

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ 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

Тәжібаева Нұргүл Мақсатқызы

Шиелі ауданы Қызылорда облысы ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау
нәтижелерін талдау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – Геокеңістік цифрлық инженерия

Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ 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 «КазНИТУ им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байқоңурова

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
Ph.D докторы, қауым. профессор
Орынбасарова Э.О.
« 11 » 06 2024 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Шиелі ауданы Қызылорда облысы ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау»

6B07304 – Геокеңістік цифрлық инженерия

Орындаған:

Тәжібаева Нұргүл

Пікір беруші: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы КЕАҚ
Әуезов ауданының тіркеу және жер кадастры бөлімінің жетекшісі
Мұстафаұлы Р.
« 05 » 05 2024 ж.

Жетекші: техника ғылымының
магистрі, аға оқытушы
Абдығалиева С.С.
« 10 » 05 2024 ж.



Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6В07304 – Геокеңістік цифрлық инженерия



БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі

Р.Д. докторы, қауым. профессор

Орынбасарова Э.О.

2024 ж.

Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА

Білім алушы: Тәжібаева Нұргүл Мақсатқызы

Тақырыбы: «Шиелі ауданы Қызылорда облысы ауылшаруашылық жерлерін бағалық
аймақтау нәтижелерін талдау»

Академиялық мәселелер жөніндегі проректор 2023 жылғы «4» желтоқсан № 548-П/Ө
бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «30» 05 2024 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы мәліметтері: Шиелі ауданының АЙС ГЗК сайтындағы
мәліметтер базасындағы деректер бастапқы болып табылады.

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

- а) *Шиелі ауданының табиғи-климаттық жағдайына сипаттама бере отырып, ауданның жер ресурстарын пайдаланудың ерекшеліктерін қарастыру;*
- ә) *Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерін бағалауға талдау жасау;*
- б) *Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерін алқаптарға бөле отырып, картасын құрастыру.*

Сызба материалдар тізімі (міндетті сызбалар дәл көрсетілуі тиіс):

Жұмыс презентациясы слайдтарды 17 көрсетілген





Ұсынылатын негізгі әдебиеттер 24 атаулардан тұрады

- 1) Қазақстан Республикасы Жер балансы есебі, - 01.01.2022ж
- 2) Нүсіпова Г.Н. Қазақстан Республикасы жер қорының қазіргі жағдайы, Оқу құралы. - Алматы: Қазақ университеті, 2015.- 102б.
- 3) Нүсіпова Г.Н. Қазақстан Республикасы жер қорының қазіргі жағдайы, Оқу құралы. - Алматы: Қазақ университеті, 2015.- 102б.

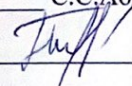
Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

| Бөлімдер атауы, қарастырылатын мәселелер тізімі | Ғылыми жетекші мен кеңесшілерге көрсету мерзімдері | Ескерту |
|--|--|-------------|
| Ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау | 15.04.2024 | Ескерту жоқ |
| Қызылорда облысы, Шиелі ауданына жалпы сипаттама | 30.04.2024 | Ескерту жоқ |
| Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау | 10.05.2024 | Ескерту жоқ |

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

| Бөлімдер атауы | Кеңесшілер, аты, әкесінің аты, тегі (ғылыми дәрежесі, атағы) | Қол қойылған күні | Қолы |
|--|--|----------------------|---|
| Ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау | Абдығалиева С.С. техника ғылымының магистрі, аға оқытушы | 15.04.24 |  |
| Қызылорда облысы, Шиелі ауданына жалпы сипаттама | Абдығалиева С.С. техника ғылымының магистрі, аға оқытушы | 30.04.24 |  |
| Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау | Абдығалиева С.С. техника ғылымының магистрі, аға оқытушы | 10.05.24 |  |
| Норма бақылау | Кенесбаева А. PhD, аға оқытушы | 11.06.2024 |  |

Ғылыми жетекші  С.С. Абдығалиева

Білім алушы тапсырманы орындауға алды  Н.М. Тәжібаева

Күні " 10 " 12 2023 ж.

АНДАТПА

Қызылорда облысы, Шиелі ауданының жер ресурстарының жай - күйіне жан-жақты зерттеу және талдау жүргізу және оны ГАЗ технологиялары, ауыл шаруашылығының әртүрлі аудандарындағы ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтарға бөлу болып табылады.

Алға қойылған мақсаттарды шешу үшін келесі міндеттерді шешу көзделді:

1. Ауылшаруашылық жерлерін бағалаудың ғылыми негіздерін саралау.

2. Ауылшаруашылық алқаптарының топырақ түрлері мен типінің сандық-сапалық көрсеткіштерін анықтау.

3. Қызылорда облысы, Шиелі ауданының ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтарға бөлу.

Зерттеу объектісі: Ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау, Қызылорда облысы, Шиелі ауданының жер ресурстары негізінде.

Дипломдық жұмыс кіріспеден, 3 бөлімнен, қорытынды, пайдаланылған әдебиеттерден тұрады. Жұмыс көлемі 10 сурет, 10 кесте, 24 пайдаланылған әдебиеттерден тұрады.

АННОТАЦИЯ

Проведение всестороннего исследования и анализа состояния земельных ресурсов Шиелийского района Кызылординской области и его ГИС технологии, ценовое зонирование сельскохозяйственных земель в различных районах сельского хозяйства.

Для решения поставленных целей предусмотрено решение следующих задач:

1. Дифференциация научных основ оценки сельскохозяйственных угодий.

2. Определение количественно-качественных показателей типов и типов почв сельскохозяйственных угодий.

3. ценовое зонирование сельскохозяйственных земель Шиелийского района Кызылординской области.

Объект исследования: ценовое зонирование сельскохозяйственных земель, на основе земельных ресурсов Шиелийского района Кызылординской области.

Дипломная работа состоит из введения, 3 частей, заключения, использованной литературы. Объем работы 10 рисунков, 10 таблиц, 24 из использованной литературы.

ANNATATION

Conducting a comprehensive study and analysis of the state of land resources of the Shieli District of the Kyzylorda region and its use by GIS technologies, price zoning of agricultural land in various areas of Agriculture.

To solve the set goals, it was envisaged to solve the following tasks:

1. Differentiation of the scientific basis for the assessment of agricultural land.

2. Determination of quantitative and qualitative indicators of soil types and types of agricultural farms.

3. Price zoning of agricultural land of Shieli district, Kyzylorda region.

Object of Research: price zoning of agricultural land based on land resources of Shieli district, Kyzylorda region.

The thesis consists of an introduction, 3 parts, conclusion, used literature. The volume of work consists of 10 figures, 10 tables, 24 references.

Мазмұны

| | |
|---|----|
| Кіріспе | 7 |
| 1 Ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау | 9 |
| 1.1 Қазақстандағы ауыл шаруашылық жерлерін кадастрлық бағалау | 9 |
| 1.2 Ауылшаруашылық жерлерін кадастрлық бағалау үшін көрсеткіштерді анықтау және шкала құру | 12 |
| 1.3 Қазақстандағы жер кадастры мәселелері | 16 |
| 2 Қызылорда облысы, Шиелі ауданына жалпы сипаттама | 17 |
| 2.1 Шиелі ауданының табиғи жағдайлары | 17 |
| 2.2 Шиелі ауданының топырақ жамылғысы | 18 |
| 2.3 Шиелі ауданының жер санаттары бойынша сипаттамасы | 19 |
| 3 Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау | 21 |
| 3.1 Шиелі ауданы ауыл шаруашылық алқаптарын кадастрлық және нарықтық бағалау жүргізу және нәтижелерін саралау | 21 |
| 3.2 Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтарға бөлу | 25 |
| Қорытынды | 32 |
| Пайдаланылған әдебиеттер | 33 |
| А қосымшасы | 35 |
| Б қосымшасы | 36 |

КІРІСПЕ

Жер табиғи ресурс ретінде адамзат қоғамы пайда болғанға дейін де болған. Алайда, экономикалық қызметті жүзеге асыру және оны өндіріс құралы ретінде пайдалану үшін меншік институты болуы керек, яғни иелік ету, пайдалану және билік ету. Елдің нарықтық экономикаға көшуі жерді өндірістің негізгі құралы ретінде анықтауды, жерді пайдаланғаны үшін ақы төлеуді және жерді жылжымайтын мүлік ретінде тануды талап етеді. Дипломдық жұмыста Қызылорда облысының Шиелі ауданындағы ауылшаруашылық жерлерінің бағалық аудандастыру нәтижелері мен олардың нарықтық экономикадағы орны бағаланады.

Дипломдық жұмыстың өзектілігі: Бүгінгі таңда жер ресурстарын жалпы бағалауды жүргізу қажеттілігі күн санап артып келеді, жерді пайдалану құқығын сату және сатып алу мүмкіндігі бар. Жерді экономикалық бағалаудың нақты шарасы ретінде ауылшаруашылық жерлерін тиімді және ұтымды пайдалану шараларын ұйымдастыру мемлекеттік жер кадастрының құрамына кіреді. Жердің сапасы мен көлемі әр жағдайда әр түрлі болғандықтан, оның әрқайсысына жұмсалған бірдей көлемдегі еңбек түрі өндірістің әр түрлі дәрежесінің нәтижесін береді. Мұндай ауқымды жұмыстар әр өндірістік аймақтағы ауылшаруашылық жерлеріне қатысты тиімділік көрсеткіштерінің сапасына әсер етеді. Сондықтан жер ресурстары, кез-келген басқа өндіріс құралдары сияқты, әрқашан өзінің өндірістік қуатына сәйкес бағалануы керек. Жерді бағалаудың теориялық және әдіснамалық аспектілерін алыс және жақын шетел ғалымдары Н.М. Сибирцев, С.С. Соболев, А.И. Скворцов, С.Д. Черемушкин, И. В. Дегтерев өз еңбектерінде жан-жақты зерттеді.

Дипломдық жұмыстың мақсаты: Қызылорда облысы, Шиелі ауданының жер ресурстарының жай - күйіне жан-жақты зерттеу және талдау жүргізу және оны ГАЖ технологиялары, ауыл шаруашылығының әртүрлі аудандарындағы жер учаскелерінің құнын анықтау болып табылады. Бұл ауыл шаруашылығы өнімдеріне барабар бағаларды белгілеуге, инвестициялық мүмкіндіктерді дұрыс бағалауға, сондай-ақ жер ресурстарын пайдалануды оңтайландыру, пайдалану ерекшеліктері арқылы бағалау, нарықтың экономикалық талаптарын ескере отырып және өнімділігі төмен ауылшаруашылық жерлерінің экологиялық-экономикалық механизмдерін жетілдіру.

Дипломдық жұмыстың мақсатына сәйкес келесі міндеттер орындалды:

- ауыл шаруашылығы жағдайында жер ресурстарын бағалау және аймақтау әдістерінің ғылыми-теориялық негіздеріне талдау жасау;
- Шиелі ауданының табиғи-климаттық жағдайына сипаттама бере отырып, ауданның жер ресурстарын пайдаланудың ерекшеліктерін қарастыру;
- Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерін бағалауға талдау жасау;

- Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерін алқаптарға бөле отырып, картасын құрастыру.

Дипломдық жұмыстың объектісі: Қызылорда облысы, Шиелі ауданы ауыл шаруашылық жерлері.

Дипломдық жұмыстың пәні: ауыл шаруашылығы алқаптарын бағалық аймақтарға бөлу, аграрлық сектордың тиімділігі мен бәсекеге қабілеттілігі, сондай-ақ ауылдық аумақтардың тұрақты дамуын анықтау.

Дипломдық жұмыстың өзектілігі мақсаты, тапсырмалары зерттеу тақырыптың маңыздылығын көрсетеді.

1 Ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау

1.1 Қазақстандағы жер кадастр мәселелері

Қазақстан Республикасындағы, посткеңестік кеңістіктегі геоақпараттық жүйелер мысалы, ол соңғы онжылдықта ретсіз дамыды. ГАЖ мүмкіндіктері белгілі бір дәрежеде ерекшеленеді министрліктердің, ведомстволар мен мекемелердің пилоттық жобаларына енгізілген, бірақ, жергілікті деңгейде. Бағдарламалық жасақтама қарақшылықпен жиі қолданылған. Мұндай жүйелерді құрудың тұжырымдамалары да болған жоқ. Мұның бәрі өз орнында нәтижесіз таптауға әкелді. Жалпы, мемлекет экономикасының дамуын қолдаудың қуатты аналитикалық тәсілі құралдардың бірі ретінде ГАЖ-ны толыққанды енгізу бастапқы кезеңде болды.

1998-99 жылдары Қазақстан бұрын-соңды болмаған акция өткізілді. Жылжымайтын мүлікті тіркеудің пилоттық жобасы бойынша Әділет министрлігі арқылы 147 ArcView және 5 ArcInfo лицензиялары сатып алынды, жеткілікті мамандар оқытылды [4]. Бұл ГАЖ жылжымайтын мүлікті тіркеу жүйесіне белсенді түрде енгізілетіндігін білдірді. Бірақ лицензиялар орындарға қауіпсіз жеткізілді, мамандар туған мекемелеріне оралып, ағымдағы істермен айналыса бастады. Жалпы, жоба жылжымайтын мүлікті тіркеу құрылымын құру мәселесін шешті. Жобаның бір бөлігі болып табылатын ГАЖ қауіпсіз түрде артта қалды, бұл бағыт одан әрі дамымады. (Автордың пікірінше, кез-келген ақпараттық жүйе үнемі қолдау мен дамуды қажет етеді). Бірақ уақыт келді, ал жобаға енгізілген бастамалар күтпеген жерден басқа мекемеде, геоақпараттық жүйелерге тікелей мүдделі ұйымда — Қазақстан Республикасының Жер ресурстарын басқару агенттігінде өз нәтижелерін берді, ол да жылжымайтын мүлікті тіркеу бойынша пилоттық жобаның қатысушысы болды, бірақ шешуші дауыс беру құқығы жоқ серіктес ретінде.

Жер кадастры шаруашылық қызметін, ең алдымен ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының жерді пайдалану тиімділігін талдау үшін үлкен маңызға ие. Осыған байланысты ауыл шаруашылығы алқаптарының көлемі мен жай-күйін есепке алу ғана емес, сонымен қатар олардың өнімділігін, жеке ауылшаруашылық дақылдарын өндірудің тиімділігі тұрғысынан салыстырмалы түрде бағалау қажеттілігі туындайды. Жер кадастрының мәліметтері жер салығын, рента төлемін дұрыс есептеуде, алып қою кезінде келтірілген зиянның орнын толтыру мөлшерін анықтауда және т.б.



1.1-сурет - Жер кадастры жүйесінің құрылымы

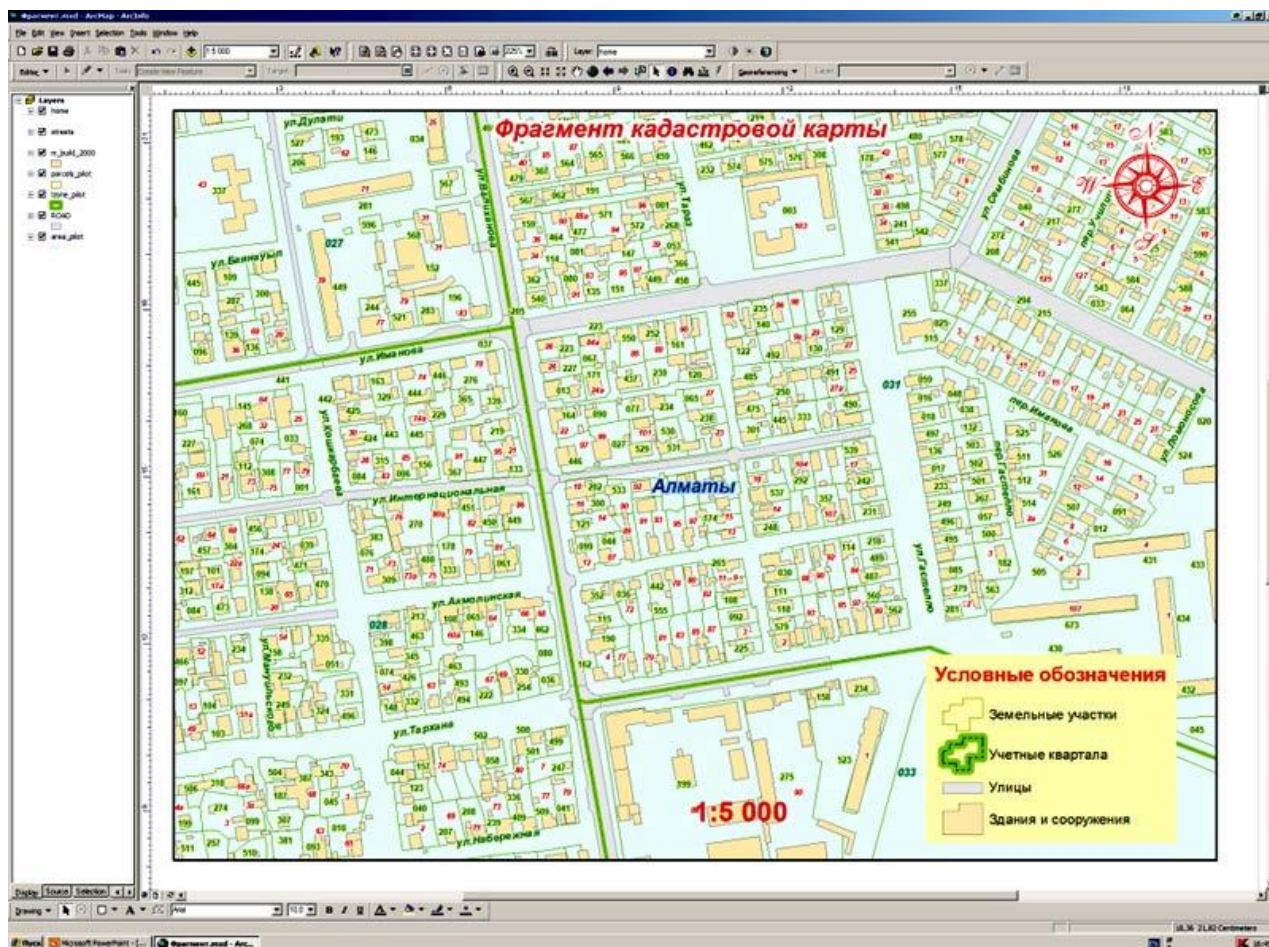
Жер иелерінен өтініштерді қабылдау "құжаттарды қабылдау" КЛЕРК модулінің көмегімен жүзеге асырылды. Бір мезгілде атрибуттық деректер базасында меншік иесіне деректер толтырылды. Осы модульдің көмегімен құжаттарды беру туралы белгі қойылады. Кадастрлық құжаттардың қозғалысы да бағдарламалық түрде бақыланды. Құжат өткен кәсіпорынның әр бөлімі мәліметтер базасында осы құжатты кез-келген уақытта табуға немесе оның дайындығы туралы білуге болатын белгі қалдырды.

Жер учаскелерін бағалау бойынша деректерді енгізу үшін бағалау модулі тағайындалған, ол бағалау бойынша барлық деректерді (бағалау күні, аймағы, базалық мөлшерлеме, факторлық коэффициенттер) енгізуге және кадастрлық іс бойынша бағалау бойынша қағаз есептерді қалыптастыруға мүмкіндік береді.

Осындай тың деректердің негізінде жер есебі модуліне келесі міндеттер жүктелген:

- меншік иесі және жер учаскесі бойынша деректерді "құқықтық қатынастар" атрибуттық кестесі арқылы біріктіру;
- атрибуттық деректерді мемлекеттік тілде енгізу.
- жерге құқық куәландыратын құжаттарды (мемлекеттік актілерді, жер учаскелерінің жоспарларын) қалыптастыру және басып шығару.
- нақты учаске бойынша ақпараты бар жер-кадастрлық кітапқа нөлдік бөлімдерді қалыптастыру және басып шығару [5].

Осы әзірлемелердің барлығы жер-кадастрлық жұмыстарды өнеркәсіптік конвейерге қоюға және деректер базасын қалыптастыруға мүмкіндік берді.



1.2 - сурет – Кадастрлық картаның үзіндісі

Ақпараттық жүйені қалыптастырумен қатар топографиялық түсірудің заманауи әдістері енгізілді. Болат рулетка мен оптикалық теодолит электронды тахеометрлер мен GPS қабылдағыштарымен ауыстырылды, бұл еңбек өнімділігін бірнеше есе арттырады.

1.2 Ауылшаруашылық жерлерін кадастрлық бағалау үшін көрсеткіштерді анықтау және шкала құру

Елдің нарықтық экономикаға ауысуы, ақылы жер пайдалану жүйесі, жеке меншік және мемлекеттік жер учаскесінің, жылжымайтын мүлік болып табылатын жердің, сондай-ақ заңды жердің болуын тану, бағалау, реттеу объектісі ретінде, жер реформасын одан әрі дамытудың міндеттері мен міндеттері оның жаңа кезеңі белгілі. Жерді басқару мен пайдалануға байланысты

реформалар елімізде шаруа қожалықтары субъектілерінің құрылымы мен құрамын енгізу нәтижесінде жер формалары айтарлықтай өзгерді. үш миллионнан астам азамат, олардың көпшілігі ауыл шаруашылығымен, тұрғын үймен және басқа құрылыстармен айналысады жеке жер телімін алады. Шаруа қожалықтары да дамуда. Колхоздар таратылғаннан кейін мемлекеттік ауылдың экономикасын қолдайтын кәсіпорындар жекешелендіру кезеңінің қорытындысы бойынша 6,5 мың мемлекеттік емес жаңа агроқұрылымдық ұйымдар пайда болды, олардың ішінде: екі мың ауыл шаруашылығы кооперативтері және 3 мыңнан астам экономикалық серіктестіктер және акционерлік қоғамдар, 1,53 мыңға жуық басқа кәсіпорындар мен ұйымдар. Шаруа жоғарыда аталған шаруашылық жүргізуші субъектілердің ол ауылшаруашылық жерлерінің 96,6% алып жатыр. Ұнайды субъектілердің жер ресурстарын тұрақты, ұзақ мерзімді пайдалану құқығын беруі, сондай-ақ қазіргі елде қолданыстағы Жер Кодексімен берілген жерге өмір бойы меншік құқығы сондай-ақ, мүлікке мұрагерлік ретінде билік ету құқығын беретін мемлекеттік заңнамалық актілер бар. Алайда жаңа Жер Кодексіне сәйкес аталған заңды тұлға (2003 жылға сәйкес) меншік иелері өздеріне тиесілі жер ресурстарын әртүрлі мерзімге сата немесе жалға ала алады ол отыруы керек.

Жердің нормативтік бағасын шығару үшін кадастрлық бағалау жасалынады ең алғашқы кезекте оның қандай а.ш алқаб түршесіне жататынын анықтау керек. «Ауыл шаруашылық алқаптары деген – ауыл шаруашылық өнімдерін өндіру үшін жүйелі түрде пайдаланылатын жер алаптары.

Ауыл шаруашылық алқаптарына: егістік жерлер, көпжылдық екпе ағаштары, тыңайтылған жерлер, шабындық және жайылымдар жатады». алқаптарына сапалық және сандық сипаттама жоғарыда көрсетілді. А.ш жерлеріндегі алқаб түршелерін анықтау үшін зерттеу аумағының жерпайдалану схематикалық жобасын пайдаланамыз. Жерпайдалану схемаалық жобасы локальды жердің топырағының құнарлылығын бонитеттік баллына жәнеде зерттелетін аумақтың халқы мен тұрғындардың сұраныс қажеттілігіне әрі инфрақұрылымға байланысты болады.

Елдегі топырақ жамылғысының құнарлық көрсеткіші күрделі және әртүрлі. Топырақтың жамылғысы зоналық бөлініс бойынша әрқелкі таралғанын айқын байқаймыз. Республиканың жазық беткейі бөлігіндегі аумақтың 86 пайызын алып жатыр. Жалпы, елімізде негізінен үш түрлі топырақ зонасы бөлінісі бар: ол қара топырақты зона (52° с.е. солт); қара қоңыр топырақты зона (52°-48° с.е. аралық); қоңыр, сұр қоңыр топырақты зона (48° с.е.оңт).

Ауылшаруашылығына арнаған мақсаттағы жерді кадастр бағалаудың топырақ түршелеріне байланысы есептелген, «ҚР Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулымен бекітілген мемлекет меншігінен сату төлемақысының базалық ставкасы және ҚР Жер кодексінің 11 бабымен

бекітілген жер учаскелерінің жағдайына негізделген базалық ставкасын түзету коэффициенттері қолданылады.

Кадастрлық бағалау құнын есептегенде ескерілетін бірнеше факторлар болса, арттыратын немесе кемітетін түзету коэффициенттері бір-біріне көбейтіліп, әр бір бағаланатын ауылшаруашылық учаскесі бойынша ортақ интегралды түзету коэффициенті анықталады» [2]:

$$K = K1 * K2 * K3 * K4 \quad (1)$$

- K – ортақ интегралды түзету коэффициенті;
- K1 – мелиоративтік жай-күйдің коэффициенті;
- K2 – жер бедері еңістігінің коэффициенті;
- K3 – бағаланатын жер учаскесінің шаруашылық орталықтарынан алшақ орналасуының коэффициенті;
- K4 – бағаланатын жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашық орналасу коэффициенті

Ауылшаруашылығының өндірісіктік жұмыстарды жүргізу арналған жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнындағы арттыратын немесе кемітетін көрсеткіштің жалпы мөлшері қолданыстағы Жер кодексінің оныншы бабының 1 тармағына сай белгіленген төлемақының базалық ставкасының елу пайыздық көрсеткішінен аспайтын болуы қажет.

Егерде есептелген ортақ интеграл түзету коэффициентінің көрсеткіші тағайындалған параметерден көп немесе кем болса, онда олардың шектік көрсеткіштері қабылданып қолданылады: ең жоғары – 1,5; ең кемі – 0,5. Кадастрлық (бағалау) құн әрбір бағаланған немесе бағаланатын учаскелер бойынша қабылданып қойған базалық ставкалар мен ауылшаруашылық алқаптарындағы топырақтың түрі мен түршесінің, үлгісіннің анықтау жолы сонымен қатар интегралды түзету коэффициенттер көбейту жолымен анықталады [3]. ҚР Жер кодексінің 11 бабымен бекітілген жер учаскелерінің жағдайына негізделген базалық ставкасын түзету коэффициенттері қолданылады.

Қорытқанда, ауыл шаруашылық алқаптарының бағасын негізінде алып қарасақ жоғары жақтағы факторлар нақты құнды шығармайды. Бұл құнын шығару анықтау үшін топырақтың құнарлығы арқылы оның түсімділігі коэффициенті, сонымен қатар қауіпті және зиянды факторлар коэффициентін есепке алуымыз керек деп есептейміз.

Кесте 1.1 - ҚР Жер кодексінің 11 бабымен бекітілген жер учаскелерінің жағдайына негізделген базалық ставкасын түзету коэффициенттері [3]

| Мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай қолданылатын түзеті коэффициенттері | | |
|---|--|---|
| <p>Жердің мелиорациялық жай-күйі: -жақсы (топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы су – 3 метрден астам, минералды су – 6 метрден астам) – 1,2; -қанағаттанарлық (топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі – 3-6 м) - 0,9; -қанағаттанғысыз (топырағы орташа және аса тұзданған, орташа және аса сортаң, тастақ, орташа және күшті эрозияға ұшыраған; 1 г/л астам минералданған жер асты суларының тереңдігі – 3 метрден кем) – 0,6;</p> | <p>жер бетінің еңістігі: - 1 градусқа дейін – 1; - 1 - ден 3 градусқа дейін - 0,98; - 3 - тен 5 градусқа дейін - 0,96; - 5 -тен 7 градусқа дейін – 0,93; - 7 градустан астам – 0,86;</p> | |
| Табиғи жем-шөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын айқындау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері | | |
| <p>жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар: -көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған – 1,2; -өсімдік жамылғысының түр-құрамын өзгертпей, беткі қабаты жақсартылған – 1,1;</p> | <p>шабындық жердің жай-күйі: -жақсы (ластанбаған, бұта-шілік баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) – 1,2; -қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) – 0,9; -қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі, Аталған)</p> | <p>жер бетінің еңістігі: - 3 градусқа дейін – 1; - 3,1-ден – 6 градусқа дейін – 0,95; - 6,1-ден – 10 градусқа дейін – 0,9; -10,1-ден – 20 градусқа дейін – 0,85; -20 градустан астам – 0,5;</p> |

| | |
|---|--|
| <p>жайылымдық жердің жай-күйі: -жақсы (ластанбаған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) – 1,2; -қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалағаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр, жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) – 0,9; -қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі) – 0,6;</p> | <p>жер қабатының еңістігі: - 12 градусқа дейін - 1; - 13 - тен – 20 градусқа дейін – 0,8; - 20 градустан жоғары – 0,6;</p> |
| <p>Жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері</p> | |
| <p>1) жер учаскесінің суланлырылуы (сумен қамтамасыз етілуі): Суландырылған – 1,2; суландырылмаған – 0,8; 2) жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы, километрмен: 5-ке дейін – 1,2; 5-тен 10-ға дейін – 1; 10-нан 20-ға дейін – 0,9; 20-дан 30-ға дейін – 0,8; 30-дан астам – 0,7;</p> | <p>3) жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты:</p> |

Кесте 1.2 – Жердің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы [3]

| Қашықтығы, км | Тас жолдар | Қиыршық тас төселген жолдар | Жай жолдар |
|---------------|------------|-----------------------------|------------|
| 20-ға дейін | 1,4 | 1,1 | 0,7 |
| 21-40 | 1,2 | 0,9 | 0,6 |
| 41-60 | 1,0 | 0,7 | 0,5 |
| 61-80 | 0,8 | 0,5 | |
| 81-100 | 0,6 | | |
| 100-ден астам | 0,5 | | |

1.3 Қазақстандағы ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау

Ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтарға бөлу - бұл ауылшаруашылық жерлерін олардың құндылығына немесе кірістілігіне қарай әр түрлі аймақтарға бағалау және бөлу әдісі. Бағаны аймақтарға бөлу олардың

әлеуеті мен ерекшеліктерін ескере отырып, Жер ресурстарын оңтайлы пайдалануға мүмкіндік береді.

Бұл әдісті ауылшаруашылық жерлерін жалға алу немесе сату құнын анықтау, сондай-ақ ауыл шаруашылығын дамытуды жоспарлау және жерді пайдаланудың ең тиімді жолдарын анықтау үшін пайдалануға болады. Аймақтарды топырақтың құнарлылығы, климаттық жағдайлар, судың қол жетімділігі және т.б. сияқты параметрлер негізінде анықтауға болады.

Бағаны аймақтарға бөлу ауылшаруашылық кәсіпорындарына кірістілік пен өндіріс тиімділігін арттыра отырып, өз ресурстарын бөлу туралы негізделген шешімдер қабылдауға көмектеседі.

Қазақстандағы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтарға бөлу елдің әртүрлі аудандарындағы жер учаскелерінің құнын айқындау мақсатында жүргізіледі. Бұл әртүрлі ауылшаруашылық қызметтері үшін жердің әділ құнын белгілеуге мүмкіндік береді және салық салу мен жер кадастрының негізін қамтамасыз етеді.

Бағаны аймақтарға бөлу келесі факторларды ескереді:

- топырақ құнарлылығы
- климаттық жағдайлар
- инфрақұрылымға қолжетімділік (жолдар, сумен жабдықтау, электрмен жабдықтау және т. б.)
- ауылшаруашылық өнімдерінің нарықтық бағасы
- нақты аудандағы жер учаскелеріне сұраныс

Осы факторлардың негізінде жер учаскелерінің құнын бағалау жүргізіледі және белгілі бір аудандағы жер бағасының диапазонын анықтайтын баға аймақтары белгіленеді.

Бағаны аймақтарға бөлу фермерлер мен ауылшаруашылық кәсіпорындарына ауылшаруашылық қызметі үшін ең тиімді орындарды анықтауға, сондай-ақ өз ресурстарын тиімдірек басқаруға көмектеседі. Ол сондай-ақ мемлекетке жерді пайдалануды бақылауға және ауыл шаруашылығының тұрақты дамуын қамтамасыз етуге көмектеседі.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді аймақтарға бөлудің негізі – табиғи аймақтарды көрсете отырып, табиғи-ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді аймақтарға бөлу болып табылады. Ауданның жер қорын табиғи ауыл шаруашылық аймақтарға бөлу – республикалық табиғи аймақтарға бөлу негізінде жүзеге асырылады.

2 Қызылорда облысы Шиелі ауданына жалпы сипаттама

2.1 Шиелі ауданының табиғи жағдайлары

Қызылорда облысының Шиелі ауданы Қазақстанның оңтүстік бөлігінде орналасқан және жазы ыстық және қысы суық типтік континенттік климатқа ие. Ауданда сирек бұталар мен ағаштар өсетін дала басым.

Шиелі аймағында жаз өте ыстық, орташа температура +30-35°C жетуі мүмкін, ал кейбір күндері одан да жоғары. Қыста ауданда -30°C дейін қатты аяз болады. Жауын-шашын аз, негізінен көктем мен күзде түседі.

Шиелі ауданының табиғи жағдайлары негізінен даламен ұсынылған, бұл оны мал өсіру үшін тамаша орынға айналдырады. Ауданда сонымен қатар әр түрлі құстардың тіршілік ету ортасы болып табылатын тұзды батпақтар мен құрғақ тұзды көлдер бар.

Шиелі ауданы дала аймағына тән флора мен фаунаың әртүрлі түрлеріне бай. Мұнда сіз әдемі гүлдерді, шөптерді, жануарларды, сондай-ақ көптеген құстарды, соның ішінде қоқиқаздарды, пеликандарды және қарапайым жылан жегіштерді таба аласыз. Жалпы, Шиелі ауданының табиғи жағдайлары әлемнің түкпір-түкпірінен туристер мен саяхатшыларды тартатын бірегей және әдемі ландшафт жасайды.

Шиелі ауданының көптеген бөліктерінде жауын-шашын мөлшері өте аз секілді. Себебі жауын – шашын орташа жылдық көрсеткіші солтүстікте 150 - ммге, ал оңтүстік бөлігінде 500 мм-ге келеді. Жылына 5-6 айдың көлем жауын-шашын жауады.

Қызылорда облысының Шиелі ауданы негізінен шағын төбелері мен аласа таулары бар тегіс жермен сипатталады. Ауданда дала мен жартылай шөлдер басым, бұл оны құрғақ және құрғақ етеді. Аудан аумағында тұзды батпақтар мен тұзды көлдерді де кездестіруге болады.

Каспий теңізі жағынан ауданның шығыс бөлігі өсімдіктер мен жануарлардың көптеген түрлері үшін құнды ландшафттар мен баспана болып табылатын Қарағанды төбелерімен жабылған. Ауданда шатқалдар, каньондар мен құм төбелері де бар.

Шиелі ауданының жер бедерінің жалпы сипатын өсімдіктер мен су қоймалары аз дала және шөл деп сипаттауға болады. Ауданның рельефі осы аумақтың климаты мен флорасына әсер етіп, оны өмір сүруге қатал әрі қатал етеді.



2.1 – сурет – Шиелі ауданының шекарасы белгіленген карта

2.3 Шиелі ауданының топырақ жамылғысы

Қызылорда облысы Шиелі ауданының топырақ жамылғысы қалыптасу жағдайларына және географиялық таралуына байланысты әртүрлі топырақ түрлерімен ұсынылған. Белгілі бір аймақта кездесетін Топырақтың негізгі түрлеріне мыналар жатады:

- Қоңыр топырақтары - шұңқырларда және жайылмаларда пайда болады. Олардың құрамында қарашірік мөлшері жоғары және құнарлы қасиеттері бар.
- Сұр орман топырақтары - минералды құрамның жоғарылауымен сипатталады, бірақ каштан топырақтарымен салыстырғанда құнарлылығы төмен.
- Құмды топырақтар - құмды шөгінділерде кездеседі және минералдардың жетіспеуіне байланысты құнарлылығы төмен.

- Сортаң топырақтар - сортаңдар мен сортаң топырақтарда түзіледі. Құрамында тұз мөлшері жоғары және ауыл шаруашылығына жарамсыз болуы мүмкін.

Топырақтың бұл түрлері әртүрлі қасиеттермен сипатталады және ауыл шаруашылығында оңтайлы пайдалану үшін арнайы егіншілік әдістерін қажет етеді.

Аудан аймағы климаты тым континенттік, қысы біршама суық, жазы ыстық әрі қуаң, аңызакты келеді. Қаңтар айындағы ауаның жылдық орташа температурасы — 9–13°C, шілдеде + 27–29°C. Жауын-шашынның жылдық орташа мөлшері — 100–150 мм. Топырағы солтүстігінде сұр, құмайтты сұр, тақыр және тақыр тәрізді топырақ, орталық бөлігінде құмайтты сұр, бозғылт сұр, Сырдария аңғары мен жайылмасында шалғынды топырақ және шалғынды-батпақты топырақ қалыптасқан.

Жалпы, Шиелі ауданының топырақ жамылғысы әртүрлі және құнарлы және құнарсыз топырақ түрлерін қамтиды, бұл аудандағы ауыл шаруашылығы мен басқа да шаруашылық қызметтердің мүмкіндіктеріне әсер етеді.

2.4 Шиелі ауданының жер санаттары бойынша сипаттамасы

Шиелі ауданының жер қоры 3239,755 мың гектарды құрайды. Оның ішінде қолданылуына, жарамдылығына сай келесідей түрлерге бөлінеді:

- егістік жерлер 177,231 мың гектар, суармалы егістік жерлері 31,333 мың гектар,
- тыңайған жерлер 129,2 мың гектар,
- көп жылдық ағашты өсімдіктер 38,1 мың гектар,
- шабындық жерлер 95,2 мың гектар,
- жайылымдар 177,231 мың гектар,
- бақшалық және қызметтік жер телімдері 0,2 мың гектар.

Барлық ауыл шаруашылығы алқаптарының жиынтығы 222,126 мың гектар, басқа да жерлері 1 567,7 мың гектарды құрайды. Жер санаттары бойынша пайдаланылудағы жерлер: 18

Ауыл шаруашылығы мақсаттары бойынша пайдаланылатын жерлер 140,6 мың гектар құрайды, осы жерлерде жұмыс атқарып жатқан шаруа қожалықтары мен шағын және орта кәсіп өкілдері;

- 7998 шаруа қожалықтарында жалпы жер көлемі 120,3 мың гектар, (оның ішінде 51,1 мың гектар егістік жерлері);
- 376 мемлекеттік емес ауыл шаруашылық заңды тұлғаларда жалпы жер көлемі 187,7 мың гектар, (оның ішінде 30,5 мың гектар егістік жер);
- 16 мемлекеттік ауыл шаруашылық заңды тұлғаларда жалпы жер көлемі 17,9 мың гектар, (оның ішінде 15,5 мың га егістік жер);

- оның ішінде тыңайған жер 19,1 мың гектар;
- жайылым 2658,0 мың гектар;
- шабындық - 15,5 мың гектар;

Шиелі ауданы ауыл шаруашылығына негізделген, соңғы уақытта мал шаруашылығы қарқынды дамып келе жатқан аймақ. Еліміздің азық-түлікпен толық қамтамасыз ету міндетін орындауда мал шаруашылығын дамыту айрықша орын алатын болса, оның негізі – табиғи жайылымдарды тиімді және ұтымды пайдалану болып табылады.

Қазіргі таңда аудан бойынша түйе 1257 бас, ірі қара мал 59687 бас, уақ мал 84070 бас, жылқы 15542 бас, құс 37521 басты құрайды және аталған малдарға арналған барлығы 9 мал тоғыту орны, 16 қолдан ұрықтандыру пункті, 2 мал көмінділері (биотермиялық шұңқыр) бар.

Кесте 2.1–Ауданның барлық жерінің жер санаттары бойынша бөлінуі (мың гектар) (01.01.2022ж.) [20]

| № | Жер санаттары | Барлығы гектар | Оның ішінде | |
|---|--|----------------|-------------|----------|
| | | | жайылым | суармалы |
| 1 | Барлық ауыл шаруашылығындағы пайдаланудағы жерлер | 222126 | 177231 | 28897 |
| 2 | Елді мекендердің жерлері | 61614 | 39387 | 1827 |
| 3 | Өнеркәсіп, көлік, қорғаныс, байланыс және басқа бағыттары жерлер | 12794 | 4218 | 322 |
| 4 | Орман қорының жері | 1663577 | 25311 | 138 |
| 5 | Су қорының жері | 18547 | 5551 | 5 |
| 6 | Мемлекеттік қордағы жерлер | 1261097 | 964022 | 144 |
| | Барлығы: | 3239755 | 1215720 | 31333 |

Ескерту: Кесте Қазақстан Республикасы Жер балансының 01.01.2022 ж есебінен алынды.

3 Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау

3.1 Шиелі ауданы ауыл шаруашылық алқаптарын кадастрлық және нарықтық бағалау жүргізу және нәтижелерін саралау

«Жерді кадастрлық бағалау құны – мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны болып саналады. Төлемақының базалық ставкасы дегеніміз – мемлекет жер учаскесіне жекеменшік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатқан кезде оның кадастрлық бағалау құнын айқындауға арналған жер учаскесінің нормативтік бағасы. Жер учаскелер жекеменшікке кезде, мемлекет немесе мемлекет жер пайдаланушылар жалға берген кезде оларға төлемақының базалық ставкаларын, жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшер Қазақстан Республикасының кемінде жылына бір рет». [21].

Кесте 3.1 - Төлемақының базалық ставкасы (гектарына мың теңгемен)

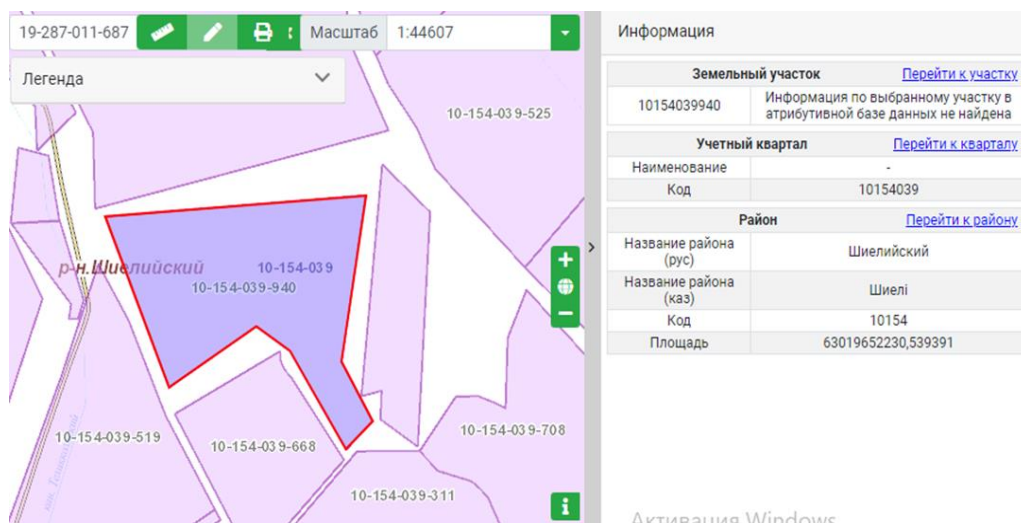
| Облыс атауы | А.ш. Алқабының түрі | Топырақ жамылғысының түрлері | | | | |
|------------------|---------------------|------------------------------|-----------|-------------------------|--------|-------------|
| | | қоңыр | Сұр-қоңыр | Сұр,ашық және қарапайым | Құмдар | Сұр топырақ |
| Қызылорда облысы | Суармалы | | | | | |
| | Егістік | 39,4 | 50,1 | 99,2 | | |
| | Шабындық | | 5,6 | | | 10,6 |
| | Жайылым | 2,0 | 2,0 | 87,8 | 1,9 | 4,4 |

Бұл ретте айтта кететініміз жер учаскелерін пайдаланудың төлемақылық ставкалары мен жер салығының ставкалары арасындағы мөлшер төмен жасалынбауы керек. Көрсетілген теориялық мәліметтерді ескере отырып, салыстыру жүргізіп, ерекшеліктерін анықтау мақсатында келесідей бағалау жасалынды.

1. Жер учаскесінің кадастрлік нөмірі: № 10-154-039-940
2. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты: шаруа қожалығын жүргізу үшін;
3. Ауыл шаруашылық алқаптарының түрі: Суармалы егістік

4. Жер учаскесінің орналасқан жері: Шиелі ауданы, Шиелі кенті, "Тауықбаз" өңірі , кварт.011, 687 участок
5. Топырақ жамылғысы: Сұр,ашық және қарапайым
6. Жерді пайдалану мерзімі – 49 жыл
7. Бағалауға негіз – Жер пайдаланушының арызы
8. Бөлінетін жер?- Иә
9. Шектеулер - Жоқ

Бағалау құнын анықтаудағы түзету коэффициенті ҚР- ның 2003 жылғы 20 маусымда қабылданған Жер Кодексінің 11-бабына сәйкес анықталды.



3.1 - сурет – Жер учаскесінің орналасу схемасы

Кесте 3.2 - Жер теліміне қолданылатын түзету коэффициенті [21]

| | Көрсеткіштер | Түзету коэффициенттері |
|----------------|---|------------------------|
| Жайылым | | |
| 1 | Жердің мәдени-техникалық жағдайы | 0,9 |
| 2 | Жер бетінің еңістігі 12° дейін | 1,0 |
| 3 | Суландырылуы (сумен қамтамасыз етілуі) | 1,2 |
| 4 | Жер телімінің шаруашылық орталығына қатысты орналастырылуы 5,0 км-ге дейін | 1,2 |
| 5 | Жер телімінің қызмет көрсету орталығынан қашықтығы 41 км-ге дейін, жолдың сапасына байланысты | 1,19 |
| 6 | Есептік түзету коэффициенті | 1,54 |
| 7 | Соңғы түзету коэффициенті | 1,5 |

Бұл түзету коэффициентіндегі жер телімінің қызмет орталығынан қашықтығын (жолдың сапасына байланысты) 41 км-ге дейін берілген көрсеткішті қолдана отырып, 30,5 км жолдың түзету коэффициентін есептеп шығару қажет.

Кесте 3.3 - Жолдың сапасына байланысты түзету коэффициентін есептеу

| Қашықтық, км | Оның ішінде жабыны бар жолдар, км | | | Жалпы қашықтықтан үлестік көрсеткіші, % | | | Жолдың сапасына байланысты жалпы қашықтыққа түзету коэффициенті | | | Орташа есеппен түзету коэффициенті (Т.5*Т.8)+(Т.6*Т.9)+(Т.7*Т.10):100 |
|--------------|-----------------------------------|----------|---------|---|------|---------|---|------|---------|--|
| | Қағты | Ұсақ тас | топырақ | Қағты | ұсақ | топырақ | Қағты | Ұсақ | Топырақ | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 30,5 | 30,0 | - | 0,5 | 98 | | 2 | 1,2 | - | 0,7 | 1,19 |

Кесте 3.4 - Жер учаскесінің кадастрлық бағалау есебі

| Алқап түрлері, топырақтың түрі, (ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жерлер). | Ауданы, гектар | Жерге жасалынатын төлемнің базалық мөлшерлемесі, теңге | Түзету коэффициенті | Кадастрлық бағалау құны, мың теңге |
|---|----------------|--|---------------------|------------------------------------|
| Егістік | | | | |
| Тауға жапсарлас және таулық ашық сұр қоңыр | 91,95 | 87,8 | 1,5 | 12 109,815 |
| Жиыны | 91,95 | - | - | 12 109,815 |

Мысалға келтіріп отырған жеручаскесі үшін төлемақының базалық ставкаларына жіне де оған түзету коэффициенттерін қолдана отырып есептеуден кейін, жер учаскесінің кадастрлық бағалау құны 12 109,815 мың тенгені құрады.

Шаруа қожалығын жүргізу үшін арналған жер учаскесі, соның ішінде жайылым жерінің кадастрлық бағалау құны, Шиелі ауданы әлеуметтік-экономикалық әлеуетін ескере отырғанда бұл сома, жоғарыдағы жер телімі үшін төмен болып есептеледі деп санаймын. Алайда, базалық ставка және түзету коэффициенттері жердің бағасының өсуіне жол бермейді. Бірақ, кадастрлық бағалаумен қатар, жер телімін сату барысында жердің нарықтық құны да есептелінеді.

Жер учаскелері үшін салыстырмалы талдау соңғы нарықтық немесе ұсыныстар бағасы бойынша нақты деректері бар ұқсас жер учаскелерімен қарастырылатын мүлікті тікелей салыстыруды соларға түзетулер енгізу арқылы есептеуді қамтиды. Жер учаскесін нарықтық бағалау кестесін (3.5- кесте) жасадым.

Кесте 3.5 - Жер учаскесін нарықтық бағалау

| Сипаттамасы | Бағаланатын объект | Салыстыру объектілері | | |
|--|---|---|---|--|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Орналасқан жері | Шиелі ауданы, Шиелі кенті, "Тауықбаз" өңірі | Шиелі ауданы, Шиелі кенті, "Тауықбаз" өңірі | Шиелі ауданы, Шиелі кенті, "Шұғыла" мөлтек ауданы | Шиелі ауданы, Шиелі кенті "Шұғыла" мөлтек ауданы |
| Ауданы | | 50 га | 55 га | 50 га |
| Техникалық жай- күйі | жақсы | жақсы | жақсы | жақсы |
| Бағасы (млн.тг) | 25 266 000 | 24 500 000 | 26 000 000 | 25 300 000 |
| 1 гектар жердің бағасы | | 490 000 | 520 000 | 506 000 |
| Саудаласу деңгейінің түзетмесі | | -3 % | -3 % | -3 % |
| Түзетілген баға | | 475 300 | 504 400 | 490 820 |
| Техникалық, физикалық сипаттамасына байланысты түзетулер | | 15 % | 15 % | 15 % |
| Түзетілген баға | | 404 005 | 428 740 | 417 197 |
| 1 гектар жердің орташа бағасы (мың.тг) | 416 647 | | | |
| Жердің көлемі, гектар | 91,95 га | | | |
| Жалпы бағасы (млн.тг) | 38 310 691 | | | |



3.2 - сурет – Жер учаскесінің орналасу схемасы krusha.kz сайтындағы

Яғни, жоғарыдағы есептеуден байқайтынымыз, Шиелі ауданы, Шиелі кенті, "Тауықбаз" өңірі 50 га жер, нысаналы мақсаты шаруа қожалығын жүргізу үшін, жердің нарықтық бағасы 24 500 000 млн.теңгені құрап отыр. Кадастрлық бағалауда 91,95 га жердің сату бағасы (41,95 га үлкен) – 12 109,815 млн. теңгені құраса, 50 га жердің бағасы нарықта 24 500 000 млн. теңгені құрап отыр. Ал дәл осындай 91,95 га жерге нарықтық бағалау жасағанда жердің бағасы 38 310 691 млн.теңгені құрады. Бұл дегеніміз кадастрлық бағалау құнынан 3 есе қымбат деген сөз. Сондықтан да кадастрлық бағалаудың кейбір шарттары болашақта өзгеру қажет деп есептеймін. Қорытқанда, ауыл шаруашылық алқаптарының бағасын жоғарығы факторлар негізделген айқындалған құнын шығармайды.

3.2 Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтарға бөлу

Бағалық аймақтарға бөлу үшін ауылдық-округтерге арналған ортақ интегралды түзету коэффициенті таңдалды, олардың негізінде түзету коэффициенттері есептелді:

- K1-жер бонитет баллы;
- K2-топырақтың тұздану дәрежесі, ол топырақты талдау негізінде анықталады;
- K3-Жердің механикалық құрамы;
- K4-жердің мелиорациялық жағдайы;
- K5-жерді агроөндірістік топтастыру;
- K6-шаруашылық орталықтарынан қашықтық;
- K7-ауыл шаруашылығы алқаптары бетінің еңісі;
- K8-қызмет көрсету орталықтарынан қашықтық;
- K9-суару көздерінен арақашықтық;
- K10-су басу.

Біз ұсынған барлық аталған коэффициенттер ауылшаруашылық жерлерінің сапалық сипаттамасына әсер ететін барлық бағалық факторларды ескереді. Айта кету керек, бұл коэффициенттер шағын аумаққа, яғни а/округке қолданылады.

Нәтижесінде біз барлық коэффициенттерді 3.6 - кестеге біріктірдік, онда олар және олардың сандық таралуы көрсетілген.

Материалдар мен белгілі бір коэффициенттер негізінде біз Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтарға бөлдік, бүкіл аумақты 4 аймаққа бөлдік.

Ауылдық округ бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалық аудандастыру үшін бағалау коэффициенттері (Қызылорда облысы, Шиелі ауданы мысалы бойынша).

Кесте 3.6 - Ауылдық округ бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалау коэффициенттері (Қызылорда облысы, Шиелі ауданы мысалы бойынша)

| Жерді бағалық бағалау коэффициенттер атауы | | Түзету коэффициенттері | | | |
|--|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| К1 | Балл бонитеті | 0-9 | 10-19 | 20-39 | 40-50 |
| | | 0,6 | 0,9 | 1,2 | 1,5 |
| К2 | Топырақ тұздылығы | тұзданбаған | Әлсіз тұздалған | Орташа тұзданған | Қатты тұзданған |
| | | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 0,6 |
| К3 | Топырақтың механикалық құрамы | Жеңіл сазды (30% дейін) | Орташа сазды (30-50%) | Қатты сазды (50%-дан астам) | |
| | | 1,5 | 1,0 | 0,5 | |
| К4 | Жердің мелиорациялық жай-күйі | Жақсы | Қанағаттанарлық | Қанағаттанарлықсыз | |
| | | 1,5 | 1,0 | 0,5 | |
| К5 | Агроөндіріс топтастыру | I | II | III | IV |
| | | 2,0 | 1,5 | 1,0 | 0,5 |
| К6 | Шаруашылық орталықтардан қашықтығы | 5-км-ге дейін | 5-10 км | 10-20 км | 20-км-ден астам |
| | | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 0,6 |
| К7 | Жер бетінің еңістігі | 1 градусқа дейін | 1-3 градус | 3,1-5 градус | 5-градустан астам |
| | | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 0,6 |
| К8 | Қызмет көрсету орталықтарынан арақашықтығы | Қашықтық, км | Тас жолдар | Қиыршық тас төселген жолдар | Жай жолдар |
| | | 20-ға дейін | 1,4 | 1,1 | 0,7 |
| | | 21-40 | 1,2 | 0,9 | 0,6 |
| | | 41-60 | 1,0 | 0,7 | 0,5 |
| | | 61-80 | 0,8 | 0,5 | |

| 3.6-кестенің жалғасы | | | | | |
|----------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|--------|
| | | 81-100 | 0,6 | | |
| | | 100-ден астам | 0,5 | | |
| К9 | Суару көздерінен қашықтығы | 0,5 км-ге дейін | 0,6-1 км | 1-3 км | 3-5 км |
| | | 2,0 | 1,5 | 1,0 | 0,6 |
| К10 | Су басу | Шартты түрде суарылады | Жасанды түрде суарылады | Үнемі суарылады | |
| | | 0,5 | 1,0 | 1,5 | |

Осы факторлардың жиынтығы жердің нарықтық құнын көрсететін баға аймақтарын құруға мүмкіндік береді. Бұл салық салу, активтерді бағалау, жерді пайдалануды жоспарлау және басқа мақсаттар үшін маңызды.

Климаттық жағдайға сәйкес аудан аумағы жауын-шашынның аз мөлшерімен, жаздың жоғары температурасымен және қысы жұмсақ қысқа болуымен сипатталатын шөлейт аймаққа жатады. Вегетациялық кезеңнің климаттық жағдайлары жауын-шашынның шамалы мөлшерімен, құрғақ ауаның жоғары болуымен және жоғары буланумен сипатталады, бұл ауыл шаруашылығы дақылдарын жасанды суаруды қажет етеді.

Ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтарға бөлу-бұл жерді жалға алу немесе сату құны әртүрлі аймақтарға бөлу процесі, мысалы:

- Топырақтың құнарлылығы - құнарлы жерлердің құны жоғары.
- Орналасқан жері-жолдарға, елді мекендерге, өткізу нарықтарына жақын жерлер әдетте қымбатырақ.
- Инфрақұрылымның болуы-дамыған инфрақұрылымы бар жерлер (суару, электр қуаты, кірме жолдар) қымбатырақ.
- Учаскенің мөлшері - үлкен учаскелер, әдетте, аудан бірлігіне арзанырақ.
- Жер бедері тегіс, тік беткейлері жоқ, учаскелер қымбатырақ.
- Су көздеріне жақындық-суару үшін суға қол жетімді жерлер жоғары бағаланады.

Осылайша, осы факторларды талдау негізінде ауылшаруашылық алқаптары Жер ресурстарын тиімдірек басқаруға және әділ жалдау ақысын немесе сату құнын анықтауға мүмкіндік беретін баға аймақтарына бөлінеді.

Жалпы, қазіргі таңда Шиелі ауданында 22 ауылдық округ бар. Ауылдық округтердің көп болуына байланысты 4 аймақты қарастыра отыра, аймақтардың орталығындағы а/округтерді мысал ретінде қарастырып, түзету коэффициентін анықтадым.

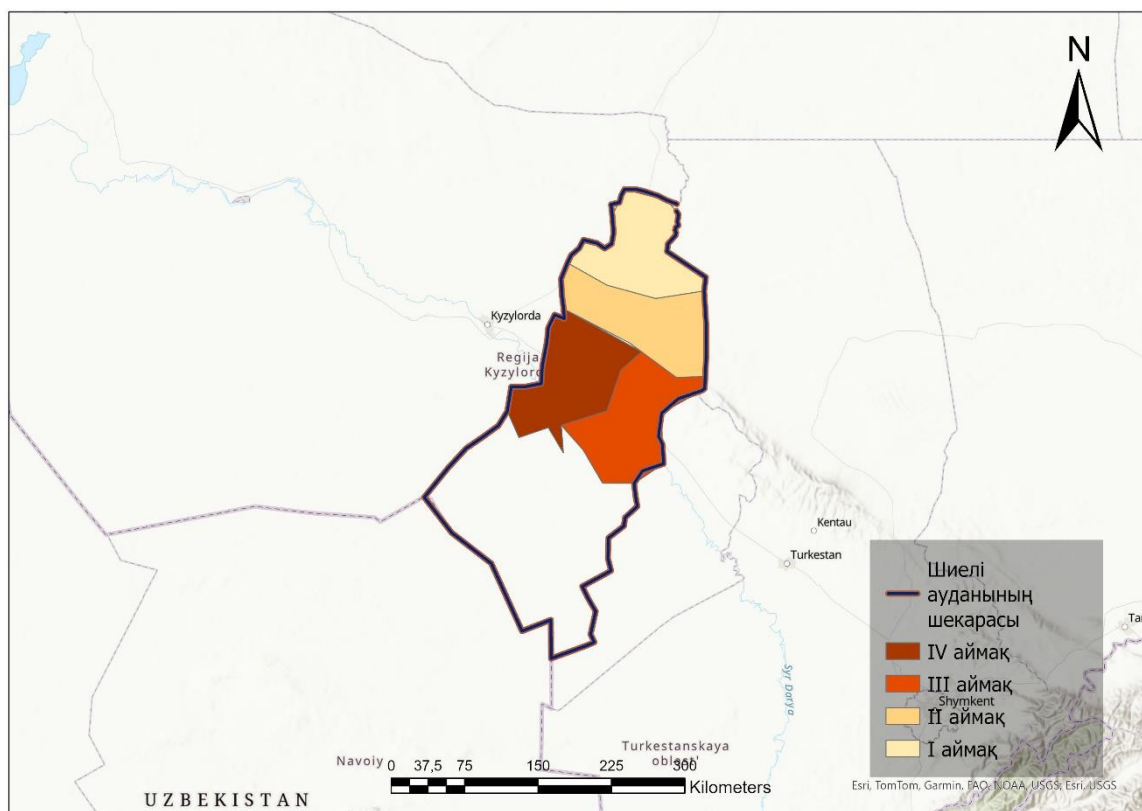
Тұрғындар ықшам тұратын ауылдардың орналасу принципі бойынша да, жердің топырақ құрамы бойынша да (Шиелі ауданы топырақ картасы негізінде) аймақтарға бөлдім:

- I аймақ- құрамына Сұлутөбе а/округі кіреді және ауданның солтүстік бөлігінде орналасқан.

- II аймақ- құрамына Телікөл а/округі кіреді және ауданның ортасында орналасқан.

- III аймақ- құрамына Ақмая а/округі кіреді және ауданның оңтүстік-шығыс бөлігінде орналасқан.

- IV аймақ- құрамына Майлытоғай а/округі кіреді және ауданның оңтүстік-батыс бөлігінде орналасқан.



3.4 – сурет - Шиелі ауданының бағалық аймақтарға бөлінуі

Осы факторлардың жиынтығы жердің нарықтық құнын көрсететін баға аймақтарын құруға мүмкіндік береді. Бұл салық салу, активтерді бағалау, жерді пайдалануды жоспарлау және басқа мақсаттар үшін маңызды.

Әр аймақ бойынша барлық қажетті есептеулерді жүргізе отырып, Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалық аймақтаудың қорытынды кестесін (3.7 - кесте) жасадым.

Кесте 3.7 - Шиелі ауданы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау коэффициенттері

| Жерді бағалық бағалау коэффициенттер атауы | | I аймақ | II аймақ | III аймақ | IV аймақ |
|--|--|-------------------|------------------|----------------|---------------------|
| | | Сұлутөбе а/округі | Телікөл а/округі | Ақмая а/округі | Майлытоғай а/округі |
| K1 | Балл бонитеті | 0,9 | 0,9 | 1,2 | 1,2 |
| K2 | Топырақ тұздылығы | 1,2 | 0,9 | 1,2 | 1,2 |
| K3 | Топырақтың механикалық құрамы | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| K4 | Жердің мелиорациялық жай-күйі | 1,0 | 1,0 | 1,5 | 1,5 |
| K5 | Агроөндіріс топтастыру | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 1,5 |
| K6 | Шаруашылық орталықтардан қашықтығы | 0,9 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| K7 | Жер бетінің еңістігі | 1,2 | 1,2 | 1,5 | 1,5 |
| K8 | Қызмет көрсету орталықтарынан арақашықтығы | 0,7 | 0,9 | 1,4 | 1,4 |
| K9 | Суару көздерінен қашықтығы | 1,5 | 1,5 | 2,0 | 2,0 |
| K10 | Су басу | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| | Интегралды коэффициент | 0,98 | 1,14 | 1,5 | 1,5 |
| <i>Автормен жасалған</i> | | | | | |

3.2.1 Бағалық аймақтарға бөлу нәтижелерін талдау

Сапа көрсеткіштеріне сәйкес, I және II аймақтағы топырақтар гумустың ең аз мөлшеріне ие - коэффициент 0,9 болды. Топырақтағы қарашірік қабатын арттыру үшін белгілі бір тыңайтқыш шараларын және дренаждық жұмыстарды жүргізу қажет. Қалған шаршы. топырақта шамамен бірдей қарашірік мөлшері бар және сәйкесінше мұндағы жер құнарлы.

Топырақтың тұздану дәрежесі бойынша I аймақта ең нашар жағдайда, яғни. мұндағы тұздану дәрежесі ең жоғары – 0,6, бұл топырақтың тұздануымен күресу үшін кешенді агротехникалық шараларды, топырақты құрғатуды және шағын бөліктерде екі рет жууды талап етеді. Ең көп сортаңданбаған жерлер III

және IV белгіленді — коэффициент 1,2 құрады. Бұл арнайы агротехникалық шараларды қажет етпейтін ең егістік алқаптар.

Топырақтың механикалық құрамы барлық кварталдарда бірдей – сазды топырақтар, коэффициенті 1,0.

Мелиорациялық жағдай бойынша I аймақтағы жерлердің коэффициенті төмен – 0,5 – бұл жерлердің ең нашар жері, өйткені мұндағы тұздану дәрежесі ең жоғары, соған сәйкес қарашірік пен қоректік заттардың мөлшері де өте төмен. Осыны негізге ала отырып, алаңның жерлерінде. Ең алдымен тұзданумен күресу үшін мелиоративтік жұмыстарды, атап айтқанда дренаждық жұмыстарды жүргізу қажет. шаршы метрінде ең жақсы мелиоративтік жағдай белгіленді.

Ауылшаруашылық өндірістік тобының бағалауы бойынша ең жақсы жерлер III аймақта жерлері – бұл топырақ құнарлығын арттыру және сортаңданумен күресу бойынша арнайы кешенді агротехникалық шараларды қажет етпейтін ең егістік жерлер, мұнда коэффициент 2,0 болды. Есептеулер бойынша ең нашар жерлер 2 орам жерлері болды, онда топырақтың жоғары сортаңдануы байқалды, бұл өте күрделі агротехникалық шараларды қажет етеді.

Сұлтөбе ауылының шаруашылық орталығынан ең шалғай орналасқаны 1 орам –0,9 коэффициент. Қалғандары орталық жылжымайтын мүлікке қатысты шамамен бірдей қашықтықта орналасқан - коэффициент 1,5. Бұл коэффициентті есептеу кезінде жолдардың сапасы ескерілмейді, тек арақашықтық ескеріледі.

Құрлық бетінің еңісі I және II аймақтарда бірдей – коэффициент 1,2, ал III және IV аймақтарда - 1.5. Жер беті 3 және 4 шаршы метрді құрайды. жерді суаруға әсер ететін ең тегіс.

Біздің жағдайда қызмет көрсету саласының орталығы Шиелі ауданының әкімшілік орталығы Шиелі кенті болып табылады. Ақмая ауылынан Шиелі кентіне дейін 10 км. Егер аймақтың қызмет көрсету секторының орталықтарынан қашықтығы коэффициентін қарастыратын болсақ, онда ең қашықтағысы I аймақ болып табылады, оның коэффициенті 0.7 болды; II аймақ шамамен алшақтау қашықтықта орналасқан - коэффициент 0,9; III және IV аймақтар ең жақын орналасқан – 1,5, дәл осы жерде ауыл шаруашылығы өнімдерін тасымалдауға көлік шығындары ең төмен. Оның үстіне жолдар асфальтталған және сапасы бірдей, сондықтан жолдардың сапасына орташа салмақты коэффициент есептелмеген.

Шиелі ауданындағы суарудың негізгі көздері ауданның төменгі шекарасынан өтетін канал мен өзен сулары болып табылады. Осыған сүйене отырып, біз квартал егістіктерінің ортасынан суару көздеріне дейінгі қашықтықты есептедік. Нәтижесінде III және IV аймақтар суару көздеріне ең жақын орналасқан, одан кейін II, ал ең алыс орналасқан I аймақ— коэффициент 1,5.

Судың мөлшері бойынша барлық кварталдар бір күйде, яғни барлығы жүйелі суарылады – коэффициент 1,5.

Есептеулер көрсеткендей, I аймақтағы жерлер басқа аймақтардың жерлерімен салыстырғанда нашар, сондықтан осы аймақтағы ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының өндіріс тиімділігінің экономикалық көрсеткіштерін негізге алуға болады – 0,98 коэффициент – Сұлутөбе а/округінде. Басқа аудандардағы жерлердің түзету коэффициенті жоғары. Ауылдық округ бойынша ең жақсы жерлер IV және III ауыл шаруашылығы жерлері - 1,5 коэффициент. Одан кейін II аймақжерлері келеді - коэффициент 1,14 содан кейін I аймақтың жерлері - бұл жағдайда коэффициенттің төмендеуіне жердің сапалық көрсеткіштері емес, осы кварталдың орталықтардан қашықтығы көбірек әсер етті.

Жер телімдерінің құнын аймақ бойынша есептейтін болсақ, мынаны аламыз: 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысына сәйкес Шиелі ауданында жер учаскелерінің базалық бағасы 1 гектарға 204,4 мың теңге. Біздің есептеулеріміз бойынша:

- I аймақта жер бағасы базалық бағаға тең, яғни. осы тоқсанда 1 гектардың құны 204,4 мың теңгені құрайды.

- II аймақта жер телімдерінің бағасы 151,47 мың теңге (базалық мөлшерлеме 1,1 түзету коэффициентіне көбейтілген) тең болуы керек.

- III және IV аймақта бұрынғы схема бойынша жер телімінің құны 206,55 мың теңге.

Сонымен, экономикалық аудандастыру нарықтық экономикада аса қажет жер бағасын, салық салу мақсатында, еңбекақыны белгілеудің және т.б.

Қорыта келе, бұл жұмысты жасаудағы мақсатым ауыл шаруашылығы өндірісінің экономикалық тиімділігін арттырудың негіздері болып табылады. Бағалау аймақтарына бөлу кезінде табиғи және әлеуметтік-экономикалық жағдайды бағалау негізінде әкімшілік аудан бойынша жасадым. Бұл әдісті ауылшаруашылық жерлерін жалға алу немесе сату құнын анықтау, сондай-ақ ауыл шаруашылығын дамытуды жоспарлау және жерді пайдаланудың ең тиімді жолдарын анықтау үшін пайдалануға болады. Бағаны аймақтарға бөлу ауылшаруашылық кәсіпорындарына кірістілік пен өндіріс тиімділігін арттыра отырып, өз ресурстарын бөлу туралы негізделген шешімдер қабылдауға көмектеседі.

Қорытынды

Мемлекетіміз тәуелсіздік алған күнен бастап жаһандану үрдісіне қатысып, еліміздің нарықтық экономикаға өту үрдісі жеке меншік принциптерінен туындады. Әрбір мемлекеттің құрылуының негізі белгілі бір шекарасынан басталады, яғни жерсіз мемлекет пайда бола алмайды. Қазақстан Республикасы мол жер ресурстарына ие. Мемлекетіміздің дамуы тікелей мемлекет экономикасына байланысты болғандықтан, біздің мемлекетіміз бар жер ресурстарын тиімді пайдалануды басты мақсат етті. Қазіргі заманда жылжымайтын мүлікті бағалайтын халықаралық ұйымдар құрылды, олардың ішінде ең бастысы - Еуропада негізгі қорларды бағалайтын Еуропалық топ. Ол 1997 жылы бағалау қызметтеріне және құру мақсатымен ұйымдастырылған. Сонымен қатар, мүлікті бағалау стандарттары бойынша халықаралық комитет бар. Біздің мемлекетімізде кәсіби бағалаушылар американдық мамандармен зерттелген жылжымайтын мүлік теорияларын қолданып жүр. Қазақстан Республикасының Мемлекеттік бағалау органдарына «Жер ресурстарын басқару агенттігінің» бағалау бөлімі, мемлекеттік және республикалық «жылжымайтын мүлікті бағалау орталықтары» кәсіпорындары кіреді.

Дипломдық жұмысты жазу барысында заң шығарушы актілер мен аймақты бағалау материалдары, кадастрлық бағалау актілері басым құжат ретінде қарастырып, ауыл шаруашылық алқаптарының нарықтық бағасын есептедім. Өндірістік және дипломалды тәжірибе кезінде жинаған тәжірибемді пайдаландым. Бағалау жұмыстарындағы анализдер мен тұжырымдар толығымен жылжымайтын мүлік нарығында зерттелген және дүниежүзілік кәсіби тәжірибеге сүйеніп жасадым.

Қорыта айтқанда, бағалау тәсілін, осы бағалау жүргізудің бірқатар әдістерін қолдану арқылы есептеулер жүргізе отырып, ауыл шаруашылық жерлеріне кадастрлық және нарықтық бағалау жүргіздім нәтижесінде салыстыру әдісімен бағалауды ұсынамын, себебі дәлдігі жағынан жоғары және монополиялық іс-әрекеттерге жол бермейтін әдіс деп ойлаймын. Қазір еліміз Дүние жүзілік саудаұйымына мүше сондықтан да елдегі жер қатынастарын әлемдік деңгейдегі кадастрлық бағалау әдістерін қолдану арқылы нақты құнын анықтаудың маңызы зор және оның қажеттілігі күннен күнге арта береді. Бүгінгі таңда ауылшаруашылық жерлерін бағалаудың өзектілігі айқын, әсіресе егістік жерлерге сұраныс артып отыр, осыған орай оның әдістемелерін жетілдіру уақыт талабы. Жер ресурстарын бағалауда зерттеушілердің көзқарастары әр түрлі және көптеген әдістемелер бар. Себебі ауыл шаруашылық алқаптарында топырақ түрлері, бонитет баллы әр түрлі болып келеді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Сейфуллин Ж.Т., Г.Ж. Сейтхамзина Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу. - Астана: 2005.- 188 б.
- 2 Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т. Жер ресурстарын басқару. – Астана.: 2005.- 284 б.
- 3 Мурсалимова Э.А., Шаймерденова А.А. ҚР жер қатынастарын реттеудің құқықтық жағдайын қалыптастыруды жетілдіру //Қазақстан Республикасы ұлттық ғылым академиясының хабарлары.-2013- 102 б.
- 4 (16).- Б. 14-17. 4 Турсункулова Л.А. Рекреационный потенциал Южно-Казахстанской области: ландшафтный анализ, оценка и перспективы использования. – Воронеж, 2009. - 43- 60 б.
- 5 Берлянт А.М. Картография: Учебник для вузов. — М.: Аспект Пресс, 2002. -336 б.
- 6 Берлянт А.М. Геоинформационное картографирование: монография. - М.: «Астрей», 1997. - 64 б.
- 7 Шипулин В.Д. Основные принципы геоинформационных систем: учебн. пособие // Шипулин В. Д.; Харьк. нац. акад. гор. хоз-ва. – Х.: ХНАГХ, 2010. – 337 б.
- 8 Ж. К. Қабышева – Топырақтану, Алматы, 2013- 144б.
- 9 Кирюшин В.И. Агроэкономическая классификация земель как основа формирования систем земледелия // Почвоведение. - 1997. - №1. - 79-87 б.
- 10 Кенжебаева Р.Н. «Оңтүстік Қазақстан облысының физикалық және экономикалық географиясы». – Шымкент, 2008.- 64 б.
- 11 Қазақстан Республикасы Жер балансы есебі, - 01.01.2022 ж.
- 12 Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика.- 2006.- 496 б.
- 13 Научно-методические указания по мониторингу земель Республики Казахстан – Алматы, 1994, 108 б.
- 14 Есполов Т.И. АПК Казахстана: глобализация и инновация.- Алматы, 2012.- 236 б.
- 15 Нүсіпова Г.Н. Қазақстан Республикасы жер қорының қазіргі жағдайы, Оқу құралы. - Алматы: Қазақ университеті, 2015.- 102б.
- 16 Балаганова Ж.М. Деградация почв Туркестанской области на основе данных ДЗЗ в программном комплексе ARCGIS // Труды Международной научно-практической конференции посвященной к 115 летию член.корр. АН КазССР А.Ж. Машанова и 100- летию Академика АН КазСС Ж.С. Ержанова «Инновационные технологии в геопространственной цифровой инженерии» // г. Алматы. 2022.-362-367 б.
- 17 Балаганова Ж.М. Космический мониторинг состояния деградации почв Туркестанской области // Материалы международной научно-практической

конференции «Сейфуллинские чтения -18: «Молодежь и наука – взгляд в будущее» // г. Нур-Султан 2022; Том 1, часть 4. 246-250 б.

18 Дюсенбеков З.Д., Орынбеков М.К. К вопросу о качественной оценке и агропроизводственной группировке земель – Вестник с.-х. науки Казахстана, Алматы, 1998, II, 61-76 б.

19 L. Vaccari, P. Shvaiko, M. Marchese. A geo-service semantic integration in Spatial Data Infrastructures. International Journal of Spatial Data Infrastructures Research, v. 2009. 24–51 б.

20 L. H. Nadia H. Panchaud. Integrating Cartographic Knowledge Within a Geoportal: Interactions and Feedback in the User Interface. Cartographic Perspectives, № 89, 2018. 24. 36 б.

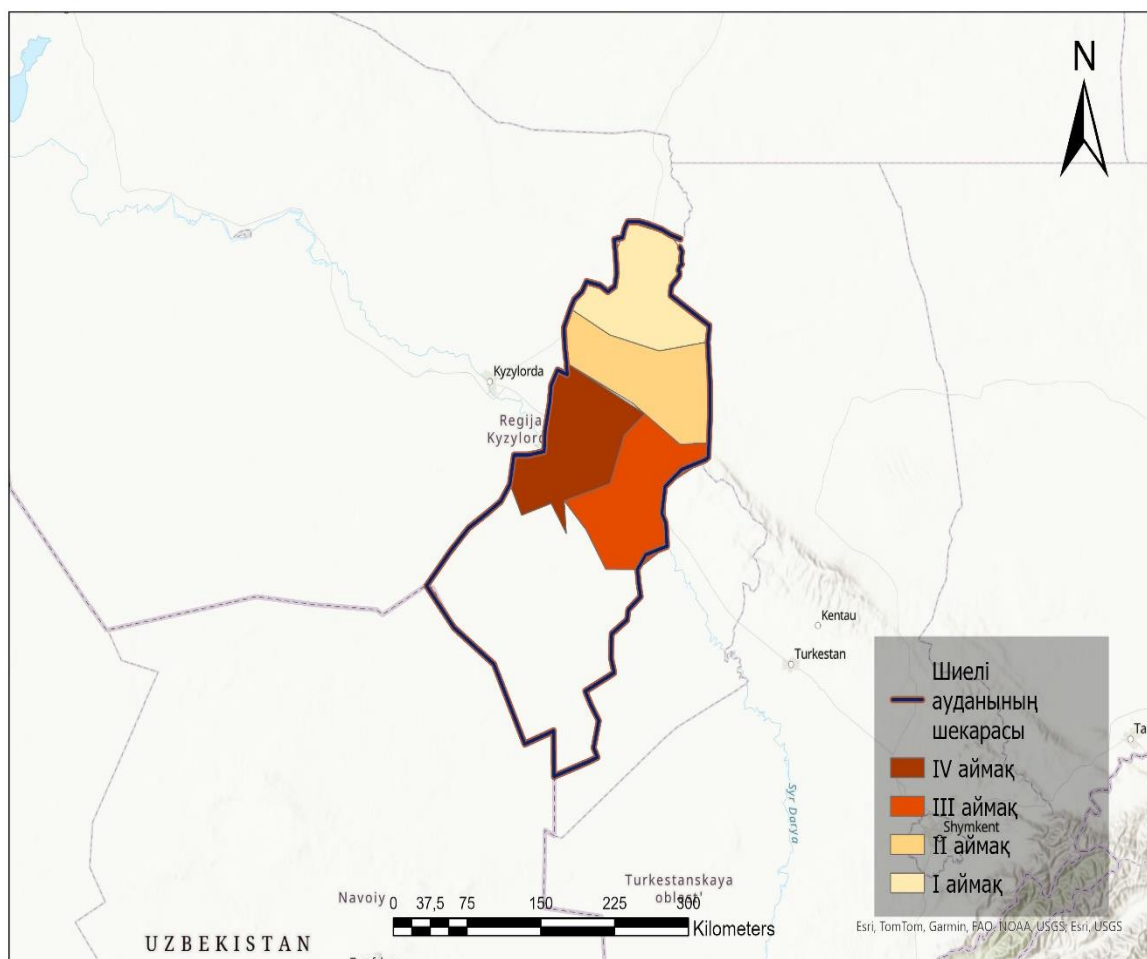
21 World Resources Institute. Making Big Ideas Happen: [Электронный ресурс]. URL: <https://www.wri.org/>.

22 Living Atlas of the World ArcGIS: [Электронный ресурс]. URL: <https://livingatlas.arcgis.com/en/>.

23 ArcGIS Web Application: [Электронный ресурс]. URL: <https://geoportal.bafg.de/arcportal/apps/webappviewer/index.html?id=c199c91f6d9146c4acb bf9902f2 b1cae floods.wri.org>.

24 A Framework for Freshwater Ecosystem Management. UN Environment: [Электронный ресурс]. URL: <https://www.unenvironment.org/resources/publication/framework-freshwaterecosystem-management>.

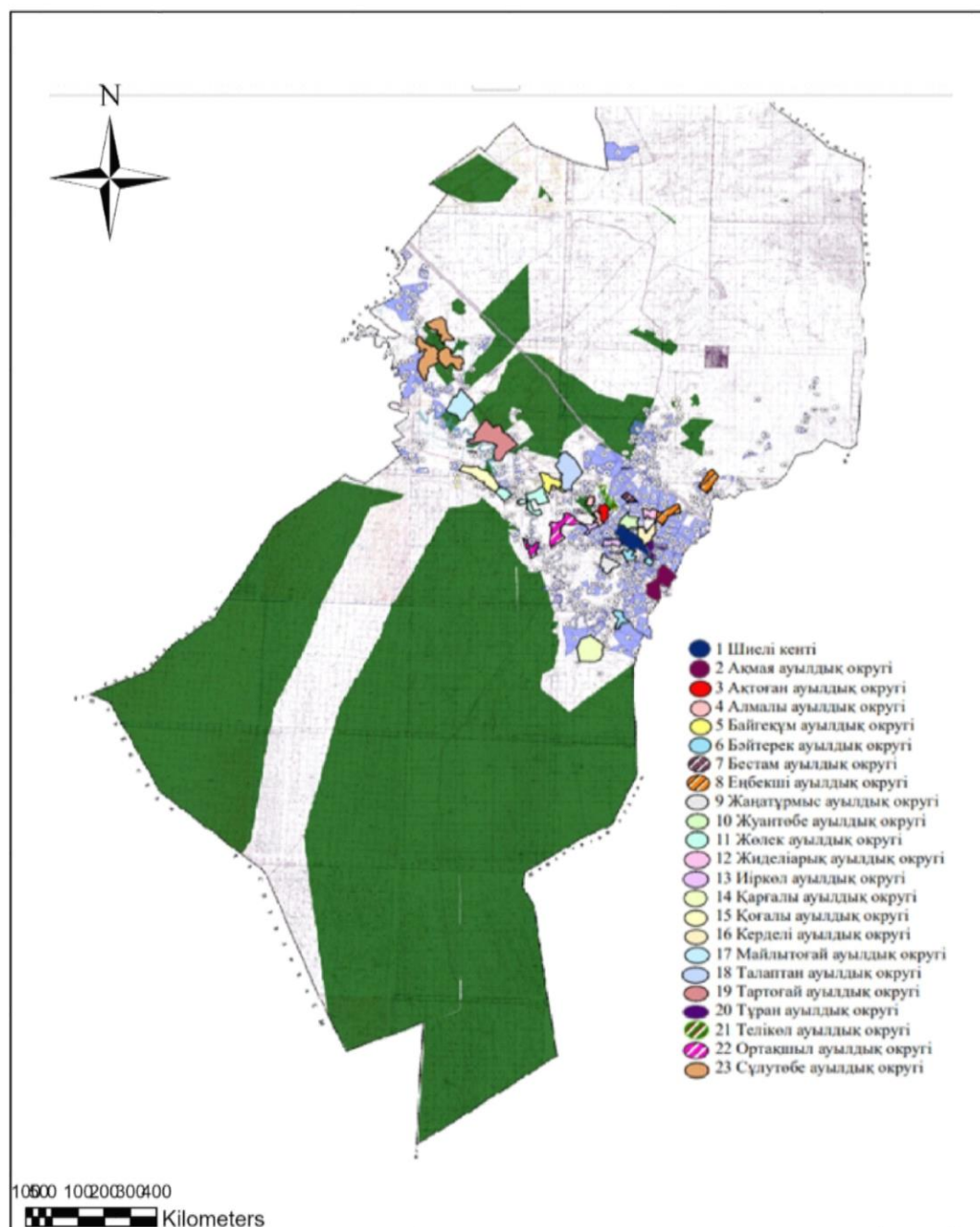
А қосымшасы



А.1 – сурет – Шиелі ауданының бағалық аймақтарға бөлінуі

Б қосымшасы

Шиелі ауданының әкімшілік картасы



Мәлімет көзі: Шиелі ауданының мемлекеттік сайтынан алынды.
Құрастырған: Тәжібаева Нұргүл

Б.1 – сурет – Шиелі ауданының әкімшілік картасы

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Тәжібаева Нұрғұл Мақсатқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Nurgul Tazhibay diploma - 2 МҮМКІНДІК!!!

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 7.4

Коэффициент Подобия 2: 2.4

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 1

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

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

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

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

Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Тәжібаева Нұргүл Максатқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Nurgul Tazhibay diploma - 2 МҮМКІНДІК!!!

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 7.4

Коэффициент Подобия 2: 2.4

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 1

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

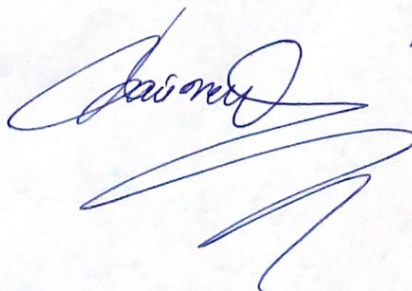
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

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

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

Обоснование:

Дата



Байтурбай О.
проверяющий эксперт

Ғылыми жетекшінің пікірі

**Тәжібаева Нүргүл Мақсатқызының
Дипломдық жұмысына**

6В07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия бойынша

Тақырыбы: «Шиелі ауданы Қызылорда облысы ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау».

Дипломдық жұмыста қарастырылып отырған тақырып өте өзекті, себебі ауылшаруашылығы аймақтарын бағалап, оны қалай тиімді әрі дұрыс пайдалану туралы нәтижелерін қарастырып, Шиелі ауданы юойынша бағалық аймақтау картасын жасаған.

Студент осы күнге дейін қолданған кадастрлық формулалармен, программаларын қолдана отырып, өзінің жұмысын нақты әрі тиянақты орындап шыққан.

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

Дипломдық жұмыстың бастапқы бөлімінде ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау туралы сипатталған.

Дипломдық жұмыстың екінші бөлімінде Қызылорда облысы Шиелі ауданына жалпы сипаттама қарастырылған. Топырақ жамылғысы және жер санаттары, ауылшаруашылығы жерлері туралы деректер жинап, сол мәліметтер бойынша белсенді түрде өз жұмысын бастаған.

Студент бағалау жұмыстарындағы анализдер мен тұжырымдар толығымен жылжымайтын мүлік нарығында зерттелген және дүниежүзілік кәсіби тәжірибеге сүйеніп жасағаны анық. Дипломдық жұмыстың зерттеу тақырыбы жақсы ашылған.

Дипломдық жұмысты 98 %-ға өте жақсы деп бағалап, оның орындаушысы **Тәжібаева Нүргүлді** бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші
ҚазҰТЗУ, МІЖГ
кафедрасының аға оқытушысы,
«12» маусым 2024 ж.

Абдығалиева С.С.

РЕЦЕНЗИЯ

Дипломдық жұмысқа

Тәжібаева Нұргүл

6B07304 – «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: Шиелі ауданы Қызылорда облысы ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау

Орындалды:

а) слайдттық бөлім 17 парақ

б) түсініктеме 37 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыс Шиелі ауданы Қызылорда облысы ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтау нәтижелерін талдау бойынша жазылған. Дипломдық жұмыста Шиелі ауданы бойынша ауылшаруашылық жерлеріне жан-жақты зерттеу жүргізе отыра, ауылшаруашылық жерлерін бағалық аймақтаған. Дипломдық жұмысты жазу барысында заң шығарушы актілер мен аймақты бағалау материалдары, кадастрлық бағалау актілері басым құжат ретінде қарастырып, ауыл шаруашылық алқаптарының нарықтық бағасын есептеген. Бағалау жұмыстарындағы анализдер мен тұжырымдар толығымен жылжымайтын мүлік нарығында зерттелген және дүниежүзілік кәсіби тәжірибеге сүйеніп жасағаны анық. Дипломдық жұмыстың зерттеу тақырыбы жақсы ашылған.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Ізденушінің жұмысын және презентациясын жан-жақты талдай отырып, Тәжібаева Нұргүлдің дипломдық жұмысы барлық стандарттық талаптарға сай, тақырыпқа сәйкес, жоғары деңгейде орындалған. Жалпы жұмысты 100 - «өте жақсы» деп бағалап, иесі **Тәжібаева Нұргүл** бакалавр академиялық дәрежесіне лайық деп санаймын.

Рецензент

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы КЕАҚ
Әуезов ауданының тіркеу және жер кадастры
бөлімінің жетекшісі

« ЮБ »

Мұстафаұлы Р.
2024 ж.