

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

Сүлеймен Ардақ Ғамзетқызы

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС**

Тақырыбы: «Ақтөбе қаласының мысалында жылжымайтын мүлікті  
бағалауды талдау»

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

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

**ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ**  
«Маркшейдерлік іс және геодезия»  
кафедрасының меңгерушісі,  
PhD. қауымд. профессор  
Э.О.Орынбасарова  
«12» 06 2024 ж.

### ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Ақтөбе қаласының мысалында жылжымайтын мүлікті  
бағалауды талдау»

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»  
білім беру бағдарламасы

Орындаған:

Сүлеймен Ардақ

Пікір беруші:  
«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік  
корпорациясы КЕАҚ  
Өуезов ауданының тіркеу және жер кадастры  
бөлімінің жетекшісі  
Мустафаұлы Р



2024 ж.

Ғылыми жетекші:  
Аға оқытушы

Абдығалиева С.С.

«12» 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

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия



Дипломдық жұмысты орындауға арналған  
ТАПСЫРМА

Білім алушы: Сүлеймен Ардақ Ғамзетқызы

Тақырыбы: Ақтөбе қаласының мысалында жылжымайтын мүлікті бағалауды талдау Академиялық мәселелер жөніндегі проректордың 2023 жылғы "04" желтоқсан №548-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «14» 06 2024 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Крыша.кз сайтынан алынған жылжымайтын мүлік бағалары

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Жылжымайтын мүлікті бағалаудың заманауи тәсілдерін зерттеу

б) Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктердің бағасын салыстырмалы, кіріс, табыс тәсілдерімен талдау

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Крыша.кз сайтынан алынған мүліктердің бағасы  
Графикалық материалдар тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): Ақтөбе қаласының бағалау картасы

Жұмыс презентациясы 26 слайдпен көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер:

1 Сагинова Б.К., Бименова А.Е. Жылжымайтын мүлік экономикасы оқулық – Алматы. 2014. – 7-9б.

2 Блисов Т.М. Жер кадастры кітабы, оқу құралы. – Қостанай, 2014. – 15-16 б.

3 Асқарова Ж.А. Жылжымайтын бағалау, оқу құралы. – Алматы, 2007. – 25 б.

4 Чигаркин А.В. Геоэкология и охрана природы Казахстана. – Алматы, Казак университеті, 2003. – 335 б.



Дипломдық жұмысты дайындау  
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, зерттеп дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге өткізку мерзімдері	Ескерту
Кіріспе бөлім	15.04.2024	Ескерту жоқ
Негізгі бөлім	30.04.2024	Ескерту жоқ
Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын талдау	10.05.2024	Ескерту жоқ

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

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер, тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кіріспе бөлімі	Абдығалиева С.С., техника ғылымы магистрі, аға оқытушы	15.04.24	
Негізгі бөлімі	Абдығалиева С.С техника ғылымы магистрі, аға оқытушы	30.04.24	
Жылжымайтын мүлікті бағалау жұмыстары	Абдығалиева С.С. техника ғылымы магистрі, аға оқытушы	10.05.24	
Норма бақылаушы	Кенесбаева А., PhD, аға оқытушы	12.06.24	

Ғылыми жетекші

Білім алушы тапсырманы орынлауға алды

Күні

Абдығалиева С.С.  
  
 Сүлеймен А.Ф.  
 «12» 06 2024 ж.

## **АНДАТПА**

Дипломдық жұмыстың мақсаты – Ақтөбе қаласындағы жер және жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасына талдау жүргізу.

Дипломдық жұмыс кіріспеден, үш бөлімнен, қорытындыдан тұрады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде жер кадастры, жылжымайтын мүлік ұғымы, оның түрлері және бағалаудың әдіс тәсілдері қарастырылған.

Екінші бөлімінде Ақтөбе қаласы туралы мәлімет, бағалау аймақтарының шекаралары көрсетілген.

Үшінші бөлімде жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын анықтау үшін есептеулер көрсетілген.

## **АННОТАЦИЯ**

Целью дипломной работы является анализ кадастровых и рыночных цен на землю и недвижимость в Актобе.

Дипломная работа состоит из введения, трех частей и заключения.

Первая часть дипломной работы посвящена земельному кадастру, понятию недвижимости, ее видам и методам оценки.

Во второй части показаны сведения о городе Актобе, границах оцениваемых территорий.

В третьей части приведены расчеты по определению кадастровой и рыночной стоимости недвижимости.

## **ANNOTATION**

The purpose of the thesis is to evaluate the market value of real estate in Aktobe, to study the effective price.

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

The first part of the thesis deals with land cadastre, the concept of real estate, its types and methods of assessment.

In the second part, the information about the city of Aktobe, the boundaries of the assessment areas are shown.

The third part shows calculations for determining the cadastral and market value of real estate

## МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Жер кадастры және жылжымайтын мүліктің теориялық негіздері	8
1.1 Жер кадастры	8
1.2 Жылжымайтын мүлік ұғымы және түрлері	10
1.3 Жылжымайтын мүлікті бағалау	12
1.4 Жылжымайтын мүліктің бағалау тәсілдері	13
1.5 Жылжымайтын мүлікті бағалауда қолданылатын құн түрлері	16
2 Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүлік ерекшеліктері	18
2.1 Ақтөбе қаласына жалпы сипаттама	18
2.2 Ақтөбе қаласы жерлерінің аймақтарға бөлінуі	19
3 Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын талдау	21
3.1 Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік бағаларын талдау	21
3.2 Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау	23
3.3 Қаладағы тұрғын үйлерді бағалау	32
3.4 Жер учаскелерін нарықтық бағасын талдау	39
3.5 Жер учаскесінің кадастрлық бағасын анықтау	42
Қорытынды	44
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	45
А қосымшасы	46
Б қосымшасы	47

## КІРІСПЕ

Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығы қарқынды өсуде. 2024 жылы ол өзінің дамуын жалғастырып жатыр, сондықтан бүгінгі таңда бұл мәселе маңызды болып табылады. Жылжымайтын мүлік нарығының өсуінің негізгі себептерінің бірі - тұрғын үйге деген сұраныстың артуы. Қазақстанда халық саны көбеюде және көптеген адамдар өмір сүру жағдайларын жақсартқысы келеді. Сондай-ақ, көптеген компаниялар мен ұйымдар Қазақстандағы кеңселері мен қоймаларын кеңейтуде және олардың қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін қосымша ресурстар қажет.

Сондықтан олар үшін жылжымайтын мүліктің бағасы да өзекті мәселе болып табылады. Ақтөбе қаласы Қазақстанның ірі қалаларының бірі болғандықтан, бұл аумақтағы жер мен жылжымайтын мүлік нысандарының бағасын білу және оған талдау жүргізу бүгінгі таңдағы өте маңызды тақырып болып келеді. Сондықтан мен дипломдық жұмыс тақырыбын «Ақтөбе қаласының мысалында жылжымайтын мүлікті бағалау нәтижелерін талдау» тақырыбын алдым.

Дипломдық жұмыста мен Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктің ішінде пәтердердің, жер үйлердің және жер учаскелерінің қазіргі уақыттағы бағаларына талдау жүргізетін боламын.

Дипломдық жұмыстың мақсаты – Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасына талдау жүргізу.

Егер кадастрлық және нарықтық бағаларды ажырататын болсақ, жер мен жылжымайтын мүліктің кадастрлық бағасы төлемнің базалық ставкасы мен түзету коэффициенттерін және жер учаскесінің нақты ауданын пайдалана отырып, жердің нақты құнын анықтау болып табылады.

Нарықтық баға – нарықтық экономика негізінде сатушы мен сатып алушы арасындағы келісілген баға. Әдетте нарықтық баға кадастрлық бағадан бірнеше есе жоғары. Дегенмен арасында тепе-теңдік болуы керек. Бірақ бүгінде жер мен жылжымайтын мүліктің нарықтағы бағасы қарқынды өсуде. Сондықтан кадастрлық және нарықтық баға арасындағы айырмашылық өсуде.

Дипломдық жұмыста ең алдымен Ақтөбедегі кадастрлық және нарықтық бағаларды талдау мақсатында сараптадым.

# **1 Жер кадастры және жылжымайтын мүліктің теориялық негіздері**

## **1.1 Жер кадастры**

Жер – Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек үдерісінің аумақтық негізі.

ҚР жер туралы заңдарына сәйкес жерді тиімді пайдалану мақсатында мемлекеттік жер кадастры жүргізіледі.

Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасының табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, басқа да қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады.

Жер кадастрының маңыздылығы жер учаскесі мемлекеттік тіркеуден өткен сәттен бастап, яғни жер учаскесінің орналасқан жері, шегі, ауданы және басқа да маңызды сипаттамалары туралы мәліметтер жер кадастрына енгізілген сәттен бастап жылжымайтын мүліктің толық объектісіне айналады.

Жер кадастрын жүргізу мемлекеттік тапсырыспен бюджет есебінен орындалады. Жер кадастрының мәліметтеріне барлық адамның қолы жете алады, ол мүдделі тұлғаларға ақылы түрде беріледі. Мемлекеттік органдарға жер кадастры мәліметтерін беру тегін жүзеге асырылады. Мемлекеттік Жер кадастрын жүргізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Жер кадастрының негізгі принциптері – оның бірыңғайлығы, мәліметтердің объективтілігі немесе сенімділігі, мәліметтердің толықтығы, үздіксізділігі, құжаттылығы, мәліметтердің көрнектілігі, анықтылығы және қол жетерлігі, үнемділігі, орталықтан мемлекеттік басқару.

Кадастр жүйесінің біртұтастығы, өз кезегінде, әрбір жеке жер учаскесінен бастап, жалпы мемлекетке дейін барлық деңгейде оны жүргізудің әдістері мен сәйкес тәртібінің бірлігін қажет етеді. Жер кадастры бүкіл халық шаруашылық есеп жүйесіне тән жалпы белгілерге де, оның объектісінің (жердің) ерекшеліктеріне байланысты бірқатар нақты белгілерге де ие. Мемлекеттік есептің біртұтас жүйесін ұйымдастыру мемлекеттік басқарудың жоғары органдарының қызметі болғандықтан, жер кадастрын жүргізудің мазмұны мен тәртібін осы органдар белгілейді.

Мемлекеттік жер кадастры жер заңнамасын іске асыруға, жер қатынастарын реттеуге, жер ресурстарын басқаруға, жерге орналастыруды жүргізуге, жер пайдаланушылардың, жер иеленушілер мен жер иелерінің шаруашылық қызметін бағалау мен жоспарлауға, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да іс-шараларды жүзеге асыруға арналған. Осы МЖК жер учаскелеріне құқықтарды белгілеу, олармен мәмілелер жасау, жер үшін төлемдердің құны мен мөлшерлерін айқындау кезінде пайдаланылады.

Мемлекеттік жер кадастры бюджеттік қаржы есебінен Қазақстан Республикасының жүйесі бойынша жер қорларын басқару жөніндегі



мемлекеттік органдармен жүргізіледі. Жер кадастры бойынша материалдар жер құқықтық мәселелерді шешуде кеңінен қолданылады. Олар тек қана салық салу мүддесінде

емес, басқа да қажеттіліктер үшін - жерді сату, сатып алу, жалға беру, пайдалану және топырақтар эрозиясымен күресу бойынша ұсыныстарды жасау үшін пайдаланылады.

Жер кадастрының негізгі міндеті - жер иелері алатын пайданың бір бөлігінің мемлекетке түсуі мақсатында тиісті мәліметтермен қамтамасыз ету болып табылады.

Қазақстандағы Жер кодексіне сәйкес мемлекеттік жер кадастры мынадай құрамдас бөліктерден тұрады:

- жер иеленушілер мен жер пайдаланушыларды мемлекеттік тіркеу;
- жер алқаптарын сандық және сапалық есепке алу;
- жерлерді экономикалық тұрғыдан бағалау;
- МЖК ААЖ.

Кадастрдың осы құрамдас бөліктерінің арасында интегралды жүйе ретінде белгілі бір байланыс пен жүзеге асырудың логикалық жүйелілігі бар.

Бірыңғай мемлекеттік жер қоры – мемлекеттік меншік объектісі – жер учаскелерін мемлекет пайдалану және меншік құқығы негізінде беретіндіктен, жерді кез келген пайдалану заңды түрде ресімделуі керек, ал жер учаскелерінің өзі белгілі бір аумақ ретінде және жылжымайтын мүлік белгіленген тәртіпте тіркелуі керек. Бұл қызметті жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу жүзеге асырады. Оның деректері нақты жеке немесе заңды тұлғаның белгілі бір жер учаскесін пайдалануына негіз болады. Есептеу кезінде жер көлемімен, кеңістіктегі жағдайымен, сапасымен және пайдаланылуымен сипатталады. Есепке алу кезіндегі тіркеу деректері әрбір нақты пайдаланушы (жалға алушы) немесе меншік иесі үшін жер учаскелерінің мөлшерін есепке алу үшін негіз болып табылады. Мемлекеттік резервтегі бос жерлер олардың орналасқан жері бойынша бөлек орналасқан жер учаскелері ретінде есепке алынады.

Бұл бағалаудың деректері тіркеу және есепке алу ақпаратына негізделген Есепке алу кезінде жердің табиғи ресурс және өндіріс құралы ретінде тек сандық емес, сапалық көрсеткіштері де анықталып, есепке алынады. Бірақ топырақтың табиғи қасиеттері әр түрлі мәнге ие болғандықтан, оларды салыстырмалы бағалау, яғни топырақты бағалау қажеттілігі туындайды. Жерді есепке алу және есепке алу деректері жекелеген учаскелердің топырақтарын бағалау, оларды сапалық бағалау және есепке алу үшін бастапқы ақпарат ретінде қызмет етеді. Жердің сапасы тек табиғи факторларға ғана емес, сонымен бірге экономикалық жағдайларға да байланысты, сондықтан жердің өндіріс құралы ретінде экономикалық және жаңа жағдайларда ақшалай құнының қажеттілігі туындайды.

Бұл тұтас жүйе ретінде жер кадастрын жүзеге асырудың байланысы мен реттілігі. Өз кезегінде, түгендеу бөліктерінің әрқайсысының белгілі бір мақсаты мен мазмұны, қызмет көрсетудің белгілі әдістері мен әдістері болады. Олардың әрқайсысы белгілі бір жағдайларда дербес жүзеге асырылуы мүмкін.

Мемлекеттік жер кадастрының мазмұнына қарай мемлекеттік жер кадастры мынадай жұмыс түрлерін:

- жер учаскесінің кадастрлық ісін калыптастыруды;
- жердің мөлшері мен сапасын есепке алуды;
- жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларды, сондай-ақ жер құқығы катынастарының басқа да субъектілерін есепке алуды;
- мемлекеттік тіркеу мақсаты үшін жер учаскелерін есепке алуды;
- жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау мен топырақты бағалауды;
- жер учаскелері мен олардың субъектілері туралы деректер банкін, 16 сондай-ақ басқа да жер-кадастрлық ақпаратты қағаз бетінде және электрондық түрде жинақтауды, өңдеу мен жүргізуді;
- мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесін құру мен жүргізуді;
- жер-кадастр карталарын, оның ішінде цифрлық карталарды дайындау мен жүргізуді;
- жер-кадастр кітабы мен бірыңғай мемлекеттік жер тізілімін жүргізуді;
- жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды дайындауды қамтиды.

Негізгі кадастрдың міндеті – аумақтардың (жер учаскесі, аудан, облыс) кадастрлық есепке алуға жататын жерлердің табиғи, құқықтық және экономикалық жағдайы туралы бастапқы мәліметтерді алу. Осындай мәліметтер негізінде мемлекеттік жер кадастрының құжаттарына бастапқы жазба жасалады. Осылайша, негізгі кадастрды жүргізу нәтижесінде елдің жер қорының көлемі, жердің негізгі санаттары бойынша оның бөлінуі және оларды бағалау туралы мәліметтер алынады. Негізгі жер кадастры әдетте жерді түсіру, сипаттау және бағалау жұмыстарының үлкен көлемімен байланысты.

## **1.2 Жылжымайтын мүлік ұғымы және түрлері**

Азаматтық құқықтық қатынастарға жататын объектілер заң бойынша жылжымайтын және жылжымалы мүлік болып жіктеледі. Меншіктің құқықтық режимі меншік иелерінің құқықтары мен міндеттеріне белгілі бір дәрежеде ықпал етуі мүмкін. Мүлікті жылжымалы және жылжымайтын мүлікке бөлу Рим құқығынан басталады және онсыз бірде-бір дамыған қоғам мен мемлекеттің болуы мүмкін емес, сол себепті жылжымайтын мүлік мемлекеттің негізі болып табылады.

Жылжымалы мүлік – бұл жылжымайтын тәртіпке жатпайтын мүлік, яғни ақшалай қаражат пен бағалы қағаздар. Заңнамалық актілерде белгіленген жағдайларды қоспағанда, жылжымалы заттарға құқықтарды тіркеу міндеттелмейді. Жылжымайтын мүлік санатына жатпайтын заттар жылжымалы мүлік боп танылады.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 117-бабына сәйкес жылжымайтын мүлікке негізінен жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар,

көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, дәлірек айтқанда орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады.

Жылжымайтын мүліктің айрықша ерекшелігіне оның жермен ажырамас байланысы болып табылады (бұл ретте жер учаскелері де жылжымайтын мүлік есебінде қарастырылады), бұл өз кезегінде оның айтарлықтай құнын білдіреді. Жер учаскелерінен тыс жылжымайтын мүлік әдеттегі мақсатын жоғалтады және сәйкесінше оның бағасы төмендейді.

Бүгінгі таңда барлық жылжымайтын мүлік үш негізгі топқа бөлінеді: жер, коммерциялық және тұрғын үй. Жылжымайтын мүліктің негізгі объектісі ретінде жер алынады. Жер кез келген бизнесте негізгі фактор болып табылады. Жерге бос жер учаскелері мен табиғи кешендер, тағы басқа учаскелер; көппәтерлі үйлер үшін – таңдалған пәтерлер, типтік пәтерлер, қаладағы, қала сыртындағы үйлер және т.б.; ал тұрғын емес үй-жайлар мен ғимараттар үшін – кеңсе ғимараттары, қоймалар, сауда, өндірістік ғимараттар және т.б. жатады.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік екі санатқа бөлінеді – бастапқы және екінші объектілер. Бастапқы объектілерге функционалдық мақсаттағы ғимараттар мен құрылыстар, қала құрылысы үшін маңызды объектілер, ал екінші объектілерге — жеке меншік құқығы объектілері (пәтерлер, жапсарлас үй-жайлар, бастапқы объектінің құрамына кіретін дүкендер, кеңселер) жатады.

Жылжымайтын мүлік объектілері келесі критерийлер бойынша топтастырылады:

1. Қолдану сипатына қарай:

- тұрғылықты жері ретінде: үйлер, пәтерлер, коттедждер;
- коммерциялық және өндірістік: қонақ үйлер, кеңселер,
- дүкендер, мейрамханалар, қызмет көрсету орталықтары, зауыттар,
- зауыт, қоймалар және т.б.
- ауылшаруашылық мақсатта: шаруа қожалықтары, бақшалар және т.б.
- арнайы мақсаттағы: мектептер, ауруханалар және т.б. бөлінген.

2. Иелік етуіне байланысты: бизнес жүргізу үшін, қожасының тұруы үшін, инвестиция мақсатында деп топтастырылады; т.б.

Жетекші критерийге байланысты жылжымайтын мүліктің бірнеше классификациясы бар. Функционалдық мақсаты бойынша олар бөлінеді: игерілуге арналған жер учаскелері; бөлмелер мен пәтерлер; коммерциялық мақсаттағы ғимараттар мен үй-жайлар; жер учаскелері бар жеке үйлер, коттедждер және саяжайлар; өндірістік үй-жайлар.

Жұмысқа дайындығы бойынша келесілер бөлінеді: дайын нысандар; салынып жатқан нысандар; күрделі жөндеуді немесе қайта құруды қажет ететін объектілер.

Меншік иелерінің қол жетімділігі бойынша:

- бастапқы жылжымайтын мүлік, мысалы, Астанадағы немесе жеке тұлғаның меншігінде болмаған басқа қалалардағы жаңа ғимараттар;

- екінші жылжымайтын мүлік. Бұрын иелері болған нысандар.

Жылжымайтын мүлікпен кез келген мәмілелер 2007 жылғы 26 шілдедегі Қазақстан Республикасының Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңымен реттеледі (кейбір заңнамалық актілерге кейінгі жылдардағы өзгертулермен). Осылайша, Заң жылжымайтын мүліктің әрбір түрімен мәмілелерді жүзеге асыру механизмін сипаттайды: сатып алу, жалға алу, сыйға тарту, меншікке алу немесе мұрагерлік. Мүлікті заңды түрде пайдалану үшін мүлік түрлерінің айырмашылығын түсіну маңызды.

Жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелердің саны бойынша тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері жетекші орында. Сондықтан қазақстандықтар үшін бастапқы және қайталама нарықта баспана алу тәртібінің қыр-сырын білу маңызды.

### **1.3 Жылжымайтын мүлікті бағалау**

Жылжымайтын мүлікті бағалау – бұл экономикалық талдаудың қолданбалы ғылымы, яғни мүлікті экономикалық тиімді пайдалану, тиісті нарықтағы сұраныс пен ұсынысты зерделеу, бағаланатын мүліктің ықтимал нарықтық және кадастрлық құнын анықтау.

Бағалау қызметі ғылымының негізінде, бағалау бойынша кез келген тапсырманы орындау үрдісін қадағалайтын бірқатар қағидалары бар. Жылжымайтын мүлікті бағалау қағидалары: тұтынушы көзқарасына негізделген; нарықтық ортамен; меншікті пайдаланумен байланысты қағидалар.

Бұл қағидалар өзді-өзі байланысты. Анықталған меншікті саралау уақытында бірнеше қағида бір мезгілде іске қосылуы ықтимал. Сонымен бірге, айта кететін жай ол қағидалар бағалаудың барлық міндетінде қолданыла бермейді. Бір қағидаға екіншісінің арқылы сом мағына берілу мүмкін, ол нақтылы жағдаймен не қызығушылық білдірген жақпен анықталады. Жылжымайтын мүлік нарығының функциялау білгір болмауы мүмкін, қағидалардың біреуінің толық көлемде (реализациялануы) жұмысқа асуына, мемлекеттік органдардың араласуы, бөгет жасау ықтимал.

Бағалаудың нарықтық, кадастрлық құны болады. Нарықтық бағалауда ең жақсы пайдаланудағы объектінің құны анықталады. Нарықтық қатынастардың тереңдеп дамуы барысында жер шаруашылығы объектінің тауарына айналуға. Басқа тауарлар сияқты жер де нарықтық және тұтыну құнын иемденеді.

Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау тең мүліктік құқықты – экономикалық қамтамасыз етуге бағытталған. Ол салық салудың, ал приватизация кезеңінде мемлекеттік мүлікке баға орнатуға негіз болуы керек. Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалаудың комплекстік тәсілінің идеологиясы оның жермен және жер пайдалану шарттарымен тығыз байланысты болуымен негізделген.

Жылжымайтын мүліктің кадастрлық бағасы келесі формуламен есептеледі:

$$C_H = C_C + C_3 \quad (1.1)$$

мұндағы  $C_C$  – құрылыстарды тұрғызудың нормативтік бағасы;

$C_3$  – жылжымайтын мүлік объектісінің бөлінбейтін бөлігі болып саналатын жер учаскесінің бағасы.

Жер учаскесінің кадастрлық құнына әсер ететін негізгі факторлар: рұқсат етілген пайдалану түрі — мемлекеттік билік, жергілікті өзінөзі басқару органдарының актілерімен белгіленеді; жер учаскесінің ауданы; жер учаскесінің орналасқан жері.

Нарықтық құн дегеніміз - тауар немесе қызмет еркін нарықта қатаң бәсекелестік жағдайында сатылуы мүмкін ең ықтимал баға . Нарықтық құн-бұл бәсекелестікті ескере отырып, еркін нарық жағдайында объектіні сатуға болатын болжамды баға. Оны анықтаған кезде көптеген факторларды ескеру қажет, соның ішінде нарықтағы қатысушылардың мінезқұлқы сияқты болжау мүмкін емес. Нарық механизмі еркін баға мен бәсекелестікке негізделген. Бағаны 20 есептеу кезінде өнімнің пайдалылығына, ұқсас тауарлармен алмастыру мүмкіндігіне, болжамды пайданы күтуге, өндіріс пен өнімділікке қосқан үлесіне назар аудару қажет.

#### 1.4 Жылжымайтын мүліктің бағалау тәсілдері

Жылжымайтын мүлік құнын бағалаудың көптеген әдістерінің бірнеше жіктемелері бар.

Бағалау тәсілі – бағалаудың бір немесе бірнеше әдістерін қолдана отырып бағалау объектісінің мүмкін болатын нарықтық немесе өзге құнын анықтау әдісі.

Бағалау әдісі – бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын орнату үшін қолданылатын құқықтық, ұйымдастырушылық-техникалық, қаржылық-экономикалық сипаттағы бағалаушының әрекеттерінің жиынтығы.

Бағалаудың үш тәсілі бар:

- салыстырмалы тәсіл
- кірістік тәсіл
- шығындық тәсіл

*Салыстырмалы тәсіл* – мүліктің нарықтық құнын анықтау әдістерінің жиынтығы. Бағаланған мүлік ұқсас мүліктермен салыстырылады. 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.



Бағалау келесі принциптерге негізделген:

- Сұраныс және ұсыныс. Бұл екі көрсеткіш бір-бірімен тығыз байланысты, ұсыныстардың шектеулі саны белгілі бір сұранысты тудырады және керісінше, ұсыныстар неғұрлым көп болса, сұраныс соғұрлым аз болады.
- Ауыстыру. Ұқсас сипаттамалары бар мүліктің құны аз болса, ешбір сатып алушы артық төлемейді.

Салыстырмалы сату тәсілі. Салыстырмалы амал бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1. осы тектес жылжымайтын мүлікті сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;
2. қолда бар ақпараттың көлемі мен шынайылығын ескере отырып, бағалау объектісінің құнын есептеу әдісін таңдау;
3. салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзе отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;
4. салыстыру объектілерінің құнына енгізілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау;
5. алынған есептеу нәтижелерін келісу.

*Кіріс немесе табыс тәсілі* келешекте күтілетін кірістерге қатысты жылжымайтын мүліктің құнын тіке бағалауға мүмкіншілік береді. Бұл тәсіл әлеуетті инвестор осы бизнес үшін келешек табыстың ағымдағы құнынан артық соманы төлемейді деген болжамға негізделген. Меншік иесі де өз бизнесін келешек кірістің ағымдағы құнынан төмен бағамен сатпайды деп саналады.

Сондықтан тараптар келешек кірістердің ағымдағы құнына бірдей нарықтық құн жөнінде мәмілеге келеді. Бағалауға деген дәл осындай тәсіл инвестициялық себептер тұрғысынан ең ыңғайлы болып саналады. Жұмыс жасап тұрған кәсіпорынға ақша салатын Инвестор ғимараттардан, құрылыстардан, машиналардан, жабдықтардан, материалдық емес құндылықтардан және т.б. тұратын активтер жиынтығын сатып алмайды, бірақ оған салынған қаржылы қайтаруға, кіріс табуға әрі әл-ауқатын арттыруға мүмкіндік беретін келешек кірістер ағынын сатып алады.

Осылайша, кіріс әдісі әрдайым бизнестің инвестициялық құнын (белгілі бір инвестор үшін құнды) анықтау үшін қолданылады және көбінесе нарықтық құнды (ашық нарықтағы сұраныс пен ұсынысты теңестіретін болжамды құн, яғни кез-келген сатып алушы үшін шығындар).

Кіріс тәсілі аясында әдістердің екі тобын бөлуге болады:

- капиталдандыру әдісі,
- ақша ағындарын дисконттау әдісі.

*Шығындық тәсіл.* Егер жылжымайтын мүлікте жасалған белгілі бір жақсартулар мен түрлендірулерді бағалау тиіс болса, аталған тәсіл арқылы бағалау жүргізіледі. Тәсіл 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.

Шығындық тәсілдің артықшылықтары: жаңа объектілерді бағалау кезінде шығындық тәсілмен алынған нәтижелер анағұрлым сенімді болып есептеледі.

Бұл әдіс келесі жағдайларда пайдалану мақсатты болады:

- жаңа құрылыстың құнын техникалық-экономикалық талдау;
- жұмыс істейтін объектінің жаңартуын қажеттіліктің дәлелдеуі;
- арнайы мақсатта пайдаланылатын ғимараттарды бағалау;
- жерді тиімді пайдалануын талдау;
- объектінің сақтандыру мәселелерін шешу;
- салық салу мәселелерін шешу.

Шығындық тәсілдің кемшіліктері: шығындары әрдайым нарықтық құнға балама келмейді; бағаның дәлірек нәтижесінің табысының талпыныстары еңбек шығындарының тез өсулерімен сәйкес келеді; объект дәл сондай жаңа құрылысқа шығындарға жылжымайтын мүліктің бағаланатын объектінің алуына шығындарының сәйкессіздігі, өйткені құрылыстың құнынан бағаның процессінде жиналған тозуды шегереді; ескі ғимараттар мен құрылыс нысандарының жинақталған тозуын анықтау; жер телімдерін ғимараттардан жеке бағалау.

Жылжымайтын мүліктің бағасына шығынды тәсілді қолдану кезінде келесі кезеңдерден тұрады:

- жер телімінің нарықтық құнын анықтау;
- бағаланып жатқан ғимараттың қалпына келтіру құнын анықтау; кәсіпкерлік табыстың көлемін анықтау;
- анықталған тозуларды есептеу;
- түзетулер ензізу жолдарымен бағалау объектісінің қорытынды құнын есептеу;
- жер телімінің құнына алған шаманың келесі үлкеюімен тозуға
- қалпына келтіру құнын анықтау.

Бағалаудағы үш амал бір-біріне байланысты емес және шынайы ақпарат болған кезде нарықтық құн шамасы бойынша жақын біреуін беруге тиіс. Алайда практикада түрлі амалдарды қолдану нәтижесінде алынған құнның есептік шамасы өзара тең емес және сатылық талдау әдісімен не осы баға үшін басқа да тиімді математикалық әдіспен жүргізілетін бағалау нәтижелерін келісуді талап етеді. Бағаланатын мүліктің түріне және басымдықтарды бағалау мақсаттарына қарай қолданылатын әдістер өзгеруі мүмкін. Дегенмен нарық жағдайында салыстырмалы сату тәсілі өте тиімді деп есептеледі.

## 1.5 Жылжымайтын мүлікті бағалауда қолданылатын құн түрлері

Негізгі түрлері жылжымайтын мүлік құнын нарықтық құны, құны пайдалану, салық салу мақсаттары үшін, инвестициялық, сақтандыру, кепілдік, баланстық, меновая немесе бартерная құны, құны, жалдау құқықтарын, қалпына келтіру құны, ауыстыру құны және тарату. Ең жиі кездесетін құн түрлерін қарастырайық.

*Нарықтық құн* – мәміле қатысушылары барлық қажетті ақпаратқа ие болған және мәміле бағасына қандай да бір төтенше жағдайлар әсер етпейтін, ақылға қонымды әрекет ететін бәсекелестік ортада ашық нарықта иеліктен шығарылуы мүмкін ең ықтимал баға. Бұл :

- мәміле тараптарының бірі бағалау объектісін иеліктен шығаруға, ал екінші тарап орындауды қабылдауға міндетті емес;
- мәмілеге қатысушылар мәміленің мәнін жақсы біледі және өз мүдделері үшін әрекет етеді;
- бағалау объектісі ашық нарыққа ашық ұсыныс түрінде ұсынылады;
- мәміле бағасы бағалау пәні үшін орынды бағаны білдіреді;
- бағалау объектісі үшін төлем ақшалай нысанда көрсетіледі.

Нарықтық құн жылжымайтын мүлікті тиімді пайдалану негізінде анықталады.

Нарықтық құн концепциясы жылжымайтын мүлік нарығындағы типтік сатып алушының баламалы жылжымайтын мүлікті таңдау мүмкіндігіне негізделген.

Инвестициялық құн – бұл нақты инвестор үшін оның инвестициялық талаптары мен қалауына негізделген мүліктің құны. Инвестициялық құн инвестор осы мүлікті пайдаланудан күтетін дисконтталған кірістер мен шығыстар негізінде есептеледі.

Қалпына келтіру құны (немесе объектіні қайта өндіру құны) бірдей сәулеттік шешімдерді, құрылыс конструкциялары мен материалдарын пайдалана отырып, бағаланатын объектінің дәл көшірмесін, сондай-ақ сапасы бірдей объектіні салуға ағымдағы бағалардағы шығындармен анықталады. құрылыс-монтаждау жұмыстары. Бұл жағдайда объектінің ескіруі және бағаланатын объектіде болған архитектуралық шешімдердегі бірдей кемшіліктер (немесе артықшылықтар) қайта шығарылады.

Сақтандыру құны – мүліктің бұзылатын элементтерін сақтандыруға болатын ақша сомасы. Ол жойылу қаупі бар объектілердің жинақталған тозуын ескере отырып, ауыстыру құны немесе объектіні ауыстыру құны негізінде есептеледі. Объектінің сақтандыру құнына сүйене отырып, сақтандыру сомалары, төлемдер мен сыйақылар анықталады.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін қоршаған ортаның ластануынан, топырақ эрозиясынан және құнарлылығының төмендеуінен сақтандыруға болады.

Баланстық құн. Кәсіпорынның балансында белгіленген, құрылысқа кеткен шығындар немесе оның өзіндік негізгі қаражаттарына элемент алу.

Бастапқы құн. Белгілі кәсіпорын объектілерінің эксплуатацияға: енгізілген кезіндегі есептік құжаттарда тіркелген баға. Эксплуатацияға берілген мүлік объектісі бастапқы құн бойынша, не оларды модернизациялау мен реконструкциялаудан кейін немесе қорды ресми қайта бағалау белгіленген уақыттан есептейді.

Қалдық құн. Егер баланстық құннан, эксплуатация кезеңінде жинақталған тозу сомасын алып тастасақ, онда қалдық құнды аламыз, ал қалдық құнның бағалануын қайталама нарығының бағасы бойынша жүргізсе, онда ол нарықтық сипаттама алады. Яғни, бағалауға тәуелді қайта өндіру мен орнын басу құнын белгілейді.

Қайта өндіру құны. Қазіргі нарыққа сай сатып алу немесе қайта өндіру құнын бағалау мүліктің тура сол сияқты объектінің құны барабар шама. Қайта өндіру құнын анықтау көбінесе технологиялар, материалдар, шикізаттар, стандарттар және тағы басқа өзгерулерінен мүмкін болмайды. Сондықтан тәжірибеде орнын басу құны қолданылады.

Орнын басу құны. Бағаланатын объектінің пайдалылығы бойынша эквивалентті, меншіктің барабар объектіні өндірудің ағымды құны.

Мүліктік кешеннің құны. Мәміле жасағаннан кейін табыс әкелетін және қызмет жасай алатын объектінің құны. Мысалы, инвестор кәсіпорын акцияларын алғанда және олардың құнын бағалау кезінде, кәсіпорын-эмитент - бұл болашақта табыс әкелетін және тиімді қызмет жасайтын объект деп қарастырылады.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнына әсер ететін факторлар.

Кез-келген жылжымайтын мүлік объектілерінің құны бағалау үрдісін жүргізу кезінде пайда болатын бірқатар факторларға тәуелді болады. Бұл факторлар әртүрлі үш иерархиялық деңгейге қатысты болуы мүмкін.

Бірінші деңгей (аумақтық) – нақты жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысы жоқ, бірақ жанама түрде бағалау объектісіне әсер ететін факторларды сипаттайды.

Екінші деңгей (жергілікті) – негізінен қала немесе қалалық аудан деңгейіндегі факторлар жатады. Бұл факторлар тікелей бағалау және ұқсас аналогтар объектілерінің таладуына әсер етеді.

Үшінші деңгей (қоршаған ортасы) – көп жағдайда жылжымайтын мүлік объектісімен және оның сипатымен байланысты факторлар жатады.

Факторлардың әсері бір уақытта әр түрлі деңгейді болуы мүмкін. Бағалаушы қорытынды құнға әсер ететін әрбір факторды жеке және жиынтығын ескеру қажет.

## 2 Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүлік ерекшеліктері

### 2.1 Ақтөбе қаласына жалпы сипаттама

Ақтөбе - Батыс Қазақстандағы қала, Ақтөбе облысының орталығы және Ақтөбе қаласының әкімшілігі. Қала Қазақстанның батысында Ақтөбе облысының солтүстік бөлігінде, Жайықтың сол жақ саласы Елек өзенінің екі жағасында, Қарғалы өзені құятын жерде орналасқан. Қаланың жалпы ауданы 297,39 км<sup>2</sup>- ты құрайды. Қаланы Елек өзені мен оның салалары ағып өтеді, жақын жерде Ақтөбе, Сазда су қоймалары орналасқан. Қаланың географиялық координаталары 50°18' солтүстік ендікте және 57°10' шығыс бойлықта орналасқан.

Қаланың негізі Ақтөбе бекінісі Елек өзенінің сол жағалауында, Қарғалы өзенінің сағасының оң жағалауында орналасқан. 1891 жылы 25 наурызда Ақтөбе Торғай облысының құрамындағы уездік қала мәртебесін алып, орысша атауы *Актюбинск* болып өзгертілді. Азамат соғысы жылдарында Ақтөбе Торғай өңірінің революциялық күштерінің орталығына айналды. Қала кезек-кезек ақтар мен большевиктердің қолына өтті. 1919 жылы қаланы Кеңес үкіметі біржолата басып алды.

1921 жылдан - Ақтөбе губерниясының әкімшілік орталығы. 1928 жылы Ақтөбе губерниясы ыдырағаннан кейін Ақтөбе округінің орталығына, ал 1932 жылдан жаңадан құрылған Ақтөбе облыстық басқармасының орталығына айналды. 1920-1930 жылдары Ақтөбенің тұрғындары ашаршылықтан зардап шекті. Ұлы Отан соғысы жылдарында қалада бірнеше әскери жастар жасақталып, оларға жау басып алған аудандардан келген жауынгерлер қосылды. 1991 жылы КСРО ыдырағаннан бері Ақтөбе облысының орталығы тәуелсіз Қазақстан Республикасының құрамында болды.

*Гидрография.* Қала Қарғалы өзені Елек өзеніне құятын 15 шақырым алқапта орналасқан. Елек өзенінің сол тұс саласы Сазды өзені мен Елек өзенінің сол саласы Жіңішке өзені тікелей қала орталығымен ағып өтеді. Сазды өзені арнасы Ақтөбе қаласының орталығында орналасқандықтан, оның бойында ірі сауда және ойын-сауық орталықтары орналасқандықтан, қала әкімдігі 2010 жылдан бері жағалау құрылысын жүргізіп келеді. Қаланың оңтүстігінде Елек Тамды өзенінің төменгі сол жақ тармағы жатыр, бірақ су тапшылығы кезінде бұл арна құрғап, бірнеше бұлақтарды құрайды. Заречный ауданының солтүстік шетімен Қарғалы өзенінің сол жақ саласы Песчанка өзені ағып жатыр. Қарғалы өзенінің Ақжар ауылынан бөліп тұрған оң саласының төменгі бөлігі Кирпичный ауданының батысына қарай ағады.

Қаладан оңтүстік-шығысқа қарай 10 км жерде көлемі 245 млн м<sup>3</sup> Ақтөбе су қоймасы орналасқан, оны тұрғындар «Ақтөбе теңізі» деп атайды және 1988 жылы іске қосыла бастады. Қала тұрғындарының дәстүрлі демалыс орны – Сазды су қоймасы 1967 жылы салынса, Ақтөбе маңындағы ең ірі жасанды су қоймасы Қарғалы су қоймасы қалалық әкімшілік округтен тыс жерде



орналасқан. Ол 1975 жылы аяқталды және қаладан солтүстік-шығысқа қарай 60 км жерде орналасқан.

*Климаты.* Қаланың климаты континенттік. Бұл қаланың Еуразия континентінің ішінде орналасуына және теңізден айтарлықтай қашықтығына байланысты. Шұғыл континенттік климат күн мен түннің, қыс пен жаздың температура айырмашылығынан, күн радиациясының көптігінен, құрғақтықтан көрінеді.

Ақтөбенің қыстағы ауа райына Исландиядағы терең циклондар және Моңғолиядағы күшті Сібір шыңдары әсер етеді. Осы факторлардың әсерінен оңтүстік-шығыстан солтүстік-батысқа қарай үлкен қысым градиенті қалыптасады. Ақтөбенің жалпы күн радиациясы тәулігіне орташа есеппен 108 ккал, ал қалада жылына орташа есеппен 2316 сағат күн сәулесі түседі.

Жаз ыстық және ұзақ. Жаз (орташа тәуліктік температура +15°C-тан жоғары болатын кезең) мамырдың ортасынан қыркүйектің ортасына дейін шамамен төрт айға созылады, ал қыста бірқалыпты суық және қысқа мерзімді жылымық болады. Ең көп қар ақпан айында (31 см) түседі. Жылдағы ашық, бұлтты және бұлтты күндер саны: сәйкесінше 174, 148 және 43 күн. Орташа жылдық бұлттылық 5,7. Маусымдағы жауын-шашынның максималды мөлшері 35 мм, ал қыркүйекте ең аз жауын-шашын мөлшері 19 мм. Орташа жылдық температура: +5,3°C; желдің орташа жылдық жылдамдығы: 2,4 м/с, орташа жылдық ылғалдылық: 68%.

Ақтөбе – Қазақстан қалаларының ішінде *халқы* ең көп тараған төртінші қала. Халқы: 500 015 адам (2024 жылдың 1 ақпанында), оның ішінде:

- 7 жасқа дейінгі балалар – 49 939 адам,
- 8-ден 18 жасқа дейінгі жасөспірімдер – 59 064 адам,
- 19-30 жас аралығындағы жастар – 59 939 адам,
- 31 мен 60 жас аралығындағы ересектер – 215 069 адам,
- 60 жастан асқан қарттар. – 109 003 адам,
- ал ақтөбелік 80 жастан асқан – 7 000 адам.

*Қаланың қазіргі кездегі өндірістік бағыттары.* Ақтөбе – қаланың шығысындағы хромит кен орындарымен тығыз байланысты ірі өнеркәсіп орталығы. Темір қорытпалары, хром қосылыстары, ауылшаруашылық машиналары, рентген аппараттары және т.б. зауыттар, химия, жарық, тамақ өнеркәсібі дамыған.

## **2.2 Ақтөбе қаласы жерлерінің аймақтарға бөлінуі**

Қаланың *әкімшілік аудандары.* 1988 жылға дейін Кеңес Одағы халқы 400 мыңнан аз қалаларды аудандастыруды алып тастаған қаулы шығарғанға дейін Ақтөбе қаласында сол кездегі екі аудан: Фрунзе және Пролетар ауданы болған.

30 жылдан кейін, 2018 ж. наурызда өткен облыстық мәслихаттың кезектен тыс 18-сессиясында 2013 жылдан бері бар барлық ауылдық аумақтарды (қалаға қарасты) жою және қаланы екіге бөлу туралы қаулы

қабылданды. Әкімшілік аудандардың шекаралары темір жол желілерімен сызылады. Мәслихат қаласы тұрғындардың пікірін ескеру мақсатында қоғамдық тыңдау рәсімін бастады, оған сәйкес Ақтөбе қаласының аумағында екі аудан – Астана және Алматы құрылды.

Алматы облысының құрамына Құрмыш, Ясное, 41 разъезі, Гормолзавод, Оторвановка, Кірпіш, Ақжар, Жас қанат, Балауса, Көктем, Жібек жолы, Заречный, Қарғалы, Есет батыр, Рауан, Сая, Мағаджан, Қызылжар елді мекендері мен елді мекендері кіреді. Сонымен қатар, Украинка, Кеңес Нокина, Пригородное, Садовое, Шилісай, Георгиевка, Қурайлы, Елек, Өрлеу, Ақшат, Бекқұл баба. Аудан әкімінің бағалауы бойынша аудан халқының саны шамамен 420-430 мың адамды құрайды. Астана ауданына 5,8,11,12 шағын аудандары, Мәскеу, Зилгородок, Оңтүстік-Батыс, Батыс-1 және Батыс-2, Шанхай, Болашақ, Авиагородок аудандары мен шағын аудандары, әуежай, сондай-ақ бұрынғы Новый және Саздинский ауылдық округтері кіреді. Ауданның қазіргі халқының саны бойынша 262 000 адам тұрады.

Сонымен қатар, қалада *дәстүрлі аймақтар* да бар. Ақтөбе қаласының өзі географиялық жағынан екі негізгі бөлікке бөлінген: Ақтөбе төбесінің баурайындағы *ескі қала* орталығы теміржол вокзалының айналасында және *жаңа қала* солтүстік-батысқа қарай Әбілқайыр хан даңғылының бойында, сауда орталығы мен сауда орталығы, әкімшілік орталығы, ғимараттар орналасқан. Ескі қала аумағына Құрмыш, Мәскеу, Татарская слобода (Татарка) және Оторвановка кіреді. Көне бөлігі негізінен бір қабатты тұрғын үйлерден тұрғызылған, бірақ революцияға дейінгі құрылыстар да бар. Жаңа қаланың аудандары – Шанхай, Сазды, шағын аудан, Болашақ, Кең дала, Батыс, Ұлы дала.

Тізімделгендерден басқа аймақтар: Жилгородок, Авиагородок, Авиатор-1, Авиатор-2, Самал, Көктем, Балауса, Жібек жолы, Заречный, Қарғалинское. 2000 жылдардан бастап 30-дан астам жаңа аудандар пайда болды, оның ішінде Киричный, Жаңақоныс, Ақжар, Бауырластар және 41-ші қиылыс, Есет батыр ауданы және т.б.

Ақтөбе қаласы бойынша бағалау аймақтарының шекарасы бойынша А-қосымшада карта берілді. Сонымен қатар, Б-қосымшасында Ақтөбе қаласының 7 бағалау аймаққа бөлінгені көрсетілген. Сәйкесінше, әр аймақтың жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері жазылған.

### 3 Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасын талдау

#### 3.1 Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік бағаларын талдау

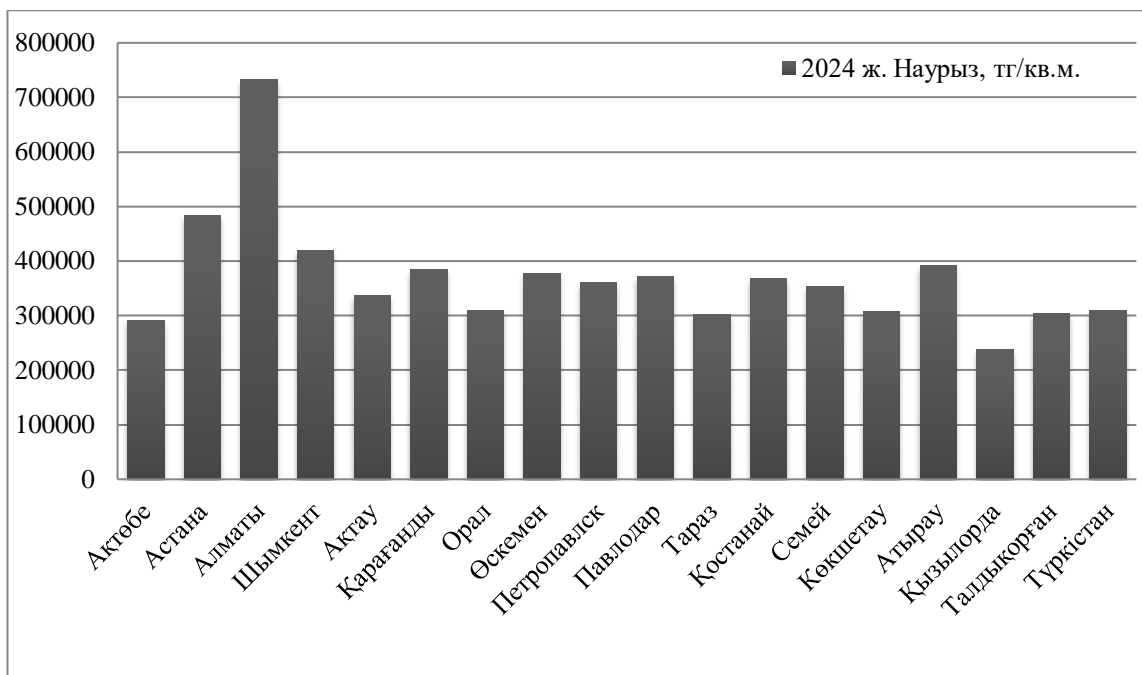
Тұрғын үйді сатудың орташа бағасын [www.krisha.kz](http://www.krisha.kz) сайтындағы нарық талдауы кестеде облыс орталықтары мен республикалық маңызы бар қалалардағы салыстырады. Сараптамаға сәйкес, Астана, Алматы, Шымкент қалаларында жаңа тұрғын үйлерді сату бағасы 2024 жылдың бірінші тоқсанында ең жоғары болды.

Қазақстан қалаларындағы жылжымайтын мүлік бағасы нақты қалаға, облысқа, меншік түрі және басқа факторларға байланысты айтарлықтай өзгеруі мүмкін. Дегенмен, Қазақстанның кейбір ірі қалаларындағы жылжымайтын мүлік бағасы туралы жалпы ақпаратты жинап, талдау жасалды.

Кесте 3.1 – Қазақстанның ірі қалаларындағы жылжымайтын мүлік бағасының 1 жыл ішіндегі өзгеруі

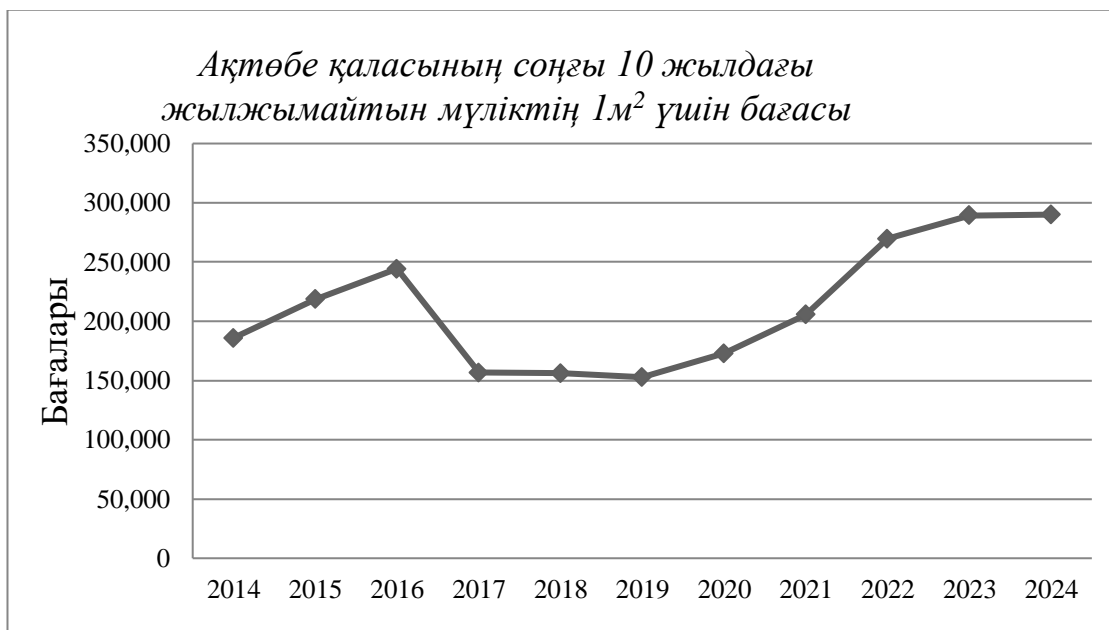
Қала	2024 жылғы наурыз, тг/кв.м.	1 жыл ішіндегі өзгеріс, %
Ақтөбе	291 943	-0.7
Астана	482 915	0.1
Алматы	732 318	2.8
Шымкент	419 400	-2.6
Ақтау	336 778	7.2
Қарағанды	385 163	-0.6
Орал	309 825	-1.8
Өскемен	377 588	-4.5
Петропавлск	360 428	-4.4
Павлодар	372 090	-0.7
Тараз	301 583	-1.8
Қостанай	368 260	-3.3
Семей	354 108	-3.0
Көкшетау	307 560	-3.6
Атырау	391 230	-2.3
Қызылорда	237 345	-0.5
Талдықорған	303 253	-2.7
Түркістан	309 680	-*

\*2024 жылдың қаңтарында қосылды. Республикалық динамика Түркістан қаласын есепке алмай көрсетілген.



3.1- сурет – Қазақстанның ірі қалаларындағы жылжымайтын мүлік бағасы (диаграмма)

Төменде Ақтөбе қаласындағы 2014-2024 жылдар аралығындағы құрылыстың әр түріне және кез келген бөлмелі пәтерге баға индекстерінің өзгерісін көруге болады. Баға өзгерісі 2014 ж. 185 853 тг/м<sup>2</sup>-тан басталып, 2024 жылы шамамен 290 000 тг/м<sup>2</sup> болғанын көруге болады.



3.2 - сурет – Ақтөбе қаласы бойынша мүліктер бағасының динамикасы (диаграмма)

### 3.2 Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау

Бұл бөлімде Ақтөбедегі жылжымайтын мүлікті бағалауға талдау жасалған. Екінші бөлімде Ақтөбе қаласының Астана және Алматы аудандары бойынша бөлінуі көрсетілген. Сол бойынша жеке-жеке Астана және Алматы аудандарындағы жылжымайтын мүлікті бағалаудың орташа бағасы шығарылған. Ол үшін Астана ауданы бойынша екі бөлмелі пәтердің нарықтық бағасы үш тәсілмен: салыстырмалы, шығын және табыс анықталған. Есептеу жолдары 3.2-3.7 кестелерде көрсетілген.

Кесте 3.2 – Ақтөбе қаласы Астана ауданында орналасқан екі бөлмелі пәтердің көрсеткіштері (Автормен жасалған)

№	Бағаланатын объект	Екі бөлмелі пәтер
1	Орналасқан орны:	Батыс 2 шағын ауданы, 3-Г
2	Құн түрі:	Нарықтық
3	Бағалау мақсаты:	Сату/ Сатып алу шарты
4	Бағалау құқығы	Меншік
5	Салынған жылы:	2019
6	Ағымдағы қолдану:	Тұрғын үй

Кесте 3.3 – Салыстыру тәсілі бойынша бағаланатын пәтер мен оның аналогтарының сипаттамасы

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланатын объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
1	2	3	4	5
Тағайындалған объект	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер
Ауданы	Астана	Астана	Астана	Астана
Мекен-жайы	Батыс 2 шағын ауданы, 3-Г	Батыс 2 шағын ауданы, 11Д/2	Авиагородок шағын ауданы, Авиатор 1	Бөкенбай батыр, 129 К
Сату бағасы	23 000 000	21 000 000	23 000 000	21 500 000
Жалпы аумағы (кв.м.)	61	63.2	64	62
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Транспорт қол жетімділігі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Салынған жылы	2019	2017	2019	2015



3.3-кестенің жалғасы

Қабырға материалы	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш
Бөлме биіктігі, м	3	2,7	2,8	2,8
Этаж/этаждық	3/6	6/9	4/5	3/10
Ас үй ауданы, кв.м	14,3	11	20	13
Лоджия/ балкон	Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия
Әрленуі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы

3.4-кестеге сәйкес ұқсас объектілердің сипаттамаларын алғаннан кейін айырмашылықтарды жою арқылы пәтердің бағасына түзетулер енгізіледі.

Кесте 3.4 – Салыстырмалы тәсілмен объектінің құнын есептеу

Салыстыру элементі	Бағалау нысаны	Салыстырмалы нысандар		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5
Ақпарат көзіне жүгінген күн	19 наурыз	19 наурыз	19 наурыз	19 наурыз
Бөлме саны	2	2	2	2
1 м <sup>2</sup> , бағасы, теңге		332 278	359 375	346 774
Берілген мүлктік құқықтарға түзету	Меншік құқығы	Меншік құқығы	Меншік құқығы	Меншік құқығы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		332 278	359 375	346 774
Орналасқан жеріне түзету	Батыс 2 шағын ауданы, 13-Г	Батыс 2 шағын ауданы, 11Д/2	Авиагородок шағын ауданы, Авиатор 1	Бөкенбай батыр, 129 К
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		332 278	359 375	346 774
Жылжымайтын мүлкті мақсатты пайдалануға түзету	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		332 278	359 375	346 774
Салынған жылы	2019	2017	2019	2015

3.4 - кестенің жалғасы

Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		332 278	332 278	332 278
Қабырға материалына түзетулер	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		332 278	359 375	346 774
Ішкі әрлеу күйіне түзету	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		332 278	359 375	346 774
Этаж үшін түзету	3/6	6/9	4/5	3/10
Түзету, %		+5	0	+3
Түзетілген баға, теңге		348 892	359 375	357 177
Балкон, лоджия түзету	Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия
Түзету, %		-1	0	-1
Түзетілген баға, теңге		345 403	359 375	353 605
Түзетілген орта шама шаршы метрге, теңге		352 794		
Бағалау нысанының құны		21 520 455		

Бұл әдіс бағаланатын объектінің аналогтарынан қаншалықты ерекшеленетініне байланысты соңғы құнға түзетулер енгізу нәтижесінде объектінің сатылатын бағасын анықтауға көмектеседі. Сондықтан тұрғын үй бағасы салыстырмалы әдіспен анықталады. Сонымен, тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} \times \text{шаршы метр орташа құны} \quad (3.1)$$

$$C = 61 \times 352\,794 = 21\,520\,455 \text{ тг.}$$

Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау үшін салыстырмалы әдісті қолдану тиімді. Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау үшін салыстырмалы әдісті пайдаланған кезде өзгертулер бағалау объектісін ұқсас аналогтардан салыстыру және ажырату нәтижесінде жүзеге асырылады.

Шығынды бағалау - бұл материалдардың, еңбектің және басқа ресурстардың ағымдағы нарықтық бағаларын ескере отырып, объектіні қалпына келтіру немесе ауыстыру үшін қажетті шығындарды есептеуге негізделген объектінің құнын бағалау әдісі. Шығындарды бағалау кезінде барлық қажетті компоненттер мен элементтердің, соның ішінде құрылыс материалдарының, жұмыс күшінің, механизмдердің, жабдықтардың құны, сондай-ақ жобалау мен құрылыс шығындары ескеріледі.

Кестеде шығындық тәсілді есептейтін коэффициенттерге қабырға материалдары үшін, физикалық тозу, экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты, қабатқа байланысты, оның бөлмелердің көркеюін деңгей және инженерлік-техникалық құрылымдарымен қамтамасыз етуі, ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу, өңдеу жұмыстар, зерттелетін пәтердің құрылыс шешімдерінің ерекшелігі, бұрышына байланысты есептеледі.

Кесте 3.5 – Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	$ST_{пр.}$ – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орныментұрғын-үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған- пәтерлер бір квадрат метрінің құны.	377 049
2	$S$ – пәтердің пайдалы ауданы	61
3	$K_{ст}$ – егер қабырғалардың материалы тұрғын үйдің құрылыс құралымдарының түрлерінен айырмашылығы болса қабырғалардың материал есепке алатын коэффициент	1,1
4	$K_{физ}$ – нақты күйіне байланысты физикалық тозуды коэффициент	0,7
5	$K_{рас}$ – экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент	1,0
6	$K_{эт}$ – қабаттылықтың коэффициенті	1,1
7	$K_{бл}$ – оның бөлмелердің көркеюін деңгей және инженерлік-техникалық құрылымдарымен қамтамасыз ету есепке алатын коэффициент	1,0
8	$K_{от}$ – ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу, өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент .	1,0
9	$K_{пл}$ – зерттелетін пәтердің құрылыс шешімдерінің ерекшелігін есепке алатын коэффициент	1,1
10	$K_{выс}$ – тұрғын үй пәтердің биіктігін есепке алатын коэффициент	1,0
11	$K_{уг.}$ – егер пәтер бұрыштық болып табылса 0,95-ші коэффициентті қолданылады, басқа жағдайда $K_{уг.}=1$ қабылданады.	1,0
12	Объекттің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны	21 429 089 теңге

Пәтердің құнын шығындық тәсілмен бағалау:

$$ST_3 = S \times K_{СТ} \times K_{физ} \times K_{рас} \times K_{эт} \times K_{бл} \times K_{от} \times K_{пл} \times K_{выс} \times K_{уг.} \quad (3.2)$$

$$ST_3 = 377049 \times 61 \times 1.1 \times 0.7 \times 1.0 \times 1.1 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 = 21\,429\,089 \text{ тг.}$$

Келесі кезең – табыс әдісі. Бағаланып жатқан пәтерді табыс тәсілімен есептеу қажет. Салық кодексінің 408 бабына сәйкес айқындалатын жеке тұлғалардың мүлік салығы салық салу объектілерінің 20 000 000 теңгеден жоғары 75 000 000 теңгеге дейін қоса алғанда 46 600 теңге + 20 000 000 теңгеден асатын сомадан 0,5 пайыз. Яғни бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 20 000 000 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық: мүлік салығы =  $46600 + (20000000 * 0,5) / 100 = 146 600$  теңге, пәтерді жалдау ақысы айына 110 000 теңге, ЖТ =  $110000 * 12 \text{ ай} = 1320000$  теңге.

Кесте 3.6 – Табыс тәсілімен объектінің құнын есептеу

Көрсеткіштер атауы	Құны
Жалпы жылдық табыс	1320000 теңге
Операциялық шығындар	15000 теңге
Арендалық төлемдер	0 теңге
Мүлік салығы	146600 теңге
Сақтандыру	0 теңге
Таза операциялық табыс	1 158 400 теңге
Капитализация коэффициенті	5%
Нарықтық бағасы	23 168 000 теңге

$$Ж_6 = (1320000 - 146600 - 15000) / 5\% = 23 168 000 \text{ тг.}$$

Кесте 3.7 – Бағаланған объектінің орташа бағасы:

Бағалантын объект	Бағалау әдістері бойынша құны			Нәтижесі
	Салыстыр-малы тәсіл	Табыс тәсіл	Шығындық тәсіл	
Батыс 2 шағын ауданы, 13-Г	21 520 455 теңге	23 168 000 теңге	21 429 089 теңге	22 039 181 теңге

Келесі аумақ – Алматы ауданы. Бұл аумақтағы жылжымайтын мүлікті бағалау Кесте 3.8- 3.13 – кестеде берілді. Бұл жолы да нарықтық құнды үш тәсілмен, яғни салыстырмалы, шығындық және табыс тәсілімен есептейтін боламыз. Ең бірінші бағаланатын объектке сипаттама берілген.

Ақтөбе қаласы Алматы ауданында орналасқан екі бөлмелі пәтердің көрсеткіштері 3.8 – кестесінде көрсетілген.

Кесте 3.8 – Ақтөбе қаласы Алматы ауданында орналасқан екі бөлмелі пәтердің көрсеткіштері (Автормен жасалған)

№	Бағаланатын объект	Екі бөлмелі пәтер
1	Орналасқан орны:	Нұр Ақтөбе 39
2	Құн түрі:	Нарықтық
3	Бағалау мақсаты:	Сату/ Сатып алу шарты
4	Бағалау құқығы	Меншік
5	Салынған жылы:	2020
6	Ағымдағы қолдану:	Тұрғын үй

Кесте 3.9 – Салыстырмалы тәсіл бойынша пәтер мен аналогтарына сипаттама

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланатын объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер
Ауданы	Алматы	Алматы	Алматы	Алматы
Мекен-жайы	Нұр Ақтөбе 39	Нұр Ақтөбе 59	Курмыш т.а., Асау барақ көшесі, 68	Заречный-4 т.а., Бопай ханым, 76а
Сату бағасы	18 500 000	19 000 000	25 000 000	17 000 000
Жалпы аумағы (кв.м.)	60.2	68.9	68.6	55
1 кв.м. бағасы, тг	307 308	275 761	364 431	309 090
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Нарық шарты (сату/ұсыну уақыты)	1 сәуір	31 наурыз	5 сәуір	2 сәуір
Мекен -жай тартымдылығы	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Транспорт қол жетімділігі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Салынған жылы	2020	2019	2018	2020
Қабырға материалы	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш
Бөлме биіктігі, м	2,5	2,7	2,7	2,5
Этаж/этаждық	2/5	2/3	3/5	8/9
Ас үй ауданы , кв.м	14,3	16	18	9.6
Лоджия/балкон	Балкон	Балкон	Лоджия	Лоджия
Әрленуі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы



3.9 - кестеге сәйкес ұқсас объектілердің сипаттамаларын алғаннан кейін айырмашылықтарды жою арқылы пәтердің бағасын анықтау мақсатында түзету көрсеткіштер енгізіледі. Кестеде орналасқан орнына, салынған жылы, қабырға материалына, ішкі әрлеу күйіне, балкон немесе лоджия болуына байланысты түзетулер енгізіледі. Соңында түзетілген орташа шама анықталып, оны пәтердің ауданына көбейту арқылы бағалау нысанының құны шығады.

Кесте 3.10 – Салыстырмалы тәсілмен объектінің құнын есептеу

Салыстыру элементі	Бағалау нысаны	Салыстырмалы нысандар		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ақпарат көзіне жүгінген күн	6 сәуір	6 сәуір	6 сәуір	6 сәуір
Аналог бағасы, теңге	18 500 000	19 000 000	25 000 000	17 000 000
Бөлме саны	2	2	2	2
1 м <sup>2</sup> , бағасы, теңге		275 761	364 431	309 090
Берілген мүлдік құқықтарға түзету	Меншік құқығы	Меншік құқығы	Меншік құқығы	Меншік құқығы
Түзету, %		0	0	0
Орналасқан жеріне түзету	Нұр Ақтөбе 39	Нұр Ақтөбе 59	Курмыш т.а., Асау барақ көшесі, 68	Заречный-4 т.а., Бопай ханым, 76а
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		275 761	364 431	309 090
Жылжымайтын мүлдік мақсатты пайдалануға түзету	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)	Тұрғын-үй (мақсатты)
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		275 761	364 431	309 090
Салынған жылы	2019	2019	2018	2020
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		275 761	364 431	309 090
Қабырға материалына түзетулер	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		275 761	364 431	309 090
Ішкі әрлеу күйіне түзету	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы

3.10 - кестенің жалғасы

Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға, теңге		275 761	364 431	309 090
Этаж үшін түзету	3/6	2/3	3/5	8/9
Түзету, %		+5	+5	+3
Түзетілген баға, теңге		289 549	382 593	318 362
Балкон, лоджия түзету	Балкон	Балкон	Лоджия	Лоджия
Түзету, %		0	-1	-1
Түзетілген баға, теңге		289 549	378 767	315 178
Түзетілген орта шама шаршы метрге, теңге		327 831		
Бағалау нысанының құны, теңге		19 753 453		

Салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} \times \text{шаршы метр орташа құны} \quad (3.3)$$

$$C = 60.2 \times 327\,831 = 19\,753\,453 \text{ тг.}$$

Келесі кезеңде екі бөлмелі пәтерді шығындық әдіспен есептейтін боламыз.

Кесте 3.11 – Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	СТ <sub>пр.</sub> – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орныментұрғын-үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған- пәтерлер бір квадрат метрінің құны.	307 308
2	S – пәтердің пайдалы ауданы	60.2
3	К <sub>ст</sub> – егер қабырғалардың материалы тұрғын үйдің құрылыс құралымдарының түрлерінен айырмашылығы болса қабырғалардың материал есепке алатын коэффициент	1,1
4	К <sub>физ</sub> – нақты күйіне байланысты физикалық тозуды коэффициент	0,7
5	К <sub>рас</sub> – экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент	1,0
6	К <sub>эт</sub> – қабаттылықтың коэффициенті	1,0
7	К <sub>бл</sub> – оның бөлмелердің көркеюін деңгей және инженерлік-техникалық құрылымдарымен қамтамасыз ету есепке алатын коэффициент	1,0
8	К <sub>от</sub> – ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу,өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент .	1,0
9	К <sub>пл</sub> – зерттелетін пәтердің құрылыс шешімдерінің ерекшелігін есепке алатын коэффициент	1,1

3.11-кестенің жалғасы

10	$K_{\text{выс}}$ – тұрғын үй пәтердің биіктігін есепке алатын коэффициент	1,0
11	$K_{\text{уг}}$ – егер пәтер бұрыштық болып табылса 0,95-ші коэффициентті қолданылады, басқа жағдайда $K_{\text{уг}}=1$ қабылданады.	1,0
12	Объектінің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны	17 236 395 теңге

Пәтердің құнын шығындық тәсілмен бағалау:

$$CT_3 = CT_{\text{пр.}} \times S \times K_{\text{СТ}} \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{рас}} \times K_{\text{эт}} \times K_{\text{бл}} \times K_{\text{от}} \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{выс}} \times K_{\text{уг}} \quad (3.4)$$

$$CT_3 = 307\,308 \times 60.2 \times 1,1 \times 0,7 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 17\,236\,395 \text{ тг.}$$

Келесі әдіс – табыс әдісі. Салық кодексінің 408 бабына сай айқындалатын жеке тұлғалардың мүлік салығы салық салу объектілерінің 18 000 000 теңгеден жоғары 20 000 000 теңгеге дейін қоса алғанда 37 600 теңге + 18 000 000 теңгеден асатын соманың 0,45 пайызы. Яғни бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 19 000 000 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық: мүлік салығы = 37600 + (18000000\*0,45)/100 = 118 600 теңге, пәтерді жалдау ақысы айына 100 000 теңге, ЖТ = 100000\*12 ай = 1200000 теңге.

Кесте 3.12 – Табыс тәсілімен объектінің құнын есептеу

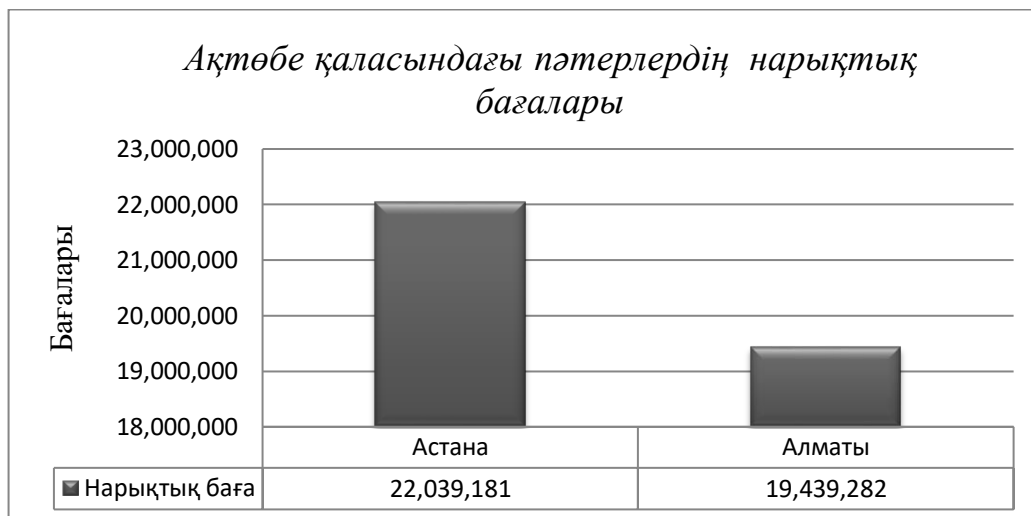
Көрсеткіштер атауы	Құны
Жалпы жылдық табыс	1200000 теңге
Операциялық шығындар	15000 теңге
Арендалық төлемдер	0 теңге
Мүлік салығы	118 600 теңге
Сақтандыру	0 теңге
Таза операциялық табыс	1066400 теңге
Капитализация коэффициенті	5%
Нарықтық бағасы	21 328 000 теңге

$$Ж_6 = (1200000 - 118600 - 15000) / 5\% = 21\,328\,000 \text{ тг.}$$

Кесте 3.13 – Бағаланған объектінің орташа бағасы:

Бағалантын объект	Бағалау әдістері бойынша құны			Нәтижесі
	Салыстыр - малы тәсіл	Табыс тәсілі	Шығындық тәсіл	
Нұр Ақтөбе 39	19 753 453 теңге	21 328 000 теңге	17 236 395 теңге	19 439 282 теңге

Екі ауданға талдау жасасақ, Астана және Алматы аудандары бойынша пәтерлердің нарықтық бағасы сәйкесінше 22 039 181 және 19 439 282 теңгелерді құрады. Айырмашылығы 2 599 898 теңге.



3.3 - сурет – Ақтөбе қаласындағы пәтерлердің нарықтық бағалары (диаграмма)

### 3.3 Қаладағы тұрғын үйлерді бағалау

Бүгінгі таңда барлық жылжымайтын мүлік үш негізгі топқа бөлінеді: жер, коммерциялық және тұрғын үй. Тұрғын үйлер үшін – таңдалған пәтерлер, типтік пәтерлер, қаладағы, қала сыртындағы үйлер және т.б. Бұл бөлімде қаладағы жер үйлердің нарықтық құны анықталды. Ол бойынша нарықтық құнны үш әдісі қолданылады.

Төменде Астана ауданы бойынша бағаланатын объекттің сипаттамасы көрсетілді. Ең бірінші кезең – салыстырмалы әдіспен есептелді. Одан кейін шығындық және табыс тәсілдерімен тұрғын үйлердің нарықтық бағалары есептелді.

Кесте 3.14 – Ақтөбе қаласы Астана ауданында орналасқан тұрғын үйдің көрсеткіштері. (Автормен жасалған)

№	Бағаланатын объект	Төрт бөлмелі жер үй
1	Орналасқан орны:	Жаңақоныс тұрғын аудан, 400/8
2	Құн түрі:	Нарықтық
3	Бағалау мақсаты:	Сату/ Сатып алу шарты
4	Бағалау құқығы	Меншік
5	Салынған жылы:	2020
6	Ағымдағы қолдану:	Тұрғын үй

Келесі кестелерде Астана ауданы бойынша төрт бөлмелі жер үйді бағалаудың үш тәсіл бойынша анықталды. Ең бірінші салыстыру тәсілімен есептелді.

Кесте 3.15 – Салыстыру тәсілі бойынша жер үй мен аналогтарына сипаттамасы және объектінің құнын есептеу

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланатын объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Төрт бөлмелі жер үй	Төрт бөлмелі жер үй	Төрт бөлмелі жер үй	Төрт бөлмелі жер үй
Ауданы	Астана	Астана	Астана	Астана
Мекен-жайы	Жаңақоныс тұрғын аудан, 400/8	Бауырластар, 5	Учитель тұрғын ауданы, 65	Шестихатка тұрғын ауданы, 98
Сату бағасы	27 000 000	29 000 000	32 000 000	35 000 000
Жалпы аумағы (кв.м.)	110	116.8	144	110
1 кв.м. бағасы, тг	245 455	248 287	222 222	318 181
Жер учаскесінң аумағы	10 соток	10 соток	10 соток	10 соток
Биіктігі, м	2,8	2,9	3	2,8
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Қабырға материалы	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш
Түзету, %	0	0	0	0
Транспорт қол жетімділігі	Жақсы	Жақсы	Орташа	Жақсы
Түзету	0	0	-5	0
Коммуникация	Бар	Бар	Бар	Жоқ
Түзету, %	0	0	0	-5
Орналасқан орны	Жақсы	Орташа	Жақсы	Орташа
Түзету, %	0	-5	0	-5
Түзетілген баға, теңге	-	235 873	211 110	286 362
Орташа құны, тг/кв,м		244 448		
Бағалау нысанының құны, теңге		26 889 350		

Салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} \times \text{ш. м. орташа ауданы} \quad (3.5)$$

$$C = 112 \times 210007 = 26\,889\,350 \text{ тг.}$$

Салыстырмалы тәсілмен анықталған нарықтық бағалау құны 26 889 350 теңгені құрады. Келесі кезеңде шығындық тәсілмен есептелді. Төменде шығындық тәсіл бағаланған, ол үшін көрсеткіштер көрсетілген.

Кесте 3.16 – Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	СТ <sub>кв.</sub> – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орныментұрғын-үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған- үйлер бір квадрат метрінің құны.	245 455
2	S – Үйдің пайдалы ауданы	110
3	K <sub>каб</sub> – егер қабырғалардың материалы тұрғын үйдің құрылыс құралымдарының түрлерінен айырмашылығы болса қабырғалардың материал есепке алатын коэффициент	1,1
4	K <sub>физ</sub> – нақты күйіне байланысты физикалық тозуды коэффициент	1,0
5	K <sub>рас</sub> – экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент	1,0
6	K <sub>қабат</sub> – қабаттылықтың коэффициенті	1,0
7	K <sub>абат</sub> – тұрғынжайдың, саяжай құрылысының абаттандырылу және оның инженерлік-техникалық құрылыстармен қамтамасыз етілу деңгейін есепке алатын коэффициент	1,0
8	K <sub>от</sub> – ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу,өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент .	1,0
9	Объекттің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны	29 106 053 теңге

Пәтердің құнын шығындық тәсілмен бағалау:

$$СТ_3 = СТ_{кв} \times S \times K_{каб} \times K_{физ} \times K_{рас} \times K_{эт} \times K_{бл} \times K_{от} \times K_{пл} \times K_{выс} \times K_{уг} \quad (3.6)$$

$$СТ_3 = 245\,455 \times 110 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,98 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 29\,106\,053 \text{ тг.}$$

Келесі әдіс – табыс әдісі.Бағаланып жатқан пәтерді табыс тәсілімен есептесек:

Салық кодексінің 408 бабына сәйкес айқындалатын жеке тұлғалардың мүлік салығы салық салу объектілерінің 20 000 000 теңгеден жоғары 75 000 000 теңгеге дейін қоса алғанда 46 600 теңге + 20 000 000 теңгеден асатын сомадан 0,5 пайыз. Яғни бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 20 000 000 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық: мүлік салығы = 46600 + (20000000\*0,5)/100 = 146 600 теңге, үйді жалдау ақысы айына 130 000 теңге, ЖТ = 110000\*12ай = 1560000 теңге.

Төменгі кестеде табыс тәсілі арқылы есептелген нысанның құны бойынша қорытынды кесте берілген. Ол бойынша жалпы жылдық табыс, таза операциялық шығындар есептелді.

Кесте 3.17 – Табыс тәсілімен объектінің құнын есептеу

Көрсеткіштер атауы	Құны
Жалпы жылдық табыс	1560000 теңге
Операциялық шығындар	20000 теңге
Арендалық төлемдер	0 теңге
Мүлік салығы	146600 теңге
Сақтандыру	0 теңге
Таза операциялық табыс	1393400 теңге
Капитализация коэффициенті	5%
Нарықтық бағасы	27 868 0 000 теңге

$$Ж_6 = (1560000 - 146600 - 20000) / 5\% = 27\,868\,000 \text{ тг.}$$

Кесте 3.18 – Бағаланған объектінің орташа бағасы:

Бағалантын объект	Бағалау әдістері бойынша құны			Нәтижесі
	Салыстырмалы тәсіл	Табыс тәсіл	Шығындық тәсіл	
Жаңақоныс тұрғын аудан, 400/8	26 889 350 теңге	27 868 000 теңге	29 106 053 теңге	27 954 467 теңге

Келесі аумақ – Алматы ауданы. Бұл аумақтағы жылжымайтын мүлікті бағалау 3.19-3.23 кестелерде берілді. Бірінші тәсіл: салыстыру тәсілі (автормен жасалған).

Кесте 3.19 – Ақтөбе қаласы Алматы ауданында орналасқан тұрғын үйлің көрсеткіштері (автормен жасалған).

№	Бағаланатын объект	Төрт бөлмелі жер үй
1	Орналасқан орны:	Қызылжар-2 тұрғын ауданы, 2248
2	Құн түрі:	Нарықтық
3	Бағалау мақсаты:	Сату/ Сатып алу шарты
4	Бағалау құқығы	Меншік
5	Салынған жылы:	2021
6	Ағымдағы қолдану:	Тұрғын үй



Кесте 3.20 – Салыстыру тәсілі бойынша жер үй мен аналогтарына сипаттамасы және объектінің құнын есептеу

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланатын объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Төрт бөлмелі жер үй	Төрт бөлмелі жер үй	Төрт бөлмелі жер үй	Төрт бөлмелі жер үй
Ауданы	Алматы	Алматы	Алматы	Алматы
Мекен-жайы	Кызылжар-2 тұрғын ауданы, 224	Кирпичный тұрғын ауданы, 1	Заречный-1 тұрғын ауданы, Кауымдасты к 9	Алма бағы тұрғын ауданы, 54 а
Салынған жылы	2021	2023	2020	2022
Сату бағасы	30 000 000	35 000 000	36 000 000	38 500 000
Жалпы аумағы (кв.м.)	142	185	160	154.1
1 кв.м. бағасы, тг	211 267	189 189	225 000	249 837
Жер учаскесінң аумағы	10 соток	10 соток	10 соток	10 соток
Биіктігі, м	2,8	4	3	2,8
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Қабырға материалы	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш	Кірпіш
Транспорт қол жетімділігі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Орташа
Түзету	0	0	0	-5
Коммуникация	Бар	Бар	Бар	Бар
Түзету, %	0	0	0	0
Орналасқан орны	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Орташа
Түзету, %	0	0	0	-5
Түзетілген баға, теңге	-	189 189	225 000	224 854
Орташа құны, тг/кв,м	213 014			
Бағалау нысанының құны, теңге	30 248 035			

Салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} \times \text{шаршы метр орташа құны} \quad (3.7)$$

$$C = 142 \times 213\,014 = 30\,248\,035 \text{ тг.}$$

Кесте 3.21 – Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	СТ <sub>кв.</sub> – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орныментұрғын-үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған- үйлер бір квадрат метрінің құны.	211 267
2	S – Үйдің пайдалы ауданы	142
3	К <sub>каб</sub> – егер қабырғалардың материалы тұрғын үйдің құрылыс құралымдарының түрлерінен айырмашылығы болса қабырғалардың материал есепке алатын коэффициент	1,1
4	К <sub>физ</sub> – нақты күйіне байланысты физикалық тозуды коэффициент	1,0
5	К <sub>рас</sub> – экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент	1,0
6	К <sub>қабат</sub> – қабаттылықтың коэффициенті	1,0
7	К <sub>абат</sub> – тұрғынжайдың, саяжай құрылысының абаттандырылу және оның инженерлік-техникалық құрылғылармен қамтамасыз етілу деңгейін есепке алатын коэффициент	1,0
8	К <sub>от</sub> – ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу,өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент .	1,0
9	Объекттің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны	32 999 905 теңге

Пәтердің құнын шығындық тәсілмен бағалау:

$$СТ_3 = СТ_{пр.} \times S \times K_{каб. мат.} \times K_{физ} \times K_{рас} \times K_{жыл} \times K_{кабат} \times K_{от} \quad (3.8)$$

$$СТ_3 = 211\,267 \times 142 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 32\,999\,905 \text{ тг.}$$

Салық кодексінің 408 бабына сәйкес айқындалатын жеке тұлғалардың мүлік салығы салық салу объектілерінің 20 000 000 теңгеден жоғары 75 000 000 теңгеге дейін қоса алғанда 46 600 теңге + 20 000 000 теңгеден асатын сомадан 0,5 пайыз. Яғни бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 20 000 000 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық:

Мүлік салығы =  $46600 + (20000000 \times 0,5) / 100 = 146\,600$  теңге, пәтерді жалдау ақысы айына 120 000 теңге, ЖТ =  $130000 \times 12 \text{ ай} = 1\,560\,000$  теңге.

Кесте 3.22 – Табыс тәсілімен объектінің құнын есептеу

Көрсеткіштер атауы	Құны
Жалпы жылдық табыс	1560000 теңге
Операциялық шығындар	18000 теңге
Арендалық төлемдер	0 теңге
Мүлік салығы	146600 теңге
Сақтандыру	0 теңге
Таза операциялық табыс	1393400 теңге
Капитализация коэффициенті	5%
Нарықтық бағасы	27 908 000 теңге

$$Ж_6 = (1560000 - 146600 - 18000) / 5\% = 27\,908\,000 \text{ тг.}$$

Кесте 3.23 – Бағаланған объектінің орташа бағасы:

Бағалантын объект	Бағалау әдістері бойынша құны			Нәтижесі
	Салыстырмалы тәсіл	Табыс тәсіл	Шығындық тәсіл	
Кызылжар-2 тұрғын ауданы, 2248	30 248 035 теңге	27 908 000 теңге	32 999 905 теңге	30 385 313 теңге

Алматы ауданы бойынша төрт бөлмелі жер үйдің орташа нарықтық бағасы 30 385 313 теңгені құрады. Төменде екі аудан бойынша нарықтық бағаларына салыстырмалы түрде диаграмма берілді. Екі аудан бойынша айырмашылық 2 430 846 теңгені құрады.

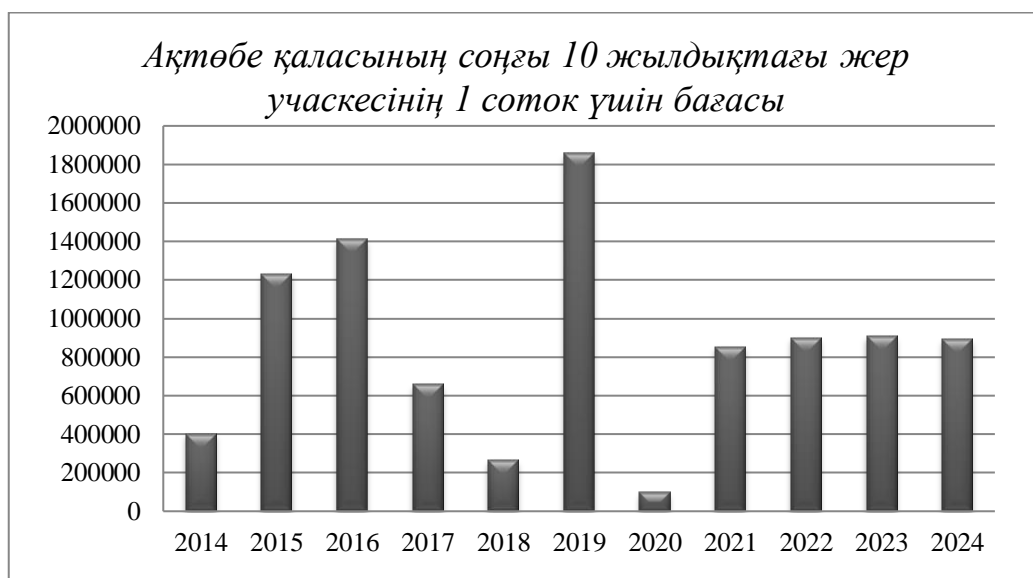


3.4 - сурет – Ақтөбе қаласы тұрғын үйлердің нарықтық құны

### 3.4 Жер учаскелерінің нарықтық бағасын талдау

Жылжымайтын мүліктің негізгі объектісі ретінде жер алынады. Жер кез келген бизнесте негізгі фактор болып табылады. Жерге бос жер учаскелері мен табиғи кешендер, тағы басқа учаскелері жатады. Сондықтан келесі бөлімде Ақтөбедегі бос жер учаскелерінің нарықтық бағасы анықталды.

Келесі диаграммада соңғы 10 жылдықтағы Ақтөбе қаласы бойынша жер учаскелерінің 1 соток үшін бағасының өзгерісі көрсетілді.



3.5 - сурет – Ақтөбе қаласы бойынша жер учаскесінің 1 соток үшін бағасының динамикасы (диаграмма)

Ақтөбе қаласындағы Астана және Алматы аудандарын бөліп қарастырылды. Төменде Алматы ауданы бойынша жер учаскесінің салыстырмалы тәсіл арқылы нарықтық құнын есептелді.

Кесте 3.24 – Салыстыру тәсілі бойынша жер үй мен аналогтарына сипаттамасы және объектінің құнын есептеу

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланатын объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі
Ауданы	Алматы	Алматы	Алматы	Алматы
Мекен-жайы	Ақжар-2 тұрғын ауданы, Телқоңыр көшесі, 72	Заречный-2 тұрғын ауданы, Ақтөберенген-16, 170	Кирпичный тұрғын ауданы, Березовая көшесі, 285 а	Қызылжар тұрғын ауданы, 275

## 3.24-кестенің жалғасы

Сату бағасы	-	6 000 000	3 500 000	4 000 000
Жер учаскесінің аумағы	10 соток	10 соток	10 соток	10 соток
1 соток бағасы, тг	-	600 000	350 000	400 000
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Сату/ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Нысаналы мақсаты	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы
Жер учаскесінің бөлінуі	Бөлінбейді	Бөлінбейді	Бөлінбейді	Бөлінбейді
Транспорт қол жетімділігі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Орташа
Коммуникация	Бар	Бар	Бар	Бар
Орналасқан орны	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Түзету,%	-	0	0	0
Түзетілген баға, теңге		600 000	350 000	400 000
Орташа құны, тг		450 000		
Бағалау нысанының құны, теңге		4 500 000		

Алматы ауданы бойынша жер учаскелерінің нарықтық бағасы салыстырмалы тәсіл бойынша 4 500 000 теңгені құрады. Осыдан кейін Астана ауданы бойынша жер учаскесінің салыстырмалы тәсіл арқылы нарықтық құнын есептелді.

Кесте 3.25 – Салыстыру тәсілі бойынша жер үй мен аналогтарына сипаттамасы және объектінің құнын есептеу

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланатын объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі
Ауданы	Астана	Астана	Астана	Астана
Мекен-жайы	Жаңақоныс-4 тұрғын ауданы, 6	12 шағын ауданы, 102	Алтын орда тұрғын ауданы, 175	Оңтүстік-Батыс 1 тұрғын ауданы, 86 б
Сату бағасы	-	5 500 000	10 000 000	8 000 000
Жер учаскесінің аумағы	10 соток	10 соток	10 соток	10 соток
1 соток бағасы, тг	-	550 000	1 000 000	800 000
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Сату/ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Нысаналы мақсаты	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы	Жеке тұрғын үй құрылысы
Жер учаскесінің бөлінуі	Бөлінбейді	Бөлінбейді	Бөлінбейді	Бөлінбейді
Транспорт қол жетімділігі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Орташа
Коммуникация	Бар	Бар	Бар	Бар
Орналасқан орны	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Түзету, %	-	0	0	0
Түзетілген баға, теңге		550 000	1 000 000	800 000
Орташа құны, тг/кв,м		783 330		
Бағалау нысанының құны, теңге		7 833 300		

Екі ауданның салыстыру тәсілі арқылы жер учаскелерін нарықтық бағалары Алматы және Астана аудандары бойынша сәйкесінше 4 500 000 және 7 833 300 теңгені құрады. Айырмашылығы 3 383 300 теңге. Төмендегі диаграммада екі ауданның бағалары салыстырмалы түрде көрсетілген.



3.6 - сурет – Ақтөбе қаласының жер учаскесінің нарықтық бағаларының орташа бағасы (диаграмма)

### 3.5 Жер учаскесінің кадастрлық бағасын анықтау

Жер кодексінің 50 бабына сәйкес, Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке жеке тұрғын үй құрылысы үшін 0,10 гектар немесе 10 сотық жер учаскесі беріледі. Яғни, 18 жастан бастап жеке тұрғын үй құрылысына тегін 10 сотық жер алуға құқылы. Бұл ретте жылжымайтын мүлік — пәтер, үй, гараж, жер учаскесі бар-жоғы маңызды емес. Бірақ тұрғын үйді асқан кез келген Қазақстандық пайдалануға беру туралы актіге қол қойылғаннан кейін ғана жер учаскесінің иесі бола алады.

Жылжымайтын мүліктің негізгі объектісі ретінде жер алынады. Жерге бос жер учаскелері мен табиғи кешендер жатады. Сондықтан келесі бөлімде Ақтөбедегі бос жер учаскелерінің кадастрлық бағасы анықталды.

Ақтөбе қаласында жеке меншікке беру кезінде жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары бір шаршы метріне 1 287 теңге көлемінде белгіленген.

Бос жер учаскесінің нормативтік кадастрлық бағасын есептеу үшін төлемақының базалық ставкалары, түзету коэффициенттері және жер телімінің ауданы пайдаланылады.

$$Ж_{б} = B_c \times T_k \times S, \quad (3.9)$$

мұндағы,  $Ж_{б}$  – Жер учаскесінің бағасы;

$B_c$  – жер үшін төлемақының базалық ставкасы;

$S$  – жер учаскесінің ауданы

Астана және Алматы аудандары бойынша бос жер учаскелеріне сипаттамалар келесі кестелерде көрсетілген.

Кесте 3.26 – Астана аудандарының бос жер учаскелерінің кадастрлық бағалары

№	Жер учаскесінің адресі	Бөлінетін/ бөлінбейді	Зонасы	Кадастрлық бағасы, теңге
1	Жаңақоныс-3 т.а., 753	Бөлінбейді	I	$ЖБ = 1287 * 2 * 1000 = 2\,574\,000$
2	Батыс-2 ы.а., Арман көшесі, 453	Бөлінбейді	III	$ЖБ = 1287 * 1,5 * 1000 = 1\,930\,500$
3	Бауырластар-5 т.а., 1282	Бөлінбейді	III	$ЖБ = 1287 * 1,5 * 1000 = 1\,930\,500$

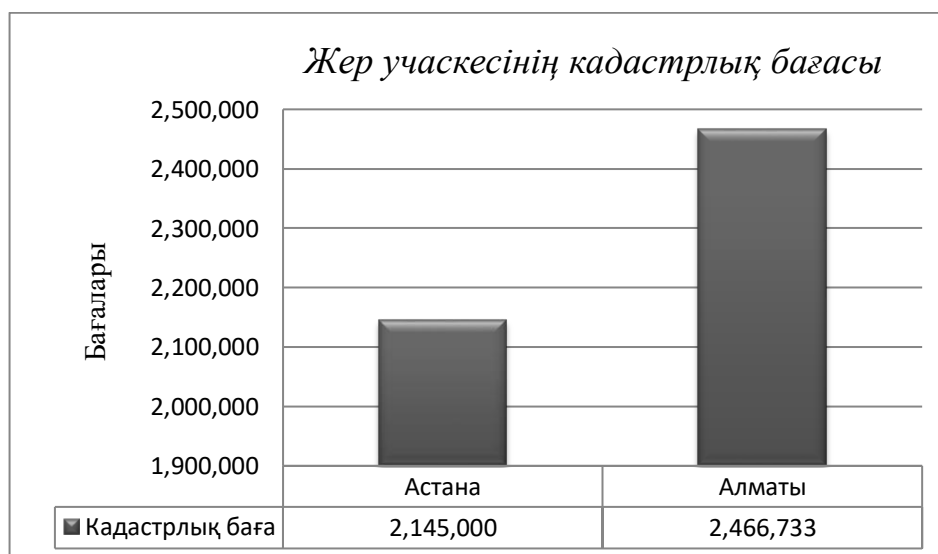
Кесте 3.27 – Алматы ауданының бос жер учаскелерінің кадастрлық бағалары

№	Жер учаскесінің адресі	Бөлінетін/ бөлінбейді	Зонасы	Кадастрлық бағасы, теңге
1	Кірпішті т.а., Теренсвй 400	Бөлінбейді	I	$ЖБ = 1287 * 2 * 1000 = 2\,574\,000$
2	Рауан т.а., 508	Бөлінбейді	II	$ЖБ = 1287 * 1,75 * 1000 = 2\,252\,200$
3	Ақжар 2 т.а., 43	Бөлінбейді	I	$ЖБ = 1287 * 2 * 1000 = 2\,574\,000$

Астана және Алматы аудандарының орташа кадастрлық бағалары келесідей:

- Астана ауданының орташа кадастрлық бағасы: 2 145 000 тг.
- Алматы ауданының орташа кадастрлық бағасы: 2 466 733 тг.

Екі ауданның кадастрлық бағаларының айырмашылығы 321 733 тг.



3.5-сурет – Ақтөбе қаласының жер учаскесінің нарықтық бағаларының орташа бағасы (диаграмма)



## ҚОРЫТЫНДЫ

Дипломдық жұмысты қорытындылай келе, бұл жұмыста Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктің бағасы талданды. Ақтөбе қаласындағы екі бөлігі – Астана және Алматы аудандары бойынша пәтерлердің, жер учаскелерінің және тұрғын жер үйлердің нарықтық құны талданды. Сонымен қатар, жер учаскелерінің кадастрлық құны есептелді.

Екі аудандағы жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасына талдау жүргізсек, пәтердің құны Астана ауданының бағасы Алматы ауданына қарағанда қымбат екені байқалады. Яғни, екі аудан бойынша пәтерлердің нарықтық орташа бағасы Астана ауданында 22 039 181, ал Алматы ауданында 19 439 282 теңгелерді құрады. Айырмашылығы 2 599 898 теңге. Бұған себеп – Астана ауданында қазіргі таңда жаңадан көптеген көпқабатты үйлер салынуда. Соған байланысты нарықтағы баға да жоғары болады.

Тұрғын үйлердің бағасы керісінше Алматы ауданының орташа бағасы Астана ауданына қарағанда көбірек. Алматы ауданы бойынша орташа нарықтық баға 30 385 313 теңге, ал Астана ауданы бойынша 27 954 467 теңгені құрады. Бұған себеп – Алматы ауданында бос жер учаскелері, тұрғын аймақтар көбірек орналасқан, халық саны да көбірек.

Ал жер учаскелерінің нарықтық бағаларында Астана ауданындағы баға Алматы ауданына қарағанда 3,8 миллионға артық екенін көруге болады. Себеі, Астана ауданындағы жер құнарлы, сапалы болып келеді. Сондықтан бағасы да жоғары.

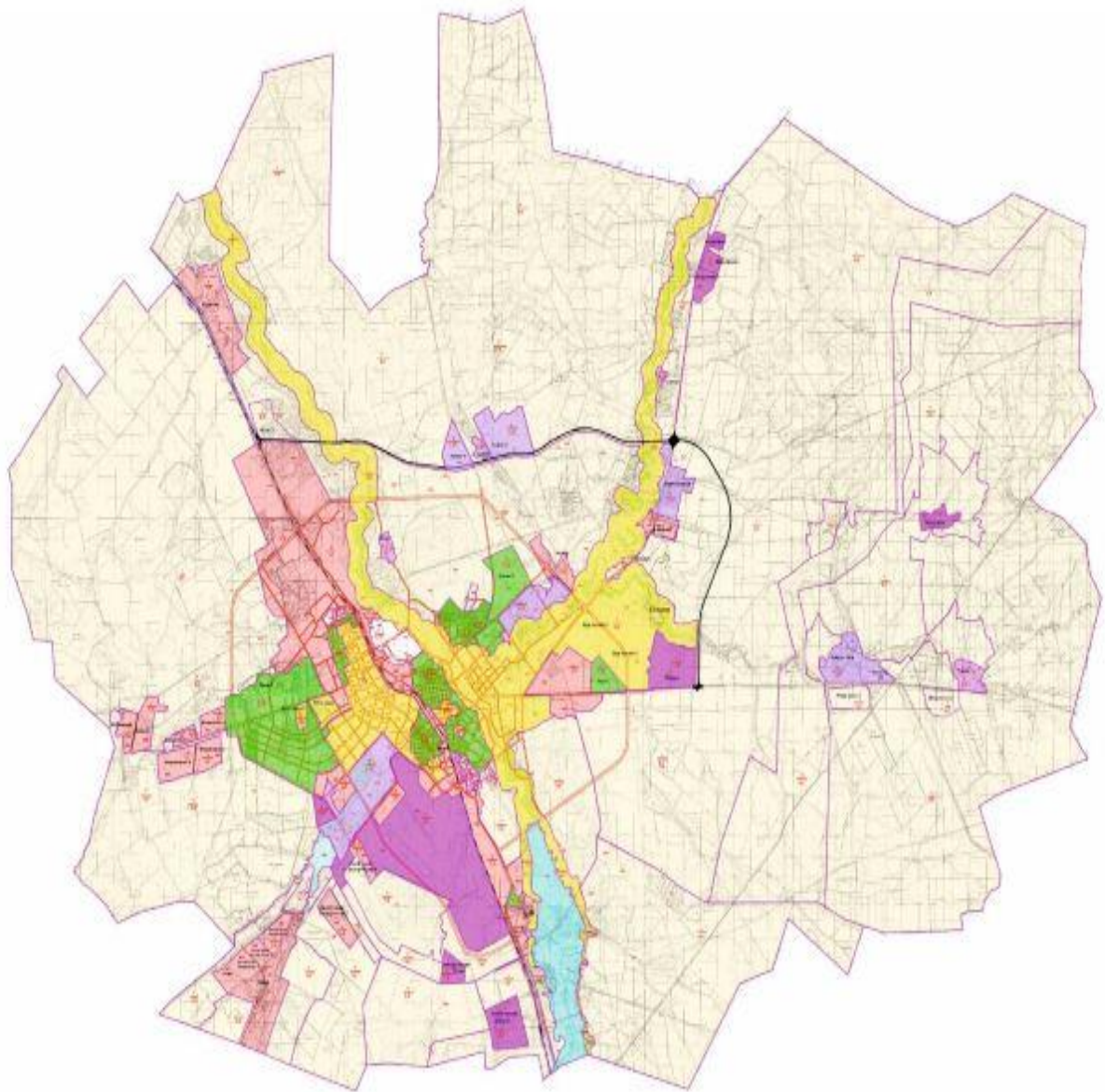
Сонымен қатар, жер учаскелерінің кадастрлық бағаларына да талдау жүргізілді, ол бойынша екі ауданның бағалары шамалас келді.

Нарықтық баға – нарықтық экономика негізінде сатып алушы мен сатушы арасындағы келісілген баға. Әдетте нарықтық баға кадастрлық бағадан бірнеше есе жоғары. Дегенмен арасында тепе-теңдік болуы керек.

## ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Сагинова Б.К., Бименова А.Е. Жылжымайтын мүлік экономикасы оқулық – Алматы. 2014. – 7-9 б.
- 2 Блисов Т.М. Жер кадастры кітабы, оқу құралы. – Қостанай, 2014. – 15-16 б.
- 3 Асқарова Ж.А. Жылжымайтын бағалау, оқу құралы. – Алматы, 2007.- 25 б.
- 4 Чигаркин А.В. Геоэкология и охрана природы Казахстана. – Алматы, Казак университеті, 2003. – 335 б.
- 5 Гранов И.В. Оценка недвижимости / Гранов И.В. Учебник. «Экмос», М., 2000. – 125 б.
- 6 Борис Киселев Экономика недвижимости, 2010. – 55 б.
- 7 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442- II Жер кодексі, Юрист баспасы, - 12 б.
- 8 Ақтөбе қаласының бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы №350, 15 желтоқсан 2015ж. .
- 9 Крыша - жылжымайтын мүлікті сатып алуға, сатуға және жалға алуға арналған қосымша, Krisha.kz

## А қосымшасы



### Условные обозначения

- 1**  
**2,0** - номер зоны, (в числителе)  
- коэффициент ценového зонирования (в знаменателе)
- / - граница зоны
- / - граница кадастровых кварталов

### Поправочные коэффициенты

Оценочные зоны	К базовой стоимости участка на земельном участке	К базовой рыночной стоимости
1	1,0	1,0
2	0,75	1,0
3	1,0	1,0
4	1,25	1,0
5	1,0	0,8
6	0,75	0,8
7	0,8	0,8

А.1- сурет – Ақтөбе облысы Ақтөбе қаласының бағалау аймақтарының шекаралары

## Б қосымшасы

Б.1-кесте – Ақтөбе облысы Ақтөбе қаласының бағалау аймақтарының шекаралары

№	Бағалау аймақтарының нөмірі	Бағалау аймақтарының шекаралары	Жер учаскелері үшін төлем-ақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері
1	2	3	4
1	I	Астана ауданы, Бірінші бағалау аймағының шекаралары келесі көшелер арқылы өтеді: Т.Рысқұлов, О.Кошевой, М. Ватутин, Тургенев, Ә.Молдағұлова, О.Сейітов, Әз Наурыз, Бөкенбай батыр, Л.Красин, М.Мақатаев, М.Жұмабаев көшелері, 12 "В,Г" шағын ауданына дейін, адабы одан әрі Темірқазық, М.Әуезов, Мирас, Берекет, М.Әуезов, Сәнкібай батыр даңғылы, Богословка тас жолы, Таңшолпан тұрғын үй алабы, одан кейін Ақтөбе-Қобда тас жолы, Ұлы Дала, Батыс 1,2,3,4 тұрғын үй, Жаңақоныс тұрғын үй алаптары, одан әрі Жіңішке өзенінің бойы және Пожарский, Т.Рысқұлов көшелері.	2,0
2		Бірінші бағалау аймағының шекаралары келесі көшелер арқылы өтеді: Дальний тұйық, Шайкенов, Мәскеу, С.Жаманқұлов, Черепанов, М.Арынов, Павлов, А.Пушкин, А.Иманов, Илецкая, Орал, Мирас, М.Әуезов, Темірқазық, М.Жұмабаев, М.Мақатаев, Л.Красин, Бөкенбай батыр, р. Әз Наурыз көшесімен көпірге дейін.	
3		Самал, Самал-2, Авиатор, Авиатор-2, Әуеқалашық тұрғын үй алаптары.	
4		Алматы ауданы. Бірінші бағалау аймағының шекаралары келесі көшелер арқылы өтеді: 312 Атқыштар дивизиясы, К.Нокин даңғылы, Д.Қонаев, Шернияз, Жарылғасұлы, Некрасов, Пожарная, Бершүгір, Н.Қобландин, Т.Ахтанов, Ш.Уәлиханов, Ш.Жарылғасұлы, А.Матросов, Герцен, 8 март, Ломоносов көшелері, Ақтөбе өндірістік технологиялар және басқару колледжі, Ақтөбе көлік, коммуникация және жаңа технологиялар колледжі, № 42 мектеп, "Балдәурен" балабақшасы, темір жол вокзалы.,	
5		Шекаралары: "Актюбрентген-1" бау-бақша ұжымы аумағы, Кленовый, Атырау, Зауыт көшелері.	

Б.1- кестесінің жалғасы

1	2	3	4
6		Шекаралары: Ақтөбе су қоймасы, Елек, Қарғалы және Сазды өзендері су қорғау аймақтары, Кірпішті тұрғын үй алабы, "Казахвзрывпром" АҚ, теннис корты, Ақжар тұрғын үй алаптары, Көктем, Балауса, Жібек жолы, Заречный, Қарғалы тұрғын үй алаптары, Ипподром аумағы, Рауан, Қызылжар, Украинка тұрғын үй алаптарын, Есет батыр шағын ауданы.	
7	II	Астана ауданы. Шекаралары: Чернышевский, Жеңіс даңғылы, "АЗФ-2" бау-бақша ұжымын бойлай Тургенев, Ватутин, М.Кутузов, О.Кошевой, Т.Рысқұлов, Пожарский, Сәнкібай батыр көшелері, гараж кооперативі мен № 40 орта мектеп, А.Чекалин көшесі, КА-168/2 мекемесі, О.Кошевой, Т.Рысқұлов, Чернышевский көшелері.	1,75
8		Кадастрлық кварталдар - 129 және 147.	
9		Алматы ауданы.Шекаралары Д.Қонаев, К.Нокин даңғылы, "Ақтөбе-Қандыағаш" тас жолы, В.Ф.Зинченко, Лермонтов, Герцен, А.Матросов, Шернияз Жарылғасұлы, Ш.Уәлиханов, Н.Қобландин, Бершүгір, Пожарная, Некрасова, Шернияз Жарылғасұлы, Д.Қонаев көшелері, К.Нокин даңғылы.	
10		Жарық тұрғын үй алаптары, 41 разъездің аумағы.	
11		Баянауыл, Рауан-2, Нұр-Ақтөбе, тұрғын үй алаптары.	
12		К.Нокин тұрғын үй алабы.	
13	III	Астана ауданы. Құрашасай, Қанағат, Жаңақоныс-3, Жаңақоныс-4, Жаңақоныс-5, Сазды, Сазды-2. Бауырластар, Бауырластар-2, Бауырластар-3, Бауырластар-5 тұрғын үй алаптары.	
14		Кадастрлық квартал - 149 (әуежай ауданы).	
15		Шекаралары Черепанов, С.Жаманқұлов, Шайкенов, Станционная, темір жол желісі.	
16		Алматы ауданы. Шекаралары Чернышевский, О.Кошевой, Жіңішке өзені арнасы, солтүстік-батыс өнеркәсіптік ауданының аумағы, Солтүстік көлік-логистикалық орталығы, индустриалдық өнеркәсіптік аймақ, солтүстік өнеркәсіптік ауданы, "СМП-555" кварталы, Қурайлы және Өрлеу тұрғын үй алаптары.	

*Б.1- кестесінің жалғасы*

1	2	3	4
17		Кадастрлық квартал - 048.	
18		Шекаралары. В.Ф.Зинченко көшесі, "Ақтөбе-Қандыағаш" тас жолы, № 406 әуе жөндеу зауыты, "Авиатор-1" гараж кооперативінің бір бөлігі, Илецкая, А.Иманов, А.Пушкин, Павлов, М.Арынов, М.Лермонтов, В.Ф.Зинченко көшелері	
19	IV	Алматы ауданы. Ақшат, Ақшат-2, Ақшат-3, Пригородное, Садовое, Бекқұл баба, Ақтасты тұрғын үй алаптары.	1,25
20	V	Астана ауданы. Парасат және Думан тұрғын үй алаптары.	1,0
21		Алматы ауданы. Шилісай, Шилісай-1, Шилісай-2, Шығыс, Белогорка, Өлке тұрғын үй алаптары.	
22	VI	Инженерлік коммуникациялары жоқ бау-бақша ұжымдарының жерлері.	0,75
23	VII	"Ақтөбе орман шаруашылығы" мемлекеттік мекемесінің жерлері, Сазды-3, Жаңа ауыл-1, Жаңа ауыл-2, Жаңа ауыл-3 тұрғын үй алаптары, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер.	0,5



**Ғылыми жетекшінің пікірі**

**Сүлеймен Ардақ Ғамзетқызының**

**Дипломдық жұмысына**

**6B07303 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия бойынша**

**Тақырыбы: «Ақтөбе қаласының мысалында жылжымайтын мүлікті бағалауды талдау»**

Дипломдық жұмыста қарастырылып отырған тақырып өте өзекті, себебі жылжымайтын мүлік нарығы қарқынды өсуде. Бұл жұмыста Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүлік және оның бағалары мысал ретінде алынған.

Студент дипломдық жұмыста Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүліктің ішінде пәтердердің, жер үйлердің және жер учаскелерінің қазіргі уақыттағы бағаларына талдау жүргізген.

Дипломдық жұмыс кіріспеден басталып, негізі үш бөлімге бөлініп, қорытынды және қосымшалармен толықтырылған.

Дипломдық жұмыстың бастапқы бөлімінде жылжымайтын мүлік, оның түрлері және бағалау әдістері бойынша теориялық мәліметтер берген.

Дипломдық жұмыстың екінші бөлімінде Ақтөбе қаласына жалпы сипаттама және бағалау аймақтарға бөлінуі бойынша ақпарат берген.

Сонымен қатар, үшінші бөлімде Ақтөбе қаласындағы пәтердердің, жер үйлердің және жер учаскелерінің нарықтық бағалары және жер учаскесінің кадастрлық бағасы талданды. Бағалау кезінде нарықтық құнның үш тәсілі: салыстырмалы, шығындық және табыс тәсілдері қолданылды.

Дипломдық жұмысты 99%-ға өте жақсы деп бағалап, оның орындаушысы **Сүлеймен Ардақты** бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші  
ҚазҰТЗУ, техника  
ғылымы магистрі,  
аға оқытушы  
«12» маусым 2024 ж

Абдығалиева С.С.



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ  
Қ.И.СӘТПАЕВ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ  
ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ

**СЫН-ПІКІР**

Дипломдық жұмыс

Сүлеймен Ардақ Ғамзетқызы

6B07304 - «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: **«Ақтөбе қаласының мысалында жылжымайтын мүлікті бағалауды талдау»**

Аяқталды:

А) түсініктеме қағаз \_\_\_ парақтан тұрады.

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР**

Студенттің дипломдық жұмысында жылжымайтын мүлікті бағалау жұмыстары орындалған. Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүлік түрлері: пәтер, тұрғын жер үй және жер учаскелерінің нарықтық және кадастрлық бағалары есептелген.

Дипломдық жұмыс кіріспе, үш бөлім, қорытындыдан және пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады. Құрылымның бұл түрі қазіргі таңда ғылыми тәжірибеде көп қолданылады. Сонымен қатар, қолдануға да ыңғайлы.

Дипломдық жұмыста Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалауда үш тәсіл: салыстырмалы, шығындық және табыс тәсілі бойынша талданды. Және жер учаскелерінің кадастрлық бағасы есептелген.

Дипломдық жұмыстың тақырыбы мақсаты бойынша толық ашылған. Жұмыста әр бағалау кестелермен, диаграммалармен толық әрі нақты көрсетілген. Жұмыстан студенттің жұмысты жақсы меңгергенін көруге болады.

Қорыта айтқанда, бұл жұмыс дипломдық жұмысқа қойылатын талаптарға сай, жоғары деңгейде жасалған.

**Жұмысты бағалау**

Дипломдық жұмыс қорғауға қойылған талаптарға толық сәйкес орындалды және 97 баллдық «өте жақсы» деген бағаға лайық.

Пікір беруші: «Азаматтарға арналаған үкімет»  
мемлекеттік корпорациясы КЕАҚ

Әуезов ауданының тіркеу және жер кадастры  
бөлімінің басшысы Мұстафаұлы Рамазан

«07»



КазНИТУ 704-24-Регистр



## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Сүлеймен Ардак

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Сүлеймен Ардак Диплом - 2 МҮМКІНДІК

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 5.7

Коэффициент Подобия 2: 1.7

Микропробелы: 20

Знаки из здругих алфавитов: 10

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:** Сүлеймен Ардак

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Сулеймен Ардак Диплом - 2 МҮМКІНДІК

**Научный руководитель:** Оқытушы Орынбасар Байтурбай

**Коэффициент Подобия 1:** 5.7

**Коэффициент Подобия 2:** 1.7

**Микропробелы:** 20

**Знаки из здругих алфавитов:** 10

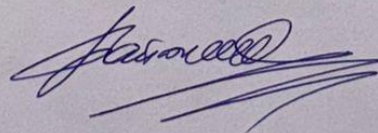
**Интервалы:** 0

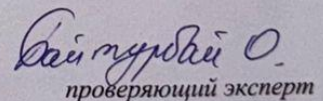
**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

- Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- Обоснование:

Дата



  
проверяющий эксперт