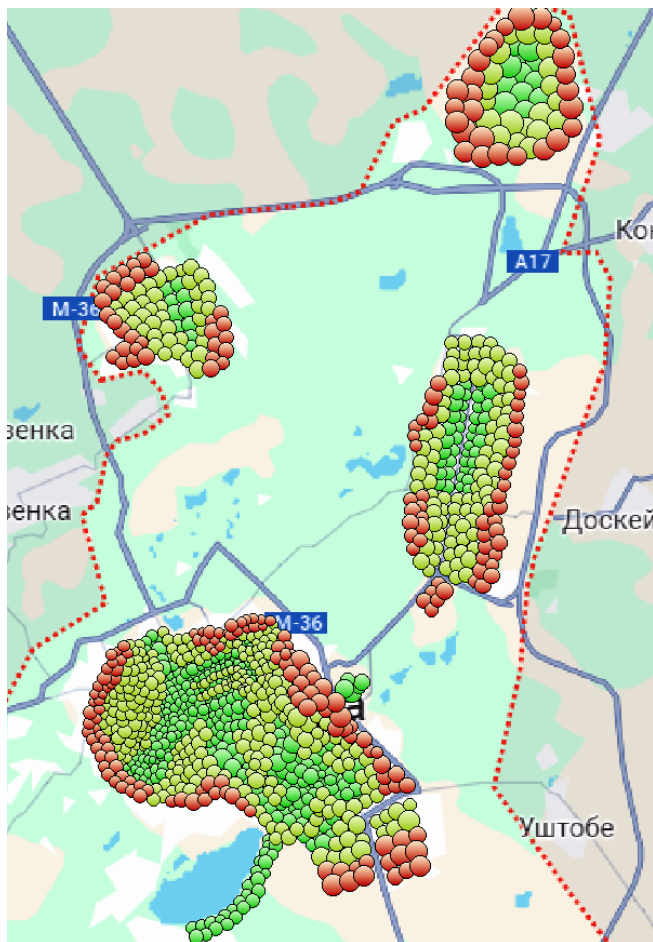
2.13 - сурет – Қазыбек би ауданы бойынша жұмыспен орындарына арналған қолайлы орта



2.14 - сурет – Әлихан Бөкейханов би ауданы бойынша жұмыспен орындарына арналған қолайлы орта

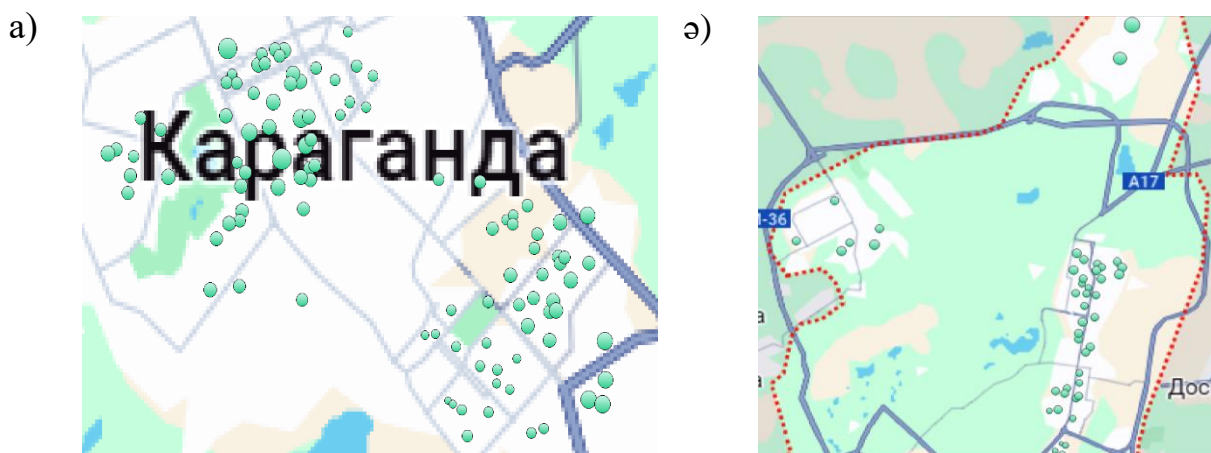
Қарағанды қаласындағы демалу орталықтары қай ауданында жақсы шоғырланғанын келесі анализ бойынша байқауға болады (2.15 - сурет). Бұл жерде мен үш деңгей бойынша анықтадым:

- Жасыл түс – қала тұрғындарына демалу үшін ыңғайлы шоғырланған жер, яғни бұл аймақта демалу кезінде барлық жағдай қарастырылған;
- Сары түс – демалу үшін жартылай ыңғайлы;
- Қызыл түс – демалу үшін мүлдем ыңғайсыз, себебі ол жерлерде тек үйлер, административті ғимараттар ғана бар.



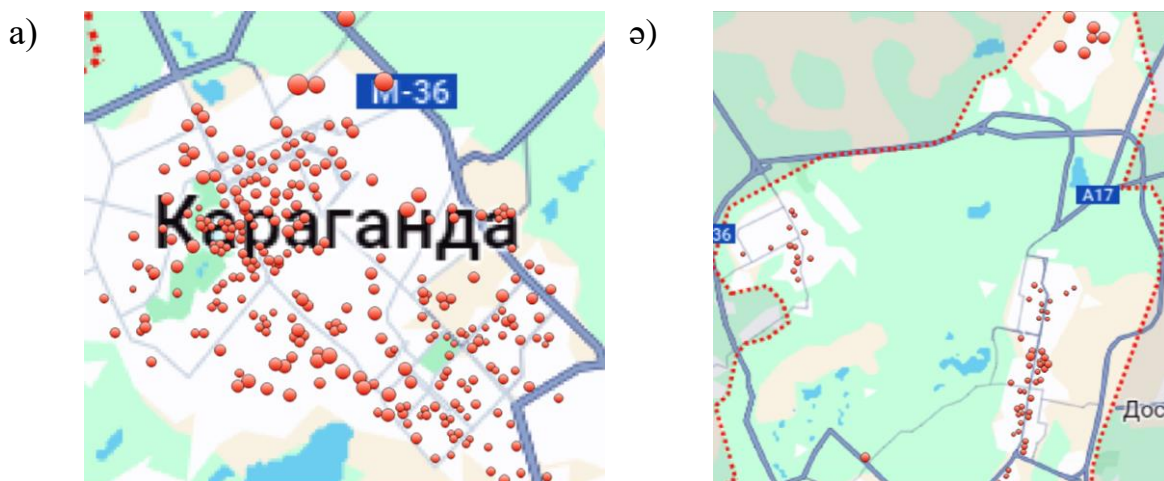
2.15 - сурет – Қарағанды қаласы бойынша демалу орталықтары

Қарағанды қаласы бойынша дамыту орталықтарына тоқталатын болсақ, Қазыбек би ауданында даму орталығы жеткілікті, көптеген ғимараттар «Қала», «Михайловка» және «Оңтүстік – Шығыс» шағын аудандарында орналасқан. Ал Әлихан Бөкейханов ауданында тек «Майқұдық» шағын ауданында байқауға болады (2.16 - сурет).



2.16 - сурет – Қарағанды қаласы бойынша дамыту орталықтары: а) Қазыбек би ауданы, ә) Әлихан Бөкейханов ауданы

Тамақтану орталығына келетін болсақ, салыстыру нәтижесінде кафе, асхана, ресторандар Қазыбек би ауданында Әлихан Бөкейханов ауданынан қарағанда көбірек, яғни халықтың басым көпшілігі Қазыбек би ауданында көп шоғырланған (2.17 - сурет).



2.17 - сурет – Қарағанды қаласы бойынша тамақтану орталықтары: а) Қазыбек би ауданы, ә) Әлихан Бөкейханов ауданы

Нәтижесінде байқайтынымыз, сауалнама және ArcGIS бағдарламасында өңделген карта арқылы Қарағанды қаласындағы тұрғындарына ең қолайлы аудан Қазыбек би ауданы деп саналады және соған сәйкес бұл ауданда нарықтық және кадастрлық құн бағасы әлдеқайда жоғары.

3 Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау

3.1 Қарағанды қала аудандары бойынша кадастрлық құн бағасын анықтау

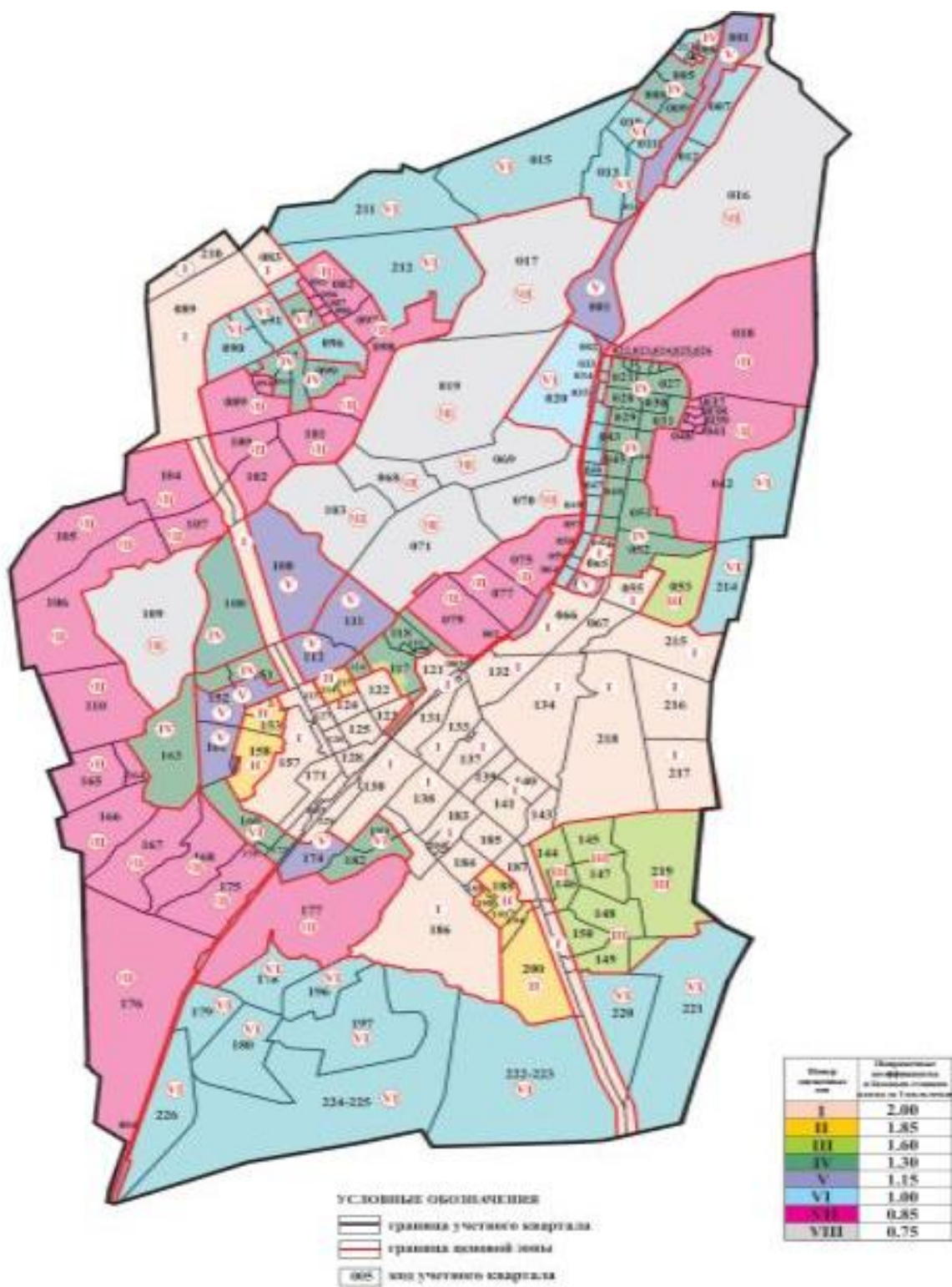
Жердің базалық мөлшерлемесін анықтау көптеген факторларға байланысты. Негізінен жердің базалық ставкасы келесі параметрлермен анықталады:

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

Аудандық маңызы бар қалалардағы, кенттер мен ауылдық елді мекендердегі бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері ауданның жергілікті атқарушы органының ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада - облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органының ұсынысы бойынша облыстық (республикалық маңызы бар қала, астана) өкілді органның шешімімен бекітіледі.

Қазақстан Республикасында жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны нормативтік баға ретінде әрекет етеді. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекеттің жеке меншігіне қайтарымды негізде берілетін жеручаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес түзету (көтеру немесе төмендету) коэффициенттерін қолдана отырып айқындайды. Мемлекеттің жер учаскесіне жеке меншік құқығын беруі немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатуы кезінде оның кадастрлық (бағалау) құнын айқындау үшін жер учаскесінің нормативтік бағасы төлемақының базалық ставкасы болып табылады.

Қарағанды қаласындағы бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері келесі 3.1 - суреттен және 3.1 – кестеден байқауға болады [7].



3.1 - сурет – Қарағанды облысының Қарағанды қаласындағы бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері

Кесте 3.1 – Қарағанды қаласы бойынша жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттері:

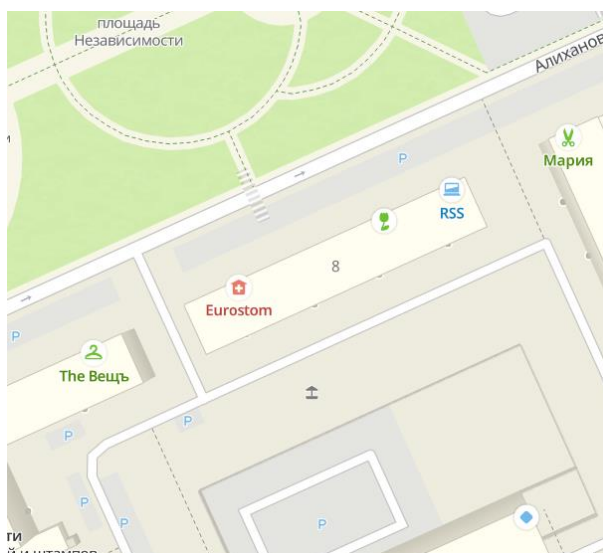
Бағалау аймақ №	Бағалау аймақтарының сипаттауы	Түзету коэфф.
I	<p>Қаланың орталық бөлігі: Бұқар-Жырау, Нүркен Әбдіров даңғылдары, Нұрсұлтан Назарбаев, Ленин, Мұстафин, Ермеков, Гоголь, Ерубаев, Жауынгер–Интернационалистер көшелері Оңтүстік-Шығыс тұрғын алабы: 27, 28, 29, 30, Орбита-1,2, Степной-1, 2, 3, 4, Гүлдер-1, 2, "Қалалық Аэропорт", "Панель-Центр" ықшам аудандары, Тәттімбет, Мұқанов, Университетская, Язев, Приканальная, Сатыбалдин көшелері, Республика, Құрылысшылар, Шахтерлар, Бұқар-Жырау даңғылдары.</p> <p>Жеке сектор: Бұқар-Жырау даңғылы, Зональная, Черкасская, Гоголь, Кувская, Луговая көшелері.</p> <p>Қаланың Солтүстік - Шығыс, Оңтүстік - Батыс аудандарының егжей-тегжейлі жобалау жоспары бойынша перспективалық құрылысын салу.</p> <p>Қарағанды-Теміртау, Қарағанды-Алматы автожолы бойындағы жолақтар, ені 300 метр осьтің екі жағынан.</p> <p>Есептік кварталдар: 003, 055*, 065*, 067, 113,121, 122, 123*, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143,157, 171, 173, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 204, 210, 215, 216, 217, 218, ішінара: 056*, 066, 083, 089, 100, 102, 104, 107, 108, 112, 133, 144, 146, 149, 150, 153, 172, 181, 182, 194, 200, 220, 221, 222-223.</p>	2,00
II	<p>Қаланың орталық бөлігі: Казахстанская, Западная, Жәнібеков, Крылов, Кривогуз, Баженов, Мичурин, Ерубаев, Сәтбаев, Гоголь көшелері, Бейбітшілік бульвары.</p> <p>Оңтүстік-Шығыс тұрғын алабы: Мұқанов, Гапеев, Университетская көшелері.</p> <p>Есептік кварталдар: 114, 115, 154, 155, 156, 158, 188, 190, 193, 194, 200, ішінара: 153.</p>	1,85
III	<p>Қаланың орталық бөлігі: Пospelов, Жамбыл, Солнечная, Мұстафин, Абай көшелері.</p> <p>Оңтүстік-Шығыс тұрғын алабы: "Күнгеі" ықшам ауданы.</p> <p>Майқұдық: Шахтер ықшам ауданы.</p> <p>Есептік кварталдар: 053, 145, 147, 148, ішінара: 117*, 144, 146, 149, 150.</p>	1,60
IV	<p>Майқұдық, Сортировка, Пришахтинск селитебті құрылыстың қоғамдық-іскери орталықтары. Саран шоссесі мен Олимпийская және Заводская көшелері арасындағы өндірістік аймақ, Қарағанды –Теміртау автожолының бойындағы Саран шоссесінен жоғары участка.</p> <p>Жаңа қала: Планетная, Баженов, Ермеков, Витебская, Нарвская, Защитная, Академическая, Анжерская, Речная, Орлов, Зональная, Ключевая, Волочаевская, Волгодонская, Терешкова, Пригородная, Новоселов, Бакинская, Жамбыл, Поспелов, Ленин, Гоголь, Космонавттар, Құрманғазы, Резник, Камская, Панорамная, Гудермесская көшелері.</p> <p>7-магистраль автожолының батыс және шығыс жағында орналасқан өндірістік аймақ.</p> <p>Есептік кварталдар: 005, 008, 009, 021-028, 030, 031, 044, 048, 051-053*, 084, 092, 093, 099, 116, 118-120, 163, 169, 170, ішінара: 029, 043, 045, 079*,108*, 117, 123*, 151, 152, 172, 181, 182.</p>	1,30
V	<p>Майқұдық: Восток – 5 ықшам ауданына қарама-қарсы жеке сектор.</p> <p>Сортировка және Майқұдық: темір жол және оның бойында орналасқан объектілер, Костенко атындағы шахтаның ауданы.</p> <p>Жаңа қала: Заводская, Моторная, Олимпийская, Инженерная, Казахстанская, Степная, Планетная, Защитная, Бадина көшелері.</p> <p>Федоровка тұрғын алабы.</p> <p>Есептік кварталдар: 001, 111, 159, 160, 161, 174, ішінара: 066, 112, 151, 152.</p>	1,15
VI	<p>Сортировка, Пришахтинск, Майқұдықтың шалғай тұрғын алабы, 33-ші шахтаның ауданы.</p> <p>Есептік кварталдар: 002, 004, 006, 007, 010-015, 020, 090, 091, 096, 178-180, 196,197, 211-214, 219, 221, 224, 225, 226, ішінара: 083, 089, 092, 042, 220, 222.</p>	1,00
VII	<p>Пришахтинскідегі жеке сектордың шалғай бөлігі.</p> <p>Малая Михайловка бекетінің ауданы, Разрезовское су қоймасы.</p> <p>Қала шекарасы мен Майқұдық арасында орналасқан аумақ.</p>	0,85
VIII	<p>Пришахтинск, Сортировка, Майқұдық және Жаңа қала арасында орналасқан аумақ, "АрселорМиттал Теміртау" акционерлік қоғамы шахталарының көмір разрездері, "Лад-Комир" жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің тұндырғыштары, шламтұндырғыштары, жылу электр орталығы -3 жыныс үйінділері, күл үйінділері.</p> <p>Байжанов атындағы, Күзембаев атындағы шахталардың аудандары, "АрселорМиттал Теміртау" акционерлік қоғамының, "Каруглесбыт" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі, "Қарағанды қаласының ГорКомТранс" жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің аумағы.</p> <p>Есептік кварталдар: 016, 017, 019, 068-072, 075, 077, 103, 109, 174, ішінара: 079,108.</p>	0,75

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

Жұмысымды толықтыру үшін, мен Қарағанды қаласының екі ауданы, яғни Қазыбек би және Әлихан Бөкейханов аудандарынан жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтадым (3.2 - 3.6 сурет). Ескере кететін жайт, тұрғын үйдің аудандары бір – біріне шамалас (3.2 – 3.10 кесте) [8].

Кесте 3.2 – Кадастрлық учаске: 09-142-126-102

Кадастрлық нөмір	09-142-126-102
Ағымдағы мекенжай	Қарағанды облысы, Қарағанды қаласы, Қазыбек Би ауданы, Әлиханов көшесі, 8 үй
Жер санаты	Елді мекендердің жерлері
Құқық түрі	жалпы үлестік меншік
Нысаналы мақсаты	көппәтерлі тұрғын үйді пайдалану
Ауданы	1807 га



3.2 - сурет – Объектінің картада орналасуы

Кесте 3.3 – Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтау, Әлиханов көшесі, 8 үй

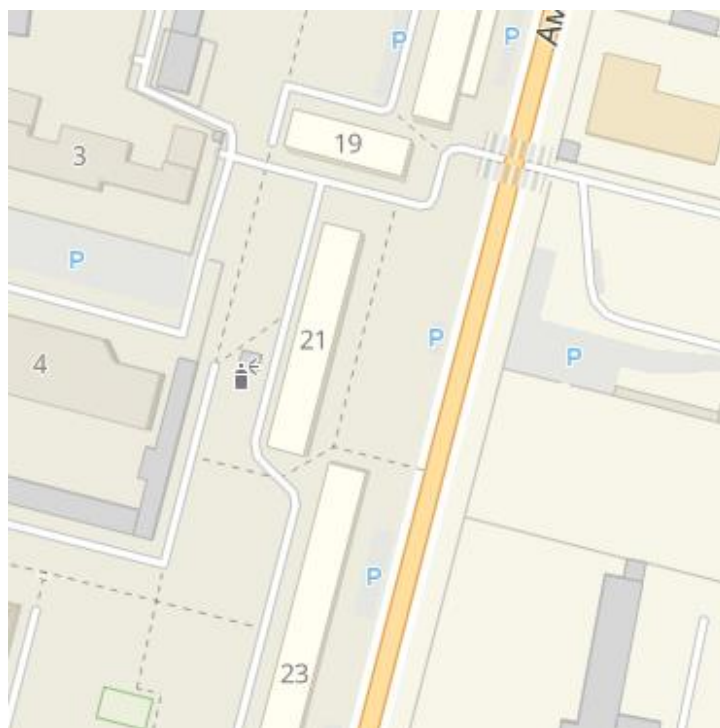
Кадастрлық нөмір	Ауданы, га	Базалық мөлшерлеме 1 кв.м/теңге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық құн, теңге
09-142-126-102	1807	1984	2,00	7 170 176

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

$$КҚ = 1807 * 1984 * 2,00 = 7\,170\,176 \text{ тг}$$

Кесте 3.4 – Кадастрлық учаске: 09-142-153-159

Кадастрлық нөмір	09-142-153-159
Ағымдағы мекенжай	Қарағанды облысы, Қарағанды қаласы, Қазыбек Би ауданы, Кривогуза көшесі, 21 үй
Жер санаты	Елді мекендердің жерлері
Құқық түрі	жалпы үлестік меншік
Нысаналы мақсаты	көпшәтерлі тұрғын үйді пайдалану
Ауданы	1819 га



3.3 - сурет – Объектінің картада орналасуы

Кесте 3.5 – Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтау, Кривогуза көшесі, 21 үй

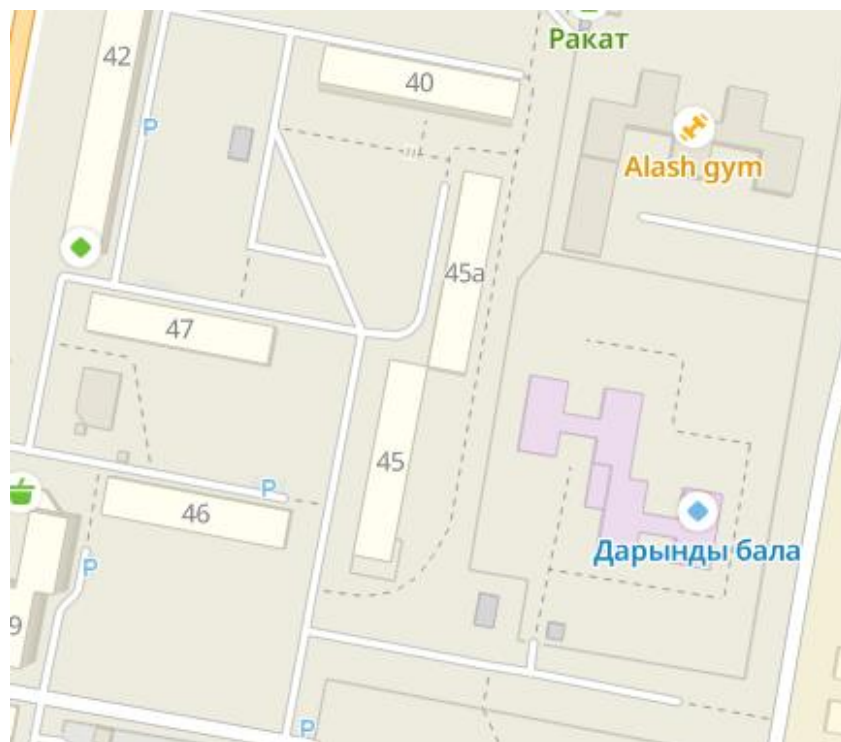
Кадастрлық нөмір	Ауданы, га	Базалық мөлшерлеме 1 кв.м/теңге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық құн, теңге
09-142-153-159	1819	1984	1,85	6 676 458

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

$$КҚ = 1819 * 1984 * 1,85 = 6\,676\,458 \text{ тг}$$

Кесте 3.6 – Кадастрлық учаске: 09-142-051-137

Кадастрлық нөмір	09-142-051-137
Ағымдағы мекенжай	Қарағанды облысы, Қарағанды қаласы, Әлихан Бөкейханов ауданы, 19 ш.а, 45 үй
Жер санаты	Елді мекендердің жерлері
Құқық түрі	жалпы үлестік меншік
Нысаналы мақсаты	көппәтерлі тұрғын үйді пайдалану
Ауданы	1804 га



3.4 - сурет – Объектінің картада орналасуы

Кесте 3.7 – Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтау, 19 ш.а, 45 үй

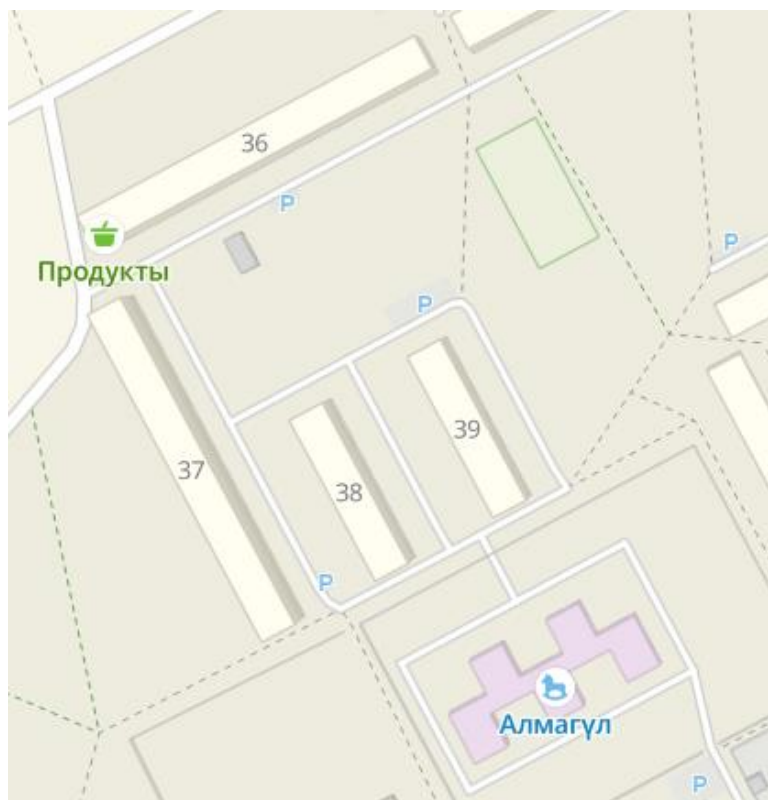
Кадастрлық нөмір	Ауданы, га	Базалық мөлшерлеме 1 кв.м/теңге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық құн, теңге
09-142-051-137	1804	1984	1,30	4 652 877

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

$$КҚ = 1804 * 1984 * 1,30 = 4\ 652\ 876 \text{ тг}$$

Кесте 3.8 – Кадастрлық учаске: 09-142-084-083

Кадастрлық нөмір	09-142-084-083
Ағымдағы мекенжай	Қарағанды облысы, Қарағанды қаласы, Әлихан Бөкейханов ауданы, 23 ш.а, 38 үй
Жер санаты	Елді мекендердің жерлері
Құқық түрі	жалпы үлестік меншік
Нысаналы мақсаты	көппәтерлі тұрғын үйді пайдалану
Ауданы	1897 га



3.5 - сурет – Объектінің картада орналасуы

Кесте 3.9 – Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтау, 23 ш.а, 38 үй

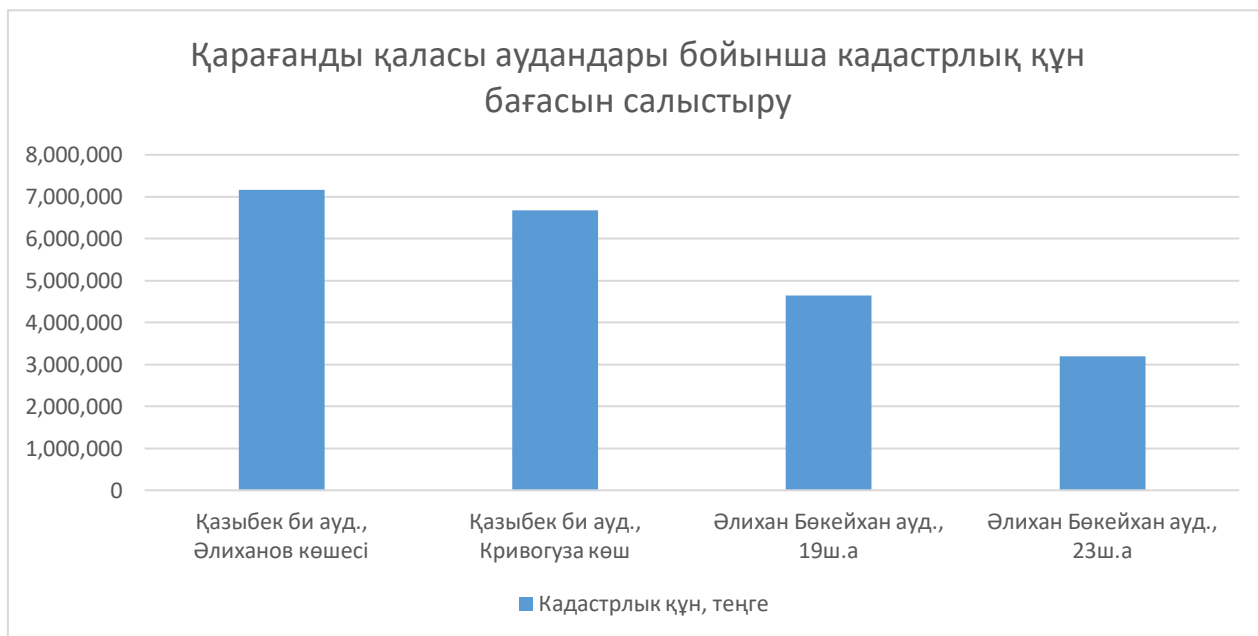
Кадастрлық нөмір	Ауданы, га	Базалық мөлшерлеме 1 кв.м/теңге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық құн, теңге
09-142-084-083	1897	1984	0,85	3 199 101

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

$$КҚ = 1897 * 1984 * 0,85 = 3\ 199\ 101\ \text{тг}$$

Кесте 3.10 – Қарағанды қаласы аудандары бойынша кадастрлық құн бағасы

Мекенжай	Кадастрлық құн, теңге
Әлиханов көшесі	7 170 176
Кривогуза көшесі	6 676 458
19 шағын ауданы	4 652 877
23 шағын ауданы	3 199 101



3.6 - сурет – Қарағанды қаласы аудандары бойынша кадастрлық құн бағасын салыстыру

Екі аудандағы орналасқан жылжымайтын мүлік объектілері нәтижесінде 3.6 - суретте байқап отырғандай, Қазыбек би ауданы бойынша тұрғын үйдің кадастрлық құны Әлихан Бөкейханов ауланынан қарағанда орташа есеппен 56,7 пайызға қымбаттырақ.

3.2 Қарағанды қала аудандары бойынша нарықтық құн бағасын анықтау

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

Нарықтық құн – бұл объектіні ашық нарықта конструктивті бәсекелестік жағдайда ең ықтимал бағаға сатуға болатын ақшаның болжамды сомасы. Мемлекет белгілейтін кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құнды кез-келген Тарап жалдай алатын меншік иесі, риэлтор немесе бағалаушы анықтайды.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын көптеген факторларға байланысты анықталады:

- 1) Орналасқан жері;

- 2) Көлемі мен орналасуы;
- 3) Жағдайы мен сапасы;
- 4) Нарық шарттары;

Қазақстан қалалары бойынша 2024 жылғы наурыз айының жылжымайтын мүлік бойынша нарықтық құнның орташа бағасын 3.7 - суретте байқауға болады.



3.7 - сурет – Тұрғын үйді сатудың орташа бағасы, 1 ш.м. үшін теңгемен

Қарағанды қаласының Қазыбек би және Әлихан Бөкейханов аудандарына жылжымайтын мүліктің наурыз айындағы 1 шаршы метр үшін бағасын анықтадым (3.11, 3.12 – кесте) [9].

Кесте 3.11 – Қарағанды қаласы жылжымайтын мүліктердің 1 м² үшін бағасы, Наурыз айы

Аудан	Орташа баға 1ш.м/тг
Қазыбек би	410 860
Әлихан Бөкейханов	262 710

Кесте 3.12 – Қарағанды қаласы, жылжымайтын мүлік орташа бағасы, Наурыз айы

Жылжымайтын мүлік типі	Қазыбек би ауданы		Әлихан Бөкейханов ауданы	
	Орташа баға, 1ш.м/тг	Жыл б-ша өзгерісі, пайыз	Орташа баға, 1ш.м/тг	Жыл б-ша өзгерісі, пайыз
1 – бөлмелі	397 455	+1,42	244 895	-0,03
2 – бөлмелі	391 192	-0,09	243 180	-0,42
3 – бөлмелі	414 862	-0,49	243 100	+0,3
4 – бөлмелі	433 607	-1,43	319 652	-1,76
5 – бөлмелі	417 187	+1,95	-	-

1 – бөлмелі жылжымайтын мүлік: Қазыбек би ауданы Әлихан Бөкейханов ауданы бағасынан 61,62 пайызға көп;

2 – бөлмелі жылжымайтын мүлік: Қазыбек би ауданы Әлихан Бөкейханов ауданы бағасынан 62,16 пайызға көп;

3 – бөлмелі жылжымайтын мүлік: Қазыбек би ауданы Әлихан Бөкейханов ауданы бағасынан 58,60 пайызға көп;

4 – бөлмелі жылжымайтын мүлік: Қазыбек би ауданы Әлихан Бөкейханов ауданы бағасынан 73,72 пайызға көп;

3.3 Нарықтық және кадастрлық құнын салыстырмалы талдау

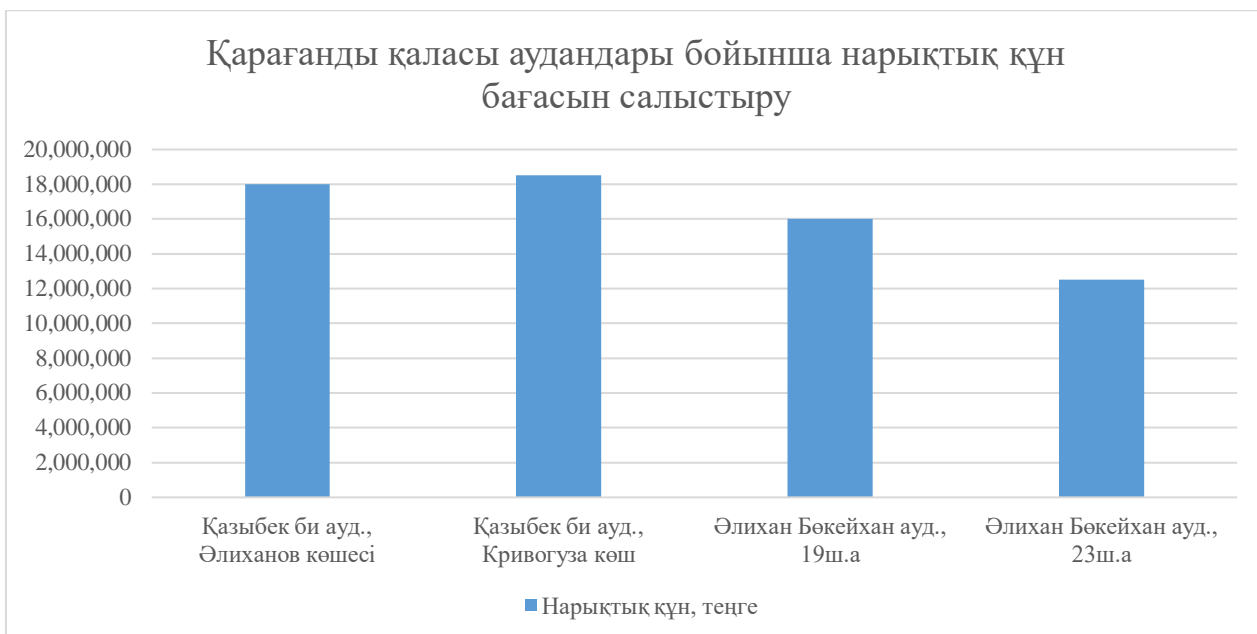
Жерді сатып алу процесінде оның екі құны ескеріледі - кадастрлық және нарықтық. Жердің кадастрлық құны оның нақты нарықтық бағасынан едәуір арзан бағаланады.

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

Қарағанды қаласы бойынша Қазыбек би және Әлихан Бөкейханов аудандары бойынша жер аудандары шамалас тұрғын үйлердің кадастрлық және нарықтық бағаларын салыстырдым (3.13 – кесте) [10-13].

Кесте 3.13 – Қарағанды қаласының аудандары бойынша нарықтық және кадастрлық бағасы бойынша салыстыру

№	Жер учаскесінің мекенжайы	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастрлық бағасы, тг	Ақпарат көзі
1	Алиханова 8	I	18 000 000	7 170 176	https://www.kn.kz/obyavleniya/prodazha-kvartiry-42m-v-karagande-3168701/ [10]
2	Кривогуза 21	II	18 500 000	6 676 458	https://www.kn.kz/obyavleniya/prodazha-kvartiry-43m-v-karagande-3354233/ [11]
3	19 ш.а., 45	IV	16 000 000	4 652 877	https://krisha.kz/a/show/692610991 [12]
4	23 ш.а., 38	VII	12 500 000	3 199 101	https://krisha.kz/a/show/683323325 [13]



3.8 - сурет – Қарағанды қаласы аудандары бойынша нарықтық құн бағасын салыстыру

Қазыбек би ауданы бойынша орташа нарықтық бағасы:

$$\frac{18\,000\,000 + 18\,500\,000}{2} = 18\,250\,000 \text{ тг}$$

Қазыбек би ауданы бойынша орташа кадастрлық бағасы:

$$\frac{7\,170\,176 + 6\,676\,458}{2} = 6\,923\,317 \text{ тг}$$

Әлихан Бөкейханов би ауданы бойынша орташа нарықтық бағасы:

$$\frac{16\,000\,000 + 12\,500\,000}{2} = 14\,250\,000 \text{ тг}$$

Әлихан Бөкейханов би ауданы бойынша орташа кадастрлық бағасы:

$$\frac{4\,652\,877 + 3\,199\,101}{2} = 3\,925\,989 \text{ тг}$$

Екі аудандағы орналасқан жылжымайтын мүлік объектілері нәтижесінде 3.8 - суретте байқап отырғандай, Қазыбек би ауданы бойынша тұрғын үйдің нарықтық құны Әлихан Бөкейханов ауданынан қарағанда орташа есеппен 21,9 пайызға қымбаттырақ.

ҚОРЫТЫНДЫ

Қорытындылай келе, Дипломдық жұмыс барысында Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық құны және нарықтық құнына талдау жүргізілді. Қарағанды қаласының бағалық аймақтарына бөлу нәтижесіндегі баға көрсеткіштерімен ақпараттық қамтамасыз етілді. Зерттеу кезінде Қарағанды қаласының Қазыбек би және Әлихан Бөкейханов аудандарындағы жылжымайтын мүлік құны бойынша қарастырылды. Салыстыру барысында Қазыбек би ауданындағы тұрғын мекен – жайлардың өмір сүру жағдайға ыңғайлы болғаны және бірнеше критерий бойынша осы аудан қолайлы екені анықталды.

Әзірленген әдістемені пайдалана отырып, Қарағанды қаласындағы бірнеше жылжымайтын мүлік объектілеріне бағалау жүргізілді. Нәтижелер әр объектінің нарықтық және кадастрлық құнын анықтауға және оларды бір – бірімен орташа бағамен салыстыруға мүмкіндік берді.

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

Осылайша, осы Дипломдық жұмыстың нәтижелері Қарағанды қаласындағы жылжымайтын мүлікті нарықтық және кадастрлық бағалау жылжымайтын мүлік саласында шешім қабылдаудың маңызды құралы болып табылады деген қорытынды жасауға мүмкіндік береді. Бұл объектілердің нарықтық құнын анықтауға, сондай-ақ белгілі бір аймақтағы бағаға әсер ететін факторларды анықтауға мүмкіндік береді. Жұмыста ұсынылған ұсынымдар бағалау рәсімдерін жақсарту және Қарағандыдағы жылжымайтын мүлікті бағалау сапасын арттыру үшін пайдаланылуы мүмкін.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТ ТІЗІМІ

- 1 ГАЖ негіздері: географиялық ақпараттық жүйелерге кіріспе оқулық, 2016
- 2 Беккер Т.А., Тупикова О.А. Жылжымайтын мүлікті бағалау, 2021
- 3 Әділет заң, Қарағанды Облыс орталығында, облыстық және аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен ауылдық елді мекендерде жеке меншікке берілген кезде жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелерін белгілеу. Интернет ресурсы: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V16K0003813>
- 4 Қарағанды қаласы туралы мәлімет. Интернет ресурсы: <https://kk.wikipedia.org/wiki/%D2%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D2%93%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%8B>
- 5 Әлихан Бөкейханов ауданы туралы мәлімет. Интернет ресурсы: https://ru.wikipedia.org/wiki/Район_Алихана_Бокейханова
- 6 Қазыбек аудан туралы мәлімет. Интернет ресурсы: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Казыбекбийский_район_\(Караганда\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Казыбекбийский_район_(Караганда))
- 7 Қарағанды облысының Қарағанды және Саран қалаларындағы бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту. Интернет ресурсы: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V18K0004989>
- 8 Бірыңғай Мемлекеттік Жылжымайтын Мүлік Кадастры. Интернет ресурсы: <https://map.gov4c.kz/egkn/?ref=bluescreen.kz>
- 9 Қазақстанның жылжымайтын мүлік. Интернет ресурсы: Krisha.kz
- 10 Қарағанды қаласы бойынша жылжымайтын мүлік. Интернет ресурсы: <https://www.kn.kz/obyavleniya/prodazha-kvartiry-42m-v-karagande-3168701/>
- 11 Қарағанды қаласы бойынша жылжымайтын мүлік. Интернет ресурсы: <https://www.kn.kz/obyavleniya/prodazha-kvartiry-43m-v-karagande-3354233/>
- 12 Қарағанды қаласы бойынша жылжымайтын мүлік. Интернет ресурсы: <https://krisha.kz/a/show/692610991>
- 13 Қарағанды қаласы бойынша жылжымайтын мүлік сайты. Интернет ресурсы: <https://krisha.kz/a/show/683323325>

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Кулмаганбетова Алма Ерболовна

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Қарағанды қаласының аумағын бағалық аймақтарға бөлуді зерттеу

Научный руководитель: Гулдана Кыргызбаева

Коэффициент Подобия 1: 10.5

Коэффициент Подобия 2: 1.3

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 1

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.

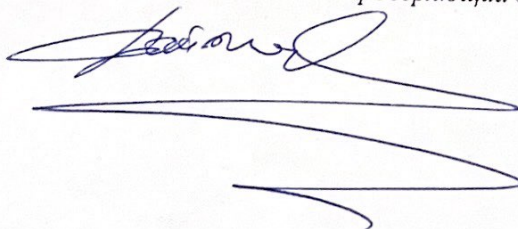
Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом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

Обоснование:

2024-05-24

Дата

Баймуратов О.
проверяющий эксперт



Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Кулмаганбетова Алма Ерболовна

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Караганды каласынын аумагын багалык аймактарга болуді зерттеу

Научный руководитель: Гулдана Кыргызбаева

Коэффициент Подобия 1: 10.5

Коэффициент Подобия 2: 1.3

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 1

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:

2024-05-24

Дата



Заведующий кафедрой

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС ЖЕТЕКШІСІНІҢ

ШІКІРІ

Кулмағанбетова Алма Ерболовна

6B07304 - «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: Геокеңістіктік деректер негізінде Қарағанды қаласының кешенді дамуын зерттеу

Қазақстан Республикасында жер құнының екі нысаны қолданылады: нарықтық және кадастрлық құны. Нарықтық құн – жердің қайталама нарығында, яғни сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы жағдайында қалыптасады. Кадастрлық құн – жердің бастапқы нарығында қалыптастырылады, яғни жер учаскесінің 1 ш.м. үшін төлемақының базалық ставкасын және тиісті түзету коэффициенттерін қолдану жолымен реттеледі.

Дипломдық жобаның объектісі – Қарағанды қаласы. Бұл дипломдық жұмыс бағалық аймақтарға бөлуді жергілікті өзін – өзі басқару жер кадастрында жеке жер учаскелері үшін белгіленген базалық бағалар негізінде жүзеге асыру болып табылады.

Қарағанды қаласындағы процестердің ыңғайлылығы мен егжей-тегжейлі сипаттамасы үшін біз бұл бөлікті матрица түрінде ұсындық. Онда қала жүйелерінің әрқайсысы төрт кешенді критерий бойынша бағаланады және бағалау нәтижелеріне сәйкес ArcGIS бағдарламасында өңдеу жұмыстары жүргізілді.

Қала аумағының экономикалық мәні бойынша жердің кадастрлық құны бойынша зерттеу нәтижесі жүргізілді.

Орындаушының ізденістерін ескере отыра, дипломдық жұмыстарды жазу талаптарын қанағаттандырады 100% (өте жақсы) бағаға бағаланады және Кулмағанбетова Алма Ерболовнаның бакалавр дәрежесіне лайықты деп ұсынамын.

Ғылыми жетекші

т.ғ.к., қауым.профессор

«04» 06 2024ж.



Кыргызбаева Г.М.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Қ.И.СӘТБАЕВ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ
СЫН-ШІКІР
Дипломдық жұмыс

Құлмағанбетова Алма Ерболовна

6B07304 - «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: **Геокеңістіктік деректер негізінде Қарағанды қаласының кешенді дамуын зерттеу**

Аяқталды:

А) түсініктеме қағаз 34 парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Дипломдық жұмыста Қарағанды қаласына бағалық аймақтарға бөлу кезіндегі нарықтық бағаларға талдау бойынша жұмысқа арналған біліктілік базасы, бөлу нәтижесіндегі баға көрсеткіштерімен ақпараттық қамтамасыз етілді, яғни Қарағанды қаласының экономикалық мәні бойынша жердің кадастрлық құны бойынша зерттеулер бар.

Дипломдық жұмыста өзектілігіне қарай қойылған мақсаттар мен міндеттер орындалды, зерттеулер нәтижелері көрсетілді. Аталған материалдары өзіндік ерекшеліктерімен, барлық бөлімдердегі тереңдігімен ерекшеленетін толық зерттеу жұмысы болып табылады. Жұмыстың барысын, материалды жүйелі бақылау және мазмұнды көрсетудің дәйектілігін атап өткен жөн. Зерттеушінің проблема бойынша қол жетімді ғылыми дереккөздерін терең және сапалы зерттеуі, тақырыпты ашып көрсету процесінде оларға сенімділікпен қарау және диссертациялық жұмыс мәтінінде жеке ережелерді нақты қолдану болып табылады.

Жоғарыда айтылғандарға сәйкес бұл жұмыстың өз алдына қойылған міндеттер тұрғысынан да, оларды шешу жолымен де, өзіндік орындалған дипломдық жұмысы екендігін көрсетеді.

Жұмысты бағалау

Дипломдық жұмыс қойылған талаптарға сәйкес толығымен орындалды, қорғауға ұсынылды және 98 (өте жақсы) баллаға лайық.

Пікір беруші:
Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ,
PhD докторы, доцент м.а.

«04» 06 2024 ж.



Сарыбаев Е.С.