

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

Маханбетов Болат Сапарханұлы

Түркістан облысындағы жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 - «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

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

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

«Маркшейдерлік іс және геодезия»

кафедрасының менгерушісі

Р.Д. қауым. профессор

Э.О.Орынбасарова

« 5 » 06 2024ж.

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

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Түркістан облысындағы жер кадастрын жүргізу және жер
учаскесін бағалау»

6В07304 - «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Маханбетов Б.С.

Рецензент

Қазақ ұлттық аграрлық
университеті

т.ғ.к., ассоц. профессор
Сарыбаев О.А.

« 5 » 06 2024ж.

Ғылыми жетекші,
т.ғ.д., профессор
Нұрпейсова М.Б.

« 5 » 06 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

6В07303 - «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі

РнД, қауым. профессор

Э.О.Орынбасарова

3 » 06 2024ж.

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

Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАҢСЫРМА

Білім алушы: Маханбетов Болат Сәдуақасұлы

Тақырыбы: Түркістан облысындағы жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау

Академиялық істер жөніндегі проректор 2023 жылғы «20» сәуірдегі № 173 номер бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «18» сәуір 2024 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері:

- а) Түркістан қаласының әкімшілік картасы
- б) Бағалау аймақтарының шекаралар картасы
- в) Түркістан қаласындағы жер учаскелерінің аудандар бойынша бағалары

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

- а) Түркістан қаласы және оның әкімшілік құрылымы
- б) Жер бағалау аймақтарына бөлу түрлеріне, тәсілдеріне жалпы түсінік беру

Графикалық материалдардың тізімі: Түркістан қаласының бағалау картасына талдау жасау және жер учаскесінің кадастрлық және нарықтық бағаларын салыстыруы презентациясы 10-15 слайдтарда көрсетілген

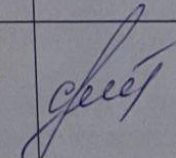
Ұсынылатын негізгі әдебиеттер:

1. ГАЗ құруға негіз болған ғылымдар [Электрондық ресурс]. - Қол жеткізу режимі: <http://znatock.org/s3463t1.html> (өтініш берген күні: 28.04.2018)
2. Геоақпараттық жүйелердің даму тарихы [Электрондық ресурс]. - Қол жеткізу режимі: <http://e-lib.gasu.ru/eposobia/gis/2.html> (өтініш берген күні: 04.03.2018)

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Нысан туралы жалпы мәлімет	15.03.2024	Ескерту жоқ
Аумақты бағалау аймақтарына бөлу, жерді бағалау әдістемесі	12.04.2024	Ескерту жоқ
Түркістан қаласының жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтау	15.05.2024	Ескерту жоқ

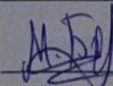
Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен, кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	Нұрпейісова М.Б Техника ғылымдарының докторы		
Арнайы бөлім	Нұрпейісова М.Б Техника ғылымдарының докторы		
Норма бақылаушы	Мадимарова Г.С, Техника ғылымдарының кандидаты	27.05.24	

Ғылыми жетекшісі

_____ Нұрпейісова М.Б.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

 _____ Маханбетов Б.С.

Күні

« _____ » _____ 2024ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс қалалық ортадағы жер учаскесінің кадастрлық құнын зерттеуге және бағалауға арналған. Жұмыстың негізгі мақсаты – қалалық жер учаскелерінің кадастрлық құнын бағалау әдістемесін әзірлеу және оны іс жүзінде қолдану.

Жұмыс кіріспеден, үш негізгі бөлімнен және қорытындыдан тұрады.

Бірінші бөлімде кадастрлық бағалаудың теориялық негіздері көрсетілген.

Екінші бөлімде қалалық жер учаскелерін бағалаудың қолданыстағы әдістері мен тәсілдері талданады, олардың құнына әсер ететін негізгі факторлар, мысалы, орналасуы, инфрақұрылымы, көліктің қолжетімділігі және т.б.

Үшінші бөлімде қалалық жер телімдерінің кадастрлық құнын бағалау әдістемесі әзірленіп, оны бірнеше учаскелерде тәжірибелік сынақтан өткізу жүргізіледі.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа посвящена изучению и оценке кадастровой стоимости земельного участка в городских условиях. Основной целью работы является разработка методики оценки кадастровой стоимости городских земельных участков и ее практическое применение.

Работа состоит из введения, трех основных частей и заключения.

В первой части освещаются теоретические основы кадастровой оценки.

Во второй части анализируются существующие методы и подходы к оценке городских

земельных участков, определяются основные факторы, влияющие на их стоимость, такие как

местоположение, инфраструктура, транспортная доступность и др.

В третьей части разрабатывается методика оценки кадастровой стоимости городских

земельных участков и проводится ее практическое тестирование на нескольких объектах.

ANNOTATION

The thesis is devoted to the study and evaluation of the cadastral value of a land plot in an urban environment. The main purpose of the work is to develop a methodology for assessing the

cadastral value of urban land plots and its practical application.

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

The first part highlights the theoretical foundations of cadastral valuation.

The second part analyzes the existing methods and approaches to the assessment of urban land

plots, identifies the main factors affecting their value, such as location, infrastructure, transport

accessibility, etc.

In the third part, a methodology for assessing the cadastral value of urban land plots is developed and its practical testing is carried out at several sites

МАЗМҰНЫ

	Кіріспе	7
1	Жұмыс объектісі жайлы мәлімет	8
1.1	Участке территориясының физико-географиялық сипаттамасы	8
2	Жер кадастрын жүргізу және учаскелерді бағалаудың теориялық негіздері	12
2.1	Жер кадастрын жүргізу	12
2.2	Жер учаскелерін бағалау	14
2.3	Кадастрлық құн түсінігі және мәні	15
2.4	Кадастрлық құнды бағалаудағы мемлекеттік органдардың мәні	16
2.5	Кадастрлық құнды анықтау әдістері мен тәсілдері	17
2.6	Елді мекендердегі жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын түзету коэффициенттеін айқындау әдістері	19
2.7	Жер құнына әсер ететін факторлар	20
3	Түркістан облысы бойынша Түркістан қаласының жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтау	22
3.1	Жер учаскелерін нарықтық бағалау әдістемесі	27
3.2	Обектіні бағалау жүзеге асырылуы	29
3.3	Түркістан қаласының жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы түрде талдау	31
3.4	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері үшін төлемнің базалық мөлшемелері	33
	Қорытынды	34
	Қолданылған әдебиеттер тізімі	

КІРІСПЕ

Жер - жылжымайтын мүліктің ең маңызды бөлігі. Жылжымайтын мүлік туралы заңнамаға ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері, игерілмеген жер учаскелері, тұрғын үй емес мақсаттағы тұрғын үйлер салынған жер учаскелері жатады. Қазіргі жағдайда жер аумағы әлеуметтік дамудың негізгі ресурсы болып табылады. Халық тығыз орналасқан және урбанизацияланған аудандар мен аймақтарда жер ресурстарының тапшылығы әсіресе өткір. Олардың ішінде негізгі ауыл шаруашылығы жерлері топырақ қабатының құндылығымен ерекше рөл атқарады. Негізгі ауылшаруашылық жерлерін тұрғын үй және басқа ауылшаруашылық емес мақсаттарға пайдаланудың артуы жер пайдалануды реттеу қажеттілігіне әкелді. Реттеудің негізгі құралдары жерді кадастрлық бағалау және жылжымайтын мүлік объектісі ретінде жерге салық салу, оларды экологиялық талаптарды сақтай отырып тиімді экономикалық пайдалану болып табылады.

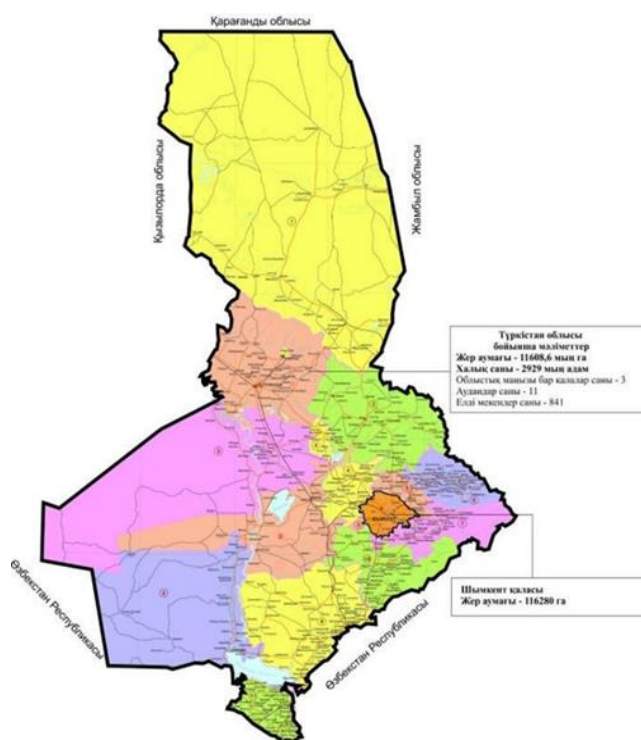
Қазақстанда жер учаскелерінің құнын бағалаудың екі нысаны бар – кадастрлық және нарықтық. Нарықтық құн нарықтағы сұраныс пен ұсыныс деңгейіне байланысты анықталады. Кадастрлық құн жер учаскесінің әрбір шаршы метрі үшін базалық мөлшерлеменен, сондай-ақ жерді пайдалану шарттарын көрсететін әртүрлі түзету факторларымен анықталады. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жерге бағалау жүргізу үшін Жер кодексін және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 қаулысын басшылыққа алу қажет. Бұл құжаттар жер учаскелерін жеке меншікке бергені үшін, сондай-ақ мемлекет пен мемлекеттік жер пайдаланушылардың жер учаскелерін жалдау құқығы мен сатуы үшін негізгі төлем ставкаларын белгілеуді реттейді. Жер басқармасы қала жерлері елдің жалпы жер көлемінің 1%-ын ғана алып жатқанымен, халықтың 70%-дан астамын, сондай-ақ ірі өндірістік, қаржылық, іскерлік орталықтардың, корпоративтік, ұлттық компаниялардың 80%-дан астамын алып жатқанын атап өтеді. Қалаларда негізгі әлеуметтік, өндірістік, ақпараттық және басқару байланыстары бар, бұл қалалық жерлерді кәсіпкерлік қызмет үшін ерекше тартымды етеді. Осыған байланысты қала жеріне сұраныс әлдеқайда жоғары, бұл қала жерін пайдаланушыларға өз бизнесіне қолайлы жағдай жасауға мүмкіндік береді. Қалалық жерлер, дұрыс атап өтілгендей, қосымша табыс әкелетін тамаша әлеуетінің арқасында үлкен құндылыққа ие және бұл процесте олардың кадастрлық бағасы маңызды рөл атқарады. Кадастрлық бағалау процесі заңмен әзірленген әдістердің, үлгілердің және стандарттар кешенін, сондай-ақ ағымдағы деректер мен нарықтық жағдайлар туралы ақпаратты пайдалануды қамтиды.

Бағалаудың маңызды принциптері объективтілік, жүйелілік, өзектілік және жариялылық болып табылады. Объективтілік бағалау процесінің тәуелсіздігі мен бейтараптығын қамтамасыз етеді.

1 Жұмыс объектісі туралы жалпы мәліметтер

1.1 Участке территориясының физико-географиялық сипаттамасы

Түркістан облысы – Қазақстан Республикасының оңтүстік өңірдегі облыстарының бірі). Облыс 1932 жылдың 10 наурызында Оңтүстік-Қазақстан облысының негізінде құрылып, 2018 жылдың 19 маусымында Президент Жарлығымен Түркістан атауына өзгертілді. Географиялық координатқа сәйкес орналасуы - $43^{\circ}18'18.31''$ және $68^{\circ}14'4.88''$. (сурет 1) Облыс аумағы 11609,5 мың км² немесе Қазақстанның оңтүстігіндегі Қызылорда облысының батыс, Қарағанды облысының солтүстік, Жамбыл облысының шығыс және Өзбекстан Республикасының оңтүстігі аралығын қамтитын Тұран ойпатының шығыс бөлігі мен Тянь-Шаньның батыс сілемдері аумағының 4,3% құрайды.



1-сурет-Түркістан облысының географиялық картасы

2022 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша облыс тұрғындарының саны 2929,1 мың адамды құрайды, орташа тығыздығы бойынша 1 шаршы шақырымға 17,58 адамға сәйкес келеді.

Әкімшілік бөлінуі бойынша өңірде облыстық маңызы бар 3 қала, 14 аудан, 174 ауылдық округ және 824 елді мекеннен тұрады.

Облыстың геологиялық құрылымы күрделі, түрлі фазалардың есебінен аумақ тектоникасы жаңартылған. Қалыптасуына сәйкес өңірдегі жыныстар алуан түрлі.

Облыста полиметалл (Кентау, Ащысай, Байжансай, Мырғалымсай және т.б.), сонымен қатар Қаратау жотасында темір кендері бар. Құрылыс материалдарынан минералды-шикізат ресурстар: әктас, гипс, кварц құмдары, кермаикалық және бентонитті саздар, минералды бояулар, сәндік тастар өндіріледі.

Жер бедері. Түркістан облысының рельефі негізінен жазық (орташа биіктігі 200 – 500 м). Облыстың орталық бөлігі солтүстік-батыстан оңтүстік-шығысқа қарай Қаратау жотасымен екіге бөлінеді. Оның ең биік нүктесі-Бессаз тауы (Мыңжылқы) (2176 м). Қаратаудың оңтүстік-шығысында Боралдай жотасы (1400 – 1600 м) орналасқан. Облыс жерлерінің оңтүстік-шығысына Батыс Тянь-Шань жоталары (Өгемжотасы), Қаржантау (2800-2900 м), Қазығұрт таулары (1700 м), Талас Алатауының батыс жоталары – Кіші Ақсу таулары (2577 м), Алатау (3137 м) кіреді. Облыстың ең биік нүктесі-Сайрам шыңы (4299 м). Оңтүстік-батысында-Қызылқұм Құмы, Қарактау тауы (388 м), оңтүстігінде-Шардара даласы, Қайнақұдық Құмы, Дінбай молда жоталары (321 м), Белтау (592 м), қиыр оңтүстігінде-Мырзашөл.

Климаты. Жер бедері бойынша гетерогенді (шөл, тау бөктері мен таулар) және ендік бойынша үлкен аумағы бар аймақтың климаттық жағдайлары өте алуан түрлі.

Түркістан климаттың күрт континенталдылығымен сипатталады, оның маңызды ерекшелігі көктем мен жаз кезеңдерінің айқын контрасты болып табылады. Көктем жылы, ылғалды және қысқа, ал жазыстық, құрғақ және ұзақ. Қысы жұмсақ, қысқа, жиі ериді, қар жамылғысы шамалы және тұрақсыз.

Жыл бойына аз бұлтты ауа-райы күн радиациясының үлкен келуін тудырады. Күн сәулесінің ұзақтығы жылына шамамен 3000-3080 сағатты құрайды. Максималды ұзақтығы шілдеге келеді (айына 370-420 сағат).

Ең суық ай - қаңтар, орташа ауа температурасы -5,6 0С. Орташа айлық ауа температурасы нөлден төмен суық кезең 3 айдан аспайды-желтоқсан, қаңтар, ақпан. Ең ыстық ай-шілде. Мамырдан қыркүйекке дейін температурасы 18 0 С жоғары жылу кезеңінің ұзақтығы.

Орташа жылдық ауа температурасы -11,9 (2011); 12,2 С° (2023). Желдің орташа жылдық жылдамдығы - 3,6 м/с(2011.); 5,5 м/с (2023.) Ауаның орташа жылдық ылғалдылығы-53 %. Орташа барометрлік қысым - 718 мм, желсіз күндер 204-тен аспайды. Рельефтің әсерін ескеретін түзету коэффициенті 1-ге тең. (кесте 1)

Түркістан-+50°С температурада тікелей тіркелген бірнеше облыстардың бірі, сонымен бірге 1-кестеден көрініп тұрғандай, қыста жарылған аяз болуы мүмкін.

Егістік алаңдарының құрылымында суармалы жерлерде ең үлкен алаңды мақта егістігі алады, ол 125,5 мың га құрады, жем-шөптікдақылдар – 117,6 мың га, көкөніс, бақша, картоп – 113,3 мың га, дәнді дақылдар – 70,2 мың га, көп жылдық шөптер 64,2 мың га алды. Күріш егістігіне 4,1 мың га пайдаланылды (сурет 2). Мақтаның түсімділігі облыс бойынша орташа

есеппен 25,1 ц/га құрады, картоп – 191,2 ц/га, дәндідақылдар – 25,7 ц/га, күріш – 66,8 ц/га құрады. (кесте 2) [1]

Кесте 1 – Климаттық көрсеткіштердің жиынтық кестесі

Түркістан ауа-райы												
Көрсеткіш	Қа ң	Ақ п	Нау у	Сә у	Ма м	М ау	Ші л	Та м	Қ ыр	Қаз	Қа р	Же л
Абсолюттық максимум, <u>°С</u>	18,4	26,4	30,4	35,9	39,4	44,7	49,1	45,4	40,4	34,6	27,4	21,6
Орташа максимум, °С	1,8	4,9	13,5	22,0	28,7	34,4	36,4	35,1	29,0	20,2	11,0	3,3
Орташа температура, °С	-2,8	-0,2	7,3	15,0	21,2	26,3	28,2	26,7	20,3	12,2	5,2	-1,3
Орташа минимум, °С	-7,3	-5,3	1,0	8,0	13,7	18,2	20,0	18,2	11,6	4,2	-0,6	-5,9
Абсолюттық минимум, °С	-28,8	-31,1	-18,5	-8,2	-4,3	3,1	9,8	4,7	-1,7	-14,3	-19,6	-28,5
Жауын-шашын нормасы, <u>мм</u>	22,0	24,5	27,3	23,7	23,9	5,7	4,3	1,7	2,6	10,0	27,5	28,6

Кесте 2 – - Жер санаттары бойынша Түркістан облысының жер қоры бойынша бөлінуі

№	Жер санаттары	Мың га
1	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер	4114,3
2	Елді мекен жерлері	785,6
3	Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс,	99,7
4	Су қорының жерлері	133,4
5	Орман қоры жерлері	3010,3
6	Ерекше қорғалатын табиғат	430,9
7	Босалқы жерлер	3035,3



2-сурет - Түркістан облысының жер қоры бойынша құрылымы

2. Жер кадастрын жүргізу және жер учаскелерін бағалаудың теориялық негіздері

2.1 Жер кадастрын жүргізу

Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында Кадастр жүргізу біртұтас жүйе бойынша жүзеге асырылады және жер учаскелері туралы ақпаратты жинау, құжаттау, жинақтау, өңдеу, есепке алу және сақтау бойынша дәйекті әрекеттерді білдіреді. Кадастрдың картографиялық негізін жер учаскелерінің сызықтық және аумақтық сипаттамаларын бейнелеу және өзгерту мүмкіндігін қамтамасыз ететін жер-кадастрлық карталар құрайды.

Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жер кадастры (бұдан әрі – Кадастр) мемлекеттік органдарды, жеке және заңды тұлғаларды жер және жеке жер учаскелері туралы ақпаратпен қамтамасыз ету мақсатында жүргізіледі.

Кадастрды жүргізу қызметі мемлекеттік монополия болып табылады және оны мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы жүзеге асырады.

Кадастрды жүргізуге технологиялық жағынан байланысты іс-шараларға мыналар жатады. Жергілікті жерде әкімшілік-аумақтық бірліктердің, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, мемлекеттік орман және су қоры жерлерінің шекараларын белгілеу.

Білім беру және жер пайдалануды реттеу жобаларын, бұзылған жерлерді рекультивациялау жобаларын жасау, аудандағы жер учаскелерінің шекарасын белгілеу.

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексіне және 2015 жылғы 26 қаңтардағы өзгерістер мен толықтыруларға сәйкес Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді:

1) Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізу қағидалары;

2) жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлерді қалыптастыру мақсатында облыстарға, республикалық маңызы бар қалаларға, астанаға, аудандарға және облыстық (аудандық) маңызы бар қалаларға берілетін кодтардың тізбесі бекітілсін.

Кадастрды жүргізу тәртібі:

1) дайындық жұмыстары; бастапқы деректерді жинау және өңдеу; ақпараттық жүйелерді құру және қызмет көрсету.

2) Кадастрдың картографиялық негізі жер учаскелерінің сызықтық және аумақтық сипаттамаларына өзгерістер енгізу мүмкіндігін қамтамасыз етуге тиіс жер-кадастрлық карталар болып табылады. Жер-кадастрлық карталардың масштабы Кадастрды жүргізу деңгейіне байланысты таңдалады. Кадастрды автоматтандырылған жүргізу кезінде картографиялық негіз геоақпараттық технологияларды пайдалана отырып және қағаз тасығышта көшірме жасау арқылы электрондық карта түрінде қалыптасады.

3) Жер учаскелері туралы ақпарат жерге орналастыру деректері бойынша қалыптастырылады және учаскелер мен жер учаскелерінің шекаралары мен аумақтары өзгерген кезде жүйелі түрде жаңартылып отырады.

4) Жер учаскесі, егер оның шекарасы белгіленген болса және оған жер-кадастрлық іс жүргізілсе, түпкілікті түрде құрылды деп есептеледі. Жер-кадастрлық іс - жер учаскесі туралы құжаттар орналастырылған жер учаскесін құру туралы іс.

5) Азаматтар мен заңды тұлғаларға бұрын меншік немесе пайдалану құқығы негізінде берілген жер учаскелерін жеке меншікке немесе жер пайдалануға беруді бастапқы тіркеу кезінде жер-кадастрлық істер олардың аумақтық органдарға берген өтініштері негізінде қозғалады. жерге орналастыру. Өтінішке жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар, ал олар болмаған жағдайда – осы учаскені берген атқарушы органның шешімімен учаске шекарасының сызбасы (сызбасы) қоса беріледі.

6) Азаматтардың немесе мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіндегі жер учаскесін қалыптастыру тараптар арасында жасалған мәмілелер негізінде ғана жүзеге асырылады.

7) азаматтар мен заңды тұлғалардың меншігіндегі немесе пайдалануындағы жерлерден мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін қалыптастыру кезінде жер учаскесін құруға негіз болып табылатын атқарушы органның шешімі немесе жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қою туралы сот шешімі; ол үшін ашылған жер-кадастрлық іс, сондай-ақ жоспар (шекара сызбасы) және басқа да құжаттар орналастырылады.

8) Мемлекет мұқтажы үшін жасалған жер учаскесі немесе азаматтар мен заңды тұлғалар арасындағы мәмілелер жойылған жағдайда жаңа жер кадастрлық іс ашылмайды. Жер учаскесін қайта ұйымдастыру процесіне ілеспе құжаттардың барлығы осы учаскеге бұрын ашылған жер кадастрлық ісіне орналастырылады.

9) Азаматтар мен заңды тұлғалардан мәжбүрлеп алып қоюға немесе тәркілеуге жататын жер учаскесінің жер-кадастрлық ісіне соттың атқарушылық іс жүргізу құжаттары салынады.

10) Қалыптасқан жер-кадастрлық іс жер кадастрлық кітабына жер учаскесін есепке алу үшін негіз болып табылады.

11) Жер-кадастрлық кітап жер учаскелерін есепке алатын және жерлердің кеңістіктік, табиғи және экономикалық жағдайы туралы нақты мәліметтерді қамтитын құжат болып табылады. Жер-кадастрлық кітапта жер учаскесін есепке алу кезінде оған Қазақстан Республикасының аумағында қайталанбайтын жеке тұлғаның кадастрлық нөмірі беріледі, ол учаске біртұтас тұтас болған кезде сақталады.

12) Жер учаскелерінің жер-кадастрлық картасы олардың қосылу және бөліну кезіндегі өзгерістерін ескере отырып, олардың орналасқан жерін, мөлшерін және шекарасын көрнекі көрсету мақсатында жасалады және жүргізіледі.

13) Кадастр қағаз жеткізгіште жүргізіледі және ақпаратты жинау, өңдеу және сақтаудың электрондық жүйелерін пайдалана отырып жүргізілуі мүмкін.

14) Кадастрдың автоматтандырылған ақпараттық жүйелері жұмыс істеу тәртібін жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындайтын мамандандырылған бағдарламалық-аппараттық жүйелердің негізінде құрылады.

15) Жер-кадастрлық құжаттама мынадай талаптарға сай болуы керек: барлық реквизиттері (оларды берген органның, мекеменің, ұйымның атауы, күні, құжат нөмірі, адресаттың (құжатты алушының) көрсетілімі) толтырылған үлгілік бланкілерде ресімделеді; өндіру; жер учаскелерінің шекараларының жоспарларын (сызбаларын) жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган белгілейтін техникалық талаптарға сәйкес жүзеге асырады, мемлекеттік құпияға жатқызылған жер учаскелерінің жоспарларында (сызбаларында) қамтылған мәліметтер белгіленген тәртіппен пайдаланылады және сақталады; олардың құпиялығын қамтамасыз ететін ережелер.

2.2 Жер учаскелерін бағалау

Жер учаскелерін бағалау белгілі бір жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау процедурасын білдіреді. Жер учаскесі деп жер бетінің мамандандырылған құжаттарда белгіленген шекаралармен белгіленген бөлігі. Жер учаскесінің ауданы, белгілі бір құқықтық мәртебесі, орналасқан жері және басқа да атрибуттары бар, олар да осы жылжымайтын мүлікке меншік құқығын көрсететін құжаттарда жазылады.

Қазіргі уақытта жер учаскесінің құнын анықтаудың көптеген әдістері бар. Әдістемелер экономикалық талдаудың үш негізгі тәсілнен тұрады – кірісті, салыстырмалы және шығынды біріктіруге негізделген.

Құнды анықтаудың кіріс әдісі қалдықты есептеу әдістемесін, бағаланатын объектіні пайдаланудың болжамды әдісін талдауды, жер рентасын капиталдандыруды белгілеу әдістемесін қамтиды. Салыстырмалы тәсіл тарату, бөлу, сондай-ақ сатуды салыстыру әдістерін ұсынады. Шығын әдісі жер учаскесін жақсарту құнын өндіру немесе өтеу құнын есептеуге дейін азаяды.

Жер учаскесін бағалаудың өзіндік ерекшелігі бар, бұл процедураны жүзеге асыру кезінде объектінің физикалық ғана емес, сонымен бірге заңды сипаттамалары да маңызды. Соңғысына, мысалы, бағаланатын жерлер санаты (орман қоры жерлері, су қоры жерлері, Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер және т.б.) жатады. Сондай-ақ, белгілі бір аумақты пайдалануға қойылатын шектеулерді ескермей, жер учаскесінің нарықтық құнын бағалау мүмкін емес. Мысалы, сайттағы құрылыстың қабаттылығы заңды түрде

шектелуі немесе жер иесі орындауға міндетті басқа шарттар қойылуы мүмкін.

Жер учаскесін тәуелсіз бағалау басқа факторларды да ескереді, мысалы, учаскенің орналасқан жері, оның қалалық немесе аудандық орталықтан қашықтығы, жүргізілген коммуникациялардың болуы, ауданның беделі, рекреациялық сипаттамалары, су ресурстарының болуы және басқалары. Сонымен қатар, әр фактор әр түрлі санаттағы жерлер үшін әр түрлі дәрежеде әсер етеді: ауылшаруашылық жерлерін бағалау кезінде кейбір критерийлер маңызды, ал елді мекендердің жерлерін бағалау кезінде басқалары маңызды.

Жер учаскелерін бағалау кезінде олардың басқа бағалау объектілерінен ерекшеленетін ерекшеліктерін ескеру қажет:

Жер – оңай өндірілмейтін табиғи ресурс. Сондықтан жер телімінің бағасын анықтаған кезде оның ерекше табиғи ерекшеліктерін ескеру қажет

1. Жер – оңай өндірілмейтін табиғи ресурс. Сондықтан жер телімінің бағасын анықтаған кезде оның ерекше табиғи ерекшеліктерін ескеру қажет

2. Жер учаскесі әртүрлі мақсаттарға, соның ішінде коммерциялық, өндірістік, ауылшаруашылық, тұрғын үй және т.б. үшін пайдаланылуы мүмкін. Бағалау кезінде учаскені пайдалануға болатын барлық мүмкін болатын мақсаттарды ескеру қажет.

3. Жер қоры қоғамның тұрғын үй кеңістігін және экологиялық қауіпсіздігін қалыптастырудың негізі болып табылады. Осыны ескере отырып, мемлекет жерді пайдалануға ережелер мен шектеулер енгізеді.

4. Ел экономикасы үшін жердің маңызы аймаққа және пайдаланылатын топырақ ресурстарына байланысты әртүрлі болуы мүмкін. Мысалы, ауылшаруашылық жерлері кейбір аймақтарда қалалық жерлерге қарағанда құндырақ болуы мүмкін. Жер учаскелерін бағалаудың бағыттары бағалау жүргізілетін мақсатқа байланысты өзгеруі мүмкін. Жер учаскелерін бағалаудың бағыттары бағалау жүргізілетін мақсатқа байланысты өзгеруі мүмкін. Олардың кейбіреулері жердің нарықтық құнын анықтау, құрылысқа арналған жерлерді, ауылшаруашылық жерлерін, саяжайлар мен қалалық аумақтарды бағалауды, сондай-ақ жерді пайдалануды реттеуді қамтиды.

2.3 Кадастрлық құн түсінігі және мәні

Ауыл шаруашылығы саласындағы негізгі өндіріс құралы болып табылатын кадастрлық жердің оны пайдалану кезінде ескеру қажет бірқатар өз ерекшеліктері бар. Ауыл шаруашылығы табиғи ресурстарды пайдаланумен тығыз байланысты және өндіріс процестеріне әсер ете алатын климаттық жағдайларға тәуелді. Бұл салада топырақ құнарлылығын анықтаудағы қиындықтар, жер бедерінің ауытқуы және учаскелердің конфигурациясы, сондай-ақ дақылдардың өнімділігіне әсер ететін Климаттық жағдайлардың өзгергіштігі сияқты бірқатар факторлармен байланысты болуы

мүмкін жер сапасының айтарлықтай ауытқулары болуы мүмкін. Экономика мен өмірдегі қажетті ресурс ретінде Жер экономикалық және әлеуметтік секторларда тұрақтылық пен одан әрі дамуды қамтамасыз етуде маңызды рөл атқаратын маңызды бағалауға ұшырайды. Бағалау 9 ауыл шаруашылығында және басқа салаларда пайдалануға болатын ресурстарды анықтауға мүмкіндік береді, сонымен қатар жерді бүкіл қоғамның мүддесі үшін тиімді пайдалануды қамтамасыз етеді. Оны дұрыс бағалау үшін жердің ерекшеліктері мен сапалық сипаттамаларын ескеру маңызды, бұл оның нарықтық құнын анықтауға және оны барынша тиімді пайдалануға мүмкіндік береді. Қазақстандағы жер учаскелерінің құнын бағалау нарықтағы жалпы үрдістерді, сондай-ақ нақты өңірдің немесе орналасқан жердің ерекше факторларын ескереді. Осы саланың тұрақты дамуы үшін қажетті ресурстарды қамтамасыз ететін ауыл шаруашылығында жерді дұрыс пайдалану ерекше маңызға ие. Әрбір өңірлер мен қалаларда 1996 жылғы 8 мамырдағы 576 нөмірлі Үкімет бекіткен өзінің базалық тарифтері қолданылады. Базалық ставкаларды енгізу 2002 жылы Астанада басталды: 1 180 теңге/ш. м, содан кейін Атырау: 741 теңге/ш. м, Ақтөбе: 800 теңге/ш. м, Ақтау: 1 436 теңге/ш. м, Шымкент: 1 230 теңге/ш. м сияқты басқа қалаларда белгіленді, Қарағанды: 1660 теңге/ш.м және Алматы: 4800 теңге/ш. м [2]. Алайда, кадастрлық құн әрқашан олардың нарықтық құнын көрсете бермейтінін атап өткен жөн. Бұл әртүрлі факторларға, соның ішінде экономикалық жағдайлардың өзгеруіне, жылжымайтын мүлікке сұранысқа, инфляцияға және басқа да сыртқы факторларға байланысты болуы мүмкін. Мұндай жағдайларда жер учаскелерінің құнын дәлірек анықтау үшін қосымша нарықтық бағалау жүргізу қажет болуы мүмкін. [2]

2.4 Кадастрлық құнды бағалаудағы мемлекеттік органдардың рөлі

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

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

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

3. Нормативтік реттеу: мемлекеттік құрылымдар бағалау ұйымдары мен бағалаушылар кадастрлық құнды бағалау кезінде ұстануға тиісті нормалар мен стандарттарды анықтайды. Олар бағалау әдістерін, есеп беру және бағалау процесін растауда 10 бағалаушылардың біліктілігіне қойылатын талаптарды анықтайды.

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

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

2.5 Кадастрлық құнды анықтау әдістері мен тәсілдері

Жер кодексіне сәйкес жердің кадастрлық (бағалау) құны өтеулі негізде мемлекеттің жеке меншігіне берілген жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган айқындайтын нақты жер учаскесінің құны болып табылады. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган оған түзету (ұлғайту немесе азайту) коэффициенттерінің жүйесі қолданылады және белгіленген құжаттарды жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнын анықтау актісін жасайды.

Кадастрлық құн келесі факторлар негізінде анықталады:

- Жер көлемі.
- Орналасқан орны және қоршаған орта.

Жердің кадастрлық құнын анықтау үшін формула беріледі:

$$КС = БС * ПК * S$$

мұндағы S - алаң ауданы.

БС - Жер учаскесі үшін төлемнің базалық мөлшерлемесі.

ПК - Түзету факторы.

Жер учаскелері үшін негізгі көрсеткіш-бұл бағаны кадастрлық (бағалау) құнына сәйкес белгілейтін әмбебап коэффициент. Сипатталған коэффициент 2003 жылғы 2 қыркүйектегі 890-шы құжаттың көмегімен қабылданды, ол жер учаскелерін жеке меншікке беру, оларды жалға алу, сондай-ақ сол учаскелерге жалдау құқығын сату үшін базалық тарифтерді белгілейді. Бірлескен Шымкент қаласы әкімдігінің 2022 жылғы 30

наурыздағы No 515 қаулысы және Шымкент қаласы мәслихатының 2022 жылғы 30 наурыздағы No 14/122-VII шешімі. Шымкент қаласы бойынша жер учаскелері жеке меншікке берілген кездегі төлемнің базалық мөлшерлемесі бір шаршы метрі үшін 2512 (екі мың бес жүз он екі) теңге мөлшерінде белгіленсін.

Базалық тарифтерді көтеру немесе төмендету үшін қолданылатын мультипликаторлар әртүрлі нормативтік құқықтық актілерге сәйкес аудандық атқарушы органдардың және басқа да уәкілетті органдардың ұсыныстарына байланысты белгіленеді. Базалық тарифтерді (3-кесте) көтеру немесе азайту үшін қолданылатын мультипликаторлардың мөлшері екі еседен аспауы керек [3].

Кесте 3 – -Қазақстан бойынша базалық мөлшерлеме, 1 ш.м./теңгеге

Қала	Базовая ставка за 1 кв.м/тенге
Шымкент пен Түркістан	2512
Астана	6683
Алматы	6200
Талдықорған	1311
Ақтөбе	1287
Атырау	2240
Қарағанды	1660
Көкшетау	1290
Петропавловск	1270
Орал	1140
Өскемен	1304
Қостанай	11357
Қзылорда	1230
Павлодар	1270

Инфляцияның орташа деңгейін, жер нарығын және қала құрылысындағы өзгерістерді зерттеу нәтижелерін ескере отырып, қалалар мен ауылдық елді мекендердегі жер учаскелері үшін базалық төлемді түзету коэффициентін анықтау.

Бұл коэффициенттер жыл сайын жер құнының дәлірек бағасын жасау және нарықтық үрдістерді көрсету үшін қайта қаралады. Бұл тәжірибе Түркістан қаласы аудандық 2021 жылғы 10 желтоқсанда №13/138-VII қабылданған.

Меншікке немесе мемлекетке қатысты түзетулер коэффициенттерін белгілеу қажет. Жердің базалық мөлшерлемесін анықтау көптеген факторларға байланысты күрделі процесс.

Негізінде жердің базалық нормасы келесі параметрлермен анықталады:

- жер участкенің орналасуы;
- жер учаскесінің нысаналы мақсаты;
- жер көлемі;
- жер учаскесі орналасқан аймақтың экономикалық климаты.

Елді мекендердегі жер учаскелері үшін негізгі төлем ставкаларын анықтау әдістемесі

Бірыңғай есептеу тәртібін айқындау және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын (Қазақстан Республикасының аумағында) белгілеу мақсатында елді мекендердегі жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын айқындау әдістемесі әзірленеді.

Жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесін есептеуді Жер ресурстарын басқару агенттігі жүзеге асырады, содан кейін олар Үкімет қаулысымен бекітіледі. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасының объектісі жалпы елді мекеннің жерлері болып табылады.

2.6 Елді мекендердегі жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттерін айқындау әдістемесі

Жерді кадастрлық бағалау әдістерінің көпшілігінде түзету коэффициенттерінің есептеулері негізінен арнайы әзірленген сауалнамаларды пайдалана отырып, сарапшылардан сұхбат алу арқылы анықталады. Елді мекендердегі жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттерін айқындау әдістемесі. Қазақстанда Максимов В.А. өткен шығындарды есепке ала отырып, осы коэффициенттердің мәндерін анықтау үшін есептеулер жүргізді. Қалалық жердің құндылығы оның ресурстық және өткізу нарықтарына қатысты ыңғайлы орналасуына байланысты, сондай-ақ аумақтың инфрақұрылымдық дамуына байланысты пайда болатын қосымша кірісті қамтамасыз ету қабілетінде жатыр. Жер рентасын дамыту арқылы жер рентасының сандық көрсеткіштері көліктік, әлеуметтік және инженерлік инфрақұрылымды құруға кететін шығындарды азайту есебінен туындайды. Дүниежүзілік тәжірибені жалпылау жеке жер учаскесінің нарықтық бағасы осы учаскеден елді мекеннің орталығына жетуге кететін уақытпен 90% анықталатынын көрсетеді. Жер учаскесінің орналасуы көптеген көрсеткіштермен сипатталады. Мұндай факторларды жалдау факторлары ретінде қарастыру керек. Жер учаскесінің орналасуы көптеген көрсеткіштермен сипатталады. Мұндай факторларды жалдау факторлары ретінде қарастыру керек. Жер учаскесінен әлеуетті жалдау кірісінің мөлшеріне айтарлықтай әсер ететін негізгі жалға беру факторларына мыналар жатады:

қала орталығына көліктің қолжетімділігінің шарттары, тұрғындардың негізгі ауырлық аймақтары;

инженерлік желілер мен көріктендіру көздеріне жақындығы;

әлеуметтік объектілермен қанықтыру

инфрақұрылым;
 аумақтың инженерлік-геологиялық жағдайлары,
 олардың дамуға жарамдылығын сипаттау;
 қоршаған ортаның экологиялық жағдайы және
 аумақтың рекреациялық құндылығы.

Мүліктің құнын анықтайтын ең маңызды фактор – орналасқан жері.

Нарықтық ортаның жер құнына әсер ету дәрежесі бағаланатын мүлік пен жерді пайдаланудың қолданыстағы түрі арасындағы байланыстармен анықталады (кесте 4). Байланыс шығындармен өлшенеді. Бұл бағаланатын субъектіден әртүрлі қажетті қолдау қызметтеріне рұқсат алу шығындары. Қосылымдарды уақыт, қашықтық немесе мүліктен қол жеткізудің ақшалай құны бойынша өлшеуге болады.

Кесте 4 – Елді мекендердегі жер учаскелері үшін төлемнің базалық ставкасына түзету коэффициенттерін есептеу үшін жер учаскесін бағалау критерийлері

Түзету факторларын бағалау критерийлері				
Қалаорталығы накөліктің қол жетімділігінің шарттары, тұрғындардың тартылуының негізгі аймақта ры	Инженерлік желілер мен көріктендіру көздеріне жақ ындығы	Әлеуметтік инфрақұрылым объектілерін толықтыру	Аумақтың инженерлік-геологиялық жағдайлары, олардың игеруге жарамдылығы	Қоршаған ортаның экологиялық жағдайы және аумақтың рекреациялық құндылығы

2.7 Жер құнына әсер ететін факторлар

Жұмыс жағдайына байланысты қалалық аумақтардың құнының айырмашылығын анықтайтын негізгі саралаушы факторлар бар. (сурет 3)

Бұл факторларға еңбек және мәдени-әлеуметтік тарту орталықтарына көліктің қолжетімділігі, аумақты инженерлік жабдықтау және абаттандыру деңгейі, халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету саласының даму деңгейі, ғимараттың эстетикалық және тарихи құндылығы жатады (кесте 5). Аумақтың ландшафттық құндылығы, қоршаған ортаның жай-күйі, санитарлық-гигиеналық, табиғи ресурстары мен микроклиматы, құрылыстың инженерлік-геологиялық жағдайлары және аумақтың жойқын табиғи

процестердің әсер ету дәрежесі, сондай-ақ аумақтың рекреациялық құндылығы. Халықаралық стандарттарға сәйкес әлемдік тәжірибе жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін төрт негізгі факторды анықтады: физикалық, әлеуметтік, экономикалық және саяси. [3]

Кесте 5 – Жер участесінің құнына әсер ететін факторлар

Физикалық орта	Экономикалық	Саяси	Әлеуметтік
Орналасқан жерінің сипаттамалары: климаты, ресурстары, жер бедері, топырағы; - бизнес орталығына, жұмыс орындарына, тұрғын аудандарға, автомобиль жолдарына, теміржолдарға, жағалауларға, жасыл аймақтарға, коммуналдық қызметтерге жәнет.б. – жолдардың жағдайы.	Сұраныс факторлары: жұмыс бастылық деңгейі, еңбекақы мен табыс, төлем қабілеттілігі, қаржыландыру көздерінің болуы, пайыздық мөлшерлеме және ренталық төлем, өнімді өндіруге кеткен шығындар.	Демографиялық тенденциялардың өзгеруі, отбасым өлшері, жастар немесе қартаю. Білім деңгейі, қылмыс динамикасы. Өмір салты мен деңгейі.	Коммуналдық қызметтер: жолдар, абаттандыру, инженерлік жабдықтар, қоғамдық көліктер, мектептер, денсаулық сақтау, күзет, өртке қарсы қызмет.
Учаскенің сипаттамасы: көлемі, пішіні, ауданы, жер бедері, кіре берістері, абаттандыру, аймақтарға бөлу, пайдалану түрі, сервитуттары.	Дүниежүзілік шаруашылықтың жалпы жағдайы, елдің, аймақтың, жергілікті деңгейдегі экономикалық жағдай, кәсіпорындардың қаржылық жағдайы.	Жерді, жылжымайтын мүлікті, кәсіпорындарды, жерді пайдалану нұсқаларын сатып алудың негізгі қажеттіліктері.	Аудандастыру: шектеуші, шектеушіне меселибералды. Құрылыс нормалары: шектеушіне меселибералды.

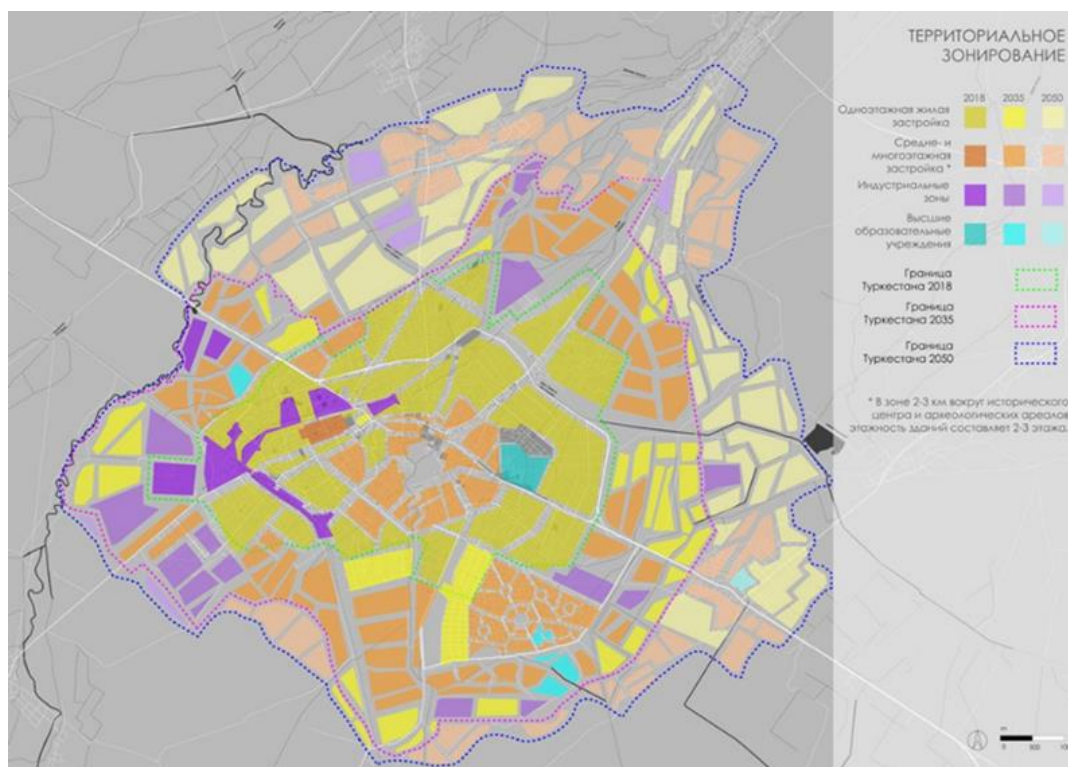
3. Түркістан облысы бойынша Түркістан қаласының жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтау

Кесте 6 —Түркістан облыстық маңызы бар қаладағы бағалау аймақтарының шекаралар зоналары жәнежер учаскелері үшін төлемнің базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттері.

Зоналар	Бағалау аймақтарының шекаралары	Зоналардың түзету коэффициенті
I	Университет қалашығын салуға берілген жерлердегі «Қазақ темір жолы» республикалық мемлекеттік кәсіпорнының, «Алтын дән» акционерлік қоғамының, Абылайхан көшесінің, мұнай базаларының, Тәукехана даңғылының аумақтарында орналасқан жер учаскелері	2
II	И.Юлдашев, Төлеби, Ш.Ниязов, Абылайханкөшелері, Тәуке хан даңғылыжәне автобаза аумағындаорналасқанжеручаскелері	1.8
III	Ерубасев, Әбубәкір, Төлеби, Кенесары, С.Қожанов, Төреқұлов, Уәлиханов, Б.Байтасовкөшелері, Тәуке хан даңғылы, Автобаза аумағы, № 20 және 21 орамдардаорналасқанжеручаскелері	1.6
IV	С.Қожанова,Т.Бокин,Н.Төреқұлов, Әбдірахманов, Әл-Фараби, Хақназар хан, Тастақ, Әйтеке би, Байбұлата, Қазыбек би, Еділбаева, Жансүгіров, Абылай хан көшелері, Тәуке хан даңғылы, Есімханаалаңындаорналасқанжеручаскелері.	1.4
V	Түркістан-Кентаутеміржолыныңмаңында, Қ.Спатаев, С.Ерубасев, Әбдірахманов, С.Қожанов, Хақназар хан, Л.Толстой, Әл-Фараби, Әйтеке би, Тастақа, Қазыбек би, F көшелеріндеорналасқанжеручаскелері.	1.2
VI	Жарылқапов, Т.Нышанов, С.Ерубасев, Кенесары, Әбубәкірқажы, Ы.Алтынсарин, Төлеби, Абылай хан, Н.Төреқұлов, Тәуке хан даңғылыкөшелеріндеорналасқанжеручаскелері, «Қазақтеміржолы» республикалықмемлекеттіккәсіпорныныңжерле рі. және «Алтын дән» акционерлікқоғамы	1

Кесте 6 – - жалғасы

VII	мұнайбазасына аумағында орналасқан жер учаскелері, Абылай хан, Ибраһимата, Ж.Қыдыров, Төлеби, И.Юлдашев, С.Ерубасев, Б.Майлин, Т.Рысқұлов көшелерінде және Түркістан-Кента темір жолының маңындағы жерлер. және «Қазақ темір жолы» республикалық мемлекеттік кәсіпорны	0.8
VIII	Қазақ темір жолы республикалық мемлекеттік кәсіпорнының аумағында, Т.Жароков көшесінде орналасқан жер учаскелері және Тұрғын үй – 91 ұранымен қала қала құрылысына берілген жерлер	0.7
IX	Т.Жароков, С. Луганский көшелерінде орналасқан жер учаскелері және Қазақ темір жолы республикалық мемлекеттік кәсіпорны жерлері.	0.5

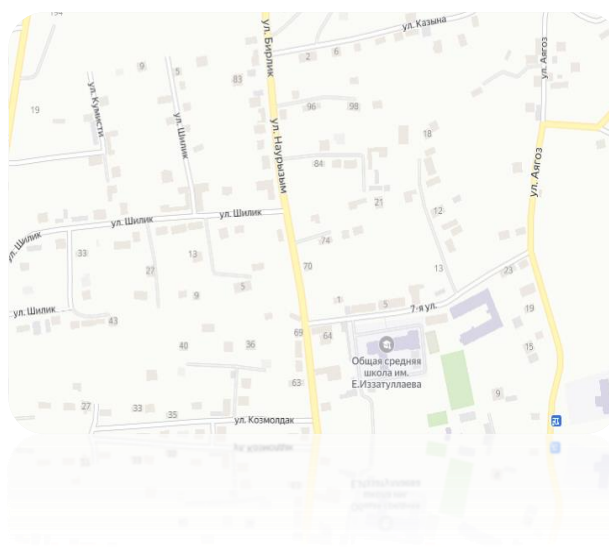


3-сурет-Түркістан қаласында жер учаскесі үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициентін айқындау үшін жер бағасын аймақтарға бөлу схемасы

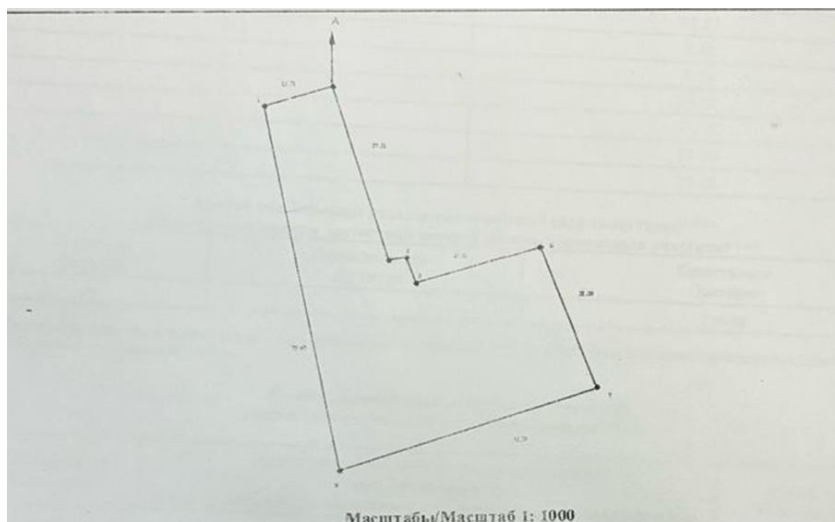
Мысал ретінде кадастрлық номері 19-307-099-1636 учаскесі (сурет4,5).
Түркістан қаласы Наурызым көшесі 70 үй (кесте 7).

Кесте 7– -Учаскенің мәліметі

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі	19-307-099-1636
Қолға беру күні	01.03.2022жыл
Аяқталу мерзімі мен күні	12.03. 2056 жыл
Жер учаскесінің құқығы	Жер учаскесіне уақытша өтеуді жер пайдалану (жалға алу) құқығы
Жер учаскесінің алаңы гектар	0.2300га
Жердің санаты	Елді мекендердің (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер) жерлері
Жер учаскесінің нысаналы мақсаты	Тұрғын үй құрылыс және жеке қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар	Қазақстан Республикасының заңнамасында бекітілген тәртіпке уәкілетті органдарға шектес жерді пайдаланушыларға (меншік иелеріне) жер үсті және жер асты коммуникацияларын салу және пайдалануға бөгетсіз өтуді қамтамасыз ету
Бөлінуі (бөлінеді бөлінбейді)	Бөлінеді
Орналасқан орны	Түркістан қаласы. Наурызым көшесі. 70 үй.



4-сурет-Картада учаскенін орналасқан орны



5-сурет- Жер учаскесінің жоспары

Кесте 8 – Түркістан қаласыныда жер учаскесінің құнын анықтау

Кадастрлық нөмірі	Жер учаскесінің алаңы га.	Жер учаскесінің базалық мөлшерлемесі тенге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық құны тенге
19-307-099-1636	0.2300	2512	1,2	693.31

Кадастрлық құнды алу үшін базалық мөлшерлемені түзету коэффициентіне және ауданға көбейту керек

$$КС = 2512 * 1,2 * 0,2300 = 693.31$$

Жерді сатып алу кезінде оның екі мәні ескеріледі - кадастрлық және нарықтық. Жердің кадастрлық құны оның нақты нарықтық бағасынан айтарлықтай арзан бағаланады.

Жер учаскелерін бағалау массалық кадастрлық бағаға және әрбір жеке участік нарықтық бағалауға бөлінеді. Бағалаудағы осындай айырмашылықтар неліктен екенін қарастырайық.

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

Нарықтық бағалау жер учаскесін нақты немесе басқа бағаны орнатуға мүмкіндік береді

және бағалауды тәуелсіз бағалаушылар қабылданған стандарттар мен бағалау әдістеріне сәйкес жүзеге асырады.

Жерді бағалау үш әдіс бойынша жүргізіледі – кіріс,

салыстырмалы және бағалау. Бұл әдістер кадастрлық және нарықтық бағалау процесі түрінде қолданылады. [4]

3.1 Жер учаскелерін нарықтық бағалау әдістемесі

Жылжымайтын мүліктің нарықтық немесе басқа құнын белгілеу кіріс, өзіндік құн және салыстырмалы тәсілдерге топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүзеге асырылады

Табыс тәсілі сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүлік объектілерінің кіріс алу қабілетіне байланысты нарықтық құнын бағалау үшін қолданылады.

Табыс әдісінің тәсілдері

1) дисконтталған ақша ағыны – ақша қаражатының болашақта өзгеру және біркелкі алынбау жағдайларына байланысты тәуекел дәрежесін ескере отырып, объектіні пайдаланудан болашақтағы ақша ағындарын ағымдағы құнға келтіру жолымен құнды анықтау. осы объектіні пайдалану;

2) табысты тікелей капиталдандыру әдісі – нарыққа сәйкес келетін жылдық таза операциялық табысты кірістің ұқсас активтердің құнына қатынасы туралы нарықтық деректерді талдау негізінде алынған капиталдандыру коэффициентіне бөлу арқылы объектінің құнын бағаланатын адамға айқындау. Тікелей капиталдандыру егер жақын болашақта бағаланатын мүлік те пайдаланылса және алынған кіріс деңгейі ағымдағы деңгейден айтарлықтай ерекшеленбесе немесе қалыпты қарқынмен өзгерсе, қолданылады.

Шығындық әдіс сату немесе жалға беру нарығы шектеулі жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылады. Жерді жақсартуды қамтитын жер учаскелерін бағалауға шығындық тәсілді қолдану бағалау объектісін жаңғыртудың (ауыстырудың) қалдық құнын анықтаудан тұрады.

Жерді жақсартудың (ауыстырудың) қалдық құны айырма ретінде толық қайта өндіру (ауыстыру) құны мен жинақталған тозу арасында айқындалады.

Салыстырмалы тәсіл жылжымайтын мүлікті бағалау үшін белгілі мәмілесі бар ұқсас объектілердің жеткілікті санын таңдау және (немесе) бағалау үшін бағаларды ұсыну мүмкіндігі болған кезде қолданылады.

Сатып алу, сату немесе жалға беру нарығы шектелген жылжымайтын мүлікті бағалау үшін шығындар әдісі қолданылады. Жылжымайтын мүлікті (бағаланатын мүлікке ұқсас) сатып алу-сату нарығының дамығандығына байланысты бағалаушы шығын тәсілін қолданудан бас тарту туралы шешім қабылдайды.

Салыстырмалы тәсіл әсіресе салыстырмалы мүліктердің белсенді нарығы болған кезде тиімді. Осы тәсілді қолданатын бағалаудың дәлдігі жиналған деректердің сапасына және салыстырмалы мүліктің соңғы сатылымдары ұсыныстары туралы ақпараттың сенімділігіне байланысты.

Бағалаушының пікірі бойынша, жылжымайтын мүлікті бағалаудың ең қолайлы әдісі - салыстырмалы талдау әдісі.

Жақсы дамыған ақпараттық қамтамасыз ету жүйесінің арқасында барынша объективті нәтиже беретін салыстырмалы тәсіл.

Табыс тәсілі жылжымайтын мүлікті инвестициялық тартымдылық тұрғысынан, яғни болашақта сәйкес табыс алу мақсатымен инвестициялық объект ретінде қарастырады. Табыс тәсілінде сарапшылықпен анықталған бірқатар параметрлерді пайдалану (жалға алу төлемінің жетіспеушілігінен болған шығындар, капиталдандыру мөлшерлемесі және т.б.) анықталған құнның сенімділігін төмендететінін және сәйкесінше бағалауды бұрмалауы мүмкін екенін ескеру қажет. Табыс тәсілі бағалау объектісі жасауға қабілетті болашақ кірісті, сондай-ақ бағалау объектісімен байланысты шығындарды болжауға мүмкіндік беретін сенімді ақпарат болған кезде қолданылады. Бағалау кезінде бағалаушыда бағалау субъектісі құруға қабілетті болашақ кірісті, сондай-ақ бағалау нысанасына байланысты шығындарды болжау үшін сенімді ақпарат болған жоқ.

3.2 Объектіні бағалау жүзеге асырылуы

- тапсырыс берушінің бағалау объектілеріне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттарын ұсынуы;

- тапсырманы анықтау (бағаланатын мүлікті анықтау, мүліктік құқықтарды анықтау, бағалау мақсатын нақтылау, бағалау негізін және құнның түрін белгілеу, бағалау күні туралы келісім, басқа да шектеу шарттарын анықтау; объектіні бағалау және тексеру шарты);

- алдын ала талдау, іріктеу және мәліметтерді жинау;

- бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе басқа құнын белгілеу үшін есептеулер жүргізу;

- бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе басқа құнын белгілеу үшін есептеулер жүргізу;

- бағалау әдістерін қолдану және бағалау объектісінің түпкілікті құнын анықтау негізінде алынған нәтижелерді келісу;

- бағалау есебін дайындау.

Салыстырмалы талдау әдісін қолдана отырып, мүліктің құнын анықтау үшін келесі әрекеттер тізбегі қолданылады:

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

2) ақпараттың сенімділігін, дұрыстығын және нарық деректеріне сәйкестігін тексеру;

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

4) салыстыру бірліктерін пайдалана отырып, салыстыру элементтері (баға құраушы факторлар) бойынша бағаланатын жылжымайтын мүлікпен (бағалау объектісімен) салыстырылатын объектілерді (аналогтық объектілерді) салыстыру жолымен түзету коэффициенттерін есептеу;

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

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

Бұл ретте, салыстырмалы талдау әдісін қолдана отырып, тұрғын үй объектісінің құнын анықтау үшін бір тұрғын ауданда, көшеде (салыстыру үшін ең жақын объектілер – аналогтарды ескеру қажет), ауданда, жылжымайтын мүліктің орналасқан жері, сәулет ерекшеліктері, бөлмелер саны, қолданылатын құрылыс технологиялары, материалдар (панель, монолитті, ағаш және т.б.), инженерлік жүйелердің сапасы, әрлеу, жергілікті аумақты жақсарту деңгейі, үйді күтіп ұстау, қабаттардың саны және т.б. [5]

Түзету коэффициенттері берілген аналогты бағаланатын объектіден ерекшелендіретін әрбір фактор бойынша есептеледі және (немесе) негізделеді. Салыстыру бірлігін таңдағаннан кейін салыстырмалы объектілердің ұсыныс (сату) бағасына түзетулер енгізіледі. Бұл ретте шығындарды түзету алдымен аналогтың жалпы бағасына енгізіледі, содан кейін аналогты салыстыру бірлігіне дәйекті түрде пайыздық және (немесе) ақшалай түзетулер енгізіледі.

Бір зонада орналасқан көршілес көшелерден алынған үш участокты салыстырмалы түрде қарастырылды (кесте 9).

Кесте 9 -Аналогтық учаскелердің сипаттамасы

Сипатт-асы	1-Аналог	2-Аналог	3-Аналог
Мекенжайы	Наурызбайкөшесі	Сарысу көшесі	Дермене көшесі
Құқық берілген	Жеке меншік	Жеке меншік	Жеке меншік
Жалпы алаңы м ²	1500	1500	1000
Инфрокұрылым	Электрмен жабдықтау Сумен қамтамасыз ету Канализация Жылыту	Электрмен жабдықтау Сумен қамтамасыз ету Канализация Жылыту	Электрмен жабдықтау Сумен қамтамасыз ету Канализация Жылыту
Ақпарат алынған жер	https://krisha.kz/a/s/how/6	https://krisha.kz/a/s/how/6	https://krisha.kz/a/s/how/6
Құны, тенге	19 000 000	10 000 000	5000 000

Түзетулерді негіздеу үшін біз аналогтардың бағасын талдадық және олар мен бағалау объектісі арасындағы айырмашылықтарды анықтадық. Егер бұл көрсеткіштің аналогы бағалаудың мақсатты мәнінен асып кетсе, біз теріс түзету жасадық, ал егер ол мақсатты мәннен төмен болса, онда оң.

Біз сондай-ақ салыстырмалы жылжымайтын мүлікке меншік құқығындағы кез келген өзгерістерді анықтадық. Салыстырмалы аналогтар бұл параметрде ерекшеленбегендіктен, біз ешқандай түзетулер қолданбадық.

а. Түркістан қаласының жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық құнын салыстырмалы талдау

Нарықтық құн – бұл әділ бәсекелестік жағдайында ашық нарықта ең ықтимал бағаға сатылатын ақшаның шамамен алынған сомасы.

Мемлекет белгілейтін кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құнды тараптардың кез келгені жалдай алатын меншік иесі, риэлтор немесе бағалаушы анықтайды. Мүліктің нарықтық құны туралы есеп алу үшін бағалау ұйымына немесе жеке тәжірибе маманына хабарласу жеткілікті.

Бағалаушының жауапкершілігін сақтандыруы маңызды және қызмет түрі маңызды емес.

Кадастрлық және нарықтық құнның негізгі айырмашылығы - соңғысы мемлекеттік кадастрлық бағалауда қолданылатын стандартты жаппай талдау әдісіне негізделмей, ағымдағы нарықтық жағдайларға негізделген жеке әдіспен есептеледі.

Бұл жағдайда кез келген тәсілді қолдануға болады (шығын, салыстырмалы, кіріс және т.б.)

Дегенмен, ең бастысы, нарықтық баға сатушының да, сатып алушының да мүддесін ескереді. Сатушы өз мүлкін ең жоғары бағамен бағалайды, ал сатып алушы мүлікті ең төмен бағамен сатып алуға ұмтылады. Нарықта белгіленген баға сатушы мен сатып алушының сұранысы мен ұсынысын теңестіреді.

Кадастрлық құн мен нарықтық құнды салыстыру кезінде ескеру қажет бірінші нәрсе - бұл пайдаланылған деректердің мақсаттарындағы айырмашылық. Салықтарды есептеу үшін кадастрлық құн пайдаланылады, ал нарықтық құн объектілерді сатып алу-сату операцияларын жасау кезінде қолданылады.

Құнды бағалауға әсер ететін бұл факторлар кадастрлық және нарықтық құндылықтар арасында айтарлықтай ерекшеленуі мүмкін екенін де атап өткен жөн.

Кадастрлық құн мен нарықтық құн арасындағы айырмашылықтар олардың әр түрлі қолдану аясымен байланысты. Кадастрлық құн салық салу мақсатында пайдаланылады, ал нарықтық құн объектіні сатып алу немесе

сату кезінде бағаны анықтау үшін қолданылады(кесте 10,11). Сонымен қатар, кадастрлық және нарықтық құндылықтар олардың мөлшеріне әсер ететін әртүрлі критерийлер негізінде қалыптасатынын атап өткен жөн.

Кесте 10– Кадастрлық құнды анықтау үшін келесі факторлар ескеріледі:

Жер бедері участкесінің құнына әсер етуі мүмкін.
Нысан аймағында инженерлік-көліктік инфрақұрылымның болуы немесе болмауы.
Объектінің физикалық сипаттамалары (соның ішінде жасы, материалы, төзімділігі және т.б.).
Нысанның техникалық және пайдалану сипаттамасы.
Жақын аумақтардың сипаттамасы және олардың даму дәрежесі.

Кесте 11 – Кадастрлық құнды есептеу кезінде келесі факторлар есепке алынбайды

Көгалдандыру.
Бағаланатын мүліктің шегінде жүзеге асырылатын кәсіпкерлік қызмет кадастрлық құнның есебіне кірмейді.
Көгалдандыру, мысалы, жабындар, шағын архитектуралық шешімдер және т.б.
Жылжымалы мүліктер, мысалы, уақытша ғимараттар, дүңгіршектер, сарайлар және т.б.
Сәндік-қолданбалы өнер бұйымдары
Жер учаскесін жақсарту, тіпті егер олар кадастрлық немесе бухгалтерлік жазбаларға енгізілген болса да.
Объектінің шекарасынан тыс объектілер.

Объектінің нарықтық құны көптеген факторлардан, соның ішінде кадастрлық құнын есептеу кезінде ескерілмейтін факторлардан қалыптасады.

Мысалы, нарықтық құнға терезеден көрініс, валюта бағамы, сұраныс, маусымдық және басқа факторлар әсер етеді [6]. Кадастрлық құннан айырмашылығы, нарықтық құн неғұрлым икемді және объективті, бірақ ол нарықтың жағдайына көбірек байланысты екенін есте ұстаған жөн, ал кадастрлық құн аймақтық экономиканың жағдайына байланысты

Осылайша, кадастрлық және нарықтық бағалар арасындағы айырмашылықтар нарықтық құн нарықтағы өзгерістерге неғұрлым сезімтал, ал кадастрлық құн аймақ экономикасының жағдайын көрсетеді деп қорытынды жасауға болады.

Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құнын теңестіру саясатын үкімет Мемлекеттік реестр бірлесіп, объектілердің нарықтық құнынан жиі асып түсетін ескі есептеу әдістерінің анықталған бейімділігіне байланысты қайта қарады. Жаңа нормативтік-құқықтық база әзірленді, кадастрлық құнды нарықтық құнға барынша жақындатуға, бірақ одан аспауға мүмкіндік беретін құқықтық база, ол заңмен қатаң бақыланады. Кадастрлық құн әрбір үш жыл сайын қаралады (федералдық қалаларда - екі жыл сайын), алайда, егер есептеулерде қателер болса, кезектен тыс қайта есептеулер мүмкін болады.

Қате есептеулерді бақылау үшін жылжымайтын мүлік нарығының индекстері енгізілді. Егер объектінің кадастрлық құнына қатысты даулы мәселелер туындаса, онда оның иесі оны әкімшілік немесе сот тәртібімен даулауға мүмкіндігі бар.

Мұндай жағдайларда сіз мемлекеттік кадастрлық бағалау жүргізуге уәкілетті жергілікті мемлекеттік бюджеттік мекемеге немесе аталған мекемеге хабарласпай тікелей сотқа жүгіне аласыз.

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

1. Кадастрлық құн мемлекетпен белгіленеді, ал нарықтық баға жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысқа байланысты.

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

3. Кадастрлық құн әрқашан объективті бола бермейді, өйткені оны мүлікті тексермей-ақ жаппай бағалау негізінде есептеуге болады. Екінші жағынан, нарықтық құн көптеген факторларды ескере отырып, оны дәлірек етеді.

4. Көбінесе жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасы кадастрлық бағадан 30–35% жоғары, өйткені мемлекеттік кадастр тек объектілерді жақындатады. Алайда, кейде бұл керісінше болады - кадастрлық құн нарықтық құннан асып кетуі мүмкін. Әрбір жағдай бірегей және өз ерекшеліктері болуы мүмкін.

Кейбір жағдайларда кадастрлық құны мен нарықтық құны әртүрлі болуы мүмкін:

– Жаппай бағалау жүргізу кезіндегі қате әдістеме осындай нәтижеге әкелуі мүмкін.

- Құжаттамада жіберілген техникалық қателер, мысалы, аралас нөмірлер немесе пәтер ауданы бұл айырмашылыққа әсер етуі мүмкін.

- Егер тұрғындар қаладан немесе елді мекеннен айтарлықтай көптеп кететін болса, бұл аудандағы жылжымайтын мүліктің құнсыздануына әкелуі мүмкін.

Жылжымайтын мүлікті шұғыл сату жағдайында меншік иелері үшін ең аз пайда алу маңызды болуы мүмкін, бұл бағаға да әсер етуі мүмкін.

Әдетте жылжымайтын мүліктің нарықтық құны кадастрлық құннан жоғары болады.

Мұның себебі кадастрлық құнның жылжымайтын мүлік нарығындағы баға ауытқуларын, сондай-ақ сұраныс пен мүліктің амортизациясы. Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікті сирек қайта бағалау нарықтық және кадастрлық құн арасындағы үлкен айырмашылыққа әкелуі мүмкін.

3.4 Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері үшін төлемнің базалық мөлшерлемелері

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелерін жалға берген кезде төлемақының негізгі мөлшерлемелері, жалдау құқығын сату төлемінің мөлшері және жер учаскелеріне жеке сервитут белгілегені үшін төлем мөлшері мемлекет меншігіндегі және жер пайдалануға берілмеген жерлерді Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Облыс орталықтарында, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада, облыстық және аудандық маңызы бар қалаларда, кенттерде және ауылдық елді мекендерде жер учаскелері жеке меншікке берілген кездегі төлемақының негізгі мөлшерлемелері облыстардың өкілді және атқарушы органдарының бірлескен шешімдерімен белгіленеді. Бұл ретте жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлем ставкалары жер салығының ставкаларынан төмен емес белгіленеді.

Жалдау құқығын сату төлемі нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнынан өзгеше белгіленеді.

Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы жеке меншікке ақылы негізде берілген жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес немесе оларға түзетулер (көбейтетін немесе азайтатын) коэффициенттерді қолдана отырып, үш жұмыс күні ішінде бекітетін жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен ресімделеді.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 10-бабының 3 және 4-тармақтарында көрсетілген жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде осы учаскелердің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы үшін осы Кодекстің 3) тармақшасына сәйкес түзету коэффициенттері қолданылады. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 11-бабының 4-тармағы.

ҚОРЫТЫНДЫ

Дипломдық жұмыстың мақсаты жер учаскелерінің құнын анықтау болып табылады.

Жұмыста заңнамалық актілер мен бағаны аймақтарға бөлу материалдары, сондай-ақ ауыл шаруашылығы учаскелері мен әртүрлі елді мекендерді кадастрлық бағалау актілері қолданылады. Жер учаскесінің құнын анықтау үшін келесі мәліметтер пайдаланылады: учаскенің ауданы, негізгі учаскенің мөлшерлемесі және түзету коэффициенттері. дипломдық жұмыстың мақсаты жер учаскелерінің құнын анықтау болып табылады. Жұмыста заңнамалық актілер мен бағаны аймақтарға бөлу материалдары, сондай-ақ ауыл шаруашылығы учаскелері мен әртүрлі елді мекендерді кадастрлық бағалау актілері қолданылады. Мысал ретінде Түркістан қаласындағы жер кадастры қарастырылып, онда нормативтік бағалау әдісімен учаскенің құны есептелді.

Пайдаланылған әдебиеттер

- 1 ҚР Жер кодексі 20.06.03 ж
- 2 Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің ақпараттық-құқықтық жүйесі - <https://adilet.zan.kz/kaz/>
- 3 Батыс Сібірдің топырағын бағалау. Жауап.ред. Ф. Тюменцев.- Новосибирск: Ғылым, 1975.-196 Б.
- 4 Жерді кадастрлық бағалау/астында. Ред. Ф. и. Мамычева-Алматы: Қайнар, 1983-144 б.п
- 5 Жерді бағалау деректерін қолдану: Оқу құралы М: 1986-93 б
- 6 Қазақстанның Суарылмайтын топырақтарын бағалау Алматы: Ғылым, 1976-231 б.

О.А.Байқоңыров тындағы Тау-кен металлургия институты
6В07304-«Геокеңістіктік цифрлы инженерия» мамандығының 4-курс студенті
Маханбетов Болат Сапаханұлының
«Түркістан облысындағы жер кадастрын жүргізу жер учаскелерін бағалау»
атты дипломдық жұмысына

ҒЫЛЫМИ ЖЕТЕКШІНІҢ ШҚІРІ

Нарықтық қатынастардың қалыптасуына байланысты, бүгінгі таңда жер кадастрын жүргізу, жер учаскелерін қорғау және оларды тиімді ұйымдастыра білу маңызды мәселелердің бірі болып тұр, себебі нарық жағдайында жалған монополиялар көбеюде. Ұсынылып отырған дипломдық жұмыстың нысаны – Түркістан облысындағы кадастрлық жұмыстарға арналған.

Осы бағытта орындалған Маханбетов Болаттың дипломдық жұмысы кіріспеден, 3 тараудан, қорытындыдан, суреттер мен кестелерден және пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады.

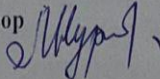
Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде Түркістан облысының орналасу орны, климаты жер бедері, әлеуметтік-экономикалық және саяси жағдайы баяндалған. Жер кадастрына байланысты негізгі заңнамалық актілер талданған, дүниежүзілік тәжірибе жұмыстарына сүйене отырып, жер учаскелерін бағалау үрдісі мәселелері қарастырылған.

Екінші бөлімінде облыстағы жер ресурстары және оны бағалаудың теориялық негіздері мен әдістері жайлы толық мәлімет берілген.

Жұмыстың үшінші тарауында Түркістан қаласының жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау және жұмыс барысында қолданылатын аспаптар жайлы баяндалған. Дипломант Маханбетов Б.С. ҚазҰТЗУ-ға 2020-2021 оқу жылында түсіп, 4 жыл оқу барысында «жақсы» деген білім көрсетті және дипломдық жұмысын бекітілген тақырыбының мазмұны мен мемлекеттік стандартқа сай орындап шықты.

Келешекте де алған теориялық білімін өндірісте қызмет атқарып өзін көрсете білетініне сенімдімін.

Сондықтан, Маханбетов Болат Сапаханұлының дипломдық жұмысын «жақсы» (85%) деп бағалаймын және 6В07304-«Геокеңістіктік цифрлы инженерия» (Кадастр) мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін беруге әбден ылайықты деп есептеймін.

Жоба жетекшісі, т.ғ.д., профессор  М.Б.Нүрпейісова

СЫН – ПІКІР

Дипломдық жұмысқа
(жұмыс түрлерінің атауы)

Маханбетов Болат
(оқушының аты жөні)

6B07304 – Геоөкөністіктік цифрлық инженерия
(ББ атауы мен шифрі)

Тақырыбы: Түркістан облысындағы жер кадастрын жүргізу және жер учаскесін бағалау

Орындалды:

а) слайдтық бөлім 14 парақ

б) түсініктеме 34 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыста Түркістан облысы аумағын жер-бағалау аймақтарына бөлу, базалық ставкасын және базалық ставкаға түзету коэффициенттерінің есептелу шарттары талданды. Бағалау аймақтары, бағалау аймақтарындағы учаскелердің нарықтық және кадастрлық бағалары салыстырылды. Бірақ жұмыста бірнеше грамматикалық қателіктер кездеседі.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

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

Рецензент

т.ғ.к., ассоц. профессор



Сарыбаев О.А.

2024 ж.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Маханбетов Болат

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: БОЛАТ на проверку

Научный руководитель: Маржан Нурпеисова

Коэффициент Подобия 1: 3.9

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 3

Интервалы: 0

Белые Знаки: 4

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

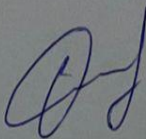
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

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: Маханбетов Болат

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: БОЛАТ на проверку

Научный руководитель: Маржан Нурпеисова

Коэффициент Подобия 1: 3.9

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 3

Интервалы: 0

Белые Знаки: 4

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

05.06.24.

проверяющий эксперт