

Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 130-летию С. Сейфуллина = С. Сейфуллиннің 130 жылдығына арналған халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары. - 2024. – Б.ІІІ. - Б. 234-237.

ӘОЖ 347.214.22

## ЖЕРДІҢ КАДАСТРЛЫҚ (БАҒАЛАУ) ҚҰНЫ.

*Тукенова Умут Сағатовна, 4-курс студенті  
С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,  
Астана қ.*

Ұсынылып отырған мақалада жердің кадастрлық құның бағалауды және де оған анализ жасуды қарастырылған. Жерді сатудыағы тікелей әдістер көрсетілген.

Кадастрлық құн, анализ, ауылшаруашылық жерлер, нарықтық құн, нарықтық,рента, баға, әдіс.

Шетелдік тәжірибеде жерді бағалауды талдау. Дамып келе жатқан жер нарығында баға механизмін әзірлеу және жұмыс істеу – күрделі және ұзақ мерзімді міндет. Оны шешу үшін әлемдік тәжірибені ескере отырып, экономикалық категория ретінде жер бағасының болжамына негізделген ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау жүйесін қалыптастыру қажет. Дүниежүзілік тәжірибе көрсеткендей, толыққанды жер нарығы жұмыс істейтін жерде жер бағасының екі формасы бар: нормативтік және нарықтық баға стихиялы түрде – сұраныс пен ұсыныс арасындағы қатынастың, тепе-теңдікке жету дәрежесінің әсерінен қалыптасады. ауыл шаруашылығы өндірісінің экономикасында.

Сұраныс пен ұсыныс нарықтық баға механизмі теориясындағы негізгі факторлар болып табылады. Нарыққа көшу жағдайында нарықтық бағаны қалыптастыруда жерді «ұсыну» факторы мәні бойынша тұрақты құн екенін есте ұстаған жөн. Бұл белгілі бір аумақтағы жер учаскелерінің бағасы халықтың тығыздығы, экономикалық өсу қарқыны, жұмыспен қамту деңгейі, төлем қабілеттілігі, жергілікті көлік жүйесінің дамуы және т.б. сияқты сұраныс факторларымен анықталатынын білдіреді.

Тұрақты ақпараттық база негізінде есептелетін жер учаскесінің стандартты бағасы жер айналымы нарығында жер құнының бастапқы деңгейі ретінде және ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құнын есепке алумен байланысты өзге де мақсаттар үшін пайдаланылуы мүмкін.

Дүниежүзілік тәжірибеде жерді жылжымайтын мүлікті бағалаудың үш әдістемелік тәсілі қолданылады:

- қымбат;
- жерді сатуды тікелей талдау;
- табысты (табысты капиталдандыру).

Шығындық әдіс. Бұл әдіс күрделі құрылымдағы жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау үшін қолданылады. Ол ауыстыру принципіне негізделген. Жылжымайтын мүлікті сатып алушы дилеммаға тап болады:

бұрыннан бар ғимараты бар жер учаскесін сатып алу немесе қажетті функционалдық сипаттамалары бар ұқсас учаскеде жаңасын салу. Яғни, әдіс идеясы жылжымайтын мүлік жер учаскесінің құны және қажетті сипаттамалары бар ғимарат немесе құрылыс салу шығындары ретінде бағаланады [1].

Осындай жолмен жасалған мүлікті бағалау міндетті түрде амортизация сомасына түзетіледі, бұл бухгалтер есептемеген амортизациялық аударымдар болып табылады.

Бұл әдіс өзінің таза түрінде бірқатар объективті себептерге байланысты нарықта кең таралған практикалық қолдануды алған жоқ. Сапасы нашар жерлерді игеру мен пайдалануға жұмсалатын шығындардың қажетті деңгейі әрқашан жоғары, яғни жер неғұрлым нашар болса, оның құны соғұрлым жоғары болады. Баланс әдісімен анықталған шығындар өндірістік күштердің дамуындағы айырмашылықтарға байланысты уақыт бойынша салыстыруға келмейді. Шығындарды бағалаудың есептелген (нормативтік) әдісі бұл кемшілікті жоюға мүмкіндік береді, бірақ, кез келген жағдайда, жер учаскелеріне салынған қаражат, тіпті сапасы бірдей болса да, олардың орналасқан жеріне байланысты әртүрлі өтеледі. Іс жүзінде жер ресурстарының тозуын бағалаудың қанағаттанарлық тәсілі жоқ. Осылайша, жер учаскелерінің табиғи, экологиялық және басқа да артықшылықтарын (және кемшіліктерін) шығынды әдіспен бағалау өте қиын.

Жерді сатуды тікелей талдау әдісі. Осы әдіске сәйкес: 1) тиісті нарықта немесе оның сегменттерінде учаскелердің нақты сатылуы анықталады; 2) бағаланатын учаске мен әрбір салыстырылатын учаске арасындағы айырмашылықтарды есепке алу үшін түзетулер енгізіледі [2]. Бағаланатын жер учаскесін салыстырмалы біріктірілген учаскелермен салыстыру екі құрамдас бойынша жүргізіледі: а) салыстыру элементтері бойынша; б) салыстыру бірліктері бойынша.

Салыстыру элементтері ретінде сайтты әзірлеуге қажетті шығындарға елеулі әсер етуі мүмкін барлық факторлар алынады: учаскенің орналасуы; сайтқа меншік құқығы; топырақ құрылымы; жер асты суларының, батпақтардың болуы; учаскені су басу ықтималдығы; мелиоративтік жұмыстардың көлемі; учаскеде ғимараттардың болуы және олардың техникалық жағдайы; учаскенің экологиялық жағдайы; мемлекет қорғауындағы тарихи ескерткіштердің болуы; ыңғайлылықтың болуы және т.б.

Салыстыру техникасының бірлігін пайдалану кезінде нақты сатылымдар санына негізделген әрбір біртекті тораптар тобы үшін салыстыру бірлігінің орташа немесе типтік құны анықталады [3]. Орташа мән медиананы немесе салыстыру бірлігіне орташа сату бағасын есептеу арқылы анықталады. Бұл әдіс аумақтар өлшемдері бойынша бір-бірінен өте ерекшеленетін, бірақ параметрлері бойынша салыстырмалы түрде ұқсас болған жағдайларда қолданылады.

Басқа әдістеме детерминацияға негізделген - басқа жер учаскелерінің құнын есептеу үшін нұсқаулық болып табылатын негізгі, стандартты

учаскенің құнын салыстырмалы сатуды талдау арқылы. Бағалау объектісі нақты немесе гипотетикалық базалық аймақ болып табылады.

Жалпы жердің нарықтық бағасын келесідей анықтауға болады:

$$Ц_p = Ц_n \times K_1 \times K_2 \times K_3 - K_n,$$

мұндағы  $Ц_p$  – жердің нарықтық бағасы;  $Ц_n$  – жер учаскесінің стандартты бағасы;

Қолданылатын  $K_1-K_n$  коэффициенттері

Коэффициенттер, егер мемлекеттік органдар бекіткен жоқ болса, сараптамалық түрде белгіленеді.

Салыстырмалы талдау әдісін нарықтық ақпарат әдісі деп те атайтыны кездейсоқ емес, оның мәні де осында және бүгінгі күні оны қолданудың барлық қиындығы да осында. Жер нарығы әлі қалыптасу кезеңінде, оның даму тенденциялары әрең пайда болды, сондықтан бұл тәсілді қазіргі уақытта республикада жердің жылжымайтын мүлкін кадастрлық бағалаудың технологиялық негізі ретінде пайдалану мүмкін емес. Оның үстіне, тіпті тұрақты экономика жағдайында және қажетті ақпаратпен бұл әдіс өте үлкен жұмыс күшін, уақыт пен ақшаны қажет етеді. Табысты капиталдандыру әдісі. Жер ресурстарының бағасын анықтау кезінде ең жиі қолданылатын әдіснамалық тәсіл жер рентасын (пайдасын) капиталдандыруға негізделеді, өйткені жерді пайдаланудан алынған кірістің капиталдандыру нормасына қатынасы немесе саладағы капиталдың тиімділік коэффициенті:

$Ц_3 - P/Б_k$ , мұндағы  $P$  – негізгі ауыл шаруашылығы дақылдары мен мал шаруашылығы өнімдерін өткізуден күтілетін таза кіріс;

$Б_k$  - ұзақ мерзімді несие бойынша банктік пайыз, бірлік үлестермен (капиталдандыру мөлшерлемесі) көрсетілген.

Жер рентасын капиталдандырудың мәні мынада: жер учаскесін сату арқылы оның иесі одан алынған табысқа, яғни рентаға өзінің құқығын сатады [3]. Егер оның орнына банкке салынған немесе несиеге берілген сома рентаға тең пайыздық кіріс әкелетін болса ғана жер иесі өзінің жер телімінен бөлінгісі келетіні анық.

Екінші жағынан, жер учаскесін сатып алушы оның иесі болмас бұрын, оның ақшасы жай ғана банкте болса, алатын пайызбен учаске әкелетін жалдау ақысын салыстыруы керек. Демек, К.Маркстің анықтамасы бойынша жер бағасы капиталдандырылған жер рентасын білдіреді.

Жердің бағасы рентаның өсуі нәтижесінде көтерілуі мүмкін, ол дифференциалды рента есебінен өседі, ол ауыл шаруашылығына қосымша инвестициялар есебінен өседі.

Бұрын жоспарлы экономика жағдайында біздің елімізде жер учаскелерін бағалау жартылай заңды және кездейсоқ сипатта болды және осы мәселе бойынша ғылыми-зерттеу жұмыстарымен айналысатын адамдардың салыстырмалы түрде шағын шеңбері үшін маңызды болды [4].

Жер ресурстарын қайта бөлу процестерін натуралды түрде мемлекеттік органдар бастады және реттеді және бұл үшін бағалау қажет болмады [5].

Жерге мемлекеттік меншік «жылжымайтын мүлік» ұғымының өзін, сонымен қатар оны бағалауды мағынасыз етті.

Нарықтық экономикаға көшу жағдайында Қазақстанда жер қатынастарының дамуына, жерге мемлекеттік және жеке меншікпен қатар пайда болуына, жер нарығының қалыптасуы мен дамуына байланысты жерді бағалау мәселелері өзекті бола түсуде. және жер пайдалану құқығы, ипотекалық несиелеу жүйесін құру. Олар әрбір өндіріс субъектісі мен тұлғаның құқықтық, экономикалық, әлеуметтік, экологиялық және басқа да мүдделеріне әсер етеді. Сондықтан жерді бағалау жұмыстарына сұраныс артып келеді.

*Жетекшісі аға оқытушы Кульмаганбетова А.С.*

### **Әдебиеттер тізімі**

- 1 Қалалық жер учаскелерінің кадастрлық құнын бағалау. [Электронды ресурс]. - URL: <https://official.satbayev.university/download/document/32445>
- 2 Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне қарай түзету коэффициенттері (өсетін немесе кемітетін) қолданылады. [Электронды ресурс]. - URL: <https://uchet.kz/tags/o/otsenochnaya-stoimost.html>
- 3 Клебанович, НВ (2006). *Земельный кадастр: учебное пособие*. Минск: БГУ. [Электронды ресурс]. - URL: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/24182>
- 4 Васильева, НВ. (2016). *Основы землепользования и землеустройства*. Учебник. М.: Юрайт.
- 5 Веселовская, НГ. (2011) *Английский язык для направления "Землеустройство и кадастры"*. Учебное пособие для студентов учреждений высшего профессионального образования. Гриф УМО МО РФ.