

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ 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

Қасымханова Арайлым Жомартқызы

Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ 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

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНУТ» им. К.И. Сәтбаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байқоңырова

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
Р.Б докторы қауым. профессор
Орынбасарова Э.О.
«3» 06 2024 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау»

6В07304 – Геокеңістік цифрлық инженерия

Орындаған:

Қасымханова Арайлым



Тізім беруші: Р.Б.
доцент М.А.
Сарыбаев Е.С.
«29» жұлдызты 2024 ж.

АҚ

Жетекші: т.ғ.д., профессор
Байгурин Ж.Д.
«29» 05 2024 ж.

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

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі, PhD
докторы, к.ғ.ғ. профессор
Е.О.Орынбасарова
2024 ж.

**Дипломдық жұмыс орындауға
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Қасымханова Арайлым Жомартқызы
Тақырып: «Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау»
Академиялық мәселелер жөніндегі проректор 2023 жылғы "04" 12 желтоқсан №548-П/Ө
бұйрығымен бекітілген
Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі 2024 жылғы "6" маусым
Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Жерді бағалау түрлері
Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі
а) жер учаскелерінің аумағын анықтау;
ә) түзету коэффициенттерін анықтай отырып, баға аймақтарының шекарасын
белгілеу;
б) 1 шаршы метр жер құнының базалық ставкаларына байланысты жер салығы
мөлшерін анықтау;
Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып):
жұмыс презентациясы 14 слайдтармен ұсынылған.
Ұсынылатын негізгі әдебиеттер:
1. Түзету коэффициентін қолдану қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы
Ұлттық Банкі Басқармасының 2015 жылғы 27 мамырдағы №92 Қаулысы,
<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V15000116512>. ҚР Жер кодексі 20.06.03 ж.
2. Бірыңғай Мемлекеттік Жылжымайтын мүлік кадастры,
<https://map.gov4c.kz/egkn/?ref=bluescreen.kz>
3. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года номером

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдер атауы, қарастырылатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекші мен кеңесшілерге көрсету мерзімдері	Ескерту
Қала жерін бағалау тәсілдері бойынша мәліметтер	14.02.2024 - 26.02.2024	-
Қазақстанда қолданатын елді мекен жерлерін бағалаудың түрлері	27.02.2024 - 15.03.2024	-
Жезқазған қаласының жерлерін сипаттау	20.03.2024 - 05.04.2024	-

Аяқталған дипломдық жұмыс және оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен, кеңесшілері мен норма бақылаушының аяқталған жұмысқа қойған қолтаңбалары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер, аты, әкесінің аты, тегі (ҒЫЛЫМИ ДӘРЕЖЕСІ, АТАҒЫ)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	Байгурин Ж.Д. доктор PhD, профессор	30.05.2024	<i>Baygurin</i>
Жалпы бөлім	Байгурин Ж.Д. доктор PhD, профессор	30.05.2024	<i>Baygurin</i>
Арнайы бөлім	Байгурин Ж.Д. доктор PhD, профессор	30.05.2024	<i>Baygurin</i>
Норма бақылау	Мадимарова Г.С.	31.05.2024	<i>Madimarova</i>

Ғылыми жетекші *Baygurin* Ж.Д. Байгурин

Білім алушы тапсырманы орындауға алды *AK* А. Қасымханова

Күні " 9 " 01 2024 ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдауға арналған. Жұмыстың негізгі мақсаты - 1 шаршы метр жер құнының базалық ставкаларына байланысты жер салығы мөлшерін анықтау.

"Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау" дипломдық жұмысы Жезқазған қаласындағы жер учаскелерін бағалау процесін зерттеуге арналған. Жұмыста осы өңірде пайдаланылатын жерді бағалау әдістемесі қарастырылады, жүргізілген бағалау нәтижелері талданады және оның қалалық инфрақұрылым мен даму үшін салдары бағаланады. Зерттеу барысында бағалау деректерін жер учаскелерінің нақты құнымен салыстыру жүзеге асырылады, бағалау қызметіндегі мүмкін проблемалар мен кемшіліктер анықталады. Алынған нәтижелер Жезқазған қаласында жерді бағалау жүйесін жақсарту жөніндегі ұсынымдарды әзірлеу үшін негіз ретінде пайдаланылады.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа посвящена анализу результатов оценки земель города Жезказган. Основная цель работы-определение размера земельного налога в зависимости от базовых ставок стоимости 1 квадратного метра земли.

Дипломная работа "Анализ результатов оценки земель города Жезказган" посвящена изучению процесса оценки земельных участков города Жезказган. В работе рассматривается методика оценки земель, используемых в данном регионе, анализируются результаты проведенной оценки и оцениваются ее последствия для городской инфраструктуры и развития. В ходе исследования осуществляется сопоставление данных оценки с фактической стоимостью земельных участков, выявляются возможные проблемы и недостатки в оценочной деятельности. Полученные результаты используются в качестве основы для разработки рекомендаций по улучшению системы оценки земель в городе Жезказган.

ANNOTATION

The thesis is devoted to the analysis of the results of the land assessment of the city of Zhezkazgan. The main goal of the work is to determine the amount of land tax depending on the basic rates of the cost of 1 square meter of land.

The thesis "analysis of the results of land valuation in the city of Zhezkazgan" is devoted to the study of the process of land valuation in the city of Zhezkazgan. The paper considers the methodology for assessing the land used in this region, analyzes the results of the assessment carried out and evaluates its consequences for urban infrastructure and development. In the course of the study, a comparison of valuation data with the actual value of land plots is carried out, possible problems and shortcomings in valuation activities are identified. The results obtained will be used as a basis for developing recommendations for improving the land assessment system in Zhezkazgan.

МАЗМҰНЫ

КІРІСПЕ	7
1 Қала жерін бағалау тәсілдері бойынша мәліметтер	8
1.1 Бағалау түрлері	8
1.2 Қазақстанда қолданатын елді мекен жерлерін бағалаудың түрлері	10
2 Жезқазған қаласының жерлерін сипаттау	11
2.1 Жезқазған қаласының географиялық орны және шаруашылықтық жағдайы	11
2.2 Жезқазған қаласының табиғи-климаттық жағдайы	11
3 Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау	15
3.1 Жезқазған қаласының жерлерінің қоныстануы және шаруашылықтық пайдалануы	15
3.2 Жезқазған қаласы жерінің қазіргі кездегі құрылымын талдау	17
3.3 Бағалық аудандастыру схемасын құру жұмысының реттілігі	18
3.3.1 Жергілікті жерде зерттеу жүргізу арқылы келесі 5 факторлар топтары бойынша қаланың аумағы бағаланады	19
3.3.2 Бағалауда қолданылатын факторлар бойынша өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету коэффициентінің мөлшерлерін анықтау	23
3.3.3 Жер уческелерінің бағасын анықтау бойынша есептеулер жүргізу	24
3.3.4 Жезқазған қаласы бойынша қалалық жер учаскелерінің құнын анықтау	25
3.3.5 Бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті	27
3.4 Жерді бағалаудың экологиялық және экономикалық факторлары және қоршаған ортаны қорғау шаралары	32
3.4.1 Жерді бағалаудың ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге түзету факторларының жай күйі	34
ҚОРЫТЫНДЫ	37
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ	38
А қосымшасы	39

КІРІСПЕ

Соңғы жылдары Қазақстанда жерді бағалау жүйесінің белсенді трансформациясы жүріп жатыр, бұл нарықтық экономикаға көшумен және жерге жеке меншіктің ролін арттырумен байланысты. Осыған байланысты жылжымайтын мүлік нарығының объективтілігі мен ашықтығын қамтамасыз ету және оның тұрақты дамуына ықпал ету үшін жер учаскелерін бағалау нәтижелеріне терең талдау жүргізу қажеттілігі туындайды.

Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдауға байланысты дипломдық жұмыстың тақырыбы өте өзекті және маңызды тақырып болып табылады.

Біріншіден, бұл жерді бағалау қала құрылысы мен мүлікті басқарудың маңызды элементі. Жерді бағалау нәтижелері қала құрылысы жобаларын әзірлеуге, салықтар мен алымдарды, сондай-ақ аумақты дамытуды анықтауға әсер етеді.

Екіншіден, Жезқазған қаласы Қазақстанның өнеркәсіптік орталығы ретінде қоршаған ортаның ластануы және ескірген инфрақұрылымына байланысты бірқатар мәселелерді шешуге болады. Жерді бағалау нәтижелерін талдау билік пен инвесторлардың ерекше назарын аударатын проблемалық аймақтарды анықтауға көмектеседі.

Кадастрлық және нарықтық бағаның ара-жігін ажырататын болсақ, жер және жылжымайтын мүлік нысандарының кадастрлық бағасы дегеніміз төлемақының базалық ставкасы мен түзету коэффициенттері және жер телімінің нақты ауданы арқылы жердің нақты өзіндік құнын айқындау болып табылады.

Ал жерлердің нарықтық бағасы дегеніміз сатып алушы мен сатушы арасында нарықтық экономикаға сүйене отырып қойылатын, келісілген баға.

Сондықтан, ең алдымен Жезқазған қаласындағы жер ресурстарын басқарудағы негізгі проблемаларды анықтау мақсатында, Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелеріне талдау жүргізіп, олардың базалық мөлшерлемесін айқындап, салыстырмалы әдіс арқылы қаладағы жер ресурстарын басқару жүйесін жақсарту жұмыстарын жүргізетін боламыз.

Жезқазған қаласының жер учаскелері туралы олардың сипаттамаларын (ауданы, жер санаты, мақсаты, орналасқан жері) және бағалау тарихын қоса алғанда деректерді жинақтай отырып. Жезқазған жерлерінің инфрақұрылымын, экологиялық жағдайын, әлеуметтік дамуы және экономикалық белсенділігін арттыру үшін, Жезқазған қаласындағы жерлердің құнына әсер ететін факторлардың деректерін жинау арқылы базалық коэффициенттерін айқындап. Аймақтың және зерттеу объектісінің ерекшелігін ескере отырып, Жезқазған қаласы үшін жерді бағалаудың неғұрлым қолайлы әдістеріне анализ жүргізетін боламыз.

1 Қала жерін бағалау тәсілдері бойынша мәліметтер

1.1 Бағалау түрлері

Жердің жылжымайтын мүліктің нарықтық немесе базалық мөлшерлемесінің құнын белгілеу кіріске топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүзеге асырылады. Бағалаудың үш тәсілі бар. Салыстырмалы, кірістік және шығындық тәсіл болып бөлінеді.

Салыстырмалы тәсіл. Егер маманның алдында бағалау объектісін көптеген ұқсас немесе бірдей объектілермен салыстыру тұрса, олардың нарықтық құны туралы ақпарат желіде ашық қол жетімді немесе мерзімді баспа басылымдарында көрсетілген, аналогтар салыстырылады. Егер құжатталған мәмілелер туралы мәліметтер құпия болса және қол жетімділігі жоқ дерекқорда болса, бағалаушы жұмыстың бірінші кезеңінде деректерді жинай алмайды.

Аналогты бағалау объектісіне бірнеше бағаны анықтайтын сипаттамалармен ұқсас болу керек: техникалық, экономикалық, әлеуметтік және материалдық. Ең ұқсас 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 класы;
- 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 әдіс тек пайдалану мерзімі ішінде алыпсатарлық табыс әкелетін жылжымайтын мүлікүшін қолданылады. Негізінде 4 қағида жатыр: тиімді пайдалану, күту, сұраныс пен ұсыныс, алмастыру. Құны объект әкелген 365 күн ішінде ағымдағы кірісті капиталдандыру арқылы немесе болашақта кірісті күтуді 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 13 оның иелеріне табыс әкелетін кәсіпорын ретіндегі кірістілігін көрсететін мақсатты нарықтық құн көрсеткіші алынады. Табыс тәсілі объектінің даму әлеуетін – инвестициялық бағдарламаларды, конъюнктураны дамыту мүмкіндіктерін және одан тұрақты табыс алу тұрғысынан осы Жылжымайтын объектіге әсер етуі мүмкін басқа экономикалық компоненттерді ескереді. Олардың ішінде-валюта бағамы, 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 бірыңғай 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 енгізіледі. 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 жағдайына зерттеу жүргізеді, сонымен қатар құрылымның оны пайдаланудан алынған пайдалылыққа қаншалықты сәйкес келетінін тексереді.

Материалдық элементтердің қартаюы ғана емес, сонымен қатар экономикалық өзектілігі, функционалдық орындаудың сәйкессіздігі 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 шығындар (тозуды алып тастағанда) 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 инфрақұрылымға шығындар және типтік инвестициялық келісім-шарттардың шарттары бойынша бағалау.

1.2 Қазақстанда қолданатын елді мекен жерлерін бағалаудың түрлері

Жылжымайтын мүлік объектісі ретінде жер учаскелерін кадастрлық бағалаудың қазіргі заманғы жүйесі оны жүргізу процесін қамтамасыз ететін қалыптасқан әдістемелік базаға негізделген. Барлық белгіленген мемлекеттік кадастрлық бағалау әдістемесінің деректері жер санаттары мен техникалық нұсқаулар Қазақстан Республикасының Ұлттық Экономика министрлігінің бұйрығымен бекітілген практикалық нұсқаулық болып табылады. Барлық қолданылатын әдістер жер жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау әдістеріне негізделген.

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрын қалыптастырудың және жүргізудің ажырамас және маңызды бөлігі болып табылады, ол жер учаскелерімен жасалатын мәмілелердің кез келген түрлерін жүргізу кезінде, сондай-ақ жер салығы бойынша салық салынатын базаны есептеу үшін қажет.

Жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық құнын айқындау күні ол туралы мәліметтерді жаңадан құрылатын жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындау қажеттілігіне әкеп соққан жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрына енгізу күні болып табылады.

Жер учаскелерінің кадастрлық құны жер учаскесі туралы негізгі мәліметтерге өзгерістер енгізілген кезде өзгеруі мүмкін, атап айтқанда:

- жер учаскесін рұқсат етілген пайдалану түрін өзгерту;
- жер учаскесін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру;
- оның шекарасын нақтылау кезінде жер учаскесінің ауданын өзгерту.

Қолданыстағы заңнамаға сәйкес жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау 5 жылда кемінде бір рет және 3 жылда бір реттен жиі емес кезеңділікпен жүргізіледі.

Жердің кадастрлық құнынан басқа, нарықтық құн түсінігі бар. Бірінші жағдайда, кадастрлық бағалау мен нарықтық баға арасындағы негізгі айырмашылық объектілер тобының өзіндік құнымен, ал екінші жағдайда белгілі бір объектінің өзіндік құнымен анықталады. Бұл бағаға әсер ететін барлық факторларды қарастыруға мүмкіндік туғызады. Кадастрлық және нарықтық құнын анықтау сұраныс пен ұсынысты, маусымдық және бәсекеге қабілеттілікті ескере отырып жасалады.

Жер салығын төлеушінің назарына Салық кодексінің 387-бабына сәйкес жер салығының базалық ставкаларын түзету құқығына жергілікті өкілді органдар, яғни мәслихаттар ие екендігіне назар аударамыз, өйткені жиі кездесетін қателік жер салығының базалық ставкаларын түзету туралы шешімді әкімдіктер, яғни жергілікті атқарушы органдар қабылдайды, бұл салық кодексінің 387-бабына сәйкес жер салығының базалық ставкаларын түзету кезінде тексерулерге, әсіресе базалық ставкалар төмендетілген жағдайда, оның төлеуші үшін жер салығының сомаларын қосымша есептеуге әкелуі мүмкін, бұл барлық экономикалық және әкімшілік салдарға әкеледі.

2 Жезқазған қаласы жайында жалпы мәліметтер

2.1 Жезқазған қаласының географиялық орны және шаруашылықтық жағдайы

Жезқазған қаласының жерлері Ұлытау облысының оңтүстік-батысында орналасқан. Жезқазған қаласы жерлерінің жалпы ауданы 858 872 гектарды құрайды, оның ішінде Жезқазған қаласы аумағы 176 097 гектар, сыртта пайдаланудағы жерлер 682 775 гектар, олардың ішінде ауыл шаруашылық мақсаттағы жерлері 829 473 гектарды құрайды, құрылыстар 1782 гектарды, су – астында 7 937 гектарды, бұталар және басқа да жерлер 309 гектарды, жолдар, бүлінген жерлер 19 371 гектар құрайды. Жезқазған қаласы 1938 жылы шағын дала өзенінің жағасында іргесі қаланған бұрынғы Кеңгір ауылының орнында бой көтерді. Ауылмен бір мезгілде қаланы солтүстік-шығыстан жарты шеңбер бойымен қоршап тұрған Кеңгір су қоймасының құрылысы басталып, судың негізгі көзі болып табылады.

Жезқазған өнеркәсіп торабы түсті металлургияның өндірістік циклінің дамуы негізінде өсті. Мұнда қуатты тау-кен металлургия комбинаты, өңдеу зауыттары мен мыс балқыту зауыты құрылды.

Қалада ет комбинаты, сүт зауыты, бетон бұйымдары зауыты жанданып, қуатты жылу электр орталығы жұмыс істеуде.

Индустриалды аймақ қаланың оңтүстік-шығыс бөлігінде жинақы орналасқан. Тұрғын үй алаңы да қала жерінің орталығында орналасқан.

Жоғарыда аталған жерлерден басқа Талап, Сарыкеңгір, Кеңгір ауылдық округтерінің жерлері қазіргі таңда Жезқазған қаласының қарауында.

Жезқазған қалалық статистика басқармасының мәліметі бойынша, қала халқының саны 2007 жылғы 1 қаңтар санағы бойынша 97,3 мың адамды құрады.

2.2 Жезқазған қаласының табиғи-климаттық жағдайы

Климат. Жезқазған жерінің солтүстік бөлігі (Сарыкеңгір ауылдық округі) 0,3 - 0,5 НТС болатын жылы, құрғақ климатымен сипатталады.

Ауаның жылдық орташа температурасы 2,8-3,6°, орташа айлық жаз 23-24°. Абсолюттік максималды ауа температурасы +42°, абсолюттік минимум болған кезде 40° дейін. Температурасы 10°-тан жоғары болған кезеңдегі оң температуралардың қосындысы 2400-2800°C жетеді. Аязсыз кезеңнің ұзақтығы 120-130 күн, 10° жоғары температурада вегетациялық кезең 135-150 күн. Жылдағы жауын-шашын мөлшері 170-220 мм. Олардың маусым бойынша таралуы азды-көпті, қар жамылғысының биіктігі 15 см-ге жетеді. Қыстағы ең жоғары онкүндіктің орташа биіктігі шамамен 22 см. Қыста желдер шығыс

жағында, жазда оңтүстік-батыс бөлігінде басым болады. Желдің орташа жылдық жылдамдығы 4,5 м/сек.

Жезқазған жерінің барлық қалған аумағы орташа ыстық, құрғақ, күзгі климатқа жатады, НТС 0,1-0,3. Мұндағы орташа жылдық ауа температурасы 3,5-5,0° жетеді. Жазда орташа айлық температура 23,9-25,1°, абсолютті максималды ауа температурасы +43°, минимум – 43°. Вегетациялық кезеңдегі оң температураның қосындысы 2800-3200° құрайды. Аязсыз кезеңнің ұзақтығы 140-150 күн, вегетациялық кезең 150-160 күн.

Жауын-шашынның жылдық орташа мөлшері 135 мм. Жауын-шашынның ең көп мөлшері жаз мезгілінде емес, көктемде болады. Қыста қар аз, қар жамылғысы 10-15 см биіктікте. Жазда желдің басым бағыты солтүстік-шығыс және оңтүстік-батыс, қыста шығыс және солтүстік-шығыс. Желдің орташа жылдық жылдамдығы шамамен 5 м/сек.

Рельеф. Рельефтің негізгі түрлері мен формалары мыналар:

1. Төменгі пермь түбірін бойлай территорияның солтүстік және солтүстік-шығыс бөлігінде фенудациялық жазықтар дамыған. Олардың беті негізінен толқынды. Кеңгір су қоймасының маңында жазық қатты жарылған, жағалары тік жартасты. Мұнда жер бетінің абсолютті биіктігі 360-380 м, жекелеген элементтердің салыстырмалы биіктігі 10-20 м-ге дейін жетеді.

2. Аккумуляциялық жазықтар денудациялық жазықтардан тыс таралған және аллювий-пролювий, делювий-пролювий генезінің шөгінділерімен берілген. Бұл жазықтардың тегіс бетін аумақтың оңтүстік, оңтүстік-батыс, оңтүстік-шығыс және солтүстік-батыс бөліктерінде байқауға болады. Бұл аумақтың толқындылығы жекелеген шеткі төбелердің, ағынды ойпаңдардың және Қаракенгір, Сарыкенгір, Жезді өзендерінің арналарының болуымен қиындайды. Кей жерлерде аккумуляциялық беті Костен-Гол-Сай және Тасмұрза-Сай жыраларының өткір эрозиялық ойықтарымен жарылған.

Костен-Гол-Сай су айрығының еңісін меридиандық бағытта кесіп өтеді, солтүстіктен оңтүстікке қарай қаланың дәл ортасында дерлік созылып жатыр. Костен-Гол-Сайға салынған бөгетке дейін су қоймасының суы алып жатыр.

Тос-Марза-Сай ендік бағытқа ие және оңтүстік жағынан қала аумағын шектейді. Тасмұрза-Сайдың ені шамамен 1000 м. Атмосфералық жауын-шашын екі бағытта: оңтүстік-шығысқа қарай ТЭЦ және одан әрі Кеңгір өзеніне және солтүстікке - Костен-Гол-Сайға қарай ағады.

3. Құрлық аумағының солтүстік бөлігі (Сарыкенгір ауылдық округі) ұсақ шоқылық рельефпен сипатталады. Кіші төбелер – биік жазық (абсолюттік биіктігі 400-600 м), олардың арасында белгілі бір өрнексіз тегістелген қайымдар, төбелер, жоталар және әртүрлі көлемдегі және биіктіктегі аласа таулар кездеседі.

Бұл аумақтағы ең айқын тау жоталары: Ақжол, Ақбұлақсай, Ащықұдық, Қотыр және т.б. Олардың абсолюттік биіктігі 465,2-ден 569,8 м-ге дейін жетеді. Төбелер мен таулардың беткейлері аздап шымтезек және еңіс. Кішкентай төбелердің өзіне тән ерекшелігі - бұл тығыз жыныстардың, әсіресе шыңдарында.

Кіші төбелердің бедері әртүрлі ойпаттар, ойпаңдар, су ағындары, көл ойпаты арқылы өте күрделі болып келеді.

Топырақ тұзуші жыныстар. Жезқазған жерінің аумағында топырақ тұзуші жыныстар кездеседі: элювиальды-делювийлі шөгінділер, негізгі жыныс элювиі, тұзды саздар, аллювиалды шөгінділер.

Элювиалды-делювийлі шөгінділер – негізгі тау жыныстарының үгілуінің төрттік өнімдері. Пайда болу жағдайларына байланысты бұл кен орындарының қасиеттері, құрылымы және қалыңдығы әртүрлі. Элювиалды-делювий шөгінділері тегістелген су алабы аймақтарында үлкен қалыңдыққа жетеді, мұнда ұсақ жер шөгінділері қалыңдығы 70-100 см-ге жетеді.

Механикалық құрамы бойынша элювиалды-делювийлі шөгінділер жеңіл саздыдан сазды құрамға дейін болады.

Бұл шөгінділердегі қиыршық тастың мөлшері 2,4%-дан 60,3%-ға дейін кең ауқымда ауытқиды.

«Ауыр» механикалық құрамды жыныстар көп жағдайда тұзды болып табылады. Олардың тығыздығы 0,148-1,091%, тұздылық дәрежесі әлсізден өте күштіге дейін, тұздылық түрі хлоридті-сульфатты және сульфатты.

Тау жыныстарының элювиі төбе беткейлерінің шыңдары мен жоғарғы бөліктерінде таралған. Ол іргелі жыныстардың жойылуының ірі түйіршікті өнімі, тығыз қатпарлы, құрамында ақшыл ұнтақ тәрізді ұсақ жердің аз мөлшері бар. Тастар мен қиыршық тастардың шеттерінде карбонат тұздарының жиналуы байқалады.

Үшіншілік саздар көне тозған жер қыртысын бейнелейді және жағымсыз су-физикалық қасиеттерімен сипатталады. Бұл жыныстар, әдетте, әрдайым карбонатты және тұзды, жоғары тығыздалған, ылғалды кезде тұтқыр, құрғақ кезде өте тығыз. Бұл жыныстардағы көмірқышқыл газының мөлшері 5,2 - 8,3% жетеді. Су сығындысын талдау қатты қалдық құрамын шамамен 0,548 - 1,664%, тұздылық дәрежесі жоғары және өте жоғары, тұздылық түрі хлоридті-сульфатты екенін көрсетеді.

Аллювий шөгінділері Сарыкеңгір, Қаракеңгір, Жезді өзендерінің өзен аңғарларын толтырады. Бұл шөгінділер қабаттасуымен және механикалық құрамының әртүрлілігімен сипатталады. Тұз мөлшері 0,103%-дан 0,957%-ға дейін өзгереді. Тұздылық дәрежесі әлсізден күштіге дейін, тұздылық түрі хлоридті және сульфатты-хлоридті.

Гидрография және гидрология. Сипатталған аумақта негізгі су артериялары: Сарыкеңгір, Қаракеңгір, Жезді және су қоймалары, Кеңгір және Жезді өзендері болып табылады.

Өзендердің су режимінің негізгі ерекшелігі - табиғаты барлық су ағындары үшін біркелкі болатын айқын көктемгі су тасқыны. Судың аздығы қардың қарқынды еруі кезінде басталады. Су тасқыны барлық дерлік өзендерде бір мезгілде, орта есеппен сәуірдің екінші онкүндігінде басталады.

Өзендері созылыңқы сипатта, суының дәмі тұзды, бірақ мал суаруға жарамды. Азық көзі еріген су және жартылай бұлақтар. Өзендер аз ағынның болмауымен сипатталады. Қардың еру кезеңінде олар қарқынды ағынды көрсетеді, содан кейін жер бетіндегі ағындар тоқтап, су ағындарда қалады. Жазда жер асты суларымен қоректенеді. Жер үсті суларының минералдануы жыл

мезгілдеріне байланысты айтарлықтай өзгереді және судың аз кезеңінде максимумға жетеді.

Қала шегіндегі аумақ су ресурстарының шектеулілігімен, тұзды судың кеңінен игерілуімен, шаруашылық - ауыз сумен қамтамасыз етуге жарамды тұщы жер асты суларының жеткіліксіздігімен сипатталады. Су тапшылығын және шаруашылық-ауыз сумен қамтамасыз етудің іс жүзінде бірден-бір сенімді көзі Кеңгір су қоймасын ескере отырып, одан алынатын судың басым бөлігі өндірістік қажеттіліктерге пайдаланылады.

Су қоймасындағы су құрамында азот бар заттардың, мұнай өнімдерінің және ауыр металдардың көбеюіне байланысты аз ластанғаннан орташа ластанғанға дейінгі ластануға ұшырайды.

Органикалық заттармен ластануы бойынша су орташа ластану дәрежесіне жатады, жыл сайын көк-жасыл балдырлардың дамуына байланысты судың гүлденуі байқалады.

Жезді су қоймасының суы қоғамдық бақшалар мен бау-бақша учаскелерін суаруға пайдаланылады.

Жезқазған қаласында жер асты суларының пайда болуы суару суларының сіңуінен және атмосфералық жауын-шашыннан болады. Жер асты суларының деңгейі 0,64-4,5 м аралығында ауытқиды. Салынған аумақта жер асты сулары әртүрлі су көтергіш жыныстармен шектеліп, 0,2-11,4 м тереңдікте жатыр.

Жер асты сулары деңгейінің ауытқуының жылдық амплитудасы 0,15 м-ден 4,35 м-ге дейін ауытқиды. Жер асты суларының құрылыс материалдарына (бетон) агрессивтілігі әртүрлі.

Өсімдіктер. Климаттық жағдайға байланысты аумақтың солтүстік бөлігі (Сарыкеңгір) жусанды-бетегелі-мүлдір шөптесін өсімдіктермен, ашық каштанды қалыпты топырақтарда шөлді-дала шоғырларымен сипатталады. Ашық каштанды карбонатты топырақтар біркелкі өсімдік жамылғысымен, негізінен жусан, қауырсын шөп және аз мөлшерде тарақ шөптен тұрады. Ашық каштан сортаң топырақтарда қауырсынды шөптер шөбінен түсіп, күрең шөптер едәуір мөлшерде шығып, бронхиалды-бетегелі-жусанды шөп шоғырларын құрайды, кей жерлерде биюргунның, тасбиырғұнның, қара жусанның, кейде көкпектің дара даналарын құрайды.

Қоңыр топырақ субзонасында өсімдік жамылғысында ақ топырақ жусаны басым, олардың ішінде биюргун, тасбиургун, ферула шайыр және кейбір эфемерлер диффузиялық кездеседі: шөл дала, құмды ебелек, қызғалдақ, т.б.

Шалғынды және шалғынды-батпақты өсімдіктер жайылма террасаларда және тұщы сулары таяз ойпаңдарда дамиды. Оның негізгі өкілдері – сусымалы бидай, қамыс, түлкі құйрық, шалғынды шөп. Тізімге келтірілген дәнді дақылдардың арасында көптеген шөптер бар: брнет, герань, шабындық, кәдімгі қымыздық, дала тимоти. Сілтілі шалғынды топырақта түймедақ, Богдан арпасы, кермек, бескильница, алып шашақ, жалаңаш мия, брнет, т.б.

Автоморфты сортаңдар сирек қара жусанды, кейде көклек, өсімдік жамылғысымен сипатталады. Шөл жағдайында ол тек биюргундық болып табылады. Гидроморфты сортаңдарда өсімдіктері шөпті-жусанды-тұзды, кермек,

сарсазан, шымыртқа, волоснет, кейде балапан, т.б. Солянкалар сортаң шалғындарда дамиды: шошқа, сарсазан, кермек.

Сортаңдар сортаңдардан тұратын сирек өсімдіктерімен ерекшеленеді: сарсазан, сүйелді квиноа, шведа, қалың жапырақты шошқа, кара жусан, көкпек, биюргун, сирек тарақ бұталары.

Топырақ жамылғысы. Елді мекен шекарасындағы Жезқазған жерінің топырақ жамылғысы біркелкі емес. Топырақтың негізгі субтиптері ашық каштан және қоңыр.

Ашық каштан топырақтарының топырақ түзілу процесі күрт континенттік климат жағдайында жүреді. Климаттың күрт континенталдылығы, рельефтің әртүрлі формалары, жер асты суларының әртүрлі тереңдігі топырақ жамылғысында өз ізін қалдырады. Барлық топырақтар қарашірік горизонттының қалыңдығына, топырақ түзуші тау жыныстарының табиғатына, карбонатты құрамына, тұздану дәрежесіне, тұздану тереңдігіне қарай бөлінеді. Ашық каштан топырақтарының ішінде ойпаңдарда олардың жартылай гидроморфты және гидроморфты аналогтары қалыптасқан. Бұл аймақта топырақ жамылғысының күшті күрделілігін тудыратын сортаңдар кең таралған.

Сарыкеңгір ауылдық округі аумағындағы ашық каштан топырақтарының құрамының ішінде мыналар анықталды: тұрақты, карбонат, сортаң, дамымаған, аз дамыған.

Ашық каштанды қарапайым топырақтарда қарашірік горизонттарының қалыңдығы 30-44 см-ге дейін жетеді. Қарашірік мөлшері салыстырмалы түрде төмен, «А» горизонтында 1,4-2,7%. Сіңу қабілеті, әдетте, 10-25 мг-Экв/100 г топырақ. Сіңірілген негіздердің 65-75% кальций, 15-35% магний, натрий мөлшерінің 1-3% құрайды. 0-80 см қабатында тұздылық жоқ.

Бұл топырақтар жеңіл каштан топырақтарының ішінде ең жақсысы болып табылады, бірақ оларды егіншілікте суарусыз пайдалану мүмкін емес.

Қоңыр топырақтар Кеңгір, Талап ауылдық округтерінің жерлерінде жиі кездеседі. Қоңыр топырақтар ландшафтының ортақ белгісі аумақтың құрғауы, сортаңды және карбонатты топырақтардың кең таралуы, сортаң кешендердің басым болуымен күрделі топырақ және өсімдік жамылғысының қалыптасуы.

Сипатталған аумақта қоңыр кәдімгі, сортаң, сортаңды (сортаң және сортаң), дамымаған топырақтар қоныстанған. Қоңыр топырақтар қатал климаттық жағдайда болғандықтан табиғи құнарлылығының төмендігімен ерекшеленеді. «А» горизонтында қарашірік мөлшері механикалық құрамына байланысты 0,3%-дан 1,8%-ға дейін, қоңыр топырақтар сортаңның 0-30 см қабатында және 30-80 см сортаңды топырақтармен сипатталады.

Шалғынды топырақтар кең таралмаған. Олар 3 м-ге дейінгі тереңдікте орналасқан жер асты суларымен тұрақты толтырылу жағдайында рельефтің теріс элементтері бойымен қалыптасады.

Сортаңдар сипатталған аумақта барлық жерде кездеседі. Олар тұзды аналық жыныстарда түзілген. Сортаңдарға тән қасиет - сіңіретін топырақ кешенінде натрийдің едәуір мөлшерінің болуы, нәтижесінде сортаң деп аталатын құрылымдық горизонт пайда болады.

3 Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау

3.1 Жезқазған қаласының жерлерінің қоныстануы және шаруашылықтық пайдалануы

Салық кодексіне, Қазақстан Республикасының Жер Кодексіне, сондай-ақ Жезқазған қаласы әкімінің өтінішіне байланысты Ұлытау облысының елді мекендерінде бағалық аймақтарға бөлу бойынша жұмыстарды жүргізу жайында шешім қабылданды.

Жобаны әзірлеудің мақсаты жер учаскелерінің қолданыстағы құрылымын талдау, қаланың шекарасын нақтылау, олардың мақсатты пайдалану режимін белгілей отырып, жер учаскелерінің аумағын анықтау, түзету коэффициенттерін анықтай отырып, баға аймақтарының шекарасын белгілеу болып табылады және 1 шаршы метр жер құнының базалық ставкаларына байланысты жер салығы мөлшерін анықтау.

Жезқазған қаласы тікбұрышты көшелер жүйесі, негізінен құрылымы блоктық ғимараттары бар ықшам аудандардан тұрады. Негізгі көшелердің ені 30-50 м, ал қалған көшелердің ені 40 м-ге дейін жетеді, орталық бөлігінде асфальт төселген, шет жағында – қиыршық тас төселген немесе жабындысыз.

Қаланың көп бөлігінде 5 қабатты, сирек 2-3 және 9 қабатты үйлер салынған. Үйлер панельді, жиі кірпіштен, көпшілігі жертөледен тұрады. Қаланың шетінде бір қабатты үйлер, кірпіш, шлакбетон, жартылай панельді үйлер бар.

Қаладағы негізгі көшелер – Сәтбаев, Сейфуллин, Абай, Алашахан, Некрасов көшелері. Әлеуметтік-мәдени нысандардың басым бөлігі осы көшелерде орналасқан. Қала орталығы жақсы абаттандырылған, көшелер мен блоктардың бойында көптеген ағаштар бар.

Қаланың өндірістік аумағы екі ауданнан тұрады: оңтүстік-шығыс және оңтүстік.

Негізгі өнеркәсіп кәсіпорындары оңтүстік-шығыс аймақта орналасқан: №1 және №2 өңдеу зауыттары, ЖЭС, ЛМЗ, кирзавод, мыс зауыты, ҚИСМР, «Қазақмыс корпорациясы», сантехника, электр монтаждау және т.б.

Оңтүстік өнеркәсіп торабына: асфальт-бетон зауыты, ет комбинаты, «Еркін-Кварц» ЖШС өнеркәсіптік базасы, ұн комбинаты, отын қоймасы, және т.б.

Шағын жеке кәсіпорындар мен жанар-жағармай құю станциялары қалада шашыраңқы орналасқан.

Қаланы электрмен жабдықтауды «Қазақмыс» корпорациясы» АҚ-ның энергетикалық жүйесі қамтамасыз етеді.

Ауыз сумен қамтамасыз ету 75%-ға дейін сумен жабдықтау жүйесі және Ұйтас-Айдос кен орны мен ішінара Кеңгір су қоймасынан жер асты сулары

арқылы жүзеге асырылады. Ыстық сумен қамтамасыз ету үшін суды Кенгір су қоймасынан алатын жылу электр орталығынан береді.

Қала төмен тоқты құрылғылармен (телефон, радио) қамтамасыз етілген.

Қалаішілік жолаушылар тасымалы автобустармен және жеке таксилермен жүзеге асырылады. Қаланың байланыс кәсіпорындары қалалық байланыс торабы, телефон станциялары желісі және радиоорталықпен ұсынылған.

Қаланың теміржол желісі тұйық, бір жолды Жарық-Жезқазған теміржол желісімен және вокзалға іргелес Оңтүстік өнеркәсіптік негізгі кірме теміржол жолдары бар. Жезқазған станциясымен, кәсіпорындардың рельстерінің желдеткішімен, дамыған желісімен ұсынылған. «Қазақмыс» корпорациясы» АҚ Жезқазған станциясына «Комбинатская» станциясы арқылы қосылған көлік темір цехының бір бөлігінің технологиялық және ішкі платформалық жолдары.

Әкімшілік-аумақтық құрылымдағы рөліне, өндірістің әлеуметтік-экономикалық жағдайларына және қаладағы шаруашылық мамандануына қарай функционалдық аймақтар: тұрғын үй аймағы, өнеркәсіптік аймақ, ауылшаруашылық аймағы, инженерлік-көліктік инфрақұрылым аймақтары, арнайы мақсаттағы аймақтар болып бөлінеді.

3.2 Жезқазған қаласы жерінің қазіргі кездегі құрылымын талдау

Мемлекетіміздің Жер Кодексінің он бірінші бабына сәйкес жер төлемінің базалық ставкасын түзету коэффициенті мынадай тәртіп бойынша негізделген. Шекаралас облыстардың, қалалар мен аудандардың, ауылдық елді мекендердің түзету коэффициенттері мен аймақтық мәні жергілікті атқарушы агенттіктің 16 өкілі атынан жергілікті атқарушы органның шешімімен бекітілген облыстық маңызы бар қалаларда, соның ішінде республикалық маңызы бар қалада, астанада, облыстың республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органының өкілдігін білдіреді. Бұл жағдайда көбейту немесе төмендету коэффициентінің шегі екі еседен аспауы керек. Жезқазған қаласындағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүзеге асырылуындағы басты маңызды міндет жерлерді және жылжымайтын мүліктерді бағалаудың есебі міндетті түрде жүргізіледі. Жерлерді бағалау жұмыстарында міндетті түрде бағалау аймақтарының сипаттамасы мен әр зона бойынша түзету коэффициентін білген жөн. Жалпы Жезқазған қаланың жер қоры - 858 872 га.

Қала шегінде әртүрлі функционалдық мақсаттағы аумақтар бөлінеді: жалпы пайдаланудағы жерлер, орман және су объектілері алып жатқан жерлер, ауыл шаруашылығы жерлері, тұрғын үйлер, өнеркәсіп кәсіпорындары алып жатқан жерлер, көлік, энергетика, байланыс және өндірістегі басқа жер пайдаланушылардың жерлері. Жезқазған жерінің экспликациясы 1 кестеде келтірілген.

Кесте 1 - Жезқазған қаласы бойынша жер санаттары

№	Жерлер санатының атауы	Алаңы (гектар)
1	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер	538 148
2	Елді мекендер (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендердің атауы)	75 438
3	Өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер	8 179
4	Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер	2 263
5	Орман қорының жерлері	983
6	Су қорының жерлері	5 231
7	Босалқы жерлер	228 630

Елді мекеннен тыс жердің жалпы көлемі 74 538 га, 8,7% алып жатыр, оның ішінде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер 538 148 га, - 63% құрайды, оның ішінде:

Кесте 2 - Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің алқап түрлері бойынша құрамы

№	Алқап түрлері	Ауданы, га
1	Жайылымдық жерлер	532 747
2	Егістіктер	486
3	Көпжылдық өсімділер	230
4	Бақшалар үшін	16
5	Шабындықтар	784
6	Тыңайған жер	183
7	Басқа алқаптар	3702

3.3 Бағалық аудандастыру схемасын құру жұмысының реттілігі

Әртүрлі функционалдық мақсаттағы аумақтар бағаланатын аймақтарға бөлінген (Жезқазған қаласындағы жер учаскелерінің бағалық аймақтарға бөлу схемасында көрсетілген).

Тұрғын аудандарда бір типті тұрғын үйлер салынған аумақтар бар:

- аз қабатты тұрғын үй құрылысы;
- жеке жер учаскелері бар аз қабатты тұрғын үй құрылыстары;
- аз қабатты секциялық (3-5 қабаттар);
- көп қабатты (6-9) ғимараттар және т.б.

Елді мекендерді бағалау аймақтары қолданыстағы жоспарлау құрылымы, әкімшілік аймақтарға бөлу және аумақты одан әрі дамыту үшін ұсынылған аумақтар негізінде қалыптастырылады. Бағалау аймақтарының ұсынылатын мөлшері 180-200 га құрайды. Бағалау аймақтарындағы объектілерге қолжетімділіктің орташа жүру радиусы 750-800 м шегінде болуы керек.

Бір бағалау аймағына көбінесе қала құрылысының құндылығы бірдей факторлары бар бірнеше кадастрлық блоктар кіреді. Бұл ретте бір кадастрлық блоктың аумақтары, егер блоктың аумағын бағалауға қолданылатын қала құрылысы факторлары әртүрлі болса, әртүрлі бағалау аймақтарына жатқызылуы мүмкін.

Бағалау аймақтарын қалыптастыру бір бағалау аймағына жекелеген жоспарлау аймақтарын қосу шартымен жүзеге асырылады. Осыған байланысты бір бағалау аймағы аумақтық байланысы жоқ бағалау аймақтарынан тұруы мүмкін.

Бағаланатын учаскелер бойынша олардың салыстырмалы құнының коэффициенттері белгіленеді, ал жер салығы бойынша - коэффициенттер есептеледі.

3.3.1 Жергілікті жерде зерттеу жүргізу арқылы келесі 5 факторлар топтары бойынша қаланың аумағы бағаланады

Факторлардың I тобы – аумақтың сапасын бағалайтын табиғи ресурстық факторлар:

- а) жер бедері;
- б) ауыл шаруашылығы жерлерінің сапалы жағдайы;
- в) жер асты суларының деңгейі;
- г) топырақтың шөгуді;
- д) пайдалы қазбалардың болуы;
- е) бұзылған аумақтар;
- ж) су басқан аумақтар;
- з) тасты топырақты аймақтар;

Факторлардың II тобы – негізгі қорларға байланысты құрылымдық сипаттамаларды бағалайтын экономикалық және қала құрылысы факторлары:

- а) тұрғын үй қоры, мектептер, балабақшалар, ауруханалар, дүкендер, оқу орындары, ҚБО нысандары, демалыс орындары және т.б.;
- б) коммуналдық жүйе:
 - сумен жабдықтау;
 - канализация;
 - жылумен қамтамасыз ету;
 - газбен жабдықтау;
 - электр энергиясымен жабдықтау;

- әлсіз тоқты құрылғылар;
- в) көлік және жолды қамтамасыз ету жүйесі:
- көше және жол желісі;
- қоғамдық көлік желісі;
- г) көгалдандыру:
- санитарлық тазалау;

- қала құрылысы факторларының сақталуы;

Факторлардың III тобы – негізгі қорларға байланысты құрылымдық сипаттарды бағалайтын әлеуметтік-функционалдық:

- а) тұрғын аудандар арасындағы қатынас;
- б) тұрғын аудандардың қала құраушы бейіндегі жұмыс орындарымен байланысы;
- в) тұрғын аудандардың ҚБО жүйесімен байланысы;
- д) тұрғын аудандар мен қысқа мерзімді демалыс орындары арасындағы қатынас;

Елді мекеннің экологиялық жағдайын бағалау факторларының IV тобы:

- а) ауаның ластануы;
- б) судың ластануы;
- в) топырақтың ластануы;
- г) шудың әсері;
- д) радиоактивті ластану.

Қоршаған орта факторлары елді мекен территориясының экологиялық картасы арқылы анықталады.

V факторлар тобы – аумақтың рекреациялық құндылығы:

Елді мекен шекараларындағы объектілер:

а) табиғи қорғалатын аумақтар (ұлттық саябақтар, биосфералық резерваттар, қорықтар, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, оқшауланған табиғи ескерткіштер);

б) рекреациялық және табиғи аймақтар (курорттық аймақтар мен аймақтар, демалыс аймақтары және т.б.);

в) қорғаныш орман алқаптары (жасыл орман аймақтарының ормандары, топырақты қорғау және егістік-қорғау ормандары, өзендер мен су қоймаларының бойындағы тыйым салынған белдеулер, темір жолдар мен автомобиль жолдары бойындағы қорғаныш белдеулер және т.б.);

г) табиғи аумақтарды санитарлық қорғау Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы (су көздерін санитарлық қорғау аймақтары, су объектілерінің жағалауындағы санитарлық аймақтар) «Жеке меншікке сатылған немесе мемлекет пайдалануға берілген жер учаскелері үшін төлемақы мөлшерлемелерін бекіту туралы» қаулысына сәйкес 1 шаршы метр жердің құнының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері анықталды $K=0,5-2,0$.

Қазақстан Республикасының Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы Кодексінде жер салығының базалық мөлшерлемелеріне түзету коэффициенттері $K = 0,5-1,5$ Қазақстан Республикасы Кодексінің 338-бабы «Базалық салық ставкаларын түзету» белгіленген салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерінде көрсетілген.

1 ш.м. құнының базалық мөлшерлемелері үшін коэффициенттерді есептеу кезінде қолданылатын факторлардың тізбесі және жер салығы №3 кестеде келтірілген.

Кесте 3 - Бағалауда қолданылатын факторлар бойынша коэффициент мөлшерлерлемелерін белгілеу

1	ФАКТОРЛАР 2	Коэффициенттер	
		1 кв. метр құнына 3	Жер салығына 4
	I. Экономикалық және қала құрылысы		
1.1	Тұрғын үй қоры:		
	- 30% дейін тозу	1.5-2.0	1.2-1.5
	- 30%-ға дейін 50%-ға дейін тозу	1.0-1.5	1.0-1.2
	- 50% дейін тозу	0.5-1.0	0.5-1.0
1.2	Балабақша		
	- бағалау аймағы мектепке дейінгі мекемелермен қамтамасыз етілген	1.0-2.0	1.0-1.5
	- мектепке дейінгі мекеме бағалау аймағынан тыс жерде орналасқан	0.5-1.0	0.5-1.0
1.3	Мектеп		
	- бағалау аймағын мектеп мекемелері қамтамасыз етеді	1.5-2.0	1.2-1.5
	- бағалау аймағы мектеп ғимараттары сыртта орналасқан	0.5-0.8	0.5-1.0
1.4	Дүкендер		
	- бағалау аймағы дүкендермен қамтамасыз етілген	1.0-2.0	1.2-1.5
	- дүкендер бағалау аймағынан тыс орналасқан	1.0	0.5-1.0
1.5	Ауруханалар, емханалар		
	- бағалау аймағында орналасқан	1.5-2.0	1.2-1.5
	- көршілес бағалау аймағында орналасқан	1.0-1.5	1.0-1.2
	- емханалар бірнеше шағын аудандарға қызмет көрсетеді халық тығыздығы жоғары	0.5-0.8	0.5-0.8
1.6	Оқу орындары	1.0-2.0	1.0-1.5
1.7	Мәдени қызмет көрсету нысандары	1.0-2.0	1.0-1.5

1	2	3	4
1.8	Сумен қамтамасыз ету		
	- суық және ыстық суды орталықтан-дырылған негізделген	1.2-1.5	1.2-1.5
	- суды тек суық сумен қамтамасыз ету	1.0-1.5	1.0-1.2
	- автономды сумен жабдықтау	0.5	0.5
1.9	Канализация		
	- орталық	2.0	1.5
	- жергілікті	1.0	1.0
	- жоқ	0.5	0.5
1.10	Жылумен қамтамасыз ету		
	- орталық	1.0-2.0	1.0-1.5
	- жергілікті	0.5-1.0	0.5-1.0
1.11	Газбен жабдықтау		
	- орталық қамтамасыз ету	2.0	1.5
	- автономды қолдау	1.0	1.0
1.12	Электрмен жабдықтау		
	- қамтамасыз етілген	2.0	1.5
	- қамтамасыз етілмеген	1.0	1.0
1.13	Төмен ток құрылғылары		
	- қолжетімді	2.0	1.5
	- жоқ	1.0	1.0
1.14	Көше – жол желісі		
	- тозуы 30%-ға дейін асфальт, бетон төсемі	2.0	1.5
	- асфальт, бетон жабыны 30% астам	1.5	1.2
	- қиыршық тасты жабылғысы	1.0	1.0
	- қара жол	0.5	0.5
1.15	Қоғамдық көлік желісі		
	- бағалау аймағы қоғамдық көліктің барлық түрлерімен қамтамасыз етілген	2.0	1.5
	- бағалау аймағы қоғамдық көлік түрлерінің бірімен қамтамасыз етілген	1.5	1.2
	- қоғамдық көлік мүліктен 0,5 км-ден астам қашықтықта орналасқан	1.0	1.0
	- қоғамдық көлік желісі ауданды толық қамти алмайды	0.5	0.5
1.16	Көгалдандыру		
	- аллеялар, алаңдар, саябақтар, тоғайлар және т.б.	1.5-2.0	1.5
	-ағаштар, бұталар, көшелер, блоктар бойындағы көгалдар	1.0-1.5	1.0-1.2
	- іс жүзінде жасыл алаңдар жоқ	0.5	0.5
1.17	Санитарлық тазалау		
	- қалалық қызметтермен қалдықтарды шығару	2.0	1.5
	-арнайы көліктің көмегімен белгілі бір күндері қоқысты шығару	1.5	1.2
	- қалалық қызметтер қызмет көрсетпейді	0.5	0.5
1.18	Қала құрылысы стандарттарына сәйкестік		
	- ғимараттар стандарттарға сәйкес келеді	1.0-2.0	1.0-1.5
	- ғимараттар стандартқа сай емес	0.5	0.5

	II.Әлеуметтік-функционалдық факторлар		
2.1	Тұрғын аудандар мен жұмыс орындарының арақатынасы		
	- бағалау аймағына кіретін тұрғын үй ауданы, мекемелер, ұйымдар, кәсіпорындар бір-бірімен тығыз байланысты және біртұтас массив құрайды.	2.0	1.5
	- кәсіпорындар, ұйымдар, мекемелер тұрғын ауданмен шектеседі	1.5	1.2
	- жұмыс орындарынан едәуір қашықтықта орналасқан тұрғын аудан	0.5	0.5
2.2	Экологиялық зиянды және шу шығаратын объектілерден салыстырмалы орналасуы		
	- нысан қоқыс үйіндісіне, зауытқа, фабрикаға, темір жолға, шөп желілеріне, мұнай базасына, жанар-жағармай құю станциясына, базарға, ауруханаға, мәйітханаға және т.б. жақын жерде орналасқан.	0.5-1.0	0.5-1.0
3.1	III. Экологиялық		
	Қала аумағының экологиялық картасы бойынша анықталады	0.5-1.0	0.5-1.0
4.1	IV. Рекреациялық факторлар		
	- рекреациялық және табиғи аумақтар бағалау аймағында орналасқан	1.5-2.0	1.0-1.5
	- рекреациялық және табиғи аумақтар іргелес бағалау аймағында орналасқан	1.0-1.5	0.5-1.0
	- бағалау аймағында рекреациялық және табиғи аумақтар жоқ	0.5	0.5

3.3.2 Бағалауда қолданылатын факторлар бойынша өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету коэффициентінің мөлшерлерін анықтау

Өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету жағынан құндылығын анықтайтын есептеулер әр жер-кадастрлық квартал бойынша есептелінеді. Әр параметр бойынша түзету коэффициенттерінің орташа салмақтық мөлшерлері келесі есептеу формуласы арқылы анықталады:

$$K_{\text{өс}_{1...n}} = 2,1(1,5 \times P_1) + 2,2(0,5 \times P_2) + 3,1(0,5 \times P_3) \dots 4,1(2,0 \times P_n) / \sum P, \quad (1)$$

мұндағы $K_{\text{өс}_{1...n}}$ - өмір сүру қамтамасыздығы жағынан құндылығы бойынша кварталдың (1,...,n) орташа салмақтық коэффициенті;

2,1; 2,2; 3,1...4,1 - өмір сүру қамтамасыздығы бойынша құндылығы жағынан параметрлер (ұсыныстар бойынша анықталады);

1,5; 0,5; 0,5; 2,0 – параметрлердің әрқайсысы бойынша түзету коэффициенттері;

$P_1, P_2, P_3 \dots P_n$ - параметрлердің әрқайсысы бойынша жердің көлемі;

$\sum P$ – кадастрлық кварталдың толық ауданы.

3.3.3 Жер уческелерінің бағасын анықтау бойынша есептеулер жүргізу

Жер уческелерінің бағасы келесідей базалық мөлшерлеме (ставка) бойынша формула 1 бойынша анықталады:

$$B_{\text{жу}} = B_c \times T_k \times S \quad (2)$$

мұндағы $B_{\text{жу}}$ - жер уческелерінің бағасы;

B_c - жер учаскесі үшін төлемақының базалық (ставкасы) негізі;

T_k - түзету коэффициенті;

S – жер учаскесінің ауданы.

Жер учаскелері үшін негізгі көрсеткіш - бұл бағаны кадастрлық (бағалау) құнына сәйкес белгілейтін әмбебап коэффициент. Сипатталған коэффициент 2003 жылғы 2 қыркүйектегі 890-шы құжаттың көмегімен қабылданды, ол негізгі тарифтерді белгілейді, жер учаскелерін жеке меншікке беру, оларды жалға алу, сондай-ақ осы учаскелерге жалдау құқығын сату. Жезқазған қаласында жер учаскелері үшін тарифтерді белгілеу жөніндегі шешім бірлесіп қабылданды әкімдіктің және қалалық округтің 2015 жылғы 23 шілдедегі қаулысымен тиісінше 3/464 және 355 нөмірлерімен шаршы метрге 1660 теңгеге тең қосымша бағалар белгіленді. Базалық тарифтерді көтеру немесе төмендету үшін пайдаланылатын көбейткіштер ұсыныстарға байланысты белгіленеді сәйкес аудандық атқарушы органдар мен басқа да органдардың әр түрлі жарлықтармен.

Кесте 4 - Базалық мөлшерлеме, Қазақстандағы 1 ш. м/теңге үшін төлем

№	Қалалар	Базалық ставка 1 кв.м/ теңге
1	2	3
2	Алматы	6200
3	Астана	6683
4	Шымкент	2512
5	Ақтау	1815
6	Ақтөбе	1287
7	Атырау	2240
8	Жезқазған	1660
9	Көкшетау	1290
10	Петропавл	1270
11	Орал	1140
12	Өскемен	1304
13	Қостанай	1357
14	Қызылорда	1230
15	Павлодар	1270
16	Талдықорған	1311

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 тәжірибе 23 шілдеде Жезқазған қалалық округі қабылдаған 356 нөмірлі шешімге сәйкес белгіленді 2015 жылы 27 тамызда Әділет басқармасында тіркелген.

Жезқазған қаласы жер учаскені жеке меншікке немесе мемлекетке беру кезінде түзету шараларын белгілеу қажет екендігі анықталды.

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

- жер учаскесінің орналасқан жері;
- жер учаскесінің мақсаты;
- жер учаскесінің ауданы;
- жер учаскесі орналасқан аймақтағы экономикалық климатына.

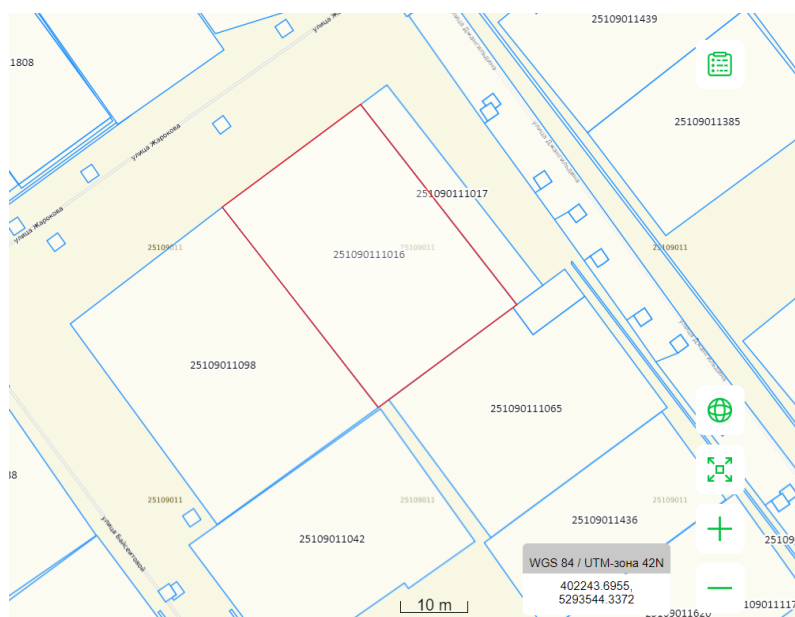
3.3.4 Жезқазған қаласы бойынша қалалық жер учаскелерінің құнын анықтау

Мысалы: кадастрлық нөмір бойынша жер учаскесі: 25-109-011-1016.

Жезқазған қаласының орталығында орналасқан, Кеңгір су қоймасының жанын бойлап жатыр. Алып жатқан жер аумағы 1000.00 м² (0.1000 га) шамасында. Қазіргі уақытта Жезқазған қаласы бес ауданнан тұрады: Кенесарыхан, Бекболатсай, 6-шы шағын аудан, 5-ші шағын аудан және 8-ші шағын ауданнан болып бөлінеді. Жер телімінің мекенжайы: 5-ші шағын ауданында, Жароков көшесі, 6 үй орналасқан.

Кесте 5 – Кадастрлық жер телімі: 25-109-011-101

№	Кадастрлық номер	25-109-011-101
1	2	3
1	Құқық түрі	Жалпы үлестік меншік
2	Ауданы	1000.00 м ² (0.1000 га)
3	Нысаналық мақсаты	тұрғын үйге қызмет көрсету үшін
4	Бөлінетіндігі	Жоқ
5	Жер санаты	Елді мекендердің (қалалардың, кенттердің және ауылдық елді мекендердің) жерлері
6	Орналасқан жері	Жезқазған қ., 5-ші шағын ауданында, Жароков көшесі, 6 үй



1 – сурет - Картадағы жер телімінің орналасу жері

Кесте 6 – Жезқазған қаласындағы үйдің құнын анықтау

Кадастрлық номер	Ауданы, га.	Базалық мөлшерлемесі, тг	Түзету коэффициенті	Жер уческелерінің бағасы
25-109-011-101	0,1000	1660	1,5	2 490 000

Жер уческелерінің бағасын анықтау үшін базалық мөлшерлемені түзету коэффициентіне көбейту керек және ауданға көбейтеміз.

$$Бжу = 1660 \times 1,5 \times 0,1000$$

$$Бжу = 2\,490\,000$$

Жерді сатып алу процесінде оның екі құны есептелінеді - кадастрлық және нарықтық. Жердің кадастрлық құны әлдеқайда арзан бағаланады. Жер учаскелерін бағалау жаппай кадастрлық болып бөлінеді, әрбір жеке учаскені бағалау және нарықтық бағалау құны әртүрлі екенін қарастырамыз.

Жылжымайтын мүлік бағасының индекстері жылжымайтын мүлік құнының уақыт бойынша өзгеруін көрсетеді, бұл болашақта жер құнының өзгеруін болжауға мүмкіндік береді.

Зерттеу нәтижелері Жезқазған қаласының жер учаскелерін бағалау жүйесін жетілдіру үшін, сондай-ақ жер ресурстарын ұтымды пайдалану туралы шешім қабылдау үшін пайдаланылады.

3.3.5 Бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті

I аймақ. Бірінші аймаққа негізінде бес қабатты үйлер орналасқан аумақ кіреді. Аймақтың шекарасы солтүстікте, шығыста және солтүстік-батыста Кенгір су қоймасының бойымен, оңтүстігінде Гагарин көшесімен өтеді. Аймаққа Алғашқы құрысшылар алаңы, стадион және ЦРП - 7 ауданындағы жеке гараждар кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,90, салық салу - 1,45.

II аймақ. Солтүстікте Гагарин көшесімен Некрасова көшесімен қиылысына дейін, батыста Некрасов көшесімен Сәтбаев көшесіне дейін, солтүстік-шығыста Сәтбаев көшесінен Жастар көшесіне дейін және Холмецкий көшесінің бойымен солтүстікке қарай Жастар көшесімен шектеледі. Үш, бес және бір қабатты тұрғын үйлерді қамтиды. Мұнда «Қазақмыс» корпорациясының орталық кеңсесі мен Қожамқұлов атындағы театры орналасқан.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,74, салық салу - 1,45

III аймақ. Солтүстіктегі үшінші аймақ Абай көшесімен Некрасов көшесімен қиылысына дейін, шығыста Некрасов көшесімен, батыста Ұлытау көшесімен шектеледі. Берілген аймаққа тұрғын үйлерден басқа “Наурыз” саябағы кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,70, салық салу - 1,45

IV аймақ. Шығыстағы аймақ Чехов көшесімен, оңтүстігінде Санкт-Петербургпен бөлінген. Холмецкий, Сәтбаев көшесінің солтүстік-батысында. Бұл бағалау аймағына екі, үш, бес қабатты ескі тұрғын үйлер, «Жастар» саябағы және т.б.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,63, салық салу - 1,32

V аймақ. Бесінші аймаққа 30,31,70,71,72,69,75,75,76,78,79,80 және 83 кварталдардың құрылымы кіреді. Солтүстікте Гагарина көшесімен, оңтүстік және оңтүстік-батысында Ұлытау көшесімен шектеседі.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,63, салық салу - 1,32

VI аймақ. Бағалау аймағына 9 кварталдың құрылымы, ескі шағын аудан, КТМ-6, ветзертханасы, автомектеп, өрт инспекциясы, Сарыарқа, Пугачева, Болотная, Абай көшелерінің арасында орналасқан құрылымдар кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,65, салық салу - 1,28.

VII аймағы. Бірқабатты тұрғын үй аудандары кіреді: Комбинатский, Рыбачье, сондай-ақ денсаулық сақтау нысаны және Балочная, Сары-Арқа, Құсайынова, Қошқарбаев көшелерімен шектеседі.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: - 1.05, салық салу – 0,99.

VIII аймақ. Ол негізінен бір қабатты, екі қабатты тұрғын үйлерден тұратын және Балхаш, Сәтбаев көшелерімен және өнеркәсіпті аймағымен шектеседі.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау – 1.08, салық салу - 1.00.

IX аймақ. Бір қабатты тұрғын үйлер салынған үш учаскеден тұрады: бесінші аудан, Аваринный кенті, бірінші ауыл. Барлық үш учаскелер өнеркәсіп аймағының шетінде орналасқан.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,81, салық салу – 0,76.

X аймағы. Жезқазған қаласы жерлерінің солтүстік-батысында орналасқан және Марғұлан, Сейфуллина, Иманжан және Жастар көшелерімен шектеседі.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,42, салық салу - 1,20.

XI аймақ. Ол қаланың солтүстік-батыс бөлігінде орналасқан және көп салалы аурухана, қарттар үшін интернаты, мешіт, «Қазақмыс корпорациясы» медициналық кешені, су-спорттық базас кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: - 1.71, салық салу – 1,32.

XII аймақ. Мақтадан киім-кешек тігетін фабрика, жолаушылық автокөлік кәсіпорны, ҚАИ ҚЖБ, киім-кешек фабрикасы маңайындағы гараждар, автовокзал, теміржол вокзалы, диагностикалық станциясы кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,47, салық салу - 1,20.

XIII аймақ. Қаланың солтүстік бөлігінде орналасқан және болашақта құрылыс салуға келетін аймақ болып табылады.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,00, салық салу - 1,00.

XIV аймақ. Қаланың шығыс бөлігінде орналасқан және гидротехникалық цех пен тазарту құрылыстары, өрт сөндіру бекеті, автобаза, наубайхана, өндірістік базалармен ұсынылған: «Ғимарат» АҚ, «Бұланты» АҚ, «Орда» АҚ, азық-түлік комбинаты, бұрынғы жеміс-көкөніс қоймалары.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1.20, салық салу - 1,05.

XV аймақ. Өнеркәсіптік аймақта орналасқан №1 және №2 байыту фабрикалары, ЖЭО, құю-механикалық зауыты, “Қазақмыс Корпорациясы” КЦМР, МТЖБ, сантехмонтаж, электрмонтаж, автокөліктік кәсіпорын жатады. Аймақ қаланың солтүстік-шығысында орналасқан.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1.12, салық салу - 0,98.

XVI аймақ. Асфальтбетон зауыты, ет комбинаты, сүт зауыты, «Казвторчермет» АҚ, ұн комбинаты, мұнай базасы, «Жезқазғансукұрылысы» ПМК, таратушы тоназытқышы кіреді. Индустриалды аймақ қаланың оңтүстік-батысында Жезқазған-Сәтбаев тас жолының бойында орналасқан.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1.12, салық салу – 0,98.

XVII аймақ. Теміржол вокзалының оңтүстігіне жақын орналасқан және оған Жезқазған станциясы, Комбинатская станциясы, локомотивтік депо, «ҚазТрансОйл» ЖАҚ Жезқазған мұнай құбыры басқармасының өндірістік базасы, гидро-метеобсерватория және өзге нысандар жатады.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,15, салық салу - 1,01.

XVIII аймақ. Жезқазған қаласы жерлерінің оңтүстік-батысында орналасқан және XVII аймағымен шектеседі. Аймаққа жеке тұрған Геологиялық кенті және «Жезқазғангеология» ААҚ жатады.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,96, салық салу – 0,91.

XIX аймақ. Оңтүстікте, Жезқазған қаласының шетінде орналасқан және оған автобаза, әуежайдың материалдарының қоймасы және өзге нысандар кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,93, салық салу – 0,84.

XX аймақ. Жезқазған қаласының барлық жайылымдары және осы жайылымдарда орналасқан барлық нысандар кіреді, оның ішінде: қалдық қоймасы, қожүйіндісі, тұндырғыштар, тазарту құрылыстар, сорап станциясы, “Орбита” станциясы кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,75, салық салу - 0,75.

XXI аймақ. Осы аймақта әуежай ауданында бау – бақшалық учаскелер орналасқан, «Здравница», «Автомобилист», «Литейщик», «Спутник»; «Орлёнок», «Дружба» атты балаларға арналған аймақтар

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,0, салық салу - 1,0.

XXII аймақ. Кеңгір ауылдық округінің суармалы тыңайған жерінде орналасқан. Берілген жерлер суармалауға егіншілікті дамытуға қолайлы.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,00, салық салу – 1,00.

XXIII аймақ. Талап ауылдық округінің суармаланатын тыңайған жерінде, Талап ауылының оңтүстігінде жақын орналасқан.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,83, салық салу – 0,77.

XXIV аймақ. Берілген аймаққа Жезқазған қаласы аумағының барлық шабындықтары кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,87, салық салу – 0,90.

XXV аймақ. Талап ауылдық округінің жайылымдық жерлерін қамтиды.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: салық салу - 0,70, бағалау - 0,75.

XXVI аймақ. Бұл аймақта Кеңгір ауылдық округінің жайылымдары бар.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,87, салық салу – 0,77.

XXVII аймақ. Сарыкеңгір ауылдық округінің жайылымдық жерлері.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,92, салық салу - 0,75.

XXVIII аймақ. Аймаққа Талап ауылының жерлері кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,90, салық салу – 0,82.

XXIX аймақ. Кеңгір ауылының жері кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 1,09, салық салу - 0,99.

XXX аймағы. Малшыбай ауылының жерлері кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,76, салық салу – 0,76.

XXXI аймақ. Теректі ауылының жерлері кіреді.

Базалық мөлшерлеме коэффициенті: бағалау - 0,73, салық салу – 0,73.

Кесте 7 - Жезқазған қаласының бағалау аймақтары бойынша 1 ш.м жер учаскесінің бағасы, тг.

Аймақ-тар	Аймақтар сипаттамасы	1ш.м. бағасы, тг.
1	2	3
I	Бірінші аймаққа негізінде бес қабатты үйлер орналасқан аумақ кіреді. Аймақтың шекарасы солтүстікте, шығыста және солтүстік-батыста Кеңгір су қоймасының бойымен, оңтүстігінде Гагарин көшесімен өтеді. Аймаққа Алғашқы құрышылар алаңы, стадион кіреді.	3154
II	Солтүстікте Гагарин көшесімен Некрасова көшесімен қиылысына дейін, батыста Некрасов көшесімен Сәтбаев көшесіне дейін, солтүстік-шығыста Сәтбаев көшесінен Жастар көшесіне дейін және Холмецкий көшесінің бойымен солтүстікке қарай Жастар көшесімен шектеледі. Мұнда «Қазақмыс» корпорациясының орталық кеңсесі мен Қожамқұлов атындағы театры орналасқан.	2888,4
III	Солтүстіктегі үшінші аймақ Абай көшесімен Некрасов көшесімен қиылысына дейін, шығыста Некрасов көшесімен, батыста Ұлытау көшесімен шектеледі.	2082
IV	Шығыстағы аймақ Чехов көшесімен, оңтүстігінде Санкт-Петербургпен бөлінген. Холмецкий, Сәтбаев көшесінің солтүстік-батысында. Бұл бағалау аймағына екі, үш, бес қабатты ескі тұрғын үйлер, «Жастар» саябағы және т.б.	2705,8
V	Бесінші аймаққа 30,31,70,71,72,69,75,75,76,78,79,80 және 83 кварталдардың құрылымы кіреді. Солтүстікте Гагарина көшесімен, оңтүстік және оңтүстік-батысында Ұлытау көшесімен шектеседі.	2705,8
VI	Бағалау аймағына 9 кварталдың құрылымы, ескі шағын аудан, ветзертханасы, автомектеп, өрт инспекциясы, Сарыарқа, Пугачева, Болотная, Абай көшелерінің арасында орналасқан құрылымдар кіреді.	2739
VII	Бірқабатты тұрғын үй аудандары кіреді: Комбинатский, Рыбачье, сондай-ақ денсаулық сақтау нысаны және Балочная, Сары-Арқа, Құсайынова, Қошқарбаев көшелерімен шектеседі.	1743
VIII	Ол негізінен бір қабатты, екі қабатты тұрғын үйлерден тұратын және Балхаш, Сәтбаев көшелерімен және өнеркәсіпті аймағымен шектеседі.	1792,8
IX	Бір қабатты тұрғын үйлер салынған үш учаскеден тұрады: бесінші аудан, Аваринный кенті, бірінші ауыл.	1344,6
X	Жезқазған қаласы жерлерінің солтүстік-батысында орналасқан және Марғұлан, Сейфуллина, Иманжан және Жастар көшелерімен шектеседі.	2357,2
XI	Ол қаланың солтүстік-батыс бөлігінде орналасқан және көп салалы аурухана, қарттар үшін интернаты, мешіт, «Қазақмыс корпорациясы » медициналық кешені, су-спорттық базас кіреді.	2838,2

XII	Мақтадан киім-кешек тігетін фабрика, жолаушылық автокөлік кәсіпорны, автовокзал, теміржол вокзалы, диагностикалық станциясы кіреді.	2440,2
XIII	Қаланың солтүстік бөлігінде орналасқан және болашақта құрылыс салуға келетін аймақ болып табылады.	1660
XIV	Қаланың шығыс бөлігінде орналасқан және гидротехникалық цех пен тазарту құрылыстары, өрт сөндіру бекеті, наубайхана, өндірістік базалармен ұсынылған: «Ғимарат» АҚ, «Бұланты» АҚ, «Орда» АҚ, азық-түлік комбинаты, бұрынғы жеміс-көкөніс қоймалары.	1992
XV	Өнеркәсіптік аймақта орналасқан №1 және №2 байыту фабрикалары, ЖЭО, “Қазақмыс Корпорациясы”, электрмонтаж, автокөліктік кәсіпорын жатады. Аймақ қаланың солтүстік-шығысында орналасқан.	1859,2
XVI	Асфальтбетон зауыты, ет комбинаты, «Казвторчермет» АҚ, ұн комбинаты, мұнай базасы, «Жезқазғансукұрылысы», таратушы тоназытқышы кіреді.	1859,2
XVII	Теміржол вокзалының оңтүстігіне жақын орналасқан және оған Жезқазған станциясы, Комбинатская станциясы, локомотивтік депо, «ҚазТрансОйл» ЖАҚ Жезқазған мұнай құбыры басқармасының өндірістік базасы, гидро-метеобсерватория және өзге нысандар жатады.	1909
XVIII	Жезқазған қаласы жерлерінің оңтүстік-батысында орналасқан және XVII аймағымен шектеседі. Аймаққа Геологиялық кенті және «Жезқазғангеология» жатады.	1593,6
XIX	Оңтүстікте, Жезқазған қаласының шетінде орналасқан және оған автобаза, әуежай материалдары қоймасы және өзге нысандар кіреді.	1543,8
XX	Жезқазған қаласының барлық жайылымдары және осы жайылымдарда орналасқан барлық нысандар кіреді.	1245
XXI	Осы аймақта әуежай ауданында бау – бақшалық учаскелер орналасқан, «Автомобилист», «Литейщик», «Спутник»; «Орлёнок», «Дружба» атты балаларға арналған аймақтар.	1660
XXII	Кеңгір ауылдық округінің суармалы тыңайған жерінде орналасқан.	1660
XXIII	Талап ауылдық округінің суармаланатын тыңайған жерінде, Талап ауылының оңтүстігінде жақын орналасқан.	1377,8
XXIV	Берілген аймаққа Жезқазған қаласы аумағының барлық шабындықтары кіреді.	1444,2
XXV	Талап ауылдық округінің жайылымдық жерлерін қамтиды.	1245
XXVI	Бұл аймақта Кеңгір ауылдық округінің жайылымдары бар.	1444,2
XXVII	Сарыкеңгір ауылдық округінің жайылымдық жерлерімен ұсынылған.	1527,2
XXVIII	Аймаққа Талап ауылының жерлері кіреді.	1494
XXIX	Кеңгір ауылының жері кіреді.	1809,4
XXX	Малшыбай ауылының жерлері кіреді.	1261,6
XXXI	Теректі ауылының жерлері кіреді.	1211,8

3.4 Жерді бағалаудың экологиялық және экономикалық факторлары және қоршаған ортаны қорғау шаралары

Жезқазған қаласының қоршаған ортаны ластаушы негізгі көзі «Қазақмыс корпорациясы» АҚ. Корпорацияның өнеркәсіптік кәсіпорындарының ауаға шығындылары барлық қала шығындыларының 98%-ға дейін құрайды.

Жезқазғандағы қоршаған ортаның ластануын бақылау республикалық орталығы (Қазгидромет) ауаның ластану деңгейін Қазақстан Республикасы қалалары бойынша орташа деңгейге жақын деп атап өтті. Аса зиянды кәсіпорындар шығындыларының дисперсиясын есептеу қаладағы ластанудың 5 деңгейін анықтауға мүмкіндік берді: өте күшті, күшті, орташа, әлсіз және қолайлы.

Мыс қорыту зауытының, құю-механикалық зауытының, №1 және №2 өңдеу зауыттарының өндірістік учаскелерінің аумағы өте қатты ластануға сәйкес келеді. Өнеркәсіп алаңдарына іргелес аумақтар қатты ластану аймағына жатады. Орташа ластану аймағы Холметского көшесі бойындағы тұрғын үй алқабының бір бөлігін, 5 ауданның және «Жастар» саябағының оңтүстік-шығыс бөлігін қамтиды. «Пристанционный» ауылының көп бөлігі, қаланың оңтүстік-шығыс бөлігі ластануы төмен аймаққа жатады. Қаланың қалған бөлігі рұқсат етілген ластану аймағына жатқызылған.

Жоғарыда аталған зерттеулерді ескере отырып, жобада жер салығының базалық ставкаларына және 1 ш.м. құнына төмендететін түзету коэффициенттерін қабылдау ұсынылады.

Кесте 8 - Экологиялық аймақтарға сәйкес жерлерге түзету факторлары

№	Экологиялық зоналар, ластану деңгейі	Түзету факторлары 1 ш.м. құнына
1	2	3
2	Өте күшті	0.5
3	Күшті	0.6
4	Орташа	0.7
5	Әлсіз	0.8
6	Қолайлы	1.0

Осылайша, қаланың тұрғын аумағы ауа бассейнінің санитарлық-гигиеналық жағдайы бойынша әлсіз және қолайлы ластану аймақтарына, ал өндірістік аумақтар өте күшті ластану аймақтарына жатады.

Су ресурстарының экологиялық жағдайына сәйкес Жезқазған қаласы қиын жағдайда тұр. Қазірдің өзінде су ресурстарының тапшылығы бар, ол Кеңгір су қоймасынан шамадан тыс су тарту есебінен жабылады. Су қоймасының суы

радиоактивтіліктің жоғарылауымен сипатталады, судағы радионуклидтердің жалпы мөлшері қабылданған шекті мәннің үштен бір бөлігін құрайды. Су қоймасының төменгі шөгінділері ауыр металдар мен химиялық заттарды жинақтауға қабілетті, түбіндегі шөгінділерде улы заттардың пайда болу мүмкіндігін жоққа шығаруға болмайды.

Қаланың экологиялық жағдайын жақсарту үшін қоршаған ортаға бағытталған бірқатар шараларды жүзеге асыру қажет:

- зиянды заттар ұстағыштарын орнату арқылы атмосфераға қатты заттардың шығарындыларын азайту;
- қорғаныш орман белдеулерін отырғызу арқылы елді мекендерді зиянды желдерден қорғау;
- өндіріс қалдықтары үшін арнайы алаңдарды орналастыру;
- тұрмыстық қалдықтар полигондарын санитарлық ережелерге сәйкес орналастыру;
- мұнай базаларының, жанармай құю станцияларының, орындардың айналасында тосқауыл құрылымдарын құру;
- су көздерін ластанудан қорғау;
- жайылымдық жерлерді мал жаюға және шабындықтарды шөп шабуға пайдалануға байланысты жайылымдарды жайылымдық ауыспалы егіс жүйесінде, шабындықтарды шөп айналымы жүйесінде пайдалану ұсынылады.

Кеңгір және Жезді су қоймаларының ластануына жол бермеу үшін жағалау сызығының бойында осы аймақтарға кіретін жерлерді пайдаланудың ерекше режимі көзделмеген санитарлық-қорғау аймақтары белгіленді. Бұл аймақта мыналарға тыйым салынады:

- мал суару пункттерін жабдықтау;
- кәріздердің жанында автокөліктерді жуу;
- оларға өндірістік және тұрмыстық қалдықтарды тастау;
- жер жырту, мал жаю, ағаштар мен бұталарды кесу;

Қаланың жер аумағының әрбір бағаланған бөлігі салыстырылды.

Жоғарыда аталған факторлар топтары аймақтарды факторлық зерттеу актілерінде әрбір баға аймағы үшін орташа түзету коэффициенті шығарылды. Бағалау факторлары бойынша Жезқазған қаласының аумағы 31 баға аймағына бөлінген, олардың әрқайсысы үшін факторлық зерттеу актілерінде 1 ш.м. құнына коэффициенттер өсетіні немесе төмендейтін есептелді. Жер учаскелері А қосымшаларына сәйкес және жер салығы бойынша анықталды.

Кесте 9 - Кен орындарының жағдайына байланысты түзету факторлары

Көрсеткіштер	Шығынға коэффициенттер 1 ш.м.	Жер салығының коэффициенттері
1	2	3
Жердің мелиоративтік жағдайы Жақсы – топырақтары сортаң және сортаң емес, тасты емес, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы – 3 м-ден астам, минералданған – 6 м-ден астам.	1.1-1.3	1.0-1.5
қанағаттанарлық – топырақтары сортаң, аздап жартасты, эрозияға ұшыраған; тереңдігі	0.8-1.0	0.5-1.0
элсіз минералданғандардың пайда болуы терең жер асты сулары – 3-6м қанағаттанарлықсыз –	0.5-0.7	0.5
топырақтары орташа және жоғары сортаңды, орташа және жоғары сортаң, тасты, орташа және		
жоғары эрозияға ұшыраған; тереңдігі минералдануы 1 г/л-ден жоғары жер асты суларының пайда болуы - 3 м- ден аз		
Градустағы беткей еңістері		
2-ге дейін	1.0	1.0
2.1-5	0.95	0.95
5.1-10	0.90	0.90
11-15	0.85	0.85
15-тен астам	0.5	0.5

3.4.1 Жерді бағалаудың ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге түзету факторларының жай күйі

Бау-бақша серіктестіктері мен кооперативтері алып жатқан аумақтар көліктік қолжетімділік жағдайлары бойынша бағалау аймақтарына бөлінеді.

Өндірістік аумақтар негізгі көлік бағыттарынан және тұрғын аудандардан қашықтығына байланысты есептік аудандарға бөлінеді және сараланады.

Суармалы тыңайған, шабындық және жайылымдық жерлердің аумақтары осы жерлердің жай-күйіне (10,11-кестелер), жайылымдық жерлердің сулылығына және жер учаскесінің орналасқан жеріне қарай бағалау алаңдарына сараланды экономикалық орталыққа.

1 шаршы метр жер құнына жайылымдардың су құрамы мен сапасының жай-күйін түзету коэффициенттері мен жер салығы Қазақстан Республикасы Қаулысы негізінде есептеледі. Жеке меншікке сатылатын немесе мемлекет жер пайдалануға берген жер учаскелерінің есептік құнын айқындау» «Қазақстан

Республикасының Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы кодексiнiң» 338-бабына сәйкес орындалады.

Шекаралар мен бағалау аймақтары табиғи шекаралар (айқын рельеф элементтері – өзендер, бұлақтар, сайлар, сайлар және т.б.), ірі инженерлік құрылыстар алып жатқан жерлердің шекаралары (темір жолдар, автомобиль жолдары, магистральдық көшелер), кәсіпорындардың шекаралары болып алынды (өндірістік және өндірістік емес мақсаттағы), ауыл шаруашылығы жерлері, кадастрлық кварталдар.

Кесте 10 - Жайылымдық жерлердің су тасқыны үшін түзету коэффициенті

% су тасқыны	Түзету коэфф.	
	Шығынға коэффициенттер 1 ш.м	Жер салығының коэффициенттері
91 - 100	1.2	1.0
81 - 90	1.0	0.8
71 - 80	0.8	0.7
50 - 70	0.6	0.6
50 – ден аз	0.5	0.6

Кесте 11 - Сапаға байланысты түзету факторлары табиғи жем-шөп алқаптарының (шабындықтардың) жай-күйі

Көрсеткіштер	Шығынға коэффициенттер 1 ш.м.	Жер салығының коэффициенттері
Жердің жағдайы жақсы - жер учаскесі арамшөптерден таза, ормансыз, тасты емес, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы анықталған.	1.1-1.3	1.2
Қанағаттанарлық – жер телімі арамшөпті, орманды, тасты, шөп шабу құрылымы бұзылған. Бұл белгілер аумақтың 40% дейінгі аумақты алып жатыр.	0.9-1.0	1.0
Қанағаттанарлықсыз – жер телімі арамшөпті, орманды, бұталы, тасты, шөп шабу құрылымы бұзылған. Бұл белгілер аумақтың 40% астам аумағын қамтып жатыр.	-	-
Шабындықтар үшін градуспен беткі еңіс		
2-ге дейін	1.0	1.2
2.1-5	0.95	1.0
5.1-10	0.90	0.9
11-15	0.85	0.7
15-тен астам	0.50	0.5

ҚОРЫТЫНДЫ

Қорытындылай келе "Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау" тақырыбы бойынша жүргізілген зерттеу қаланың жылжымайтын мүлік нарығының жай-күйі туралы құнды мәліметтер алуға және бірқатар маңызды үрдістерді анықтауға мүмкіндік берді.

Жұмыс барысында келесі нәтижелерге қол жеткізілді:

Жерді бағалаудың қолданыстағы әдістері талданып, Жезқазғанның жағдайына неғұрлым қолайлы екендігі анықталды. Жұмыста бағалаудың әртүрлі тәсілдері қарастырылды, соның ішінде салыстырмалы талдау, кіріске негізделген тәсіл әдісі арқылы анықталды.

Қала жерлерін бағалауға талдау жүргізілді, нарықтық құннан ауытқулар анықталды. Зерттеу көрсеткендей, кейбір жағдайларда кадастрлық бағалау нарықтық құннан айтарлықтай ерекшеленеді, бұл жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылар үшін қиындықтар тудыруы мүмкін. Жезқазғанда жер учаскелерінің құнын қалыптастыруға әсер ететін факторлар зерттелді.

Жезқазған қаласында жерді бағалау жүйесін жетілдіру бойынша ұсыныстар тұжырымдалды.

Жезқазғандағы бағалау әрдайым нақты нарықтық бағаларды көрсете бермейді. Кадастрлық бағалаудың дәлдігі мен объективтілігін арттыру бойынша жұмыс істеу қажет.

Нарыққа қатысушылар үшін жер құны туралы ақпараттың ашықтығы мен қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін жұмыстар жетілдіре түсу қажет.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

[1.] Түзету коэффициентін қолдану қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2015 жылғы 27 мамырдағы №92 Қаулысы, <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500011651>

[2.] «Жерлердің бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы қаулысы» №356, 23 шілде 2015ж.

[3.] Бірыңғай Мемлекеттік Жылжымайтын мүлік кадастры, <https://map.gov4c.kz/egkn/?ref=bluescreen.kz>

[4.] Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы, <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/maps/>

[5.] Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года номером

442-П. С изменениями и дополнениями по состоянию на 01.05.2023 г
Чигаркин А.В. Геоэкология и охрана природы Казахстана. – Алматы: Казак университеті, 2003ж. – 338 б

[6.] Борис Киселев «Экономика недвижимости», 2010 г. -55 с

[7.] “Қазақстан”: Ұлттық энциклопедия/Бас редактор Ә. Нысанбаев – Алматы “Қазақ энциклопедиясы” Бас редакциясы, 1998

[8.] Геодезия: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальностям: "Землеустройство", "Земельный кадастр", "Городской кадастр"- Маслов, Алексей Васильевич.

[9.] Гаркушина В.В., Снаговская Н.Б. “Кадастровая оценка земель”

13	Төмен ток құрылғылары	K13	1.5	1.5	1.5	1.5	1.2	1.5	1.2	1.2	1.0	1.5	1.5	1.5		1.5
14	Көше-жол желісі	K14	1.5	1.5	1.2	1.2	1.2	1.2	1.0	1.0	0.5	1.3	1.5	1.2		1.2
15	Қоғамдық көлік желісі	K15	1.5	1.5	1.2	1.2	1.0	1.2	1.0	1.0	0.5	1.2	1.2	1.5		1.0
16	Көгалдандыру	K16	1.5	1.5	1.5	1.5	1.2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0		1.0
17	Санитарлық тазалау	K17	1.5	1.5	1.5	1.5	1.2	1.5	1.2	1.2	1.0	1.2	1.5	1.2		0.5
18	Қала құрылысы нормативтеріне сәйкестігі	K18	1.5	1.5	1.5	1.2	1.0	1.2	1.0	1.0	0.5	1.5	1.5	1.2		1.5
	Әлеуметтік-функционалдық факторлар															
19	Тұрғын үй аудандарының жұмыс орындары	K19	1.5	1.5	1.5	1.5	1.2	1.2	0.5	1.2	1.2	0.5	-	-		-
20	Салыстырмалы экологиялық зиянды және шу шығаратын объектілер	K20	1.0	0.8	0.8	0.7	1.0	0.8	0.7	0.5	0.5	1.0	0.7	0.7		0.7
21	Экологиялық факторлар	K21	1.0	0.8	0.9	0.7	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0		0.7
			29.0	27.2	26.4	25.5	23.1	25.7	19.8	20.1	15.2	24.1	15.9	14.4		12.6
	Жер учаскесіне қолданылатын орташа коэффициент	Kср	1.45	1.36	1.32	1.27	1.15	1.28	0.99	1.00	0.76	1.20	1.32	1.20	1.0	1.05

№	Бағалау кезінде қолданылатын факторлар жер учаскелері құны	Коэффицент	Зоналар																
			XV	XV I	XV II	XV III	XIX	XX	XX I	XX II	XX III	XX IV	XX V	XX VI	XX VII	XX VIII			
	Экономикалық-қала құрылысы факторлар																		
1	Тұрғын үй қоры	K1	-			1.2										1.0		1.0	1.0
2	Мектеп	K2	-			0.5										1.2		1.2	1.2
3	Балабақша	K3	-			0.5										-		-	-
4	Сауда ғимараттар	K4	-			1.2										0.7		0.5	0.5
5	Емханалар, ауруханалар	K5	-			0.5										0.5		0.5	0.5
6	Оқу орындары	K6	-			1.0										-		-	-
7	КБО нысандары	K7	-			1.0										-		-	-
8	Сумен жабдықтау	K8	1.2	1.0	1.2	1.0	1.0									1.0		0.5	0.5
9	Канализация	K9	1.2	1.0	1.0	1.0	0.5									0.5		0.5	0.5
10	Жылумен жабдықтау	K10	1.0	0.8	1.0	1.0	0.5									0.5		0.5	0.5
11	Газбен жабдықтау	K11	-	-	-	-	-									-		-	-
12	Электрмен жабдықтау	K12	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5									1.5		1.5	1.5
13	Төмен ток құрылғылары	K13	1.2	1.2	1.2	1.2	1.0									1.0		1.0	1.0
14	Көше-жол желісі	K14	1.0	1.2	1.2	1.0	0.5									1.0		0.5	0.5

А қосымшасының жалғасы

15	Қоғамдық көлік желісі	K15	1.0	0.5	0.5	0.5	-									-		-	-
16	Көгалдандыру	K16	1.0	0.5	1.0	1.0	0.5									0.5		0.5	0.5
17	Санитарлық тазалау	K17	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5									0.5		0.5	0.5
18	Қала құрылысы	K18	1.2	1.2	1.5	1.0	1.5									1.0		1.0	0.5
	Әлеуметтік-функционалдық факторлар																		
19	Тұрғын үй аудандарының жұмыс орындары	K19	-	-	-	1.0	-									0.5		0.5	0.5
20	Салыстырмалы экологиялық зиянды және шу шығаратын объектілер	K20	0.5	0.7	0.7	0.7	0.7									0.7		1.0	1.0
21	Экологиялық факторлар	K21	0.5	1.0	0.8	1.0	1.0									1.0	1.0	-	
22	Сапалық жағдай	K22						0.5		0.5	0.5	1.0	0.5	0.7	0.7	-	-	-	
23	Бетінің көлбеуі	K23						1.0		1.0	1.0	1.2	1.0	1.0	1.0	-	-	-	
24	Су тасқыны	K24						0.5		-	-	-	0.5	0.7	0.5	-	-	0.7	0.7
25	Қашықтық	K25						1.0		1.2	0.8	0.5	0.8	0.7	0.8	0.9	1.0		
			11.8	11.1	12.1	18.3	9.2	3.0		2.5	2.3	2.7	2.8	3.1	3.0	14	16.8		
	Жер учаскесіне қолданылатын орташа коэффициент	Кср	0.98	0.92	1.01	0.91	0.84	0.7	1	0.8	0.7	0.9	0.7	0.77	0.75	0.82	0.99		

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС ЖЕТЕКШІСІНІҢ

ШКІРІ

Қасымханова Арайлым

Аты-жөні

6B07304 - «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: «Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау»

Дипломдық жұмыста жер учаскелерінің қолданыстағы құрылымын талдау, қаланың шекарасын нақтылау, жер учаскелерінің аумағын анықтау, түзету коэффициенттерін анықтау, баға аймақтарының шекарасын белгілеу жұмыстары қарастырылған. Жер телімдерін бағалауға әсер ететін әртүрлі факторларды, мысалы, инфрақұрылым, қоршаған орта т.б негізге алған. Сондай-ақ жұмыста қаланың жер ресурстарын бағалау процесін жетілдіру бойынша ұсыныстар берілген.

Жер ресурстарын бағалау және басқару Қазақстан Республикасы үшін өзекті мәселе болып табылады. Осы саладағы зерттеулер Жер ресурстарын басқарудағы проблемаларды анықтауға, жерді пайдалануға әсер ететін факторларды анықтауға және оларды пайдалануды оңтайландыруға көмектесетін осы мәселені шешудің жаңа тәсілдерін жасауға мүмкіндік береді. Дипломдық жұмыстың мақсатына жету үшін келесі міндеттерді шешу көзделді:

- Ұлытау облысы, Жезқазған қаласының бағалау аймақтарының шекарасын белгілеу жұмысы жүргізілді.
- Жезқазған қаласының жерінің 1 шаршы метр жер құнының базалық ставкаларына байланысты жер салығы мөлшерін анықталды.

Дипломдық жұмыс толықтай тақырыпқа және мемлекеттік стандартқа сәйкес келеді. Дипломдық жұмысты 100% баллға (өте жақсы) бағалаймын және Қасымханова Арайлым Жомартқызын бакалавр дәрежесіне лайықты деп санаймын және дипломдық жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші

т.ғ. докторы, профессор

«31» мамыр 2024ж.

Байгурин Ж.Д.

РЕЦЕНЗИЯ

Дипломдық жұмысқа
(жұмыс түрлерінің атауы)

Қасымханова Арайлым
(оқушының аты жөні)

6B07304 – «Геокеңістік цифрлық инженерия»
(мамандықтың атауы мен шифрі)

Тақырыбы: Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау.

Орындалды:

- а) слайдтық бөлім 14 парақ
- б) түсініктеме 45 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыс Жезқазған қаласының жерлерін бағалау нәтижелерін талдау тақырыбына арналып жазылған. Дипломдық жұмыстың негізгі мағынасын ашу барысында үш бөлімге бөліп қарастырылған. Дипломдық жұмыста бағалау жұмыстары толығымен баяндалған. Сол себепті бұл жұмыста айтарлықтай кемшіліктер жоқ.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Ізденушінің жұмысын және презентациясын жан-жақты талдай отырып, Қасымханова Арайлым дипломдық жұмысы барлық стандарттық талаптарға сай, тақырыпқа сәйкес, жоғары деңгейде орындалған. Жалпы жұмысты 95 - «өте жақсы» деп бағалап, иесі Қасымханова Арайлым бакалавр академиялық дәрежесіне лайық деп санаймын.

Рецензент
Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ,
PhD, доцент м.а.



Сарыбаев Е.С.

2024 ж.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Қасымханова Арайлым

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: на проверку Қасымханова Арайлым Ж. (1)

Научный руководитель: Жаксыбек Байгурин

Коэффициент Подобия 1: 1.9

Коэффициент Подобия 2: 0.5

Микропробелы: 1

Знаки из здругих алфавитов: 12

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

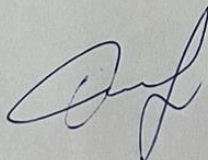
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

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: Қасымханова Арайлым

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: на проверку Қасымханова Арайлым Ж. (1)

Научный руководитель: Жаксыбек Байгурин

Коэффициент Подобия 1: 1.9

Коэффициент Подобия 2: 0.5

Микропробелы: 1

Знаки из здругих алфавитов: 12

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

Д. Баймурзаев
проверяющий эксперт

Арайлым