

Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 130-летию С. Сейфуллина = С. Сейфуллиннің 130 жылдығына арналған халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары. - 2024. – Б.ІІІ. - Б. 210-212.

ӘОЖ 347.214.22

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕРЛЕРДІ КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУДЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

Айдана С., 4 курс студенті

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

Бұл мақалада Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылық мақсатында қолданылатын жерлердің кадастрлық бағалаудың ерекшеліктері жайлы қарастырылды.

Қазақстан - ауыл шаруашылық жерлерін нарықтық айналымға енгізетін индустриялық - аграрлық ел қатарына кіреді. Жер қатынастарын реттеудегі басты мәселе -оның құндылығын анықтау. Жер ресурстары - бұл елдің ұлттық байлығы, жер қатынастарын реттеудегі басты мәселе - жерді барынша тиімді пайдалану, елдің тәуелсіздігін азық-түлікпен қамтамасыз ету. Қазіргі нарықтық жағдайда жерді кадастрлық бағалаудың сандық және сапалық есебі жүргізілуі тиіс [1].

Жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау бірыңғай түрде жүргізіледі бағалау нәтижелерінің салыстырымдылығын қамтамасыз ету мақсатында Әдістемеге бүкіл республиканың аумақтары. Кадастрлық бағалаудың басты мақсаты-базаны құру салық салу үшін.

Есептелетін ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер кадастрлық бағалау үшін топырақ түріне байланысты мемлекеттік мүлікті сатудың базалық тарифі, Қазақстан Республикасының Үкіметі 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 бекіткен, және жер учаскелерінің жай-күйі негізінде базалық мөлшерлемені түзету коэффициенттері, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 11-бабымен бекітілген [2]. Кадастрлық (бағалау) әрбір учаскенің құнын көтеретін немесе төмендететін түзету коэффициенттер көбейтіледі. Егер түзету коэффициенті болса, жалпы мақсаттағы интегралдық параметрлерді есептеу жоғарылайды немесе азаяды, содан кейін шекті көрсеткіштер қолданылады: максималды – 1,5; минимум - 0,5. Кадастрлық (бағалау) құн базалық мөлшерлемелерді айқындау жолымен айқындалады, әрбір болжамды учаскеде, сондай-ақ топырақ типінде қабылданған жалпы коэффициентті ұлғайту арқылы ауыл шаруашылығы жерлері [3].

Жер құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің коэффициенттің айқындау үшін, бағаланғандардың әрқайсысы үшін жалпы түзету коэффициенті анықталады жинақтау коэффициенті ескерілетін ауыл шаруашылығының ерекшеліктеріне:

$$K = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$$

Осының ішінде:

K - түзету коэффициенті;

K₁ - жердің мелиорациялық жай - күйі;

K₂ – жер бетінің еңістігі;

K₃ – жер учаскесінің суландырылуы ;

K₄ – жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы арақашықтығы;

K₅ – жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты.

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындау кезінде түзету коэффициенттері сапаға байланысты қолданылады жер учаскесінің жай-күйі, оның орналасқан жері, сумен қамтамасыз етілуі, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтық. Жердің сапалық жағдайы учаске жер-кадастрлық карталар, материалдар негізінде белгіленеді топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиоративтік және басқа да ізденістіріледі.

Ауыл шаруашылығы алқаптарының жерлерін кадастрлық бағалау кезінде, оларды жеке меншікке сату, ең жақсы және орташа жағдайдағы жерлердің бағасы дифференциалды рента негізінде (I+II), біреуін ескере отырып анықталады. Үкімет белгілеген абсолютті рента – 1 гектарға 50 теңге. 1 га - дан дифференциалды жалдау әдісі есептеледі ауыл шаруашылығы алқаптарын жалпы өнімнің құнынан шегеру арқылы (оны өндіру бағасының бағалау өнімділігі, формула бойынша:

$$\text{Жер бағасы} = (\text{өнім} * \text{Сб-шығындар} * 1,08) / K$$

Оның ішінде,

егін * Сб (сату бағасы) - бағалауды сипаттайды;

1 га ауыл шаруашылығы алқаптарынан учаскенің өнімділігі;

Шығындар - оларға қоса отырып, орташа (нақты) бағалау шығындары өсімін молайтуды қамтамасыз ету үшін қажетті ең аз кіріс. Бағалау шығындарының 8%. Бұл көрсеткіш өндіріс бағасын сипаттайды 1 га алаңнан жалпы өнім.

Ауыл шаруашылығы алқаптарының 1 га есептік табысы мынадай жолмен айқындалады дифференциалды және абсолютті рента кірістерінің қосындысы: есептік кірісі + абсолютті рента кірісі (50 теңге/га). Капиталдандыру коэффициенті тәуекелсіз мөлшерлеме мөлшерінде қабылдандыбанк пайызы (8%) [4].

Жалпы Қазақстан Республикасының ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді бағалау кезінде белгіленген коэффициенттер қолданылады. Бұл жер учаскесінің белгілі бір ерекшелігіне байланысты болып табылады.

Жетекшісі аға оқытушы Жанбусинова М.Х.

Әдебиеттер тізімі

- 1 Айтаханов, КА. (2013). *Государственное регулирование развития сельского хозяйства Казахстана*. Астана: Елорда, 424.
- 2 Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.10.2011 г.) ИС «Параграф» [Электронный ресурс]. 2018. - URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 27.08.2019).
- 3 Орынбеков, М., Байдулдинова, АН. (2013). *Оценка земли*. Учебное пособие. Алматы, 744.
- 4 Орынбеков, М., Байдулдинова, АН. (2013). *Оценка земли*. Учебное пособие. Алматы, 641.