

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖОҒАРЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына
салыстымалы талдау жасау

Октябрь Аяулым Берікболқызы

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Алматы 2025

18 июня 2025 г. в 14:40

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

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

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
т.ғ.к., қауым профессор

Мейрамбек Г.
" 10 " 06 2025 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық
бағаларына салыстымалы талдау жасау»

6В07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Орындаған

Октябрь Аяулым

Рецензент
«ГеоСтройКапитал» ЖШС директоры
Биримжанов А.Т.
" 10 " 06 2025 ж.



Ғылыми жетекші
PhD докторы, қауым, профессор
Киргизбаева Д.М.
" 10 " 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– «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
Т.Ғ.К., ҒАУЫМ. профессор

Мейрамбек Г.
" 10 / 06 2025 ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Октябрь Аяулым

Тақырып: «Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстымалы талдау жасау»

Академиялық мәселелер жөніндегі проектор бұйрығының № 26-П/Ө «29» қаңтар 2025 ж. бекітілген

Орындалған жұмысты тапсыру мерзімі: " 18 " маусым 2025ж.

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

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі

а) Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларын зерттеу

б) Алматы қаласының аудандары бойынша таңдалған тұрғын үй кешендеріне 2020-2025 жыл аралығындағы баға өзгерістеріне салыстырмалы талдау

Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): жұмыс презентациясы 15 слайдтармен ұсынылған.

Ұсынылатын негізгі әдебиет атаулары:

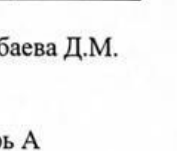
1 Сәрсенбаева З, Есжанова Т.С. «Жылжымайтын мүлікті бағалау», Kazatu.edu.kz, 2020.

2 Ермекова Д.Е «Жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу арқылы халық үшін қол тиімді пәтерді оңай иелену жобасы», Kazatu.edu.kz, 2021. –104 б.

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдер атауы, дайындалатын сұрақтардың тізімі	Ғылыми жетекшіге, кеңесшілерге өткізу мерзімі	Ескерту
Кіріспе бөлім	20.02.2025	Ескерту жоқ
Негізгі бөлім	05.03.2025	Ескерту жоқ
Алынған аудандар бойынша зерттеу жұмыстары	08.04.2025	Ескерту жоқ
Аудандар бойынша жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстымалы талдау жасау	05.05.2025	Ескерту жоқ

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

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер, (аты, әкесінің аты, тегі (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кіріспе бөлім	Киргизбаева Д.М PhD докторы, қауым. профессор	20.02.2025	
Негізгі бөлім	Киргизбаева Д.М PhD докторы, қауым. профессор	05.03.2025	
Алынған аудандар бойынша зерттеу жұмыстары	Киргизбаева Д.М PhD докторы, қауым. профессор	08.04.2025	
Аудандар бойынша жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстымалы талдау жасау	Киргизбаева Д.М PhD докторы, қауым. профессор	05.05.2025	
Норма бақылаушы	Ормамбекова А.Е PhD докторы, аға оқытушы	10.06.25	

Ғылыми жетекшісі

Киргизбаева Д.М.

Тапсырманы орындауға алған білім алушы

Октябрь А

Күні

"3" 02 2025ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тараудан және қорытындыдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: Алматы қаласының аудандарындағы жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық бағаларын салыстыра отырып, олардың арасындағы айырмашылықты анықтау және жерді тиімді пайдалану мен әділ салық салуға негіз жасау.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде нарықтық және кадастрлық бағалау ұғымы, оның түрлері және әдістері қарастырылған.

Екінші бөлімде Алматы қаласының аудандарына жалпы мәлімет, бағалауға алынған жер учаскелріне толық сипаттама.

Үшінші бөлімде Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына есептеулер жүргізу көрсетілген.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа: введение, состоит из 3 глав и заключения.

Цель работы: сопоставление кадастровых и рыночных цен на земельные участки в районах города Алматы, выявление различий между ними и создание оснований для эффективного землепользования и справедливого налогообложения.

В первой части дипломной работы рассматривается понятие рыночной и кадастровой оценки, ее виды и методы.

Во втором разделе Общие сведения о районах города Алматы, подробное описание земельных участков, полученных на оценку.

В третьем разделе показано проведение расчетов кадастровых и рыночных цен по земельным участкам районов города Алматы.

ANNOTATION

Graduation work: introduction, consists of 3 chapters and conclusion.

Purpose of the work: comparing Cadastral and market prices of land plots in the districts of the city of Almaty, identifying the differences between them and creating the basis for effective land use and fair taxation.

The first part of the thesis discusses the concept of market and cadastral valuation, its types and methods.

In the second section, general information about the districts of Almaty, a detailed description of the land plot taken for evaluation.

The third section shows the calculation of cadastral and market prices for the lands of districts of the city of Almaty.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Жер кадастрының теориялық негіздері	8
1.1 Жер кадастры	
1.2 Жер кадастрының тарихы	9
1.3 Жер кадастрының маңызы мен міндеттері	10
2 Нарықтық және кадастрлық бағалау ұғымы	12
2.1 Нарықтық және кадастрлық бағалаудың мәні мен маңызы	
2.2 Алматы қаласының аудандық құрылымы және жер нарығының ерекшеліктері	14
3 Алматы қаласының аудандары бойынша жылжымайтын мүлікке нарықтық және кадастрлық бағалау.	19
3.1 Алматы қаласының аудандары (Бостандық, Алмалы, Жетісу) бойынша жылжымайтын мүлікке нарықтық бағалау.	20
3.2 Алматы қаласының аудандарында орналасқан пәтерлер бойынша кадастрлық құнды анықтау коэффициенттері	27
3.3 Алматы қаласының аудандары (Бостандық, Алмалы, Жетісу) бойынша жылжымайтын мүлікке кадастрлық бағалау.	29
3.4 Алматы қаласының аудандары бойынша таңдалған тұрғын үй кешендеріне 2020-2025 жыл аралығындағы баға өзгерістеріне салыстырмалы талдау	33
Ұсыныстар	34
Қорытынды	35
Қолданылған әдебиеттер тізімі	36

КІРІСПЕ

Алматы Қаласы – Қазақстан Республикасының мәдени, экономикалық және әлеуметтік орталығы. Қаланың географиялық қолайлы орналасуы, инфрақұрылымның жетілуі, тұрғын үй және коммерциялық дамудың қарқынды өсуі оның жер ресурстарына деген сұраныстың жоғарлауына ықпал етіп отыр. Сұраныс пен ұсыныстың көптігі жер нарығындағы әртүрлі бағалар мен үдерістердің қалыптасуына әсер етеді.

Жерді кадастрлық бағалау – мемлекет бекіткен және жердің құқықтық жағдай заңдарына байланысты бағалау түрі. Жалпы бағалау жерге салық салу үшін, жер туралы мемлекеттік заңнаманы жүзеге асыруы мақсатында қолданылады. Ал нарықтық баға – нақты мәліметтер арқылы жердің шынайы құнын көрсету арқылы қалыптасатын баға.

Қалада әр ауданның жер учаскелері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларында біршама айырмашылықтар болуы мүмкін, мысалы: орналасу аймағы, экологиялық, экономикалық құрылымдық даму деңгейі, пайдалану мақсаты және тағыда басқа халыққа қолайлы жағдайлардың болуы.

Дипломдық жұмыстың мақсаты – Алматы қаласының әртүрлі аудандарының жер кадастрлық және нарықтық бағаларын салыстырып, айырмашылықтарды ескере отырып, кадастрлық құнды есептеу. Жер бағаларының айырмашылықтары тек жергілікті экономика мен нарықтың дамуын ғана емес, сонымен қатар қаладағы әлеуметтік жағдайға да әсер етеді. Осы жұмыста Алматы қаласының аудандарының жер бағаларына ықпал ететін негізгі факторлар талданады, және осы бағалардың айырмашылығын реттеу үшін ұсыныстар беріледі.

Жұмыстың өзектілігі – Жердің нақты құнын анықтау арқылы әділ салық салуға, қалалық жоспарлауды тиімді жүргізуге және инвестициялық шешімдер қабылдауға мүмкіндік алу. Кадастрлық пен нарықтық бағаны салыстыру әлеуметтік әділеттілік пен экономикалық тиімділікті қамтамасыз етеді.

1 Жер кадастрының теориялық негіздері

1.1 Жер кадастры

Адамзат үшін ең маңызды ресурс ол – жер. Тіршіліктің барлық қайнар көзі жерде болып табылады. Жерде орман, су ресурстарымен қатар пайдалы қазбаларымыз, кен орындарымыз орналасқан.

Жер елдің басты байлығы, өндірістің негізгі көзі ретінде халық шаруашылығымен қоса барлық салаларда кеңінен қолданылады.

Жалпы алғанда, жерге иелік ету, оны қорғау, пайдалану және бағалау өзінің өзектілігін жойған емес.

Ал жер кадастрына келетін болсақ, өмір сүріп жатқан жеріміздегі ресурстарды тиімді басқарылуымен қатар, олардың пайдалану мақсатын айқындай отырып, жерді жүйелі түрде бағалайтын ғылыми жүйе. Жер кадастрының негізгі міндеті – жер қорының экономикалық, экологиялық және әлеуметтік тұрғыдан тиімді пайдалану үшін қажетті мәліметтерді қамтамасыз ету. Бұл жүйе жердің құқықтық мәртебесі мен пайдаланылу мақсаттарына байланысты ақпараттарды жинақтайды, олардың орналасқан жері мен сапасын сипаттайды.

Жер телімдерінің орналасқан жері, нысаны, пайдаланылуы, ауданы мен шекарасы, сапалық сипаттамасы, жер пайдалану есебі мен жер телімдерін бағалау Жер кадастрының мәліметтері жүйесіне кіреді.

Мемлекеттік Жер кадастрының деректері жерді пайдалану мен қорғауды жоспарлаған, жерге орналастырған, шаруашылық қызметін бағалаған, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да шараларды жүзеге асырған кезде сүйенетін негіз болып табылады.

Жер кадастры- Қазақстан Республикасында жер қатынастары мен оны басқару саласында ерекше орын алады.

Жер учаскелері туралы заңды, экономикалық мәліметтерді жинау сонымен қатар, тіркеу, бағалау, мониторинг жұмыстарында жер кадастры негізгі ақпарат көзі болып табылады.

Қазіргі таңда дамыған технологиялар, геоақпараттық жүйелер (ГАЖ), GPS құрылғыларымен жер кадастрын жүргізу жұмыстары кеңінен қолданылып келеді. Осы әдістер арқылы Алматы қаласы сияқты үлкен мегаполистерде жер ресурстарын тиімді пайдалануға, басқаруға мүмкіндік аламыз.

Жер кадастры тек жерді есепке алу ғана емес, жалпылама жерге салық салудың, оны бағалаумен жоспарлаудың және де әлеуметтік мәселелердің шешілу негізі болып табылады.

1.2 Жер кадастрының тарихы

Жер кадастрының дамуы тарихи тұрғыдан өте ұзақ және күрделі процесс. Жер кадастрының тарихы адамзат өркениетінің бастау алуымен тығыз байланысты. Ежелгі қауымдастықтарда да жер кадастры жер учаскелерін бөлісуде, меншік құқығын айқындауда оны тіркеуде қолданыс тапқан.

Бастапқыда тек ауызша келісулермен шарттарға сәйкес жүргізілсе, кейінгі жылдары ресми түрде тіркеле бастаған.

Әр түрлі мемлекеттерде жер ресурстарын тіркеу және басқару жүйелері әртүрлі кезеңдерде қалыптасты. Қазіргі заманғы кадастрлық жүйелер көбінесе XVII ғасырдан бастап пайда болған.

Алғашқы кадастрлық жүйелер жердің меншік құқығын анықтау мақсатында қолданылды. Олар көбінесе салық жинау мен жерді бөлу үшін пайдаланылды. Кеңес Одағы кезінде жер кадастры негізінен жердің мемлекеттік меншікке тиесілі екендігін көрсеткен болса, қазіргі уақытта бұл жүйе жеке меншік құқықтарын, кәсіпкерлік қызметті және нарықтық қатынастарды реттеу үшін қолданылуда.

Қазақстан Тәуелсіздік алғаннан кейін жер кадастрының дамуы қарқынды жалғасты. 1995 жылы қабылданған Жер кодексі мен кейінгі жерді тіркеу, бағалау, пайдалану жүйелерін жетілдіру бастау алды.[1]

Қазіргі таңда жер кадастры мемлекеттік басқарудың маңызды құралы ретінде есептеледі, және оның мәлеметтері арқылы жердегі ауылшаруашылығын жоспарлау, негізгі инвестициялық шешімдер қабылдау сонымен қатар жерге меншік құқығын рәсімдеуде кеңінен қолданылады.

Кейінгі жылдары Қазақстанда жер кадастрын цифрландыру белсенді түрде іске асырылуда. Бірқатар жүйелер қосылып, жер учаскелері туралы ақпараттар электронды форматқа өтіп, автоматтандырылған жүйелер іске қосылуда.

1.3 Жер кадастрының маңызы мен мақсаты

Жер кадастрының басты мақсаты – жер пайдалануды жақсарту, оны қорғау және оны тиісті санаттарға ұтымды түрде бөлу. Сонымен қатар, жер кадастр жүйесі мемлекеттік басқару, жерге қатысты салық салу, жерді сатып алу-сату немесе жалға беру операцияларын реттеу, экологиялық және экономикалық жоспарлау үшін маңызды ақпарат көзін береді.

Жер кадастры – бұл мемлекет аумағындағы жер учаскелері туралы жүйелі ақпаратты жинау, тіркеу, сақтау және жаңарту жүйесі. Ол жерді тиімді пайдалану мен қорғауды қамтамасыз ету, жерге құқықтарды анықтау және салық салу мақсатында жүргізіледі.

Жер кадастрының негізгі мақсаттары:

- Жер учаскелерін есепке алу және бағдарлау;
- Жердің санаттарының негізін анықтау және оны реттеу;
- Жерді санат бойынша пайдалану және экологиялық басқару;
- Жердің нарықтық және кадастрлық бағасын анықтау;
- Жер пайдалану мен оның бөлу процесін жақсарту.

Жер кадастрының құрылымы мен құрамдас бөліктері. Жер кадастры жүйесі бірнеше негізгі құрамдас бөліктерден тұрады. Олардың әрқайсысы жеке тоқтала кетсем:

Негізгі құрамдас бөліктері:

1. Жер учаскелерінің тіркелуі – бұл жерде әрбір жер учаскелерінің орналасқан жері, оған тиісті меншік иесі туралы мәліметтер сонымен қатар пайдалану түрі және шекарасы белгіленетін болады.

2. Жердің кадастрлық бағасы – жердің нарықтық құнына негізделген бағалау, ол жер учаскесінің пайдалану типіне және орналасқан аумағына қарай негізделеді. Бұл кадастрлық бағалау жерге салық салу, жер сатып алу-сату кезінде негізгі рөлді атқарады.

3. Жер ресурстарын пайдалану мониторингі – жердің экологиялық қауіпсіздігін және нақты мақсатта қолданылуын бақылау жұмыстары болып табылады.

4. Жердің сапалық құрамы – табиғи ерекшеліктерін айқындайтын мәліметтер: су қоры, орман қоры сонымен қатар топырақтың сапалық жағдайы.[2]

Қазіргі таңда жер кадастры жұмыстарын дамыған ақпараттық технологиялар арқылы жүргіземіз. Жер кадастрында цифрлық жүйелер мен географиялық ақпараттық жүйелер (ГАЖ) кеңінен қолданылады. ГАЖ арқылы мәліметтерін жинау, сақтау және өңдеу тез жүзеге асады.

Қазіргі жер кадастрының ерекшеліктері. Цифрлық технологиялар мен ГАЖ: Жердің шекараларын дәл әрі нақты анықтауға, кадастрлық карталарды жасауға және олардың жаңартылуына көмек береді. ГАЖ жүйесі жерге қатысты барлық ақпараттарды цифрлық түрде сақтауға бізге мүмкіндік береді. Кадастрлық деректерді жаңарту: Жер кадастрлық деректер үнемі жаңартылып отырады және жердің құқықтық мәртебесі мен пайдаланылу мақсатын өзгертуге сәйкес өзгерістер енгізіледі.

Жер кадастрының құқықтық негіздері. Жер кадастрының құқықтық негіздері әр мемлекетте өзіне тиісті жергілікті заңнамалар мен халықаралық келісімдер арқылы қалыптасады. Қазақстан Республикасында жер кадастрын жүргізу мен жер ресурстарын басқаруға арнайы заңдар мен нормативтік актілермен келісіледі. Бұл заңдар жерді пайдалану, салық салу, жердің құқықтық мәртебесін анықтау сияқты көптеген мәселелерді қамтиды.

Қазақстан Республикасында «Жер кодексі», «Жер кадастры туралы» заң және басқа да нормативтік актілер арқылы жер кадастрын жүргізу жұмыстары іске асырылады. Жер кадастрының экономикалық және экологиялық рөлі – жер кадастрының экономикалық маңызы өте зор, ол жер ресурстарының пайдалану құқығын реттеуге олардың дұрыс бөлінуін қадағалауға мүмкіндік береді. Жердің бағасын анықтау, оны сатып алу-сату мен жалға беру операцияларында нақты шешімдер қабылдауға көмектеседі.

Бөлімге қорытынды: Кадастрлық бағалау-мемлекет жүргізетін жылжымайтын мүліктің (жер, пәтер, үй т.б) құнын анықтау процесі. Оның басты мақсаты- салықты дұрыс есептеу, мүлік нарығын ретту және жерді тиімді пайдалану.

Жер кадастрының мәліметтері – жер ресурстарын тиімді басқарудың, пайдаланудың және қорғаудың негізгі құралы болып табылады. Жер телімдерінің орналасқан жері, нысаны, ауданы, шекарасы мен сапалық сипаттамасы сияқты ақпараттар жер қатынастары саласындағы барлық шешімдердің негізі ретінде қызмет етеді. Мемлекеттік Жер кадастрының деректері жерге орналастыру, шаруашылық қызметті бағалау және жерді қорғауға бағытталған шараларды жоспарлау барысында сенімді әрі нақты ақпарат көзі ретінде маңызды рөл атқарады.

2 Нарықтық және кадастрлық бағалау ұғымы

2.1 Нарықтық және кадастрлық бағалаудың мәні мен маңызы

Жер – маңызды ресурс. Кез келген мемлекеттің басты экономикалық әрі стратегиялық көрінісі ол – Жер. Жер бағасы әртүрлі факторларға байланысты өзгеріп отырады. Жерді бағалау процесі негізінен екі негізгі көрсеткіш қолданылады: нарықтық баға және кадастрлық баға. Бұл екі әдіс жер телімінің бағасын анықтауда әртүрлі әдістерге сүйене отырып, әртүрлі мақсаттарда пайдаланылады.

Жерді бағалаудың мәні мен маңызы

Жерді бағалау – белгілі бір жер учаскесінің құнын анықтау үшін жүргізілетін процес түрі. Бұл процесс жер нарығын реттеуге, салық салу жүйесін ұйымдастыруға, жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелерді жүзеге асыруға, сондай-ақ жер ресурстарын тиімді пайдалануға мүмкіндік береді.[3]

Жерді бағалаудың негізгі мақсаттары:

Жердің экономикалық нарықтық құнын анықтау;
Мемлекеттік салық салу және төлем жүйесін реттеу;
Жер қорын басқару және мемлекет тарапына бақылау жүргізу
Инвестициялық жобаларға қажетті деректерді жинау;
Қала құрылысы және инфрақұрылымдық жобаларды жоспарлау.

Кадастрлық бағалау ұғымы

Кадастрлық бағалау – мемлекеттік органдар тарапынан жүргізілетін, жер учаскелерінің нарықтық құнын анықтау процесі. Кадастрлық бағалау Қазақстан Республикасының “Жер кодексі” мен “Мемлекеттік жер кадастры туралы” заңдарына сәйкес жүргізіледі.

Кадастрлық бағалаудың негізгі факторлары

Кадастрлық баға төмендегі факторларға байланысты белгіленеді:

Жердің орналасқан аумағы (орталық аудандардағы жерлер телімдері қымбатырақ);

Жердің мақсаты (ауыл шаруашылығы, өнеркәсіптік, тұрғын үй, коммерциялық);

Инфрақұрылымға жақындығы (жолдар, мектеп, аурухана, қоғамдық көлік қатынастарының болуы);

Экологиялық жағдайы (ластану деңгейі, табиғи апаттарға бейімділігі);

Кадастрлық бағалау әдістері

Кадастрлық бағалау әдістері- әртүрлі әдістер арқылы жүзеге асырылады.

Кадастрлық бағалау жүргізу кезінде келесі әдістер қолданылады:

1. Салыстырмалы әдіс – ұқсас жер телімдерінің құнын салыстыру арқылы бағалау.

2. Табыстық әдіс – жер учаскесінің келешекте әкелетін пайдасы яғни, кірісті есептеу.

3. Шығындық әдіс – жер учаскесін игеру мен пайдалану шығындарын есептеу.

Кадастрлық баға, әдетте, нарықтық бағадан төмен болады, себебі ол мемлекеттік құжаттамаларға сай негізделеді.

Нарықтық бағалау ұғымы

Нарықтық баға – бұл нарықтағы сұранысқа байланысты белгілі бір жер учаскесінің құнын анықтау процесі. Бұл баға нақты мәмілелер негізінде анықталып, тұрақты өзгеріп отырады.

Нарықтық бағаға әсер ететін негізгі факторлар:

Сұраныс пен ұсынысқа байланысты құнды есептеу, қала орталығында сұраныс жоғары болса, баға өседі;

Экономикалық жағдай, ұлттық валюта тұрақтылығы, жалпы экономикалық тұрақтылық және салық;

Жердің учаскесінің орналасқан аймағы, құрылыс және инфрақұрылым жағдайы

Нарықтық бағалау әдістері

Нарықтық бағалауда келесі әдістер кеңінен қолданылады:

1. Тікелей салыстырмалы әдіс – нарықтағы ұқсас жер телімдерінің бағасын салыстыру арқылы бағалау.

2. Табыстық әдіс – жерден алынатын болашақ табыстарға қарай бағалау.

3. Шығындық әдіс – жер телімін қайта қалпына келтіру немесе өзгерту жұмыстары болған кезде, кеткен шығынды есептеу.

4. Эксперттік бағалау – мамандарының кеңесін пайдалана отырып, нарықтық құнды есептеу.

Нарықтық бағалау динамикалық процесс болғандықтан, ол экономикалық жағдайлар мен инвесторлардың сұранысына қарай үнемі өзгеріп отырады.

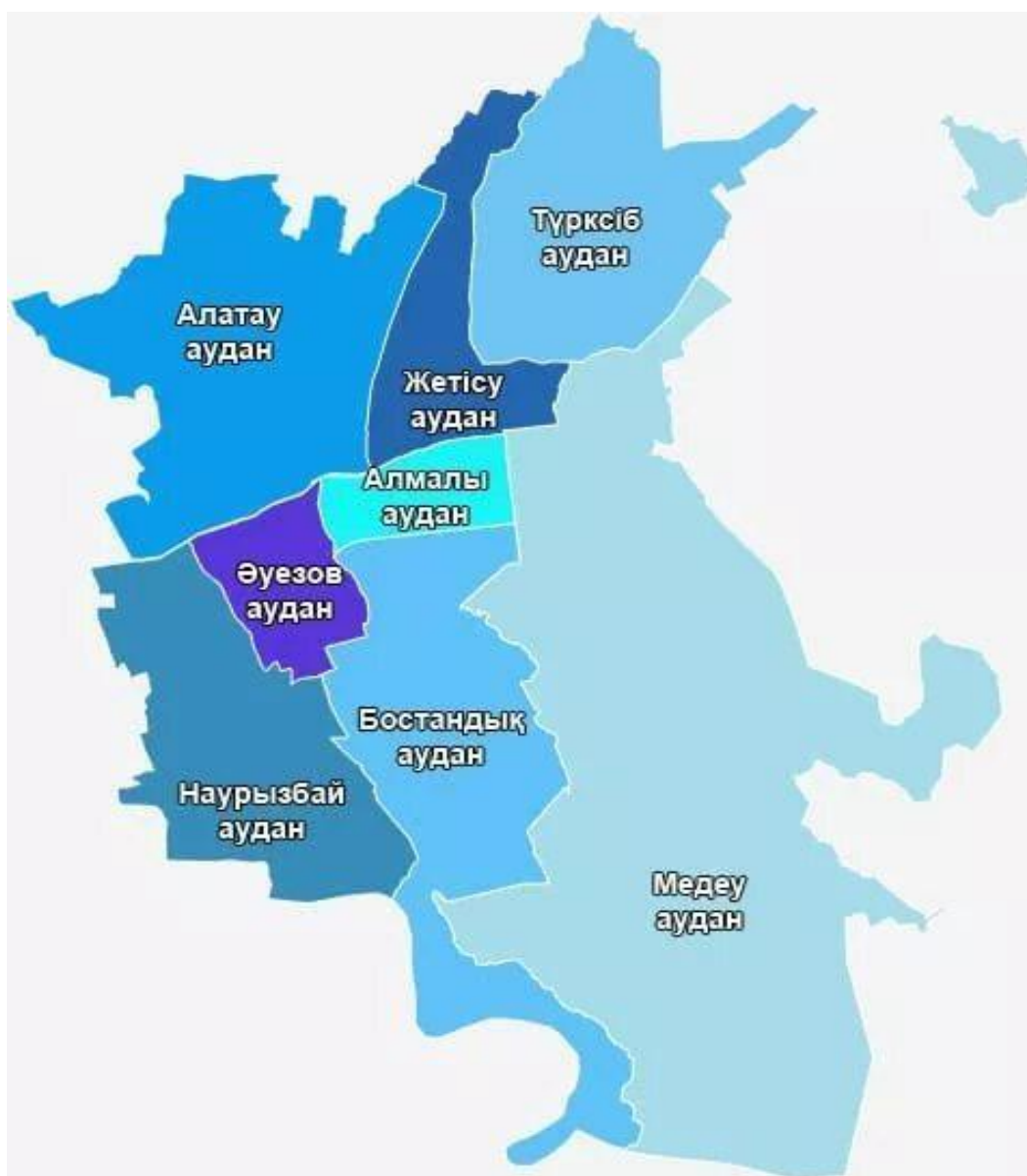
Қазіргі заманда экономикалық қатынастардың дамуы, нарықтағы сұраныс пен ұсыныстың артуы мүлік пен активтердің құнын дұрыс анықтауды талап етеді. Осы тұрғыда нарықтық бағалау әдісі үлкен рөл атқарады. Бұл әдіс – мүліктің, активтің немесе қызметтің нақты нарықтағы құнын анықтауға мүмкіндік беретін тиімді тәсілдердің бірі.

Нарықтық бағалау – бағаланатын нысанның ұқсас объектілермен салыстырыла отырып, әділ нарықтық құнын анықтайтын тәсіл. Бұл әдістің маңыздылығы – оның объективтілігі мен шынайылығында. Яғни, бағалау нақты нарықтағы сұраныс пен ұсынысқа сүйенеді. Мұндай тәсіл әсіресе мүлік сату мен сатып алу кезінде, кәсіпорындарды біріктіру немесе қайта құру барысында, сондай-ақ қаржылық есеп жүргізгенде таптырмас құрал болып табылады.[4]

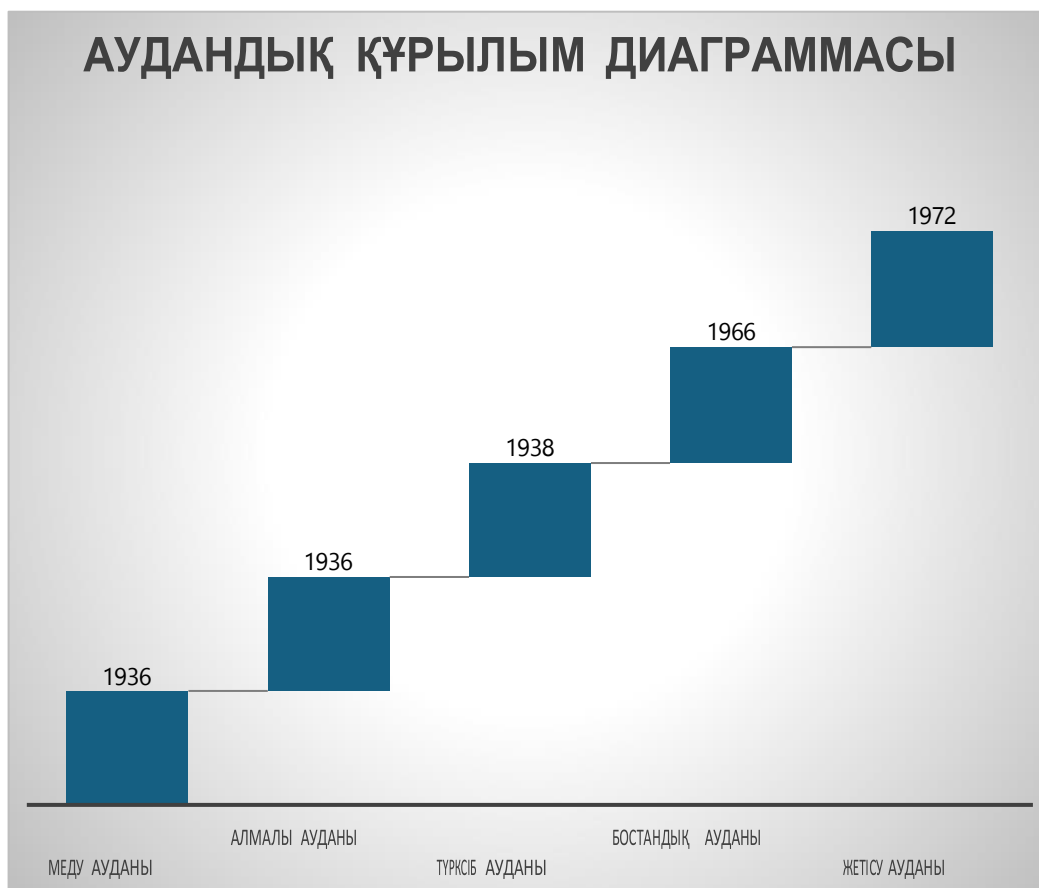
2.2 Алматы қаласының аудандық құрылымы

Алматы – Қазақстандағы ең ірі мегаполс, республикалық маңызы бар қала. Қала Іле Алатауының баурайында орналасқан және өзінің ерекше табиғи – климаттық жағдайымен, урбанистикалық дамуымен ерекшеленеді. Алматы қаласы бірнеше кезеңде кеңейіп, оның аумағы мен әкімшілік құрылымы өзгеріске ұшырады (2.1-сурет).

Алматы қаласы 8 ауданнан тұрады. Әр ауданның өзіндік ерекшеліктері, халқының тығыздығы, экономикалық әлеуеті мен инфрақұрылымы бар (2.2-сурет).



2.1-сурет – Алматы қаласының картасы



2.2-сурет – Алматы қаласының аудандық құрылымы

Алматы қаласының әкімшілік бөлінісі:

- 1.Алатау ауданы
- 2.Алмалы ауданы
- 3.Әуезов ауданы
- 4.Бостандық ауданы
- 5.Жетісу ауданы
- 6.Медеу ауданы
- 7.Наурызбай ауданы
- 8.Түркісіб ауданы

Аудандардың сипаттамасы:

- 1) Алатау ауданы
 - Құрылған жылы: 2008 жыл
 - Ауданы: 104,9 км²
 - Халқы: 250 мың адам

Қаладағы ең жас аудан. Инфрақұрылым деңгейі жақсы дамыған.

Көзге түсетін ерекше нысандар: Алматы арена, Алатау театры, Азия парк ойын сауық орталығы.

- 2) Алмалы ауданы
 - Құрылған жылы: 1936 жыл

- Ауданы: 18,2 км²
- Халқы: 200 мың адам

Ең алғашқы құрылған аудандар қатарында, тарихи аудан болып табылады.

Негізгі нысанлары: :Абай атындағы Қазақ мемлекеттік академиялық опера және балет театры, Mega park, Арбат жастар алаңы.

3) Әуезов ауданы

- Құрылған жылы: 1972 жыл
- Ауданы: 26 км²
- Халқы: 300 мың адам

Халық тығыздығы жоғары аудандарының бірі. Әуезов ауданында көптеген сауда орталықтары, саябақтар орналасқан.

Негізгі нысандар: Спутник Молл, Әуезов театры, Глобус ойын-сауық орталығы, Метро (Момышұлы, Сарыарқа, Мәскеу, Сайран, Алатау, Әуезов, Байқоңыр, Абай) орналасқан.

4) Бостандық ауданы

- Құрылған жылы: 1966 жыл
- Ауданы: 94 км²
- Халқы: 220 мың адам

Алматы қаласының ең дамыған, жоғары және қымбат аудандарының бірі. Қаланың бұл ауданында бизнес орталығы, университеттер, медициналық мекемелер орналасқан.

Негізгі нысандар: «Esentai Mall», «Mega Center Almaty», Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ, «Сұңқар» халықаралық шаңғы трамплині.

5) Жетісу ауданы

- Құрылған жылы: 1972 жыл
- Ауданы: 23,2 км²
- Халқы: 180 мың адам

Алматының өндірістік аймақтарының бірі. Жетісу ауданында көптеген сауда желілері орналасқан.

Негізгі нысандар: Алматы-1 теміржол вокзалы, ірі өндірістік кәсіпорындар (Адем, Сәлем, Ақбұлақ, Мизам, Алатау, Кенжехан, Қазына)

6) Медеу ауданы

- Құрылған жылы: 1936 жыл
- Ауданы: 79,8 км²
- Халқы: 200 мың адам

Алматының ең көркем және беделді аудандарының бірі. Туристік аймақтар, мәдени-тарихи орындар орналасқан.

Негізгі нысандар: «Медеу» мұз айдыны, Шымбұлақ тау-шаңғы курорты, Көк-Төбе саябағы.

7) Наурызбай ауданы

- Құрылған жылы: 2014 жыл

- Ауданы: 65,5 км²
- Халқы: 150 мың адам

Алматының ең жас ауданы. Мұнда жаңа тұрғын үйлер мен инфрақұрылым нысандары қарқынды дамып келеді.

Негізгі нысандар: Апорт, Алматы қаласының жаңа әкімшілік ғимараттары, заманауи тұрғын үй кешендері, жаңа мектептер мен емханалар.

8) Түркісіб ауданы

- Құрылған жылы: 1938 жыл
- Ауданы: 38,6 км²
- Халқы: 230 мың адам

Қаланың көлік – логистикалық орталығы. Алматы халықаралық әуежайы осы ауданда орналасқан.

Негізгі нысандар: Алматы халықаралық әуежайы, «Саяхат» автобекеті, ірі өнеркәсіп кәсіпорындары.

Алматы қаласының аудандарының әлеуметтік-экономикалық дамуы

Алматы қаласының аудандары экономикалық даму деңгейіне қарай ерекшеленеді:

- Орталық аудандар (Алмалы, Бостандық, Медеу) – коммерциялық, қаржы және мәдени орталықтар.

- Шеткі аудандар (Наурызбай, Алатау, Түркісіб) – тұрғын үй құрылысы мен әлеуметтік инфрақұрылым қарқынды дамуда.

- Индустриалды аудандар (Жетісу, Түркісіб) – өндірістік кәсіпорындар мен көлік инфрақұрылымы орналасқан.

Тұрғын үй құрылысы: Соңғы жылдары Алматының батыс және оңтүстік бөліктерінде жаңа тұрғын үй кешендері бой көтеруде.

Көлік инфрақұрылымы: Метро желісі кеңейде, жаңа жолдар, көпірлер салынуда.[6]

Алматы қаласының әкімшілік бөлінісі – мегаполисті тиімді басқарудың негізгі тетігі болып табылады. Қала 8 ауданға бөлінген, әрқайсысының өз ерекшелігі, даму бағыты және әлеуметтік-экономикалық маңызы бар. Орталық аудандарда (Алмалы, Бостандық, Медеу) мәдени, іскерлік және білім беру нысандары шоғырланса, шеткі аудандарда (Алатау, Наурызбай) жаңа тұрғын үйлер мен инфрақұрылым қарқынды дамып келеді(2.3-сурет).

Түркісіб пен Жетісу аудандары өндірістік және көлік логистикасына бағытталған. Мұндай әкімшілік құрылым қаланың үйлесімді дамуын, қызмет көрсету сапасын арттыруды және тұрғындар қажеттіліктерін тиімді шешуді қамтамасыз етеді.



2.3-сурет – Алматы қаласының аудандары бойынша халық саны диаграммасы

Бөлімге қорытынды: Алматы қаласының аудандық құрылымы-қаланың тиімді басқарылуын, тұрғындарға жақын мемлекеттік қызмет көрсетуді және инфрақұрылым жүйелі дамытуды қамтамасыз ететін маңызды жүйе.

Кадастрлық және нарықтық бағалау- жылжымайтын мүлік құнын анықтауға арналған екі түрлі тәсіл.

Екеуінің де өз орны мен маңызы бар. Мәселен, тұрғын үй сату кезінде нарықтық баға қажет болса, салық төлеу кезінде кадастрлық баға қолданылады. Сондықтан бұл екі тәсілді дұрыс ажырату- мүлікпен байланысты шешімдер қабылдауда өте маңызды.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікті бағалау жүйесінде кадастрлық және нарықтық бағалау тәсілдерінің мәні зор. Кадастрлық баға – мемлекеттік органдар тарапынан салық салу, тіркеу және ресми құжаттар рәсімдеу үшін қолданылса, нарықтық баға – мүлікті еркін нарықта сату, сатып алу және жалға беру кезінде негізгі көрсеткіш ретінде қарастырылады. Бұл екі бағалау түрінің айырмашылықтарын дұрыс түсіну мен оларды нақты жағдайда тиімді қолдану – азаматтардың заңды құқықтарын қорғауға, әділ мәмілелер жасауға және экономикалық шешімдер қабылдауға көмектеседі.

3 Алматы қаласының аудандарын кадастрлық және нарықтық бағалау

3.1 Алматы қаласының аудандары (Бостандық, Алмалы, Жетісу) бойынша жылжымайтын мүлікке нарықтық бағалау.

Жалпы Алматы қаласының аудандарының нарықтық құны әртүрлі факторларға сай өзгеріп отырады.

Мысалы:

-Орналасқан жері: яғни, егер жер учаскесі қаланың орталық бөлігіндегі ауданда орналасқан болса, онда бағасы да соған сай жоғары болып келеді.

-Құрылымдық жүйенің дамуы: яғни, орналасқан учаске жанында сауда орталықтары, мектеп, балабақша сонымен қатар халыққа қамтамасыз етілетін қолдау жүйелері болса, онда жер учаскесінің құнына әсер етеді.

Қазіргі таңда жылжымайтын мүлікке сұраныстың көптігіне байланысты нарықтағы бағалар әртүрлі өзгеріп отырады. Жылжымайтын мүліктің негізгі және нақты бағаларын krish.kz сайтынан көре аламыз (3.1-сурет). [7]



3.1-сурет – Алматы қаласының 3 ауданы бойынша krish.kz сайтынан алынған көрсеткіштер бойынша жылжымайтын мүлікке пайыздық бөліп беру.

Бостандық ауданы

Тарихы және құрылуы

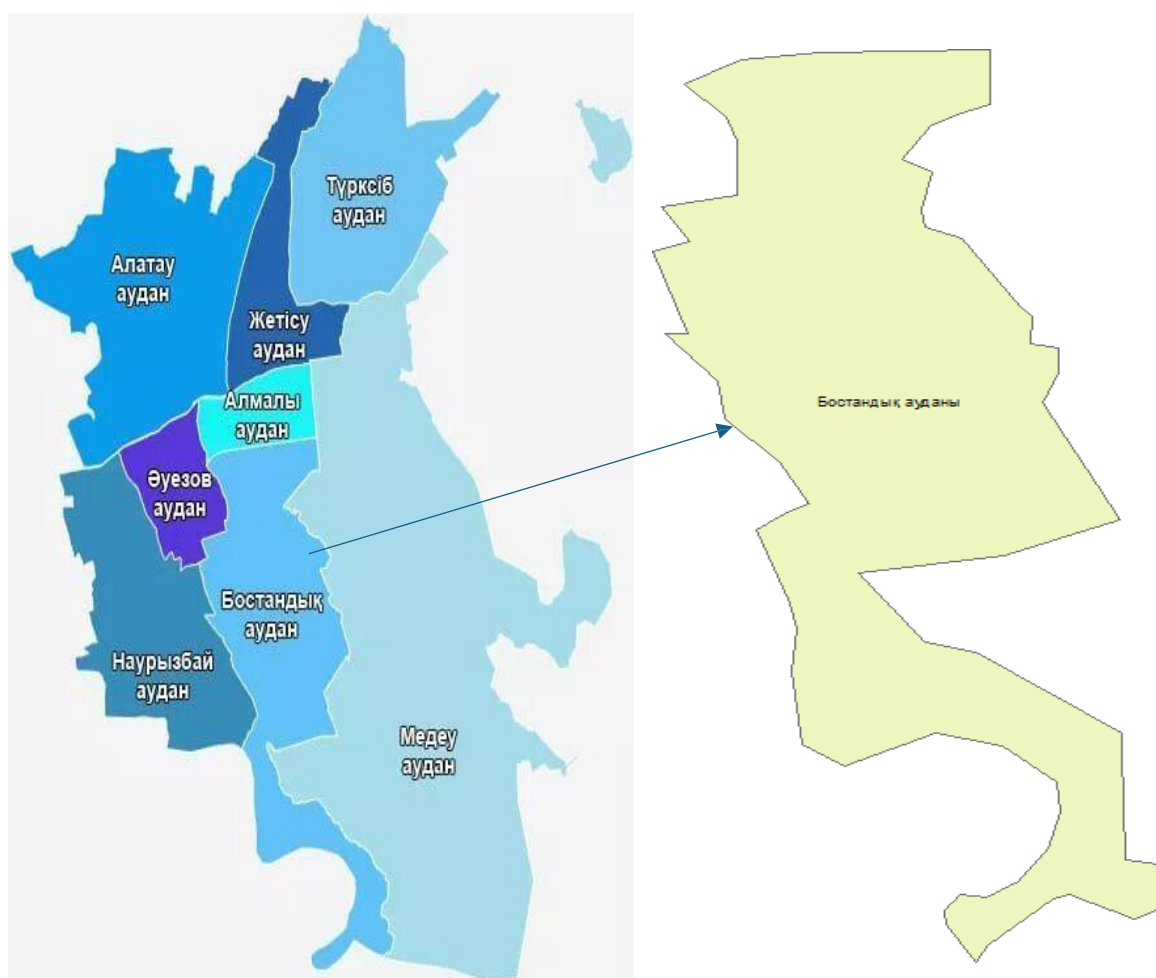
Бостандық ауданы – Алматы қаласының әкімшілік-аумақтық бірлігі. Аудан қаланың жоғарғы бөлігінде орналасқан ең қымбат аудандар қатарында. Бостандақ ауданы 1966 жылы құрылған (3.3-сурет).

Географиялық орналасуы және аумағы: 9 942,2 гектарды құрайды.

Халқы және демографиясы: 2019 жылғы мәліметтер бойынша, Бостандық ауданында 343 551 адам тұрады. Ауданның демографиялық құрылымы жас болып табылады.

Алматы қаласының ең дамыған, жоғары және қымбат аудандарының бірі. Қаланың бұл ауданында бизнес орталығы, университеттер, медициналық мекемелер орналасқан.

Негізгі нысандар: «Esentai Mall», «Mega Center Almaty», Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ, «Сұңқар» халықаралық шаңғы трамплині.



3.2-3.3-сурет– Алматы қаласы Бостандық ауданы шекарасы картасы

Кесте 3.1 – Бостандық ауданында орналасқан «TERRACOTTA» тұрғын үй кешені бойынша көрсеткіш сипаттамалары (3.4-сурет).

Көрсеткіш	Көрсеткіш сипаттамасы
Басым құрылыстанған шағын аудан	Көпқабатты
Транспорттық қолжетімділік	90м
Шағынаудандардағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілеріне жаяу жету қолжетімділігі (1км.)	Дүкендер, мектеп, балабақша, дәріхана, аурухана, демалыс орындары
Аудандағы өндірістік инфрақұрылым объектілері	Жаяу жүргіншілер аймақтары, балалар алаңдары, әлеуметтік нысандар құрылысы
Ауданның транспорттық инфрақұрылым объектілері	Автобустық маршруттар, такси маршруттары
Ғимарат түрі	Көпқабатты
Құрылыс жылы	2022
Ғимарат қабат саны	18
Ішкі қабырға материалы	монолит
Қабатта орналасуы	11
Ауданы, кв.м	103м ²
Тұрғын бөлме саны	3
Ас үй ауданы, кв.м	13м ²
Биіктігі	3м
Қосымша қауіпсіздік	Домафон және бейнебақылау



3.4-сурет– krish.kz сайтынан алынған «Terracotta» тұрғын үй кешені планы

Жетісу ауданы

Жетісу ауданы – Алматы қаласының маңызды өндірістік әкімшілік-аумақтық бірліктерінің бірі.

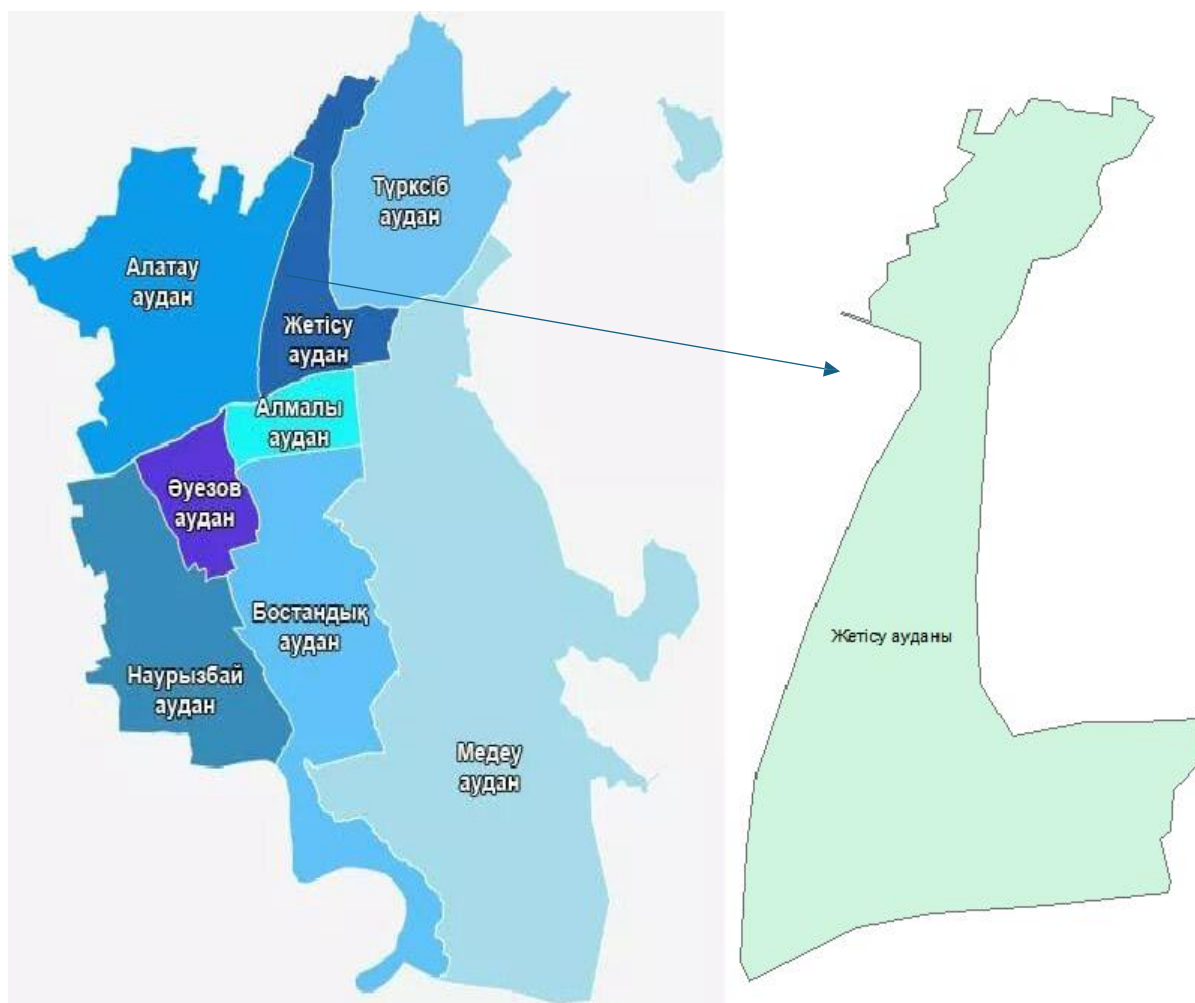
Аудан тарихы: Жетісу ауданы 1936 жылы Ленин ауданы ретінде құрылып, 1995 жылы қазіргі атауын алды. (3.6-сурет).

Географиялық орналасуы және аумағы: Ауданның жалпы аумағы 39,6 шаршы километрді құрайды.

Алматының өндірістік аймақтарының бірі. Жетісу ауданында көптеген сауда желілері орналасқан.

Негізгі нысандар: Алматы-1 теміржол вокзалы, ірі өндірістік кәсіпорындар (Адем, Сәлем, Ақбұлақ, Мизам, Алатау, Кенжехан, Қазына)

Жылжымайтын мүлік нарығында Жетісу ауданы – орташа құнды аймақтардың қатарына жатады. Пәтерлер мен коммерциялық нысандарға сұраныс тұрақты. Аудандағы ғимараттардың бір бөлігі ескі құрылыс қоры болып табылады, бірақ соңғы жылдары жаңа тұрғын кешендері де бой көтеруде.



3.5-3.6-сурет– Алматы қаласы Жетісу ауданы шекарасы картасы

Кесте 3.2 – Жетісу ауданында орналасқан «ҚҰЛАГЕР» тұрғын үй кешені бойынша көрсеткіш сипаттамалары (3.7-сурет).

Көрсеткіш	Көрсеткіш сипаттамасы
Басым құрылыстанған шағын аудан	Көпқабатты
Транспорттық қолжетімділік	430м
Шағынаудандардағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілеріне жаяу жету қолжетімділігі (1км.)	Дүкендер, мектеп, балабақша, дәріхана, аурухана, демалыс орындары
Аудандағы өндірістік инфрақұрылым объектілері	Жаяу жүргіншілер аймақтары, балалар алаңдары, әлеуметтік нысандар құрылысы

3.2 кестенің жалғасы

Ауданның транспорттық инфрақұрылым объектілері	Автобустық маршруттар, такси маршруттары
Ғимарат түрі	Көпқабатты
Құрылыс жылы	2006
Ғимарат қабат саны	9
Ішкі қабырға материалы	монолит
Қабатта орналасуы	3
Ауданы, кв.м	100м ²
Тұрғын бөлме саны	3
Ас үй ауданы, кв.м	10,5м ²
Биіктігі	2,8м
Қосымша қауіпсіздік	Домафон және терезе тор



3.7-сурет– krish.kz сайтынан алынған «Құлагер» тұрғын үй кешені

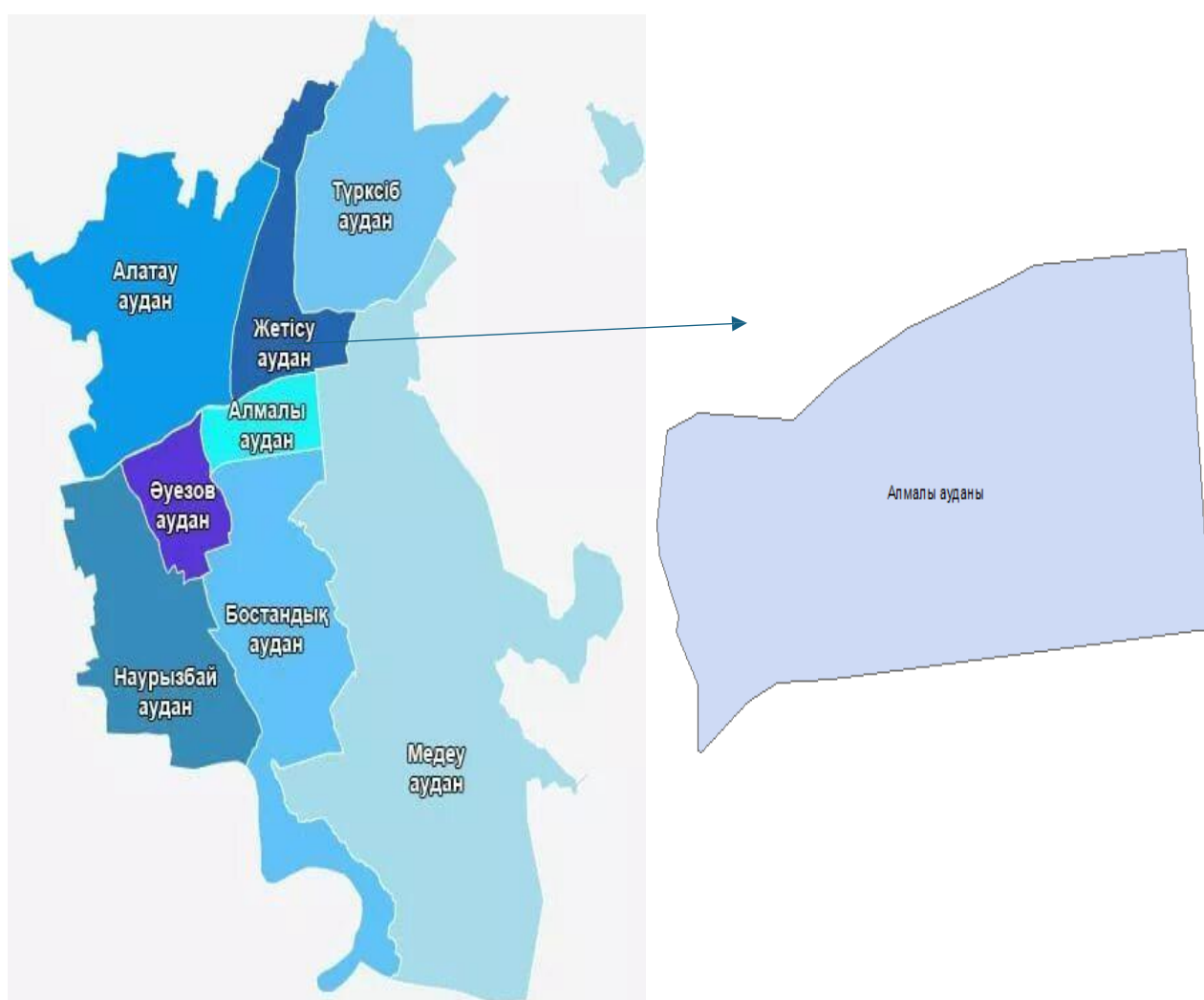
Алмалы ауданы

Алмалы ауданы-Алматы қаласының орталығында орналасқан әкімшілік-аумақтық бірлік (3.9-сурет). Ауданның әлеуметтік инфрақұрылымы туралы мәліметтер төмендегідей:

- Құрылған жылы: 1936 жыл
- Ауданы: 18,2 км²
- Халқы: 200 мың адам

Ең алғашқы құрылған аудандар қатарында, тарихи аудан болып табылады.

Негізгі нысанлары: :Абай атындағы Қазақ мемлекеттік академиялық опера және балет театры, Mega park, Арбат жастар алаңы (кесте 3.3).



3.8-3.9-сурет— Алматы қаласы Алмалы ауданының шекарасы картасы

Кесте 3.3 – Алмалы ауданында орналасқан «ЖАЙЛЫ» тұрғын үй кешені бойынша көрсеткіш сипаттамалары (3.10-сурет).

Көрсеткіш	Көрсеткіш сипаттамасы
Басым құрылыстанған шағын аудан	Көпқабатты
Транспорттық қолжетімділік	110м
Шағынаудандардағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілеріне жаяу жету қолжетімділігі (1км.)	Дүкендер, мектеп, аурухана,
Аудандағы өндірістік инфрақұрылым объектілері	Жаяу жүргіншілер аймақтары, балалар алаңдары, әлеуметтік нысандар құрылысы
Ауданның транспорттық инфрақұрылым объектілері	Автобустық маршруттар, такси маршруттары
Ғимарат түрі	Көпқабатты
Құрылыс жылы	2012
Ғимарат қабат саны	13
Ішкі қабырға материалы	монолит
Қабатта орналасуы	7
Ауданы, кв.м	106м ²
Тұрғын бөлме саны	3
Ас үй ауданы, кв.м	20м ²
Биіктігі	2,75м ²
Қосымша қауіпсіздік	Домафон, күзет, код құлып, сигнализация және бейнебақылау

Нашар дамыған инфрақұрылым (қала шетінде, негізгі инфрақұрылым объектілері алыс) – 0.8 – 1.0

3. Қауіпсіздік яғни, сейсмикалық орналасуы бойынша коэффициентті есептейміз.

10балдық аймақ – 1.27

9баллдық аймақ – 1.22

8баллдық аймақ – 1.15

7баллдық аймақ – 1.10

4. Жас коэффициенті яғни, пәтер орналасқан ғимараттың салынған жылына байланысты коэффициенттер ескеріледі.

0-5 жыл: коэффициент 1,0 – 1,1

6-10 жыл: коэффициент 0,9 – 1,0

11-20жыл: коэффициент 0,8 – 0,9

21-30жыл: коэффициент 0,7 – 0,8

31жылдан жоғары: коэффициент 0,6 – 0,7

5. Физикалық жағдай коэффициенті пәтерде жөндеу жұмыстарының жүргізілуі, қажетті жабдықтардың болуына байланысты

Жаңа немесе өте жақсы жағдайда (жаңа салынған, күрделі жөндеуден өткен) – 1.0 – 1.1

Жақсы жағдайда (жөндеу жүргізілген, негізгі құрылымдық элементтері жақсы сақталған) – 0.9 – 1.0

Қанағаттанарлық жағдайда (жөндеуді қажет етеді, бірақ негізгі құрылымдары берік) – 0.6 – 0.9

Қанағаттанарлықсыз жағдайда (айтарлықтай тозған, күрделі жөндеу қажет) – 0.5 – 0.6

6. Қабат коэффициенті (К қабат): Пәтердің қай қабатта орналасқанын ескереді. Әдетте, ортаңғы қабаттардағы пәтерлердің құны жоғарырақ бағаланады.

1-қабат: 0,85 – 0,9

Ортаңғы қабаттар: 1,0

Соңғы қабат: 0,9 – 0,95

Бағалау коэффициенттерді қолдану арқылы жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін әртүрлі факторлар ескеріледі. Атап айтқанда:

Сейсмикалық қауіптілігі аймақтың тұрақтылығы тұрғысынан, ғимараттың жасы оның пайдалану мерзімі пен сапалық күйі тұрғысынан, пәтердің физикалық жағдайы – жөндеу жұмыстарын қажеттілігі мен эстетикалық құндылы тұрғысынан, ал қабаттық орналасу – тұтынушылық сұранысқа сәйкес есептеледі.[8]

Келесіде жылжымайтын мүліктің кадастрлық бағаларын есептеуге арналған мәліметтер жинағын толтырдым (кесте 3.5).

Кесте 3.4 – Алынған деректер бойынша жинақталған мәліметтер

Коэффициенттер	Өте жақсы	Жақсы	Қанағаттандырарлық
Орналасу коэффициент	1,2-1,5	1,0-1,2	0,8-1,0
Инфрақұрылым коэффициент	1,2-1,3	1,0-1,1	0,8-1,0
Сейсмикалық коэффициент	1,27	1,22	1,10
Қабат коэффициент	0,85-0,9	1,0	0,9-0,95
Жас коэффициент	1,0-1,1	0,9-1,0	0,8-0,9
Физикалық коэффициент	1-1,1	0,9-1	0,7-1,0

Кесте 3.5 – бойынша Алматы қаласында ең қымбат аудандар ретінде Алмалы, Бостандық және Медеу аудандары бағаланды. Жылжымайтын мүлік бойынша 1м² үшін бағасы

№	Аудан	Орташа баға, теңге\кв.м
1	Алатау ауданы	540 100
2	Алмалы ауданы	727 700
3	Әуезов ауданы	633 800
4	Бостандық ауданы	807 800
5	Жетісу ауданы	569 500
6	Медеу ауданы	855 700
7	Наурызбай ауданы	534 900
8	Түркісіб ауданы	552 900
	Барлығы	652 800

3.3 Алматы қаласының аудандары (Бостандық, Алмалы, Жетісу) бойынша жылжымайтын мүлікке кадастрлық бағалау.

Жер учаскелерін нормативтік бағалау үшін, түзету коэффициенттерін және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын көбейту бағалау құнын айқындайды.

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

$$ЖБ = Бс \times Тк \times S, \quad (1)$$

мұндағы ЖБ – Жер учаскесінің бағасы;

Бс – жер үшін төлемақының базалық ставкасы;

T_k – түзету коэффициенті

S – жер учаскесінің ауданы.

Krisha.kz сайтының статистикалық мәліметтеріне сүйене отырып, Алматы қаласының 3 ауданындағы жер учаскелерінің нарықтық бағаларына зерттеу жүргізу арқылы, кадастрлық бағаларын есептеп шығарып, салыстырмалы талдау жүргізетін боламыз (кесте 3.6).

Алматы қаласы Бостандық ауданында орналасқан <TERRACOTTA> тұрғын үй кешені 3 бөлмелі пәтерінің кадастрлық құнын анықтайтын боламыз (кесте 3.6).

Кесте 3.6 – Бостандық ауданы бойынша коэффициенттер

1	Коэффициенттер атауы	Коэффициенттер
1	Орналасу коэффициенті	1,5
2	Инфрақұрылым коэффициенті	1,3
3	Сейсмикалық коэффициенті	1,27
4	Жас коэффициенті	0,8
5	Физикалық коэффициент	0,9
6	Қабат коэффициенті	1

Жалпы коэффициент $= 1.5 \times 1.3 \times 1.27 \times 1.1 \times 1 \times 1 = 2.724$

Бостандық ауданы үшін жылжымайтын мүліктің 1 м^2 үшін бағасы 807 800тг

Кадастрлық құн=базалық ставка× жалпы аудан× коэффициент

Кадастрлық құн= $807\,800 \times 103 \times 2.72 = 22,631\,324$

Алматы қаласы Жетісу ауданында орналасқан <Құлагер> тұрғын үй кешені 3 бөлмелі пәтерінің кадастрлық құнан анықтайтын боламын (кесте 3.7).

Кесте 3.7 – Жетісу ауданы бойынша коэффициенттер

№	Коэффициенттер атауы	Коэффициенттер
1	Орналасу коэффициенті	0,8
2	Инфрақұрылым коэффициенті	1,1
3	Сейсмикалық коэффициенті	1,22
4	Жас коэффициенті	0,8
5	Физикалық коэффициент	1,0
6	Қабат коэффициенті	1

Жалпы коэффициент $= 0.5 \times 1.1 \times 1.22 \times 0.8 \times 1 \times 1 = 0.536$

Жетісу ауданы үшін жылжымайтын мүліктің 1м² үшін бағасы 569 500тг

Кадастрлық құн=базалық ставка× жалпы аудан× коэффициент

Кадастрлық құн=569 500× 100× 0,536=3,052520

Алматы қаласы Алмалы ауданында орналасқан «Жайлы» тұрғын үй кешені 3 бөлмелі пәтерінің кадастрлық құнын анықтайтын боламын (кесте 3.8).

Кесте 3.8 – Алмалы ауданы бойынша коэффициенттер

№	Коэффициенттер атауы	Коэффициенттер
	Орналасу коэффициенті	1.4
2	Инфрақұрылым коэффициенті	1,2
3	Сейсмикалық коэффициенті	1,22
4	Жас коэффициенті	0,9
5	Физикалық коэффициент	0,9
6	Қабат коэффициенті	1

Жалпы коэффициент =0.5×1. × 1.22× 1.1× 1× 1=1,66

Алмалы ауданы үшін жылжымайтын мүліктің 1м үшін бағасы 727 700тг

Кадастрлық құн=базалық ставка*жалпы аудан*коэффициент

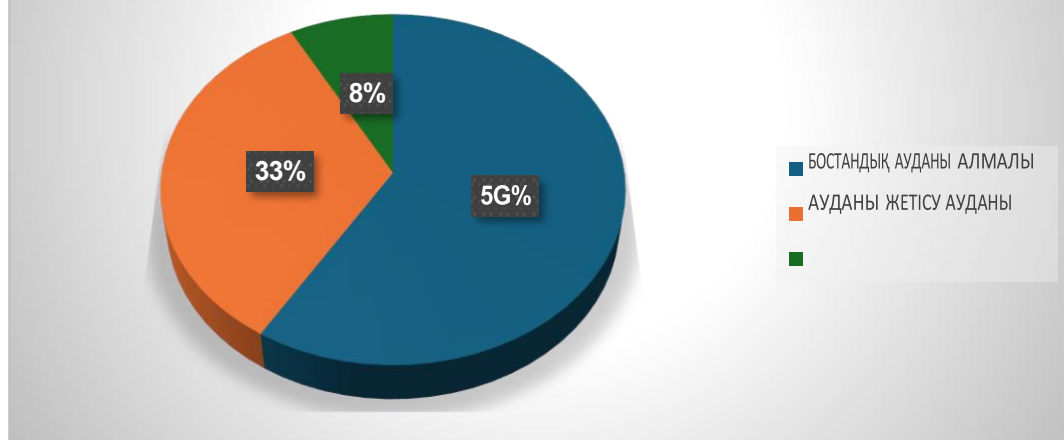
Кадастрлық құн=727 700× 106× 1,66=12,804609

Кесте 3.9 – Алынған аудандар бойынша тұрғын үй кешендерінің нарықтық бағалары қрыша кз сайты арқылы алынған ақпараттар

№	Тұрғын үй атауы және мекен-жайы	Нарықтық баға,тг	Кадастрлық бағасы, есептеу, тг
1	Абая 164 Terracotta тұрғын үй кешені	82 000 000	Кб=807 800*103*2.72=22,631324
2	Толе би 273 Жайлы тұрғын үй кешені	66 500 000	Кб=727 700*106*1,66=12,804609
3	Құлагер 34 Құлагер тұрғын үй кешені	56 000 000	Кб=569 500*100*0,536=3,052520

Төмендегі диаграмма бойынша Алматы қаласының аудандары бойынша тұрғын үй кешендеріне кадастрлық бағалау жұмыстары жүргізіліп, бағасы салыстырмалы деңгейде көрсетілген болатын (3.11-сурет).

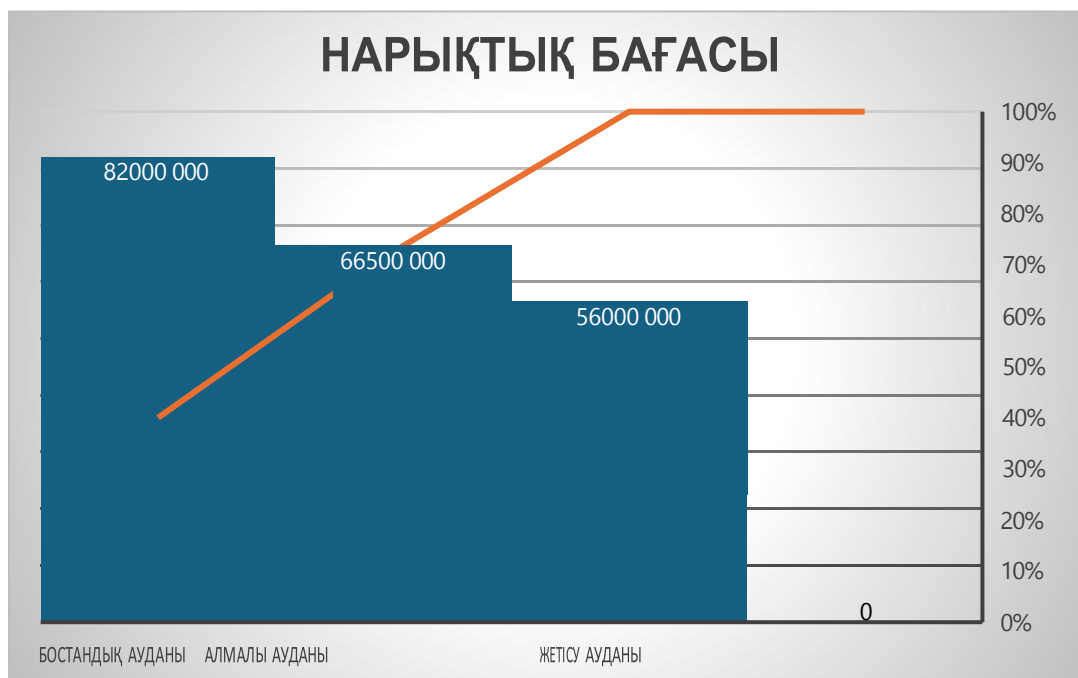
Алматы қаласының аудандары бойынша кадастрлық бағаларына салыстырмалы көрсеткіш, %



3.11-сурет—Алматы қаласының аудандары бойынша кадастрлық бағаларына салыстырмалы көрсеткіш, %

Алматы қаласының аудандарының тұрғын үй кешендері бойынша нарықтық бағаларына тоқталар болсам, нарықтық баға көрсеткіштері нақтылау крыша кз сайтына алынған ақпараттарға сай негізделген.

Нарықтық баға әрине кадастрлық бағаға қарағанда бірнеше есеге үлкен болатыны белгілі (3.12-сурет).



3.12-сурет – Алматы қаласының аудандары бойынша тұрғын үйлерге нарықтық баға көрсеткіштері.

3.4 Алматы қаласының аудандары бойынша таңдалған тұрғын үй кешендеріне 2020-2025 жыл аралығындағы баға өзгерістеріне салыстырмалы талдау

Бостандық, Алмалы және Жетісу аудандары бойынша таңдалған тұрғын үй кешендеріне 2020-2025 жыл аралығындағы баға өзгерістеріне салыстырмалы талдау жасайтын боламын.

Алматы қаласының тұрғын үй нарығы соңғы жылдары көптеген баға өзгерістеріне ұшырады. Бұл жалпы қаланың әртүрлі аудандырындағы тұрғын үй кешендеріндегі пәтерлердің бағасы инфляция, урбанизация, инфрақұрылымның даму қарқыны және тұрғын үйге деген сұраныстың артуы әсерінен тұрақты түрде өсті (кесте 3.10).

Осы бөлімде 3 түрлі тұрғын үй кешені мысалға алынады: Құлагер, Терракотта және Жайлы. Талдау барысында осы үш нысандағы 3 бөлмелі пәтердің 2020 жылдан 2025 жылға дейінгі сату бағаларының динамикасы, өсу қарқыны және себептері қарастырылатын болады (кесте 3.11).

Кесте 3.10 – Жалпы баға өсімі (2020-2025, %)

Тұрғын үй кешені	2020ж.баға	2025ж. баға	Өсу (%)
Terracotta	56млн т	85млн т	51.8(%)
Жайлы	55млн т	82млн т	49.1(%)
Құлагер	36млн т	56млн т	55.6(%)

Кесте 3.11 – Бағалар бойынша талдау және салыстыру жұмыстары

Критерийлер	Terracotta	Жайлы	Құлагер
Салынған жылы	2021-2022	2012	2006
Орналасуы	Бостандық	Алмалы	Жетісу
Бағалар динамикасы	Тұрақты	Күрт өскен	Орт қарқынды
Құрылыс класы	Ком\бизнес	Бизнес	Эконом
Инфрақұрылым	Орташа	Дамыған	Жақсы

Бөлімге қорытынды: Бұл зерттеуде Алматы қаласындағы 3 түрлі тұрғын үй кешені бойынша үш бөлмелі пәтердің бағасының қалай өзгеріні қарастырылды.

2020жылдан 2025 жылға дейін осы үйлерде пәтер бағалары біпшама өсті. Өр кешеннің өз ерекшеліктері мен өсу себептері бар.

1. Тұрғын санының көп болуы, қолжетімді бағада үй алғысы келетіндер көп, қалада жылжымайтын мүлікке сұраныс көп.
2. Орталықта орналасуы, жайлы өмір сүруге қолайлы, жалға беруге тиімді.
3. Жаңа құрылыс, жаңа сапа, ыңғайлы инфрақұрылым дамыған.

ҰСЫНЫСТАР

Нарықтық және кадастрлық бағалауды жақсарту үшін ұсыныстар:

1. Баға туралы мәліметтер ашық болуы, арнайы үй, жер немесе басқа мүліктердің нақты сатылу бағалары туралы онлайн деректер базасы.
2. Кадастрлық деректерді жаңартып отыру жердің шекарасы, көлемі, сапасы сияқты деректер үнемі жаңартылып отыратын цифрлық жүйе құру.
3. Жердің бағасын есептегенде нарықтағы бағаны ескеру орналасқан жері, жолға жақындығы, пайдалану мүмкіндігі де ескерілуі тиіс.
4. Бағалауға байланысты ландшафттық көркемділік енгізу қолдану.
5. Виртуалды және толықтырылған шындық технологияларын жылжымайтын мүлікті бағалау маркетинг процесінде қолдану.
6. Жер және жылжымайтын мүлікті бағалау саласында ғылыми-зерттеу орталықтарын құру.
7. Кадастрлық құнды есептеу әдістемесін жетілдіру. Кадастрлық құнмен нарықтық құн арасындағы айырмашылықты жақындату.
8. Кадастрлық карталарда инженерлік инфрақұрылым элементтерін көрсету. Су құбыры, электр желілері, газ желілері сияқты т.б элементтер.
9. Кадастрлық мәліметтер сапасына аудит жүргізу. Жыл сайын жер кадастрындағы мәліметтер сапасын тәуелсіз аудит арқылы тексеру, кеткен қателіктер мен есті деректерді уақытылы түзету.

ҚОРЫТЫНДЫ

Дипломдық жұмысымды қорыта келе, Жер біздің өмірімізде алар орны ерекше табиғи ресурс. Жерді бағалау – жер учаскелерінің бағасын анықтауға бағытталған маңызды процесс. Жерді бағалау процесінің бірнеше түрі бар және олардың өзіне тән бағалау әдістері мен ерекшеліктері бар.

Жұмыстың негізгі бөлімінде Алматы қаласының әкімшілік аудандары бойынша (Бостандық, Алмалы, Жетісу) кадастрлық және нарықтық бағалау көрсеткіштеріне салыстырмалы талдаулар жүргіздім.

Ізденістер нәтижесінде кадастрлық және нарықтық бағалаулардың өзара айырмашылықтарымен байланыстары бар екені көрсетілді. Әрқайсысының ерекшеліктерімен өзара шектеулерін ескере отырып, жерді бағалаймыз. Бұл екі тәсілді пайдалану арқылы, әділ салық салуға, сонымен қатар жер ресурстарын ұтымды пайдалануға үлкен мүмкіндіктер аламыз.

Осы зерттеу жұмысы барысында Алматы қаласының Бостандық, Жетісу және Алмалы аудандарында орналасқан тұрғын үй кешендерінің 3 бөлмелі пәтерлерінің кадастрлық құнын анықтау және нарықтық бағаларымен салыстырмалы талдау жүргізілді. Нәтижелер көрсеткендей, әр аудандағы бағалаудың негізгі көрсеткіштері мен коэффициенттері мүлдем әртүрлі болып, бұл аудандардың инфрақұрылымы, орналасуы, сейсмикалық жағдайы және ғимараттардың физикалық-техникалық сипаттамаларына байланысты екені анықталды.

Бостандық ауданындағы Terracotta тұрғын үй кешенінің кадастрлық құны нарықтық бағадан едәуір төмен болып, коэффициенттердің жиынтығы жоғары болғанына қарамастан, нақты нарықтық сұраныс пен ұсыныс әсерінен баға айырмашылығы байқалады. Алмалы ауданының Жайлы тұрғын үй кешеніндегі және Жетісу ауданының Құлагер тұрғын үй кешеніндегі кадастрлық бағалар да нарықтық бағалардан айтарлықтай төмен, бұл кадастрлық бағалау нормативтік сипатта болғандықтан, нарықтық жағдайлардың толық есебін бере алмайтындығын көрсетеді.

Осы талдаулар негізінде кадастрлық бағалау әдістерінің негізгі мақсаттары – салық салу мен құқықтық рәсімдеуді қамтамасыз ету екенін, ал нарықтық бағалау нақты коммерциялық қатынастардағы бағаны көрсетуге бағытталғанын нақты түсінуге болады. Сондықтан, жылжымайтын мүлік бағалауда екі тәсілдің де өз рөлі мен маңызы бар. Олар бір-бірін толықтырып, тиімді жер қатынастарын реттеуге мүмкіндік береді.

Жалпы алғанда, алынған нәтижелер Алматы қаласының әр ауданындағы жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктерін тереңірек түсінуге, жер және мүлік ресурстарын тиімді пайдалануға, әділ салық салуды ұйымдастыруға және тұрғын үй бағаларын объективті түрде анықтауға негіз болады.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Қазақстан Республикасының Жер кодексі. – ҚР Парламенті, 2003 (соңғы өзгерістерімен).
- 2 Джигитаев З.К «Жерге орналастыру және кадастр». – Астана: Фолиант, 2021–280 б.
- 3 Ермекова Д.Е «Жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу арқылы халық үшін қол тиімді пәтерді оңай иелену жобасы» , Kazatu.edu.kz, 2021. – 104 б.
- 4 Сәрсенбаева З, Есжанова Т.С. «Жылжымайтын мүлікті бағалау» , Kazatu.edu.kz, 2020.– 4 б. 5 Алматы қаласының аумағында жер учаскелері үшін төлем ақының базалық ставкелерін белгілеу арқылы <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V12R0000928#z2>
- 5 Республиканский центр геодезии и картографии. Кадастровая оценка земель Республики Казахстан: методические рекомендации. – Нұр-Сұлтан, 2020
- 6 Алматы қаласының аудандары бойынша мәліметтер жинағы <https://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%BC%D0%B0%D1%82%D1%8B>
- 7 Krisha.kz ресми сайты <https://krisha.kz/a/show/760724591>
- 8 "Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі Тіркеу қызметі комитетінің жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтарымен" РМК салық салу мақсатында жеке тұлғалардың жылжымайтын мүліктерінің (пәтерлер, меншікті тұрғын үйлер, саяжай үйлері және көлік-жайларының) құнын анықтау жөнінде уақытша қағидасын" бекіту туралы https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V990000927_?utm_source=chatgpt.com

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Октябрь Аяулым Берікболқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстырмалы талдау жасау

Научный руководитель: Гулдана Мейрамбек

Коэффициент Подобия 1: 5.8

Коэффициент Подобия 2: 2.6

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 03.06.25г.



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Октябрь Аяулым Берікболқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстырмалы талдау жасау

Научный руководитель: Гулдана Мейрамбек

Коэффициент Подобия 1: 5.8

Коэффициент Подобия 2: 2.6

Микропробелы: 0

Знаки из здругих 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 03.06.2022

Бектұрғанов О,
проверяющий эксперт

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС ЖЕТЕКШІСІНІҢ ПІКІРІ

Октябрь Аяулым Берікболқызы
6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: «Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстымалы талдау жасау»

Дипломдық жұмыс еліміздегі жер қатынастары, жылжымайтын мүлікті бағалау және қалалық жоспарлау салаларындағы өзекті мәселелердің бірі — Алматы қаласының жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық бағалары арасындағы сәйкессіздіктерді зерттеуге арналған.

Тақырып қазіргі кезеңде ерекше өзектілікке ие, себебі нарықтық экономика жағдайында жердің әділ құнын анықтау, қалалық инфрақұрылымды дұрыс дамыту, инвестициялық тартымдылықты арттыру, сондай-ақ жерге салынатын салықтарды әділетті есептеу тікелей осы саладағы зерттеулердің сапасына байланысты.

Жұмыс барысында автор қаланың әртүрлі аудандарында орналасқан жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын, сондай-ақ нақты нарықтағы бағаларын салыстырмалы түрде талдаған.

Сонымен қатар автор қаланың жоспарлау ерекшеліктері, инженерлік инфрақұрылымның дамуы, аудандар арасындағы әлеуметтік-экономикалық айырмашылықтар, құқықтық мәртебе сияқты факторлардың жер құнына әсерін жан-жақты талдаған.

Бағалау әдістемесінің артықшылықтары мен кемшіліктері көрсетіліп, қазіргі кадастрлық баға жүйесінің нарықтағы шынайы жағдаймен әрдайым сәйкес келе бермейтіндігі ғылыми тұрғыдан дәлелденген. Бұл зерттеу жер кадастрын жаңғырту және нарықтық механизмдермен үйлестіру қажеттігін негіздейді.

Жалпы, дипломдық жұмыс ғылыми тұрғыдан негізделген, құрылымы жағынан қисынды, теориялық және практикалық бөлімдері өзара байланысқан. Әдеби шолу терең жасалған, қазіргі заманғы отандық және шетелдік ғылыми еңбектер тиімді пайдаланылған. Деректерді өңдеу мен талдау деңгейі жоғары.

Жалпы алғанда, дипломдық жұмыс ғылыми-әдістемелік тұрғыдан қойылған талаптарға толық сәйкес келеді, мемлекеттік стандарттарға сай орындалған және жақсы ғылыми деңгейде жазылған.

Октябрь Аяулым Берікболқызы дипломдық жұмысы өз деңгейінде сапалы дайындалған, қойылған мақсаттары мен міндеттері толық орындалған. Жұмыс «өте жақсы» деген бағамен 97% ға бағалануға және 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін беруге лайық деп санаймын.

Ғылыми жетекші
ҚазҰТЗУ, МІЖГ кафедрасының
PhD докторы, қауымдастырылған профессор



Киргизбаева Д.М.

«10» 06 2025 ж

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

СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмыс

(жұмыс түрінің атауы)

Октябрь Аяулым

(аты, жөні тегі)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

(БББ шифры, атауы)

Тақырыбы: «Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстымалы талдау жасау»

Аяқталды:

а) түсініктеме қағаз 36 парақтан тұрады.

б) графикалық бөлімі 15 парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Октябрь Аяулым дипломдық жұмысын өзектілігі жоғары, мазмұны терең зерттеуге арналған.

Берілген жұмыс «Алматы қаласының аудандарының жері бойынша кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстырмалы талдау» тақырыбына арналған және қала аудандары жылжымайтын мүліктің құнын жан-жақты бағалауға бағытталған. Тақырып қазіргі күнде өзекті, себебі урбанизация, жылжымайтын мүлік нарығының дамуы және тұрғын үйге деген сұраныстың артуы жер бағасына тікелей әсер етуде.

Жұмыста Алматы қаласының 3 әкімшілік ауданы бойынша жердің кадастрлық және нарықтық бағаларына салыстырмалы талдау жасалған. Зерттеу барысында бағалардың арасындағы алшақтық анықталып, оған әсер ететін факторлар қарастырылған. Сонымен қатар, нақты мәліметтер мен диаграммалар негізінде аудандық ерекшеліктер ескеріліп, қолданбалы ұсыныстар берілген.

Жұмысты бағалау

Жоғарыда айтылғанды ескере отырып, Октябрь Аяулымның дипломдық жұмысы дипломдық жұмыстарды жазуға қойылатын талаптарды қанағаттандырады, мамандыққа сәйкес келеді және 97%-ға бағаланады, ал жұмыстың авторы 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін беруге лайық деп санаймын.

Пікір беруші:

«ГеоСтройКапитал» ЖШС директоры

Биримжанов А.Т



ҚазҰТУ 706-17 Ү. Сын-пікір