

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А.Байқоңыров Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Махсұд Томирис Бақытжанқызы

Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүліктің
нарықтық құнын бағалау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 – «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Алматы 2025

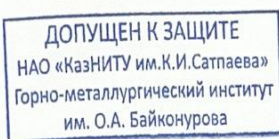
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«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

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі,
т.ғ.к., қауымдастырылған профессор

 Г.Мейрамбек

" 12 " 06 2025 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүліктің
нарықтық құнын бағалау»

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

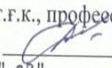
Орындаған

Махсұд Т.Б.



Репрезент
Өле-Фараби атындағы
Табиғатты
Қазуу т.ғ.к. доцент
 Д.Джоламанов Т.Д.
" 02 " 06 2025 ж

Ғылыми жетекші
т.ғ.к., профессор

 Т.Б. Нурпеисова
" 02 " 06 2025 ж

Алматы 2025

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

6В07304 – «Геоеністіктік цифрлық инженерия»

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі,
т.ғ.к. қауымдастырылған профессор

 Г.Мейрамбек

" 12 " 06 2025 ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: *Махсұд Томирис Бақытжанқызы*

Тақырыбы: *«Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау»*

Академиялық мәселелер жөніндегі проректор 2025 жылғы 29 қаңтар №26-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Орындалған жұмыстың өткізу мерзімі: *«10» маусым 2025 жыл*

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Оқу барысында алынған теориялық материалдар мен тәжірибеден өту барысында жинақталған мәліметтер.

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүліктердің нарықтық құнын бағалау

б) Жылжымайтын мүліктерді бағалауда кадастрлық және нарықтық құнды салыстыру

Графикалық материалдардың тізімі (міндетті түрде қажет сызбалар көрсетілген):

Алматы облысы, Талғар ауданының картасы, салыстыру кестелері, жер кодексі, ArcMap.

Ұсынылған негізгі әдебиеттер: 13 атаулардан.

1 Қазақстан Республикасы. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заң. – Астана, 2021.

2 Қазақстан Республикасы. Бағалау қызметі туралы заң. – Астана: Ресми басылым, 2020.

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлім атаулары, дайындалатын сұрақтардың тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Бағалау жайлы жалпы түсінік	20. 03. 2025 ж.	-
Зерттеу объектісіне сипаттама	18. 04. 2025 ж.	-
Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау	23. 05. 2025 ж.	-

Аяқталған дипломдық жобаның және оларға қатысты диплом жобасының бөлімдерінің
кеңесшілерінің және қалып бақылаушыларының
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Бағалау жайлы жалпы түсінік	Нурпенсова Т.Б. т.ғ.к., профессор	20. 03. 2025	
Зерттеу объектісіне сипаттама	Нурпенсова Т.Б. т.ғ.к., профессор	18. 04. 2025	
Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау	Нурпенсова Т.Б. т.ғ.к., профессор	23. 05. 2025	
Норма бақылаушы	Ормамбекова А.Е. PhD докторы, аға оқытушы	2. 06. 25	

Ғылыми жетекшісі

Нурпенсова Т.Б.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

Махсұд Т.Б.

Күні

«13» 02 2025

АНДАТПА

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты – Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті бағалау және кадастрлық құн мен нарықтық құнның салыстырмалы талдауын жүргізу.

Жұмыстың бірінші бөлімінде мүлікті бағалаудың теориялық негіздері, бағалау әдістері мен жылжымайтын мүлік нысандарының ерекшеліктері қарастырылған.

Екінші бөлімде Талғар ауданының географиялық орналасуы, жылжымайтын мүлік ерекшеліктері, жер-кадастрлық жұмыстардың жүргізілу тәртібі, сондай-ақ «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясының қызметі мен ауданны аймақтарға бөлу әдістері сипатталады.

Үшінші бөлімде бағалау әдістері негізінде есептеулер жүргізіліп, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құндары бойынша салыстырмалы талдау жасалған.

АННОТАЦИЯ

Цель данной дипломной работы – проведение оценки недвижимости в Талгарском районе Алматинской области и сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости.

В первой главе рассматриваются теоретические основы оценки имущества, методы оценки и особенности объектов недвижимости.

Во второй главе описываются географическое расположение Талгарского района, особенности недвижимости, порядок проведения земельно-кадастровых работ, деятельность государственной корпорации «Правительство для граждан», а также методы зонирования территории.

В третьей главе представлены расчёты, выполненные на основе методов оценки, и проведён сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости недвижимости в Талгарском районе.

ANNOTATION

The aim of this thesis is to evaluate real estate in the Talgar district of Almaty region and to conduct a comparative analysis of cadastral and market values.

The first chapter examines the theoretical foundations of property valuation, valuation methods, and the specific characteristics of real estate objects.

The second chapter describes the geographical location of the Talgar district, features of the real estate in the area, procedures for conducting land cadastral work, the activities of the “Government for Citizens” state corporation, and the methods of territorial zoning.

In the third chapter, calculations based on valuation methods are carried out, and a comparative analysis of the cadastral and market values of real estate in the Talgar district is presented.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Бағалаудың теориялық аспектілері	8
1.1 Жер және жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалаудың теориялық аспектілері	8
1.2 Жер және жылжымайтын мүлікті бағалаудың тәсілдері, әдістері және қағидаттары	9
1.3 Салыстырмалы тәсіл әдістері және ерекшеліктері	11
2 Алматы облысы, Талғар ауданындағы жер учаскелерінің және жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері	13
2.1 Алматы облысы, Талғар ауданына сипаттама	13
2.2 Талғар ауданындағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүргізілу тәртібі	18
2.3 Талғар ауданындағы жерлерін аймақтарға бөлу	22
3 Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті бағалау	23
3.1 Қазақстан Республикасындағы баға индекстері	23
3.2 Жерді бағалаудың әдіс тәсілдері арқылы есеп	24
3.3 Нарықтық және кадастрлық құнды салыстырмалы тәсіл әдістері және ерекшеліктері салыстырмалы талдау	31
Қорытынды	39
Пайдаланылған әдебиет тізімі	40

КІРІСПЕ

Қазақстан – дамушы экономикасы бар және салыстырмалы түрде ашық нарықтық жүйеге ие мемлекет. Қазіргі таңда елімізде нарықтық қатынастарды реттейтін, сонымен қатар тұтынушылар мен кәсіпкерлердің құқықтарын қорғауға бағытталған заңнамалық база жұмыс істейді. Қазақстандағы нарықтық қатынастар бәсекелестік, еркін сауда, кәсіпкерлік еркіндігі және меншік құқығы қағидаттарына негізделі отырып қалыптасып, дами түсуде. Осыған байланысты мен дипломдық жұмысымның тақырыбы ретінде «Талғар ауданындағы жер учаскелері мен өзге де жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау» мәселесін таңдадым.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау – күрделі әрі ерекше тәсілдерді қажет ететін үдеріс, себебі мүлдем ұқсас екі нысанды табу іс жүзінде мүмкін емес. Бір типтік жоба негізінде салынған ғимараттар түрлі жер учаскелерінде орналасуы мүмкін, бұл өз кезегінде олардың құнына айтарлықтай әсер етеді.

Дипломдық жұмыстың өзектілігі – бүгінгі күні жылжымайтын мүлік құнын кәсіби және әділ бағалау қажеттілігінің артып отырғандығында.

Жұмыстың негізгі мақсаты – жылжымайтын мүлік нысандарының нарықтық құнын анықтау. Дипломдық жұмыс құрылымы кіріспеден, үш тараудан, қорытындыдан және пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады. Бірінші тарауда жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық негіздері қарастырылса, екінші тарауда Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлік нарығы зерттеледі. Ал үшінші тарауда таңдалған нысандардың құнын бағалау арқылы нақты нәтижелер жасалып, қорытындылар шығарылады.

1 Бағалаудың теориялық аспектілері

1.1 Жер учаскелері мен жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау

Бағалау – бұл нақты критерийлер мен әдістерге сүйене отырып, қандай да бір нысанның құнын немесе бағасын анықтау үрдісі. Ол жер телімдері, ғимараттар, көпқабатты үйлер және басқа да жылжымайтын мүлік түрлері сияқты жеке немесе мемлекеттік меншік объектілеріне қатысты жүргізілуі мүмкін.

Бағалау сату, сатып алу, ипотекалық рәсімдер, салық төлемдерін есептеу, сақтандыру және басқа да мақсаттар үшін жүргізілуі мүмкін. Бұл үдеріс барысында бағалау мақсаты, объектінің сипаты және өзге де факторларға байланысты әртүрлі әдістер мен тәсілдер қолданылады. Жалпы алғанда, бағалау – қаржы, бизнес, жылжымайтын мүлік және басқа салаларда кеңінен қолданылатын маңызды құрал. Ол нысанның нақты құнын анықтауға, тәуекелдерді бағалауға және дәлелді деректер мен фактілерге сүйеніп, негізделген шешімдер қабылдауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлікті тұрғын үй, коммерциялық немесе өндірістік мақсаттарда пайдалану мүмкін. Оның қолданылу бағыты түрлі факторларға тәуелді болады, мысалы, орналасқан жері, нысанның күйі, нарықтағы сұраныс пен ұсыныс және баса да жағдайлар әсер етуі мүмкін.

Жылжымайтын мүлікті бағалау – бұл нысанның нарықтағы құнын анықтау үдерісі. Бұл процесс жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, сақтандыру немесе ипотекалық рәсімдер кезінде, сондай-ақ салық салу мақсатында өте маңызды. Бағалау барысында объектінің орналасқан жері, көлемі, жасы мен жағдайы, сондай-ақ нарықтағы ұқсас нысандармен салыстыру және нарықтық жағдайларды талдау сияқты көптеген факторлар ескеріледі.

Жылжымайтын мүліктің құны – бұл белгілі бір уақыт аралығында нарықта сату немесе сатып алу үшін белгіленген ақша құны. Оның құны көптеген факторларға байланысты өзгеруі мүмкін, мысалы, орналасқан жері, объектінің жағдайы, нарықтағы сұраныс пен ұсыныс және басқа да әсер етуші факторлар.

Жер учаскесінің нарықтық құны – бұл мәміле тараптары нарықтағы жалпы жағдайларды және жылжымайтын мүлік нарығындағы үрдістерді ескере отырып, сатылатын объект туралы ақпаратқа ие болған кезде, оны ашық әрі бәсекелес нарықта сату кезінде анықталатын ықтимал баға. Нарықтық құнға ұқсас жылжымайтын мүлік объектілерінің сұраныс пен ұсыныс жағдайлары әсер етеді, ал нарықтық баға баламалы немесе параметрлеріне жақын объектілердің бағасынан айтарлықтай ерекшеленбеуі тиіс. Жер, ең алдымен, бүкіл жылжымайтын мүлік объектісінің кірісіне қатысты маңызды, себебі жер учаскесіндегі ғимараттар мен құрылыс құны қайталама сипатқа ие болады.

Жер учаскесін бағалағанда назар аударылатын басты факторлар мыналар жатады:

Орналасқан жері: Жер учаскесінің орналасуы оның құнына тікелей әсер етеді. Мысалы, аудан орталығында орналасқан учаске аудан шетінде орналасқан жерге қарағанда әлдеқайда қымбат болуы мүмкін.

Жердің мақсаты: Жердің пайдалану мақсаты оның құнына айтарлықтай ықпал етуі мүмкін. Мысалы, сауда орталығы салуға арналған коммерциялық учаске тұрғын үй салуға арналған жерге қарағанда жоғары бағада бағалануы ықтимал.

Учаскенің көлемі мен пішіні: Жер учаскесінің көлемі мен пішіні де оның құнына әсер етеді. Мысалы, дұрыс емес пішінді учаскенің құны бірдей болғанымен, дұрыс пішінді жерге қарағанда төмен болуы мүмкін.

Табиғи жағдайлар: Жер бедері, топырақ түрі және өсімдіктердің болуы сияқты табиғи факторлар да жер учаскесінің құнына әсер етуі ықтимал.

Инфрақұрылым: Электр қуаты, су және жолдар сияқты коммуникациялардың болуы жер учаскесінің құнына әсер етуі мүмкін.

Экономикалық жағдайлар: Жалпы экономикалық ахуал мен жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдай да жер учаскесінің нарықтық құнына ықпал етеді.

Заңнамалық талаптар: Жер құқығы мен салық заңнамасы да жер учаскесінің құнына айтарлықтай әсер етуі мүмкін.

Тарихи деректер: Белгілі бір аймақ бойынша жерді сату туралы тарихи ақпараттарды талдау бағалаушыға жер учаскесінің нарықтық құнын анықтауға көмектеседі.

Нарықтық құнды есептеу процесі күрделі әрі көп факторлы. Мәміле жасалғанға дейін белгілі бір жер учаскесінің нарықтық құнын анықтауға болатыны – сатушы үшін де, сатып алушы үшін де маңызды мәселе. [1]

1.2 Жер және жылжымайтын мүлікті бағалаудың тәсілдері, әдістері мен қағидаттары

Жылжымайтын мүлікті бағалаудың бірнеше әдісі бар, олардың әрқайсысының өзіндік ерекшеліктері мен нақты жағдайға байланысты қолданылуы бар. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың кейбір кең таралған әдістері:

Салыстырмалы әдіс. Бұл әдіс бағаланатын объектінің құнын жылжымайтын мүлік нарығында сатылатын ұқсас объектілердің бағасымен салыстыруға негізделген. Ол үшін нарықты талдау жүргізіледі, ұқсас объектілер туралы сату деректері жиналып, олар сарапталады.

Табыс әдісі. Бұл әдіс жалға берілетін ғимараттар немесе үйлер сияқты коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қолданылады. Мұнда объектінің кірістілігі және болашақта әкелетін ықтимал пайдасы негізінде бағалау жүргізіледі.

Кіріс әдісі. Бұл әдіс жылжымайтын мүліктің құнын оның кірістілігі бойынша бағалау принципіне негізделген. Яғни, бағалаушы жылжымайтын

мүлікті меншік иесіне әкелетін табыс негізінде бағалайды. Бұл әдіс кеңселер, дүкендер, пәтерлер, қонақ үйлер және басқа да коммерциялық объектілерді бағалау үшін жиі қолданылады.

Нарықтық жалдау мөлшерлемесінің анықтамасы – бұл жалға алушылардың белгілі бір аймақтағы ұқсас қасиеттер үшін төлеуге дайын сомасы. Бұл мөлшерлемені анықтау үшін бағалаушы жылжымайтын мүлік нарығындағы аналогтарды талдап, олардың орналасқан жерін, жағдайын, ғимараттың жасын, өлшемін, пайдалану түрін және басқа да сипаттамаларын зерттейді.

Жылжымайтын мүлік кірісі – бұл мүлік иесінің оны коммерциялық мақсатта пайдаланудан алатын ақша құны. Табысты анықтау үшін бағалаушы салықтар, коммуналдық төлемдер, жөндеу және техникалық қызмет көрсету, сақтандыру және басқа да шығындарды ескереді.

Табыс әдісі коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалаудың кең таралған әдістерінің бірі болып табылады, себебі ол объектінің нақты кірістілігіне негізделеді. Алайда, бұл әдіс кейбір шектеулерге ие болуы мүмкін, өйткені ол жылжымайтын мүлік нарығындағы өзгерістер мен тәуекелдерді ескермеуі мүмкін.

Құн әдісі – бұл әдіс объектіні салу шығындарына, сондай-ақ жердің құнын және оған әсер ететін басқа факторларға негізделген.

Шығын әдісі жылжымайтын мүліктің құнын оның ауыстырылу немесе қалпына келтіру құнына қарай есептеуге негізделген. Бұл әдіс жаңа құрылыс құнын анықтау немесе бар мүлікті ауыстыру немесе қалпына келтіру үшін қолданылады.

Бағалаудың шығын әдісін қолдану үшін жылжымайтын мүліктің физикалық және функционалдық ескіруін ескере отырып, оны ауыстыру немесе қалпына келтіру құнын анықтау қажет. Бұл шығындарға жер сатып алу, ғимараттарды жобалау және салу шығындары, сондай-ақ материалдар мен жабдықтар сатып алу сияқты шығындар кіруі мүмкін.

Бір бағалау әдісіне сүйене отырып, есептеу процесі, деректер мен есептеу тәсілдері бойынша бір-бірінен ерекшеленетін бірнеше әдіс түрлері жасалуы мүмкін. Мысалы, кіріс әдісіне жалпы жалдау мультипликаторы әдісі, тікелей капиталдандыру әдісі және ақша ағымдарын дисконттау әдісі арқылы қол жеткізуге болады. Ғимараттың ағымдағы құнын анықтау үшін сіз қымбат әдіс пен салыстырмалы бірліктер әдісімен есептелген тәсілді қолдана аласыз. Әр әдісті қолдану нәтижелердің әртүрлі болуына әкелуі мүмкін.

1.3 Салыстырмалы тәсіл әдістері мен ерекшеліктері

Қазақстан Республикасында бағалау қызметін дамытудың 2010-2020 жылдарға арналған тұжырымдамасында көрсетілгендей, дұрыс бағалау арқылы экономикадағы, әсіресе жылжымайтын мүлік нарығындағы көптеген басқару мәселелерін шешуге болады. Барлық материалдық ресурстарды тиімді пайдалану үшін оларды дұрыс бағалау және ақылға қонымды салық салу қажет.

Себебі салық нақты кірістен емес, жерді тиімді пайдалану арқылы алынуы тиіс. Осыған байланысты пәтерлер бос болмай, тұрғын үйді жалға беру нарығы қалыптасады. Аудан орталығында орналасқан аз қабатты тұрғын үйлерді бұзу мәселесі өркениетті түрде шешіледі, өйткені бір қабатты үйлерді сақтау тиімсіз, себебі жер салығы өте жоғары. Қойылған мақсаттарға жету үшін Қазақстандық бағалаушылар бұл салада үлкен жұмыстар атқарды. Қазіргі уақытта Қазақстанда бағалау мен бағалау қызметін әдістемелік қамтамасыз ету мәселесі өте өзекті. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау тәжірибесі батыстық бағалау әдістерін біздің нарықтарға қолданғанда көбінесе тиімсіз нәтижелер беретінін көрсетті. [2]

Салыстырмалы тәсіл, дәстүрлі түрде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау теориясында негізгі әдіс ретінде нарықтық салыстыру әдісін қолдануды қамтиды. Өртүрлі жұмыстарда бұл әдістер немесе олардың модификациялары бірнеше түрінде қолданылуы мүмкін, олар мыналарды қамтиды:

- жұптық салыстыру әдісі;
- жалпы топтау әдісі;
- салыстырмалы бірлік әдісі.

Алайда, бағалау тәжірибесінде жылжымайтын мүліктің құнын анықтау үшін басқа әдістер де қолданылады, оларды квалиметрия және аналогия әдістері деп атауға болады.

Салыстырмалы сату әдісі бағаланатын объектіні жақында сатылған басқа ұқсас объектілермен тікелей салыстыруға негізделген. Бұл әдіс көбінесе нарықтық тәсіл деп аталады, ал салыстырмалы сату әдісі нарықтық ақпарат әдісі деп аталады. Сату салыстыру әдісі тек қажетті көлем мен сапа туралы ақпаратты алуға болатын, дамыған жылжымайтын мүлік нарықтарында ғана тиімді қолданыла алады. Алайда, қазіргі уақытта экономикалық белсенді аймақтарда бірнеше объектілер үшін нарықтық салыстыру әдісін қолдануға мүмкіндік беретін жағдайлар жасалған.

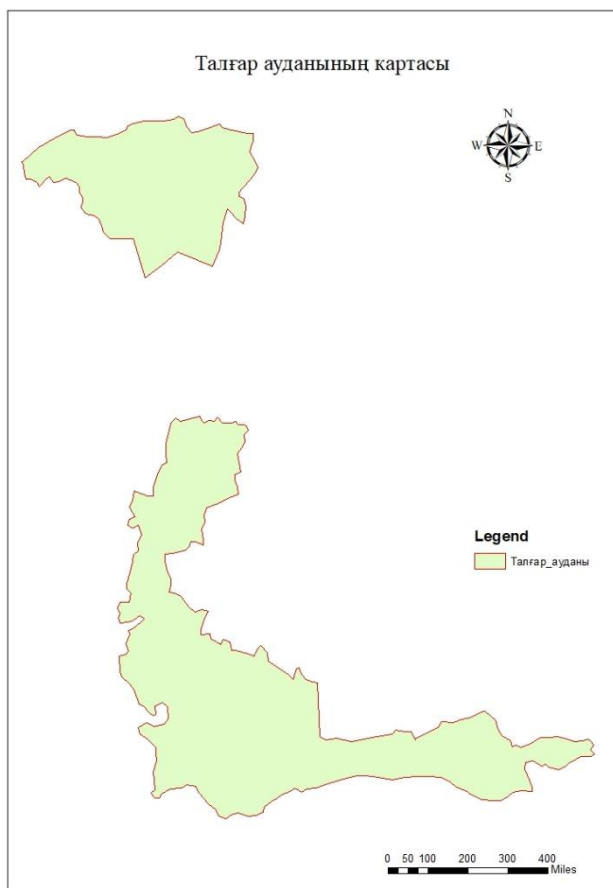
Сату салыстыру әдісі 3-6 ай ішінде ұқсас жылжымайтын мүлікті сату туралы ақпаратты салыстыруға және талдауға негізделеді. Бұл әдіс өткен мәмілелер бойынша салыстырмалы және сенімді ақпараттың жеткілікті болған жағдайларда ғана объективті бола алады. Осы әдіс бойынша объектінің құнын анықтау үшін сату бағасына немесе салыстыру элементіне бағаланатын объект пен салыстырмалы аналог арасындағы айырмашылықтарға түзетулер енгізіледі. Түзетулердің екі түрі бар: пайыздық (коэффициенттік) және құндық (ақшалай).

Осылайша, нарықтық құнды бағалау көзқарасы нарық бағаланатын объектінің бағасын салыстырмалы, бәсекеге қабілетті ұқсас объектілер үшін жақында нарықтың белгілі бір сегментінде сатылатын бағамен бірдей етіп белгілейтінін білдіреді. Алайда, бұл әдіс салыстырмалы сатылымды мұқият талдауды қажет етеді. [3]

2 Алматы облысы талғар ауданындағы жер учаскелерінің және жылжымайтын мүліктің ерекшеліктері

2.1 Алматы облысы Талғар ауданына сипаттама

Талғар ауданы – Талғар ауданы – Алматы облысының оңтүстігінде орналасқан әкімшілік бөлік. Орталығы – Талғар ауданы болып саналады және 220 мыңнан астам халқы бар (2.1-сурет).



2.1-сурет – Талғар ауданы

Талғар ауданы 46 елді мекен 1 аудандық әкімдік және 10 ауылдық округке біріктірілген. Ауданы бойынша 3700 км-ді құрайды.

Географиялық орны

Талғар ауданы географиялық тұрғыдан Іле Алатауының солтүстік етегінде орналасқан. Бұл өңір солтүстігінде Қонаев ауданымен, шығысында Еңбекшіқазақ ауданымен, батысында Іле және Қарасай аудандарымен, сондай-ақ Алматы және Алатау аудандарымен шекаралас. Оңтүстігінде аудан Кеген ауданымен түйіседі.

Аудандағы климаттық жағдайлар – шұғыл континенттік сипатта: жазы ыстық, ал қысы салқын әрі қарлы. Топырақ жамылғысы негізінен қара қоңыр болып келсе, оңтүстік бөліктерінде құнарлы қара топырақтарға ауысады. Талғар

өңірінде әртүрлі табиғи зоналар кездеседі – биік таулы мұздықтардан бастап, шөлейтті және жартылай шөлді аймақтарға дейін.

Жер қойнауында құрылыс материалдарына бай ресурстар шоғырланған: мұнда гранит, тас, қиыршық тас, құм және саз сияқты пайдалы қазбалардың кен орындары бар. Сонымен қатар, аудан аумағында ерекше қорғауға алынған табиғи аймақтар орналасқан – соның ішінде Алматы мемлекеттік табиғи қорығы мен Іле Алатауы ұлттық паркіне кіретін бөліктер бар.

Климаты

Талғар ауданына тән климат – күрт континенттік сипатқа ие. Мұнда жаз мезгілі аптапты әрі ыстық болса, қыс кезеңі қатты суықтарымен ерекшеленеді. Аудан аумағында маусымдық және тәуліктік температура айырмашылығы айқын байқалады. Сонымен қатар, күн шуақты уақыттың молдығы да климаттың ерекшеліктерінің бірі болып саналады.

Талғар ауданында жауын-шашын мөлшері жыл мезгілдеріне қарай әркелкі таралады. Жауын-шашынның басым бөлігі – шамамен 70%-ы жаз айларында түседі. Қалған 30%-ы негізінен күз және қыс мезгілдеріне тиесілі. Ауданның таулы аймақта орналасуына байланысты алғашқы қар кей жағдайда қыркүйек айында-ақ түсе бастайды, бұл өз кезегінде Талғар өңірінің биік таулы бедеріне тән табиғи құбылыс болып табылады.

Жер бедері мен топырақ ерекшеліктері. Талғар ауданының жер бедері, әсіресе таулы аймақтарында, қатты тілімделген. Мұндай бедер жауын-шашын мол түскен кезде, әсіресе көктемгі немесе нөсерлі жаз мезгілдерінде, су тасқыны қаупін тудырады. Сондықтан да бұл өңірдің табиғи жағдайлары ерекше бақылауды қажет етеді. Талғар ауданының солтүстік-батыс, сонымен қатар солтүстік-шығысында қоңыр түсті топырақ қалыптасқан. Ал Талғар ауданының оңтүстік-батыс және оңтүстік-шығысында далалық топырақ, оңтүстігінде қиыршық тасты болып келеді.

Өсімдік және топырақ жамылғысы

Талғар ауданы бірнеше белдеуден тұрады. Олар орманды дала белдеуі, қылқан-жапырақты орман, субальпі және альпі белдеулері болып табылады.

Орманды дала белдеуі. Орманды дала белдеуінде ағаштардың түр-түрі кездеседі. Олар көктерек, долана, тал, итмұрын, алма ағашы, өрік ағаштарына толы. Сонымен қатар жеміс-жидекті өсімдіктерге толы. Жеміс-жидекті өсімдіктер таулы етектерде өте көп болып келеді.

Қылқан-жапырақты ормандар. Талғар ауданының және ауданының асыл тасы болып саналатын Алатау тауы қылқан-жапырақты орман болып саналады. Себебі Алатау тауы шыршаға толы болып келеді. Шыршаның бір кемшілігі болып оның баяу өсуі болып саналады. Ал бірақ Алатау баурайындағы шыршалар өте әдемі болып келеді, сонымен қатар оның ерекшелігі су тасқыны кезінде қорған болуы.

Субальпі белдеуі. Субальпі белдеуі Алатау баурайындағы шыршалы орманынан бастап субальпі белдеуі басталады. Ал өсімдіктері аршалы болып келеді. Сонымен қатар қазтамақ, байғұт, түлкіқұйрық, күнгелді, және итмұрын, шегіршін өседі. Субальпі белдеуі аршаға бай болып келеді. Сол себептен

аршаның бірнеше түрлері өседі. Мысалы қара аршасы, сібір аршасы, түркістан аршасы, қызыл аршасы түрлері өседі.

Альпі белдеуі. Ал альпі белдеуінде көбінесе доңызоттар өседі. Доңызоттар ғана бой көтермей, сонымен қатар қоңырбас байғұт қашқаргүл, бұршақты қоңыраугүл өседі.

Топырақ жамылғысы. Талғар ауданы таулы аймаққа жататыны мәлім, сол себептен Талғар ауданының топырақ жамылғысы таулы аймақтардан тәуелді де болып келеді. Талғар ауданының жабайы ағаштар өсетін жерлерінде көбінесе қара топыраққа бай. Бірақ осы аймақтағы қара топырақ әлсіздеу болып келеді. Көбінесе әлсіздеу қара топырақ Талғар ауданының солтүстік жағында өте көп.

Талғар өзені бойында өсетін көктерек ағаштары бойында қара-сұр топырақ жамылғысы кездеседі.

Талғар ауданының солтүстік-батыс аймағында қоңыр топыраққа бай. Сонымен қатар қоңыр түсті топырақ Талғар ауданының солтүстік-шығыс аймағында да кең таралған болып табылады.

Ал Талғар ауданының оңтүстік беткейлерінде топырақ жамылғысы көбінесе қиыршық тасты болып келеді. Негізінен алғанда қиыршық тасты топырақтар әлсіз болып келеді.

Оңтүстік-батыс және оңтүстік-шығыс аймақтарда топырақ жамылғысының далалық топырақ түрлері кең таралған.

Гидрологиясы

Талғар ауданы Алатау тауының етегінде орналасқандықтан, бұл өңірден бірнеше өзен көздері бастау алады. Атап айтқанда, оң Талғар, орта Талғар және оңтүстік-шығыс Талғар өзендері осы аймақтан бастауын алады. Олардың ішіндегі негізгі су артериясы – Талғар өзені, оның ұзындығы шамамен 117 шақырымды, ал су жинау алабы 444 шаршы шақырымды құрайды. Бұл өзен ауыл шаруашылығында, әсіресе егістік жерлерді суару мен ауызсу ретінде пайдалану үшін маңызды рөл атқарады. Талғар өзенінің бойында бірнеше елді мекендер орналасқан, олардың қатарына Талғар қаласы, Ават, Бәйтерек, Жаңашар және басқа да ауылдар жатады. Талғар ауданынан тек Талғар өзені ғана емес, сонымен қатар Есік, Шелек және Тік сияқты өзендер де ағып өтеді. Есік өзені өз бастауларын Талғар өзенінің салаларынан алады. Бұл аймақтағы өзендердің бәрі дерлік Алатау тау жүйесінен бастау алғандықтан, сулары мөлдір әрі экологиялық жағынан таза саналады. Шелек өзені – аудан аумағындағы ең ірі су арналарының бірі. Ол Талғар мен Жаңғырық өзендерінің қосылуынан пайда болған, сондықтан көлемі мен су ресурстары бойынша ерекше маңызға ие.

Экономикасы және шаруашылығы

2022 жылғы ұлттық халық санағының деректеріне сәйкес, Талғар ауданында 48 107 адам тұрады. Бұл көрсеткішке сәйкес аудан еліміздегі 87 ауданның бірі ретінде тіркеліп, халық саны бойынша Қазақстанда 31-орынға ие болып отыр. Соңғы жылдары Талғар ауданында әлеуметтік-экономикалық даму қарқыны артып келеді. Әсіресе, шағын және орта кәсіпкерлік бағытында оң өзгерістер байқалып, бұл саладағы ілгерілеу ауданның экономикалық әлеуетін арттыруда маңызды рөл атқаруда.

«Артпрайм Қазақстан» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2014 жылы Талғар ауданында құрылған кәсіпорындардың қатарында. 2015 жылдан бастап компания ресми түрде ЖШС ретінде тіркеліп, өз қызметін резеңке плиткалар мен жіксіз резеңке жабындар өндірісі және сату бағытында дамыта бастады. 2016 жылы Белбұлақ ауылындағы өндірістік база жаңғыртылып, зауыттың жұмысы қайта жанданған болатын. Кәсіпорын алғашқы кезеңде тек Алматы облысы көлемінде ғана емес, сонымен қатар Қазақстанның өзге өңірлерінде де белсенді жұмыс жүргізіп, 10 мың шаршы метрден астам өнім сатқан. «Артпрайм Қазақстан» ЖШС бірқатар ірі ұйымдармен серіктестік орнатқан. Олардың қатарында McDonald's, MegaPark, Living Earth Ecological Fund, Basis RemStroy, Basis A құрылыс компаниясы, BEST жекеменшік мектебі, сондай-ақ Chamberlain атты ат спорты-демалыс кешені сынды танымал нысандар бар.

Талғар ауданында орналасқан «Керуен плюс» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі – өндіріс саласындағы ірі кәсіпорындардың бірі. Бұл зауыттың бірегей ерекшелігі – шикізатты өндіріс желісіне толықтай автоматтандырылған түрде жеткізу жүйесінің енгізілуі болып табылады. Өндірісте қорғасын пайдаланылмайды, оның орнына экологиялық қауіпсіз мырыш қолданылады. Әсіресе, балабақшаларға арналған өнімдерде қорғасынсыз ПВХ материалдары пайдаланылады. Сонымен қатар, мектептер мен медициналық мекемелерге де осы сапалы және қауіпсіз өнімдер ұсынылады. «Керуен плюс» кәсіпорны еуропалық стандарттарға сәйкес сапалы қоспаларды пайдаланады және оның басты мақсаты – қазақстандық нарықта ПВХ профильдері, құбырлар мен фитингтерден тұратын отандық брендті қалыптастыру.

Талғар ауданы мен оған қарасты елді мекендерде барлығы 43 мектеп жұмыс істейді. Аудан орталығында 10 жалпы білім беретін мектеп, бір қазақ-түрік лицейі, 5 балабақша және 5 колледж орналасқан. Осы колледждер арасында медициналық, педагогикалық, құқық, агробизнес және менеджмент салаларына мамандандыру бар, сондай-ақ №4 кәсіптік-техникалық лицей қызмет көрсетеді. Денсаулық сақтау жүйесіне келетін болсақ, аудан аумағында 300 адамға арналған емхана, орталық аурухана, 150 төсек орынға есептелген аудандық аурухана, туберкулезге қарсы диспансер, сондай-ақ психикалық және нашақорлық ауруларға арналған емдеу орталықтары жұмыс істейді.

Талғар ауданында бірнеше орта арнаулы оқу орындары қызмет көрсетеді. Олардың қатарына 1937 жылы құрылған Талғар медициналық колледжі мен М. Бейсебаев атындағы Талғар медициналық аграрлық-өндірістік колледжі жатады. Сонымен бірге, М. Бейсебаев атындағы агробизнес және менеджмент колледжі алғаш рет 1918 жылы Верный ауданында ашылып, кейін Талғар ауданындағы мекенжайға ауыстырылған. Сонымен қатар, аудан аумағында Талғар гуманитарлық-экономикалық колледжі, политехникалық колледжі және Д. Қонаев атындағы колледж де жұмыс істеп тұр.

Талғар ауданы тек экономикалық салада ғана емес, сонымен бірге туризм бағытында да қарқынды даму жолында. Әр жыл сайын мұнда шамамен 500 шетелдік турист келеді, олардың көпшілігі Ұлыбритания, Словения және АҚШ сияқты елдерден. Бұл ауданды таңдаудағы негізгі факторлар – таза ауасы, мөлдір

сулары және табиғаттың әсем көріністері болып табылады, олар келушілердің жүрегін жаулап алады.

«Ақ-Бұлақ» – Талғар ауданында орналасқан бес жұлдызды қонақүй кешені, ол әсіресе Алматы ауданына келген шетелдік туристер арасында танымал. Ай сайын мұнда 15-тен 30 адамға дейін келуші саналады. Бұл курорт тау шаңғысы спортынан бөлек, арқан жолдары, мейрамханалар, мұз айдыны және балаларға арналған лагерьлер сияқты кең ауқымды демалыс пен ойын-сауық қызметтерін ұсынады, осылайша келушілерге әр түрлі қажеттіліктерін қанағаттандыруға мүмкіндік береді.

Талғар ауданында орналасқан Шымбұлақ – халықаралық дәрежедегі қызмет көрсететін, тау шаңғысы спортына арналған әйгілі спорт кешендерінің бірі. Мұнда 1954 жылдан бастап әртүрлі деңгейдегі халықаралық жарыстар тұрақты түрде ұйымдастырылып келеді. Кешен тек спорттық шаралармен шектелмей, демалушыларға арналған жайлы қонақүйлер мен тамақтану орындарын да ұсынады, бұл оны жан-жақты демалыс орнына айналдырады.

Табаған – Алматы облысы, Талғар ауданында орналасқан танымал спорттық-сауықтыру курорты. Бұл нысан «Контакт-тур» жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің меншігінде. Курорт негізінен қысқы және жазғы спорт түрлерімен белсенді демалыс ұйымдастыруға бағытталған. Кейбір Алматы тұрғындары арасында Табаған курортының тартымдылығы жөнінде әртүрлі пікірлер айтылғанымен, бүгінгі таңда ол өз атауына сай табысты әрі сұранысқа ие демалыс орнына айналды. Курортқа келушілер саны жыл сайын артып келеді. Демалушылар үшін курорт аумағында мейрамханалар, коттедждер, қонақ үйлер және басқа да қызметтер қарастырылған. Қыс мезгілінде келушілерге шаңғы тебу, сноуборд, қар көлігімен серуендеу сынды спорт түрлері ұсынылады. Ал жаз айларында тау велосипеді, квадроцикл секілді белсенді демалыс түрлері қолжетімді.

Алматы облысы, Талғар ауданында орналасқан «Марал сай» демалыс орны – көркем табиғатымен ерекшеленетін және көптеген демалушылардың қызығушылығын тудыратын танымал нысандардың бірі. Табиғи сұлулығына байланысты кешенге «Марал сай» атауы берілген. Демалыс орнында қонақтарға әртүрлі қызметтер ұсынылады: мейрамханалар, қонақ үйлер, спорттық инфрақұрылым және ойын-сауыққа арналған алаңдар. Жаз мезгілінде мұнда оқушыларға арналған жазғы лагерьлер ұйымдастырылып, балалардың бос уақытын пайдалы өткізуіне жағдай жасалады. «Марал сай» кешені шахмат турнирлерін жиі өткізуімен де танымал. Бұл жарыстарға Қазақстаннан бөлек, Қырғызстан, Өзбекстан, Үндістан, Ресей, Түрікменстан және Қытай сынды елдерден ойыншылар қатысады. Кешеннің басты артықшылықтарының бірі – әлеуметтік осал топтардан шыққан немесе денсаулығында ақауы бар балалар үшін 50 пайыздық жеңілдікпен демалу мүмкіндігінің қарастырылғаны. [14]

2.2 Талғар ауданындағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүргізілу тәртібі

Талғар ауданындағы жер-кадастрлық жұмыстардың жүргізілу тәртібі – бұл жер ресурстарын басқару, олардың пайдалану тиімділігін арттыру, экологиялық жағдайды бақылау және жер қатынастарын реттеу мақсатында жүзеге асырылатын рәсімдердің жиынтығы. Бұл жұмыс, жалпы алғанда, Қазақстан Республикасының жер заңнамасы, жер-кадастрлық регламенттері және жер пайдалануға қатысты мемлекеттік саясатқа сәйкес жүргізіледі. Талғар ауданында жер-кадастрлық жұмыстардың толыққанды жүргізілу тәртібі мынадай кезеңдерден тұрады:

1. Жер кадастрының жүргізілуі

Жер кадастры – бұл жер ресурстарын есепке алу және бақылау жүйесі болып табылады, ол жер учаскелерінің сапалық және сандық сипаттамаларының толық мәліметтер базасын құрайды. Талғар ауданында жер кадастрлық жұмыстар келесі бағыттарда жүргізіледі:

Жер учаскелерінің шекараларын белгілеу: Бұл жұмыстың негізгі мақсаты – әрбір жер учаскесінің нақты шекараларын анықтау және оларды мемлекеттік кадастрлық есепке енгізу. Бұл үшін жер учаскелерінің орналасуы, ауданы, топографиялық жағдайы және басқа да маңызды мәліметтер жиналады.

Жердің сандық және сапалық көрсеткіштерін анықтау: Жер учаскесінің өнімділігі, экологиялық жағдайы, су қорлары және басқа да табиғи ресурстары бағаланады. Бұл ақпарат жердің тиімді пайдалануын қамтамасыз ету үшін қажет.

Топографиялық түсірілімдер мен картографиялық жұмыстар: Жер учаскелерінің нақты орналасуын анықтау үшін топографиялық түсірілімдер жасалады, карталар мен схемалар құрылады.

2. Құжаттамаларды рәсімдеу

Жер-кадастрлық жұмыстардың маңызды кезеңдерінің бірі – жерге құқық беретін құжаттарды рәсімдеу. Бұл кезеңде жер учаскелерінің меншік иелері немесе пайдаланушылар нақты анықталады, олардың құқықтары тіркеліп, заңды түрде бекітіледі. Құжаттар төмендегідей рәсімдер арқылы дайындалады:

Жер учаскесінің мемлекеттік кадастрлық есебін жүргізу: Әрбір жер учаскесі арнайы кадастрлық нөмірмен тіркеледі, бұл оның жеке идентификаторы болады.

Жер құқығы туралы құжаттарды беру: Жердің меншік құқығын немесе пайдалануға беру туралы құжаттар дайындалады. Бұл жерге қатысты барлық құқықтық актілерді бекітеді, мысалы, жер сертификаттары немесе жер пайдалану келісімшарттары.

Жер учаскесін сату және жалға беру құжаттары: Жерді сату немесе жалға беру бойынша келісімдер рәсімделеді, сондай-ақ жерге құқық беретін құжаттар жергілікті атқарушы органдарда тіркеледі.

3. Жердің функционалдық мақсатын анықтау

Жер-кадастрлық жұмыстар барысында жердің мақсаттық пайдаланылуы анықталады. Әрбір жер учаскесі белгілі бір мақсатта пайдалану үшін бөлінеді, мысалы:

Ауыл шаруашылығы: Жер ауыл шаруашылығы мақсатында пайдалану үшін бөлінеді, мысалы, егіс алқаптары немесе мал шаруашылығы үшін.

Тұрғын үй құрылысымен айналысу: Бұл категорияда жерлер жеке тұрғын үйлер, көпқабатты үйлер немесе әлеуметтік нысандар салу үшін бөлінеді.

Өнеркәсіптік немесе коммерциялық мақсаттар: Жер учаскелері кәсіпкерлік мақсатта (зауыттар, сауда орталықтары және т.б.) пайдалану үшін беріледі.

4. Жер учаскелерінің шекараларын анықтау және бекіту

Жер шекараларының нақты белгіленуі өте маңызды. Әрбір жер учаскесі шекараларының анықталып, келісіліп, бекітілуі қажет. Бұл жұмыстар арнайы геодезиялық түсірілімдер мен шекаралық белгілер қою арқылы жүзеге асырылады. Жер шекараларын бекіту үшін жергілікті әкімдік немесе мемлекеттік органдардың рұқсаты қажет болады.

5. Жерге құқық иеленушілердің мәліметтерін жинау

Жер-кадастрлық жұмыстың маңызды аспектісі – жер пайдаланушылар туралы мәліметтердің өзектендірілуі. Бұл мәліметтер жердің нақты иесін, пайдаланушыны және оның жерді пайдалану шарттарын нақты анықтауға мүмкіндік береді. Жер иелері туралы ақпарат үнемі жаңартылып отырады, бұл жердің дұрыс пайдаланылуын қамтамасыз ету үшін қажет.

6. Мемлекеттік жер кадастрлық есеп жүргізу

Мемлекеттік жер кадастры – бұл жер ресурстары туралы толық мәліметтер базасы болып табылады. Жер-кадастрлық есеп әрбір жер учаскесі үшін тұрақты түрде жүргізіліп отырады. Бұл есепке жердің физикалық және құқықтық жағдайы, меншік иесі, пайдалану мақсаты және басқа да көрсеткіштер енгізіледі. Бұл есеп мемлекетке жер ресурстарын тиімді басқаруға және жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғауға мүмкіндік береді.

7. Жер пайдалануға қатысты талаптарды орындау

Жер пайдалану кезінде азаматтар мен заңды тұлғалар жерге қатысты заң талаптарын орындауы керек. Бұл талаптар табиғатты қорғау, жердің мақсатты пайдаланылуы, экологиялық нормалар мен санитарлық талаптарды қамтиды. Жер пайдаланушылардың міндеттері мен құқықтары жер кадастрлық құжаттарда нақты көрсетіледі.

8. Техникалық тексерулер мен қайта есептеулер

Жер пайдаланушылардың жерді пайдалануына бақылау жүргізу маңызды. Қажет болған жағдайда жер учаскелері қайта есептеліп, жердің нақты жағдайы тексеріледі. Мұндай тексерулер мен есептеулер жерді тиімді пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында тұрақты түрде жүргізіледі.

9. Жердің тиімді пайдаланылуын қамтамасыз ету

Талғар ауданында жер-кадастрлық жұмыстарды жүргізу жер ресурстарын тиімді пайдалану, экологиялық қауіпсіздікті сақтау, жердің сапасын арттыру және ауыл шаруашылығын дамыту сияқты мәселелерді шешуге бағытталған.

Сондай-ақ, бұл жұмыстар жер пайдаланушылар мен меншік иелерінің құқықтарын қорғау және олардың жер ресурстарын дұрыс пайдалануы үшін маңызды.

Талғар ауданында жер-кадастрлық жұмыстардың тәртібі, жер учаскелерін тіркеу, кадастрлық есеп жүргізу, жердің сапалық көрсеткіштерін бағалау және жер ресурстарын тиімді басқару сияқты маңызды аспектілерді қамтиды. Бұл жұмыстар мемлекет тарапынан реттеліп, жер қатынастарын заңды және тиімді түрде басқаруға мүмкіндік береді. [5]

Бағалық жер – кадастрлық кварталдардың шекараларын таңдау, аудан аумағында орналасқан бағалық кварталдар шегіндегі құрылыс массивтерін анықтап, келесі талаптарға сәйкес болуы тиіс:

- Үй қабатының біркелкілігі (көп қабатты тұрғын үйлер);
- Нысаналы мақсаттарының бірдейлігі;
- Аудан құрылысының құндылықтарының сәйкестігі;
- Құрылыс массивінде архитектуралық немесе нысаналы мақсатына

сәйкес келмейтін ғимараттар, мысалы, қонақ үйлер, супермаркеттер, әкімшілік ғимараттар және басқа да осындай нысандарды бөлу қажет.

Жекелеген нысандар мен құрылыс массивтерінің бағалық квартал шекарасындағы түзету коэффициенттері есептеліп анықталды. Талғар ауданының кадастрлық картасындағы әрбір бағалық квартал үшін түзету коэффициенттері төмендегі формула бойынша есептеліп, көрсетіледі. Орташа түзету коэффициенттері аудан кадастрлық картасына енгізіледі (2.2-сурет).



2.2-сурет – Жерді бағалаудың негізгі факторлары

Жалпы алғанда, жерді бағалау саласында теория мен тәжірибеге сүйене отырып, жер құнына ықпал ететін факторлар төрт негізгі топқа бөлінеді. Бұл факторлар жер учаскесінің орналасу ерекшелігін, әлеуметтік және мәдени-

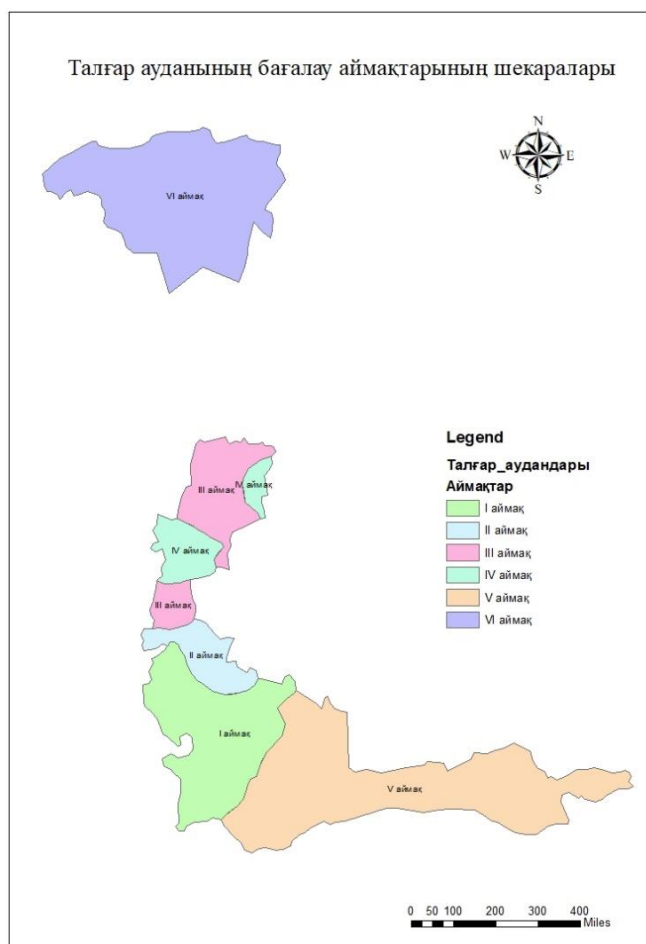
тұрмыстық инфрақұрылымның даму деңгейін, инженерлік желілермен жабдықталуын, экологиялық жағдайын, ландшафтық және рекреациялық маңыздылығын, сондай-ақ нақты жер учаскесінің инженерлік-геологиялық сипаттарын анықтайды (2.1-кесте).

Кесте 2.1 – Жылжымайтын мүлік бағасына әсер ететін факторлар

Факторлар категориясы	Негізгі факторлар
1. Орналасу (Локациялық)	- Ауданның орталығына жақындығы - Көлік қолжетімділігі - Инфрақұрылымға жақындығы
2. Әлеуметтік және мәдени	- Мектептер мен ауруханаларға жақындығы - Сауда және ойын-сауық орындарының болуы
3. Инженерлік және техникалық	- Коммуникация жүйелері (су, жарық, газ, кәріз) - Жол жағдайы
4. Табиғи және экологиялық	- Қоршаған ортаның тазалығы - Ландшафтың тартымдылығы - Геологиялық жағдайлар

2.3 Талғар ауданындағы жерлерін аймақтарға бөлу

Бағалау аймағының жобасын (схемасын) құрастыру. Жер учаскелері нақты есептелген көрсеткіштер негізінде топтастырылып, VI бағалау аймағына бөлінді. Бұл аймақтарға бөлу кадастрлық кварталдар шегінде жүзеге асырылды және учаскенің орналасу артықшылығы, әлеуметтік, мәдени және тұрмыстық инфрақұрылыммен қамтылу деңгейі, инженерлік желілердің қолжетімділігі, экологиялық жағдайы, сондай-ақ ландшафтық-рекреациялық және инженерлік-геологиялық сипаттамалары секілді факторлар жан-жақты ескерілді. Бағалау аймақтары Талғар ауданының аумағын түрлі мақсаттағы даму бағыттары үшін басымдық берілетін аймақтарды анықтауға мүмкіндік беріп, жер ресурстарын тиімді әрі ұтымды пайдалануға жағдай жасайды. Бағалау аймақтары тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік, рекреациялық және басқа да мақсаттағы аумақтарды қамти алады, бұл өз кезегінде ауданның қажеттіліктері мен стратегиялық мақсаттарына байланысты жүзеге асады. Бұл шаралар жер қорын тиімді жоспарлап, оны дұрыс пайдалану арқылы халықтың өмір сүру сапасын арттыруға және қолайлы орта қалыптастыруға септігін тигізеді (2.3-сурет).



2.3-сурет – Талғар ауданының бағалау аймақтарының шекаралары

Талғар ауданының жерлерін аймақтарға бөлу жобасының схемасы және бағалау аймақтарының шекараларын көрсететін қосымшалар бар. Бұл схемалар жер учаскелерінің орналасуын, шекараларын және әр аймақтың ерекшеліктерін визуалды түрде көрсетеді.

3 Талғар ауданындағы жер учаскелерінің, жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасы

3.1 Қазақстан Республикасындағы баға индекстері

www.krisha.kz сайтындағы нарықтық талдау мәліметтеріне сүйене отырып, 2023 жылы жаңа тұрғын үйдің сатылымы бойынша ең жоғары орташа бағалар Астана, Алматы, Шымкент және Ақтау ауданларында тіркелген. Бұл көрсеткіштерден байқауға болады: еліміздің ірі мегаполистері мен облыс орталықтарында тұрғын үйге деген сұраныс тұрақты өсіп келеді. Пандемия басталған кезден бастап халықтың өмір сүру сапасын жақсартуға деген ұмтылысы және инвестициялық белсенділіктің артуы жылжымайтын мүлік бағасының жыл сайын көтерілуіне себеп болды (3.1-кесте).

Қазақстан ауданларындағы жылжымайтын мүлік құны бірқатар факторларға – аудан атағына, ауданның орналасуына, тұрғын үйдің түрі мен техникалық жағдайына байланысты айтарлықтай ауытқып отырады. Дегенмен, еліміздің кейбір ірі ауданларына қатысты ортақ үрдістерді атап өтуге болады:

Алматы ауданы – еліміздегі ең қымбат жылжымайтын мүлік нарығының бірі. Ауданның орталық бөлігіндегі тұрғын үйлердің бағасы шеткі аудандарға қарағанда әлдеқайда жоғары. [10]

Астана (Нұр-Сұлтан) – Қазақстанның астанасында да жылжымайтын мүлік бағасы жоғары деңгейде. Әсіресе әкімшілік және іскерлік орталықтарға жақын аудандарда баға қымбат болып келеді.

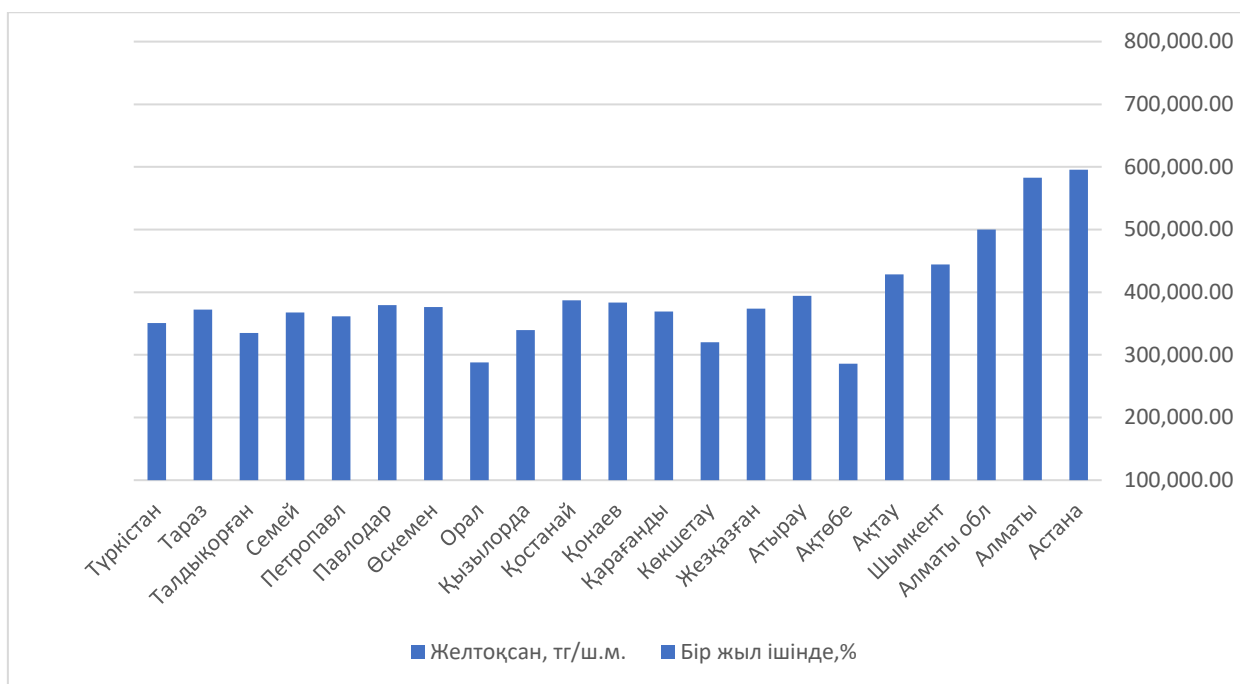
Шымкент ауданы – бұл ауданда тұрғын үй бағасы Алматы мен Астанаға қарағанда қолжетімдірек. Дегенмен, ауданның орталығында орналасқан нысандардың бағасы шеткі аудандардағы үйлермен салыстырғанда біршама жоғары болуы мүмкін (3.1-сурет).

Кесте 3.1 – 2024 жылғы желтоқсан айындағы тұрғын үйді сатудың орташа бағасы және баға индекстері, 1 ш.м үшін теңгемен

Аймақтар	Желтоқсан, мың тг/ш.м.	Бір жыл ішінде, %
Астана	595 466	125,8
Алматы	582 512	99,7
Алматы облысы	500 198	107,9
Шымкент	444 090	118,6
Ақтау	428 441	103,3
Ақтөбе	286 063	107,1
Атырау	394 325	100,0
Жезқазған	373 768	112,9
Көкшетау	319 933	115,7
Қарағанды	369 070	108,8
Қонаев	383 406	105,1
Қостанай	387 100	112,6

3.1-кестенің жалғасы

Талғар	339 520	105,9
Орал	287 821	116,8
Өскемен	376 319	109,1
Павлодар	379 440	102,8
Петропавл	361 432	116,4
Семей	367 517	114,1
Талдықорған	334 829	126,6
Тараз	372 433	104,4
Түркістан	350 589	99,0



3.1-сурет – Тұрғын үйді сатудың орташа бағасы және баға индекстері, 1 ш. м үшін теңгемен

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй нарығындағы орташа бағалар мен баға индекстері туралы мәліметтерді Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросының ресми сайтынан табуға болады. Мысалы, 2024 жылғы желтоқсан айына арналған тұрғын үй нарығындағы орташа бағалар туралы деректер осы бюроның сайтында жарияланған.

3.2 Жерді бағалаудың әдіс тәсілдері арқылы есеп

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау – бұл ұқсас объектілердің нарықтағы сату бағаларын салыстыруға негізделген талдау үдерісі. Бұл үдерісте мүліктің орналасқан жері, көлемі, техникалық жағдайы,

пайдалану мүмкіндіктері, жасы және басқа да ерекшеліктері ескеріледі. Бағалау жұмыстарын осы салада тәжірибесі бар маман немесе кәсіби бағалаушы жүргізеді. Ол нарықтағы трендтерді, ұқсас мүліктердің сатылымын, аймақтың инвестициялық тартымдылығын және басқа да ықпал ететін факторларды зерттейді. Жинақталған ақпаратқа сүйене отырып, бағалаушы нақты объектінің нарықтық құнын белгілейді.

Пәтердің нарықтық құнына әсер ететін көптеген факторлар бар. Олардың ішінде ең маңыздылары мыналар:

Орналасқан жері. Пәтер орналасқан аудан, аудан немесе нақты мекен оның бағасына тікелей ықпал етеді. Инфрақұрылымы дамыған, көлік қатынасы ыңғайлы, абыройлы аудандардағы пәтерлер әдетте қымбат болады.

Көлемі мен ішкі құрылымы. Тұрғын үйдің жалпы алаңы, бөлмелердің саны, қосымша бөлмелердің (мысалы, балкон, киім сақтайтын бөлме) болуы – мұның бәрі бағаға әсер етеді. Кең әрі тиімді жоспарланған пәтерлер нарықта жоғары сұранысқа ие және қымбат бағаланады.

Жөндеу жұмыстары мен жай-күйі. Пәтердің техникалық жағдайы, жөндеу деңгейі, заманауи инженерлік жүйелердің (жылыту, желдету, кондиционерлеу) болуы оның құнын арттырады. Жақсы күтім көрген және сапалы жөндеуден өткен пәтерлер қымбатырақ сатылады.

Нарықтағы жағдай. Жылжымайтын мүлік нарығындағы жалпы тенденциялар, сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы да бағаға әсер етеді. Егер сұраныс жоғары болса, пәтер бағасы өседі, ал экономикалық тұрақсыздық немесе ұсыныстың артуы бағаларды төмендетуі мүмкін. [9]

Келесі суретте Талғар ауданының ауылдық округтар бойынша бөлінуі көрсетілген (3.2-кесте).

Жоғарыда көрсетілгендей Талғар ауданындағы аймақтар саны бес. Келесі кестелерде осы аймақтар бойынша жылжымайтын мүлікке талдау жүргізілді. Осы аймақтар бойынша тұрғын үйлердің орташа нарықтық бағасы төмендегі кестелер арқылы салыстырмалы талдау жүргізуге болады (3.3, 3.4-кесте).

Кесте 3.2 – Талғар ауданы жылжымайтын мүліктердің 1 м үшін бағасы

Аймақтар	Орташа баға, теңге/кв.м
Бесағаш ауылдық округі	741 935
Панфилов ауылдық округі	311 320
Тұздыбастау ауылдық округі	408 450
Кеңдала ауылдық округі	428 571
Гүлдала ауылдық округі	390 500

Кесте 3.3 – Талғар ауданы, жылжымайтын мүлік орташа бағасы

Жылжымайтын мүлік типі	Орташа бағасы	Жыл бойынша өзгерісі, %	Жыл басы
1-бөлмелі	326 778 ₸/кв.м	-5,8%	307 824 ₸/кв.м

3.3-кестенің жалғасы

2-бөлмелі	410 666 Т/кв.м	-2,26%	401 384Т/кв.м
3-бөлмелі	518 962 Т/кв.м	-0,38%	516 989Т/кв.м
4-бөлмелі	628 457 Т/кв.м	-13,12%	546 003Т/кв.м

Кесте 3.4 – Талғар ауданы, бөлмелер саны бойынша пәтерлерді ұсыну параметрлері

Жылжымайтын мүлік типі	Бесағаш ауылдық округі	Панфилов ауылдық округі	Тұздыбастау ауылдық округі	Кеңдала ауылдық округі	Гүлдала ауылдық округі
1-бөлме	584 045	416 666	442 739	428 571	317 845
2-бөлме	703 125	420 000	543 478	382 978	350 567
3-бөлме	631 868	445 783	472 972	356 564	389 635
4-бөлме	625 000	564 285	419 045	351 351	403 291

Жылжымайтын мүлік саласында пәтердің нарықтық құнын анықтау үшін салыстырмалы тәсіл жиі қолданылады. Бұл әдісті түсіндіру мақсатында Бесағаш ауылында орналасқан екі бөлмелі пәтер мысалға алынады (3.5-кесте). Алдымен, бағаланатын пәтерге ұқсас, аналог ретінде қарастырылатын объектілердің мәліметтері жинақталып, салыстырылады. Пәтер құнын дәлірек бағалау үшін арнайы түзету коэффициенттері қолданылады. [10]

Бағалау объектісі Талғар ауданында орналасқан. 3.5-кестеге сәйкес зерттелген нысан Талғар ауданы, Бесағаш ауылдық округі, Қошқарбаева 39В мекен-жайында орналасқан.

Кесте 3.5 – Салыстыру тәсілі бойынша пәтер мен аналогтарына сипаттама

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер
Ауылдық округ	Бесағаш	Бесағаш	Бесағаш	Бесағаш
Мекен-жайы	Қошқарбаева 39В	Құлжа тракті 26/3	Райымбек батыр 272	Аймауытов 25Б
Сату бағасы (тг)	25 500 000	22 500 000	20 000 000	22 000 000
Жалпы аумағы, кв.м	55,4	50	60	49
1 кв.м Бағасы(тг)	460 288	450 000	333 333	448 979
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Сату/ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Нарық шарты (сату/ұсыну уақыты)	20 наурыз	20 наурыз	20 наурыз	20 наурыз
Техникалық жағдайы	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Транспорт қол жетімдігі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Салынған жылы	2025ж	2023ж	2024ж	2025ж

3.5-кестенің жалғасы

Қабырға материалы	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Бөлме биіктігі	2,7	2,7	2,7	2,7
Тұрғын аудан, кв.м	38,4	41	42,5	39,6
Этаж/этаждық	11/12	3/6	1/9	6/9
Ас үй ауданы, кв.м	10,5	9	14,5	8
Лоджия/балкон	Балкон	Балкон	Лоджия	Балкон
Әрленуі	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Телефон	Бар	Бар	Бар	Бар

Кесте 3.6 – Бағаланатын объектіге бағалар түзетілімдер кестесі

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер	Екі бөлмелі пәтер
Аудан	Бесағаш	Бесағаш	Бесағаш	Бесағаш
Мекен-жайы	Қошқарбаева 39В	Құлжа тракті 26/3	Райымбек батыр 272	Аймауытов 25Б
Сату бағасы (тг)		22 500 000	20 000 000	22 000 000
Жалпы аумағы, кв.м		50	60	49
1 кв.м Бағасы(тг)		450 000	333 333	448 979
1.Жалпы пайыздық түзетулер				
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		450 000	333 333	448 979
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Түзету, %		-5%	-5%	-5%
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	316 666	426 530
Сату/ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	316 666	426 530
Мекен-жай қолайлығы	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	316 666	426 530
Пәтер биіктігі	2,7	2,7	2,7	2,7
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	316 666	426 530

3.6-кестенің жалғасы

Ас үй ауданы, кв.м	10,5	9	14,5	8
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	316 666	426 530
Лоджия/балкон	Балкон	Балкон	Лоджия	Балкон
Түзету, %		0	-5%	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	300 832	426 530
Қабырға материалы	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	300 832	426 530
Техникалық жағдай	Жақсы	Жақсы	Жақсы	Жақсы
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	300 832	426 530
Санузел түрі	Біріккен	Біріккен	Біріккен	Біріккен
Түзету, %		0	0	0
Түзетілген баға		0	0	0
Түзетілген баға 1 кв.м, тг		427 500	300 832	426 530
Түзетілген орта шама				384 954
Атауы	Ауданы, кв.м.	Құны 1 кв.м., теңге	Дөңгелектен ген, теңге	
Пәтер	55,4	384 954	21 330 000	

Сонымен, тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен анықталған бағасы (1):

$$C = \text{жалпы аудан} \times \text{ш.м. орташа құны} \quad (1)$$

$$C = 55,4 \times 384\,954 = 21\,330\,000 \text{ теңге.}$$

Пәтерді салыстырмалы әдіспен бағалау – бұл оның нарықтағы ұқсас пәтерлермен салыстырылуы арқылы құнын анықтайтын тәсіл. Бұл әдіс пәтердің орналасқан жері, ауданы, жобалануы, техникалық жағдайы, қосымша қолайлылықтары және бағаға әсер етуі мүмкін басқа да сипаттамаларын ескере отырып жүргізіледі. Мұндай бағалау жылжымайтын мүлік нарығында жиі қолданылатын тәсілдердің бірі саналады. Бұл әдіс нарықтағы ұқсас пәтерлердің бағаларына сүйене отырып, нақты әрі шынайы деректер негізінде пәтер құнын шамалап анықтауға мүмкіндік береді. Алайда, әр пәтердің өзіндік ерекшелігі

болатынын ескеру қажет, сол себепті салыстырмалы бағалау нақты сату немесе жалға беру бағасын емес, тек болжамды құнды көрсетеді. [12]

Шығын әдісі бойынша бағалау – бұл объектіні қайта салу немесе ауыстыру үшін қажет шығындарды есептеуге негізделетін бағалау тәсілі. Бұл әдіс материалдар, жұмыс күші және басқа да ресурстардың қазіргі нарықтық бағаларын ескере отырып жүргізіледі. Бағалау барысында құрылыс материалдарының, еңбек шығындарының, жабдықтар мен техника бағасының, сондай-ақ жобалау және құрылыс жұмыстарына кететін жалпы шығындардың көлемі есепке алынады. Сонымен қатар, объектінің пайдалану мерзімі, тозу дәрежесі, амортизациялық өзгерістер мен инфляциялық әсерлер де назарға алынады (3.7-кесте).

Кесте 3.7 – Шығындық тәсіл үшін көрсеткіштер

№	Түзету коэффициенттерінің аты	Көрсеткіштер
1	СТпр. – статистикалық мәліметтердің негізі немесе жылжымайтын мүліктің нарығының зерттеуінің негіз алған зерттелетін пәтерлер орналастырылу орнымен тұрғын үйдің бірлігінің орташа құнының мәлімет қолданылған пәтерлер бір квадрат метрінің құны.	460 288
2	S – пәтердің пайдалы ауданы.	55,4
3	Кст – егер қабырғалардың материалы тұрғын үйдің құрылыс құралымдарының түрлерінен айырмашылығы болса қабырғалардың материал есепке алатын коэффициент.	1,1
4	Кфиз – нақты күйіне байланысты физикалық тозуды коэффициент.	0,8
5	Крас – экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент.	1,0
6	Кэт – қабаттылықтың коэффициенті.	0,95
7	Кбл – оның бөлмелердің көркеюін деңгей және инженерлік-техникалық құрылымдарымен қамтамасыз ету есепке алатын коэффициент.	1,1
8	Кот – ғимараттың бөлмелерінің ішкі әрлеу, өңдеу жұмыстардың сапасына байланысты және іргелі жөндеуді өткізуді уақытын есепке алатын коэффициент.	
9	Кпл – зерттелетін пәтердің құрылыс шешімдерінің ерекшелігін есепке алатын коэффициент..	1,1
10	Квыс – тұрғын үй пәтердің биіктігін есепке алатын коэффициент.	1,0
11	К уг. – егер пәтер бұрыштық болып табылса, немесе кесік онда 0, 95-ші коэффициентті қолданылады, басқа жағдайда Куг=1 қабылданады.	1,0
12	Объекттің шығынды тәсіл өлшеулі қалпына келтіргіш құны	25 794 734

$$СТз = 460\,288 \times 55,4 \times 1,1 \times 0,8 \times 1,0 \times 0,95 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 = 25\,794\,734 \text{ теңге}$$

Шығын әдісі бойынша есептеу нәтижесінде ғимараттың құны 25 794 734 теңгені құрады, бұл сома осы жылжымайтын мүлікті салуға немесе қалпына келтіруге кеткен жалпы шығындарды білдіреді.

Табыс әдісімен бағалау – бұл мүліктің болашақта иесіне әкелетін табысына сүйене отырып, оның құнын анықтауға арналған тәсіл. Әдіс, көбінесе, коммерциялық мақсаттағы жылжымайтын мүлікке – мысалы, кеңсе ғимараттары, сауда орындары немесе жалға берілетін нысандар үшін қолданылады. Бұл тәсіл жылжымайтын мүліктің әкелетін табысы мен сол табыстың нарықтағы кірістілік мөлшерлемесі арасындағы қатынасты зерттейді. Табысқа негізделген бағалау, әсіресе мүліктен пайда табуға мүдделі инвесторлар үшін тиімді, себебі ол объектінің табыс әкелу әлеуетін бағалауға мүмкіндік береді. Дегенмен, бұл әдісті қолданғанда жалдау ақысы деңгейі, табыстың өсу болжамдары, нарықтық кірістілік мөлшерлемелері және басқа да ықпал ететін факторлар ескерілуі тиіс [11].

Осыған дейін қарастырылған екі әдіс бойынша жүргізілген есептеулер негізінде, зерттеліп отырған жылжымайтын мүлік нысанының орташа нарықтық құны 20 000 000 теңге деп алынған жағдайда, мүлікке салынатын салық келесідей анықталады:

$$\text{Мүлік салығы} = 6000 + (20\,000\,000 \times 0,35) / 100 = 76\,000 \text{ теңге.}$$

Сондай-ақ, пәтердің ай сайынғы жалдау ақысы 150 000 теңгені құрап отыр. Жылдық табыс (Жт) келесідей есептеледі:

$$\text{Жт} = 150\,000 \times 12 \text{ ай} = 1\,800\,000 \text{ теңге.}$$

Табыстық әдіс бойынша жүргізілген бағалау нәтижесінде, 2 бөлмелі пәтердің нарықтық құны 34 080 000 теңгені құрайды. (3.8-кесте)

Қорытындылай, зерттелген жылжымайтын мүлік нысаны бойынша үш түрлі бағалау әдісі арқылы нарықтық құнды анықтауға арналған есептеулер жүргізілді:

$$\text{Жб} = 1\,800\,000 - 76\,000 - 20\,000 / 5\% = 34\,080\,000 \text{ теңге;}$$

Кесте 3.8 – Табыстық тәсілге қорытынды кесте

Көрсеткіштер атауы	Мағынасы
Потенциалдық жалпы жылдық табыс	1 800 000 тг
Операциялық шығындар, соның ішінде	20 000 тг
Арендалық төлемдер	0 тг
Мүлік салығы	76 000 тг
Сақтандыру	0 тг
Таза операциялық табыс	1 704 000 тг
Капитализация коэффициенті	5%
Нарықтық бағасы	34 080 000 тг

Табыстық әдіс бойынша есептеу нәтижесінде 2 бөлмелі пәтердің нарықтық құны 34 080 000 теңгені құрады.

Жалпы алғанда, зерттеліп отырған жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны үш түрлі бағалау әдісі арқылы есептелді:

Шығындық тәсіл – 25 794 734 теңге,

Салыстырмалы тәсіл – 21 330 000 теңге,

Табыстық тәсіл – 34 080 000 теңге.

Салыстырмалы әдісті жылжымайтын мүлік нарығында қолдану орынды деп есептеледі, себебі бұл тәсіл практикалық маңыздылығы мен нақты нарықтық деректерге негізделгендіктен, бағалау үдерісінде тиімді құрал болып табылады.

3.2 Кадастрлық және нарықтық құнды салыстырмалы талдау

Жер учаскелерін бағалаудың нарықтық және кадастрлық тәсілдері – бұл жердің құнын анықтаудың екі түрлі әдісі.

Жер, басқа жылжымайтын мүлік объектілері секілді, тауарлық сипатқа ие, сондықтан оның да белгілі бір бағасы болуы қажет. Қазақстан заңнамасына сәйкес, жер учаскесінің нарықтық құны нақты бір күнге белгіленеді және ол нарықтағы сұраныс пен ұсыныс қатынасына, сондай-ақ сатып алушылар мен сатушылардың іс-әрекетіне тікелей тәуелді. Нарықтық бағалау барысында жердің құны, ұқсас пайдалану сипаттамалары бар басқа учаскені сатып алу үшін қажет болатын ең ықтимал шығындармен салыстырылады. Жер учаскесінің мақсаты немесе физикалық сипаттамалары өзгерген жағдайда, оның нарықтық құны да соған сәйкес өзгеріп отырады. Осы себепті бағалау нақты күнге арналып жасалады. Қазіргі таңда Қазақстанда жер учаскелерінің құнын айқындау үшін екі негізгі әдіс қолданылады: нарықтық бағалау және кадастрлық бағалау. Кадастрлық әдіс қазіргі заманғы әдістемелік базаға сүйеніп, арнайы бекітілген тәртіппен жүзеге асырылады және жерді жылжымайтын мүлік объектісі ретінде бағалаудың жүйелі тәсілін қамтамасыз етеді. [6]

Жер учаскесінің кадастрлық құны – бұл жердің пайдалану кезеңіндегі оның пайдалы қасиеттерін көрсететін есептік көрсеткіш. Кадастрлық құнды анықтау – жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрын жүргізудің маңызды әрі ажырамас бөлігі. Бұл көрсеткіш жер учаскелерімен жасалатын түрлі мәмілелерді рәсімдеу кезінде, сондай-ақ жер салығын есептеу үшін салық салу базасын айқындауда қолданылады.

Жер учаскесінің нарықтық құны – бұл мүлікті еркін әрі бәсекелі нарық жағдайында сату барысында, мәміле тараптары жылжымайтын мүлік туралы толық ақпаратқа ие болып, нарықтағы жалпы экономикалық ахуалды және ағымдағы тенденцияларды ескере отырып келісе алатын ең ықтимал баға болып табылады. Жер учаскелерін кадастрлық бағалау жүйесі қазіргі уақытта жүйелі әдістемелік базаға негізделіп жүргізіледі және ол бағалау үдерісін нақты реттеуге мүмкіндік береді. Мемлекеттік кадастрлық бағалау әдістемесі Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің бұйрығымен бекітілген және

жердің санаттары мен техникалық сипаттамаларын ескере отырып жасалған практикалық нұсқаулықтармен қамтамасыз етілген. Қолданылатын барлық әдістер, негізінен, жылжымайтын мүлік нарығындағы құнды анықтау принциптеріне сүйенеді.

Кадастрлық және нарықтық бағаның айырмашылығын қарастыратын болсақ, жер мен жылжымайтын мүлік объектілерінің кадастрлық құны – бұл төлемақының базалық мөлшерлемесі, түзету коэффициенттері және жер телімінің нақты ауданы негізінде есептелетін, жердің шартты өзіндік құнын көрсететін шамамен алынған есептік баға болып табылады.

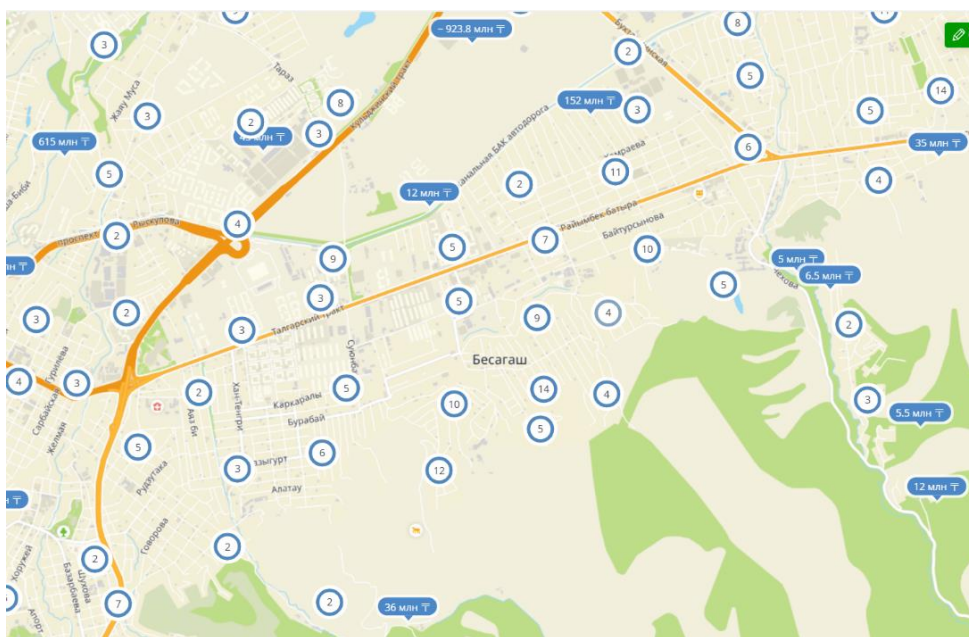
Ал нарықтық баға – бұл сатушы мен сатып алушы арасындағы еркін келісім негізінде, нарықтық экономика заңдылықтарына сүйене отырып қалыптасатын нақты сату бағасы. Көп жағдайда нарықтық баға кадастрлық құннан әлдеқайда жоғары деңгейде болады. Дегенмен, бұл екі көрсеткіш арасында белгілі бір теңгерім сақталуы тиіс. Алайда қазіргі таңда жылжымайтын мүлік пен жер учаскелерінің нарықтық құны айтарлықтай өсіп, кадастрлық бағамен салыстырғанда үлкен алшақтық бай ауданды. Бұл жағдай нарықтағы баға тұрақсыздығы мен сұраныс ұсыныс қатынасының өзгеруіне байланысты қалыптасуда. [8]

Мысалы, Талғар ауданы бойынша жер телімін жеке меншікке беру кезінде төлемақының базалық ставкасы 1 шаршы метр үшін 1245 теңге көлемінде белгіленген (3.9-кесте).

Кесте 3.9 – Талғар ауданындағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері

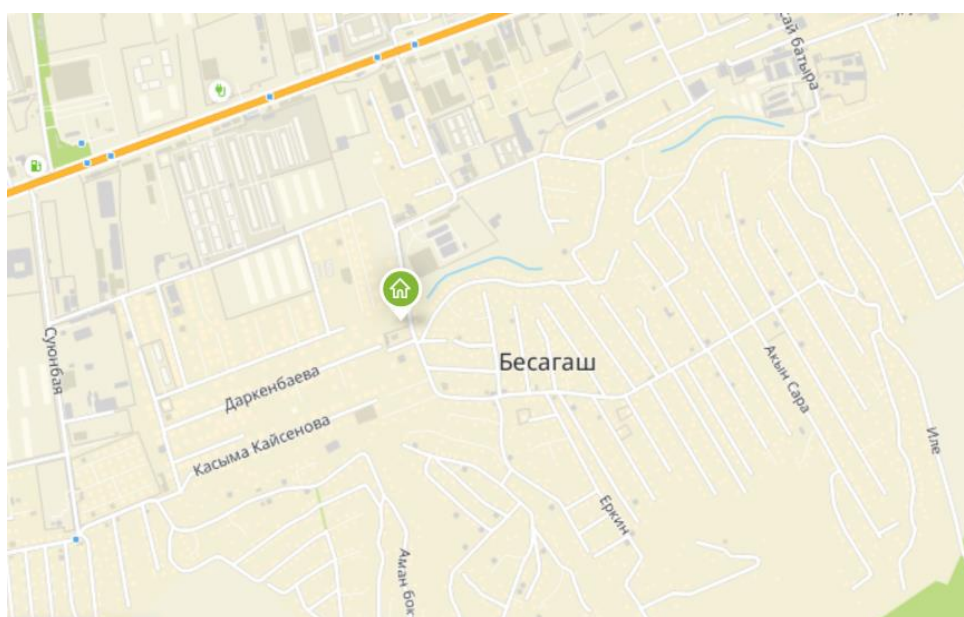
Аймақ нөмірі	Бағалық құнның базалық ставкасының түзету коэффициенттері
I	1,5
II	1,4
III	1,3
IV	1,2
V	1,4
VI	1,0

Төмендегі суретте krisha.kz сайтынан алынған мәліметтер негізінде әртүрлі аймақтардағы жер учаскелері таңдалып, салыстырмалы бағалау әдісі арқылы олардың құны анықталды (3.2-сурет).



3.2-сурет – Бесағаш ауылындағы жер учаскелері

Бірінші аймақ ретінде қарастырылып отырған Талғар ауданындағы Бесағаш ауылындағы жер учаскесінің нарықтық құны салыстырмалы әдіс негізінде анықталады (3.3-сурет).



3.3 – сурет - Жер учаскесінің Бесағаш ауылының картасында орналасқан жері

Бағалау нысаны Алматы облысы, Талғар ауданына қарасты Бесағаш ауылында орналасқан. 3.3-суретке сәйкес, зерттелетін жылжымайтын мүлік Талғар ауданы, Бесағаш ауылы, Дәнеш Рақышев көшесі, 85 мекенжайында

орналасқан. Төменде Бесағаш ауылы бойынша таңдалған жер учаскесінің нарықтық құны салыстырмалы бағалау әдісі негізінде есептелген (3.10-сурет).

Кесте 3.10 – Салыстыру тәсілі бойынша жер учаскесін бағалау

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі	Жер учаскесі
Аймақ	Бесағаш ауылы	Бесағаш ауылы	Бесағаш ауылы	Бесағаш ауылы
Мекен-жайы	Дәнеш Рақышев көшесі, 85	Байтұрсынов 141	Молдабекова 9	Қашаубаев 60
Сату бағасы (тг)	32 000 000	30 000 000	21 000 000	25 000 000
Жалпы аумағы, кв.м	6 соток	6 соток	6 соток	6 соток
1 соток Бағасы(тг)		5 000 000	3 500 000	4 166 666
Меншік құқығы	Меншік	Меншік	Меншік	Меншік
Қаржыландыру шарты	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық	Нарықтық
Сату/ұсыну шарты	Сату	Сату	Сату	Сату
Нарық шарты (сату/ұсыну уақыты)	20 наурыз	20 наурыз	20 наурыз	20 наурыз
Нысаналы мақсаты	Құрылыс тұрғын алабы	Құрылыс тұрғын алабы	Құрылыс тұрғын алабы	Құрылыс тұрғын алабы
Инженерлік қамтамасыз ету	Бар	Бар	Бар	Бар
Бөліну жер учаскесінің	Бөлінетін	Бөлінетін	Бөлінетін	Бөлінетін
Зона/аймақ	2	2	2	2
Сауда- саттыққа түзету (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Түзетілген баға (соток)		-20%	-20%	-20%
Инженерлік қамтамасыз етуге түзету (%)	0	0	0	0
Түзетілген баға (соток)		4 000 000	2 800 000	3 333 332
Орташа құны 1 соток (теңге)	3 337 777			
Жалпы құны (теңге)	20 266 662			

Сонымен, жер учаскесінің салыстырмалы әдіспен анықталған құны (2):

$$C = \text{жалпы аудан} \times \text{ш.м. орташа құны} \quad (2)$$

$$C = 6 \times 3\,377\,777 = 20\,266\,662 \text{ теңге.}$$

Ал, кадастрлық құны: $K = 1245 \times 1,4 \times 600 = 1\,045\,800$ теңге.

Krisha.kz сайтының статистикалық деректеріне сүйене отырып, Талғар ауданындағы үш аймақ бойынша орналасқан жер учаскелерінің нарықтық бағалары зерттеледі. Осы деректер негізінде бос жер учаскелерінің кадастрлық құндары есептеліп, алынған нәтижелер бойынша салыстырмалы талдау жүргізіледі.

Krisha.kz мәліметтеріне сәйкес, Талғар ауданының үш ауылдық округі бойынша таңдалған жер учаскелеріне ортақ келесі сипаттамалар тән:

- барлық жер телімдерінің ауданы 6 сотокты құрайды;
- жер учаскелері инженерлік инфрақұрылыммен толық қамтамасыз етілген;
- әр ауданнан үш жер учаскесі таңдалып алынды.

Төменде Талғар ауданының үш аймағы бойынша алынған жер учаскелерінің орташа кадастрлық және нарықтық құнын есептеу әдістері келтірілген (3.11, 3.12, 3.13-кестелер).

Кесте 3.11 – Бесағаш ауылдық округі, жер учаскелерінің нарықтық және кадастрлық бағасы

№	Жер учаскесінің адресі	Зона сы	Нарықтық бағасы	Кадастрлық бағасын есептеу жолы, тг	Ақпарат көзі
1	Байтұрсын ов 141	2	30 000 000	$1245 \times 1,5 \times 600 = 1\,120\,500$	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/besagas
2	Молдабекова 9	2	21 000 000	$1245 \times 1,5 \times 600 = 1\,120\,500$	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/besagas
3	Қашаубаев 60	2	25 000 000	$1245 \times 1,5 \times 600 = 1\,120\,500$	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/besagas

$$\begin{aligned} &\text{Орташа кадастрлық баға:} \\ &(1120500 + 1120500 + 1120500) / 3 = 1\,120\,500 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Орташа нарықтық баға:} \\ &(30000000 + 21000000 + 25000000) / 3 = 25\,333\,333 \end{aligned}$$

Кесте 3.12 – Панфилов ауылдық округі, жер учаскелерінің нарықтық және кадастрлық бағасы

№	Жер учаскесінің адресі	Зона сы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастрлық бағасын есептеу жолы, тг	Ақпарат көзі
1	Оқжетпес көшесі	3	12000000	1245×1,3×600=971 100	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/panfilov
2	Жаңа көшесі, 7	3	13000000	1245×1,3×600=971 100	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/panfilov
3	Панфилов көшесі	3	15000000	1245×1,3×600=971 100	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/panfilov

Орташа кадастрлық баға:
 $(971\ 100+971\ 100+971\ 100)/3=971\ 100$

Орташа нарықтық баға:
 $(12000000+13000000+15000000)/3=13\ 333\ 333$

Кесте 3.13 – Қайнар ауылдық округі, жер учаскелерінің нарықтық және кадастрлық бағасы

№	Жер учаскесінің адресі	Зона сы	Нарықтық бағасы	Кадастрлық бағасын есептеу жолы, тг	Ақпарат көзі
1	Рахимова көшесі, 94	4	4000000	1245×1,2×600=896 400	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/kainar
2	Көктөбе көшесі, 43А	4	2000000	1245×1,2×600=896 400	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/kainar
3	Қайнар бал көшесі, 40	4	5 490 000	1245×1,2×600=896 400	https://krisha.kz/map/prodazha/uchastkov/kainar

Орташа кадастрлық баға:
 $(896400+896400+896400)/3=896\ 400$

Орташа нарықтық баға:
 $(4000000+2000000+5490000)/3=3\ 830\ 000$

Кесте 3.14 – Талғар ауданындағы жер учаскесінің ауылдар бойынша кадастрлық және нарықтық бағасының орташа кестесі

№	Аудандар атауы	Кадастрлық бағасы, тг	Нарықтық бағасы, тг
1	Бесағаш	1 120 500	25 333 333
2	Панфилов	971 100	13 333 333
3	Қайнар	896 400	3 830 000



3.4-сурет – Талғар ауданындағы жер учаскесінің ауылдар бойынша нарықтық бағасының орташа көрсеткіші, теңге

Жер учаскелерінің нарықтық құны кадастрлық бағамен салыстырғанда бірнеше есе жоғары екені байауданды. Бұл айырмашылықтың негізгі себебі – нарықтық бағалау жылжымайтын мүлік нарығындағы қазіргі сұраныс пен ұсыныстың жағдайын ескере отырып, нақты және өзгермелі ортаға сәйкес нәтижелер береді. Ал кадастрлық бағалау – ресми сипатқа ие және негізінен салық салу, мемлекеттік реттеу, жер қатынастарын басқару сияқты құқықтық және әкімшілік мақсаттарда қолданылады. Бұл әдіс бағалаудың бірыңғай стандарттары мен әдістерін басшылыққа алып, құқықтық қорғалуды қамтамасыз етеді (3.14-кесте).

Қорытындылай келгенде, жер учаскелерін бағалаудың нарықтық және кадастрлық тәсілдері – әртүрлі мақсаттарға арналған, өзара толықтыратын және маңызды құралдар болып табылады. Жер бойынша шешім қабылдағанда құн мен құндылықты жан-жақты әрі объективті бағалау үшін екі әдісті де қолдану ұсынылады (3.4-сурет).

Жоғарыда келтірілген суреттер мен диаграммаларға сүйене отырып, Талғар ауданының әр ауылындағы жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық құндары салыстырмалы түрде көрсетілген. Диаграммаға жүргізілген талдау нәтижесінде, Бесағаш ауылындағы жер учаскелерінің кадастрлық бағасы өзге аудандармен салыстырғанда айтарлықтай жоғары екендігі анықталды (3.5-сурет).



3.5-сурет – Талғар ауданының жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық бағасының орташа салыстырмалы көрсеткіші, %

Талғар ауданында Бесағаш ауылындағы жер учаскелерінің кадастрлық бағасы ең жоғары, ал Қайнар ауылында ең төмен. Бұл мәліметтер жер нарығын зерттеу, салыстырмалы бағалау, инвестиция салу немесе ауыл шаруашылығына жер бөлу кезінде маңызды рөл атқарады.

ҚОРЫТЫНДЫ

Бұл дипломдық жұмыста Алматы облысының Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлік пен жер телімдерінің нарықтық бағасы анықталды. Бағалау барысында үш негізгі тәсіл қолданылып, олардың негізінде тұрғын үй нысандарының нақты нарықтық құны есептелді. Салыстырмалы тәсілді қолдану кезінде, көбіне нарықтағы ұсыныс бағалары мен ұқсас мүлік объектілері арасындағы айырмашылықтар сарапқа салынды.

Жүргізілген есептеулерге сәйкес, тұрғын үйлердің ең жоғары бағасы Талғар қаласында және оның маңындағы инфрақұрылымы жақсы дамыған аудандарда байқалды. Ал жер телімдерінің ішінде ең қымбаттары тау бөктеріндегі және туристік әлеуеті жоғары аймақтардан анықталды. Бұл мәліметтер «Крыша.кз» сияқты ашық дереккөздердің статистикасына сүйеніп алынды. Нәтижелер көрсеткендей, нарықтық бағалар кадастрлық құнмен салыстырғанда әлдеқайда жоғары.

Жылжымайтын мүлікке қатысты мәміле деректерін жинақтайтын және жариялайтын бірыңғай электрондық ақпараттық база құру қажет. Бұл бағалаушы мамандарға шынайы, өзекті деректерге сүйене отырып дәл баға шығаруға мүмкіндік береді. Талғар ауданы бойынша бағалау жүргізген кезде өңір ерекшеліктерін жақсы білетін мамандар мен сарапшыларды тарту нәтижелердің дәлдігін арттыруға ықпал етеді. Бағалаушы мамандар үшін жергілікті деңгейде арнайы оқыту бағдарламаларын ұйымдастыру, халықаралық стандарттарға негізделген тәжірибелерді енгізу қажет. Бағаның өсуі көбіне инфрақұрылымға байланысты болғандықтан, аудан әкімдігі тарапынан инфрақұрылымдық жобаларға инвестиция тарту жылжымайтын мүлік нарығының да белсенділігін арттыруға әсер етеді.

Зерттеу барысында өңірлік ерекшеліктер мен қолда бар ақпараттарды ескере отырып, нарықтық бағалаудың әдістемесі дайындалды. Бұл әдіс жылжымайтын мүліктің орналасқан жері, физикалық күйі, инженерлік инфрақұрылымға жақындығы және басқа да бағалауға әсер ететін факторларды қамтиды.

Қолданылған әдістемелер арқылы Талғар ауданындағы бірнеше нысан бағаланды. Бағалау нәтижелері әр объектінің нақты нарықтық құнын анықтауға, сондай-ақ орташа нарық бағаларымен салыстыруға мүмкіндік берді. Сонымен қатар, зерттеу барысында кейбір шектеулер де анықталды, атап айтқанда – нақты мәміле бағалары мен толық дерекқордың жетіспеушілігі.

Жалпы алғанда, бұл зерттеу Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті бағалау тәжірибесіне елеулі үлес қосты. Жұмыста ұсынылған тәсілдер мен ұсыныстар бағалау сапасын жақсартуға, сондай-ақ өңірдегі жылжымайтын мүлік нарығының тиімділігін арттыруға бағытталған нақты шешімдер ұсынуға мүмкіндік береді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Қазақстан Республикасы. Жер кодексі / ҚР Әділет министрлігі. – Астана: ЮРИСТ, 2023. – 112 Б.
- 2 Қазақстан Республикасы. Мемлекеттік мүлік туралы заң / ҚР Қаржы министрлігі. – Астана, 2022. – 84 Б.
- 3 Қазақстан Республикасы. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заң [Мәтін]. – Астана, 2021. – 72 Б.
- 4 Қазақстан Республикасы. Бағалау қызметі туралы заң. – Астана: Ресми басылым, 2020. – 64 Б.
- 5 Блинов, А. О. Оценка недвижимости: теория, практика, методология/ А. О. Блинов. – Алматы: Экономика, 2020. – 312 С.
- 6 Абдрахманова, Г. Т. Жылжымайтын мүлікті бағалау негіздері/ Г. Т. Абдрахманова. – Алматы: Экономика, 2021. – 240 Б.
- 7 Назарова, Г. Нарықтық экономика және мүлікті бағалау/ Г. Назарова. – Алматы: Қазақ университеті, 2019. – 280 Б.
- 8 Көшербаев, М. К. Жер учаскелерін бағалау әдістері/ М. К. Көшербаев, А. Р. Сейтқазиев. – Астана: Ұлттық экономика институты, 2020. – 154 Б.
- 9 Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігі. Методические рекомендации по оценке недвижимости. – Астана, 2022. – 98 С.
- 10 Krisha.kz: жылжымайтын мүлік жөніндегі портал – Қолжетімді: <https://krisha.kz>
- 11 Қазақстан Республикасы Ұлттық статистика бюросы. Алматы облысы бойынша тұрғын үй нарығы көрсеткіштері. – Қолжетімді: <https://stat.gov.kz>
- 12 Мақсатов, Б. Р. Экономикалық бағалау әдістері: оқу құралы/ Б.Р. Мақсатов. – Алматы: Нұр-Принт, 2021. – 208 Б.
- 13 Республикалық бағалаушылар палатасы. Бағалау стандарттары және ұсыныстар жинағы. – Астана: Палата баспасы, 2023. – 120 Б.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Махсұд Томирис Бақытжанқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау - 3 мүмкіндік

Научный руководитель: Толеужан Нурпеисова

Коэффициент Подобия 1: 3

Коэффициент Подобия 2: 0.6

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

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 28.05.2022.

Рахмұрзаев О.
проверяющий эксперт

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Махсұд Томирис Бақытжанқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау - 3 мүмкіндік

Научный руководитель: Төлеужан Нұрпеисова

Коэффициент Подобия 1: 3

Коэффициент Подобия 2: 0.6

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

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

ЖЕТЕКШІНІҢ ПІКІРІ

Дипломдық жұмыс

(жұмыс түрінің атауы)

Махсұд Томирис Бақытжанқызы

(аты, жөні тегі)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

(мамандық шифры, атауы)

Тақырыбы: «Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын
мүліктің нарықтық құнын бағалау»

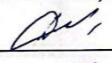
Махсұд Томирис Бақытжанқызының дипломдық жұмысы жылжымайтын мүлік нарығын зерттеуге арналған және өңірлік ерекшеліктерді ескере отырып бағалау әдістерін қолданудың тиімділігін көрсетті. Жұмыс құрылымы талаптарға сай, мазмұны терең, ғылыми тұрғыда негізделген.

Жұмыста Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлікті бағалаудың үш негізгі тәсілін (салыстырмалы, кірістік және шығын тәсілдері) тиімді қолданып, нақты объектілердің нарықтық құнын есептеп, кадастрлық құн мен нарықтық құнның салыстырмалы талдауы жүргізілген.

Білім алушы бағалау әдістерін дұрыс қолдана отырып, нәтижелерге негізделген нақты ұсыныстар әзірлеген.

Дипломдық жұмыс қойылатын талаптарды қанағаттандырады, мамандыққа сәйкес келеді және 96%-ға бағаланады, ал жұмыстың авторы Махсұд Томирис Бақытжанқызы 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін беруге лайық деп санаймын.

Жетекші: т.ғ.к., профессор

 Т.Б. Нурпеисова
« 02 » « 06 » 2025 ж.

ҚазҰТЗУ 706-16 Ү. Ғылыми жетекшінің пікірі

«Қ.И.СӘТБАЕВ атындағы ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ»
КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫ

СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмыс
(жұмыс түрінің атауы)

Махсұд Томирис Бақытжанқызы
(аты, жөні тегі)

6B07304 – «Геоэкологиялық цифрлық инженерия»
(БББ шифры, атауы)

Тақырыбы: Алматы облысы, Талғар ауданындағы жылжымайтын
мүліктің нарықтық құнын бағалау

Аяқталды:

- А) графикалық бөлімі 11 сызбадан;
В) түсініктеме қағаз 59 парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Ұсынылған дипломдық жұмыс қазіргі нарықтық экономика жағдайында жылжымайтын мүлікті дұрыс әрі нақты бағалаудың өзектілігін көрсетеді. Студент Талғар ауданындағы жылжымайтын мүлік нарығын жан-жақты талдап, бағалаудың теориялық негіздерімен қатар практикалық есептеулер жүргізген.

Жұмыста қолданылған салыстырмалы және кірістік тәсілдер арқылы тұрғын үйлер мен жер телімдерінің нақты нарықтық құны анықталды. Талдау нәтижесінде жылжымайтын мүлікке әсер ететін негізгі факторлар: инфрақұрылым, орналасу аймағы, инженерлік жүйелерге жақындығы сияқты аспектілер нақты көрсетілген.

Жұмыстың тілі сауатты, құрылымы жүйелі.

Жұмысты бағалау

Жоғарыда айтылғанды ескере отырып, Махсұд Томирисінің дипломдық жұмысы дипломдық жұмыстарды жазуға қойылатын талаптарын қанағаттандырады, мамандыққа сәйкес келеді және 95%–ға бағаланады, ал жұмыстың авторы Махсұд Томирис Бақытжанқызы 6B07304 – «Геоэкологиялық цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін беруге лайық деп санаймын.



ҚазҰТЗУ 706-17 Ү. Сын-пікір