

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

Айгужина Сәуле Муратқызы

Тақырыбы: Шымкент қаласы жылжымайтын мүліктің нарықтық және
кадастрлық құнын салыстырмалы талдау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – Геокеңістіктік 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



ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және
геодезия» кафедрасының
меңгерушісі, т.ғ.к.,
қауымдастырылған профессор
Мейрамбек Г.
«29» мамыр 2025 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Шымкент қаласы жылжымайтын мүліктің нарықтық және
қадастрлық құнын салыстырмалы талдау»

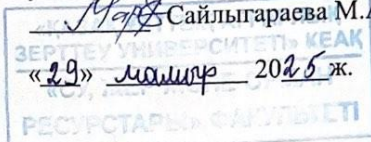
6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Орындаған

Айгужина Сәуле Муратқызы

Рецензент

Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу
университеті PhD, аға оқытушы
Сайлығарасва М.А.



Ғылыми жетекші

Ғ.м., аға оқытушы

Абдығалиева С.С.

«29» мамыр 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

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және
геодезия» кафедрасының
меңгерушісі, т.ғ.к.,
қауымдастырылған профессор
Мейрамбек Г.
« 01 » маусым 2025 ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Айғужина Сәуле Муратқызы

Тақырыбы: «Шымкент қаласы жылжымайтын мүліктің нарықтық және кадастрлық құнын салыстырмалы талдау»

Академиялық істер жөнінде проректор 2025 жылғы "29" 01 №26 П/Ө бұйрығымен бекітілген
Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: « 10 » маусым 2025ж.

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: ЖОО қабырғасынан алынған теориялық бағдарламалық білім мен ізденіс жұмыстары барысында жинақталған мәліметтер

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық аспектілері

ә) Шымкент қаласының табиғат жағдайы, аумақтық орналасу ерекшеліктерінің бағалауға әсері

б) Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық бағалау жұмыстары

Графикалық материалдар тізімі:

жұмыс презентациясы слайдтарда 20 көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 30 атаулардан

1 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442-ІІ Жер кодексі, Юрист баспасы, -12б.

2 Сагинова Б.К., Бименова А.Е. «Жылжымайтын мүлік экономикасы», 2014, 6-8б.

3 Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж., 30-31б.

Дипломдық жұмысты (жобаны) дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, зерттеп дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшілерге ұсыну мерзімі	Ескерту
Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық аспектілері	10.02.2025	-
Шымкент қаласының табиғат жағдайы, аумақтық орналасу ерекшеліктерінің бағалауға әсері	17.03.2025	-
Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық бағалау жұмыстары	28.04.2025	-

Аяқталған дипломдық жоба үшін, оған қатысты бөлімдерінің жобасын көрсетумен,
кеңесшілер мен норма бақылаушыларының қойған
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер (аты-жөні, тегі, ғылыми дәрежесі, атағы)	Қолтаңба қойылған мерзімі	Қолы
Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық аспектілері	Абдығалиева С.С Аға оқытушы	29.05.25	
Шымкент қаласының табиғат жағдайы, аумақтық орналасу ерекшеліктерінің бағалауға әсері	Абдығалиева С.С Аға оқытушы	29.05.25	
Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық бағалау жұмыстары	Абдығалиева С.С Аға оқытушы	29.05.25	
Норма бақылаушы	Токтар М PhD доктор, қауымд. профессор	02.06.25	

Ғылыми жетекшісі  Абдығалиева С.С.

Тапсырманы орындауға білім алушы  Айгужина С.М.

Күні «3» 02 2025 ж.

АНДАТПА

Бұл дипломдық жұмыста Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүліктің нарықтық және кадастрлық құны салыстырмалы түрде талданады. Жұмыстың өзектілігі – мүлікке деген сұраныстың артуына байланысты бағалау жүйесін жетілдіру қажеттілігінде. Зерттеуде бағалау әдістерінің теориялық және практикалық негіздері қарастырылады. Шымкент қаласының әлеуметтік-экономикалық жағдайы мен аумақтық ерекшеліктерінің бағалауға әсері зерделенді. Нарықтық және кадастрлық бағалар арасындағы айырмашылықтар мен себептері анықталды. Жұмыстың нәтижелері жылжымайтын мүлікті басқару мен салық салу салаларында қолдануға бағытталған.

АННОТАЦИЯ

В данной дипломной работе проводится сравнительный анализ рыночной и кадастровой стоимости недвижимости в городе Шымкент. Актуальность темы обусловлена необходимостью совершенствования системы оценки в условиях роста спроса на недвижимость. В исследовании рассматриваются теоретические и практические основы методов оценки. Изучено влияние социально-экономических и территориальных особенностей Шымкента на формирование стоимости. Выявлены различия и причины расхождений между рыночной и кадастровой стоимостью. Результаты работы могут быть использованы в сфере управления недвижимостью и налогообложения.

ANNOTATION

This thesis provides a comparative analysis of the market and cadastral values of real estate in the city of Shymkent. The relevance of the research lies in the need to improve the valuation system due to the growing demand for property. The study examines the theoretical and practical foundations of property valuation methods. The socio-economic and territorial characteristics of Shymkent and their influence on property valuation are explored. Differences and reasons between market and cadastral values are identified. The results of the study are intended for use in real estate management and taxation.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық аспектілері	9
1.1 Жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық тұрғыдан бағалау негізі	9
1.2 Елді мекен жерін бағалық аймақтау	15
1.3 Жер және жылжымайтын мүлікті бағалауда шет мемлекеттер тәжірибесі	19
2 Шымкент қаласының табиғат жағдайы, аумақтық орналасу ерекшеліктерінің бағалауға әсері	21
2.1 Қаланың географиялық орны, жер бедері	21
2.2 Шымкент қаласының климаты, сулары мен топырақ жамылғысы	24
2.3 Шымкент қаласында жерді бағалау мақсатында жер-кадастрлық жұмыстарды жүргізу	26
3 Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық бағалау жұмыстары	30
3.1 Шымкент қаласында жылжымайтын мүлікке құқықтарды цифрлық жүйеде мемлекеттік тіркеу	30
3.2 Шымкент қаласының жылжымайтын мүлік нысандарын кадастрлық және нарықтық бағалау	36
3.3 Шымкент қаласы жерлерін бағалық аймақтарға бөлу	47
Қорытынды	52
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	54

КІРІСПЕ

Жұмыстың өзектілігі. Жылжымайтын мүлікті бағалау – заманауи экономикалық қатынастар жүйесінде маңызды орын алатын салалардың бірі. Әлемдік тәжірибеде жылжымайтын мүліктің нарықтық құны, кадастрлық бағалауы және оларды басқару механизмдері экономиканың тұрақтылығына айтарлықтай әсер ететін факторлардың қатарында қарастырылады. Қазақстанда да жылжымайтын мүлік нарығының даму қарқыны артып, осы саладағы бағалау мен кадастрлық жұмыстардың маңыздылығы арта түсуде.

Елімізде жер және жылжымайтын мүлікке деген сұраныстың артуына байланысты олардың нарықтық бағасын нақты айқындау және кадастрлық жүйені жетілдіру қажеттілігі туындап отыр. Жылжымайтын мүлікті бағалау жергілікті әкімшілік басқару органдары үшін де, инвесторлар мен жеке меншік иелері үшін де маңызды процесс болып табылады. Бағалау нәтижелері салық салу жүйесін реттеуде, жергілікті бюджеттің кіріс бөлігін жоспарлауда, меншік құқықтарын рәсімдеуде және нарықтық мәмілелер жасау кезінде қолданылады.

Шымкент қаласы – Қазақстанның қарқынды дамып келе жатқан ірі мегаполистерінің бірі. Қаланың экономикалық өсімі, халық санының артуы және урбанизация процестері жылжымайтын мүлік нарығының жедел дамуына ықпал етеді. Бұл өз кезегінде жылжымайтын мүлікті бағалаудың ғылыми негізделген әдістерін қолдануды қажет етеді. Алайда, қазіргі таңда Шымкент қаласында жылжымайтын мүлік нысандарын бағалау мен аймақтарға бөлу жұмыстары бірқатар қиындықтармен кездеседі. Осыған байланысты жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық тұрғыдан бағалаудың теориялық және практикалық негіздерін зерттеу өзекті мәселелердің бірі болып табылады.

Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығын реттеу және бағалау жүйесін дамыту мақсатында бірқатар мемлекеттік бағдарламалар қабылданған. «Қазақстан Республикасының 2030 жылға дейінгі жер қатынастарын дамыту стратегиясы», «Цифрлық Қазақстан» мемлекеттік бағдарламасы, сондай-ақ «Қазақстан Республикасының Жер кодексі» осы саланы дамыту бағыттарын айқындайды. Бұл құжаттар жер және мүлік қатынастарын жетілдіру, бағалау әдістерін стандарттау және кадастрлық деректердің ашықтығын қамтамасыз ету қажеттілігін көрсетеді.

Осы жұмыста Шымкент қаласының жылжымайтын мүлігін бағалау ерекшеліктері, оның нарықтық және кадастрлық тұрғыдан бағалау механизмдері талданады. Дипломдің өзектілігі аймақтық экономика мен қалалық инфрақұрылымның тұрақты дамуы үшін тиімді бағалау жүйесін қалыптастыру қажеттілігімен негізделеді.

Диплом жұмысының мақсаты – Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлікті бағалау жүйесін талдау, кадастрлық және нарықтық бағалау әдістерін салыстыра отырып, бағалау тиімділігін арттыру жолдарын анықтау.

Диплом мақсатынан келесі міндеттер айқындалады:

1. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық және әдістемелік негіздерін зерттеу.

2. Шымкент қаласының географиялық, экономикалық және табиғи ерекшеліктерінің жылжымайтын мүліктің бағасына әсерін зерттеу.

3. Шымкент қаласында жер және мүлік нысандарын бағалық аймақтарға бөлудің қазіргі жағдайын бағалау.

Диплом жұмысының нысаны – Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығы және оны бағалау жүйесі.

Диплом жұмысының пәні – жылжымайтын мүлікті бағалау әдістері, кадастрлық жүйе, бағалау процесіне әсер ететін факторлар, нарықтық бағаның қалыптасу ерекшеліктері.

Зерттеу барысында келесі ғылыми әдістер қолданылады:

1. Экономикалық-статистикалық талдау – жылжымайтын мүлік бағасының өзгеру динамикасын және бағалау көрсеткіштерін зерттеу.

2. Салыстырмалы әдіс – Қазақстан мен шет мемлекеттердегі бағалау тәжірибелерін салыстыру.

3. Географиялық талдау – Шымкент қаласының табиғи-климаттық және аумақтық орналасу ерекшеліктерін бағалау.

4. Геоақпараттық жүйелерді (ГАЗ) қолдану – жер ресурстарын картаға түсіру және бағалық аймақтарды бөлуді талдау.

Диплом жұмысының нәтижелері жылжымайтын мүлік нарығының қатысушылары – бағалаушылар, инвесторлар, мемлекеттік органдар мен жылжымайтын мүлік иелері үшін пайдалы болмақ. Осы зерттеуде ұсынылған әдістер мен талдаулар жер ресурстарын басқару, салық салу жүйесін жетілдіру және қала инфрақұрылымын дамыту процесінде қолданылуы мүмкін.

Шымкент қаласында жылжымайтын мүлікті бағалаудың тиімді әдістерін енгізу:

- Жылжымайтын мүлікті тиімді басқаруға;
- Мемлекеттік салық түсімдерінің әділдігін қамтамасыз етуге;
- Жер және мүлік нарығының ашықтығын арттыруға ықпал етеді.

Диплом жұмысы жылжымайтын мүлікті бағалау механизмдерін жетілдіру арқылы аймақтық экономиканың тұрақты дамуына үлес қосуға бағытталған. Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығын талдау, бағалау әдістерін жетілдіру және халықаралық тәжірибені енгізу арқылы Қазақстанның жылжымайтын мүлік секторын дамытуға жаңа мүмкіндіктер ашылады.

1. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық аспектілері

1.1 Жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық тұрғыдан бағалау негізі

Жылжымайтын мүлік – экономикалық құндылыққа ие, қоғам өмірінде маңызды рөл атқаратын материалдық активтердің бірі. Жер телімдері, тұрғын үйлер, өндірістік және коммерциялық ғимараттар жылжымайтын мүлік нысандары болып табылады. Экономикалық дамудың бір маңызды аспектісі ретінде жылжымайтын мүлікті бағалау оның нарықтық құнын анықтауға, меншік құқығын заңдастыруға, салық салу жүйесін реттеуге, инвестиция тартуға және инфрақұрылымды дамытуға ықпал етеді [1].

Жылжымайтын мүлікті бағалаудың екі негізгі түрі бар: кадастрлық бағалау және нарықтық бағалау. Кадастрлық бағалау негізінен мемлекеттің жер және мүлік ресурстарын тиімді басқаруына көмектеседі, ал нарықтық бағалау коммерциялық мәмілелер жасау кезінде маңызды рөл атқарады.

Жылжымайтын мүлікті бағалау экономикалық жүйенің маңызды элементтерінің бірі болып табылады. Бұл процесс мүлік нарығын реттеуге, жер қатынастарын жүйелеуге және салық салу механизмін жетілдіруге бағытталған. Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау мемлекет тарапынан жүргізілетін кадастрлық бағалау және жеке меншік иелері мен инвесторлардың сұранысына сәйкес жүзеге асатын нарықтық бағалау болып екіге бөлінеді. Кадастрлық бағалау жылжымайтын мүлік нысандарының құнын есептеу арқылы олардың құқықтық мәртебесін нақтылауға, мемлекеттік салық саясатын реттеуге, инфрақұрылымды дамытуға және экономикалық аймақтарды тиімді басқаруға мүмкіндік береді.

Кадастрлық бағалау жүйесі жылжымайтын мүлік нысандарының құнын айқындау мақсатында арнайы әдістерді қолдана отырып, кешенді зерттеулер жүргізуді талап етеді. Бұл бағалау түрі жер ресурстарын тиімді пайдалану, жер телімдерін мақсатты түрде игеру және меншік иелеріне салық жүктемесін әділ белгілеу мақсатында қолданылады. Кадастрлық бағалау арқылы әрбір жер телімінің және жылжымайтын мүлік нысанының заңдық мәртебесі нақтыланады, сонымен қатар, оларды коммерциялық айналымға енгізудің негіздері қалыптасады.

Кадастрлық бағалау – бұл мемлекеттік органдар жүзеге асыратын жылжымайтын мүлік пен жер учаскелерінің құнын анықтау процесі. Ол жылжымайтын мүлік нарығын тиімді басқару және бақылау мақсатында қолданылады. Кадастрлық бағалау негізінен меншік иелеріне нарықтық баға белгілеуге емес, мемлекет тарапынан реттеуге бағытталған. Бұл бағалау әдісі арқылы мемлекеттік органдар жер және мүлік салығын есептеуді жүзеге асырады, инфрақұрылымдық даму жоспарларын құрады, экономикалық аймақтарға бөлу саясатын жүргізеді және инвестициялық жобаларды қолдауға арналған шараларды жүзеге асырады [1].

Кадастрлық бағалау мемлекет тарапынан жылжымайтын мүлік нысандарының заңды тіркелуін қамтамасыз ету, меншік құқығын нақтылау

және инфрақұрылымды дамыту үшін маңызды құрал болып табылады. Ол салық салу жүйесінің ашықтығын қамтамасыз етіп, меншік қатынастарын заңнамалық тұрғыдан жүйелеуге ықпал етеді. Сонымен қатар, кадастрлық бағалау жылжымайтын мүлік нарығында әділ бәсекелестікті қалыптастыруға, заңсыз құрылыс жұмыстарын болдырмауға және жылжымайтын мүлік нарығындағы алыпсатарлық әрекеттердің алдын алуға мүмкіндік береді.

Кадастрлық бағалау жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалану мақсатына, орналасқан жеріне және инфрақұрылыммен қамтылу деңгейіне байланысты әртүрлі көрсеткіштер бойынша жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік объектілері үшін кадастрлық бағалау жүргізу – мемлекеттің экономикалық дамуын жүйелі түрде реттеу үшін аса қажет процесс.

Кадастрлық бағалаудың негізгі мақсаттары:

-Жер және жылжымайтын мүлікке салық салу базасын қалыптастыру – кадастрлық бағалау арқылы мемлекет салық жүйесін реттейді және әрбір меншік иесіне белгіленген жер салығы мен мүлік салығын есептейді. Бұл мемлекеттік бюджетке тұрақты кіріс әкеліп, әлеуметтік-экономикалық даму бағдарламаларын қаржыландыруға мүмкіндік береді.

-Мемлекеттік жер қорын тиімді басқару және мониторинг жүргізу – кадастрлық бағалау жер ресурстарының заңды айналымда болуын қамтамасыз етеді. Ол мемлекет меншігіндегі жерлердің пайдаланылуын бақылауға, оларды мақсатты түрде игеру процестерін ұйымдастыруға және мемлекеттік жер қорын тиімді басқаруға мүмкіндік береді.

-Инфрақұрылымдық даму жоспарларын әзірлеу – кадастрлық бағалау мәліметтері негізінде елді мекендердің, қала маңындағы және ауылдық аймақтардың инфрақұрылымын дамыту стратегиялары жасалады. Бұл жол құрылысы, инженерлік жүйелерді жаңғырту, тұрғын үй кешендерін салу және қоғамдық кеңістіктерді дамыту процестерін оңтайландыруға көмектеседі.

-Экономикалық аймақтарға бөлу және инвестициялық саясатты реттеу – кадастрлық бағалау нәтижелері өңірлік даму стратегияларын әзірлеу үшін маңызды. Ол аймақтық инвестициялық бағдарламаларды жүзеге асыру, экономикалық аймақтардың ерекшеліктерін анықтау және жерді мақсатты пайдалану тиімділігін арттыру процестеріне негіз болады.

Кадастрлық бағалау белгілі бір әдістемелерге негізделіп жүргізіледі. Ол жылжымайтын мүлік объектісінің түріне, орналасқан жеріне, пайдалану мақсатына және басқа да факторларға байланысты бірнеше әдістер арқылы жүзеге асырылады.

Кадастрлық бағалаудың негізгі әдістері:

-Шығындық әдіс – бұл әдіс жылжымайтын мүлік нысанының қайта салу немесе қалпына келтіру құнын есептеу арқылы оның кадастрлық құнын анықтайды. Бұл әдіс бойынша объектінің ағымдағы жағдайы, құрылыс материалдарының тозу деңгейі және жөндеу жұмыстарына жұмсалатын шығындар есепке алынады.

-Капиталдандырылған табыс әдісі – жылжымайтын мүлік объектісінің болашақ табыстарын есептеу негізінде оның құнын анықтауға бағытталған

әдіс. Бұл әдіс көбінесе коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерін бағалауда қолданылады.

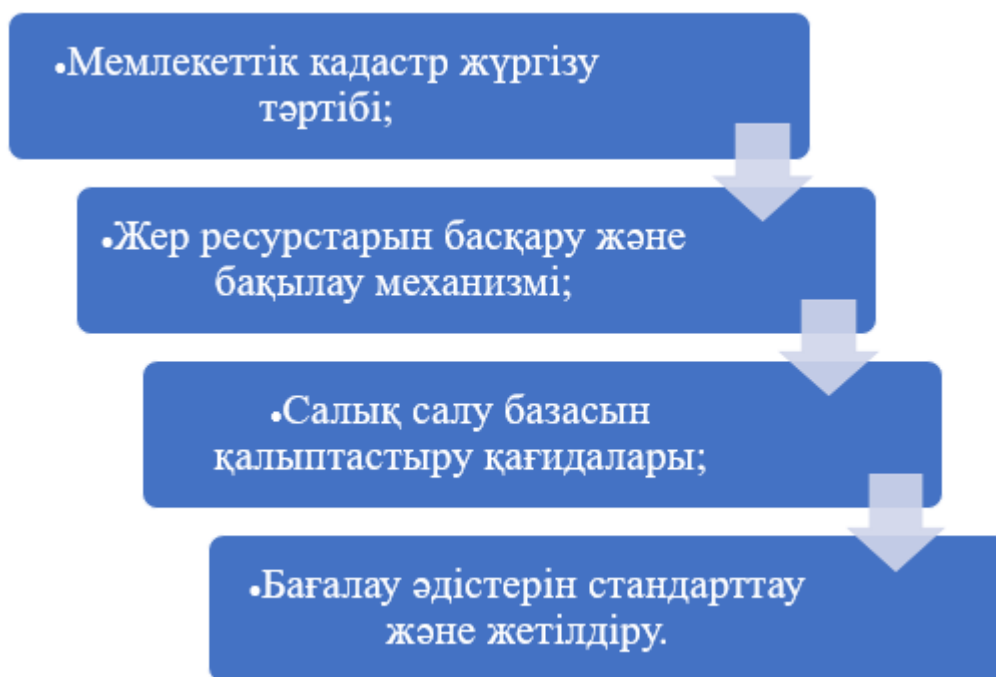
-Аймақтық коэффициент әдісі – жылжымайтын мүлік объектісі орналасқан жердің инфрақұрылымдық жағдайына, инженерлік қамтамасыз етілуіне, көлік қатынасына және нарықтық сұранысына қарай бағалау жүргізіледі. Бұл әдіс арқылы елді мекендердің әртүрлі аймақтарында орналасқан мүліктердің кадастрлық құнын әділ есептеуге болады [2].

Әрбір әдіс белгілі бір жағдайларға байланысты қолданылады. Көп жағдайда кадастрлық бағалау кешенді түрде жүргізіліп, бірнеше әдісті қатар қолдану арқылы нақты нәтиже шығарылады.

Қазақстанда кадастрлық бағалау «Қазақстан Республикасының Жер кодексіне», «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Заңға, «Қазақстан Республикасының Салық кодексіне» сәйкес жүргізіледі. Бұл нормативтік актілер жер және жылжымайтын мүлікті бағалаудың құқықтық негіздерін айқындайды және оларды мемлекет тарапынан бақылауды қамтамасыз етеді.

Қазақстанда кадастрлық бағалауды «Жылжымайтын мүлік ұлттық кадастры» мемлекеттік ақпараттық жүйесі жүзеге асырады. Бұл жүйе жылжымайтын мүлікке қатысты мәліметтерді цифрлық форматта сақтайды және оны мемлекеттік органдарға, меншік иелеріне қолжетімді етеді.

Кадастрлық бағалаудың құқықтық негіздері келесі бағыттар бойынша реттеледі (1-сурет):



1-сурет - Кадастрлық бағалаудың құқықтық бағыттары

Қазақстанда кадастрлық бағалауды жетілдіру және оны нарықтық бағалау жүйесімен үйлестіру мақсатында мемлекеттік цифрландыру

бағдарламалары жүзеге асырылуда. Бұл жер ресурстарын тиімді пайдалануға, меншік қатынастарын ашық жүргізуге және жылжымайтын мүлік нарығының тұрақты дамуына ықпал етеді.

Жылжымайтын мүлікті бағалау – экономиканың маңызды салаларының бірі. Бұл процесс меншік иелері, инвесторлар, сатып алушылар, қаржы ұйымдары мен мемлекеттік органдар үшін үлкен маңызға ие. Нарықтық бағалау жылжымайтын мүліктің нақты нарықтық құнын анықтауға бағытталған және мүлікке қатысты коммерциялық мәмілелерді жүзеге асыруда шешуші рөл атқарады.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасы көптеген факторларға тәуелді. Бұл факторларға мүліктің орналасқан жері, инфрақұрылымдық жағдайы, құрылыс сапасы, нарықтағы сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы, аймақтық экономикалық даму деңгейі және макроэкономикалық көрсеткіштер жатады. Нарықтық бағалау әдістері жылжымайтын мүлік объектісінің түріне, оның пайдалану мақсатына және меншік иесінің қажеттіліктеріне байланысты әртүрлі тәсілдермен жүзеге асырылады.

Нарықтық бағалау жылжымайтын мүлік саласының даму динамикасын айқындап қана қоймай, оның қаржылық және инвестициялық тартымдылығын арттыруға ықпал етеді. Бұл бағалау әдістері жеке меншік иелері мен компаниялардың тиімді шешім қабылдауына көмектесіп, мемлекет тарапынан мүлік нарығын реттеуге, салық саясатын оңтайландыруға және экономикалық тұрақтылықты қамтамасыз етуге мүмкіндік береді [2].

Нарықтық бағалау – жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтағы құнын анықтауға арналған кешенді процесс. Ол жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, жалға беру, кепілге қою, сақтандыру, инвестиция тарту, активтерді басқару сияқты түрлі операцияларда кеңінен қолданылады.

Нарықтық бағалау – меншік иелері, инвесторлар, қаржы институттары және мемлекеттік органдар үшін аса маңызды экономикалық құрал. Оның көмегімен нарықтық қатынастарды реттеу, меншік құқығын әділ жүзеге асыру, мүлікке қатысты заңды рәсімдерді жеңілдету және жылжымайтын мүлік нарығының ашықтығын қамтамасыз ету жүзеге асырылады.

Нарықтық бағалаудың негізгі міндеттері:

1. Жылжымайтын мүлік объектісінің нақты нарықтық құнын анықтау – меншік иелері мен сатып алушылар үшін әділ баға белгілеу маңызды. Бағалаудың нақты нәтижелері мәмілелер кезінде екі тарап үшін де әділетті қаржылық келісімдер жасауға мүмкіндік береді.

2. Инвесторлар мен меншік иелеріне шешім қабылдауға көмектесу – нарықтық бағалау негізінде инвесторлар жылжымайтын мүлікке салынатын инвестициялардың тиімділігін анықтайды, ал меншік иелері өз активтерінің қаржылық әлеуетін бағалай алады.

3. Жер және мүлікке қатысты заңды рәсімдерді жүргізу (ипотека, сақтандыру, салық салу) – банктер мен қаржы ұйымдары жылжымайтын мүлікті кепілдікке қабылдағанда немесе несие беру процесінде мүліктің нақты нарықтық құнын білуі қажет.

4. Қаржы және банк саласында кепілдік құнын анықтау – жылжымайтын мүлікті кепілге қою кезінде банктер мүліктің нарықтық құнына сүйене отырып несие көлемін анықтайды. Бұл несие берушілер үшін қаржылық тәуекелдерді азайтуға көмектеседі [3].

Нарықтық бағалау кез келген жылжымайтын мүлік объектісінің экономикалық құнын объективті түрде анықтауға көмектеседі. Оның нәтижелері жылжымайтын мүліктің қаржылық өтімділігіне, салық төлемдеріне және инвестициялық тартымдылығына әсер етеді.

Жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау бірнеше әдістер арқылы жүзеге асырылады. Әрбір әдіс белгілі бір жағдайларда тиімді болып табылады және бағалаушының мүлік объектісіне, нарық жағдайына және қолжетімді мәліметтерге байланысты таңдалады.

Нарықтық бағалаудың негізгі әдістері:

1. Салыстырмалы (нарықтық) әдіс – бағаланатын нысанды ұқсас объектілердің нарықтағы бағаларымен салыстыру арқылы құнын анықтау. Бұл әдіс ең жиі қолданылатын бағалау тәсілдерінің бірі болып табылады. Ол жылжымайтын мүлік нарығындағы нақты сату мәмілелерін, бағалар мен объектілердің сипаттамаларын талдау негізінде бағалау жүргізуге мүмкіндік береді.

2. Шығындық әдіс – нысанды салу немесе қайта қалпына келтіру құнын есептеу негізінде бағалау. Бұл әдіс ғимараттардың құрылыс құнын, жөндеу және инфрақұрылымдық шығындарды ескере отырып, жылжымайтын мүліктің жалпы құнын анықтайды.

3. Табыстық әдіс – жылжымайтын мүлік нысанының жалдау немесе басқа табыс көздерінен әкелетін пайдасын есептеу арқылы бағалау. Бұл әдіс көбінесе коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау үшін қолданылады. Табыстық әдіс бойынша бағалау кезінде жылжымайтын мүліктің болжамды табысы, шығындары және инвестициялық кірістілігі есепке алынады.

Нарықтық бағалаудың бұл әдістері жылжымайтын мүліктің әртүрлі аспектілерін ескере отырып, оның нақты нарықтық құнын анықтауға мүмкіндік береді. Әрбір әдісті қолдану бағалау объектісінің сипаттамаларына және нарық жағдайына байланысты таңдалады.

Нарықтық бағалау жылжымайтын мүлік нарығындағы экономикалық үрдістер мен өзгерістерге тікелей байланысты. Оның ерекшеліктерін анықтайтын негізгі факторлар:

1. Жылжымайтын мүліктің орналасқан жері – объектінің орналасқан ауданы, инфрақұрылымы, көлік қолжетімділігі, әлеуметтік нысандарға жақындығы оның нарықтық бағасына айтарлықтай әсер етеді.

2. Сұраныс пен ұсыныстың тепе-теңдігі – жылжымайтын мүлікке сұраныс жоғары болған жағдайда бағалар өседі, ал ұсыныс жоғарылаған жағдайда бағалар төмендеуі мүмкін.

3. Аймақтық экономикалық жағдай – әрбір аймақтың экономикалық дамуы, бизнес белсенділігі, халықтың табыс деңгейі жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасына әсер етеді.

4.Құрылыс материалдарының сапасы мен ғимараттың физикалық жағдайы – жылжымайтын мүліктің техникалық жағдайы, пайдаланылған құрылыс материалдарының сапасы, инженерлік жүйелердің жай-күйі оның бағасын анықтауда маңызды рөл атқарады.

5.Жергілікті және халықаралық нарықтардағы экономикалық тенденциялар – макроэкономикалық факторлар, инфляция деңгейі, ұлттық валюта бағамы және инвестициялық климат жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаның өзгеруіне әсер етеді.

Нарықтық бағалау жылжымайтын мүлік нарығындағы өзгерістерді үнемі бақылауды және талдауды талап етеді. Бұл әдіс арқылы инвесторлар мен меншік иелері мүлікке салынатын қаражаттың тиімділігін анықтап, ұзақ мерзімді экономикалық шешімдер қабылдай алады.

Осылайша, жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалау экономиканың тұрақты дамуы мен инвестициялық тартымдылықты арттыру үшін маңызды құрал болып табылады.

Кадастрлық және нарықтық бағалаудың айырмашылықтарын төмендегі 1-ші кестеден көруге болады:

Кесте 1 - Нарықтық және кадастрлық бағалаудың айырмашылықтары [4].

Критерий	Кадастрлық бағалау	Нарықтық бағалау
Мақсаты	Мемлекеттік реттеу, салық салу, жерді басқару	Коммерциялық мәмілелер, инвесторлар мен меншік иелері үшін бағаны анықтау
Бағалау әдістері	Шығындық, капиталдандырылған табыс, аймақтық коэффициент әдісі	Салыстырмалы, шығындық, табыстық әдістер
Кім жүргізеді?	Мемлекеттік органдар, жер кадастры қызметтері	Тәуелсіз бағалау агенттіктері, жылжымайтын мүлік мамандары
Құнының өзгеруі	Мемлекеттік коэффициенттер мен заңнамалық базаға тәуелді	Нарықтық сұраныс пен ұсынысқа тәуелді
Қолдану саласы	Салық салу, инфрақұрылымдық даму, мемлекеттік жер саясаты	Сату-сатып алу, жалға беру, кепілге қою, инвестициялық жобалар

Жылжымайтын мүлікті бағалау – экономиканың тұрақты дамуы үшін маңызды процесс. Кадастрлық бағалау мемлекеттік басқару мен салық салу мақсатында жүргізілсе, нарықтық бағалау коммерциялық мәмілелерде, инвестициялық жобаларда және банктік несиелеу жүйесінде маңызды рөл атқарады.

Шымкент қаласында жылжымайтын мүлікті тиімді бағалау жүйесін қалыптастыру үшін:

1.Кадастрлық бағалау әдістерін жетілдіру, оны нарықтық бағаларға сәйкестендіру қажет.

2. Нарықтық бағалау жүйесін жетілдіру және бағалаушылардың біліктілігін арттыру маңызды.

3. Жылжымайтын мүлікке қатысты ашық мәліметтер базасын құру арқылы бағалаудың мөлдірлігін қамтамасыз ету қажет.

Осы шаралар жүзеге асқан жағдайда, жылжымайтын мүлікті бағалау жүйесі тиімді әрі әділ болады, бұл нарықтық қатынастардың дамуына және экономикалық өсімге оң ықпал етеді.

1.2 Елді мекен жерін бағалық аймақтау

Жер ресурстарын тиімді пайдалану және олардың нарықтық құнын әділ бағалау үшін елді мекен жерін бағалық аймақтарға бөлу маңызды рөл атқарады. Бұл процесс қалалар мен елді мекендердің аумақтарын экономикалық, инфрақұрылымдық және функционалдық ерекшеліктеріне байланысты бірнеше аймақтарға жіктеуді қамтиды. Бағалық аймақтау жер кадастры, жылжымайтын мүлік нарығын реттеу, инвестициялық жобаларды жоспарлау, инфрақұрылымды дамыту және салық салу жүйесін жетілдіру сияқты маңызды міндеттерді шешуге көмектеседі.

Жерді бағалық аймақтарға бөлу урбанизация мен аймақтық дамудың маңызды құралы болып табылады. Елді мекендердің тұрақты дамуы үшін жердің экономикалық әлеуетін дұрыс бағалау қажет. Бұл процесс аймақтық даму стратегиясын құруда, мемлекеттік бағдарламаларды іске асыруда және жер ресурстарын тиімді басқаруда шешуші фактор ретінде қарастырылады. Бағалық аймақтау нәтижелері жердің нарықтық құнын әділ бағалауға, инвестиция тартуға, коммерциялық қызметті ынталандыруға, қоғамдық инфрақұрылымды жақсартуға және қалалық жоспарлаудың тиімділігін арттыруға көмектеседі.

Елді мекен жерін бағалық аймақтау жер телімдерінің орналасқан жеріне, пайдаланылу мақсатына, инфрақұрылымдық қамтылуына, экологиялық жағдайына, көлік желілерінің қолжетімділігіне, әлеуметтік инфрақұрылымның даму деңгейіне, географиялық және климаттық ерекшеліктеріне негізделеді. Бағалау барысында халық тығыздығы, қала орталығына жақындық, аумақтың инженерлік-коммуникациялық қамтамасыз етілу деңгейі, құрылыс салу мүмкіндіктері сияқты факторлар ескеріледі [5].

Бұл әдіс арқылы әрбір ауданның ерекшеліктері ескеріле отырып, әділ баға

белгіленеді, жер учаскелерін тиімді пайдалану стратегиясы қалыптастырылады, аймақтық даму саясатына түзетулер енгізіледі және елді мекендердің инвестициялық тартымдылығы артады. Сонымен қатар, бағалық аймақтау жердің тиімсіз пайдаланылуын болдырмау, әлеуметтік инфрақұрылымның теңгерімді дамуын қамтамасыз ету, халықтың тұрмыс сапасын арттыру және қоршаған ортаға жүктемені азайту сияқты маңызды міндеттерді шешуге мүмкіндік береді.

Елді мекен жерін бағалық аймақтарға бөлу – бұл өңірлік және қалалық даму стратегиясын жүзеге асырудағы маңызды механизмдердің бірі. Ол қала

құрылысы, жер ресурстарын басқару, инвестициялық саясат және мемлекеттік жер бақылауы сияқты салалармен тығыз байланысты. Елді мекендердегі жер телімдерін бағалау арқылы жергілікті басқару органдары тиімді салық саясатын жүргізе алады, инфрақұрылымды дамытуға қажетті қаражатты жоспарлай алады, халықтың орналасу динамикасын реттей алады және аймақтық даму бағдарламаларын іске асыра алады.

Қазіргі заманғы урбанизация процестері мен экономикалық өсім жағдайында елді мекен жерлерін бағалық аймақтарға бөлу маңызды рөл атқарады. Бағалық аймақтау – бұл елді мекен аумағын белгілі бір экономикалық көрсеткіштерге, инфрақұрылымдық даму деңгейіне және аумақтық орналасу ерекшеліктеріне байланысты аймақтарға бөлу процесі. Бұл процесс әрбір Қаланың әлеуметтік-экономикалық жағдайын талдап, жер телімдерінің нарықтық және кадастрлық құнын әділ анықтауға мүмкіндік береді.

Бағалық аймақтау елді мекеннің кеңістіктік дамуын реттеуге, жер ресурстарын тиімді пайдалануға, инфрақұрылымдық даму қарқынын арттыруға, қалалық жоспарлау жүйесін жетілдіруге және жер учаскелерінің әділ құнын белгілеуге бағытталған. Бұл процесс елді мекеннің әлеуметтік, экономикалық және экологиялық көрсеткіштерін ескере отырып жүзеге асырылады және мемлекеттік басқару, жылжымайтын мүлік нарығы, инфрақұрылымдық даму мен инвестициялық саясаттың маңызды бөлігі болып табылады.

Бағалық аймақтау нәтижесінде елді мекендегі жер учаскелерінің құны анықталып, олардың пайдаланылу мүмкіндіктері реттеледі. Бұл жер ресурстарын тиімді басқару үшін негіз болып табылады және жерді нарықтық айналымға енгізу, қалалық және аймақтық даму жоспарларын оңтайландыру, салық салу жүйесін жетілдіру, құрылыс және инвестициялық жобаларды жүзеге асыру сияқты міндеттерді шешуге көмектеседі.

Бағалық аймақтау келесі міндеттерді шешуге бағытталған:

1. Жер нарығын реттеу

Жылжымайтын мүлік бағасының тұрақтылығын қамтамасыз ету, алыпсатарлықты шектеу және заңсыз мәмілелердің алдын алу.

Жер телімдерін әділ бағалау арқылы меншік иелерінің құқықтарын қорғау және жылжымайтын мүлік нарығында ашықтықты қамтамасыз ету.

Жерді пайдаланудың тиімділігін арттыру және инфрақұрылыммен қамтылмаған аумақтарды дамытуға ынталандыру [5].

2. Салық салу жүйесін оңтайландыру

Әр аймақтағы жер учаскелерінің құнын әділ бағалау арқылы жер салығын белгілеу және бюджеттік түсімдерді арттыру.

Салық жүйесін жетілдіру арқылы әлеуметтік және инфрақұрылымдық жобаларға қаржы бөлу мүмкіндіктерін кеңейту.

Меншік иелеріне әділ салық жүктемесін тағайындау және салықтық жеңілдіктерді аймақтық ерекшеліктерге сәйкес реттеу.

3. Инфрақұрылымды дамыту

Жолдар, инженерлік желілер, қоғамдық көлік, коммуналдық қызметтер жүйесін жоспарлау және қаржыландыру үшін негіз қалыптастыру.

Қалалар мен елді мекендердегі инфрақұрылымдық жобаларды жүйелі түрде жүзеге асыруға қажетті деректерді қамтамасыз ету.

Қоғамдық және тұрғын үй нысандарының орналасуын тиімді жоспарлау және қала құрылысы жобаларын дамыту.

4. Инвестициялық климатты жақсарту

Жерді мақсатты пайдалану арқылы инвесторларды тарту және жаңа жобаларды іске асыру мүмкіндіктерін кеңейту.

Қала мен аймақтардың экономикалық белсенділігін арттырып, бизнес үшін қолайлы жағдай жасау.

Жерді пайдаланудың тиімділігін арттыру арқылы аймақтық даму стратегияларын жетілдіру.

5. Әлеуметтік теңгерімді қамтамасыз ету

Халықтың әртүрлі топтары үшін қолжетімді тұрғын үй және коммерциялық нысандар салу мүмкіндіктерін анықтау.

Әлеуметтік инфрақұрылымды дамыту және тұрғындардың өмір сүру деңгейін арттыру.

Экологиялық тұрақтылықты қамтамасыз ету және жасыл аймақтарды тиімді орналастыру.

Бағалық аймақтау елді мекендердің экономикалық тұрақтылығын қамтамасыз ету, инфрақұрылымды дамыту, халықтың өмір сүру сапасын жақсарту және инвестициялық тартымдылықты арттыру үшін маңызды құрал болып табылады. Жер ресурстарын әділ бағалау мемлекеттік басқару органдарына тиімді салық саясатын жүргізуге, инвестициялық жобаларды жоспарлауға, тұрғын үй құрылысы мен өнеркәсіптік нысандарды орналастыруға, жол және көлік инфрақұрылымын жақсартуға мүмкіндік береді.

Бағалық аймақтау жылжымайтын мүлік нарығының ашықтығын арттырып, жер қатынастарының заңнамалық реттелуіне ықпал етеді. Бұл процесс жер телімдерін мақсатты пайдалану тиімділігін арттыруға, халықтың тұрмыс сапасын жақсартуға, экологиялық жүктемені азайтуға және урбанизация процесін оңтайландыруға мүмкіндік береді [6].

Осылайша, елді мекен жерін бағалық аймақтарға бөлу – бұл өңірлік және қалалық даму стратегиясын жүзеге асырудағы маңызды механизмдердің бірі. Ол қала құрылысы, жер ресурстарын басқару, инвестициялық саясат және мемлекеттік жер бақылауы сияқты салалармен тығыз байланысты. Бағалық аймақтау негізінде қабылданған шешімдер елді мекендердің тұрақты дамуына және халықтың әл-ауқатын арттыруға оң ықпал етеді.

Қазақстанда елді мекен жерін бағалық аймақтарға бөлу мемлекеттік басқарудың маңызды элементтерінің бірі болып табылады. Бұл процесс «Қазақстан Республикасының Жер кодексіне», «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Заңға, «Қазақстан Республикасының Салық кодексіне», «Қазақстан Республикасының Мемлекеттік мүлік туралы» Заңына, сондай-ақ басқа да нормативтік-

құқықтық актілерге сәйкес жүзеге асырылады. Бағалық аймақтау жер ресурстарын тиімді басқару, қалалық және аймақтық инфрақұрылымды дамыту, салық саясатын оңтайландыру және инвестициялық жобаларды жоспарлау үшін маңызды құрал болып табылады.

Бағалық аймақтау нәтижесінде елді мекен аумағы экономикалық, әлеуметтік және инфрақұрылымдық даму деңгейіне сәйкес бірнеше аймақтарға бөлінеді. Бұл процесс әрбір Қаланың ерекшеліктерін ескеріп, жер телімдерінің нарықтық құнын әділ бағалауға мүмкіндік береді. Бағалық аймақтарға бөлу жерді пайдаланудың тиімділігін арттырып, қалалық жоспарлауды жетілдіруге, инфрақұрылымды дамытуға және жер нарығындағы тұрақтылықты қамтамасыз етуге көмектеседі.

Қазақстанда елді мекен жерлерін бағалық аймақтарға бөлу бірнеше кезеңнен тұрады. Бірінші кезеңде қалалық және ауылдық жерлерде кадастрлық бағалау жүргізіледі. Кадастрлық бағалау жер учаскелерінің орналасқан орны, инфрақұрылымдық қамтамасыз етілу деңгейі, нарықтық сұраныс пен ұсыныс жағдайлары негізінде жүзеге асырылады. Бұл процесс жер ресурстарын тиімді басқаруға және аймақтық даму стратегияларын құруға мүмкіндік береді. Екінші кезеңде жер учаскелерінің функционалдық мақсаты анықталады. Барлық жер учаскелері тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік және ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер ретінде жіктеледі. Әрбір санат бойынша жер телімдерінің бағасы олардың пайдаланылу ерекшеліктеріне байланысты анықталады. Бұл әдіс жерді мақсатты пайдалануды реттеуге және дұрыс аймақтық жоспарлау жүргізуге мүмкіндік береді.

Келесі кезеңде инфрақұрылымдық қамтылу деңгейі бағаланады. Бағалау барысында су, газ, электр қуаты, жылу жүйесі, жол және көлік желілері, санитарлық-гигиеналық жүйелер сияқты инфрақұрылым элементтері ескеріледі. Инфрақұрылымдық дамуы жоғары Қаладарда жер телімдерінің бағасы жоғары болады, ал даму деңгейі төмен Қаладарда жер құны салыстырмалы түрде төмен есептеледі. Бұл тәсіл елді мекендердің инженерлік желілерін жетілдіруге және қалалық даму стратегияларын нақтылауға мүмкіндік береді. Бағалық аймақтау нәтижесінде жерді пайдаланудың бас жоспарлары құрылады. Мемлекеттік және жергілікті басқару органдары қалалардың кеңеюін, жаңа тұрғын үй кешендерін салуды, өндірістік аймақтарды орналастыруды, рекреациялық және экологиялық аймақтарды дамытуды жоспарлайды. Бұл жоспарлар Қазақстандағы урбанизация процесін реттеуге, халықтың әлеуметтік жағдайын жақсартуға және экономикалық тұрақтылықты қамтамасыз етуге бағытталған [8].

Бағалық аймақтау нәтижелері жергілікті басқару органдары үшін стратегиялық ақпарат көзі болып табылады. Жергілікті әкімшіліктер жер салығын есептеу және бюджет кірісін қалыптастыру үшін бағалық аймақтау мәліметтерін пайдаланады. Жер учаскелерінің бағалық аймақтар бойынша нақты құнын анықтау салық мөлшерін әділ белгілеуге көмектеседі. Салық түсімдері жергілікті бюджетке тұрақты қаржыландыру көзі ретінде түсіп, әлеуметтік және инфрақұрылымдық жобаларды іске асыруға бағытталады. Бұл жергілікті әкімшіліктердің қаржылық тұрақтылығын қамтамасыз етеді және

кала мен аймақтардың дамуына тікелей әсер етеді. Сонымен қатар, бағалық аймақтау нәтижелері негізінде қалалық және аймақтық даму стратегиялары жасалады. Бұл стратегиялар халықтың өмір сүру сапасын жақсарту, көлік инфрақұрылымын жетілдіру, жасыл аймақтарды кеңейту, коммуналдық қызметтерді оңтайландыру мақсатында қабылданады.

Бағалық аймақтау нәтижелері елді мекендердің кеңістіктік дамуын реттеуге көмектеседі. Бұл процесс жер телімдерінің мақсатты пайдаланылуын бақылауға, тұрғын үй құрылысын жүйелі жоспарлауға және өндірістік нысандарды дұрыс орналастыруға мүмкіндік береді. Елді мекендерді тиімді жоспарлау және инфрақұрылымды дамыту жер ресурстарының дұрыс игерілуіне және тұрғындар үшін қолайлы жағдайлар жасауға мүмкіндік береді. Бағалық аймақтау процесі Қазақстандағы инвестициялық жобаларды жүзеге асырудың маңызды бөлігі болып табылады. Жер учаскелерінің бағалық аймақтар бойынша нақты құнын анықтау инвесторлар үшін ашық және түсінікті ақпарат ұсынуға мүмкіндік береді. Бұл аймақтарға жаңа кәсіпорындар мен өндірістік нысандарды орналастыру, бизнес-орталықтарды дамыту, сауда және қызмет көрсету секторларын жетілдіру үшін қолайлы жағдай жасайды [9].

Бағалық аймақтау елді мекендердің тұрақты дамуына, жер ресурстарын тиімді пайдалануға және халықтың әлеуметтік жағдайын жақсартуға ықпал етеді. Бұл процесс аймақтық даму стратегияларын әзірлеуге, жер қатынастарын заңнамалық тұрғыдан реттеуге, жылжымайтын мүлік нарығының ашықтығын қамтамасыз етуге көмектеседі. Қазақстандағы бағалық аймақтау жүйесі жергілікті және орталық мемлекеттік органдарға қалаларды жоспарлау, инфрақұрылымдық даму бағдарламаларын әзірлеу және тұрғындардың әл-ауқатын арттыру бойынша тиімді шешімдер қабылдауға мүмкіндік береді. Осылайша, елді мекен жерін бағалық аймақтарға бөлу мемлекеттік басқарудың, жер ресурстарын тиімді пайдаланудың және экономикалық тұрақтылықты қамтамасыз етудің негізгі құралдарының бірі болып табылады.

1.3 Жылжымайтын мүлікті бағалаудағы шет мемлекеттердің тәжірибесі

Дамыған елдерде жерді бағалау жүйесі негізінен оның нарықтық құнына және ауыл шаруашылығы өндірісінен түсетін табысты капиталдандыру көрсеткіштеріне сүйенеді. Біріккен Ұлттар Ұйымының Еуропалық Экологиялық комиссиясының зерттеулеріне сәйкес, әртүрлі мемлекеттерде жерді бағалау жүйесі әртүрлі әдістерді қолдану арқылы жүзеге асырылады.

Ұлыбританияда жылжымайтын мүлікті бағалаудың бес негізгі әдісі қолданылады. Салыстыру әдісі жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелер туралы деректерді жинақтауға, оларды жүйелеуге және ұқсас объектілерді іріктеуге бағытталған. Бұл әдісте бағаланатын объектіге ұқсас мүліктер зерттеледі, ал бағалау сапасы объектілер туралы ақпараттың толықтығы мен нақтылығына байланысты. Бағалау объектілерінің толық аналогтары сирек

кездесетіндіктен, бағалаушылар объектіні бірнеше бөліктерге бөліп, әр бөлікті жеке-жеке аналогтармен салыстыру әдісін пайдаланады.

Инвестициялық әдіс жалға берілетін жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын бағалау үшін қолданылады. Бұл әдіс меншік иесі үшін жылжымайтын мүліктің қаржылық пайда әкелуін бағалауға бағытталған. Бағалау барысында жалдау ақысының мөлшері мен нарықтағы кіріс коэффициенттері есепке алынады.

Мердігерлік әдіс нарықтық сату бағасына емес, объектінің ерекше сипаттамаларына негізделеді. Бұл әдіс негізінен мемлекеттік және муниципалдық жылжымайтын мүлікті, тұрғын үйлерді, әлеуметтік нысандарды, білім беру мекемелерін және ірі өнеркәсіптік кешендерді бағалау үшін қолданылады. Бағалау барысында объектінің жер учаскесі мен ғимараттарының құны, олардың тозу деңгейі ескеріледі.

Қалдық әдісі даму әлеуеті жоғары жер учаскелерін бағалау үшін пайдаланылады. Бұл әдіс жер телімін қала құрылысы талаптарына, жоспарлы рұқсаттың болуына немесе болмауына және басқа да факторларға байланысты бағалайды.

Кәсіпкерлік бағалау әдісі бірнеше бағалау тәсілдерінің үйлесімін қамтиды. Оның негізінде шығындық, табыстық және нарықтық әдістер біріктіріліп, кешенді бағалау жүргізіледі. Бұл әдіс Ұлыбританияда мемлекеттік компанияларды жекешелендіру кезінде және Германияның бірігуінен кейін Шығыс Германиядағы өндірістік кәсіпорындарды жекешелендіруде қолданылды.

АҚШ-та жылжымайтын мүлікті бағалаудың үш негізгі әдісі бар: шығындық әдіс, салыстырмалы әдіс, табыстық әдіс. Бағалаушы стандарттарына сәйкес, бағалау процесінде нақты әдісті таңдаудың негіздемесі болуы тиіс және дәлдік үшін кемінде екі әдіс қолданылуы қажет.

Оңтүстік Корея, Канада, Голландия және Швецияда жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық бағасын ескере отырып, ұқсас объектіні қайта жаңғырту құны әдісі пайдаланылады. Швейцария, АҚШ және Данияда жылжымайтын мүлік нысандарының нарықтық бағасына түзетулер енгізу және салыстыру үшін анықтамалық әдістер қолданылады [10].

Австралияда өнеркәсіптік жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде объект Қалаының бірлігіне шаққандағы кіріс мөлшері есепке алынады. Бұл әдіс Швейцарияда, АҚШ-тың кейбір штаттарында және Канаданың кейбір провинцияларында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалау үшін қолданылады.

Франция мен Ұлыбританияда жылжымайтын мүлікті бағалауда оның жылдық жалдау құны негізге алынады. Францияда тұрғын үйлер, коммерциялық және өнеркәсіптік ғимараттар үшін салық салу жүйесі бөлек қарастырылады. Тұрғын үй қоры сегіз топқа бөлініп, әр топ үшін қайта есептеудің жылдық коэффициентін қолдану арқылы объектінің жалпы құны анықталады. Жер учаскелері он екі топқа бөлінеді, бұл тәсіл жылжымайтын мүлікке қатысты бағалауды біркелкі жүргізуге мүмкіндік береді. Коммерциялық ғимараттар мен құрылыстар үшін бағалау әдісі ретінде

жылдық жалдау ақысы немесе нарықтық сату құны қолданылады. Өнеркәсіптік жылжымайтын мүлік объектілері үшін ұқсас объектілердің қалпына келтіру құны әдісі пайдаланылады.

Әрбір елдің жылжымайтын мүлік бағалау жүйесі өздерінің нарықтық ерекшеліктеріне, экономикалық даму деңгейіне және құқықтық базасына байланысты қалыптасады. Қазақстан жылжымайтын мүлікті бағалауда шет мемлекеттердің тәжірибесін ескере отырып, халықаралық стандарттарға сәйкес жүйені дамыту бағытында жұмыс жүргізіп келеді.

2. Шымкент қаласының табиғат жағдайы, аумақтық орналасу ерекшеліктерінің бағалауға әсері

2.1 Қаланың географиялық орны, жер бедері

Шымкент – бұл еліміздегі ең ірі қалалардың әрі Республикалық маңызы бар қалалардың бірі. «Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы туралы» Заңның 3-бабының 1-тармағына сәйкес 2018 жылы маусым айында Шымкентке республикалық маңызы бар қала мәртебесі берілді. Қала ауданы – 116,3 мың га. 2024 жылдың 1-ші ақпанындағы статистикалық мәліметтерге сәйкес қаланың халық саны 1 387 809 адам. Қазақстанның басқа өңірлерімен салыстырғанда тұрғыны жөнінен 3-ші орынды алады. Шымкент қалалық әкімдік аумағында 11 елді мекен, 1 кенттік, 10 ауылдық округке біріктірілген: Тұрлан кенті, Бозарық, Қайтпас-1, Қайтпас-2, Қатынкөпір, Куйбышев, Ленин, Ақтас, Жиделі, Ынтымақ, Қызыләскер ауылдары. Шымкент — көп ұлтты халық мекендеген қала. Мұнда жүзге жуық ұлт өкілдері тұрады. Халықтың негізгі бөлігін қазақтар - 59,5%, орыстар - 18,6%, өзбектер - 16,5%, татарлар - 2,3%, әзербайжандар - 1,9%, украиндер - 1,3%, кәрістер - 1,3% құрайды.; 19 ұлттық-мәдени орталықтар бар. Қаладағы тұрғын саны - 92,2%. Жаңа бас жоспар бойынша қаланың аумағы 40 мың гектардан 116,3 мың гектарға артады, яғни 3 есе ұлғайды (2-сурет) [10].

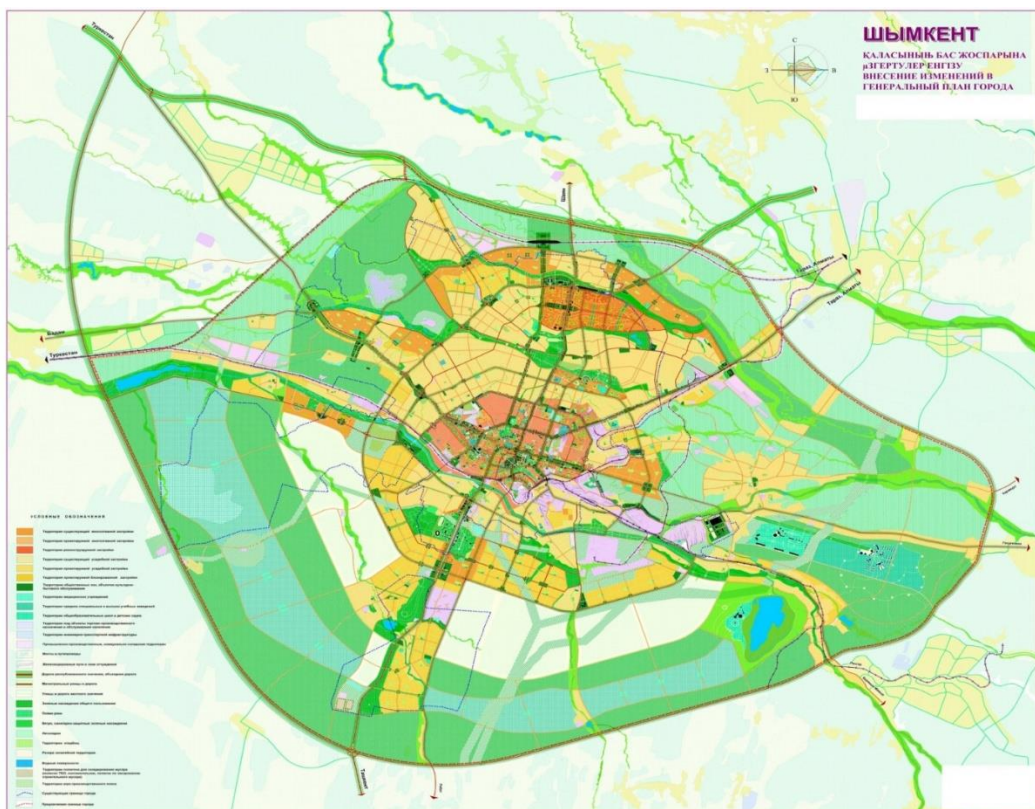
Шымкент қаласы тарихы. Осы уақытқа дейін ғалымдардың көпшілігі қазіргі Шымкент аумағындағы елді мекендер XI - XII ғасырларда болған деп жорамалдайды. Сондай-ақ, Шымкенттің бұрын пайда болғандығы туралы болжамдар бар. Бұған археологиялық қазбалар мен қабірлерді салу кезінде табылған, мамандардың бағалауы бойынша V-VI ғасырларға тән болған қорымдар дәлел.

Өткен ғасырдың басында қала бекінісі орнында ер адам мен әйелдің денесі табылып, зороастрлық рәсіммен жерленген, яғни бұл дененің 1500 жыл болғандығын білдіреді. Бірқатар археолог ғалымдардың пікірінше, бұл жерде үлкен жерлеу болған, егер расталса, қаланың пайда болу уақытын қарастыруға болады. Біздің дәуірден келе жатқан жазбаша дереккөздерде Шымкентті алғаш рет парсы тарихшысы Шараф ад-дин Али Язидің 1365-1366 жылдардағы Әмір Темірдің әскери жорықтарына қатысты біздің есептеулеріміз бойынша жазылған «Зафар наме» («Жеңіс кітабы») жазған. Бұл оның кітабында елді мекен деп аталады.

Жалпылама айтқанда, қала ежелгі уақыттан бері адамдар өмірі үшін қолайлы орын болған. Бұған ежелгі қоныстардың археологиялық қазбаларында табылған мәдени мұра арқылы көз жеткізуге болады. Екіншілік пен жүзімдік өзен бойындағы өрістердің етегінде, ал мал шаруашылығы - шөпті таулы жайылымдарда кеңінен дамыған.

Шымкенттің жалпы қалалық жоспары аймақтарға бөлу жобаларын, қаланың инфрақұрылымы мен дамуын, табиғи кешенін, тұрғын үйлер мен репродуктивті аймақтарды, әлеуметтік, іскерлік және мәдени орталықтарды,

туризм мен ойын-сауық кешендерін құру, дамыту және жүзеге асыру, кешенді жетілдіру мен эстетикалық ұйымдастыруды қамтамасыз етеді.



2-сурет - Шымкент қаласының картасы [9].

Қала, дамудың әкімшілік аймақтары қаласы Шымкент және басқа бөлімшелер, дамыту және дамыту жобалары, қала құрылысы және құрылыс, бірінші кезектегі міндеттерді жүзеге асыруға негіз болады. Жаңа бас жоспарға сәйкес Шымкент қаласының шекарасын анықтау мақсатында 2012 жылы қалалық бюджеттен 36,3 млн.теңге қаралып, Сайрам ауданынан Шымкент қаласының шекарасына 55461,13 га жерін, Төлеби ауданынан 13671,21 га жерін және Ордабасы ауданынан 7682,27 га жерлері қосылды. Жаңа бас жоспар бойынша 77 мың га қосылды, оның 40 мың га жасыл желекті жерлерге беріледі. 37 000 га жер оның ішінде 20 мың га-бұл қалаға қосылатын елді-мекендер ауданы. Ал 17 мың га жер құрылыс аймағына беріледі, әсіресе, көпқабатты құрылысқа басымдылық берілген. Осы аумақта 2025 жылға дейін 16 млн. шаршы метр тұрғын үй салыну жоспарлануда. Қаратау ауданы құрылғанда басқа аудандардан біраз шағын аудандар берілді (2-сурет).

Абай ауданынан: «Асар», «Асар-2», «Достық», «Достық-2», «Ақжайық», «Қайнар бұлақ».

Әл-Фараби ауданынан: «Бозарық», «Қайтпас», «Тұран», «Нұрсат», «Тассай», «Таскен», «Мартөбе», «Қызылсай», «Достық», «Тәжірибе бекеті».

Еңбекші ауданынан: «Азат», «Мирас», «Нұртас», «Қайтпас», «Өтеміс», «Шапырашты», «Сайрам», «Орманшы».

Жаңа ауданның көлемі — 33 мың гектар. Оның құрамына 28 елдімекен кіреді. Яғни, бұл — шамамен 210 мың халық деген сөз (3- сурет) [13].



3-сурет. Шымкент қаласының әкімшілік-территориялық карта-сұлбасы [4].

Қала аумағының үлкеюіне байланысты шаһардың орталығын тиімді тұсқа орналастыру көзделген. Елбасының нақты сын-ескертпелерімен толықтырылып, жетілдіріліпті. Сөйтіп, үш бағыт бойынша ұсыныс енгізілген. Оның алғашқысы Солтүстік-Батыс аймағы («Тұран» шағынауданы, «Бозарық» жағы) еді. Екінші бағыт бойынша «Нұрсәт» шағынауданының маңында орналастыру жоспарланды. Үшінші бағыт ретінде Сайрам бағыты есепке алынды. Үшеуін де қарап, екіншісіне тоқтам жасалған. Облыс басшыларының ұйғарымы да осыған келіп тірелді. Яғни, «Нұрсәт» шағынауданының маңайында алдын-ала жоспарлау, орнықтыруға мамандар кірісіп кеткен. Нобайы түзіліп, макеті жасалды. «Нұрсәттегі» Ж.Адырбеков көшесінің төмен жағы Бәйтерек көшесіне ұласады. Аталмыш шағынауданның оң жақ қанатында орналасады. Бас жоспар бойынша қалада бір теміржол вокзалы және халықаралық санаттағы бір автовокзал іске қосылады. Солтүстік бағытта Батыс Еуропа-Батыс Қытай халықаралық транспорт дәлізінің құрылысы жалғасуда. Оңтүстік-батыста Ташкент бағытында тағы халықаралық дәрежеде трасса салынуда. «Елбасы «Қазақстан жолы – 2050: Бір мақсат, бір мүдде, бір болашақ» саяси құжатында: «Қазақстанның алғашқы заманауи урбанистік орталықтары ірі қалалар – Астана мен Алматы, одан соң – Шымкент болады. Олар халықтың және инвестициялардың шоғырлану орталықтарына айналады, сапалы білім беру, медицина, әлеуметтік-мәдени қызметтер көрсетеді», - деген болатын [12].

Қаланың ең ірі өзені Бадам өзені. Бадам өзені Қаржантаудың батыс беткейлерінен шамамен 2550 м басталады, жоғарғы бөлігінде су қоймасы бар Тоғыз саласы құяды. Шамамен Шымкент қаласына дейін Бадам өзені таулы сипатқа ие, қаланың территориясында салыстырмалы енді аңғар бойынша жазықтық өзенге айналады.

Бадам өзенінде Бадам су қоймасы құрылған, оның ең негізгі мақсаттарының бірі Шымкент қаласын сумен қамтамасыз ету. Бұл өзені халық тығыз орналасқан жерден өтеді, осыған орай, оның суларын суғару интенсивті қолданылады. Бадам өзенінің жалпы ұзындығы 143 км, су жинау ауданы 4370 км², су жинау алабының орташа биіктігі 970 м, су шығыны орта есеппен алғанда жылына 14,9 м³/сек. Жалпы жылдық ағынның 47,6 % көктемде өтеді, 26,7 % — жазғы маусымда, ал 25,7 % күз және қыс айларында өтеді [15].

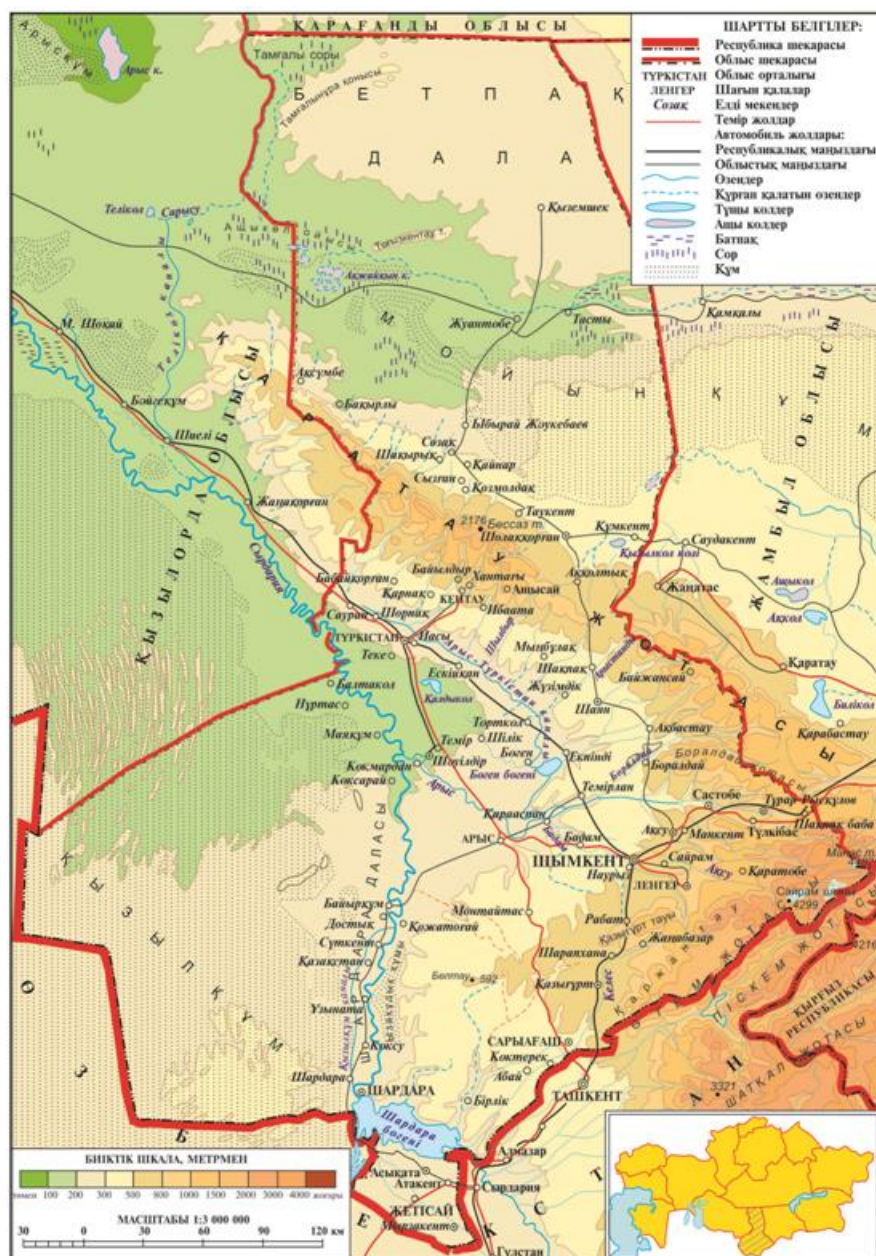
2.2 Қаланың топырақ жамылғысы мен геологиялық құрылысына сипаттама

Топырақ жамылғысы. Қаланың табиғи жағдайлары оның топырағымен тығыз байланыста. Шалғынды, қызыл қоңыр және сұр топырақтың түрлері қала маңындағы таулы аумақтарда жайылған. Ал жазық жерлерде сұр, тақыр, сұр қызыл қоңыр, арасында сор, сортаң топырақ түрлері жайғасқан. Ағынды сулар жанында батпақты, шалғынды топырақ түрлері бар. Облыстың солтүстік және оңтүстік батыс беткейінде құмды шөл аймақтар бар (4-сурет). Аумақтың оңтүстік шығысында биік таулы жоталар бар, онда вертикалды зоналық топырақтар айқын көрінеді. Тау шыңынан төменге қарай мұздықтан субальпітік топыраққа ауысады. Бірақ, олар толық белдеу қалыптастырмай, таудың жылғалары мен жазықтық жердің кейбір жерлерінде кездеседі. Ол жұқа қабатты, ірі бөлшекті топырақ профилі, үлесі жоғары қарашірік пен қалың шымдылығымен сипатталады.

Таулы жерде орналасқан қызыл қоңыр топырақта қарашірік 3 тен 6 пайызға дейін жетіп, қатты жыныстардан құралып, таулы аймақтарда мың метр мен 2,5 мың метр биіктік аралығында жайғасқан.

Тау етегінде сұр топырақ тараған, қарашірік 3 – 4 пайызды құрап, өзен бойларында да кездеседі. Шу және Сырдария өзендерінің аңғарларының кейбір аумақтарында және облыстағы оңтүстік батыс беткейіндегі жерлерде тұзданған сор топырақ кездеседі [14].

Геологиясы. Облыс жерінің көпшілік бөлігі Тұран плитасының құрамына кіреді. Геологиялық құрылымы негізінен кембрийлік, девондық, тас көмірлік жыныстардан (тактатас, құмтас, әктас), таулы бөлігі төменгі палеозойлық жыныстардан (құмтас, гранит, конгломерат, жоталар аралығындағы ойыстар девонның қызыл түсті шөгінділеріне толған) түзілген.



4-сурет - Шымкент қаласының физикалық-географиялық картасы [16].

Жер қойнауынан полиметалл, қоңыр көмір, темір, уран кентастары, фосфорит, вермикулит, тальк, барит, гипс, отқа төзімді саз, әктас, гранит, мәрмәр, кварц, т.б. кен байлықтары барланған. Қаратауда Ащысай, Мырғалымсай, Байжансай қорғасын-мырыш кеніштері 20 ғасырдың 40- 40-жылдарынан жұмыс істейді. Республикада уран кентастарының қоры жағынан бірінші орын, фосфорит және темір кентасының қоры жағынан үшінші орын алады [15].

Шымкент қаласы қоңыржай беледеуінің оңтүстік бөлігінде орналасқан, ал кейбір авторлардың пікір бойынша Қазығұрт таулары қоңыржай белдеуі мен құрғақ материктік субтропиктік белдеулер арасындағы маңызды климаттық шекара болып келеді. Шымкент қаласы Қазақстан Республикасы әкімшілік облыстары орталықтары арасындағы ең оңтүстікте орналасқан,

сондықтан термикалық режимі өте жұмсақ болып табылады. Қаланың және оның маңындағы территориясының климатына маңызды әсер ететін ауа массалры басым осы аймақта пайда болады, яғни жергілікті циклогенез өте күшті болады. Оның басты себебі мұнда таулы климаттың ықпалы басым. Қысқы маусымда Шымкент қаласы орналасқан территориясына солтүстіктен келетін трансформацияланған арктикалық ауа массалырынның ықпалы болады, бірақ ол ауа массалары аса күшті өзгертілген сондықтан ауа температурасы маңызды төмендемейді. Солтүстіктік тарапынан қаланы Қаратау жотасы суық ауа массаларынан қорғайды. Қаланың территориясындағы термикалық режим рекреациялық көз қарастан демалу мақсатында өте жағымды. Мысалы ауаның жылпы жылдық орташа температура $+12,6^{\circ}\text{C}$ тең, ол дегеніміз, Республиканың облыс орталықтарының осындай көрсеткіштерімен салыстырғанда өте жоғары болып келеді, мысалы, Алматы қаласында мұндай көрсеткіш $+7,6^{\circ}\text{C}$, Астана қаласында $+1,4^{\circ}\text{C}$, ал ең солтүстікте орналасқан Петропавл қаласы метеостанциясының көрсеткіші не бары $+0,5^{\circ}\text{C}$ тең. Демек, қаланың термикалық ресурстары қаланың рекреациялық ресурстары көз қарасынан көптеген жылусүйгіш декоративтік өсімдіктерді егуге болатындығын айқындайды. Сондықтан, Шымкент қаласындағы дендро саябақ Қазақстан Республикасында бірегей болып табылады. Ауа температурасын маусым бойынша режимі әр түрлі болып табылады, қысқы маусым салыстырмалы жылы болады, қаңтар айындағы ауаның орташа температурасы $-1,5^{\circ}\text{C}$ құрайды, кері температуралар тек ғана осы қаңтар және ақпан айында байқалады $-0,3^{\circ}\text{C}$ құрайды. Жылдың басқа айларында ауаның температурасы әлде қайда жоғары болады.

Қазақстанның басқа облыс орталықтарымен салыстырғанда жазғы температуралар салыстырмалы жоғары емес, шілде айының орташа температурасы $+26,9^{\circ}\text{C}$ құрайды, ал қаңтар айының жылдық орташа температурасы $-0,8^{\circ}\text{C}$ тең. Жалпы жазғы айларында ауаның температурасы $+20^{\circ}\text{C}$ төмен болмайды [11].

Қала аумағындағы демалыс пен табиғи жағдайына өсімдік жамылғысының ықпалы мол. Облыс аумағында өсімдіктің 1500 түрі бар. Аумақтың жер бедері жазық, сол себепті, мұнда шөлді өсімдік түрлері жиі кездеседі. Атап айтқанда боялыш, жусан, сексеул, бұталы өсімдіктер. Өзен бойларында қамыс, тоғай өсімдіктерін кездестіруге болады. Өсімдік түрлері таулы аумақтарда белдеу биіктеген сайын өзгереді. Шөлді өсімдіктерден басталып астық тұқымдастар, одан жоғары бұталардан, ағаштардан тұратын өсімдік жамылғысы, одан жоғары аршалы ормандар және бұталар, одан әрі аласа шөпті өсімдіктерге жалғасып, шоқ бұталардан кейін тау шыңында мүк, қына қабаттарымен аяқталады [10].

2.3 Шымкент қаласында жерді бағалау мақсатында жер-кадастрлық жұмыстарды жүргізу

Жер кадастрлық жұмыстардың қалалық жердегі жүргізілу тәртібіне тоқталмас бұрын, жер кадастрының құрамдас бөліктерін айқындап кетсек. Жер кадастрының құрамдас бөліктеріне:

- Жерді сандық және сапалық жағынан есепке алу;
- Жер иеленушілер мен жер пайдаланушыларды мемлекеттік тіркеу;
- Топырақты бонитеттеу;
- Жерді экономикалық тұрғыдан бағалау [13].

Жоғарыда аталған жер кадастрының құрамдас бөліктерінің арасында нақты байланыс, сонымен қатар, іске асырудың логикалық реттілігі болады. Барлық жылжымайтын мүлік объектілері міндетті түрде есепке алынады. Мемлекеттік кадастрда міндетті түрде әрбір жылжымайтын мүлік объектісі туралы мынадай мәліметтер қамтылады:

- нысан түрі;
- кадастрлық нөмірі, сондай-ақ есепке қойылған күні;
- объект шекарасының толық сипаттамасы;
- оның орналасқан жері;
- объектінің ауданы [14].

Кез-келген нысан мемлекеттік меншікте болғандықтан да, тек мемлекет арқылы ғана пайдалануға құқық беріледі, сол себептен, пайдаланылған жерлер заң жүзінде бекітіліп жазылуы тиіс және белгілі тәртіппен тіркеуге алынады.

Бұл аталмыш қызметті мемлекеттік жер пайдалануды тіркеу орны жүргізеді. Жалпы жерді есепке алу кезінде оның сандық және сапалық жағдайы, мөлшері (ауданы, көлемі), кеңістіктегі жағдайы мен пайдалануы сипатталып жазылады. Пайдаланудың басты сипаты жер телімінің орналасуы мен құрамына, сонымен қатар, сапалық жағдайымен анықталады. Жер телімдерін пайдалануды тіркеу мағлұматтары әрбір жер пайдаланушының жерді пайдалану мөлшерін жазуда есепке алудың негізі болады.

Жер учаскелерін есепке алу кезінде тек қана сандық көрсеткіштер ғана емес, сонымен қатар, жер табиғи ресурс және өндірістың маңызды құралы ретінде сапалық көрсеткіштерін де анықтайды.

Негізінен, жер-кадастрлық жұмыстарды жүзеге асыру кезінде арнайы жер-кадастрлық құжаттар өте маңызды рөлді атқарады. Сондықтан, жер-кадастрлық құжаттарға шағын мәліметтер берелік. Қазақстан Республикасының 2003 жылы қабылданған Жер Кодексінің 156-шы бабына сәйкес, базалық жер-кадастрлық құжаттамаларға:

- 1) жер-кадастрлық істер;
- 2) жер-кадастр кітабы;
- 3) жердің біріңғай мемлекеттік тізілімі;
- 4) жер-кадастрлық карталары жатады [11].

Ең алдымен, жер-кадастрлық іс (2-кесте) бұл жер учаскесі туралы нақты мәліметтерді қамтитын құжат болып табылады. Жер-кадастрлық істегі тіркелген барлық ақпарат көздеріне жер қатынастары жөніндегі уәкілетті орган жауапты. Жер-кадастрлық ісі толық жасалып біткеннен кейін, жер телімі туралы ақпараттар жер-кадастр кітабына және бірінғай мемлекеттік жер тізіліміне енгізіледі.

Кесте 2 - Жер-кадастрлық іске түсіндірме жазба [16].

Жер-кадастрлық істің құрылымына,
құрамына және мазмұнына
1-қосымша

Жер-кадастрлық іске түсіндірме жазба №

(жер учаскесінің кадастрлық нөмірі)

№ р/р	Жер кадастрлық істе көрсетілуі қажет ақпараттардың тізілімі	Ақпарат
1.	Жер уческесі туралы дерек:	
1)	Жер учаскесінің орналасқан орны;	
2)	Жер учаскесінің меншік иесі (жер пайдаланушы);	
3)	Жер учаскесінің алаңы (гектар);	
4)	Жер учаскесінің нысаналы мақсаты;	
5)	Жер учаскесін беру негіздемесі (сәйкестендіру құжатының нөмірі және берілген күні).	
2.	Жер телімі шекарасындағы басқа меншік иелері туралы ақпараттар:	
1)	Жер телімінің кадастрлық нөмірлері немесе ол болмаған жағдайда жеке тұлғаның немесе заңды тұлғаның толық атауы;	
2)	Жер телімінің алаңы (га)	
3.	Жерге орналастыру құжаттарын бекіту туралы ақпарат көзі (күні және нөмірі)	
4.	Жерге орналастыру жұмысын орындаушы туралы мәліметтер: (заңды немесе жеке тұлғаның аты-жөні)	

Заңды тұлғаның атауы

(Орындаушының аты-жөні)

Жер-кадастрлық кітабы жер учаскелері есепке алынатын, жердің кеңістіктік, табиғи және шаруашылық жағдайы туралы нақты мәліметтер жүйесі қамтылатын құжат болып табылады. Ол 4 бөлімнен тұрады.

Жердің жер-кадастрлық картасы жер телімдерінің орналасқан жерін, мөлшерлерін және шекараларын көрнекті бейнелеу, біріктіру және бөлу кезіндегі олардың өзгерістерін есепке алу мақсатында құрылады және жүргізіледі.

Жер учаскесіне сәйкестендіру құжаты - жер, құқықтық және қала құрылысы кадастрларын жүргізу мақсатында қажетті, жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларын қамтитын құжат. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 6 маусымдағы №511 Қаулысымен сәйкестендіру құжаттарының нысандары бекітілген. Сәйкестендіру құжаттарының түрлері:

- жер теліміне жеке меншік құқығын беретін акт;
- тұрақты жер пайдалану құқығын беретін акт;
- уақытша (ұзақ мерзімді, қысқа мерзімді) өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беретін акт;
- уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығын беретін акт;

Сәйкестендіру құжаттарын Кадастрды жүргізетін мамандандырылған кәсіпорын жасайды. Сәйкестендіру құжатында келесідей мәліметтер болады:

- Жер телімінің кадастрлық нөмірі;
- Жер теліміне құқық түрі;
- Жер телімінің алаңы;
- Жердің санаты;
- Жер телімін нысаналы тағайындау;
- Жер телімін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар;
- Жер телімінің бөлінуі;
- Жер телімінің жоспары;
- Сызықтардың өлшемін шығару;
- Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелері;
- Жер телімінің шекарасындағы ерекше режиммен пайдаланылатын жер телімдерінің тізбесі.

Актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын кітапта көрсетіледі [15].

3. Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлікті кадастрлық және нарықтық бағалау жұмыстары

3.1 Шымкент қаласында жылжымайтын мүлікке құқықтарды цифрлық жүйеде мемлекеттік тіркеу

«Жылжымайтын мүлік» ұғымы заңнамада тікелей жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысты анықталған.

ҚР Азаматтық кодексінің 117-бабы 1-тармағынан мынаны ұғынуға болады, ең алдымен жылжымайтын мүлікке жермен тығыз байланысты мүлік, жалпылама тілде орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын мүлік нысандары жатады. Сонымен қатар азаматтық құқық теориясында жылжымайтын мүлікке тән ерекшеліктерге заттың мықтылығы мен тұтынылмайтындығы жатады. Осы ерекшеліктердің бірнешеуі, қазіргі заңнамамен жылжымайтын мүлік деп танылған объектілерде қолданылады [19].

Жылжымайтын мүліктердің қатарына, көпжылдық екепелер де жатқызылған. Бұл жағдайда берілген объект айналымына байланысты бірнеше сұрақтар туындайды: көпжылдық екепелермен мәміле тіркеуін кім жүзеге асырады, берілген жағдайда құқық бекітуші құжат болып не саналыды? Азаматтық айналымда ерекше орын алатын және міндетті мемлекеттік тіркеуге жататын объектілер әуе және теңіз кемелері, ішкі сауда жүзу кемесі, «өзен-теңіз» жүзу кемесі, ғарыштық объектілер де жылжымайтын заттарға теңестіріледі.

Жаңа техника жетістігіне байланысты, қазіргі жермен тығыз байланысып салынған үйлер, ғимараттар, орындарынан қозғалуы мүмкін. Осылайша қозғалатын кезде олар өз қалпын жоймайды және жылжымайтын мүлік қатарына жатады [18].

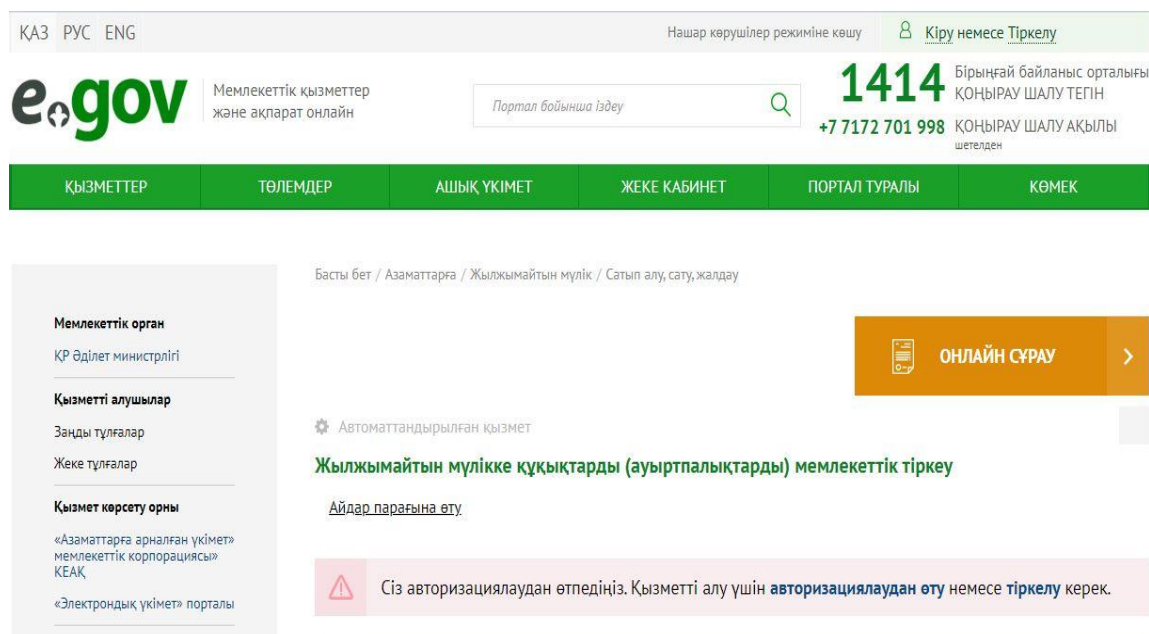
Жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу – мүлікке құқықты растайтын міндетті шарт. Сатып алу-сату шарты, айырбастау, мұрагерлік ету немесе жалға алу тұлғаның құқығын ешқандай растай алмайды бірақ, тіркеуге негіз болып табылады. Жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу мүліктің толыққанды иесі атану, тұлғаның алаяқтықтан қорғану және болашақта оған қатысты операцияларды кедергісіз орындау үшін қажет [20].

Жылжымайтын мүлікке белгілі бір орынмен тығыз байланысты нәрсенің бәрі жатады: жер телімдері, ғимараттар мен құрылыстар. Яғни, еш зарарсыз орнын ауыстыру қиынға түсетін нәрселер.

Сонымен бірге жылжымайтын мүлік бастапқы және кейінгі нысандар болып екіге бөлінеді. Бастапқы нысандарға ерекше атқарымдық мақсаты бар ғимараттар мен құрылыстар, қала құрылысының маңызды нысандары, ал екінші мәртеліктерге – жекелеген (бөлінген) құқық объектілері (бірінші мәртелік объектінің құрамына кіретін пәтерлер, жапсарылас салынған үй-жайлар, дүкендер мен офистер) жатады.

Біздің, яғни ҚР азаматтарының әрқайсысының жеке сәйкестендіру номері (ЖСН) және жеке куәлігі бар болатыны секілді, ел аумағындағы

жылжымайтын мүлік нысандарының да өзіндік бірегей нөмірі (кадастрлық нөмірі) және техникалық төлқұжаты болады. Электрондық үкімет порталының «Жылжымайтын мүлік» бөлімінен Жылжымайтын мүліктің кадастрлық номерін білуге және құқықтарды онлайн негізде тіркеуге өтінішті 5-суреттегідей негізде беруге болады.



5-сурет- EGov электронды үкімет порталы арқылы онлайн өтініш беру [19].

Жылжымайтын мүліктің толық сәйкестендіру сипаттамалары ретінде нысан туралы мәліметтерді танимыз:

-мекенжай және бар болған жағдайда мекенжайды тіркеу коды, (жылжымайтын мүлік нысанының мекенжайы мен мекенжайды тіркеу коды бойынша анықтаманы қалай алуға болады);

-жылжымайтын мүлік түрі;

-жылжымайтын мүліктің кадастрлық номері (жер теліміне қатысты кадастрлық ақпаратты білу);

-меншіктің түрі (жер телімінің қатыстылығы туралы ақпарат алу немесе құқықты бастапқы ұсынудың құқық белгілеуші құжаты туралы ақпарат алу);

-құрамдас бөліктер саны;

-жерлер санаты және олардың бөлінгіштігі;

-арнаулы мақсаты;

-қабаттылығы және ауданы (жалпы және пайдалы) [19].

Мүлікті жылжитын, жылжымайтын деп бөлу ең алғаш рет Римдіктердің құқықтық жүйесінде көрініс алған және бүгінгі құқықтық жүйелердің барлығында қолданылады.

Қазіргі құқықтық жүйеде жылжымайтын мүлік артынан арнайы құқықтық жүйе сақталған. Бұл арнайы құқықтық жүйе жылжымайтын мүлікке арнайы құқықтарды тіркеу болады. Кейбір құқықтарға шектеулер және

олардың жүзеге асуы әкімшілік бақылаулардан тұрады. Қазақстан Республикасының Заңдық негіздерінде жылжымайтын мүлік ұғымы заңды түрде түсіндірілген.

Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексінің 117-бабында жылжымайтын мүлікке теңестірілген объектілер әмбебап және бөліп айтарлықтай болмайды. ҚР Азаматтық кодексінің 117-бабында келтірілген түсінік, құқықтық объект ретінде қозғалмайтын затты дұрыс көрсетпеген. Заң «мүлік» ұғымының мәнін ашпайды және ол мүлік жылжымайтындарға тікелей қатысты. Аналогиялық көзқарасты ревалюцияға дейінгі орыс заңтанушылары да ұстанып: «заңды көзқараспен мүлік мағынасы бір жағынан, меншік құқығы негізінде тұлғаға тиесілі заттар жиынтығы және басқа заттық құқықтар күшінің жиынтығы десе, ал келесі бір жағынан - басқа тұлғаларға тиесілі заттар жиынтығы деген [20,21].

Қазақстанда қолданыстағы Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы 2007 жылғы №310 Заңына сәйкес жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу, жылжымайтын мүлікке мынадай құқықтарды құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатқызылады, олар:

- 1) меншік құқығы;
- 2) шаруашылық жүргізу құқығы;
- 3) оралымды басқару құқығы;
- 4) кемінде бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы;
- 5) үстемдікке ие жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына кемінде бір жыл мерзімге сервитуттар. Ал өзге де құқықтар құқық иеленушілердің қалауы бойынша тіркелуі мүмкін [16].

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу құқық иесінің, мәміле тараптарының (қатысушыларының), мемлекеттік органның (оның уәкілетті өкілінің) немесе өзге де уәкілетті адамдардың тіркеуші органға берген өтінішінің негізінде жүзеге асырылады.

Мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші (өтініш берушінің уәкілетті өкілі) өзінің жеке басын куәландыратын құжатты көрсетуге және мынадай құжаттарды:

- 1) белгіленген үлгідегі мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті;
- 2) тіркеу объектісін растайтын құқық белгілейтін құжатты ұсынуға тиіс.

Жер учаскесіне құқықтарды (ауыртпалықтарды) тіркеген жағдайда, жер учаскесіне сәйкестендіру құжаты ұсынылады. Жылжымайтын мүлік кепілі шарттары бойынша құқықтарды (талаптарды) басқаға берген кезде құқықтарды (талаптарды) басқаға беру туралы шарт (активтер мен міндеттемелерді бір мезгілде беру туралы шарт) ұсынылады;

- 3) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төлегенін растайтын құжатты ұсынуға тиіс [22].

Шымкент қаласының жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша бөлімінің 2022-2023 жылдардағы атқарылған жұмыс туралы есебіне сай:

-2022 жылдың қорытындысы бойынша барлығы 1476 құқықтарды тіркеуге қатысты өтініш келіп түскен;

-2023 жылдың желтоқсан айындағы мәліметтерге көз жүгіртсек жалпы саны 1633 өтініш келіп түскен.

Қаланың 2022-2023 жж. құқықтарды мемлекеттік тіркеу бойынша сандық мәліметтер 3-4 кестеде толықтырылып көрсетілген.

Кесте 3 - Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу бойынша 2022 жылдың атқарылған жұмыс есебі [3].

Есептік кезең	Барлық тіркеу саны	Құқықты электронды тіркеу	Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуден бас тарулар саны		Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұрулар саны		Құқық белгілейтін құжаттың тел. нұсқасын беру
			Қағаз түрінде	электронды	Қағаз түрінде	электронды	
1	2	3	4	5	6	7	8
2022ж	1286	249	8	0	14	2	8

Қала бойынша 2022 жылы жалпы саны 1286 жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу туралы өтініш келіп түскен. Оның ішінде: - 1087 өтініш қағаз жүзінде түссе; - 249 өтініш электронды тіркеуге келіп түскен. 2022 жыл бойынша құқықтарды тіркеу бойынша жеке және заңды тұлғалардан арыз-шағымдар, тіркеу бойынша сотқа түскен істер, заңбұзушылық тіркелмеген.

Кесте 4 - Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу бойынша 2023 жылдың атқарылған жұмыс есебі [3].

Есептік кезең	Барлық тіркеу саны	Құқықты электронды тіркеу	Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуден бас тарулар саны		Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұрулар саны		Құқық белгілейтін құжаттың тел. нұсқасын беру
			Қағаз түрінде	электронды	Қағаз түрінде	Электронды	
1	2	3	4	5	6	7	8
2023 ж	1211	286	15	3	12	0	16

Қала бойынша 2023 жылы жалпы саны 1211 жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу туралы өтініш келіп түскен. Оның ішінде: - 925 өтініш қағаз жүзінде түссе, - 286 өтініш электронды тіркеуге келіп түскен. 2023 жыл бойынша құқықтарды тіркеу бойынша жеке және заңды тұлғалардан арыз-шағымдар, тіркеу бойынша сотқа түскен істер, заңбұзушылық тіркелмеген.

Жылжымайтын мүлікті тіркеу бойынша:

947 тұрғын үй арналған тіркеу бойынша өтініш тіркеліп, оның 8-ін тіркеуден бас тартқан;

31 өтініш тұрғын үйге арналмаған мақсатта тіркеліп, оның 7-ін тіркеуден бас тартқан;

Құқық қорғау және сот орындарының ауыртпалықтарын тіркеу (тиым салу) саны 0;

143 ауыртпалықтар (кепілдерді) тіркелген және оның 84-і кепіл бойынша тіркеуі тоқтатылған;

Барлығы 12 тіркеу тоқтатылып, 15-ін тіркеуден бас тартқан және қайтарылған өтініш жоқ.

Қалада мүлікті тіркеу және жылжымайтын мүлікке қатысты құқық бұзушылықтардың сотқа дейінгі жеткендері болмаған. Қала аумағында жеке және заңды тұлғалардың жерді заңсыз пайдалану, оның ішінде жерді басып алу, өзара келісім арқылы жерді пайдалану, сауда орындарында заңсыз орындарды иелену, заң бойынша жерлер үлесінен жанында орналасқан жерлерді заңсыз қоршап алу сияқты фактілер болған. Оларға жер инспекциясы тарапынан ескертулер берілген. Барлық ескерту берілген жер пайдаланушылар жерге қатысты құқықтарды және жапкершілік түрлеріне қатысты нормативті білмейтіндігі айқын білінеді. Жерді тиімді пайдалану мен құқықтық жағынан көмек беру мақсатында әрбір округ көлемінде жылына бір рет кеңес беру және құқықтарды тіркеу мен электронды түрде өтініш беруге қатысты мағлұматтар беру арқылы әлдеқайда жерге қатысты құқық бұзушылықтар саны азаяды.



6-сурет - Құқықтарды тіркеуге келіп түскен жылжымайтын мүлік түрлері

Қала тұрғындары жылжымайтын мүліктің 6-суретте көрсетілген түрлері бойынша жеке және заңды тұлғаларынан өтініштер келген.

Олардың ішінде:

1. Тұрғын үй үшін;
2. Сауда-саттық үшін;
3. Өндіріс және өнеркәсіп орындары үшін;
4. Қоймалар үшін;

5. Саяжай құрылысы үшін басым бөлігіндегі тіркеу туралы өтініштер осы ғимарттарды тіркеу үшін келіп түскен. Себебі аталған ғимараттар жеке тұлғалар мен заңды тұлғалардың жеке кәсіпшілігі мен басқа мақсаттары үшін айтарлықтай маңызды орынға ие объектілер болып есептеледі. Тіркеу құжаттары тұлғаның жеке өзі немесе нотариалды бекіткен тұлға түсіруі тиіс.

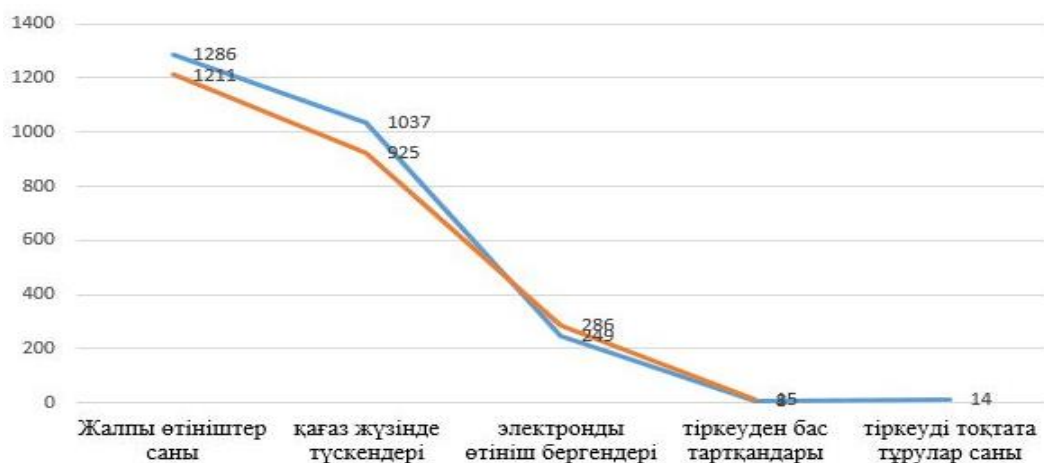
Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу барысында:

Тіркеудің біріздендірілген жүйесінде өте көп құжаттар жинамай өтініш тапсыруын;

Электронды өтініштерді берудің әлі де болса халыққа жеткілікті түрде нақты білмейтіндігін;

Жылжымайтын мүлікті тіркеу кезінде «бір терезе» қағидасы бойынша жүргізілуін;

Жылжымайтын мүліктің түрлері бойынша бірыңғай қолжетімді тіркелген объектілер туралы тұлғаларға база құрылуы мәселелерін шешу арқылы тіркеуші орган жұмысы әлдеқайда жеңіл, әрі біріздендіріледі. Қала бойынша құқықтарды тіркеу диаграммасы 7-суретте көрсетілген.



7-сурет - Құқықтарды тіркеу бойынша салыстырмалы көрсеткіштер, 2022-2023 жж [23].

7-сурет бойынша Қалада «Цифрлы Қазақстан» бағдарламасы бойынша мүлікке құқықты тіркеудің электронды жүгінуші тұлғалардың саны өсуде. Себебі EGov электронды үкімет порталы арқылы жүгіну әлдеқайда жеңіл әрі, үйден шықпай-ақ жұмыстарды атқаруға болады. Сонымен қатар жер кадастры және жылжымайтын мүлікті техникалық тексеру бөлімі де электронды түрде қазіргі «Азаматтарға арналған үкімет» МК КЕ АҚ арқылы жұмыс атқаруда. Электронды өтініш берудегі артықшылықтардың бірі құқықтардың автоматты

жүйеде аз уақыт ішінде тіркелуі, тұлғаның атында мәліметтердің бірыңғай базада көрінуі де қазіргі уақытта мүмкін болып отыр.

Республикалық, облыстық, Қаладық деңгейде біріздендірілген тіркеу жүйесі енгізілген жағдайда, ешқандай қиындықсыз статистикалық мәліметтер мен тіркеу жүйесі мен бюджетке түсетін шығындарды азайтуға болады.

3.2 Шымкент қаласының жылжымайтын мүлік нысандарын кадастрлық және нарықтық бағалау

Шымкент – Қазақстанның ең ірі қалаларының бірі және қарқынды дамып келе жатқан мегаполис. Қаладағы халық санының өсуі, урбанизация процесі және экономиканың дамуы жылжымайтын мүлік нарығының белсенділігіне тікелей әсер етеді. Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығы тұрғын үй, коммерциялық және өндірістік нысандардан тұрады.

Қалада құрылыс саласының дамуы жаңа тұрғын үйлер мен бизнес орталықтарының көптеп салынуына ықпал етуде. Сонымен қатар, кәсіпкерлік белсенділіктің артуы коммерциялық жылжымайтын мүлікке деген сұранысты өсіреді. Сауда орталықтары, кеңселер мен өндірістік ғимараттардың көбеюі экономикалық өсімді көрсетеді. Жер учаскелерінің бағасы да инфрақұрылымдық даму мен инвестициялық тартымдылыққа байланысты тұрақты түрде өзгеріп отырады.

Жылжымайтын мүлік нарығы тек экономикалық көрсеткіш қана емес, сонымен қатар халықтың әлеуметтік жағдайының индикаторы болып табылады. Шымкент қаласында баспанаға сұраныстың жоғары болуы тұрғын үй бағасының қымбаттауына алып келеді, ал мемлекеттік бағдарламалар халықтың қолжетімді баспана алуына мүмкіндік беруде. Осы тұрғыда, жылжымайтын мүлік нарығының тұрақты дамуы қала экономикасының және тұрғындардың өмір сапасының жақсаруына үлкен әсерін тигізеді.

Жылжымайтын мүлік нысандарын бағалау жүйесі кез келген қала экономикасында маңызды орын алады. Бағалаудың екі негізгі түрі бар: кадастрлық бағалау және нарықтық бағалау.

Кадастрлық бағалау – мемлекеттік органдар жүргізетін ресми бағалау түрі. Ол негізінен салық салу, жер учаскелерін есепке алу және мемлекеттік бағдарламалар үшін қажет. Кадастрлық бағалау жылжымайтын мүліктің орналасқан жеріне, ауданына, мақсатына және инфрақұрылымдық жағдайына байланысты белгіленеді. Бұл жүйе мемлекеттік басқарудың тиімділігін арттыруға көмектеседі және жер мен мүлікке қатысты заңнамалық негізде жүргізіледі [27].

Нарықтық бағалау – жылжымайтын мүліктің нақты нарықтағы сұраныс пен ұсынысқа байланысты құнын анықтау процесі. Бұл бағалау әдісі мүлікті сатып алу, сату, жалға беру немесе кепілге қою кезінде үлкен рөл атқарады. Нарықтық бағалау барысында орналасқан жер, инфрақұрылым,

жылжымайтын мүліктің жағдайы, құрылыс сапасы, бәсекелестік ортасы және макроэкономикалық факторлар ескеріледі.

Кадастрлық және нарықтық бағалаудың маңызы жоғары, себебі олар жылжымайтын мүлік нарығының тұрақтылығы мен ашықтығын қамтамасыз етеді. Кадастрлық бағалау негізінде мемлекет салық мөлшерін белгілейді, ал нарықтық бағалау арқылы азаматтар мен кәсіпкерлер өз мүлкінің әділ құнын біле алады. Екі бағалау әдісі де инвестициялық шешімдер қабылдау, құрылыс саласын дамыту және урбанизацияны тиімді басқару үшін қажет.

Жер телімі мен жылжымайтын мүлікті бағалауды салыстырудың 5-кестеде көрсетілгендей екі түрі ажыратылады.

Кесте 5 - Кадастрлық және нарықтық құнды салыстырмалы талдау [19].

<i>Нарықтық баға</i>	<i>Кадастрлық баға</i>
Ең ықтимал баға	Белгіленген құн
Процесс көрсетілмеген	Жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау процесі
Бағалау объектісі бәсекелестік жағдайында ашық нарықта бағалау күніне иеліктен шығарылуы мүмкін, яғни бағалау объектісі ашық нарықта ұқсас бағалау объектілері үшін типтік жария (оферта) арқылы ұсынылуы мүмкін.	Ашық нарықта қатысып отырған жылжымайтын мүлік объектілері үшін де, нарықта шектелген жылжымайтын мүлік объектілері үшін де айқындалады.
Бағалаушы бағалау стандарттарына сәйкес бағалау объектісін бағалауды жүргізу әдістерін дербес қолдануға құқылы.	Негізгі әдіс – бағалау тәсілдерінің негізінде құнды модельдеудің математикалық және өзге де әдістері қолданылатын ұқсас сипаттамалары бар бағалау объектілерін топтастыру кезінде құнды айқындау процесі. Негізгі әдісті қолдану мүмкін болмаған жағдайда бағалау қызметі туралы заңнамаға сәйкес нақты жылжымайтын мүлік объектісі үшін жеке айқындалған нарықтық құн пайдаланылады.

Кадастрлық құнын қайта қарау туралы өтініш беру мақсаттары үшін жер учаскесінің нарықтық құны жер учаскесінің кадастрлық құны белгіленген күнгі жағдай бойынша айқындалады.

Өтінішті қарау кезінде комиссия қарауға ұсынылған құжаттарды олардың көрсетілген мәліметтердің дұрыс еместігін растауы тұрғысынан зерттейді.

Шымкент қаласындағы кадастрлық бағалау келесі параметрлерге негізделеді:

1) Жер учаскесінің орналасқан жері (орталық аудандардағы бағалар шеткі аймақтарға қарағанда жоғары болады).

2) Жердің мақсаты (тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік және ауыл шаруашылығы жерлері).

3) Инфрақұрылым (көлік қатынасы, инженерлік желілер, әлеуметтік нысандар).

4) Жердің сапалық сипаттамалары (рельеф, топырақтың құнарлылығы, экологиялық жағдайы).

Шымкент қаласында тұрғын үйге арналған жер учаскелерінің кадастрлық бағасы нарықтық бағамен салыстырғанда біршама төмен. Себебі, кадастрлық бағалау мемлекеттік реттеуге бағынышты және ұзақ мерзімді құн көрсеткішін анықтауға бағытталған.

Нарықтық бағалау ұғымы және оның кадастрлық бағалаудан айырмашылығы

Нарықтық бағалау – жылжымайтын мүлік объектісінің нақты сатылым немесе жалға алу нарығындағы құнын анықтау процесі. Бұл бағалау әдісі нарықтық сұраныс пен ұсыныс, инфрақұрылымдық даму, экономикалық жағдай және басқа да факторларға негізделеді (6-кесте).

Кесте 6-Кадастрлық бағалау мен нарықтық бағалаудың айырмашылықтары

Көрсеткіш	Кадастрлық бағалау	Нарықтық бағалау
Мақсаты	Мемлекеттік реттеу, салық салу, заңды тіркеу	Мүлікті сату, жалға беру, кепілге қою
Бағалау әдісі	Мемлекеттік бекітілген формуламен	Нақты нарықтық жағдайға байланысты
Құны	Тұрақты, сирек өзгереді	Нарыққа байланысты өзгеріп отырады
Кім жүргізеді?	Мемлекеттік органдар	Тәуелсіз бағалаушылар, риэлторлар

Бағалау факторлары

Нарықтық бағалау кезінде жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін негізгі факторлар:

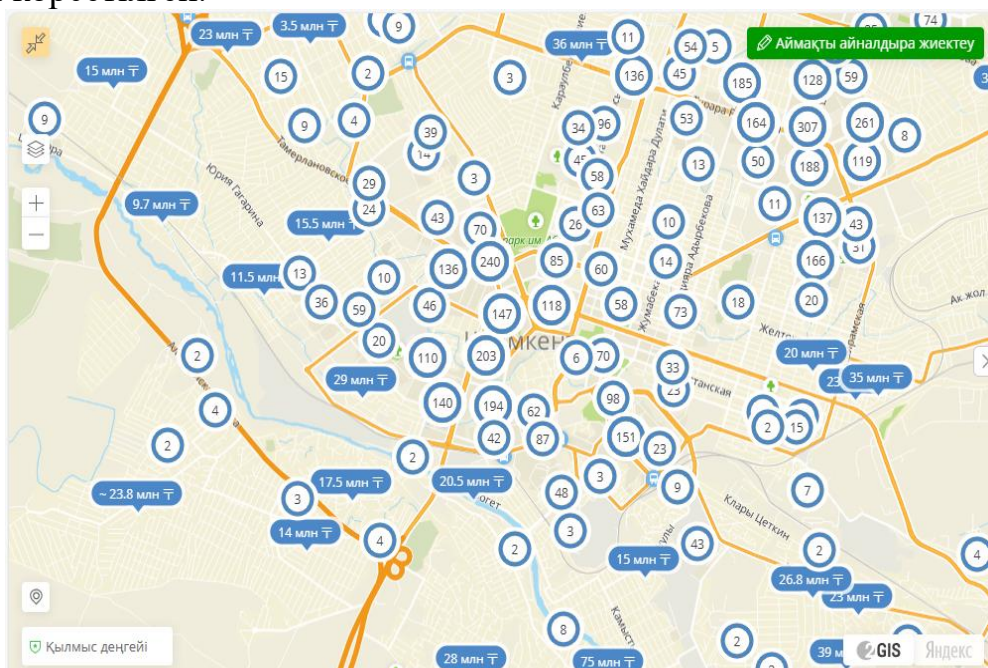
1) Орналасқан жері – орталық аудандардағы мүлік бағасы шеткі аймақтарға қарағанда қымбатырақ.

2) Инфрақұрылым – мектептер, ауруханалар, сауда орталықтары жақын орналасқан мүліктің құны жоғары.

3) Сұраныс пен ұсыныс – жылжымайтын мүлікке деген сұраныстың артуы бағалардың көтерілуіне алып келеді.

4) Заңнамалық шектеулер – жерді пайдалану ережелері, құрылыс нормалары және салықтық реттеулер бағаға әсер етеді.

сурете осы аудандар шегінде жылжымайтын мүлікті нарықтық сатудың орташа мәндері көрсетілген.



10-сурет - Қаланың аудандар бойынша орта нарықтық бағасы [29].

Суреттен көріп отырғанымыздай баға шеткі аудандарда төмен ал орталық бөлікке қарай бағаның сәл жоғары екендігін байқауымызға болады. Алайда Шымкент Республикалық маңызы бар қала қатарына қосылған соң жылжымайтын мүлік нысандарында бағаның төмендеуі байқалады (7-кесте).

Кесте 7 - Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүліктің (соның ішінде, тұрғын үй) аудандар бойынша нарықтық бағасының орташа көрсеткіші, тенге*

№	Аудандар атауы	Жылжымайтын мүліктің орташа нарықтық бағасы, млн.тг
1	Әл-Фараби ауданы	23,16
2	Абай ауданы	20,97
3	Еңбекші ауданы	12,00
4	Қаратау ауданы	10,00
5	Тұран ауданы	10,17

*- <https://krisha.kz/> сайтына пайдалана отырып, автормен жасалған

Кестедегі баға көрсеткіштері 1-4 бөлмелі пәтерлер мен оларды сатуың орташа мәні бойынша жасалынды. Ал төмендегі 11-суретте крышка.кз сайтының қалаға орташа мәнді мүліктің сатылу орташа құны бағасын шығарған.



11-сурет - Шымкент қаласы қазан-қаңтар-сәуір айлары бойынша жылжымайтын мүліктің метрге шаққанда сату құны динамикасы [29].

Жылжымайтын мүліктің ішінде пәтердің нарықтық бағасын есептеу мақсатында (8-кесте) мысал келтірейік.

Кесте 8 - Бағалау объектісінің мәліметі

Бағалау объектісі:	Үш бөлмелі пәтер
Объект орналасқан орны :	Шымкент қаласы, Әл-Фараби ауданы, Республика даңғылы 2, 15а үй,
Құн түрі:	Нарық құны
Бағалау мақсаты:	Сату/сатып алу шарты
Бағалау күні:	09 сәуір 2025 жыл
Объектіні қарау күні:	09 сәуір 2025 жыл
Бағалау құқығы:	Меншік
Салынған жылы:	1969
Ағымдағы қолдану:	тұрғын
Үй қабаттылығы	5

Ең алдымен, салыстырмалы тәсіл арқылы бағаланатын объектіге ұқсас аналог объектілердің (10-кесте) мәліметтері қарастырылып салыстырылады. Пәтердің бұл тәсілмен бағасын анықтау мақсатында түзету көрсеткіштері (9-кесте) енгізіледі.

Кесте 9 - Салыстыру тәсілі бойынша пәтер мен аналогтарына сипаттама

Салыстыру сипаттамалары	Бағаланып жатқан объект	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог
Тағайындалған объект	Бір бөлмелі пәтер	Бір бөлмелі пәтер	Бір бөлмелі пәтер	Бір бөлмелі пәтер
Аудан	Әл-Фараби	Әл-Фараби	Әл-Фараби	Әл-Фараби
Мекен-жайы	Респбулика даңғылы, 15а үй	Респбулика даңғылы, 19а үй	Респбулика даңғылы, 16 үй	Респбулика даңғылы, 17 үй
Сату бағасы		20 000000	16 800000	16 800000
Жалпы аумағы, кв.м	60	45,3	42	48
1 кв.м Бағасы	375000 (орта)	441500	400000	350000
Меншік құқығы	меншік	меншік	меншік	меншік
Қаржыландыру шарты	нарықтық	нарықтық	нарықтық	Нарықтық
сату/ұсыну шарты	сату	сату	сату	сату
Нарық шарты (сату/ұсыну уақыты)	09 сәуір	09 сәуір	09 сәуір	09 сәуір
мекен -жай тартымдылығы	орташа	орташа	орташа	орташа
Транспорт қол жетімділігі	жақсы	жақсы	жақсы	жақсы
Салынған жылы	1969 ж.	1969 ж	1965 ж	1970 ж
Қабырға материалы	Панель	Панель	Панель	Панель
бөлме биіктігі	2,6	2,6	2,6	2,6
Тұрғын аудан, кв.м	18	18	18	18
Этаж/этаждық	3/5	1/5	4/5	1/5
Ас үй ауданы , кв.м	5	5,3	5	6
лоджия/балкон	бар	жоқ	бар	жоқ
Планировка	бар	жоқ	жоқ	жоқ
Әрленуі	жақсы	жақсы	жақсы	жақсы

Сонымен, тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} \cdot \text{ш.м. орташа құны} [30].$$

$$C = 60 \cdot 375000 = 22\,500\,000 \text{ теңге}$$

Салыстырмалы әдіс бойынша жылжымайтын мүлік құнын бағалау тиімді болып табылады. Салыстырмалы әдіс бойынша жылжымайтын мүлік құнын бағалау барысында бағаланатын объектінің ұқсас болатын аналогтарымен салыстыру және ажыратылатынына байланысты түзетілімдер енгізіледі. Жоғарыдағы формула бойынша тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен құны анықталады.

Шығындық тәсілмен бағалау

Бұл әдістің басты артықшылығы, белсеңділігі аз нарықтарда жылжымайтын мүліктің азды-көпті анық баға беру болып табылады. Әдістің негізінде ауыстыру қағидасы жатады, оған сәйкес жылжымайтын мүліктің максималды құны пайдалығы жағынан ұқсас болып келетін, басқа объектісін сатып алудың ең аз бағасынан асып кетпеуі тиіс.

Құнды бағалауда негізгі кезеңдер шығынды әдіспен анықталады. Орнын басудың құны немесе жылжымайтын мүліктің объектінің құнының қалпына келтіруін есептеу арқылы жүргізіледі.

Тозудың барлық түрлерін анықтау: (моралдік) физикалық, функционалдық, (экономикалық) сыртқы.

Объектінің қорытынды құнының есептеуі.

Пәтердің құнын бағалағанда мына 1 және 2 формулалармен анықталады, бірінші жағдайларда бағалар 1 шаршы құннан базистік метр шамасында сүйене өрнектеледі, екінші жағдайда - пәтер 1 шаршы.м. орташа құн өлке бойынша есептеледі.

$$CT_3 = CT_6 \cdot S \cdot K_{\text{физ}} \cdot K_{\text{рас}} \cdot K_{\text{эт}} \cdot K_{\text{бл}} \cdot K_{\text{от}} \cdot K_{\text{пл}} \cdot K_{\text{уг}} \cdot K_{\text{иф}} \cdot K_{\text{уг}} \quad (1),$$

$$CT_3 = CT_{\text{пр}} \cdot S \cdot K_{\text{ст}} \cdot K_{\text{физ}} \cdot K_{\text{рас}} \cdot K_{\text{эт}} \cdot K_{\text{бл}} \cdot K_{\text{от}} \cdot K_{\text{пл}} \cdot K_{\text{выс}} \cdot K_{\text{уг}} \quad (2).$$

Шығын әдісі ғимараттың қалпына келу құнынан тозуды шегерген бағасын көрсетеді. Шығын әдісімен объектіні бағалау үшін алдымен объектінің жиынтық тозуға құрастырымдық элементті тозуын үлесі есептеу қажет (3,8-кесте).

Шымкент қаласы бойынша пәтердің 1 ш. м. = 900 (\$ АҚШ)

Пәтердің құнын бағалағанда бағалар 1 шаршы құннан базистік метр шамасында сүйене өрнектеу арқылы есептейік.

$$CT_3 = CT_6 \cdot S \cdot K_{\text{физ}} \cdot K_{\text{рас}} \cdot K_{\text{эт}} \cdot K_{\text{бл}} \cdot K_{\text{от}} \cdot K_{\text{пл}} \cdot K_{\text{уг}} \cdot K_{\text{иф}} \cdot K_{\text{уг}}$$

Бағаланатын бөлменің құнын осы формуланы қолдана отырып есептейміз.

Шығындық амалды сатып алу-сату немесе жалға алу нарығы шектеулі болып табылатын жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу үшін жүргізіледі. Шығындық амалды қолдану уақытында бағалау рәсімдерін жүргізу үшін пайдаланылатын ақпарат осы жылжымайтын мүлікті немесе осы тектес жылжымайтын мүлікті мердігердің табысын ескере отырып, қазіргі заманғы жағдайда жасауға жұмсалатын шығындар туралы нарықтық деректерге жауап беруі тиіс.

Кесте 10 - 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.	800,0
2	S – пәтердің пайдалы ауданы	60
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	0,7
5	Крас - экологиялық тартымдылықты, мәртебелілік алуымен тұрғын үйдің орналастырылуына байланысты қолданылған коэффициент	1,0
6	Кэт -қабаттылықтың коэффициенті,	1,1
7	Кбл –оның бөлмелердің көркеюін деңгей және инженерлік-техникалық құрылымдарымен қамтамасыз ету есепке алатын коэффициент.	1,0
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

$СТз = 800 \cdot 60 \cdot 1,1 \cdot 0,7 \cdot 1,0 \cdot 1,1 \cdot 1,0 \cdot 1,1 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 44721,6$ АҚШ доллар (2)

Шығын әдісі ғимараттың құны 44721,6 АҚШ доллар немесе 22 360 800 теңге көрсеткішін көрсетіп отыр, яғни бұл жылжымайтын мүлік үшін кеткен шығындар болып табылады. Қазіргі уақытта доллар бағамы орташа 500 теңге.

Табыс тәсілмен бағалау

Бағаланатын объектіні табыс әдісімен бағалағанда, табыстардың тікелей капиталдандыру әдісі қолданылады, себебі үйден алынатын табыс тұрақты, және жалгерлік төлем түрінде келтірілген.

Тікелей капиталдандыру тәсілі кезінде жылжымайтын мүлік объектісінің құны мынадай формула бойынша есептелінеді:

$$Ж_6 = \frac{Ж_Т}{К_к} \quad (3) \quad \text{және} \quad Ж_Т = Т_Т - Т_ш - О_ш \quad (4),$$

жылжымайтын мүліктің бағасы

Мұндағы:

$Ж_6$ – жылжымайтын мүлік бағасы;

$Ж_Т$ – жылдық таза операциялық табыс;

$К_к$ – капиталдандыру коэффициенті;

$Т_Т$ – таза табыс;

$Т_ш$ – тұрақты шығын;

$О_ш$ – операциялық шығын.

Салық базасы Салық Кодексінің 408-бабына сәйкес айқындалатын жеке тұлғалардың мүлік салығы салық салу объектілерінің құны 14 000 000 теңгеден жоғары 16 000 000 теңгеге дейін қоса алғанда салынатын салық мөлшері: 22600 теңге + 14 000 000 теңгеден асатын сомадан 0,35 пайыз [28].

Яғни, жоғарыдағы екі тәсілмен есептегенде бағаланып жатырған объектінің орташа нарықтық бағасы 17 000 000 теңге деп есептеген кезде, мүлікке салынатын салық:

$$\text{Мүлік салығы} = 22600 + (15000000 \cdot 0,35) / 100 = 75100 \text{ теңге},$$

Пәтерді жалдау ақысы айына 70000 теңге,

$$Ж_Т = 70000 \cdot 12 \text{ ай} = 840000 \text{ теңге (11-кесте). Жылдық таза операциялық табыс}$$

Кесте 11 - Табыстық тәсілге қорытынды кесте

Көрсеткіштер атауы	Мағынасы
Потенциалдық жалпы жылдық табыс	840000 тг
Операциялық шығындар, соның ішінде:	12000 тг
Арендалық төлемдер	0 тг
Мүлік салығы	75100 тг
Сақтандыру	0 тг
Таза операциялық табыс	752900 тг
Капитализация коэффициенті	5 %
Нарықтық бағасы	35842 \$

$$Ж_6 = \frac{840000 - 75100 - 12000}{5\%} = 17\,921\,000 \text{ теңге};$$

Табыстық тәсіл бойынша Республика даңғылындағы 3 бөлмелі пәтердің нарықтық құны 15 058 000 теңгені құрап отыр.

Осы үш тәсілдің көрсеткіштерін салыстырып, 12-кесте арқылы қорытындылауға келуге болады.

Кесте 12 - Бағаланатын объектінің орташа өлшенген құны

Атауы	Бағалау әдістері бойынша құны			Бағалау құны
	Шығындық тәсіл	Салыстырмалы тәсіл	Кірістік тәсіл	
<i>Шымкент, Республика даңғылы 15үй</i>	44721,6 АҚШ доллары немесе 22 360 800 теңге.	45000 АҚШ доллар немесе 22 500000 теңге.	35 842 АҚШ доллар немесе 17 921000 теңге	41854,3 АҚШ доллар немесе 20 927 166 теңге.

Бірінші кезеңде зерттелетін жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны анықталады. Екіншісінде - сату мақсатында және оны нарықтық құн мәніне енгізу үшін *түзету шамасы* есептеледі, яғни нарықтық құн нарықтық емес шарттарына түзетіледі.

Салыстырмалы әдісті жылжымайтын мүлік нарығына қатысты қолдану орынды болып келеді, себебі баға таңдалған тұрғын үй типінің сатулар бағаларының деңгейінде орнатылады.

Сонымен, тұрғын үйдің нарықтық құны, бағалау күнінде түзетілімдерді есепке ала отырып, 41 854 АҚШ доллар немесе 20 927 166 теңге құрайды.

Төмендегі 13-кестеде Шымкент қаласы аудандары бойынша жылжымайтын мүліктің салыстырмалы бағасы бойынша көрсеткіштерін көруімізге болады.

Кесте 13 - Шымкент қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық және нарықтық бағасының орташа көрсеткіші, теңге*

№	Аудандар атауы	Кадастрлық бағасы, млн. тг	Нарықтық бағасы, млн. тг
1	Әл-Фараби ауданы	6,60	25,33
2	Абай ауданы	8,30	30,5
3	Еңбекші ауданы	3,97	19,51
4	Қаратау ауданы	859	11,33
5	Тұран ауданы	3,56	13,17

* - <https://krisha.kz/> сайтын пайдалана отырып, автормен жасалған

Жоғарыдағы 13-кесте бойынша Шымкент қаласындағы аудандар бойынша жер учаскелерінің кадастрлық бағасы салыстырмалы деңгейде көрсетілген болатын. Жоғарыда көрсетілген диаграммаға талдау жүргізе келе: Абай, әл-Фараби аудандарындағы жер телімдерінің кадастрлық бағасы басқа аудандармен салыстырғанда әлдеқайда жоғары екендігін байқауға болады. Ал қалған 3 аудан кадастрлық және нарықтық құны бойынша да бағалары салыстырмалы түрде төмен екендігі байқалады.

Нақты мысал ретінде біз төмендегі көрсетілген 4 тұрғын үйдің кадастрлық

бағасын есептейміз. Ол үшін бізге мына формула қажет болады:

Кадастрлық құнды ($K_{\text{кадастрлық}}$) есептеу үшін келесідей мәліметтер қажет:

- жер учаскесінің ауданы (S)
- жер учаскесі үшін төлемақының *базалық ставкасы* ($B_{\text{ставка}}$)
- түзету коэффициенті (K).

$$K_{\text{кадастрлық}} = S \cdot B_{\text{ставка}} \cdot K$$

Яғни бізге Шымкент қаласының жер учаскесіне және оған қолданылатын базалық ставка мөлшерлемесін білу қажет. Шымкент қаласы аумағында кадастрлық (бағалау) құнын белгілеу үшін бағалау аймақтарының шекаралары мен түзету коэффициенттері бекіту туралы маслихат шешімінде қала 4 зонаға бөлінген және әл-Фараби даңғылы 1 зонаға жатады – түзету коэффициенті 2ге тең. Ал базалық ставка бойынша Шымкент қаласында жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын белгілеу туралы Шымкент қаласы әкімдігінің 2022 жылғы 30 наурыздағы № 515 және Шымкент қаласы мәслихатының 2022 жылғы 30 наурыздағы № 14/122-VII бірлескен қаулысы мен шешіміне сай базалық ставка – 2512 теңгеге тең. Яғни:

Елді мекен жері бойынша

Орналасқан жері – Шымкент қаласы, Республика даңғылы 15а үй

Базалық ставка – 2512 теңге (1 шаршы метрдың бағасы)

Ауданы – 60 м²

жер учаскесі орналасқан бағалау аймағының (зоначының) номері – 1

Түзету коэффициенті (1 зона бойынша) – 2.

$K_{\text{кадастрлық}} = 2512 \cdot 60 \cdot 2 = 301440$ теңге.

Есепке сай 4 нысанның да орналасқан жері бірдей болғандықтан кадастрлық құны орташа бірдей көлемде болады. Тек ауданы (көлем) бойынша ғана айырмашылық жасауы мүмкін.

Кадастрлық және нарықтық бағалау жүйелері өзара тығыз байланыста болғанымен, олардың арасындағы айырмашылықтар айқын байқалады. Кадастрлық бағалау негізінен салық салу мен мемлекеттік реттеу үшін қолданылса, нарықтық бағалау нақты сұраныс пен ұсынысқа сәйкес икемді түрде өзгеріп отырады. Жер учаскелері, тұрғын үйлер және коммерциялық нысандар бағасына инфрақұрылым, орналасқан жері, экономикалық жағдай мен заңнамалық реттеулер айтарлықтай әсер етеді.

3.3 Шымкент қаласы жерлерін бағалық аймақтарға бөлу

Шымкент қаласында жер учаскелерін бағалық аймақтарға бөлу – жердің орналасуына, инфрақұрылымына, пайдаланылу мақсатына және нарықтық сұранысына байланысты жүргізілетін процесс. Бұл бөлу жылжымайтын мүлік

нарығын реттеуге, салық мөлшерін анықтауға және инвестициялық тартымдылықты бағалауға көмектеседі. Жердің бағасы аймақтық ерекшеліктерге қарай өзгеріп отырады және бұл көрсеткіш экономикалық даму, халық санының өсуі және мемлекеттік бағдарламалар негізінде тұрақты түрде жаңартылып отырады.

Бағалық аймақтарға бөлу критерийлері

Шымкент қаласындағы жер учаскелерін бағалық аймақтарға бөлу кезінде келесі негізгі факторлар ескеріледі:

1. Орналасқан жері – қаланың орталық аудандарындағы жерлер шеткі аймақтарға қарағанда қымбатырақ. Орталықта орналасқан коммерциялық және тұрғын үй мақсатындағы жер учаскелері инвестициялық тартымдылыққа ие, сондықтан олардың құны жоғары болады.

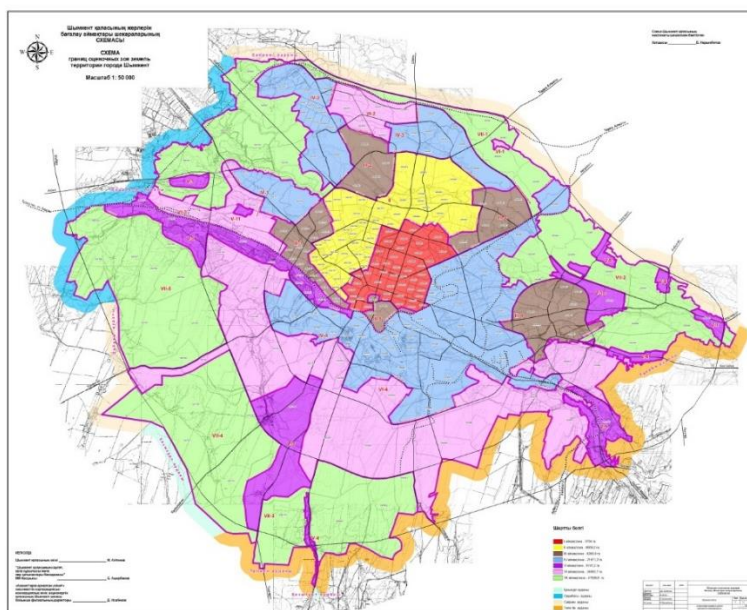
2. Инфрақұрылым деңгейі – жолдардың сапасы, инженерлік желілердің (газ, су, жарық, кәріз жүйесі) қолжетімділігі, көлік қатынасы маңызды рөл атқарады. Дамыған инфрақұрылымы бар аудандарда жер бағасы жоғары, ал инженерлік желілері толық тартылмаған аймақтарда баға төмен болады.

3. Жердің мақсатты пайдаланылуы – тұрғын үй, коммерциялық, өндірістік немесе ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер әртүрлі бағаланады. Мысалы, коммерциялық мақсаттағы жер учаскелері тұрғын үйге қарағанда қымбатырақ, себебі олар бизнесті дамытуға қолайлы.

4. Сұраныс пен ұсыныс – халық тығыз орналасқан аудандарда сұраныс жоғары болғандықтан, жер бағасы да қымбат болады. Әсіресе орталық аудандардағы тұрғын үй кешендері мен коммерциялық нысандардың орналасу тығыздығы жер бағасының қалыптасуына әсер етеді.

5. Экологиялық жағдай – экологиялық таза аудандарда жер учаскелері жоғары бағаланады. Қаланың өнеркәсіптік аймақтарында немесе үлкен жолдардың бойында орналасқан жерлер арзанырақ, себебі олар экологиялық тұрғыдан қолайсыз болып саналады.

Шымкент қаласындағы жерлер бірнеше негізгі бағалық аймақтарға бөлінеді (12-сурет):



12-сурет - Шымкент қаласын зоналарға бөлу сызба картасы [24].

1. Орталық аймақ

Бұл аймақ Шымкенттің ең қымбат және сұранысқа ие бөлігі болып саналады. Мұнда әкімшілік ғимараттар, сауда орталықтары, ірі бизнес нысандары мен элиталық тұрғын үйлер орналасқан.

Негізгі аудандар: Қала әкімдігі маңы, Арбат, Республика даңғылы, Түркістан көшесі.

Бағасы: 1 сотық жердің орташа құны 10–20 млн теңге.

Артықшылықтары: Дамыған инфрақұрылым, бизнеске қолайлы орта, орталық көлік магистральдары.

Кемшіліктері: Жоғары баға, халықтың тығыз орналасуы, тұрақ орындарының тапшылығы.

2. Орташа бағалық аймақ

Бұл аймақтарда тұрғын үйлер, орта деңгейдегі бизнес орталықтары мен шағын кәсіпорындар орналасқан. Инфрақұрылымы біршама дамыған, алайда орталыққа қарағанда бағасы қолжетімді.

Негізгі аудандар: Тұран, Нұрсат, Қайтпас-1, Асар, 8-мөлтек аудан.

Бағасы: 1 сотық жер 5–10 млн теңге аралығында.

Артықшылықтары: Жақсы инфрақұрылым, қолжетімді баға, дамып келе жатқан аудандар.

Кемшіліктері: Кей жерлерде инженерлік желілер толық тартылмаған.

3. Шеткі және агроөнеркәсіптік аймақтар

Бұл аймақтарға қала шетіндегі тұрғын үй кешендері, ауыл шаруашылығы жерлері және өндірістік аймақтар жатады. Бұл аудандар инфрақұрылымның толық дамымауына байланысты төмен бағамен ерекшеленеді.

Негізгі аудандар: Достық, Қайнарбұлақ, Сайрам, Жаңаталап, Қызылсу, Бозарық.

Бағасы: 1 сотық жер 1–5 млн теңге аралығында.

Артықшылықтары: Үлкен жер телімдерін сатып алу мүмкіндігі, жаңа құрылысқа ыңғайлы.

Кемшіліктері: Көлік қатынасы әлсіз, кейбір аймақтарда газ бен су жүйесі жетіспейді.

Бағалық аймақтарға бөлудің маңыздылығы

Шымкент қаласында жерлерді бағалық аймақтарға бөлу экономикалық, инвестициялық және әкімшілік тұрғыдан үлкен маңызға ие. Бұл жүйе:

Салық мөлшерін нақты белгілеуге көмектеседі, себебі жердің құнына байланысты төлемдер реттеледі.

Жер ресурстарын тиімді пайдалануға мүмкіндік береді, әсіресе инвестициялық жобаларды жоспарлау кезінде.

Қаланың инфрақұрылымын дамытуға әсер етеді, себебі бағалық аймақтарға қарай мемлекет қажетті инвестицияларды бағыттай алады.

14-кестеден біз Шымкент қаласы бойынша 2010 және 2024 жылдар бойынша тұрғын үйлер құнының қалай өзгеріске ұшырағандығын, соңғы жылдары бос жер учаскесі қала бойынша қалмағандығын, тұрғын үй бағасы өсуі мен пәтер жалдау құнының өскендігін байқауымызға болады.

Кесте 14 – Шымкент қаласы бойынша жылжымайтын мүлік құнының өзгеруі 2010-2024 жж. аралығы

жылдар	пәтерТ/м²	Ескі Т/м² Жаңа Тұрғын үй	Жер үйТ	босжерТ/ сотка	1-бөлмелі пәтер 2-бөлмелі пәтер жалдау құндары.Т/айына
2010	114 035	117 145 48 783	13 059 731	552 736	70 000
2011	141 447	142 807 49 700	16 672 586	447 076	40 417 60 425
2012	135 771	135 834 104 873	21 466 514	640 406	44 639 67 025
2013	148 868	148 781 142 609	23 845 209	986 534	52 218 70 405
2014	186 747	185 386 224 011	31 582 909	706 286	55 832 77 155
2015	227 371	228 127 230 678	23 552 098	1 505 856	36 250 58 886
2016	272 536	269 989 311 089	26 546 600	2 093 107	37 250 48 530
2017	238 359	237 596 256 230	19 806 844	7 903 173	41 056 57 906
2018	188 185	189 323	19 718 566	24 044 280	60 000 45 000
2019	211 923	211 923	16 496 882	12 466 389	50 000
2020	252 529	252 529	34 263 611	2 670 745	
2021	328 867	328 867	24 984 000	3 714 286	110 000
2022	313 398	313 398		514 286	
2023	342 189	342 189		1 000 000	
2024	342 189	342 189		1 000 000	

* Krisha.kz қосымшасы арқылы бағалар қаралды

Шымкент қаласының жерлері орналасқан орны, инфрақұрылымы, нарықтық сұраныс және экологиялық жағдайларына байланысты бірнеше бағалық аймақтарға бөлінеді. Орталық аудандарда бағалар ең жоғары болса, шеткі аймақтар мен ауыл шаруашылығы жерлері қолжетімді болып саналады. Бағалық аймақтарға бөлу жүйесін жетілдіру және жер кадастры мәліметтерін жаңарту қаланың экономикалық дамуына, жылжымайтын мүлік нарығының тұрақтылығына және инвесторлар үшін тартымдылықтың артуына ықпал етеді.

ҚОРЫТЫНДЫ

Дипломдық жұмысты қорыта келе, Шымкент қаласында жер және жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағасына салыстырмалы талдау жасалынды. Шымкент – Қазақстанның ең ірі және қарқынды дамып келе жатқан мегаполистерінің бірі, республикадағы халық саны жағынан үшінші қала болып табылады. Сондықтан бұл аймақтағы жер және жылжымайтын мүлік бағалау жүйесін зерттеу өзекті мәселе болып отыр.

Зерттеу барысында Шымкент қаласындағы жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалары арасында айтарлықтай айырмашылықтар бар екені анықталды. Қазіргі қолданыстағы бағалау жүйесі негізінен "жерді нормативтік бағалау" әдісіне сүйенеді. Бұл әдіс жер учаскелерінің бағасын есептеу кезінде алаңды, түзету коэффициенттерін және базалық ставкасын көбейту жолымен анықтайды. Алайда, бұл әдістің кемшілігі – нақты нарықтық жағдайларды, сұраныс пен ұсынысты, инфрақұрылымдық дамуды және экономикалық өзгерістерді толық ескермейді.

Дипломдық жұмыста Шымкент қаласының бірнеше аудандарындағы жер учаскелерінің кадастрлық бағасы нормативтік әдіс негізінде есептелді. Талдау нәтижесінде кадастрлық бағасы жоғары аудандардың бірі ретінде Әл-Фараби ауданы көш бастаса, төмен бағаланған аудандардың қатарына Қаратау және Тұран аудандары кірді. Сонымен қатар, нарықтық бағалаудың кадастрлық бағадан бірнеше есе жоғары екені анықталды. Бұл жағдай жер және жылжымайтын мүлік нарығының нақты экономикалық факторларға тәуелділігін және мемлекеттік бағалау әдістерінің жетілдіруді қажет ететінін көрсетеді.

Шымкент қаласында нарықтық экономикаға көшумен бірге жер және мүлікті бағалау жүйесінде түбегейлі өзгерістер орын алуда. Соңғы жылдары қабылданған заңдар мен нормативтік актілерге қарамастан, қаладағы жылжымайтын мүлік бағалау жүйесін жетілдіру қажеттілігі байқалып отыр. Қазіргі таңда бағалаудың шығындық, кірістік және салыстырмалы әдістері толыққанды қолданылмайды, бұл нарықтық бағалау нәтижелерінің дәлдігін төмендетеді. Шымкент қаласының дамуы мен инвестициялық тартымдылығын арттыру үшін бағалау әдістерінің жетілдірілуі маңызды фактор болып табылады.

Нарықтық талдау нәтижесінде жер мен жылжымайтын мүлік бағасының өсуіне әсер ететін негізгі факторлар анықталды. Олардың қатарына қаланың инфрақұрылымының дамуы, көлік логистикасының жақсаруы, халық санының артуы, коммерциялық және тұрғын үй құрылысының өсуі жатады. Әсіресе орталық аудандардағы коммерциялық нысандардың бағасы жыл сайын тұрақты түрде өсіп отырады, ал шеткі аймақтарда инфрақұрылымға тәуелділік жоғары.

Осы зерттеу нәтижелерін ескере отырып, болашақта жер және жылжымайтын мүлікті бағалаудың тиімділігін арттыру үшін келесі ұсыныстар жасалады:

Бағалаудың барлық үш әдісін – салыстырмалы, кірістік және шығындық тәсілдерді кешенді түрде қолдану. Бұл жер учаскелерінің нақты нарықтық бағасына барынша жақын әділ бағалау жүргізуге мүмкіндік береді.

Жер кадастрын цифрландыру және бағалау жүйесін автоматтандыру. Сандық жүйеге негізделген бағалау адам факторының әсерін азайтып, бағалау процесінің объективтілігін арттырады.

Жылжымайтын мүлік нарығындағы өзгерістерді тұрақты түрде бақылау және кадастрлық бағалау жүйесін нарықтық трендтермен сәйкестендіру.

Жер және мүлік бағалау жүйесінде халықаралық тәжірибені енгізу. Озық елдерде қолданылатын Big Data, геоаналитикалық зерттеулер және AI-технологияларды енгізу, бағалау процесінің дәлдігін арттыруға көмектеседі.

Шымкент қаласы экономикалық, әлеуметтік және демографиялық тұрғыдан қарқынды дамып келе жатқан мегаполис болғандықтан, бұл қаладағы жылжымайтын мүлік бағасының қалыптасуы өте өзекті мәселе болып қала бермек. Қалада жыл сайын жаңа тұрғын үй кешендері, коммерциялық нысандар мен өндірістік аймақтар салынып, халық саны артып келеді. Сондықтан жер мен мүліктің әділ және нақты бағалануы қала тұрғындары үшін де, инвесторлар үшін де аса маңызды.

Зерттеу нәтижесінде Шымкент қаласында кадастрлық бағалаудың нарықтық бағамен сәйкес келмеуінің негізгі себептері анықталды. Бұл айырмашылықтарды азайту үшін бағалау әдістерін жетілдіру, нарықтық трендтерді үнемі бақылау және жер кадастрын цифрландыру маңызды. Егер бағалау жүйесін жетілдіру бойынша нақты шаралар қабылданатын болса, бұл қаладағы жылжымайтын мүлік нарығының тұрақтылығына, инвестициялық тартымдылықтың артуына және тұрғындардың қолжетімді баспана алуына оң әсерін тигізері сөзсіз.

Қорыта айтқанда, Шымкент қаласындағы жер және жылжымайтын мүліктің нарықтық және кадастрлық бағасын нақты анықтау үшін бағалау әдістерінің толыққанды және кешенді түрде қолданылуы қажет. Бұл қала экономикасын тұрақтандыруға, тұрғын үй нарығының тиімді дамуына және халықтың әл-ауқатын арттыруға оң ықпал етеді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442-ІІ Жер кодексі, Юрист баспасы, -12б.
- 2 Сагинова Б.К., Бименова А.Е. «Жылжымайтын мүлік экономикасы», 2014, 6-8б.
- 3 Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж., 30-31б.
- 4 Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің ақпараттық-құқықтық жүйесі, 2 сәуір 2020 жыл, интернет ресурсы: <http://adilet.zan.kz>.
- 5 Жер учаскесіне меншік құқығына және жер пайдалану құқығына сәйкестендіру құжаттарының нысандарын бекіту туралы, 26 қаңтар 2015ж., №10149, интернет ресурсы: <http://adilet.zan.kz>.
- 6 Жер-кадастрлық құжаттамалардың құрылымын, құрамын және мазмұнын бекіту туралы, 10 желтоқсан 2024ж., № 9951 интернет ресурсы: <http://adilet.zan.kz>.
- 7 Шымкент қаласының орташа айлық ауа-райы, 5 сәуір 2025ж., интернет ресурсы: <https://weatherarchive.ru/Pogoda>.
- 8 Бабенко Р.В. «Решение проблемы несовпадения кадастровой и рыночной стоимости», Ростов-на-Дону, 2017г.
- 9 Котляров М.А., Татаркин Д.А., «Рыночная и кадастровая стоимость в системе налогообложения недвижимости», 2018г.
- 10 «Real Estate», 2024г., интернет ресурс:<https://economic-definition.com>
- 11 Ондасынова А.И. и др. Основы оценки интеллектуальной собственности: учебное пособие. Алматы: Экономика, 2009г.-138с.
- 12 Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитеті, 1 сәуір 2025ж., интернет ресурсы:<https://stat.gov.kz>.
- 13 Корзоватых Ж.М., Амбарцумян М.А. «Опыт зарубежных стран в оценке недвижимости», Москва, 2017 г.
- 14 Коробкин В.А., Лященко Л.В., Лищенко ГХ., Стуканов В.А. Токсикологические свойства сточных вод 2008 г., 45-69 с.
- 15 Жерлердің бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы, 23 шілде 2024, №356, 1 сәуір 2025ж., интернет ресурсы: <http://adilet.zan.kz/kazdocs/V15R0001202>.
- 16 Земельный фонд Республики Казахстан, его распределение и оценка использования, 9 апреля 2024г., интернет ресурс: <http://stual.org>.
- 17 «Қазақстан Республикасының жер үшін төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы қаулысы» №890, 2 қыркүйек 2013ж.
- 18 «Земельные ресурсы Казахстана», 2ст., 1 апреля 2025г., интернет ресурсы: <http://mirznanii.com>.
- 19 Қазақ Ұлттық Энциклопедиясы. – Шымкент: Қазақ энциклопедиясының Бас редакциясы, 2006ж. 1-том. -195 б.

- 20 Бейсенова Ә.С., Карпеков Қ.Д. «Қазақстанның физикалық географиясы», 2008ж., 29-51б.
- 21 Жамалбеков Е., Білдебаева Р. Топырақтану және топырақ географиясы мен экологиясы - Алматы: Қазақ университеті, 2004ж. - 240 б.
- 22 Чигаркин А.В. Геоэкология и охрана природы Казахстана. – Алматы: Казак университеті, 2003ж. – 338 б.
- 23 Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзин Г.Ж. «Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу, Алматы, 2011ж., -113 б.
- 24 Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика. 2006г. -496 с.
- 25 Борис Киселев «Экономика недвижимости», 2010 г. -55 с.
- 26 Алматы қаласы жер қатынастары басқармасының ресми-сайты: Almaty.uzo.kz, 18 сәуір 2020ж.
- 27 Продажа земельных участков и недвижимости города Алматы, 5 апреля 2020г., интернет ресурс: <https://krisha.kz>.
- 28 НАО Правительство для граждан, 01 апреля 2025г., интернет ресурс: <https://gov4c.kzkkmain-kz>.
- 29 Аналитика рынка недвижимости, 02 апреля 2025г., интернет ресурс: <https://almaty.etagi.comanalytics>
- 30 Кузьмина М.В., Мезенина О.Б. «Оценка объектов недвижимости», Екатеринбург, 2019г., -27с.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
Қ.И. СӨТБАЕВ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ

СЫН - ПІКІР

Дипломдық жұмысқа

Айгужина Сәуле Муратқызы

6B07304 - Геокеңістік цифрлық инженерия

Тақырыбы: Шымкент қаласы жылжымайтын мүліктің нарықтық және кадастрлық құнын салыстырмалы талдау

Орындалды:

А) Графикалық бөлімі ___ беттен тұрады

Б) Түсініктеме қағаз 51 парақтан тұрады

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Ұсынылған дипломдық жұмыс өзектілігі жоғары, теориялық және практикалық маңызы бар маңызды тақырыпты қамтиды. Жылжымайтын мүлікті бағалау — қазіргі экономикалық қатынастар жүйесінде кең қолданысқа ие сала, әсіресе Қазақстанның қарқынды дамып келе жатқан қалаларының бірі — Шымкент үшін бұл мәселе аса өзекті. Автор тақырыпты терең зерттеген, бағалау жүйесінің теориялық негіздерінен бастап, нақты аймақтық жағдайларға бейімдеп, ғылыми тұрғыда нақты тұжырымдар жасаған.

Дипломда нарықтық және кадастрлық бағалау әдістері салыстырмалы түрде қарастырылып, олардың айырмашылықтары мен қолдану аясы нақты мысалдар арқылы дәлелденген. Зерттеу барысында Шымкент қаласының географиялық, экономикалық, демографиялық ерекшеліктері ескерілген. Жер телімдерін бағалық аймақтарға бөлу мен бағалау процесінің қазіргі жағдайы әдістемелік тұрғыдан жақсы сипатталған. Жұмыстың құрылымы жүйелі, мазмұны логикалық бірізділікпен жазылған, ғылыми тіл сақталған.

Диплом жұмысы барлық ғылыми-әдістемелік талаптарға сай келеді, өзектілігі жоғары, құрылымы мен мазмұны тиянақты. Жұмыс 95%- «өте жақсы» деген бағаға лайық деп есептеймін және мемлекеттік аттестаттау комиссиясының қарауына қорғауға жіберуге ұсынамын.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Студенттің орындаған жұмысы жоғары деңгейде орындалды. Мен Айгужина Сәуленің дипломдық жұмысы 95% - “өте жақсы” деп бағалауды ұсынамын.

Рецензент

Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті
«Жер ресурстары және кадастр»
кафедрасының аға оқытушысы,

«PhD докторы АГРАРЛЫҚ
ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ»
«19» мамыр 2025ж Сайлығараева М.А.
РЕСУРСТАРЫ АКАДЕМИЯСЫ
ҚазҰТЗУ 704-24 Ү. Рецензия

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
Қ.И. СӨТБАЕВ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ
УНИВЕРСИТЕТІ

Дипломдық жұмысқа
ҒЫЛЫМИ ЖЕТЕКШІНІҢ

ПІКІРІ

Айгужина Сәуле Мұратқызы
6В07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Тақырыбы: "Шымкент қаласы жылжымайтын мүліктің нарықтық және кадастрлық құнын салыстырмалы талдау"

Дипломдық жұмыс «Шымкент қаласы жылжымайтын мүліктің нарықтық және кадастрлық құнын салыстырмалы талдау» тақырыбы бойынша орындалған және қазіргі уақытта өзекті болып табылатын жылжымайтын мүлік саласындағы бағалау мәселелерін ғылыми және практикалық тұрғыда қарастырды.

Дипломдық жұмыс мазмұны жағынан толық, құрылымы талапқа сай және ғылыми-тәжірибелік маңызы жоғары. Жұмыс барысында студент өз бетімен ізденіп, әдебиеттермен, нормативтік құжаттармен және нақты деректермен жұмыс жасай алған. Сонымен қатар, аналитикалық қабілеті мен кәсіби даярлығының жоғары деңгейде екені байқалады.

Айгужина С. М. зерттеу жұмысын орындау барысында Шымкент қаласының географиялық, экономикалық, демографиялық ерекшеліктері ескерілген. Жер телімдерін бағалық аймақтарға бөлу мен бағалау процесінің қазіргі жағдайы әдістемелік тұрғыдан жақсы сипатталған. Жұмыстың құрылымы жүйелі, мазмұны логикалық бірізділікпен жазылған, ғылыми тіл сақталған.

Жалпы, жұмыс зерттеу барысында алынған нәтижелерді жинақтап, нақты ұсыныстар берген. Бұл оның зерттеу тақырыбын толық меңгергенін, ғылыми талдау және жүйелі ойлау қабілетінің қалыптасқанын көрсетеді. Осыған байланысты, Айгужина С. М. 95% деңгейінде бағаланып, геокеңістіктік цифрлық инженерия мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін иеленуге толықтай лайық деп санаймын.

Ғылыми жетекші

Ғ.м., аға оқытушы



Абдығалиева С.С.

«29» мамыр 2025 г.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Айгужина Сауле

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: диплом АЙГУЖИНА САУЛЕ

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 0.4

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 3

Знаки из здругих алфавитов: 439

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 29.05.2025



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Айгужина Сауле

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: диплом АЙГУЖИНА САУЛЕ

Научный руководитель: Оқытушы Орынбасар Байтурбай

Коэффициент Подобия 1: 0.4

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 3

Знаки из здругих алфавитов: 439

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 30.05.2022

Байтурбай О.
проверяющий эксперт