

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары–19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110- летию М.А. Гендельмана». - 2023.- Т.ІІ,Ч.ІІ.- Б. 42-45.

ӘОЖ 711.4

## **ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІНІҢ ОРНАЛАСҚАН ЖЕРІНЕ БАЙЛАНЫСТЫ ОЛАРДЫҢ ҚҰНДЫЛЫҒЫН АНЫҚТАУ, МОДЕЛІН ЗЕРТТЕУ**

*Мүсілім Н.К., 2-курс студенті*

*С. Сейфулин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,  
Астана қ.*

Адамның кез-келген әрекеті жермен байланысты, алжылжымайтын мүліктің маңызды түрі және құрамдас бөлігі, кез-келген жылжымайтын мүлікті қалыптастырудың негізі жермен байланысты.

Экономиканың нарықтық жағдайларға көшуі көптеген қиындықтар туғызды, олардың ішіндегі ең маңыздысы жылжымайтын мүлікті, оның ішінде жер учаскелерін бағалау мәселесі болып табылады. Жер учаскелерін бағалаудың тікелей және жанама әдістері бар. Тікелей қолдану нәтижесінде нарықтық әдістер немесе жер учаскесінің инвестициялық құны еркін анықталады, есепке алынбайды (ғимараттар мен құрылыстар). Жанама әдістерге жақсартуларды анықтау әдістері жатады, олардың ішінде жер учаскелері құнының элементтері бар.Бағалаудың белгілі бір әдістерін қолданудағы айырмашылықтарға қарамастан, олар үшін талдау жүргізу ортақ болып қала береді, оның негізінде бағаланатын жер учаскесінің орналасқан жеріне байланысты оның құндылығы айқындалуы тиіс.Мұндай талдау қала құрылысы саясаты мен инвестициялық қызметтің ажырамас бөлігі болып табылады және қала құрылысы мен жылжымайтын мүлікке инвестициялармен байланысты міндеттерді шешу үшін бастапқы ақпарат ретінде қызмет етеді. Атап айтқанда:

- ✓ қала құрылысы саясатын және әлеуметтік жоспарлауды әзірлеу;
- ✓ түрлері бойынша ұсынысты қалыптастыру оның сапасын ескере отырып, аумақты функционалдық пайдалану;
- ✓ қалалық ортаны дамыту және қайта құрылымдау нұсқаларының салдарын талдау, қалалық ортаны сақтау мен дамытуға инвестицияларды оңтайландыру;
- ✓ аумақтың инвестициялық тартымдылығын қалалық жер құнының функциясы ретінде анықтау;
- ✓ жерді пайдаланудың әртүрлі нұсқаларын және инвестициялық-құрылыс саясатын орналастыру кезінде экономикалық тетіктерді қалыптастыру.

Жер учаскесінің орналасқан жеріне байланысты оның құндылығын талдаудың маңыздылығын ескере отырып, жылжымайтын мүлік саласындағы мамандар осы бағытта ғылыми-әдістемелік ережелерді

дамытуға бірқатар әрекеттер жасады. Ғылыми ортада ең іргелі және танылған Мәскеу және Санкт-Петербург ғалымдарының жұмыстары.

Профессор П.Г.Грабовой иерархиялық үш деңгейлі құрылымы бар объектінің орналасу ортасын талдау әдістемесін жасады:

1) I аймақтық деңгей-жер учаскесін қала орталығына қатысты орналастыру;

2) II аймақтық деңгей-жер учаскесін аудан деңгейінде орналастыру; есептеу нүктесі аудан орталығынан қашықтығы;

3) III жергілікті деңгей – жер учаскесін шағын аудан (блок) деңгейінде орналастыру; анықтамалық нүкте – метро станциясынан қашықтығы.

Осылайша, қарастырылып отырған әдістемеге сәйкес жер учаскесінің орналасқан жеріне байланысты оның құндылығының негізгі критерийі бөлінген қала (аудан) орталықтарына және метро станцияларына дейінгі қашықтығын (әдетте метрмен) анықтау болып табылады. Бұл әдістемеді қаланың орталық аумақтарынан және қоғамдық көлік аялдамаларынан қашықтығына байланысты учаскелердің құндылық көрсеткішін ауыстыру өлшемдері мен басқа да физикалық сипаттамалары бойынша бағаланатын учаскелерге ұқсас, бірақ бірінші, екінші және үшінші деңгейлер бойынша қашықтығына қатысты орналасуы бойынша әртүрлі ұқсас объектілердің бағаларын талдау арқылы орындау ұсынылды. Әдістеме тұрғын үйге де, коммерциялық және кеңсе нысандарына да қолданылуы мүмкін [1].

Модельді қолданудың бірінші теориялық кезеңі орналасқан жердің иерархиялық құрылымын анықтау болып табылады, ол П.Г.Грабовой әдістемесіне ұқсас үш деңгейден тұрады:

1) I аймақтық деңгей-жер учаскесін қала орталығына қатысты орналастыру;

2) II аймақтық деңгей- қала ауданының шекарасында орналасқан шағын ауданның орналасқан жерінің құндылықтары;

3) III жергілікті деңгей-тікелей учаскені және оған іргелес аудандарды талдау.

Екінші кезеңде барлық иерархиялық деңгейлеріне тән факторлардың әмбебап топтары анықталады. Бұл әкімшілік, демографиялық және экономикалық факторлар, сондай-ақ сыртқы орта жағдайлары. Содан кейін әр иерархиялық деңгейде анықталған факторлар топтарының әсер ету дәрежесі бағаланады. Әрқайсысы үшін нақты көрсеткіштер деңгейлер әртүрлі болады, олар әр деңгейдің аумағын қамтумен анықталады (кесте 1). Мәселен, әкімшілік факторлар ретінде I аймақтық деңгей үшін қаланың әкімшілік-аумақтық бөлінісі, қала құрылысын аймақтарға бөлу, бас жоспар әрекет етеді. Демография тұрғысынан халықтың тығыздығы мен еңбекке қабілетті халықтың үлесіне баса назар аударылады[2].

1 кесте - Жер учаскесінің орналасқан жеріне байланысты оның құнына әсер ететін факторлар мен көрсеткіштер

Факторлар	I аймақтық деңгей	II аймақтық деңгей	III жергілікті деңгей
-----------	-------------------	--------------------	-----------------------

мен көрсеткіштері			
Әкімшілік	<p>Қаланың әкімшілік аумақтық бөлінісі</p> <p>Қала құрылысын аймақтарға бөлу және жерді пайдалану ережелері</p> <p>Қала аумағын дамытудың бас жоспары</p> <p>Жер кадастры</p>	<p>Ауданның әкімшілік аумақтарын шағын аудандарға бөлінісі</p> <p>Ауданның қала құрылысын аймақтарға бөлу және оның "өсу нүктелерін" анықтау</p> <p>Шағын аудандарды салыстырмалы талдау: ауданы, құрылыс тығыздығы, бір-біріне қатысты орналасуы, жалпы жылжымайтын мүлік объектілерінің саны олардың әкімшілік шекаралары шегінде</p> <p>Бағаланатын шағын ауданның кварталдары үшін рұқсат етілген пайдалану түрлері</p>	<p>Шағын ауданның кадастрлық кварталдарының тізімі және жергілікті деңгейдегі шекараларды айқындау</p> <p>Бағаланатын жер учаскесі үшін рұқсат етілген пайдалану түрлері</p>
Демографиялық	<p>Қаланың басқа аудандарымен салыстырғанда халықтың тығыздығы</p> <p>Еңбекке қабілетті халықтың пайызы</p>	<p>Аудан ауқымында шағын аудандар бойынша халықты бөлу</p>	<p>Орналасу шегіндегі халықтың тығыздығы және оның жыныстық жас құрамы</p>
Экономикалық	<p>Халықтың табыс деңгейі</p> <p>Несиелер бойынша пайыздық мөлшерлері</p>	<p>Халықтың табыс деңгейі</p> <p>Шағын аудандардың қайталама жылжымайтын</p>	<p>Тоқсан құрылысының сипаты, тозығы жеткен тұрғын үй кварталдарынан қашықтығы</p>

	<p>Қала ауқымында іске қосылатын тұрғын үй үлесі</p> <p>Құрылыс нарығындағы бағалар</p> <p>Сатып алу, сату және жалдау нарығындағы бағалар</p>	<p>мүлік нарықтарын салыстыру: тұрғын үй объектілерінің сапа және коммерциялық жылжымайтын мүлік кластары, сегменттер бойынша типтеу</p> <p>Шағын аудандар бойынша жаңа құрылыстар мен салынып жатқан объектілердің үлесі</p> <p>Шағын аудандар бойынша сатып алу-сату/жалдау нарығындағы бағалар</p>	<p>Тоқсанның құрылыс тығыздығы</p>
<p>Қоршаған орта талаптары</p>	<p>Уақыт бойынша көлік желілерімен қамтамасыз ету</p> <p>Арақашықтық бойынша көлік желілерімен қамтамасыз ету</p>	<p>Аудан ішіндегі шағын аудандардың көліктік интеграция дәрежесі, оларды біріктіретін көлік магистральдарының саны</p> <p>Аудандық маңызы бар магистральдардың жол төсемінің жай күйі</p> <p>Қылмыс деңгейі, шағын аудандардағы қылмыстық жағдай</p>	<p>Жақын маңдағы магистральдардың жол төсемінің жай-күйі</p> <p>Қоғамдық көлік аялдмасынан қашықтық</p> <p>Кіру және тұрақ ыңғайлылығы</p> <p>Экологиялық жағдай, өнеркәсіптік объектілерден және арнайы мақсаттағы аймақтардан, инженерлік және көлік инфрақұрылымдар ынан, рекреациялық аймақтардан, әлеуметтік</p>

			<p>мақсаттағы объектілерден, жалпы қалалық масштабтағы объектілерден қашықтығы және олардың учаске құнына әсер ету дәрежесінің математикалық көрінісі</p> <p>Жергілікті деңгейдегі халықтың әлеуметтік мәртебесі</p>
--	--	--	--



1 сурет -Астана қаласының аймақтық бөлінуі бойынша құрылымдық картасы

Қаланың тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы бәсекелестіктің күшеюі жағдайында, сондай-ақ жаңа ғимараттар санының өсуімен сатып алушы үлкен таңдау мүмкіндігіне ие болады, сондықтан ол жаңа ғимаратты таңдауды талап етеді. Бұл жағдайда объектінің орналасқан жері сатып алушының шешімін анықтайтын негізгі параметрлердің бірі болып табылады. Сатып алушы үшін үйдің орналасқан ауданы мен шағын ауданы ғана емес, оның қала орталығынан қашықтығы, сонымен бірге онда тұрудың ыңғайлылығын қалыптастыратын тікелей орта да маңызды болады. Жерді орналасқан жеріне қарай бағалаудың ұсынылған

моделі үйдің, қала мен аудан көлемінде орналасуын есепке алуға, сондай-ақ оның жергілікті деңгейін (негізгі және жеңілдетілген модельдер бойынша) бағалауға мүмкіндік береді.

#### Әдебиеттер тізімі

1 Bykova E. N. Assessment of negative infrastructural externalities when determining the land value [Text] / Journal of Mining Institute. - 2021. - № 247. - P. 154-170. <https://doi.org/10.31897/PMI.2021.1.16>

2 Утегалиева Н.Х. Оценка недвижимости [Текст]: Учебное пособие, Уральск: ЗКАТУ им. Жангир хана, 2019. - 98 с. <http://rmebrk.kz/book/1173038>

*Ғылыми жетекшісі: Капетова А.С., магистр ғылымы, аға оқытушы*