

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

Абибуллаева Айнагуль Кайратовна

Алматы қаласы жер телімдерінің құнын есептеу негізінде жерді бағалау
аймақтарына бөлу

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 - «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., қауымд. профессор

Г.Мейрамбек

« 28 » 08 2025ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Алматы қаласы жер телімдерінің құнын есептеу негізінде жерді бағалау
аймақтарына бөлу»

6B07304 - «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Абибуллаева Айнагуль
Кайратовна

Рецензент,
PhD, аға оқытушысы

Ғылыми жетекші,
қауымд. профессор, к.т.н

Сайлығараева М.А.

Солтабаева С. Т.

« 02 » 08 2025ж.

« 30 » 05 2025ж.

«СУ, ЖЕР ЖӘНЕ ОРМАН
РЕСУРСТАРЫ» ФАКУЛЬТЕТІ

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., қауып профессор

Г.Мейрамбек

« 03 » 10 2025ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Абибуллаева Айнагуль Кайратовна

Тақырыбы: Алматы қаласы жер телімдерінің құнын есептеу негізінде жерді бағалау
аймақтарына бөлу

Академиялық істер жөніндегі проректор 2025 жылғы «29 қаңтар» №26 -П/Ө номер
бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «23» мамыр 2025 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері:

а) Алматы қаласының әкімшілік-аймақтық картасы

б) Бағалау аймақтары шекаралар картасы

в) Алматы қаласы жер учаскелерінің аудандар бойынша бағалары

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Алматы қаласы туралы жалпы мәлімет және оның әкімшілік құрылымы

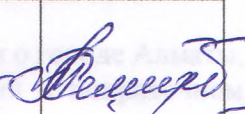
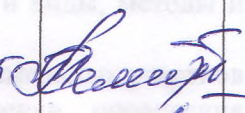
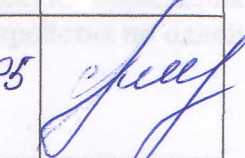
б) Жер бағалау аумақтарына бөлу түрлеріне, тәсілдеріне жалпы түсінік қалыптастыру

Графикалық материалдардың тізімі: Алматы қаласының бағалау картасына талдау
жасау және жер учаскесінің кадастрлық және нарықтық бағаларын салыстыруы
презентацияда көрсетілген.

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Алматы қаласы туралы жалпы мәлімет	20.03.2025	Ескерту жоқ
Жер аумағын бағалау аймақтарына бөлу, жерді бағалаудың әдістемесі	15.04.2025	Ескерту жоқ
Алматы қаласының жерлері құнын есептеу, бағалау аймақтары картасын талдау, аймақтарға бөлу	24.05.2025	Ескерту жоқ

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

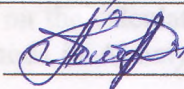
Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	Солтабаева Сауле Темирболатовна, қауымд. профессор, т.ғ.к.	15.04.2025	
Арнайы бөлім	Солтабаева Сауле Темирболатовна, қауымд. профессор, т.ғ.к.	24.05.2025	
Норма бақылау	Мадимарова Гулмира Сурабалдиевна қауымд. профессор, т.ғ.к.	02.06.2025	

Ғылыми жетекшісі



Солтабаева С.Т.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды



Абибуллаева А.К.

Күні « 03 » 02 2025ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тарау және қорытындыдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: Алматы қаласындағы жерлерді бағалау аймақтарына бөлу әдістерін пайдалана отырып, аудандар бойынша жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық бағасын есептеу негізінде жерлерді аймақтарға бөлу, жыл сайынғы бағалау картасына салыстырмалы талдау жүргізу болып табылады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде Алматы қаласы туралы жалпы мәлімет, әкімшілік құрылымы және бағалау аймақтарының шекаралары, жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті туралы нақты түсініктер қарастырылады.

Екінші бөлімінде жерлерді бағалау аймақтарына бөлу ұғымы және жердің құнын бағалау түрлері, әдістері және құн түрлері көрсетілген.

Үшінші бөлімінде әртүрлі аудандар бойынша жер учаскелерінің кадастрлық және нарықтық бағасын есептеу негізінде, негізгі бағалау критерийлері бойынша жерлерді аймақтарға бөлу, жер бағалау аймақтары шекаралар картасына бір зона бойынша жыл сайынғы өзгерістерге салыстырмалы талдау жүргізу жұмыстары жасалынған.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа: содержит введение, 3 Главы и заключение.

Цель работы: зонирование земель на основе расчета кадастровой и рыночной цены земельных участков по районам с использованием методов зонирования земель в г. Алматы, проведение сравнительного анализа карты ежегодной оценки.

В первой части дипломной работы рассматриваются общие сведения о городе Алматы, структура администрации и границы оценочных зон, конкретные понятия о поправочном коэффициенте к базовым ставкам платы за земельные участки.

Во втором разделе изложено понятие зонирования оценки земель и виды, методы и виды стоимости оценки стоимости земель.

В третьем разделе на основе расчета кадастровой и рыночной цены земельных участков по разным районам, зонирования земель по основным критериям оценки, проведения сравнительного анализа ежегодных изменений в карте границ зон землеустройства по одной зоне.

ANNOTATION

Thesis: contains an introduction, 3 Chapters and a conclusion.

The purpose of the work: zoning of lands based on the calculation of cadastral and market prices of land plots by districts using land zoning methods in Almaty, conducting a comparative analysis of the annual assessment map.

In the first part of the thesis, general information about the city of Almaty, the structure of the administration and the boundaries of the assessment zones, specific concepts of the correction factor to the basic rates of payment for land plots are considered.

The second section outlines the concept of land valuation zoning and types, methods and types of land valuation.

The purpose of the work is to conduct a comparative analysis with the calculation of cadastral and market values of land plots in different areas, zoning the land according to the main assessment criteria, and analyzing annual changes in the boundaries map of land management zones for one specific zone.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	8
1 Жер кадастры мен жылжымайтын мүліктің теориялық негіздері	9
1.1 ҚР-ның Мемлекеттік Жер кадастры	9
1.2 Жылжымайтын мүлік объектісін кадастрлық құнын бағалау әдістері	12
1.3 Жылжымайтын мүлікті объектісін бағалау әдістерінің даму мәселелері мен перспективалары	15
1.4 Меншікті бағалау мәселелері	19
1.5 Шетелдердегі жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау тәжірибесі	19
2 Зерттеу объектісі туралы жалпы мәліметтер	25
2.1 Алматы қаласының географиялық және экономикалық жағдайы	28
2.2 Алматы қаласындағы жылжымайтын мүлік ерекшеліктері	28
3 Алматы қаласында сейсмикалық белсенді аймақтарда орналасқан тұрғын үй кешендерінің кадастрлық және нарықтық құнын салыстыру	33
3.1 Алматы қаласының сейсмикалық белсенділік аймақтары	
3.2 Тұрғын үй кешендерінің сейсмикалық тұрақтылығын талдау	
3.3 Алматы қаласындағы сейсмикалық аймақтардағы тұрғын үй кешендерінің кадастрлық құнына сараптама	
3.4 Алматыдағы сейсмикалық белсенді аймақтардағы тұрғын үй кешендерінің кадастрлық және нарықтық құнының айырмашылығы	
3.5 Кадастрлық мәліметтерге қолжетімділікті арттыру жолдары	
Қорытынды	42
Пайдаланыған әдебиеттер	43
А қосымша	44

КІРІСПЕ

Қазіргі кезеңде Қазақстан Республикасында жер ресурстарын тиімді және ұтымды пайдалану, оларды экономикалық тұрғыдан бағалау және басқару – мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық дамуының маңызды бағыттарының бірі болып табылады. Әсіресе, урбанизация үдерісі белсенді жүріп жатқан ірі қалаларда, оның ішінде Алматы қаласында, жер телімдеріне деген сұраныстың артуы және жылжымайтын мүлік нарығының тұрақты дамуы жер ресурстарын жан-жақты бағалаудың өзектілігін арттыра түсуде.

Алматы қаласы – еліміздегі ең ірі мегаполис, экономикалық, мәдени және әлеуметтік тұрғыдан қарқынды дамып келе жатқан орталық. Халық санының өсуі, жаңа тұрғын үй кешендерінің, әлеуметтік инфрақұрылым нысандарының салынуы, бизнес орталықтарының кеңеюі қала аумағындағы жер телімдерінің құндылығына тікелей әсер етеді. Мұндай жағдайда жер телімдерінің әділ әрі дәл бағалануы – жер нарығының ашықтығын қамтамасыз ету, жер салығын есептеу, инвестициялық жобаларды жоспарлау мен іске асыру үшін шешуші факторлардың бірі саналады.

Осыған байланысты, жер телімдерінің құнын бағалау арқылы Алматы қаласының аумағын аймақтарға бөлу және әрбір аумақтың экономикалық әлеуетін анықтау аса маңызды мәселе. Мұндай бағалау жұмыстарын жүргізу кезінде географиялық орналасу, инфрақұрылымға жақындығы, табиғи-климаттық жағдайлар, жердің қазіргі пайдаланылу мақсаты, құқықтық мәртебесі секілді бірқатар факторлар ескерілуі тиіс. Сонымен қатар, заманауи бағалау әдістері мен геоақпараттық технологияларды қолдану зерттеудің дәлдігі мен тиімділігін арттыруға мүмкіндік береді.

Дипломдық жұмыстың өзектілігі – Алматы қаласы сияқты ірі қала жағдайында жер телімдерінің нақты нарықтық құнын анықтау мен саралау мәселесінің ғылыми және практикалық тұрғыдан өзекті болуында. Бұл зерттеу жер нарығындағы айқындықты арттырып қана қоймай, қала аумағын функционалдық тұрғыдан тиімді басқаруға да жол ашады. Сондай-ақ, жергілікті әкімшілік органдары, инвесторлар, сәулет және қала құрылысы мамандары үшін құнды ақпарат көзі бола алады.

Зерттеу жұмысының мақсаты:

Алматы қаласы аумағындағы жер телімдерінің құнын есептеу арқылы оларды экономикалық-географиялық аймақтарға бөлу, жерді тиімді пайдалануға бағытталған ұсыныстар әзірлеу.

Зерттеу жұмысының міндеттері:

- Жер ресурстарын бағалау жөніндегі теориялық және әдіснамалық тұжырымдарды қарастыру;
- Алматы қаласының әлеуметтік-экономикалық және кеңістіктік дамуын сипаттау;
- Қала аумағындағы жер телімдерінің құнын бағалауға әсер ететін факторларды талдау;

- Есептелген мәліметтер негізінде қаланың аумағын құндылық деңгейіне қарай аймақтарға бөлу;
- Жер телімдерін тиімді пайдалану мен басқаруға бағытталған ұсыныстар жасау.

Осы дипломдық жұмыстың нәтижелері Алматы қаласының аумағында жер ресурстарын әділ бағалауға, жерге орналастыру саясатын оңтайландыруға және жер нарығындағы теңгерімділікке қол жеткізуге мүмкіндік береді. Сонымен қатар, жұмыс барысында алынған мәліметтер мен картографиялық материалдар қалалық жоспарлау мен стратегиялық шешімдер қабылдауда практикалық тұрғыдан пайдалы болмақ.

1 Алматы қаласы туралы жалпы мәлімет

1.1 Алматы қаласының физико - географиялық сипаттамасы

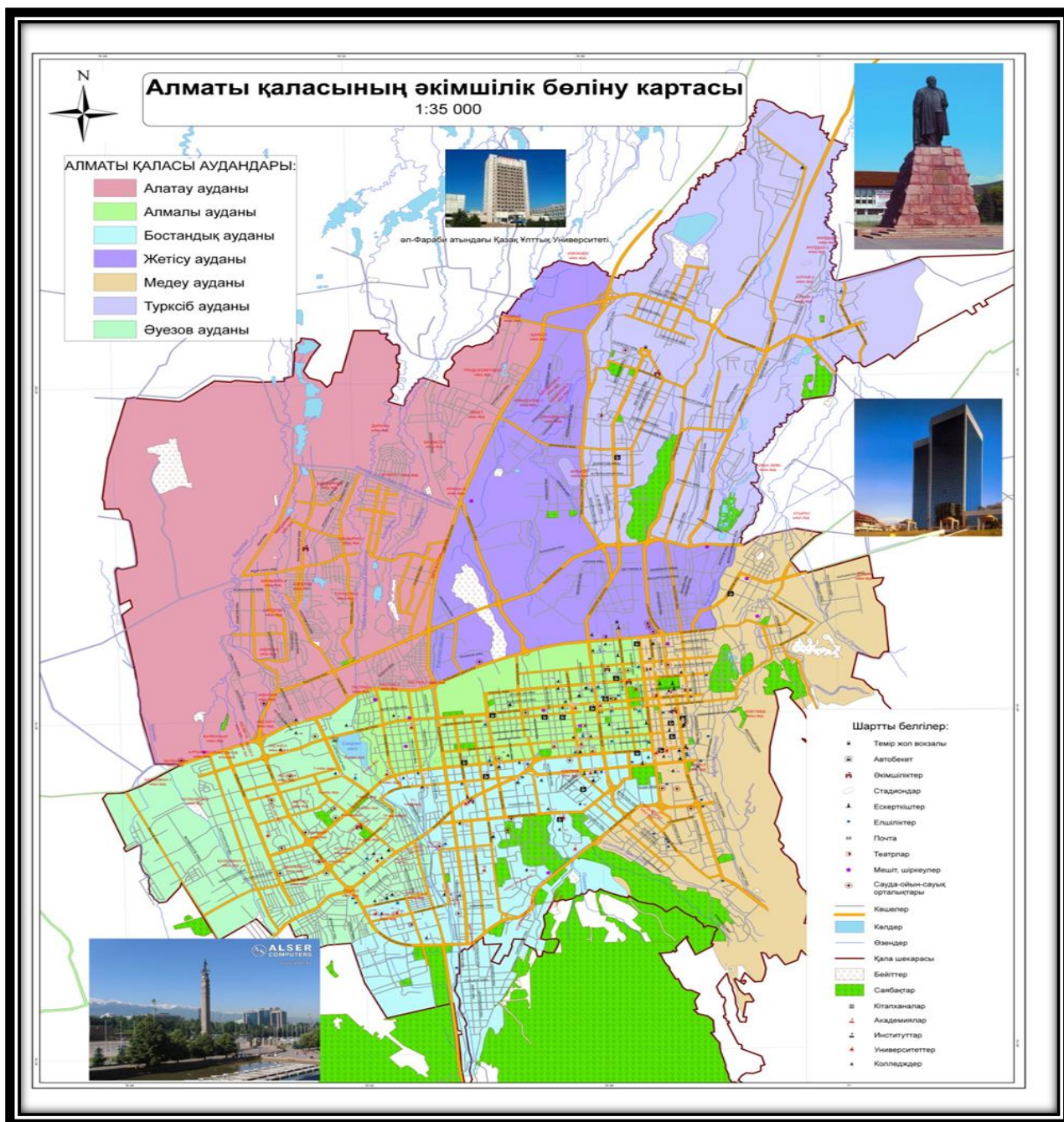
Алматы - Қазақстанның оңтүстік-шығысында Іле Алатауы тау жотасының шығыс беткейінде орналасқан еліміздегі ірі қалалардың бірі. Қала 1929 жылдан 1997 жылға дейін елдің астанасы ретінде қызмет атқарды. Географиялық орналасуы бойынша қала 5 - ші сағаттық белдеуде, солтүстік ендікте $43^{\circ}15'$ және шығыс бойлықта $76^{\circ}57'$ орналасқан. 1-суретке сәйкес қала Тянь-Шань тау жотасының етегінде орналасқан және таулармен қоршалғаны байқалады. Алматының климаты құрлыққа тән, жазы құрғақ және ыстық, қысы суық болып келеді. Жаз әдетте жылы, шілдедегі орташа температура шамамен $25-30^{\circ}\text{C}$, бірақ 35°C - тан жоғары болуы да мүмкін. Қысы суық, қаңтардағы орташа температура -10°C шамасын көрсетеді.



1-сурет – Алматы қаласы көрінісі

Географиялық орны бойынша Алматы қаласы өзінің рекреациялық және экскурсиялық объектілерінің көптігімен ерекше көзге түседі. Қаланың географиялық орны республикамыздың оңтүстік-шығыс бөлігінде, Тянь - Шань тауы сілемдерінің солтүстік тармағындағы Іле Алатауының солтүстік бөктерінде орналасқан. 2-суретке сәйкес қала территориясы солтүстіктен оңтүстікке қарай созылып жатқан және тау жоталарымен қоршалған Алматы алқабында орын алған. Оны мұзарт шыңды Алатау оңтүстігі мен оңтүстік - батысынан және іштей шығысынан қоршап жатыр. Қала оңтүстіктен солтүстікке қарай еңістеу (шамамен 3-4%) келген, теңіз деңгейінен 700-900 м биіктіктегі кең бөктерден орналасқан. Қала аумағы оңтүстіктен солтүстікке қарай созылып, 68,2 мың га

жер көлемін құрап жатыр. Алматы қаласының қала маңы аймағы экономикалық - географиялық және геосаяси ыңғайлы орын алып жатыр, Алматы облысының оңтүстік - батыс бөлігінде, Алматы - Тараз - Шымкент - Қызылорда - Батыс Қазақстан - Ресей, Алматы - Есік - Қорғас - Батыс Қытай, Алматы - Қапшағай - Талдықорған - Шығыс Қазақстан - Батыс Қытай мемлекетаралық және республикалық транзиттік магистральдары орналасқан.



(ҚР Ұлттық атласы негізінде құрастырылған)

2-сурет – Алматы қаласының әкімшіліктік бөлінісі картасы

Рельефтеріне келетін болсақ, Алматы қаласының рельефі алуан түрлі, жазық және таулы учаскелердің үйлесімі болып табылады. Қала теңіз деңгейінен

шамамен 700-900 метр биіктікте жіне оның шыңдары 4000 метрден асатын биік таулармен қоршалған. Іле Алатауының Талғар шыңы (4 979 м), Көк жайлау шыңы (4 317 м) және Шымған шыңы (3 637 м) сияқты шыңдары қаланың айналасында әсерлі тау бейнесін құрайды. Жер бетінің құрылымы бойынша аймақ екі бөлікке бөлінеді: оңтүстік - таулы және солтүстік - жазық. Облыстың оңтүстігі мен оңтүстік - шығысында тау жоталары - қуатты Тянь-Шань тау жүйесінің солтүстік сілемдері созылып жатса, ал облыстың солтүстігі мен солтүстік-батысын Балқаш шөлдері құрайды. Қала тектоникалық тақталардың тоғысында орналасқандықтан, кішігірім жер сілкіністері болып тұрады.

Гидрографиясы жағынан да Алматының өз ерекшелігін байқауға болады. Қаланың өзендері Балқаш — Алакөл тұйық алабында жатыр және жер беті ағын суына тапшылық сезіледі. Өзендер қар, мұздық суларымен қоректенеді. Ірі өзендері: Іле, Қаратал, Ақсу, Шелек, Шарын, Лепсі, Тентек, Жаманты, Ырғайты, Шілікті, Түрген, Есік, Бүйен. Ал ірі көлдері: Балқаш, Алакөл, Жалаңашкөл, Сасықкөл, Ұялы, Қошқаркөл. Сондай-ақ, Іле өзенінің бойында Қапшағай бөгені және СЭС-сі салынған. Тау бөктерлерінде минералды бұлақ сулары көп кездеседі.

Климаттық жағдайлары және ауа-райы қалада континенталды және таулы-алқаптық айналымның әсерімен сипатталады, бұл әсіресе таулы беткейлердің жазыққа өту аймағында орналасқан қаланың солтүстік бөлігінде анық көрінеді. Жаз (маусым-тамыз): Алматыда жаз жылы және аса шуақты болады. Шілдедегі орташа температура, ең жылы ай, шамамен 25-30°C құрайды, бірақ ол 35°C-тан жоғары болуы мүмкін. Жаз мезгілінде жауын-шашын өте сирек кездеседі, бірақ кейде найзағай болып тұрады. Күз (қыркүйек- қараша): Алматыдағы күз жұмсақ әрі біршама құрғақ кезең болады. Температура қыркүйек пен қазан айларында біртіндеп төмендейді, орташа мәндер 10-15°C аралығында болады. Қыс (желтоқсан-ақпан): Алматыдағы қыс суық және қарлы кезең болып келеді. Қаңтардағы орташа температура -10°C шамасында, бірақ кейде -20°C дейін және одан төмен түсуі мүмкін, әсіресе таулы жерлерде байқалады. Қыстың көп бөлігінде қар қаланы және оның айналасын жауып тұрады. Қар түріндегі жауын-шашын жиі кездеседі. Көктем (наурыз-мамыр): Алматыдағы Көктем ерекше әрі құбылмалы кезең. Наурыз айының басында қысқы ауа-райының сипаты әлі де сақталады, бірақ сәуір айына жақындаған сайын температура жоғарылай бастайды. Сәуір және мамыр айларында орташа мәндер 10- 20°C аралығын құрайды. Көктемде жауын-шашын қалыпты, бірақ жаңбырлы кезеңдер болып тұрады. Орташа көпжылдық ауа температурасы +10 °C, ең суық ай (қаңтар) -4,7 °C, ең жылы ай (шілде) +23,8 °C. Аяз орташа есеппен 14 қазанда басталып, 18 сәуірде аяқталады. Тұрақты аяз орта есеппен 67 күнге созылады -19 желтоқсаннан 23 ақпанға дейін. Температурасы +30 °C-тан асатын ауа - райы жылына орта есеппен 36 күн шамасында байқалады.

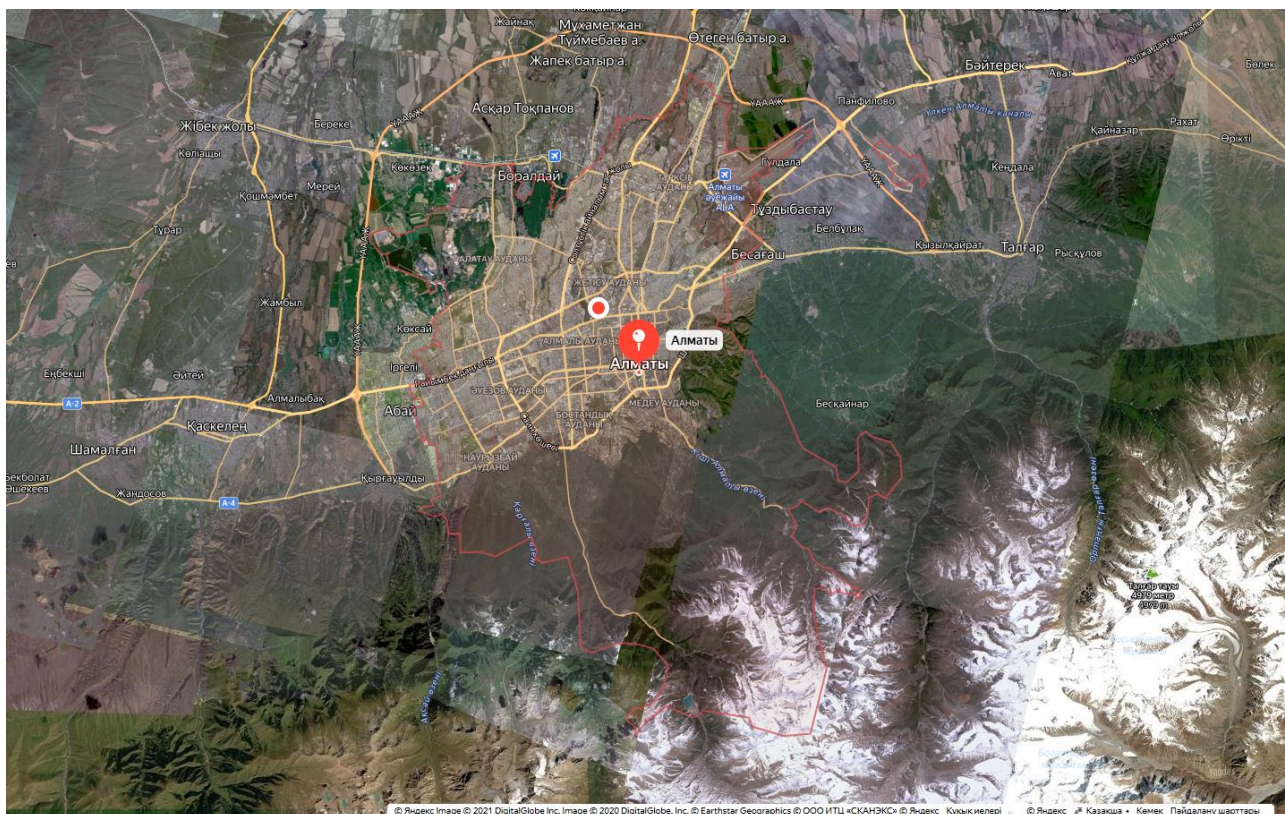
Топырақ және өсімдік жамылғысы Алматыда құрылымы Іле Алатауының тік аймақтылығы толығымен, биіктігінің өзгеруімен және табиғи – климаттық аймақтар мен белдеулер, тиісінше топырақ-өсімдік жамылғысы өзгеруімен сипатталады. Алматы қаласының топырақ және өсімдік жамылғылары вертикаль белдеу негізінде қалыптасқан. Қала орналасқан Алма - Ата өзенінің аңғарында құнарлы және ауыл шаруашылығына жарамды қара топырақтар басымырақ. Алматының айналасындағы таулы аймақтарда каштан топырақтары, таулы қоңыр топырақтар және сұр орман топырақтары жиі кездеседі. Бұл әртүрлі топырақ түрлері аймақтың геологиялық құрамы мен рельефіндегі айырмашылықтарға байланысты болып табылады. Алматы қаласы негізінен Тянь-Шань тауларының эко регионында орналасқандықтан бұл әртүрлі өсімдіктердің болуына ықпалын тигізеді. Тянь-Шань таулары мен жоталарында түрлі-түсті гүлдер мен шөптер өсетін таулы дала, таулы шалғындар мен альпілік шалғындар өседі. Таулардың баурайында қарағай, шырша, қайың және балқарағайдың әртүрлі түрлері басым болатын таулы ормандарды табуға болады. Балқаш, Алакөл көлдерінің батпақты жағалауында, Іле өзенінің аңғары мен атырауында қамыс, құрақ кездеседі. Таулы бөлігінің бұдан жоғары жағында көктерек, қайың, алма ағашы, ал одан да жоғарырақта Тянь-Шань шыршасы, кейде биік таудың шалғыны өседі. Биік таудың альпілік шалғынында өлең шөп, алтай, қоғажайы, тастесер т.б. өсімдіктер жиі таралып өскен.

Пайдалы қазбаларынан Алматы - Қазақстандағы ірі, пайдалы қазбаларға бай және ел экономикасына айтарлықтай әсер ететін қала саналады. Қазақстан мұнай мен газдың едәуір қорына ие, соның ішінде Алматы елдегі мұнай-газ өнеркәсібінің негізгі орталықтарының бірі. Қаланың жанында энергетика саласында маңызды рөл атқаратын көмір кен орындары орналасқан. Қала маңындағы көмір шахталары жергілікті электр станциялары мен өнеркәсіптік кәсіпорындарға отын береді. Алматының жанында алтын, мыс, қорғасын және мырыш сияқты түрлі металдардың депозиттері бар өңірлер бар. Бұл металдарды өндіру және өңдеу аймақ пен жалпы ел экономикасы үшін өте маңызды.

1.2 Алматы қаласының әкімшілік құрылымы

Алматы қаласының әкімшілік құрылымы тиісті аумақтардың тарихи - географиялық, қала құрылысы ерекшеліктерін, халқының санын, инженерлік инфрақұрылымының болуын, көлік коммуникацияларының және басқа да әлеуметтік - экономикалық объектілердің орналасуын ескере отырып құрылған Алматы қаласының аудан бірліктері болып саналады. Алматы қаласы өз ерекшеліктері бойынша аймақтарға бөлінген.

Қазір Алматы қаласында 3-суретке сәйкес 8 аудан бар: Алмалы, Әуезов, Бостандық, Алатау, Жетісу, Медеу, Наурызбай, Түркісіб.



3-сурет – Алматы қаласының әкімшілік аудандары

Алатау ауданы — 2008 жылы құрылған Алматы қаласының әкімшілік-аумақтық бірлігі. Алматы қаласының солтүстік батыс бөлігінде орналасқан. Аудан аумағына 23 ықшамаудан кіреді. 1993 жылы Алатау ауданы Әуезов ауданына қосылып, оңтүстіктен кеңейтілді. 2008 жылы жаңадан құрылған Алатау ауданы одан Рысқұлова даңғылының солтүстігіндегі бөлігін бөліп алған Әуезов ауданының бөлшектенуі нәтижесінде пайда болды. Ауданның әкімшілік орталығы «Шаңырақ» шағын ауданында орналасқан.

Алмалы ауданы —1936 жылдың 14 қыркүйегінде Алматы қаласының халық депутаттары кеңесінің шешімі бойынша Сталин ауданы болып құрылғанәкімшілік-аумақтық бірлігі. 1961 жылдың 9 қарашасында Сталин ауданының атауы Совет ауданы болып өзгертілді. Ал 1995 жылдың 12 желтоқсанында Совет ауданы қазіргі Алмалы ауданы боп енгізілді. Алмалы ауданы қаланың дәл ортасында орналасқан.

Әуезов ауданы - Қазақ КСР Жоғарғы Кеңесі Төралқасының жарлығымен 1972 жылдың 10-шы наурызында құрылған Алматы қаласының әкімшілік бірлігі.Аудан қаланың батыс бөлігінде орналасқан. 2014 жылы жаңа Наурызбай ауданының құрылуына және оған Әуезов ауданындағы «Қалқаман» және «Алты Алаш» шағын аудандарының кіруіне байланысты ауданның батыс бөлігі шығыс жағынан Қарғалы өзенімен шектескен.

Бостандық ауданы - 1966 жылы құрылған Алматы қаласындағы әкімшілік-аумақтық бірлігі. Бостандық ауданы қаланың оңтүстік бөлігінде орналасқан және ең беделді және дамыған аудандардың бірі болып саналады. Бостандық ауданы Алматының Медеу, Алмалы және Әуезов сияқты басқа аудандарымен шектеседі. Ол Пресненский, көктем және Самал сияқты қаланың орталық аудандарын қоса алғанда, үлкен аумақты қамтиды. Бұл жерде көптеген көрікті жерлер, мәдени және коммерциялық нысандар орын алған. Ең танымал және баратын орындардың бірі - ауданның таулы бөлігінде орналасқан Шымбұлақ тау шаңғысы курорты болып саналады.

Медеу ауданы - Алматы қаласының ең ірі әкімшілік, өндірістік және мәдени орталығы. Қаланың ең таңдаулы аудандарының бірі болып есептеледі. Ескі аты - Фрунзе ауданы. 1995 жылдан Медеу ауданы болып аталады. Аудан шекарасы: Әл - Фараби даңғылынан солтүстікке қарай Фурманов көшесінің шығыс жағын бойлай Райымбек даңғылына дейін; Райымбек даңғылының оңтүстік жағын бойлай шығысқа қарай Кіші Алматы өзеніне дейін; Кіші Алматы өзенінің шығыс жағын бойлай солтүстікке қарай қала шекарасына дейін; қала шекарасын бойлай Көктөбе санаторийіне қарай апаратын жолмен қиылысына дейін әл - Фараби даңғылына дейін; әл-Фараби даңғылын бойлай солтүстік-шығысқа қарай Фурманов көшесіне дейін, Атырау, Думан, Көктөбе, Көктөбе - 2, Жаңа Көктөбе, Бутаковка, Тау-Самал ықшамаудандарын, Алатау кентін, Медеу, Шымбұлақ шатқалдарын қоса алғанда құрап отыр.

Наурызбай ауданы - 2014 жылы 2 шілде күні құрылған Алматы қаласының әкімшілік - аумақтық бірлігі. Наурызбай батыр ауданына Әуезов, Бостандық аудандарының бір бөлігі және Қарасай ауданының елді мекендер енеді. Наурызбай ауданының аумағында келесі елді мекендер: Қарағайлы, Құрамыс, Рахат, Қарғалы, Таусамалы, Ақжар, Тастыбұлақ, Таужолы, Шұғыла, Алты Алаш. Сонымен қатар, Әуезов ауданының құрамында болған Қалқаман-1, Қалқаман-2 "және" Қалқаман-3 шағын аудандары Наурызбай ауданына кіреді.

Түрксіб ауданы - Алматы қаласының солтүстік бөлігінде орналасқан әкімшілік - аумақтық бірлігі. Қазақ АКСР ОАК Президиумы шешімімен 1936 жылы 12 қыркүйекте Алматыда аудан шекарасы бекітіледі. 1938 жылы 8 сәуірде Қазақстан ОК КП (б) бюросының отырысында "жаңа Каганович ауданының құрылуы туралы" шешім қабылданады. 1938 жылы 19 сәуірде қала кеңесінің президиумында ауданның шекаралары белгіленіп, орталығы Алматы І стансасында орналасқан Каганович ауданы ұйымдастырылады. 1957 жылдың шілдесінде Каганович ауданы Октябрь ауданы болып қайта аталады. 1995 жылы 12 желтоқсанда Қазақстан Республикасының Тәуелсіздігі мерекесін тойлаумен әрі алдағы Түркістан-Сібір темір жолының салынуының 70 жылдығымен байланысты Түрксіб ауданы болып атауы енгізіледі.

Жетісу ауданы —1936 жылы Ленин ауданы болып құрылып, 1995 жылы Жетісу ауданы болып өзгертілген Алматы қаласының әкімшілік - аумақтық

бірлігі. Географиялық жағынан Жетісу ауданына «Қарасу», «Трудовик», «Шаңырақ-6», «Дархан», «Өжет», «Ұлжан», «Заря Востока», «Құрылысшы» шағын аудандары, барлық «Айнабұлақ», «Құлагер» және «Дорожник» шағын аудандары кіреді.

1-кестеге сәйкес қаланың инфрақұрылымы өндірістік аймақтар, елді мекендер және ерекше қорғалатын аумақтар сияқты жерді пайдаланудың әртүрлі санаттарынан тұрады және аумақ бойынша біркелкі бөлінген.

Кесте 1 - Әкімшілік бөлінуі, 2023 жыл (автормен жасалған)

№	Алматы аудандары	Халық саны	Ауданы
1	Алатау ауданы	260 441 адам	104,9 км ²
2	Алмалы ауданы	215 768 адам	18,4 км ²
3	Әуезов ауданы	295 543 адам	23,5 км ²
4	Бостандық ауданы	343 541 адам	99,43 км ²
5	Медеу ауданы	209 836 адам	253,4 км ²
6	Наурызбай ауданы	128 169 адам	69,67 км ²
7	Түркісіб ауданы	235 357 адам	75,75 км ²
8	Жетісу ауданы	166 001 адам	39,6 км ²

Жалпы Алматы қаласының жер қоры -68,3 мың га. Алматы қаласы жер санаттары бойынша жер қоры 4 аймаққа бөлінген, атап айтқанда: тұрғын алаптар аймағының жерлері - 10,27 мыңга, әлеуметтік аймақтың жерлері - 4,89 мың га, коммерциялық аймақтың жерлері -7,78 мың га басқа аймақтың жерлері - 45,36 мың га, мұнда мыналар ескеріледі: ауыл шаруашылық жерлері - 8,03 мың га немесе 11,75%, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар - 21,42 мың га немесе 31,7%, су объектілері-0,6 мың га немесе 0,9%, жалпы пайдалану, транспорт үшін жер-15,31 мың га немесе 22,39%.

1.3 Алматы қаласының жер бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті

Негізінен жер бүгінгі күні қоғамның өмір сүруінің қайнар көзі және әлеуметтік басқарудың табиғи негізі ретінде материалдық игіліктерді жасауда

үлкен маңызға ие. Сондай-ақ, жер өндірістің негізгі құралы. Елімізде көптеген қызметтің салалары үлкен өзгерістерге ұшырады. Жер бүгінде басты жылжымайтын мүлік болып саналады. Соның негізінде, қазір жерді ақылы пайдалану саясатын жүзеге асыру және оның құнын анықтау қажеттілігі туындады. Әрбір жер учаскесінің меншік немесе жер пайдалану объектісі ретінде өзіндік құны болуы қажет екені өзекті мәселеге айналды. Сондай-ақ, жерді есепке алу мен бағалауды жетілдіру нәтижесінде салық салынатын база өсіп, шаруашылық айналымға көбірек жер тартылуда, жерді пайдалану тиімділігі қарқынды өсіп, құндылығы артуда.

Аумақты жер бағалау аймақтарына бөлу жұмыстары елді мекеннің аймағын талдаудан және бастапқы деректерді жинаудан бастау алады. Осы жұмыстар үшін келесідей графикалық және мәтіндік материалдар пайдаланылады: қағаз немесе электронды картадағы қаланың жалпы аумағына байланысты 1:10 000 немесе 1:25 000 масштабтағы қаланың топографиялық жоспары немесе картасы, қала шекаралары мен құрылыстарының жобасы қала шекарасын белгілеу жобасы үшін бас жоспар немесе бас жоспардың тұжырымдамасы және қаланың бас жоспарын әзірлеу, кәсіпорындар тізімі және т.б.

Бағалау аймақтарының шекаралары ретінде мыналар қабылданады :

- табиғи шекаралар - айқын элементтер;
- ірі инженерлік құрылымдар;
- өндірістік аймақтардың, аудандардың шекаралары;
- бір типті тұрғын үйлер салынған аумақтардың шекаралары.

Базалық ставка - мемлекет жер учаскесіне жеке меншік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатқан кезде оның кадастрлық құнын айқындауға арналған жер учаскесінің нормативтік бағасы ретінде есептеледі.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 10 - бабына, «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін - өзі басқару туралы» Қазақстан Республикасының Заңына және Қазақстан Республикасы әкімдігінің бірлескен қаулысына сәйкес Алматы қаласы 2015 жылғы 23 шілдедегі қалалық мәслихаттың шешімі «Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы № 890 "Жер учаскелерін мемлекеттік немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде жеке меншікке берген кезде төлемақының базалық мөлшерлемесін, сондай - ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемінің мөлшерін белгілеу туралы" Алматы қаласы аумағындағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі 2012 жылдан бастап қолданыстағы 4600 теңге сомасына қарсы бір шаршы метрі үшін 6200 теңге мөлшерінде белгіленді[9].

Алматы қаласындағы жерді бағалық аймақтарға бөлу жұмыстарының жүзеге асырылуындағы басты маңызды міндет жерлерді және жылжымайтын

мүліктерді бағалаудың есебі міндетті түрде жүргізіледі.

Жердің базалық мөлшерлемесін анықтау көптеген факторларға байланысты күрделі процесс болып табылады. Негізінен жердің базалық ставкасы келесі параметрлермен анықталады:

- жер учаскесінің орналасқан жері, жер учаскесінің мақсаты, жер учаскесінің ауданы, жер учаскесі орналасқан аймақтағы экономикалық климат.

Төменде 4-суретке сәйкес Алматы қаласының әрбір аудандары бойынша түзету коэффициенттері көрсетілген. Сонымен қатар, Алматы қаласындағы жер учаскелерінің кадастрлық кварталдарының нөмірлері енгізілген. 1.1-кестеге сәйкес Алматы қаласындағы жер учаскесінің кадастрлық бағасын анықтауда осы кестедегі түзету коэффициенттерін негізге ала отырып, есептеу жұмыстары жүргізіледі.

Кадастрлық (бағалау) құны - мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының *базалық ставкалары* және оларға *түзету коэффициенттері* негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны.

Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы мемлекеттің жеке меншікке немесе жалға өтеулі негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелеріне сәйкес, оған түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттерін қолдана отырып айқындайды және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен ресімдейді.

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).

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

Төлемақының базалық ставкасы - мемлекет жер учаскесіне жеке меншік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығын сатқан кезде оның кадастрлық (бағалау) құнын айқындауға арналған жер учаскесінің нормативтік бағасы.

Облыс орталықтарында, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада, облыстық және аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен ауылдық *елді мекендерде жер учаскелері* жеке меншікке берілген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың *өкілді және атқарушы органдарының бірлескен шешімдерімен* белгіленеді.

[<http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V15V0003957>]

Астананың және республикалық маңызы бар қалалардың, облыс орталықтарының маңындағы аймақта және курортты аймақта орналасқан елді мекендерде (кенттер мен ауылдық елді мекендерде) жеке меншікке берілетін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе арттырылады.

Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан ауылдық елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделе отырып айқындалады.

Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілген (берілетін) немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелері бойынша, осы баптың 4-1-тармағында көрсетілген жерлерді қоспағанда, үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) пайдаланылу мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, кадастрлық (бағалау) құны бағаланатын жер учаскелеріне неғұрлым жақын орналасқан, облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он проценті мөлшеріне негізделе отырып айқындалады.

4-1. Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, Жер Кодексінің 97-бабына сәйкес ауыл шаруашылығының жұмыс істеуі үшін қажетті үйлер (құрылыстар, ғимараттар) салынған, шаруа немесе фермер қожалығын және ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін берілген (берілетін) жер учаскелері бойынша, оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда, кадастрлық (бағалау) құны жер учаскелерін ауыл шаруашылығы мақсаты үшін жеке меншікке берген кезде оларға төлемақының базалық ставкаларының мөлшеріне негізделе отырып айқындалады.

Елді мекен жерлері бойынша түзету коэффициенттері

Аудандық маңызы бар қалалардағы, кенттер мен ауылдық елді мекендердегі бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері *ауданның жергілікті атқарушы органының ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның*, ал облыстық маңызы бар қалаларда, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада - *облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органының ұсынысы бойынша облыстық (республикалық маңызы бар қала, астана) өкілді органның шешімімен бекітіледі.*

Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

[<http://adilet.zan.kz/rus/docs/V03V0001576/compare>]

Мемлекет ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттері қолданылады.

Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады:

1) егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жердің мелиорациялық жай-күйі:

жақсы (топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы су - 3 метрден астам, минералды су - 6 метрден астам) - 1,2;

қанағаттанарлық (топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі 3-6 м) - 0,9;

қанағаттанғысыз (топырағы орташа және аса тұзданған, орташа және аса сортаң, тастақ, орташа және күшті эрозияға ұшыраған; 1 г/л астам минералданған жер асты суларының тереңдігі 3 метрден кем) - 0,6;

жер бетінің еңістігі (K2):

1 градусқа дейін - 1; 1-ден 3 градусқа дейін - 0,98; 3-тен 5 градусқа дейін - 0,96; 5-тен 7 градусқа дейін - 0,93; 7 градустан астам - 0,86;

2) табиғи жем-шөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын айқындау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар:

- көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған - 1,2;
- өсімдік жамылғысының түр-құрамын өзгертпей, беткі қабаты жақсартылған - 1,1;

шабындық жердің жай-күйі:

- жақсы (ластанбаған, бұта-шілік баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;

- қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9;

- қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) - 0,7;

жер қабатының еңістігі:

- градусқа дейін - 1; 3,1-ден - 6 градусқа дейін - 0,95; 6,1-ден - 10 градусқа дейін - 0,9; 10,1-ден - 20 градусқа дейін - 0,85; 20 градустан астам - 0,5;

жайылымдық жердің жай-күйі:

- жақсы (ластанбаған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;

- қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9;

- қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) - 0,6;

жер қабатының еңістігі:

12 градусқа дейін - 1; 13-тен - 20 градусқа дейін - 0,8; 20 градустан жоғары - 0,6.

Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері қолданылады (2 кестеде көрсетілген):

1) *жер учаскесінің суландырылуы* (сумен қамтамасыз етілуі):

суландырылған - 1,2; суландырылмаған - 0,8;

2) *жер учаскесінің шаруашылық орталығына* қатысты орналасуы, километрмен:

беске дейін - 1,2; 5-тен 10-ға дейін - 1; 10-нан 20-ға дейін - 0,9; 20-дан 30-ға дейін - 0,8; 30-дан астам - 0,7;

3) *жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан* қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты:

Кесте 2 – Түзету коэффициенттері үшін жол сапасы көрсеткіштері

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

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттыратын немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледі.

Мысалы, егістік үшін түзету коэффициенті

$K_{егістік} = K1 * K2 * K3 * K4 * K5$ бес түзету коэффициентінен тұруы мүмкін.

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу процентінен аспауға тиіс. Егер де түзету коэффициенттерінің көбейтінділері 0,5-тен төмен немесе 1,5-тен көп болса, онда бірінші жағдайда 0,5, ал екінші жағдайда 1,5 деп аламыз.

Төмендегі 3-кестеде Алматы қаласы аумағы бойынша Алматы қаласы мәслихатының кезектен тыс ІХХ сессиясының 2020 жылғы 30 қазандағы № 499 шешімі бойынша қабылданған салық салу бойынша белгіленген түзету коэффициенті көрсетілген (3-кесте).

Кесте 3 - Жер учаскелері төлемдерінің салық ставкаларының түзету коэффициенттері, 2024 жыл

р/с №	Салық салынатын аймақ	Жоғарылату пайызы %	Түзету коэффициенті
1.	I	50	1.50
2.	II	43	1.43
3.	III	35	1.35
4.	IV	27	1.27
5.	V	20	1.20
6.	VI	10	1.10
7.	VII	3	1.03

Алматы қаласы әкімінің ресми сайты

Елді мекен жері бойынша (мысалы)

Орналасқан жері – Алматы қаласы (4 сурет)

Базалық ставка – 1198 теңге (1 шаршы метрдың бағасы)

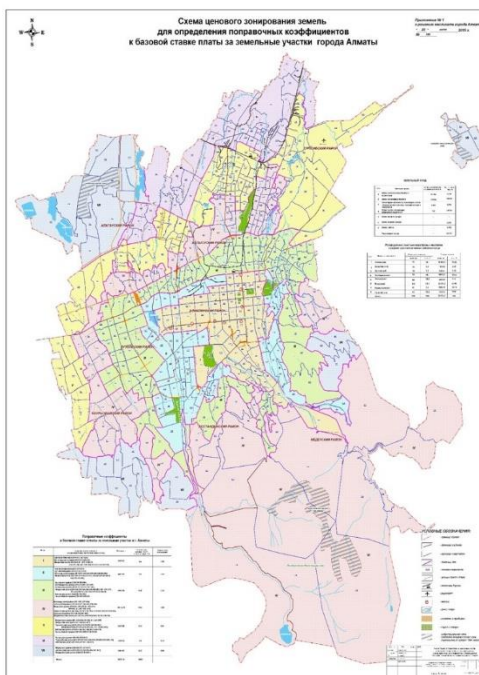
Ауданы – 65 м²

Алматы қаласы бойынша жер учаскесі орналасқан бағалау аймағының (зонасының) номері – 1

Түзету коэффициенті (1 зона бойынша) – 1,5.

$K_{\text{кадастрлық}} = 1198 * 65 * 1,5 = 116805$ теңге

Алматы қаласы бойынша түзету коэффициенті мен базалық ставка бойынша мәліметтер әр жыл сайын немесе 3 жылға бір өзгертіліп отырады. Түзету коэффициенттерін есептеп шығару үшін оның бағасын арттыратын және кемітетін мәліметтер қолданылып отырады. Жоғарыдағы мысалда Алматы қаласындағы жер учаскесінің құнын шығару жолы көрсетілген.



4-сурет – Алматы қаласының бағалау аймақтарының шекаралары

Кесте 4 - Алматы қаласы бойынша жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенті [6]

№ зон	Әкімшілік аудандар және аймаққа кіретін кадастр кварталдарының номері	Түзету коэффициенті
I	Алмалы (001-022,042-048) Бұл аймақ шығысында Розыбакиев көшесі Бостандық (003-011,028-031) Медеу (001-002,011-017,019-021,024- 029,046-047,058,904,912,923,934)	1.50
II	Алмалы (023-027,041) Әуезов (030-033,057-059) Бостандық (001-002,012-023,032-045, 048,052,054) Медеу (003,009-010,018,022-023,048,905,914,928-930,932- 933,939-943,945)	1.43
III	Әуезов (039-056,060-064) Бостандық (046,049-051,053,056) Жетісу (008-013,023-037,061-067) Медеу (004-008,030-045,049,059-060, 063,067,070,072,075,903,906-911,915-916,921-922,931,935) Алатау (022-027,059-065) Наурызбай (013-014,025-027)	1.35
IV	Бостандық (047,055,057-062) Жетісу (002,006-007,040,042,058-060) Медеу (050-057,064-066,071,074,076, 901-902,913,917-920,944) Түрксіб (041-044,070-071,073-074,079- 083,088-099,904-906) Алатау (017-019,048,051-057) Наурызбай (003-007,012,015-016,019-024,028,038,039)	1.27
V	Жетісу (001,021-022,038-039,041) Медеу (061-062,068-069,073) Түрксіб (008-016,031,034,037-040,045-050,056-059,067- 068,075-078,084-087,101,103-107,902-903) Алатау (009-016,040-042,044-047,049-050,068-070) Наурызбай (001-002,008-011,017-018)	1.20
VI	Жетісу (043-047,068-070) Түрксіб (001-007,017-024,029-030,032- 033,035-036,102) Алатау (002-008,020-021,034-039)	1.10
VII	Медеу (068-069,073,924-927) Алатау (001,028-033,043,066-067,071- 072) Наурызбай (029-037,040-041)	1.03

2 Аумақты бағалау аймақтарына бөлу, жерді бағалаудың әдістемесі

2.1 Жерді аймақтарға бөлу мен бағалаудың теориялық негіздері

Жер учаскелерін бағалау кезінде оларды басқа бағалау объектілерінен ерекшелендіретін параметрлерін ескеру қажет. Төменде олардың маңыздылары көрсетілген [2]:

- жер - оңай көбейтілмейтін табиғи ресурс. Сондықтан, жер учаскесінің бағасы анықталған кезде оның ерекше табиғи сипаттамалары да анықталады.
- жер учаскесін коммерциялық, өнеркәсіптік, ауылшаруашылық, тұрғын үй және т.б. қоса алғанда, әртүрлі мақсаттарда пайдалану мүмкіндігі бар.
- жер қоры қоғамның өмір сүру кеңістігі мен экологиялық қауіпсіздігін қалыптастырудың негізі болып есептеледі. Осыны факторларды ескере отырып, мемлекет жер учаскелерін пайдалануға ережелер мен шектеулер енгізеді.
- жер учаскелерінің ел экономикасы үшін маңыздылығы аймаққа және пайдаланылатын топырақ ресурстарына байланысты өзгеруі мүмкін. Мысалы, ауылшаруашылық жерлері кейбір аймақтарда қалалық жерлерге қарағанда құнды келеді.

Жерді бағалау аймақтарына бөлу – қала аумағын бағалау аймақтарына бөлу жұмыстарын жүргізу болып табылады. Бұл кадастрлық бағалау үшін жасалады.

Жерді бағалауды аймақтарға бөлу келесі принциптерге сәйкес жүзеге асырылады:

- Біркелкілігі қала құрылысының сипаттамалары (жоспарлау, дамыту, инженерлік, көлік және әлеуметтік қамтамасыз ету);
- аумақтың функционалдық мақсаты (тұрғын үй, өндіріс, демалыс үшін);
- географиялық нысандар (кеңістіктік - ландшафттық, инженерлік-геологиялық және әлеуметтік);
- Территориялық оқшаулау (нақты белгіленген шекаралар – өзендер, су айрықтары, талвегтер, темір жолдар, автомобиль жолдары және т.б.).
- Ықшамдылығы (орналасқан орны, нысаналы мақсаты)
- Даму перспективалары (Бас жоспар, Әлеуметтік даму жоспары және т.б. сәйкес).

Бөлінген бағалау алаңдарына аумақтың салыстырмалы құндылығының факторлары есептеледі. Факторларға бірінші халықтың қала орталығына, мәдениет нысандарына және жалпықалалық маңызы бар коммуналдық қызметтерге қолжетімділігі, орталықтандырылған инженерлік жабдықпен және абаттандырумен, жұмыс орындарына көліктік қолжетімділікті қамтамасыз ету, шағын аудан, квартал немесе жергілікті маңызы бар басқа жоспарлау бөлімшесінің шегінде халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету саласының даму деңгейі, аумақтың дамуының тарихи құндылығы, эстетикалық және

ландшафттық құндылығы, қоршаған ортаның жай-күйі, санитарлық және микроклиматтық жағдайлар, құрылыстың инженерлік - геологиялық жағдайлары және аумақтың жойқын табиғи және антропогендік әсерлерге ұшырау дәрежесі, аумақтың рекреациялық құндылығы секілді айқын басымдықтары қарастырылады.

Бағалау аймақтарына бөлудің мәні адамдардың өмір сүруіне қолайлы ортаны қамтамасыз ету үшін, аумақтарды табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлардың әсерінен қорғау үшін, халықтың және өндірістің шектен тыс шоғырлануын, қоршаған ортаның ластануының алдын алу, аса қорғалатын аумақтарды сақтау, соның ішінде табиғи ландшафттардың, тарих және дәстүрдің ескерткіштерін, ауылшаруашылығы және орман жерін қорғау, бөліп талдау негізі саналады (кесте 5).

Кесте 5 – Жерді аймақтарға бөлудің негізгі қағидаттары

Қағидат	Сипаттамасы
Функционалдық қағидат	Жердің нақты пайдалану мақсатына (тұрғын үй, өндірістік, ауылшаруашылық) байланысты бөлінуі
Әлеуметтік-экономикалық қағидат	Табиғи ресурстармен, инфрақұрылыммен қамтамасыз етілу деңгейіне қарай
Табиғи-географиялық қағидат	Жер бедері, климат, топырақ түрі және басқа табиғи факторларға негізделген
Әкімшілік-аумақтық қағидат	Әкімшілік шекаралар мен аумақтық бірліктерге қарай аймақтау

Жер учаскесінің бағалау құнына әсер етудің бірнеше факторлары анықталады, олар нақты жағдайлар мен орындарға байланысты өзгеруі ықтимал. Халықаралық стандарттарға сәйкес әлемдік тәжірибе жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін төрт негізгі факторды ұсынды.

Физикалық - орналасу сипаттамалары: климат, ресурстар, топография, іскерлік орталыққа, жұмыс орындарына, тұрғын аудандарға, автомобиль жолдарына, теміржолдарға, жағалауларға, жасыл аймақтарға, коммуналдық қызметтер.

Экономикалық - сұраныс факторлары: жұмыспен қамту деңгейі, жалақы мен кірістің мөлшері, төлем қабілеттілігі, қаржыландыру көздерінің болуы, пайыздық мөлшерлемелер мен жалдау ақысы, сату шығындары.

Политикалық - демографиялық тенденциялардың, отбасы мөлшерінің, жастықтың немесе қартаюдың өзгеруі, білім деңгейі, қылмыс динамикасы.

Социальды - Коммуналдық қызметтер: жолдар, абаттандыру, инженерлік жабдықтар, қоғамдық көлік, мектептер, денсаулық сақтау, күзет, өрт сөндіру қызметі.

Жер учаскелерін бағалау бағыттары бағалау жүргізілетін мақсатқа байланысты өзгеруі мүмкін. Олардың кейбіреулері жердің нарықтық құнын анықтауды, құрылысқа арналған жерді, ауылшаруашылық жерлерін, саяжайлар мен қалалық жерлерді бағалауды және жерді пайдалануды реттеуді сипаттайды.

2.2 Жер аймақтарын бағалаудағы құн түрлері

Жер аймақтары құнын бағалау – әртүрлі мақсатта пайдаланылатын жер телімдерінің пайдалылық қасиеттерін физикалық тұрғыда және ақшалай айқындау болып табылады. ҚР Жер кодексінде (2003) жер санаттары, жер үшін төлемдер айқындалды, жер телімдерін мемлекеттік жер кадастры есебіне қою, жерді иеленушілерге жерге құқық куәліктерін беру талаптары енгізілді.

Қазіргі уақытта Қазақстанда жер құнын анықтау үшін бағалаудың екі түрі қолданылады: кадастрлық және нарықтық. Көбісі нарықтық құн мен кадастрлық құн арасындағы айырмашылықты анықтай алмайды, дегенмен бұл екі ұғым қалыптасу және қолдану тәсілдерімен ерекшеленеді. 6-7-кестеге сәйкес кадастрлық және нарықтық құн түрлеріне салыстыру жасалынды.

Кесте 6 – Жерді бағалау түрлерінің жіктелуі (автормен жасалды)

Бағалау түрі	Мазмұны	Қолдану саласы
Кадастрлық бағалау	Мемлекеттік реттелген әдіспен жүргізіледі	Салық салу, мемлекеттік есеп
Нарықтық бағалау	Жердің нақты сатылу құнына негізделеді	Жерді сату, сатып алу, ипотека
Инвестициялық бағалау	Жерден алынатын пайда негізінде есептеледі	Инвестициялық жобаларды жоспарлау
Экологиялық бағалау	Жердің экологиялық жағдайын ескере отырып бағаланады	Экологиялық мониторинг, шектеу шаралары
Әлеуметтік-экономикалық	Аймақтың даму деңгейін, инфрақұрылымды ескере отырып жасалады	Қалалық жоспарлау, урбанистика

Жерлерді кадастрлық бағалау ҚР Жер кодексіне және "жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде, олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай - ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақы мөлшерін белгілеу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890

қаулысына негізделе айқындалады".

Негізінен жерді бағалау жер төлемдерінің басқа түрлерін анықтауға негіз болып табылады: мысалы, жер салығы, жалдау ақысы, кепілдік бағасы және басқа төлемдер.

Кесте 7 - Кадастрлық және нарықтық құнды салыстырмалы талдау (автормен жасалған)

<i>Нарықтық баға</i>	<i>Кадастрлық баға</i>
Еркін нарық жағдайында сатуға мүмкін болатын баға	Нақты белгіленген шама
Процесс келісім арқылы жүргізілуі мүмкін	Жер учаскесін мемлекет кадастрлық бағалау процесі
Нарықтық құнды нарық жағдайына байланысты анықтайды: ұқсас объектілерді табады және орташа нарықтық бағаны есептейді. Ол бағалау нәтижелерінде пайда болады. Бағалаушы бағалау стандарттарына сәйкес бағалау объектісін бағалауды жүргізу әдістерін дербес қолдануға құқылы.	Белгіленген шама бағалаушы есеп жасайды, ал орган, кадастрлық құнның шамасын бекітетін бағалау нәтижесін нормативтік құжатты қалыптастыру үшін бағдар ретінде ғана қабылдайды. "Белгіленген құн" өз кезегінде бюджетке байланысты жоғарылататын және төмендететін түзету коэффициентіне көбейтілген бағалаушы айқындаған құн ретінде қабылдануы мүмкін.

Жердің бастапқы нарығын қалыптастыру кезінде базалық ставкалар мемлекет нарықтық айналымға тарта отырып, азаматтар мен шаруашылық жүргізуші субъектілерге билік етуге, иеленуге немесе пайдалануға беретін жер учаскелерінің кадастрлық құнын белгілеу үшін негіз болады. Кадастрлық құн деп мемлекеттік кадастрлық бағалау жүргізу нәтижесінде немесе кадастрлық құнды айқындау нәтижелері туралы мәселелерді қарау нәтижесінде белгіленген не жағдайларда айқындалған құн есептеледі.

Кадастрлық құн - бұл жылжымайтын мүлік объектісінің құны негізінде анықталған бұқаралық бағалау туралы орташа деректер негізінде нарықтық ақпаратты білдіреді.

Жердің кадастрлық құнының деңгейіне әсер ететін негізгі факторлар:

- жер учаскесінің орналасқан жері, оның ауданы;
- инженерлік коммуникациялармен қамтамасыз ету;
- әлеуметтік инфрақұрылымның болуы;

- көлік инфрақұрылымының болуы;
- қоршаған орта жағдайы;
- жаңадан есепке алынған жылжымайтын мүлік объектілерінің, бұрын есепке алынған жылжымайтын мүлік объектілерінің кадастрлық құнын айқындау жөніндегі өкілеттіктер оларға қатысты олардың сандық және сапалық сипаттамалары өзгерген жылжымайтын мүліктің және жылжымайтын мүлік объектілерінің мемлекеттік кадастрына олар туралы мәліметтерді енгізу кезінде мемлекеттік кадастрлық бағалау жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын орган осы органның шешімі негізінде оған ведомстволық бағынысты мемлекеттік бюджеттік мекемелерді жүзеге асыруға құқылы болады. Кадастрлық құнды анықтау факторларына тоқталып өтуге болады. Оларға:

- Құнына әсер етуі мүмкін жер бедері;
- Инженерлік және көлік инфрақұрылымының болуы немесе болмауы объектінің аймағы;
- Объектінің физикалық сипаттамалары;
- Объектінің түрін ескере отырып, оның жұмыс істеуі үшін қажетті интегралды ішкі жабдықтың болуы;
- Нысанның техникалық және пайдалану сипаттамасы;
- Жақын аумақтардың сипаттамасы және олардың даму дәрежесі.

Нарықтық құн - тауар немесе қызметерін нарықта қатаң бәсекелестік жағдайында сатылуы мүмкін ең ықтимал баға. Нарықтық құн жердің қайталама нарығында, яғни сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы жағдайында қалыптасады. Нарықтық құнды анықтау бірінші кезекте меншік иесіне қажет, себебі нарықтық құн сатып алу - сату мәмілесі алдында анықталады. Меншік иесі өз учаскесінің құнын көрші аумақтардың құнын талдау негізінде немесе бағалаушының қорытындысы негізінде анықтай алады. Учаскенің құнында ауданның беделі мен инфрақұрылыммен қамтамасыз етілуі үлкен рөл атқарады.

Нарықтық құн - бұл бәсекелестікті ескере отырып, еркін нарық жағдайында объектіні сатуға болатын болжамды баға болып саналады. Оны есептеген кезде көптеген факторларды ескеру қажет, соның ішінде нарықтағы қатысушылардың мінез - құлқы сияқты болжау мүмкін емес жағдайларды атап кетуге болады. Нарық механизмі еркін баға мен бәсекелестікке негізделген. Мемлекет белгілейтін кадастрлық құннан негізгі айырмашылығы, нарықтық құнды кез-келген тарап жалдай алатын меншік иесі, риэлтор немесе бағалаушы анықтай алады.

Кадастрлық құн мен нарықтық құн арасындағы айырмашылықтар олардың әртүрлі қолдану салаларына байланысты. Кадастрлық құн салық салу мақсатында қолданылады, ал нарықтық құн объектіні сатып алу немесе сату кезінде бағаны анықтау үшін қолданылады.

Жер учаскесін кадастрлық және нарықтық құны арасындағы айырмашылық үлкен болуы мүмкін. Бұл келесі факторларға байланысты:

- кадастрлық құнды мемлекет белгілейді, ал нарықтық баға жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысқа байланысты;
- кадастрлық бағаны мемлекеттік ұйымның мамандары жаппай бағалау негізінде есептейді, ал нарықтық бағаны сатушылар мен риэлторлар анықтайды;
- кадастрлық құн әрдайым объективті бола бермейді, өйткені оны объектіні тексермей жаппай бағалау негізінде есептеуге болады. Екінші жағынан, нарықтық құн көптеген факторларды ескереді, бұл оны дәлірек етеді.

3 Алматы қаласының жер телімдерінің құнын есептеу, бағалау аймақтарына бөлу, картаны талдау

3.1 Белгілі бір зона негізінде бағалау картасына түсінік беру

Алматы қаласында жерді бағалау аймақтарына бөлу картасы осы уақытқа дейін 2020, 2024 жылдары жасалып, базалық коэффициенттерінде өзгерістер орын алды. Осы шешім бойынша бағалау картасында жаңа өзгеріс болғанын анықтадым. Келесі 8-кестеге сәйкес 2020 жылғы түзету коэффициенттерінің өзгерісін байқауға болады.

Өзгерістер негізінде әр жыл сайын түзету коэффициенттерінің өскенін анықтадым. Соңғы мәліметтер бойынша Алматы қаласының Әділет департаментінің № 499 шешімі бойынша 7-суретке сәйкес 2024 жылғы 30 қазанда бағалау картасы қайта жасалып, өзгерістер жасалынды [8].

Кесте 8 - түзету коэффициенттер өзгерісі (автормен құрастырылды)

№ п	Салық салынатын зона	2020 жылғы түзету коэффициенті	2024 жылғы түзету коэффициенті
1.	I	1.50	1.50
2.	II	1.33	1.43
3.	III	1.20	1.35
4.	IV	1.03	1.27
5.	V	0.87	1.20
6.	VI	0.79	1.10
7.	VII	0.68	1.03

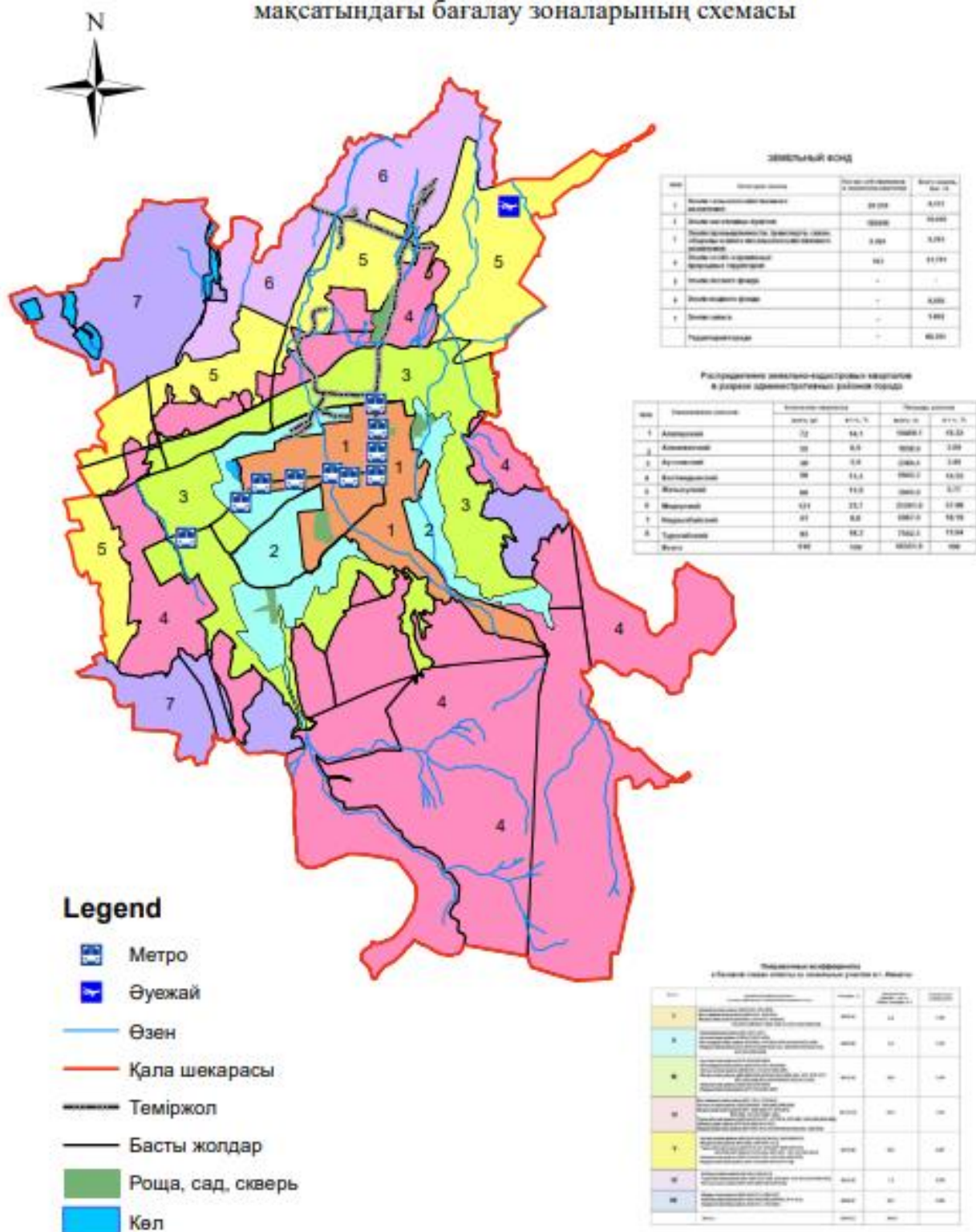
«Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» 2017 жылғы 25 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Кодексінің 510 -бабына 2001 жылғы 23 қаңтардағы Қазақстан Республикасы Заңының 6 - бабы 1-тармағының 13) тармақшасына сәйкес Алматы қаласының мәслихат шешім қабылдады:

- Осы шешімнің 1 және 2-қосымшаларына сәйкес Алматы қаласында салық салу мақсаттары үшін жер салығының базалық мөлшерлемесін арттыру пайызы және жерді бағалық аймақтарға бөлу схемасы бекітілсін.

- Алматы қаласы мәслихатының 2015 жылғы 23 шілдедегі № 357 "жер салығының базалық мөлшерлемесін арттыру пайызы және салық салу мақсаттары үшін жерді бағалық аймақтарға бөлу схемасы туралы шешімінің күші жойылды деп танылсын[4].

- Алматы қаласы мәслихатының аппараты осы шешімнің әділет органдарында мемлекеттік тіркелуін, кейіннен ресми мерзімді баспасөз басылымдарында жариялануын қамтамасыз етсін.

Алматы қаласы шегіндегі жер учаскелерінің базалық төлем
ставкаларына түзету коэффициенттерін анықтау
мақсатындағы бағалау зоналарының схемасы



7-сурет – 2020 жылғы түзету коэффициенті

Алматы қаласының бағалау аймақтары картасын талдау

Алматы қаласы еліміздің маңызды, тез дамып отырған әсем қалаларының бірі саналады. Қала аумағын бағалау аймақтарына бөлу картасын жасау бұдан біраз жыл бұрын схема ретінде жасалған. Сол бағалау картасына жыл сайын біршама өзгерістер енуде.

Алматы қаласының бағалау аймақтары картасы өзіндік басым ерекшеліктеріне қарай, критерийлер бойынша жасалынған. Ол критерийлер төменде көрсетілген:

Түзету коэффициенті бойынша келесі критерийлер ескерілген[3]:

- қабаттар саны бойынша бірдей;
- бірдей нысаналы мақсатқа ие болу;
- қала құрылысы құны бойынша бірдей;
- игерілетін аумақтардан тыс жерде нысаналы мақсаты немесе сәулеті бойынша оларға сәйкес келмейтін жеке ғимараттар анықталады. Түзету коэффициенті анықталмаған жағдайды жерді аймақтарға бөлу, бағалау жұмыстары жүргізілмейді.

Табиғи немесе жасанды демалыс, жер телімінің беделі, жоғары рентабельді нарықтық инфрақұрылым объектілері және сәнді ғимараттар болған жағдайда арттыру коэффициенті қолданылады.

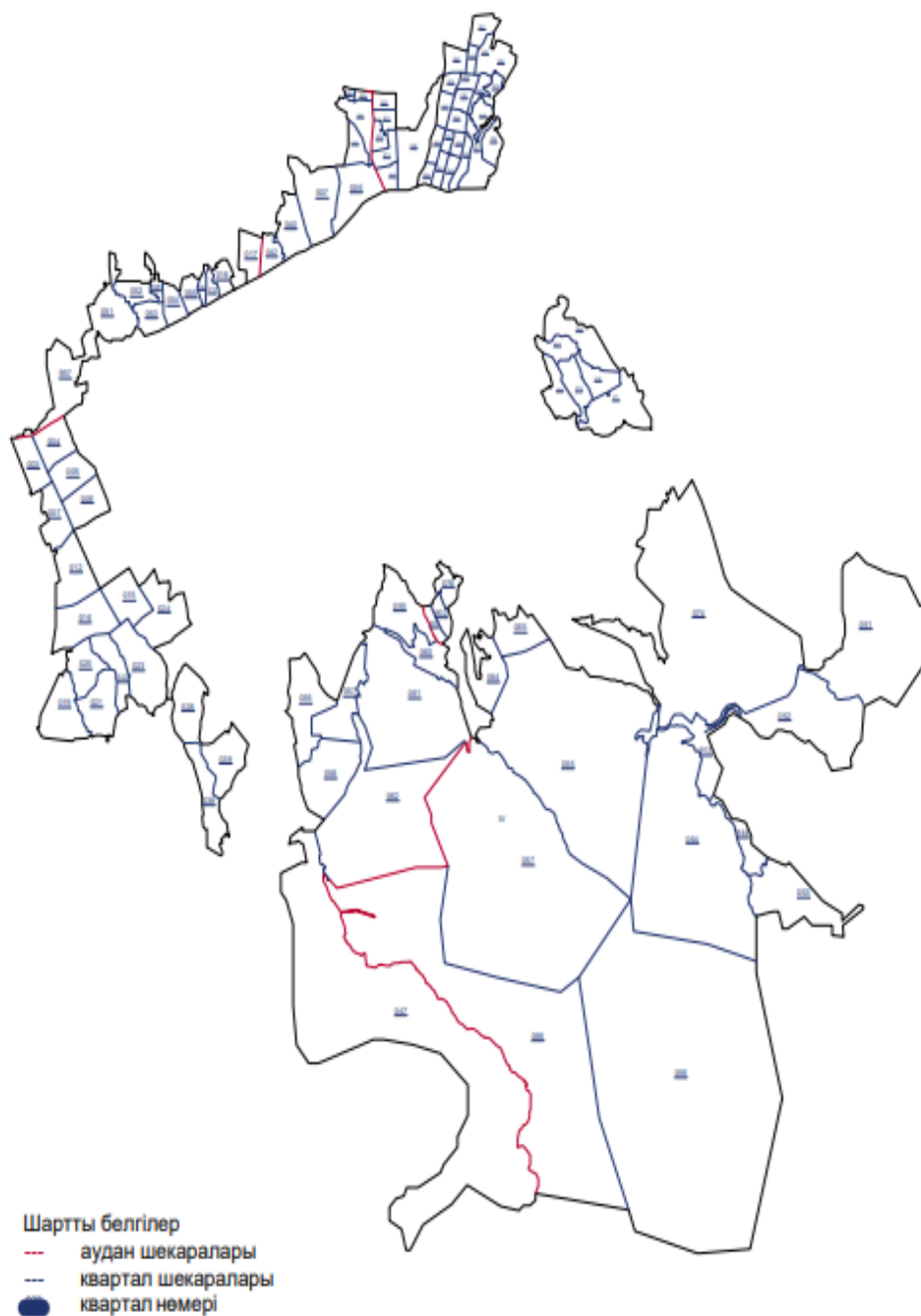
Төмендету факторлары нысанның халыққа қызмет көрсету орталықтарынан және халыққа қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығымен, инженерлік инфрақұрылым элементтерінің жоқтығымен және қоршаған ортаның экологиялық жағдайымен байланысты.

Зоналық - бағалық аймақтарға бөлу бойынша 8-суретке сәйкес келесі критерийлер ескерілген :

Бірдей немесе ұқсас коэффициенттері бар есептік кварталдар бөлек аймақтарға біріктіріліп, қорытынды зоналарға бөлінеді. Соның негізінде, бір аймаққа бірнеше жер - кадастрлық кварталдар кіруі мүмкін, бірақ сонымен бірге бір жер - кадастрлық кварталды әртүрлі аймақтарға бөлуге болады. Бұл жағдайда аймақтардың шекаралары жер бетінде анық белгіленуі керек (кадастрлық кварталдардың, көшелердің, сызықтық құрылыстардың, су қоймаларының, жасанды немесе табиғи кедергілердің және т.б. шекаралары).

Баға аймақтарының шекарасын белгілей отырып аймақтарға бөлудің мақсаты жер учаскелері үшін төлемнің базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттерін белгілей отырып, баға аймақтарының шекарасын айқындау болып табылады. Бұл ретте өсу немесе кему коэффициентінің максималды мөлшері екі еселенген мөлшерден аспауы керек.

Алматы қаласының бағалық зоналық-аймақтарға бөлу картасы
4 зона



8-сурет — Алматы қаласының бағалық зоналық-аймақтарға бөлу картасы негізінде 4 зонаның Autocad бағдарламасындағы сызбасы

3.2 Әртүрлі зоналардағы жер учаскесінің топырақ жамылғысы бойынша, нарықтық және кадастрлық бағасын есептеу, өзара салыстыру

Алматы және оның төңірегінiң топырақ қабаттарының құрылымы Іле Алатауы жотасының солтүстік беткейіндегі биіктік белдеуліктердің ерекшелігімен сипатталады. Табиғи климаттық жағдайдың құбылып отыруына, биіктіктің 340 - 3500 м аралығында және одан да жоғары өзгеруіне байланысты, мұнда өзіндік топырағы мен өсімдігі бар биіктік белдеулер мен зоналар қалыптасқан. Ең төменгі зонаны қаланың солтүстік бөлігіндегі шөлді дала алып жатыр. Бұл қалың қабатты лёсті, құмды саздан түзілген, оның астында едәуір тереңдікке дейін құмтасты, малтатасты шөгінділер кездеседі. І-Алматы мен әуежай маңында, одан да солтүстікке қарай сұр топырақ тараған және мұның жоғары қабатындағы гумус мөлшері 2 - 3%, азот пен фосфор мардымсыз. Көгалдандыру және ауыл шаруашылық дақылдарын өсіру тек қолдан суарғанда ғана мүмкін. Ысырынды конустан тау етегінде жазыққа ұштасар аралықта жер асты су жер бетіне жақын, жіңішке сазды өңір ерекшеленіп бөлінеді. Оның оңтүстік шекарасы Октябрьдің 50 жылдығы көшесіне жетеді. Мұнда шалғынды қызыл қоңыр топырақ тараған, көптеген дақылдар үшін мұның құнарлылығы жеткілікті болып есептеледі.

Сазды топырақ әсіресе ағаш өсіруге қолайлы, қосымша суландыруды керек етпейді, өйткені ағаш тамырлары грунт суымен қоректенеді. Одан оңтүстікке Әл-Фараби даңғылына дейінгі аралықта қойтас-малтатас шөгінділерінің қабаты бар. Оның бетін лёссті құмды - саз қабат жапқан, құрамында қоректік заттар (азот, фосфор, калий) жеткілікті, шірінді мөлшері 4 - 6%. Қарақоңыр топырақ түрлері, өзіне тән қабаттарының ерекшеліктері бойынша бірнеше топқа ажыратылады [8].

Бұдан жоғары жатқан таулық қара топырақты белдеулік зона (1000-1400 м) Каменское плато үстіртіне дейінгі аралықты қамтиды. Бұл қалың лёсті жыныстардың құнарлы зонасының бірі болып саналады. Құрамындағы шіріндісі 8 - 13%-ке дейін жетеді және басқа да нәрлі заттары мол. Бұл зона ертеден игерілген, Алматы апортының ең жақсы өсетін жері болып саналады. Медеу шатқалында, одан төменгі белдеуде және жоғары жатқан биіктігі орта таулы белдеуде шалғынды - орманды даланың сілтісіз қара, тау орманының қоңырсұр және таудың орманды шалғынды топырағы орын алған. Бұлардың да құнарлылығы жоғары, ылғалы жеткілікті болады.

Жер учаскесінің құны әртүрлі категориялар, факторлар бойынша анықталады. Соның ішінде топырақ жамылғысы бойынша біз қарастырған 3 аудан бойынша жеке тоқталып өткім келеді.

Ең алдымен, Түркісіб ауданы - І-Алматы мен әуежай маңында, одан да солтүстікке қарай сұр топырақ тараған және мұның жоғары қабатындағы гумус мөлшері 2-3%, азот пен фосфор мардымсыз. Көгалдандыру және ауыл шаруашылық дақылдарын өсіру тек қолдан суарғанда ғана мүмкін. Ысырынды конустан тау етегінде жазыққа ұштасар аралықта жер асты суы жер бетіне жақын, жіңішке сазды өңір ерекшеленіп бөлінеді.

Яғни, Түркісіб ауданы топырағы құнары аз, гумус және құрамындағы элементтерде мардымсыз. Осыған байланысты жер учаскесі құны басқа аудандармен салыстырғанда төмен. Түркісіб ауданының ескі аудандардың бірі, қаладан шет орналасуының да учаске құнына әсері тиеді. Сондай-ақ ауданда ТЭЦ-1 орналасуы ауаның таза болмауына септігін тигізеді.

Келесі, Медеу ауданы- оңтүстікке Әл-Фараби даңғылы қойтас-малтатас шөгінділерінің қабаты бар. Оның бетін лесті құмды-саз қабат жапқан, құрамында қоректік заттар (азот, фосфор, калий) жеткілікті, шірінді мөлшері 46%. Әл-Фараби даңғылынан және кей жерлерде әлдеқайда төменірек (шамамен Райымбек даңғылына дейін) аллювиальды конустардың ауданы болып табылатын каштан топырақтары бар, негізінен қара каштан, олар қаланың негізгі топырағы болып табылады.

Яғни, Медеу ауданы топырағы құрамындағы элементтері де, гумус мөлшері де жоғары, қара каштан топырақ құнарлы топыраққа жатады. Сондай-ақ аудан өте қолайлы, адамдарға ыңғайлы жерде орналасқан, ауасы таза. Сондықтан, Медеу ауданында жер учаскесі айтарлықтай қымбат.

Соңғы, Наурызбай ауданы-қаланың ең жас дамып келе жатқан ауданы. Топырағы қара каштан топырақ, құнарлығы орташа деңгейде. Экологиясы таза, адамдарға ыңғайлы. Жаңа құрылыстар көптеп салынып жатыр.

Яғни, жер учаскесінің құны айтарлықтай жоғары емес, орташа деңгейде.

Қазіргі жағдайда қалалық жерлерде жер ресурстарын зерттеудің маңызы барған сайын артып келеді, өйткені жерді ұтымды пайдалану және тиімді басқару көбіне жер меншігін сатудың экономикалық механизмі бұған қаншалықты ықпал ететіндігімен есептеледі.

Қазақстандағы жер нарығы екі бағыт бойынша енгізіледі [10]:

1) Нормативтік құн бойынша мемлекеттің жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке сатуы;

2) Өртүрлі мәмілелерді жүзеге асыру арқылы.

Қазақстан Республикасында жер учаскесінің кадастрлық құны нормативтік баға ретінде есептеледі.

Алматы қаласында жеке меншікке беру кезінде жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары бір шаршы метріне 6 200 теңге көлемінде белгіленген.

Жер учаскелерін нормативтік бағалау алаңды, түзету (жоғарылататын, төмендететін) коэффициенттерін және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын көбейту жолымен бағалау құнын анықтауды білдіреді.

Жер учаскесінің кадастрлық бағасын есептеу үшін төлемақының базалық ставкалары, түзету коэффициенттері және жер телімінің ауданы пайдаланылады [7].

$$Ж_6 = B_c \times T_k \times S, \quad (1)$$

$Ж_6$ – Жер учаскесінің бағасы;

B_c – жер үшін төлемақының базалық ставкасы;

S - жер учаскесінің ауданы.

Қаланың жекелеген аудандарындағы учаскелердің кадастрлық құны оның нақты бағасына сәйкес келе бермейді. Жердің нарықтық құнының қалыптасуына жыл сайын әртүрлі объектілер құрылысының өсіп келе жатқан көлемі, жергілікті атқарушы органның қаланы инженерлік - көліктік инфрақұрылыммен қамтамасыз етуге жұмсаған шығындары әсер етеді.

Соны есепке ала отырып, Крыша.кз сайтының статистикалық мәліметтеріне сүйене, Алматы қаласының бағалау аймақтары бойынша 4 - зона негізінде 3 әртүрлі деңгейдегі аудандарындағы жер учаскелерінің нарықтық бағаларына зерттеу жүргізу арқылы, жер учаскелерінің кадастрлық бағаларын есептеп шығарып, салыстырмалы талдау жүргіздім.

Крыша.кз мәліметтеріне сәйкес, Алматы қаласының Медеу, Түркісіб, Наурызбай аудандары бойынша алынған жер учаскелері мәліметтері:

- алынған барлық жер телімдерінің ауданы 10 сотық;
- мемлекеттік құжаттары толық;
- инженерлік жабдықтаумен толық қамтамасыз етілген.
- автормен құрылған кестелер.

Есептеу жолдары: 10 соток = 1000 м²

Төменде Медеу, Наурызбай, Түркісіб аудандары бойынша алынған жер учаскелерінің орташа кадастрлық және нарықтық бағасының есептеу жолдары көрсетілген (кестелер – 9-12).

Кесте 9 - Түркісіб ауданы жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық бағалары

№	Жер учаскесінің адресі	Бөлінетін/бөлінбейді	Зонасы	Нарықтық бағасы,тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы,тг
1	Әлмерек шағын ауданы	Бөлінбейді	5	30 000000	$J_6 = 6200 \times 1.20 \times 1000 \text{ м}^2 = 7\,440\,000$
2	Тәуелсіздік көшесі, 182в	Бөлінбейді	6	30000000	$J_6 = 6200 \times 1.10 \times 1000 \text{ м}^2 = 6\,820\,000$

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

$$\text{Орташа кадастрлық баға} \quad \frac{7440000 + 6820000}{2} = 7130000 \text{ тг} \quad (2)$$

$$\text{Орташа нарықтық баға} \quad \frac{30\,000\,000 + 30\,000\,000}{2} = 30\,000\,000 \quad (3)$$

Кесте 10 - Наурызбай ауданы бос жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық бағалары

№	Жер учаскесінің адресі	Бөлінетін/бөлінбейді	Зонасы	Нарықтық бағасы,тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы,тг

1	Таусамалы шағын ауданы 11/5	Бөлінбейді	7	31500000	ЖБ =6200x0,68x1000м ² =4 216 000
2	Саудакент 40	Бөлінбейді	7	41500000	ЖБ=6200x0,68x1000м ² =4 216 000

Орташа кадастрлық баға=4 216 000 тг

Орташа нарықтық баға= 36 500 000 тг

Кесте 11 – Медеу ауданы бос жер телімдерінің кадастрлық және нарықтық бағалары

№	Жер учаскесінің мекен-жайы	Бөлінетін/бөлінбейді	Зонасы	Нарықтық бағасы, тг	Кадастарлық бағасын есептеу жолы, тг
1	Көлсай шағын ауданы	Бөлінбейді	4	40 000 000	ЖБ =6200x1,03x1000м ² =6 386 000
2	Көктөбе шағын ауданы	Бөлінбейді	2	35 000 000	ЖБ=6200 x1,43x 1000 м ² =8 866000

<https://krisha.kz/сайтынпайдаланаотырып,автормен> жасалған.

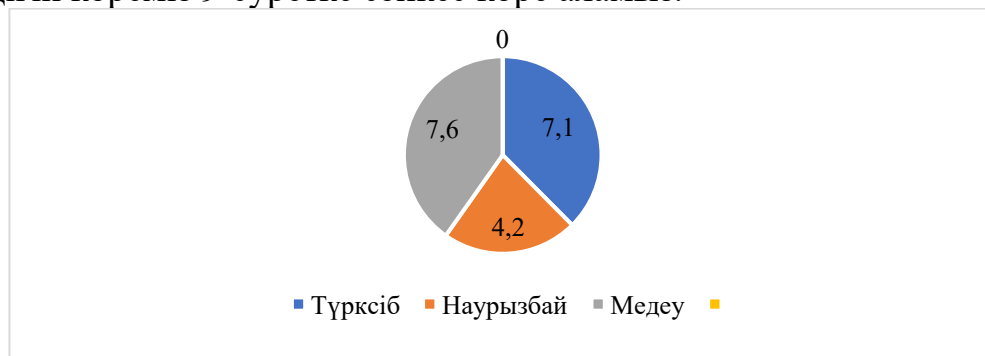
Орташа кадастрлық баға=7 626 000тг

Орташа нарықтық баға=37 500 000 тг

Кесте 12 - Алматы қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық және нарықтық бағасының орташа көрсеткіші,тенге*

№	Аудандар атауы	Кадастрлық бағасы, млн.тг	Нарықтық бағасы, млн.тг
1	Түркісіб ауданы	7.1	30
2	Наурызбай ауданы	4.2	36.5
3	Медеу ауданы	7.6	37.5

Төмендегі диаграммада Алматы қаласындағы аудандар бойынша жер учаскелерінің кадастрлық бағасы салыстырмалы деңгейде көрсетілген. Көрсетілген диаграммаға талдау жүргізе келе: Медеу ауданындағы жер телімдерінің кадастрлық бағасы басқа аудандармен салыстырғанда жоғары екендігін көреміз 9-суретке сәйкес көре аламыз.



9-сурет – Алматы қаласындағы жер учаскесінің аудандар бойынша кадастрлық бағасының орташа салыстырмалы көрсеткіші, (%)

3.3 Аудандар бойынша жер учаскелерінің құны бойынша бағалау критерийлерін ескеріп бағалау аймақтарына бөлу

Алматы жер бедері өте күрделі, айналасы, негізінен, таулы, сайлы-жыралы келеді. Қала маңындағы биік таулы еңіс (3000-5000 м) бедері тік жартасты, терең құзды, құлама беткейлі. Тау бастарының біраз бөлігін мұз басқан. Қала жеріне Тянь - Шань тау жүйесінің Күнгей және Теріскей Алатау жоталарының шығыс бөлігінің біраз сілемдері кіреді.

Оңтүстік пен оңтүстік-шығыста Солтүстік Тянь-Шанның жоталары (Іле Алатауы, Күнгей Алатау) созылып жатыр, олардың тау тізбектері жазық беткейлі тау аралық ойпаттармен бөлінген. Едәуір ірісі және тереңі Іле ойпаты болып табылады, қала маңы аймағының жазық аумағы Қопа-Іле өңірлік ойпатына жатады.

Алматы қаласы қала маңы аймағының аумағы келесі бөліктерге бөлінген: гляциалды-нивалды биік тау (3500 метрден жоғары), альпілік биік тау (3500 - 3000 метр), орта тау (3000 - 2000 метр), аласа тау (2000 - 800 метр), тау бөктеріндегі шоғырланған жазықтар (800 - 400 метр).

Солтүстігінде Текес және Кетпен тауаралық ойысы жатыр, оны солтүстігінен Кетпен (Ұзынқара) жотасы тұйықтаған. Биік жері - 3652 м (Аспантау т.). Мұнда мұздық жоқ, тау бастары жатық, оңтүстік беткейі тік құлама, солтүстігі көлбеу.

Оңтүстігінде Тянь - Шань тау жүйесінің бір сілемі – Іле Алатауы жатыр. Жота батыстан шығысқа қарай 350 км-ге созылады. Оның үстінен, биіктігі жағынан Қазбек, Монблан шыңдарынан кем түспейтін, Талғар (5017 м), Нұрсултан (4376 м), Үлкен Алматы (3684м) шыңдары мен мұңдалап алыстан көрінеді. Тау етегінде шайынды жыныс қабаттарынан түзілген ысырынды конус элементтері көп кездеседі. Үлкен және Кіші Алматы өзендерінің аралығы дөңбектасты-малтатасты шөгінділерден түзілген. Қала негізінен осы ысырынды конус пен лайлы тасқындар әрекетінен жиналған жыныстар қабатының үстінде орналасқан. Алматы территориясының оңтүстік бөлігі, оның орталық, әсіресе солтүстік бөлігіне қарағанда қатты тілімденген[1].

Альпілік тектоникалық қозғалыстар Іле Алатауына күрделі кейіп берді. Биік таулық ярус (3000 - 5000 м) бедері альпілік сипатта, тік жартасты, терең құзды, құлама беткейлі, шыңырау сайлы болып келеді. Гляциалдық белдеуінің біраз бөлігін мұз басып жатады. Бұл аймақта тау жыныстарының үгілу және тік беткейлермен төмен қарай сусу қарқыны күшті болғаны байқалады. Бұған шектес төменгі ярустың (3000 - 1500 м) бедері терең сайлар мен жосықтарға толы, өзен аңғарының беткейі тік құлама келеді. Алматы төңірегінің ең биік жері – Іле Алатауының солтүстік сілемі аласа төбе, адырлы келеді, мұнда бөктерлік биік шоқырлар көп (қ. Боралдай қыраты, Көктөбе, Қотырбұлақ, Шаналысай). Тау етегіне ұштасып жатқан жазық өңір негізінен борпылдақ жыныстардан және малтасты-дөңбектасты шөгінділерден түзілген, беті ләсті, құмды-сазды қабаттан тұрады. Солтүстікке қарайғы атырап бедері едәуір өңіс келеді де, бірте-бірте

тегістеле бастайды. Бұл өңірде Үлкен және Кіші Алматы, Есентай, Ремизовка өзендері бар. Солтүстік батысқа қарай сай-жыралар мен құрғақ аңғарлар көп, жер беті сәл еңістеу, антропоген кезеңінің және эол шөгінділерінен түзілген жазық дала. Мұнда биіктіктері 60-80 м шамалы қырқалар мен төбелер жиі ұшырайды. Құмды қырқалардың беткейлерінде қуаң далаға бейімделген ксерофитті өсімдік өседі. Табиғи жер бедері қала жағдайына сәйкес айтарлықтай өзгеріп келеді (10-сурет). Мысалы, Үлкен Алматы өзені аңғарындағы дөңбектасты-малтатасты аумақты төбе алғашында құм, қиыршықтас өндірілетін карьерге, кейін қала тұрғындары тынығатын Сайран бөгеніне айналдырылды [3].



10 сурет - Алматы қаласының ғарыштан алынған көрінісі [22]

Қаланың негізгі бөлігі теңіз деңгейінен есептегенде 600 м-ден 900 м-ге дейінгі биіктікте орналасқан, дегенмен қала әкімшілігінің басқаруындағы жеке жер телімдері одан да биікте («Медеу» мұз айдыны – 1691,2 м, Шымбұлақ шатқалы – 2200 - 2500 м) [6].

Аудандар бойынша жер учаскелерін бағалау критерийлері өзіндік ұқсас мәліметтер негізінде жасалады. Осы бойынша жұмыста мен 13,14,15-кестелерге сәйкес жер аумағы, орналасқан орны, нысаналы мақсаты, сондай-ақ, құжат, жүргізілген коммуникация, қоғамдық ортаға жақын, қолжетімді орналасу критерийлері негізінде салыстырдым.

Кесте 13 - Түркісіб ауданы жер телімдерінің бағалау критерийлері

	Әлмерек шағын ауданы- Жер аумағы - 10 сотық; Орналасқан орны қалада, бөлінбейді; Нысаналы мақсаты қосалқы шаруашылық; Мемлекеттік акт, құжаттары түгел; Коммуникациялары- газ,электр энергиясы,су кіргізілген. 9 минуттық 747 м мектеп орналасқан
	Свободная көшесі 182в- Жер аумағы-10 сотық; Орналасқан орны қалада,жол бойында,бөлінбейді; Нысаналы мақсаты жеке тұрғын үй құрылысы; Мемлекеттік акт,құжаттары түгел; Коммуникациялары- газ,электр энергиясы,су,кәріз,жылыту,желдетук іргізілген; 8 минуттық 616 м жерде Мади азық-түлік дүкені,9минуттық 732 м жерде Тамерлан мини-маркет, Эдельвейс азық-түлік дүкені орналасқан

Кесте 12 - Наурызбай ауданы жер телімдерінің бағалау критерийлері

	Таусамалы шағын ауданы- Жер аумағы-10 сотық; Орналасқан орны қалада,таубөктерінде,бөлінбейді;
--	--



Нысаналы мақсаты бау-бақша шаруашылығы үшін;
Мемлекеттік акт, құжаттары түгел;
Коммуникациялары- газ, электр энергиясы, су, кәріз кіргізілген; асфальт төселген.
18 минуттық парк орналасқан.



Саудакент 40-
Жер аумағы-10 сотық;
Орналасқан орны қалада, бөлінбейді;
Нысаналы мақсаты жеке тұрғын үй құрылысы үшін;
Мемлекеттік акт, құжаттары түгел;
Коммуникациялары- газ, электр энергиясы, су, кәріз, жылыту кіргізілген; тегіс қоршалған, ыңғайлы кіру.
10 минуттық 812 м Разия, азық-түлік дүкендері орналасқан.

Кесте 13 - Медеу ауданы жер телімдерінің бағалау критерийлері

	Көлсай шағын ауданы- Жер аумағы-10 сотық; Орналасқан орны қалада,бөлінеді; Нысаналы мақсаты өзіндік қосалқы шаруашылық үшін; Мемлекеттік акт,құжаттары түгел; Коммуникациялары- газ,электр энергиясы,су,кәріз,жылыту кіргізілген; 600 м жерде Амина,Жанель дүкендері орналасқан.
	Көктөбе шағын ауданы- Жер аумағы-10 сотық; Орналасқан орны қалада,жол бойында,бөлінбейді; Нысаналы мақсаты өзіндік қосалқы шаруашылық; Мемлекеттік акт,құжаттары түгел; Коммуникациялары- газ,электр энергиясы,су кіргізілген.

Жоғарыда көрсетілген кестелерде Алматы қаласының Медеу,Түрксіб, Наурызбай аудандары бойынша бағалау аймақтарына бөлу критерийлері негізінде ұқсас жер телімдерінің бағалау критерийлері үшін келесі мәліметтерді Крыша.кз сайтынан қарап,салыстыра талдау жасадым. Аудандар бойынша критерийлер ұқсас болғанымен, жер телімдерінің құны әртүрлі екенін байқадым, сол бойынша бағалау аймақтарына бөлдім.

ҚОРЫТЫНДЫ

Осы дипломдық жұмыста Алматы қаласының аумағындағы жер телімдерінің құнын бағалау мен оларды аймақтарға бөлу үдерісі жан-жақты қарастырылып, зерттелді. Зерттеу барысында қала аумағындағы жер телімдерінің нарықтық және кадастрлық құнына әсер ететін негізгі факторлар анықталды, сонымен қатар бағалау әдістері мен аймақтау принциптері теориялық және тәжірибелік тұрғыдан талданды.

Алматы қаласы – еліміздегі ең ірі мегаполистердің бірі ретінде жоғары урбанизацияланған, тығыз орналасқан инфрақұрылымға ие қала. Бұл жағдай, ең алдымен, жер телімдерінің құндылығына тікелей әсер етеді. Жер бағасының өзгеруі тек экономикалық емес, сонымен қатар әлеуметтік, экологиялық және құқықтық факторлармен де тығыз байланысты. Сондықтан жер телімдерін тиімді бағалау мен дұрыс аймақтарға бөлу – қала ресурстарын әділ басқарудың негізі болып табылады.

Жұмыста келесідей маңызды нәтижелерге қол жеткізілді:

Алматы қаласының қазіргі жағдайына байланысты аймақтық жіктеу құрылымы ұсынылып, негізгі аймақтардың (орталық, шеткі, өндірістік, рекреациялық) сипаттамалары анықталды;

Жер телімдерін бағалаудың салыстырмалы, табыстық және шығындық әдістеріне талдау жасалып, олардың қолданылу ерекшеліктері сараланды; Қаланың әртүрлі аймақтарындағы жер құны мен пайдалану мақсаттары арасында өзара байланыс орнатылып, нақты мысалдар арқылы бағалау жұмысы жүргізілді; Аймақтарға бөлу кезінде қолданылатын факторлар (инфрақұрылым, көлік қолжетімділігі, табиғи жағдай, әлеуметтік нысандармен қамтылу) ескерілді.

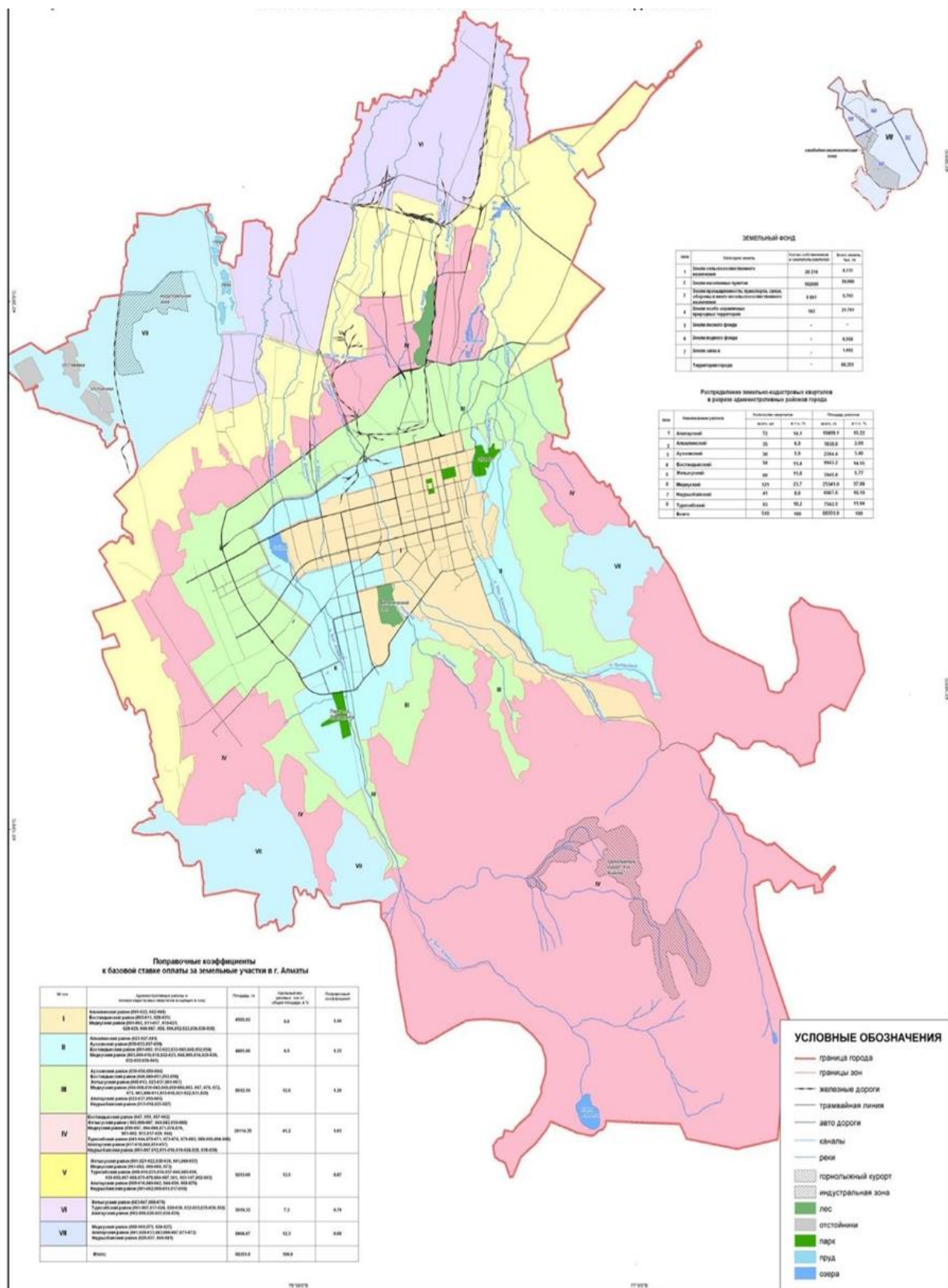
Зерттеу нәтижелері жер қатынастарын реттеу, қала құрылысы жоспарларын жасау, салық салу және жер телімдерін тиімді басқару мақсатында практикалық тұрғыдан қолдануға болады.

Жалпы алғанда, дипломдық жұмыс Алматы қаласының жер қорын ұтымды пайдалану, аймақтық теңгерімді қамтамасыз ету және экономикалық даму процесінде жер ресурстарының рөлін арттыруға бағытталған нақты ұсыныстармен қорытындыланды. Болашақта бұл зерттеуді кеңейтіп, геоакпараттық жүйелерді пайдалана отырып автоматтандырылған жер бағалау жүйесін енгізу ұсынылады.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Блисов Т.М. «Жер кадастры», 2014ж., 30-31б.
- 2 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442- II Жер кодексі, Юрист баспасы, -12б.
- 3 Түзету коэффициентін қолдану қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2015 жылғы 27 мамырдағы № 92 қаулысы, <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500011651>
- 4 Ахметов Е. С., Токсабаев А. С., Марясова Т. Л. Особенности ценового зонирования территории земель.
- 5 Krisha.kz ресми сайты
- 6 Жер учаскесіне меншік құқығына және жер пайдалану құқығына сәйкестендіру құжаттарының нысандарын бекіту туралы, 26 қаңтар 2015ж.,№10149, интернет ресурсы
- 7 Нюсупова Г.Н., Токбергенова А.А., Каирова Ш.Г. Алматы қаласының жер телімдерінің бағасын белгілеуді қалыптастыру мәселелері
- 8 <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/>
- 9 Жанбусинова М.Х. ҚР ЖЕРДІ КАДАСТРЛЫҚ - НАРЫҚТЫҚ БАҒАЛАУ
- 10 Қазақстан Республикасындағы елді мекендердің жерлерін кадастрлық бағалау: <https://articlekz.com/article/12863>
- 11 «Жерлердің бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы қаулысы» №356, 23 шілде 2015ж.

А қосымша. Алматы қаласы зоналарға бөлу картасы (автормен сызылды)



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

СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмыс
(жұмыс түрінің атауы)

Абибуллаева Айнагуль Кайратовна
(аты, жөні тегі)

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

Тақырыбы: «Алматы қаласы жер телімдерінің құнын есептеу негізінде жерді бағалау аймақтарына бөлу»

Аяқталды:

А) түсініктеме қағаз 44 парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Алған тақырып бойынша дипломдық жұмыстың өзектілігі жоғары, мазмұны терең зерттеуге арналған.

Жұмыста Алматы қаласының жер телімдерінің құнын бағалау критерийлері бойынша зона аймақтарға бөлінуін сараптап, бағалау картасындағы жыл сайынғы маңызды өзгерістерге сараптама жасап, жер телімдері нысандарының нарықтық, кадастрлық бағасына зерттеу жүргізу мен нақты салыстырулар жүргізілген. Сондай-ақ бағалау картасы қандай критерийлер бойынша құрылатынына түсіндіру жүргізілген, жер телімдерінің құндары есептелінген.

Қазіргі жағдайына байланысты аймақтық жіктеу құрылымы ұсынылып, негізгі аймақтардың сипаттамалары анықталған. Жер телімдерін бағалаудың салыстырмалы, табыстық және шығындық әдістеріне талдау жасалып, олардың қолданылу ерекшеліктері саралап, қаланың әртүрлі аймақтарындағы жер құны мен пайдалану мақсаттары арасында өзара байланыс орнатылып, нақты мысалдар арқылы бағалау жұмысы жүргізу. Аймақтарға бөлу кезінде қолданылатын факторларды ескеру.

Дипломдық жұмыста жердің құнын анықтап, бағалау картасын толық талдап, критерийлер нақты түсіндірілген.

ЖҰМЫСТЫ БАҒАЛАУ

Ұсынылған дипломдық жұмыспен танысу және талқылау негізінде Абибуллаева Айнагуль Кайратовна дипломдық жұмысты қойылған талаптарға сәйкес толығымен орындады. Дипломдық жұмысты жазуға қойылатын талаптарды қанағаттандырады, мамандыққа сәйкес келеді және 97%-ға бағаланады, 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін алуға толықтай лайық деп санаймын.

Пікір беруші: Қазақ ұлттық аграрлық
зерттеу университетінің
«Жер ресурстары және кадастр»
кафедрасының аға оқытушысы,
PhD докторы


02.06.2025
Сайлыгараева М.А.
«ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ АГРАРЛЫҚ
ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ» КЕАҚ
«СУ, ЖЕР ЖӘНЕ ОРМАН
РЕСУРСТАРЫ» ФАКУЛЬТЕТІ

ҚазҰТЗУ 706-17 Ү. Сын-пікір

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін алу үшін Абибуллаева Айнагуль Кайратовна «Алматы қаласы жер телімдерінің құнын есептеу негізінде жерді бағалау аймақтарына бөлу» тақырыбында дайындаған дипломдық жұмысына ғылыми жетекшінің

ПІКІРІ

Өндірістің негізгі құралы жер болып саналатындықтан, онсыз ештеңе бастау алмайды. Жер телімдері өндіріс пен еңбектің қайнар көзі болғандықтан және қарапайым халық жердің құндылығын терең ұғыну үшін жер телімдеріне бағалау жүйесі енгізілген болатын.

Дипломдық жұмыстың мақсаты Алматы қаласының жер телімдері нысандарының нарықтық , кадастрлық бағасын есептеп, зерттеу жүргізу мен нақты салыстырулар жасау,бағалау критерийлері бойынша зонаға бөлу ,бағалау картасындағы маңызды өзгерістерге сараптама жасау болып табылады.

Осы мақсатты жүзеге асыру негізінде Алматы қаласының жер телімдері нысандарының нарықтық , кадастрлық бағасын анықтап, зерттеу жүргізу мен нақты салыстырулар жасалынған,бағалау критерийлері бойынша зона аймақтарға бөлінуін талдап,бағалау картасындағы жыл сайынғы маңызды өзгерістерге сараптама жүргізілген. Сондай-ақ бағалау картасы қандай критерийлер бойынша құрылатынына түсіндіру жасалынған.

Дипломдық жұмысты орындау барысында Абибуллаева Айнагуль Алматы қаласы, бағалау аймақтары бойынша толық салыстыру, есептеу жұмыстарын жүргізген. Тақырыпты толықтай ашып, мәселенің өзектілігін нақты түсіндіріп , шешу жұмыстары үшін өзінің ұсыныстарын көрсете білген.

Абибуллаева Айнагуль дипломдық жұмысты орындау барысында өз бетімен жұмыс істеуге лайықты екенін дәлелдеп, университет қабырғасында алған өз білімін пайдалана білді. Дипломдық жұмыс бекітілген тақырыпқа толықтай келіседі және мемлекеттік стандартқа сай орындалған.

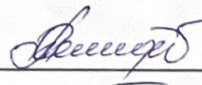
Дипломдық жұмысты «100» балға бағалап , дипломдық жұмыстың иесі Айнагуль 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесіне лайықты деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші

Сәтпаев атындағы ҚазҰЗТУ,

зам.директор, қауым.профессор, т.ғ.к.

«30» 05 2025ж.



Солтабаева С.Т.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Абибуллаева Айнагуль Кайратовна

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Дипломдық жұмыс Абибуллаева Айнагуль Кайратовна 3

Научный руководитель: Сауле Солтабаева

Коэффициент Подобия 1: 7.9

Коэффициент Подобия 2: 4.6

Микропробелы: 52

Знаки из других алфавитов: 179

Интервалы: 0

Белые Знаки: 48

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:

2025-05-29

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Абибуллаева Айнагуль Кайратовна

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Дипломдық жұмыс Абибуллаева Айнагуль Кайратовна 3

Научный руководитель: Сауле Солтабаева

Коэффициент Подобия 1: 7.9

Коэффициент Подобия 2: 4.6

Микропробелы: 52

Знаки из других алфавитов: 179

Интервалы: 0

Белые Знаки: 48

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.

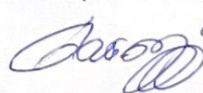
☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом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

☐ Обоснование:

2025-05-29

Дата

Орынбасар Байтурбай



проверяющий эксперт