

Әл Фараби атындағы Қазақ Ұлттық университеті
География, жерге орналастыру және кадастр
кафедрасы

СӨЖ

**АСТАНА ҚАЛАСЫНЫҢ ЖЕР РЕСУРСТАРЫНА
МОНИТОРИНГ**

Орындаған: Ғаниқызы Малика

Мазмұны

1. Астана қаласына жалпы сипаттама
2. Әкімшілік бөлінуі
3. Картасы
4. Жер қоры
5. Жер телімдер төлемінің базалық ставкаларына енгізілген түзету коэффициенттері
6. Жер учаскелері төлемдерінің салық ставкаларының түзету коэффициенттері
7. Жер учаскелерінің нарықтық құндарының динамикалық көрсеткіштері
8. Көп қабатты пәтерлердегі 1 кв.м жердің құны (график б/ша)
9. Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

Астана қаласына жалпы сипаттама

- Астана — Қазақстан Республикасының елордасы. Қазір қаланың аумағы 710 км² алып жатыр. Қала Қазақстанның орталық бөлігінің солтүстігінде Ақмола облысында, Есіл өзенінің алабындағы өзен маңы жазықтығында орналасқан. Астана қаласы Есіл өзенінің жағалауындағы жазықта және ішінара өзен аңғарында орын тепкен. Аумақтық жер бедері еңісі мен биігі байқалмайтын жазық болып келуімен сипатталады.
- Халық саны: 880 191 (1 мамыр 2016).

Картасы



АСТАНА | ASTANA

карта-схема - street-map

ЗАПАД | WEST

ВОСТОК | EAST



4 Ислам ағартылу орны
Место проведения мероприятий Ислам ағасы

1 Астана аэропорты ғимараты
Мультифункциональный аэропорт Астана
Астана International Airport

2 «Нур-Астана» мейрамханасы
Меню «Нур-Астана»
Moscow «Nur-Astana»

3 «Темір Атаның қоныс үйі»
Гостиница «Темір Атаның қоныс үйі»
Hotel «Temir Atan»

4 Тәуелсіздік сарайы
Дворец Независимости
The Palace of Independence

5 Байбұтас және Келіссөз сарайы
Дворец мира и согласия
Palace of peace and concord

6 «Сәтін» қоныс үйі
Гостиница «Сәтін»
Hotel «Satin»

7 Министрлер үйі
Дом министров
House of Ministers

8 «Ақ Ордан» ҚР Президентінің Резиденциясы
«Ақ Ордан» Президентский Палац Астана
Residence of President of Republic of Kazakhstan «Aq Otdan»

9 «Рахат» қоныс үйі
Гостиница «Рахат»
Hotel «Rahat»

10 «Астана-Бейбарис монументі»
Монумент «Астана-Бейбарис»
The Monument «Astana Baybars»

11 Қорғас министрлігі
Министерство Корғас
The Ministry of Finance

12 «Ильминд» қорғас компаниясы
Ильминд компаниясы «Ильминд»
Ilmin Company «Ilmin»

13 «Астана мемориалы»
Астана мемориалы «Астана»
Eternal Memorial Complex «Astana Memorial»

14 «Душан» қоныс үйі
Гостиница «Душан»
Hotel «Dushan»

15 «Ирландия» қоныс үйі
Гостиница «Ирландия»
Hotel «Ireland»

16 ҚР Ұрпақ Президентінің музейі
Музей Ұрпақ Президенті
Museum of the First President of the RK

17 Президентінің мәдениет орталығы
Президентский культурный центр
President's Center of Culture

18 Экономика үйі
Дом Экономики
House of Economics

19 «Ильминд» қорғас компаниясы
Ильминд компаниясы «Ильминд»
Ilmin Company «Ilmin»

20 «Астана» қорғас компаниясы
Астана компаниясы «Астана»
Astana Company «Astana»

21 «Астана» қорғас компаниясы
Астана компаниясы «Астана»
Astana Company «Astana»

22 «Душан» қоныс үйі
Гостиница «Душан»
Hotel «Dushan»

23 Сәтін сарайы
Сатин сарайы
Satin Saray

24 Конгресс-холл
Конгресс-холл
Congress Hall

25 К.Мунғайтпас атындағы стадион
Стадион им. К.Мунғайтпас
Stadium named after K. Mungaitpas

26 М.Горький атындағы Спорт-олимпия театры
Театр имени Максима Горького
Theater named after M. Gorky

27 Жаңа алаң және «Фейр» алаңы
Новая площадь и Fountain «The of the»
New Square and Fountain «The of the»

28 К.Кундыбай атындағы Қазақ музыкалық драма театры
Казахский музыкально-драматический театр им. К.Кундыбай
Kazakh Musical and Drama Theatre named after K. Kundabayev

29 Қорғас қала меркезі
Музей современного искусства
Museum of Modern Arts

30 Абиел алаңы
Абиел алаңы
Abiel Square

31 «Қазақ» алаңы
«Қазақ» алаңы
«Kazakh» Square

32 Жастар сарайы
Палац «Жастар»
Palace «Youth»

33 Рим-католик шіркеуі
Римско-католическая церковь
Roman-Catholic Church

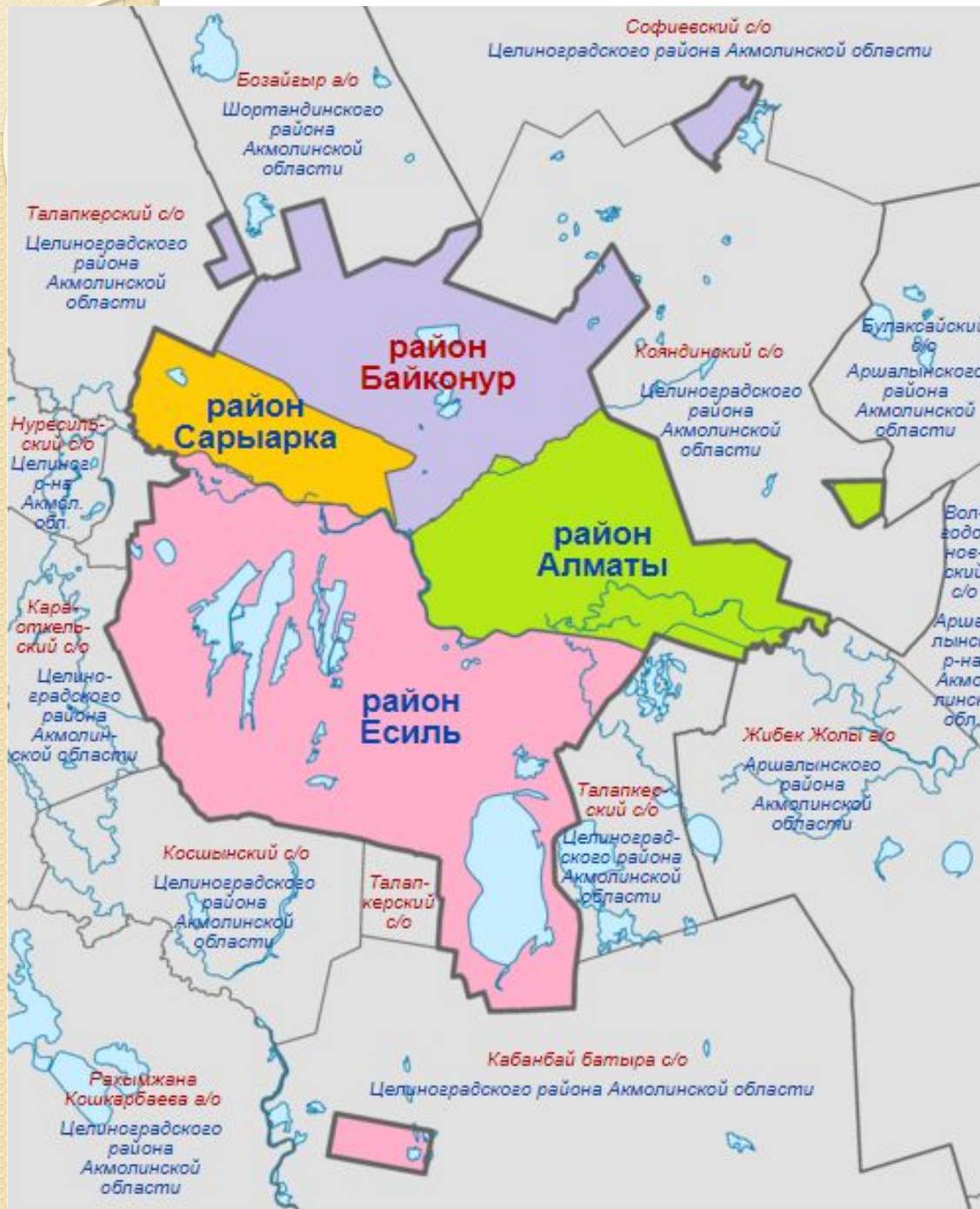
34 «Бейбіт Рух» - Хайфад Раббани мемориалы
Синагога «Бейбіт Рух» - Хайфад Раббани
Синагога «Bel Ruchel» - Habbad Rabban

35 «Ислам Отыра» Астана қоныс үйі
Гостиница «Ислам Отыра» Астана
«Islam Otira» Hotel Astana

36 Тәуелсіздік алаңы
Железнодорожный вокзал
Railway Station

Әкімшілің бөлінуі

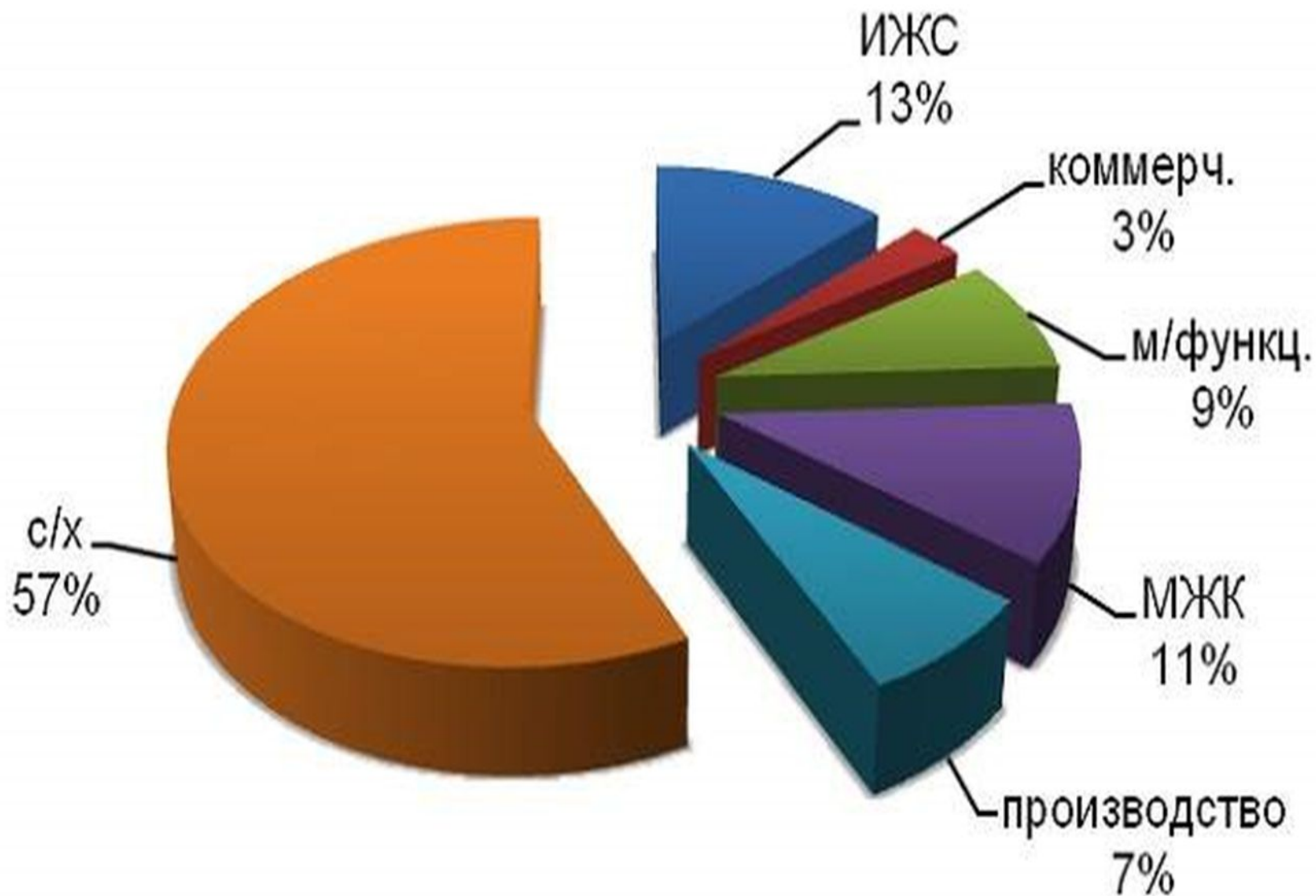
- Астанада Сарыарқа ауданы, Алматы ауданы, Байқоңыр және Есіл ауданы бар.
- 2018 жылғы 16 наурызда Алматы және Сарыарқа аудандарының аумағынан Байқоңыр төртінші ауданы құрылды.



Қала аумағы 72,2 мың гектарға тең және 3 түрлі жер категориясынан тұрады, олар:

Жер қоры	Мың га	Пайыздық үлес
Ауылшаруашылық мақсатына арналған жерлер	21,6	29,9
Елді мекен жерлері	34,3	47,2
Орман қоры жерлері	16,5	22,9

Жер қоры



Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде жер учаскесінің төлемақысын базалық құнына қолданылатын түзету коэффициенттері

№	Аймақтардың атауы	Түзету коэффициенті
1	№1 аймақ	1,81-2,00
2	№2 аймақ	1,61-1,80
3	№3 аймақ	1,41-1,60
4	№4 аймақ	1,21-1,40
5	№5 аймақ	1,01-1,20
6	№6 аймақ	0,81-1,00
7	№7 аймақ	0,50-0,80
8	№8 аймақ	0,20-0,80

2017 жылғы мәліметтерге сүйенсек, Астана қаласы 1 кв.м

Жерді сатып алу бағасы – сот/6683тг.

Жерді сатып алуда оның негізгі кадастрлық құны және нарықтық құны есептелінеді.

Жердің кадастрлық құны нарықтық құннан бірнеше есеге аз болады.

Астана қаласының Есіл ауданындағы бірқатар жер учаскелерінің бағасын анықтап көрсек:

✓ ***1 кв.м жер 110 000 және 8 150 000 тенге.*** Бұл нақты баға емес, кадастрлық құнды анықтау барысында базалық ставка түзету коэффициенттеріне көбейтіледі. Яғни, жер учаскесі қаншалықты экологиялық жағдайы жағынан жақсы орналасқан болса, онда коэффициентте соншалықты жоғары болады.

● Астана қаласында ***минималды коэф: 0,81; максималды – 1.40***

Мысалы: Есіл ауданы бойынша:

Арзан жер учаскесі: $1\text{м}^2 \times 26\,455 \times 0,81 = 214\,285$ тенге.

Қымбат жер учаскесі: $1\text{м}^2 \times 1\,666\,666 \times 1,40 = 2\,333\,333$ тенге.

Астана қаласының Алматы ауданындағы бірқатар жер учаскелерінің бағасын анықтап көрсек:

Астана қаласында *минималды коэф: 0,20;*
максималды – 1.40

Мысалы: Алматы ауданы бойынша:

Арзан жер учаскесі: $1\text{м}^2 \times 53\,570 \times 1,20 = 64\,285$
тенге.

Қымбат жер учаскесі: $1\text{м}^2 \times 3\,809\,523 \times 1,40 = 5\,333\,333$
тенге.

Астана қаласының Сарыарқа ауданындағы бірқатар жер учаскелерінің бағасын анықтап көрсек:

Астана қаласында *минималды коэф: 1,61 ;
максималды – 2,00*

Мысалы: Сарыарқа ауданы бойынша:

Арзан жер учаскесі: $1\text{м}2 \times 30\ 018 \times 1,61 = 48\ 330$ тенге.

Қымбат жер учаскесі: $1\text{м}2 \times 3\ 410\ 150 \times 2,00 = 6\ 820\ 300$ тенге.

Астана қаласының Байқоңыр ауданындағы бірқатар жер учаскелерінің бағасын анықтап көрсек:

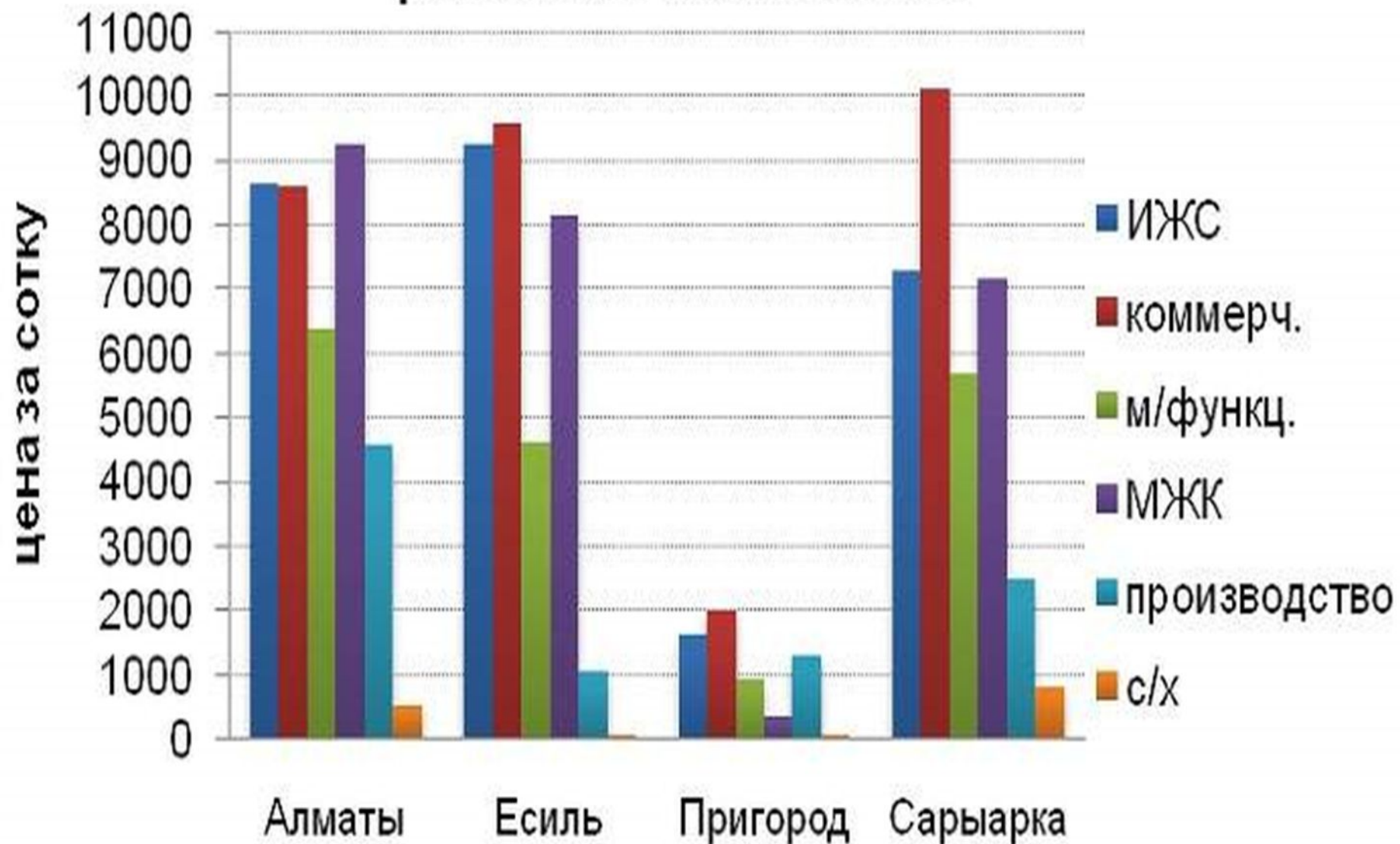
Астана қаласында *минималды коэф: 1,41 ;*
максималды – 2,00

Мысалы: Байқоңыр ауданы бойынша:

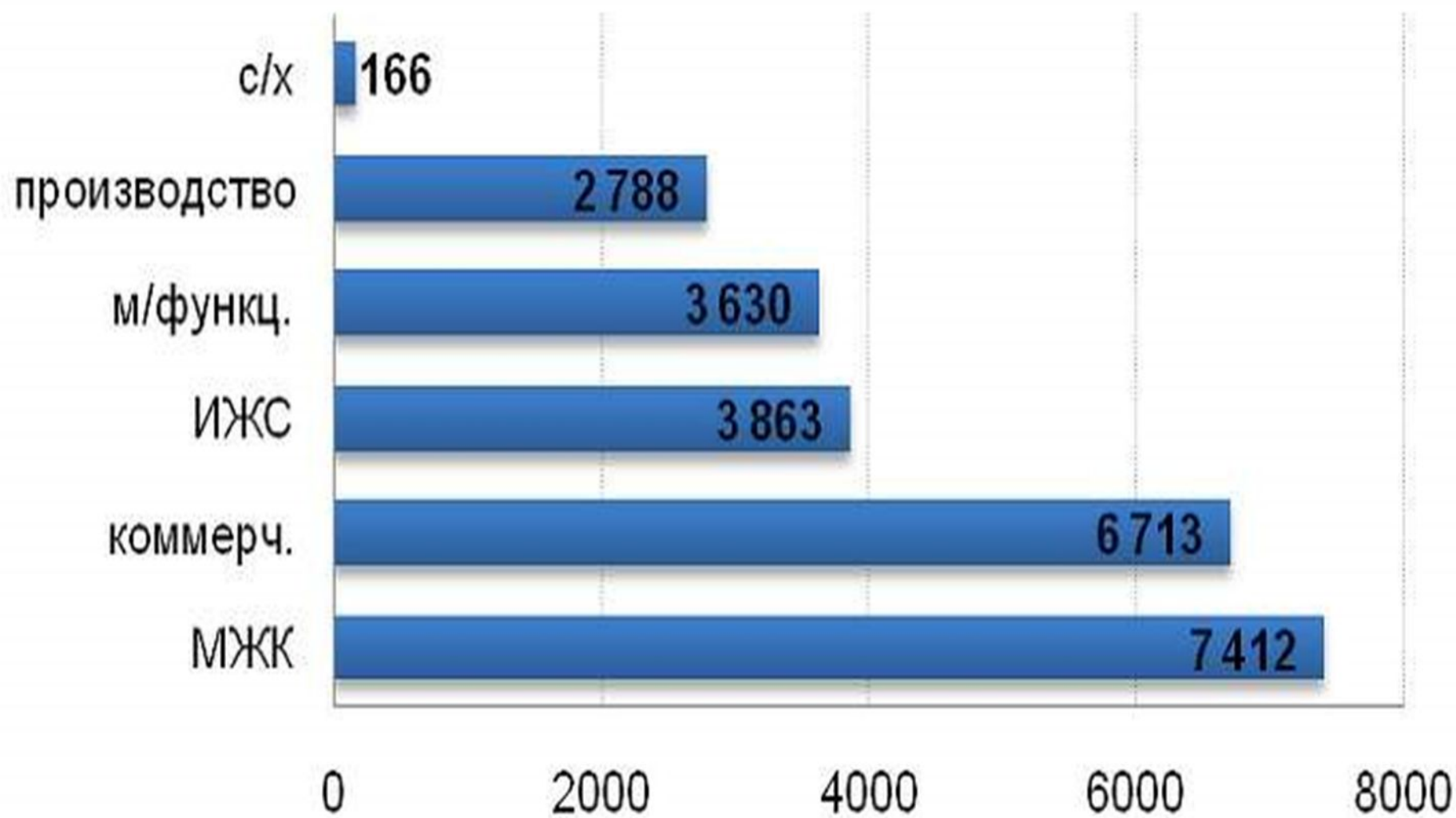
Арзан жер учаскесі: $1\text{м}^2 \times 217\ 163 \times 1,41 = 306\ 200$
тенге.

Қымбат жер учаскесі: $1\text{м}^2 \times 2\ 197\ 600 \times 2,00 = 4\ 395$
200 тенге.

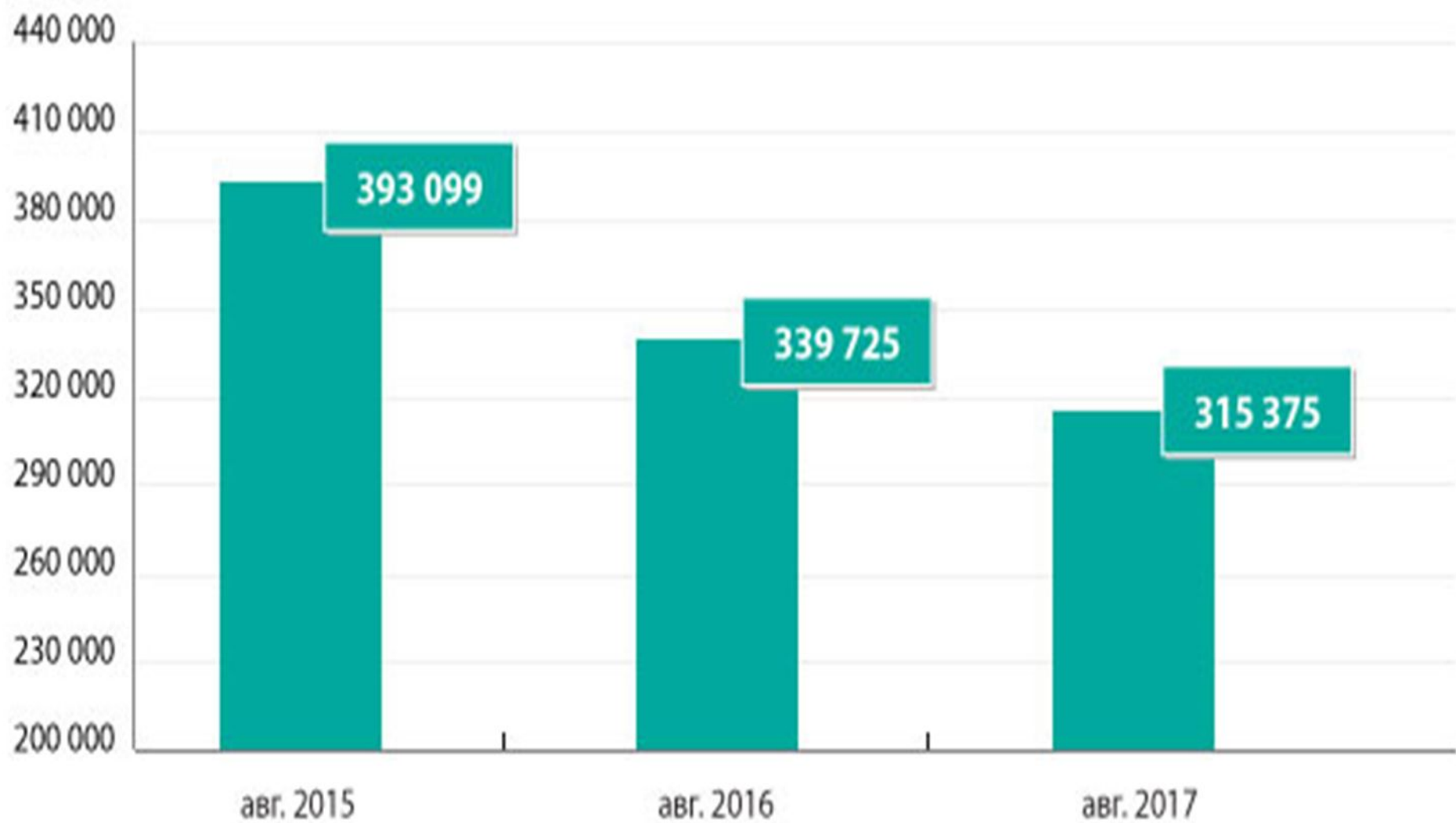
Распределение цены земельных участков по районам и назначению



Средняя цена предложения земельных участков по назначению, у.е./кв.м.

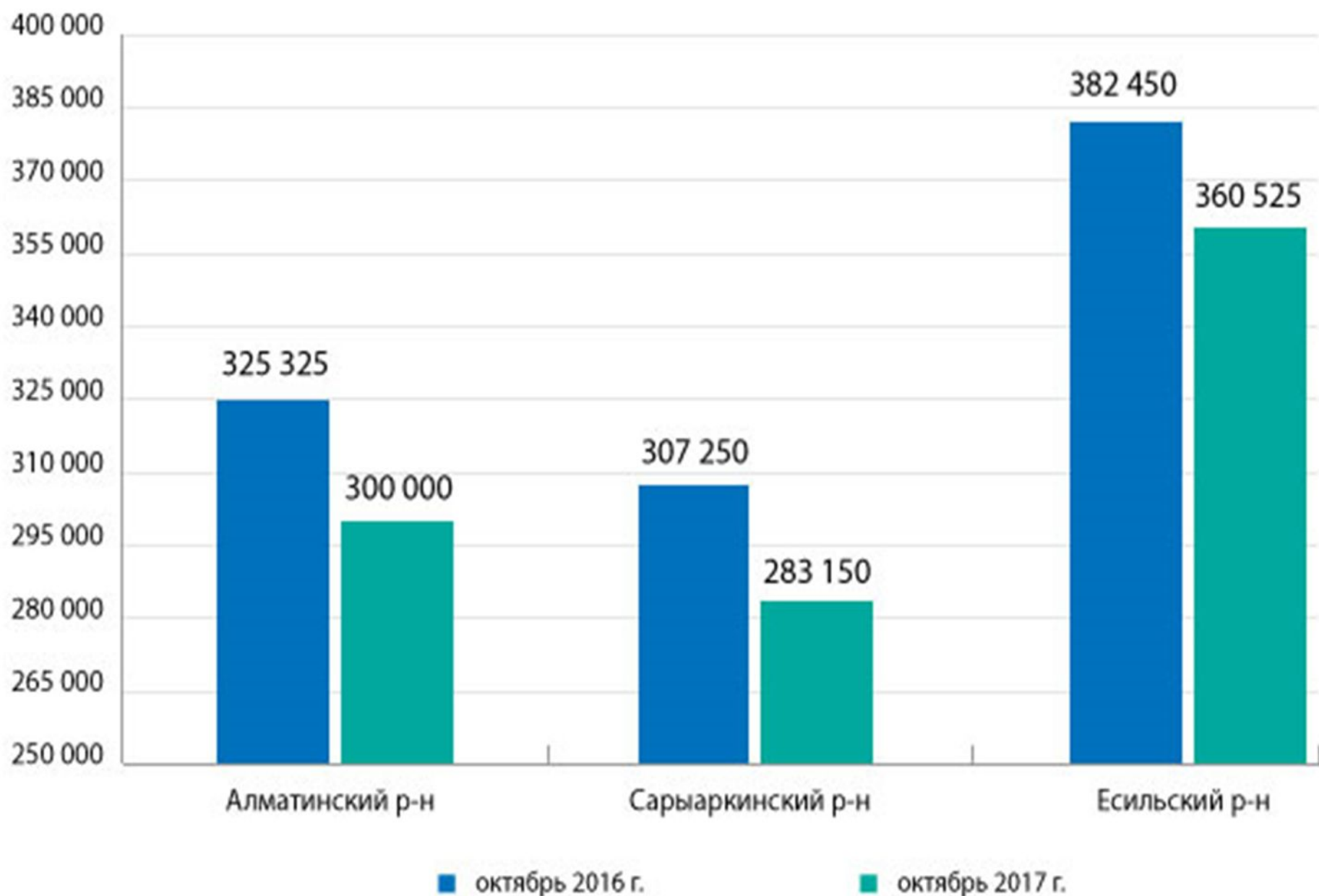


Динамика стоимости 1 кв. м. в Астане*



*Цены в октябре 2015-2017 гг.

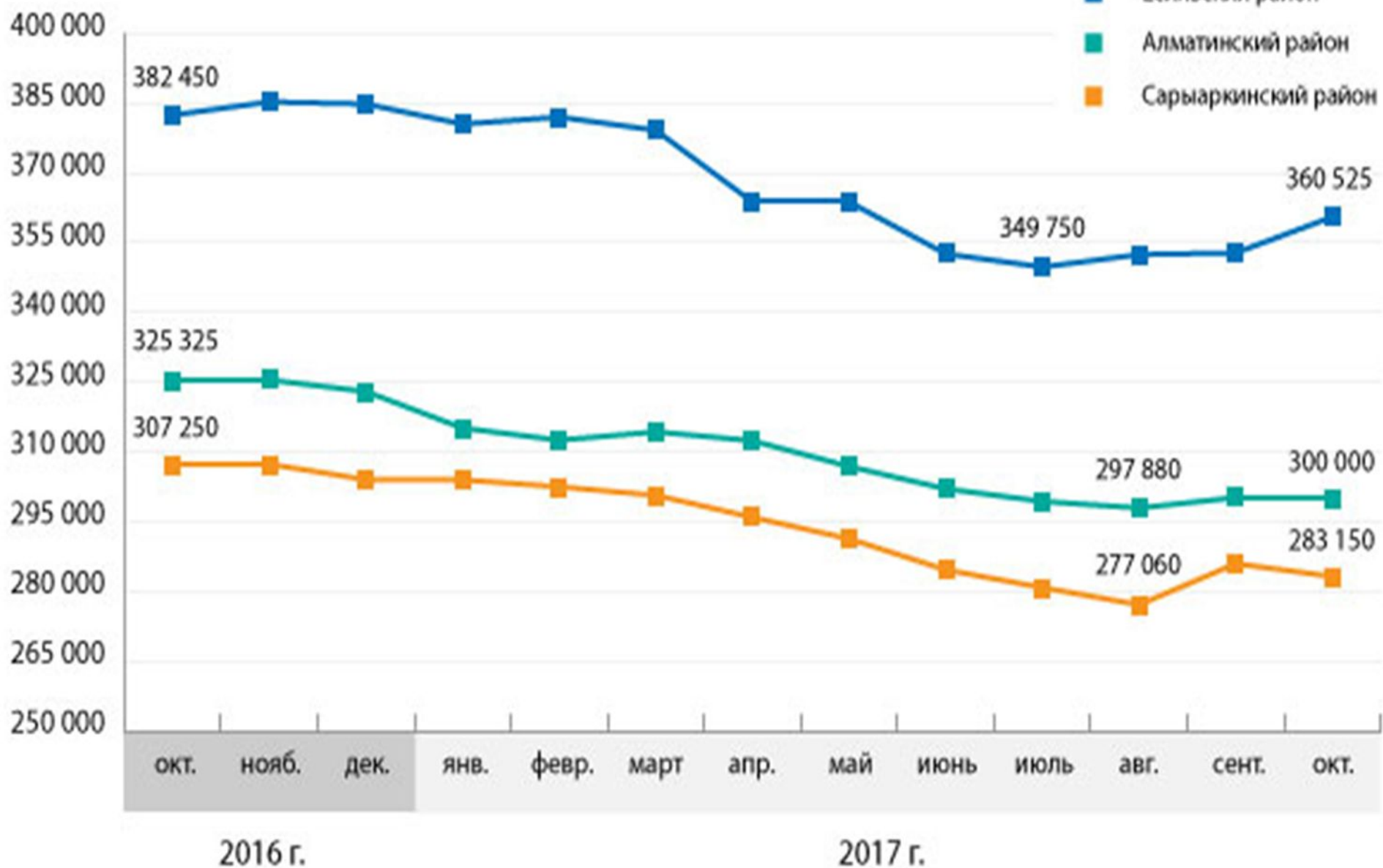
Динамика индекса цен на жильё в Астане

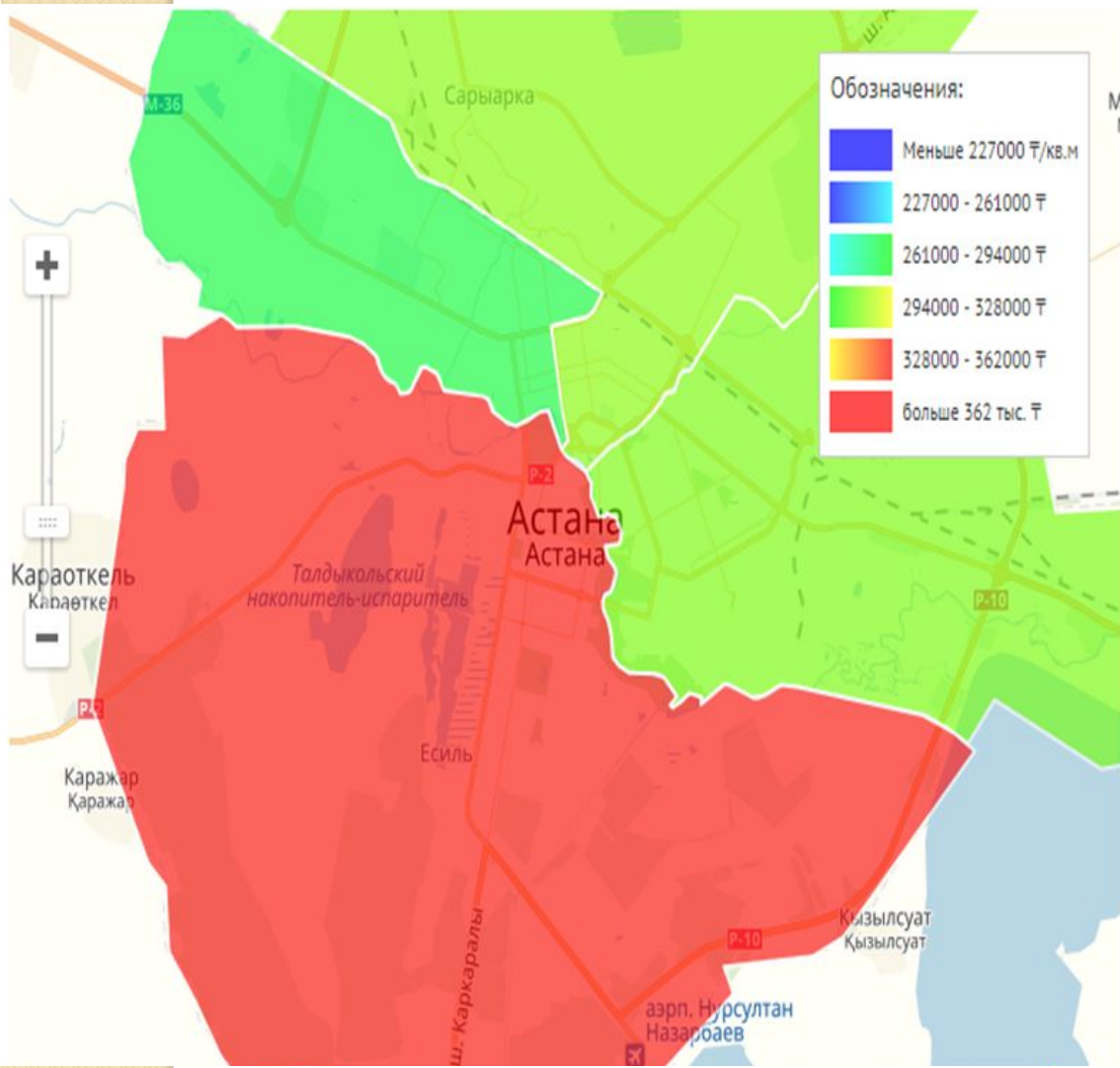


Динамика индекса цен на жильё в Астане

КРЫША

- Есильский район
- Алматинский район
- Сарыаркинский район





Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Есильский	361 660 ₸/кв.м	1201
Байконур	311 068 ₸/кв.м	464
Алматинский	308 727 ₸/кв.м	1701
Сарыаркинский	286 694 ₸/кв.м	1029
п.Косшы	226 928 ₸/кв.м	57

Аудан	Жер (сот)	Уй (1м2)	Көп қабатты уйлер (1м2)
Есіл	арз: 214 285	92 500	253 846
	ҚЫМ: 2 333 333	916 176	1 111 111
Алматы	арз: 64 285	45 333	186 666
	ҚЫМ: 5 333 333	933 333	7 285 714
Сарыарқа	арз: 48 330	277 130	438 001
	ҚЫМ: 6 820 300	284 050	581 635
Байқоңыр	Арз: 306 200	93 293	230 005
	ҚЫМ: 4 395 200	2 783 520	935 826

Пайдаланылған әдебиеттер

- Земельный фонд Астана: перспективы и стоимость
- <https://kk.wikipedia.org/wiki/Астана>
- <https://krisha.kz/content/articles/2016/zemel-nyy-fond-astana-perspektivy-i-stoimost>
- http://astana.gov.kz/ru/news/poleznaya_info_zem
- <http://krn.kz/Astana/cena>