

ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ

5 ДӘРІС

Жер ресурстарын кадастрлық бағалау



География ғылымдарының кандидаты, профессор А.А. Токбергенова



Дәрістің мақсаты:

Әдістемелік дағдыларды қалыптастыру – әртүрлі бағалау әдістерін қолдануды үйрену (экономикалық, кадастрлық, нарықтық).

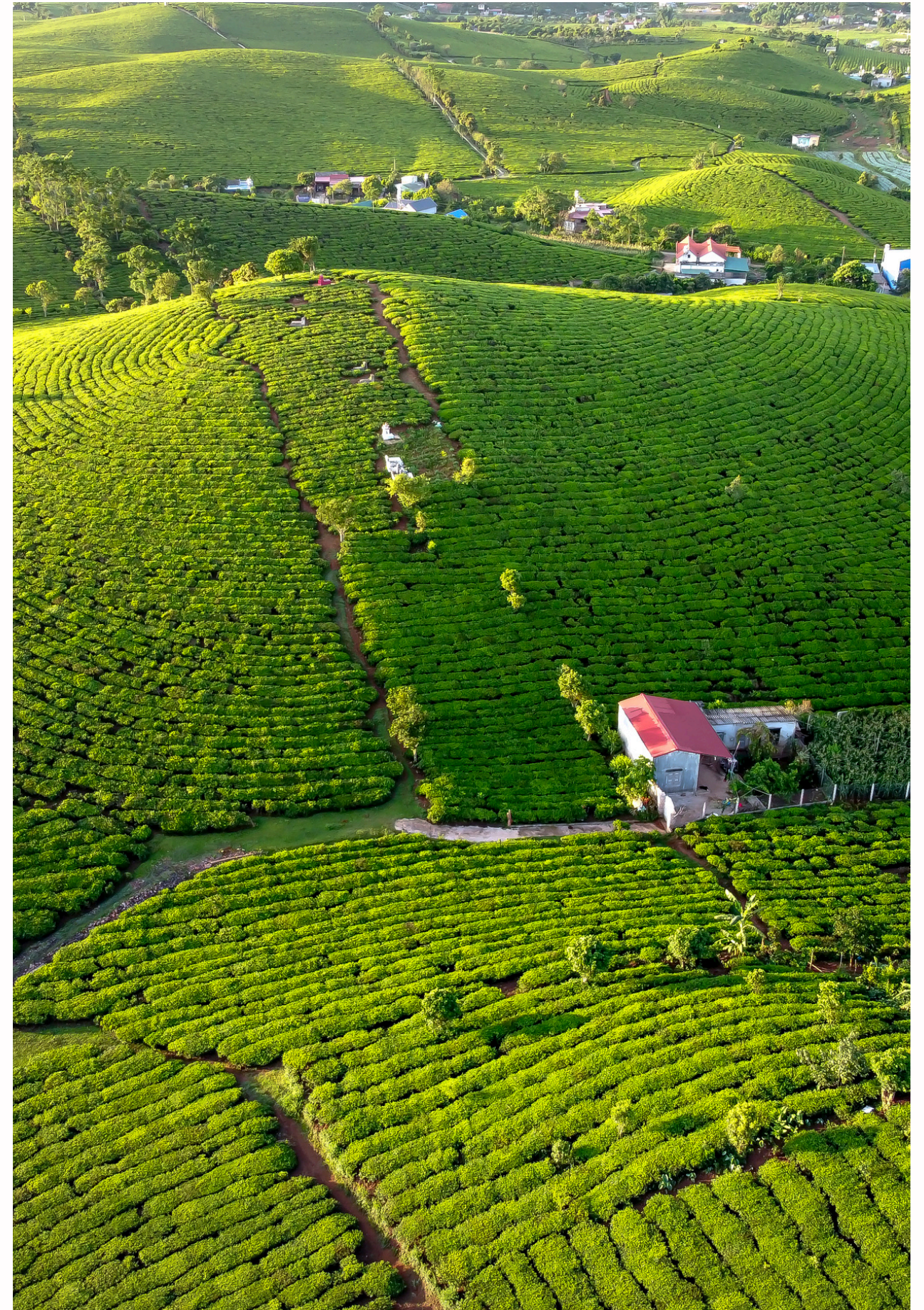
Экономикалық тиімділікті бағалау – жер учаскелерінің құнын анықтау арқылы олардың тиімді пайдаланылуын қамтамасыз ету.

Практикалық компетенцияны дамыту – нақты жер учаскелерін бағалау арқылы кәсіби шешім қабылдау дағдыларын қалыптастыру.



Дәрісте қарастырылатын сұрақтар

1. Кадастрлық бағалаудың теориялық негіздері.
2. Жер ресурстарын кадастрлық бағалау әдістемесі.
3. Шаруашылық орталықтарының орналасуына байланысты қоланылатын түзету коэффициенті
4. Жер кадастры және оның құрамдас бөліктері
5. Жер сапасын және пайдалану потенциалын бағалау



Кадастрлық бағалау

Кадастрлық бағалау – бұл жер учаскесінің сапалық және сандық сипаттамаларына, орналасу жағдайына және пайдалану түріне байланысты оның құнын анықтау процесі.

Бұл бағалау жердің экономикалық, құқықтық және табиғи қасиеттерін ескере отырып жүргізіледі.



Кадастрлық бағалаудың негізгі принциптері

- Ғылыми негізделгендік – бағалау ғылыми әдістерге және нақты деректерге сүйенуі керек.
- Объективтілік және дәлдік – барлық жер учаскелеріне әділ және бірдей тәсіл қолданылуы қажет.
- Жүйелілік – бағалау нәтижелері бірыңғай мемлекеттік кадастр жүйесіне енгізіледі.
- Ашықтық – кадастрлық ақпарат барлық мүдделі тараптарға қолжетімді болуы тиіс.



Жер ресурстарын кадастрлық бағалау әдістемесі.



Мақсаты: Заңда көзделген мақсаттар үшін кадастрлық құнын белгілеу, соның ішінде — салық салу, мүлікті сату мен сыйға тарту, сондай-ақ мемлекеттік реттеу мақсаттарында қолдану.

Рәсімі: Уәкілетті органдар жүзеге асырады және келесі кезеңдерді қамтиды:

- Бағалау жүргізу туралы шешім қабылдау;
- Құнын анықтау және есеп (есеп беру) жасау;
- Бағалау нәтижелерін бекіту.

Мерзімділігі: Мемлекеттік кадастрлық бағалау кемінде төрт жылда бір рет, ал республикалық маңызы бар қалалар үшін — екі жылда бір рет жүргізіледі.

Нарықтық құннан айырмашылығы: Кадастрлық құн — бұл бағалау нәтижесі, ол бағалауға әсер ететін факторлар негізінде есептеліп, мемлекет тарапынан бекітіледі. Ал нарықтық құн — бұл объектінің ағымдағы нарық жағдайында сату-сатып алу кезінде қалыптасатын нақты бағасы.



Мемлекеттің ауылшаруашылық тауарлы өндірісіне беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау ерекшеліктері:

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны ауылшаруашылық алқаптар бойынша (суғарылатын, суғарылмайтын егістік, шабындық, жайылым) және топырақтың негізгі үлгісі мен типіне байланысты анықталады.

Егер бағаланатын ауылшаруашылық алқабы топырақ үлгісіне немесе типінің бір түрінің үстінде орналаспай, бірнеше учаскелік контурдың (массивтердің) үстінде болса, онда әрбір жеке массивтің кадастрлық 95 (бағалау) құны есептелінеді. Содан кейін, бұл учаскелердің бағалық құнын бір-біріне көбейту арқылы бағаланып жатқан ауылшаруашылық алқабының жалпы құны шығарылады.

Жалпы кадастрлық бағалау құнын есептеу формуласы:

$$C = S * B * K$$



мұндағы:

- C — жер учаскесінің кадастрлық бағалау құны (теңге);
- S — жер учаскесінің ауданы (m^2 немесе га);
- B — жердің базалық (негізгі) бағасы, $1 m^2$ немесе 1 га үшін (теңге/ m^2);
- K — түзету (коэффициенттер) жиынтығы, жердің нақты жағдайын ескеретін (орналасуы, инженерлік қамтамасыз етуі, жер категориясы және т.б.).

**АУЫЛШАРУАШЫЛЫҚ АЛҚАБЫНЫҢ ЖӘНЕ
ТОПЫРАҚТЫҢ ТҮРІНЕ БАЙЛАНЫСТЫ ЖЕРГЕ
БАЗАЛЫҚ СТАВКАЛАР ҚОЛДАНЫЛАДЫ. БҰЛ
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҮКІМЕТІНІҢ 2
ҚЫРКҮЙЕК 2003 ЖЫЛДЫҢ NО890
«АУЫЛШАРУАШЫЛЫҚ МАҚСАТЫ ҮШІН ЖЕРДІ
ЖЕКЕ МЕНШІККЕ БЕРУ КЕЗІНДЕ ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ
БАЗАЛЫҚ СТАВКАЛАР ТӨЛЕМІ ТУРАЛЫ»
ҚАУЛЫСЫНА САЙ.**

**ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІ ҮШІН ТӨЛЕНЕТІН ТӨЛЕМНІҢ БАЗАЛЫҚ
СТАВКАЛАРЫНА ТҮЗЕТУШІЛІК КОЭФФИЦЕНТТЕР
(АРТТЫРАТЫН НЕМЕСЕ КЕМІТЕТІН) ҚР ЖЕР КОДЕКСІНІҢ
11 БАБЫНА СӘЙКЕС ҚОЛДАНЫЛАДЫ:**

- ТОПЫРАҚТЫҢ САПАЛЫҚ ЖАЙ-КҮЙІ;**
- ОРНАЛАСҚАН ОРНЫ;**
- СУЛАНДЫРЫЛУЫ;**
- ШАРУАШЫЛЫҚ ОРТАЛЫҒЫНАН ЖӘНЕ ҚЫЗМЕТ
КӨРСЕТУ ОРТАЛЫҚТАРЫНАН
ҚАШЫҚТЫҒЫ.**



КАДАСТРЛЫҚ (БАҒАЛАУ) ҚҰНЫН ЕСЕПТЕГЕНДЕ БІРНЕШЕ ФАКТОРЛАР БОЛСА, АРТТЫРАТЫН НЕМЕСЕ КЕМІТЕТІН ТҮЗЕТУ КОЭФФИЦЕНТТЕРІ БІР-БІРІНЕ КӨБЕЙТІЛІП, ӘРБІР БАҒАЛАНАТЫН АУЫЛШАРУАШЫЛЫҚ УЧАСКЕСІ БОЙЫНША ОРТАҚ ИНТЕГРАЛДЫ ТҮЗЕТУ КОЭФФИЦЕНТІ АНЫҚТАЛАДЫ:

$$K=K1*K2*K3*K4*K5*K6$$

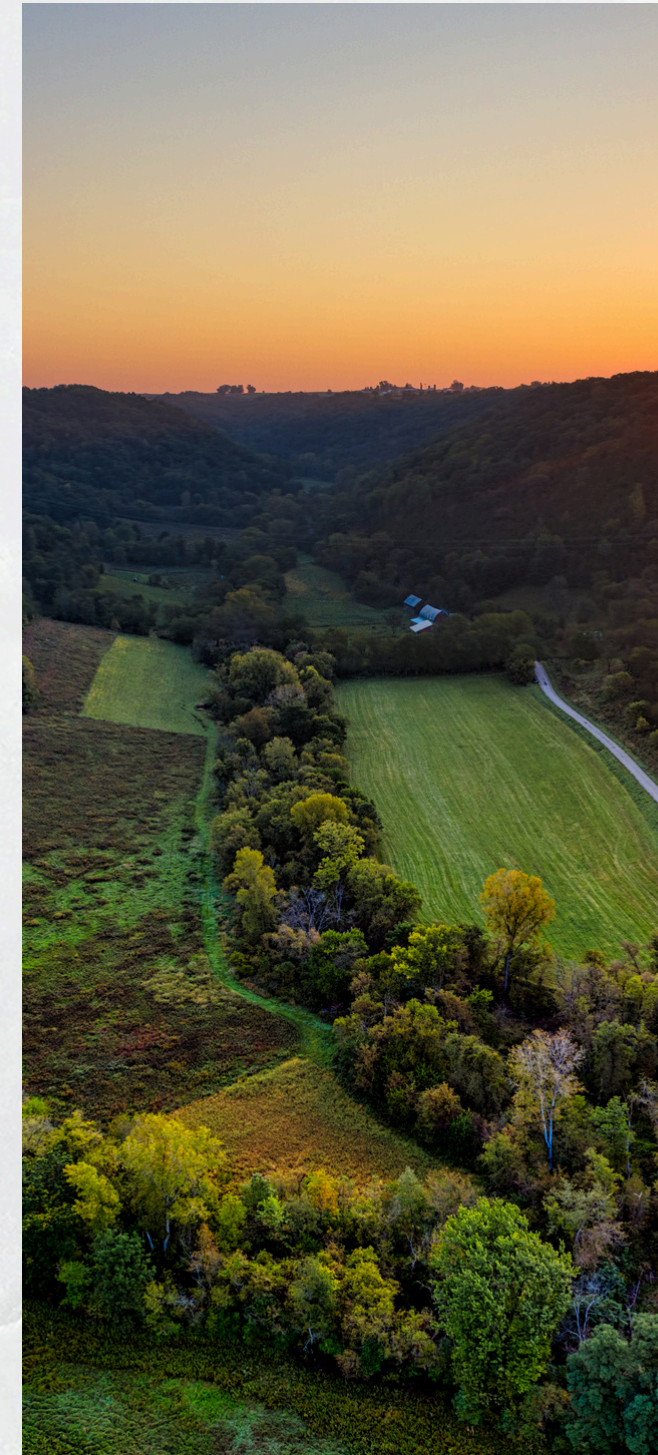
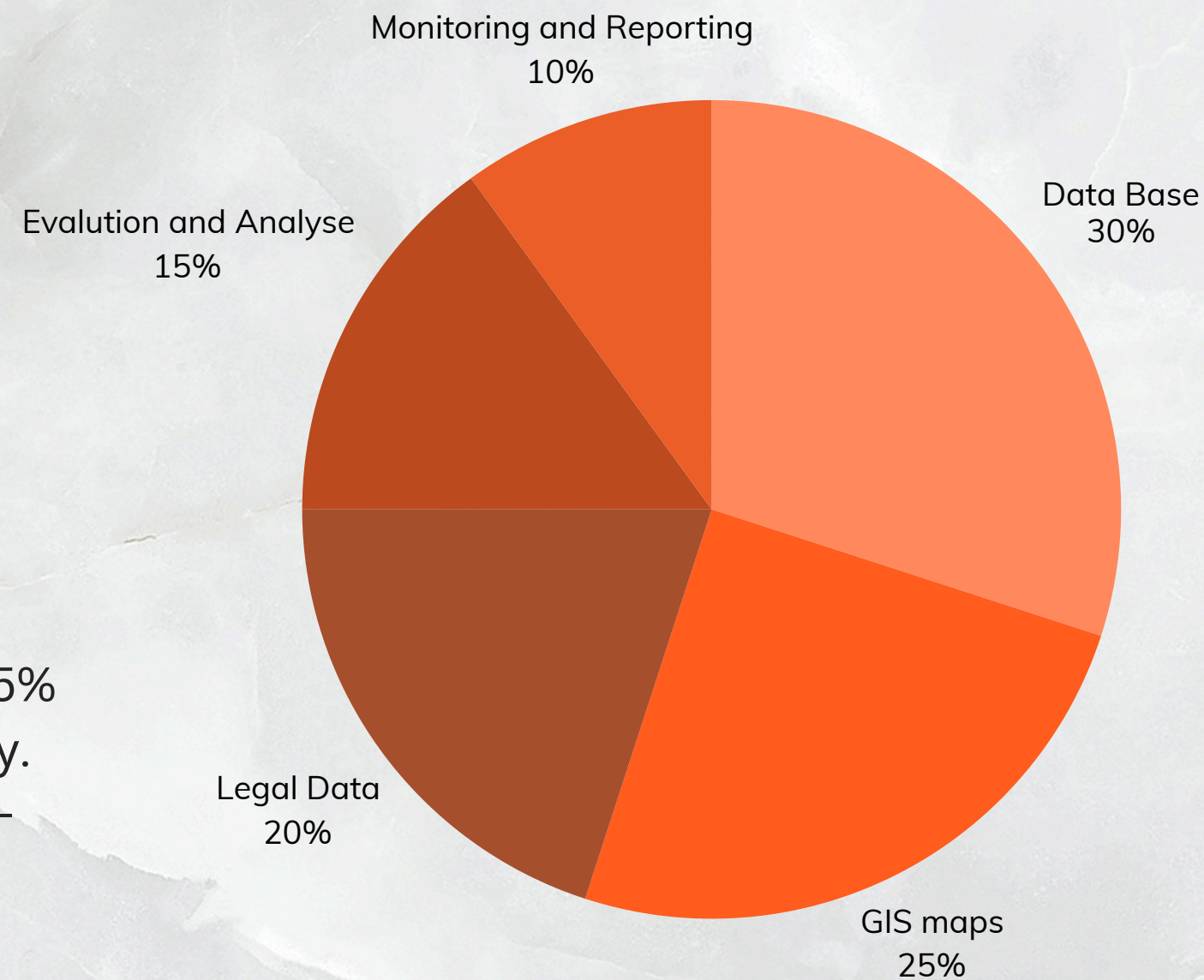
K – ОРТАҚ ИНТЕГРАЛДЫ ТҮЗЕТУ КОЭФФИЦЕНТІ;
K1 – МЕЛИОРАТИВТІК ЖАЙ-КҮЙДІҢ КОЭФФИЦЕНТІ;
K2 – ЖЕР БЕДЕРІ ЕҢІСТІГІНІҢ КОЭФФИЦЕНТІ;
K3 – ШАБЫНДЫҚ ПЕН ЖАЙЫЛЫМДЫ ЖАҚСARTУ КОЭФФИЦЕНТІ;
K4 – СУЛАНДЫРЫЛУ КОЭФФИЦЕНТІ;
K5 – БАҒАЛАНАТЫН ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ШАРУАШЫЛЫҚ ОРТАЛЫҚТАРЫНАН АЛШАҚ ОРНАЛАСУЫНЫҢ КОЭФФИЦЕНТІ;
K6 – БАҒАЛАНАТЫН ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУ ОРТАЛЫҚТАРЫНАН ҚАШЫҚ ОРНАЛАСУ КОЭФФИЦЕНТІ.

Жер кадастрының ақпараттық жүйесі

Қазіргі таңда Қазақстанда мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі (МЖКААЖ) жұмыс істейді.

Онда барлық жер учаскелерінің деректері электронды түрде сақталады, картографиялық материалдар мен құқықтық ақпарат біріктірілген.

1. Деректер базасы (Data Base) – 30%
2. → Жер учаскелерінің шекаралары, көлемі, нысаналы мақсаты, кадастрлық нөмірлері сақталады.
3. Картографиялық ақпарат (GIS maps) – 25%
4. → Электрондық карталар мен географиялық координаттар деректері.
5. Құқықтық ақпарат (Legal data) – 20%
6. → Меншік иелері, жер пайдалану құқықтары мен шектеулері.
7. Бағалау және талдау модулі (Evaluation & Analysis) – 15%
8. → Жердің кадастрлық және нарықтық бағасын анықтау.
9. Мониторинг және есеп беру (Monitoring & Reporting) – 10%
10. → Жер ресурстарының жағдайы мен өзгерістерін бақылау.



Жер кадастрының негізгі құрамдас бөліктері

Жер есебі (есепке алу)

- Бұл – ел аумағындағы барлық жерлердің көлемі мен пайдаланылу санаттарын анықтап, жүйелеу процесі.
- Жер есебі сандық және сапалық сипатта жүргізіледі.
 - Сандық есеп – жер учаскесінің ауданы, шекарасы, нысаналы мақсаты.
 - Сапалық есеп – топырақтың құнарлылығы, экологиялық жағдайы, эрозия деңгейі және т.б.

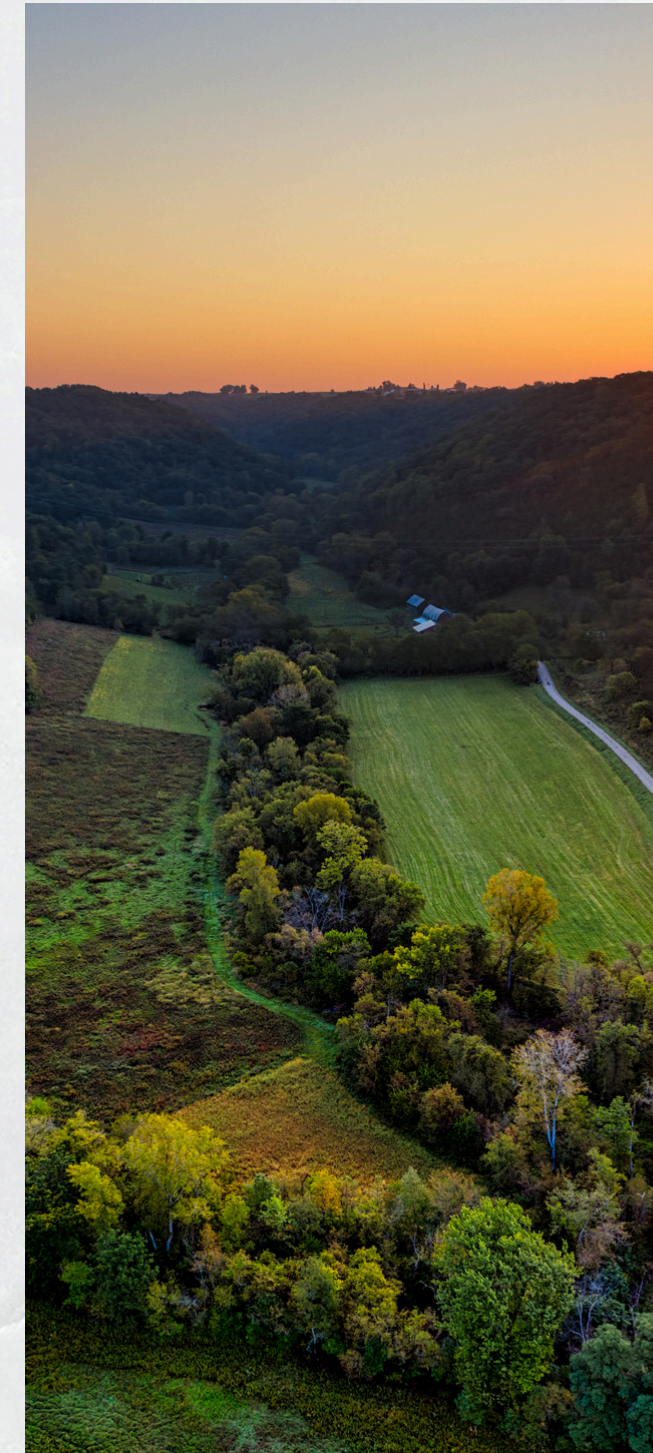


Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеу

- Жер учаскесіне меншік, пайдалану немесе жалға алу құқығын заңды түрде бекітетін процесс.
- Тіркеу кезінде жер учаскесіне кадастрлық нөмір беріледі.
- Бұл жүйе жерге қатысты барлық құқықтық қатынастардың ашықтығын қамтамасыз етеді.

3) Жерді бағалау (кадастрлық бағалау)

- Жер учаскесінің экономикалық құнын анықтау.
- Бағалау түрлері:
 - Нормативтік бағалау – салық пен жал ақысы үшін есептеледі.
 - Нарықтық бағалау – жерді сату, сатып алу немесе кепілге қою кезінде қолданылады.
- Бағалау нәтижелері бюджетке түсетін түсімдерді және жер нарығының дамуын реттеуге мүмкіндік береді.



Жердің пайдалану потенциалы

Жер пайдалану потенциалы — жердің табиғи және экономикалық мүмкіндіктерін тиімді пайдалануға қабілеттілік дәрежесі.

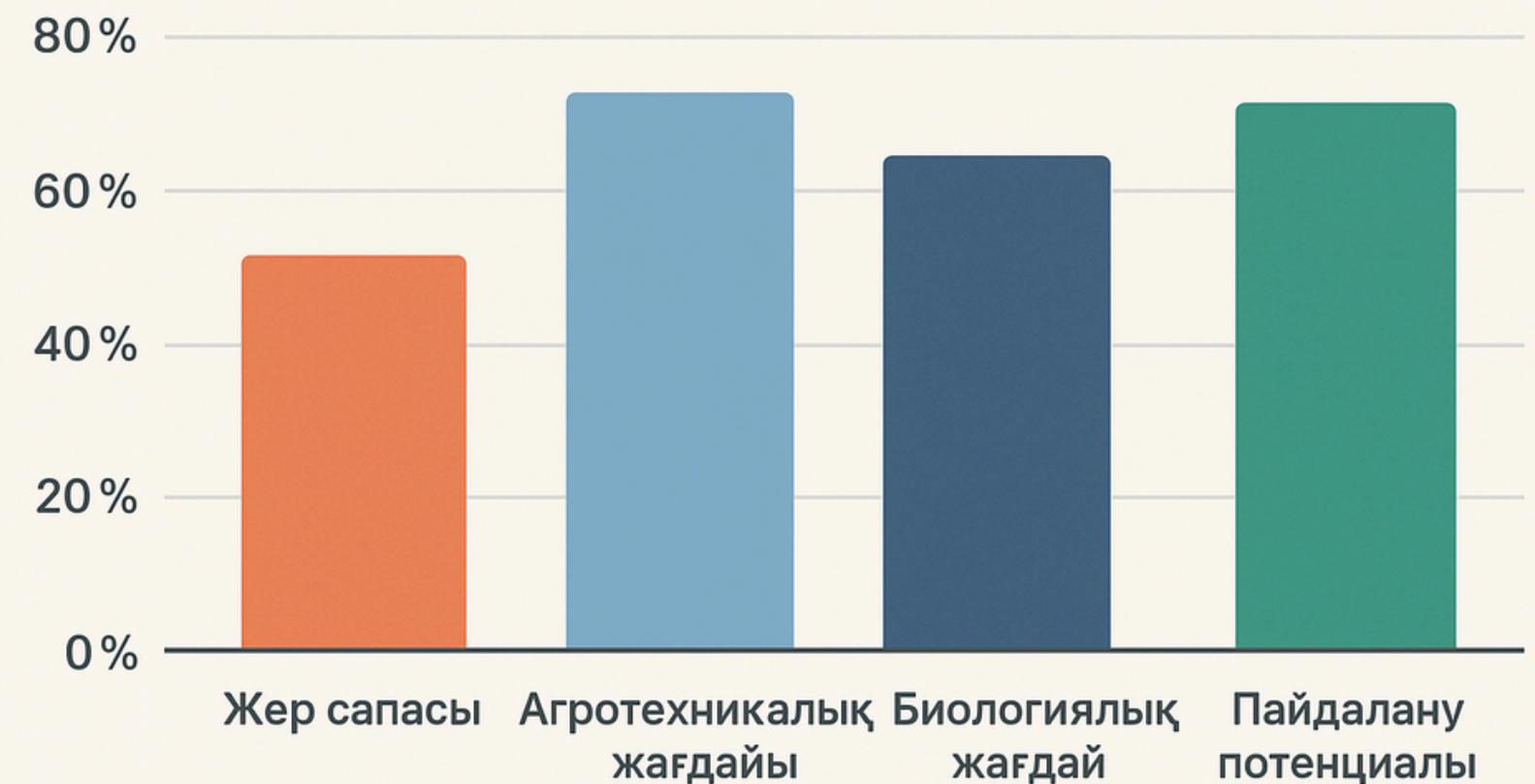
Ол үш негізгі топқа бөлінеді:

Табиғи потенциал – жердің табиғи қасиеттері мен экологиялық жағдайы.

Экономикалық потенциал – инфрақұрылымның, нарықтың және инвестицияның болуы.

Әлеуметтік потенциал – жерді пайдалану арқылы халықты жұмыспен қамту және өмір сапасын арттыру мүмкіндігі.

ҚАЗАҚСТАНДА ЖЕР САПАСЫН ЖӘНЕ ПАЙДАЛАНУ ПОТЕНЦИАЛЫН БАҒААУ



Жер сапасы мен потенциалын бағалау әдістері

Бонитеттік бағалау – топырақтың сапасын 100 балдық шкала бойынша анықтау.

Агроөндірістік топтау – топырақтарды олардың ауыл шаруашылық өнімділігіне қарай топтарға бөлу.

Экономикалық бағалау – жердің табыс әкелу қабілетін (өнім мен табыс көлемі бойынша) есептеу.

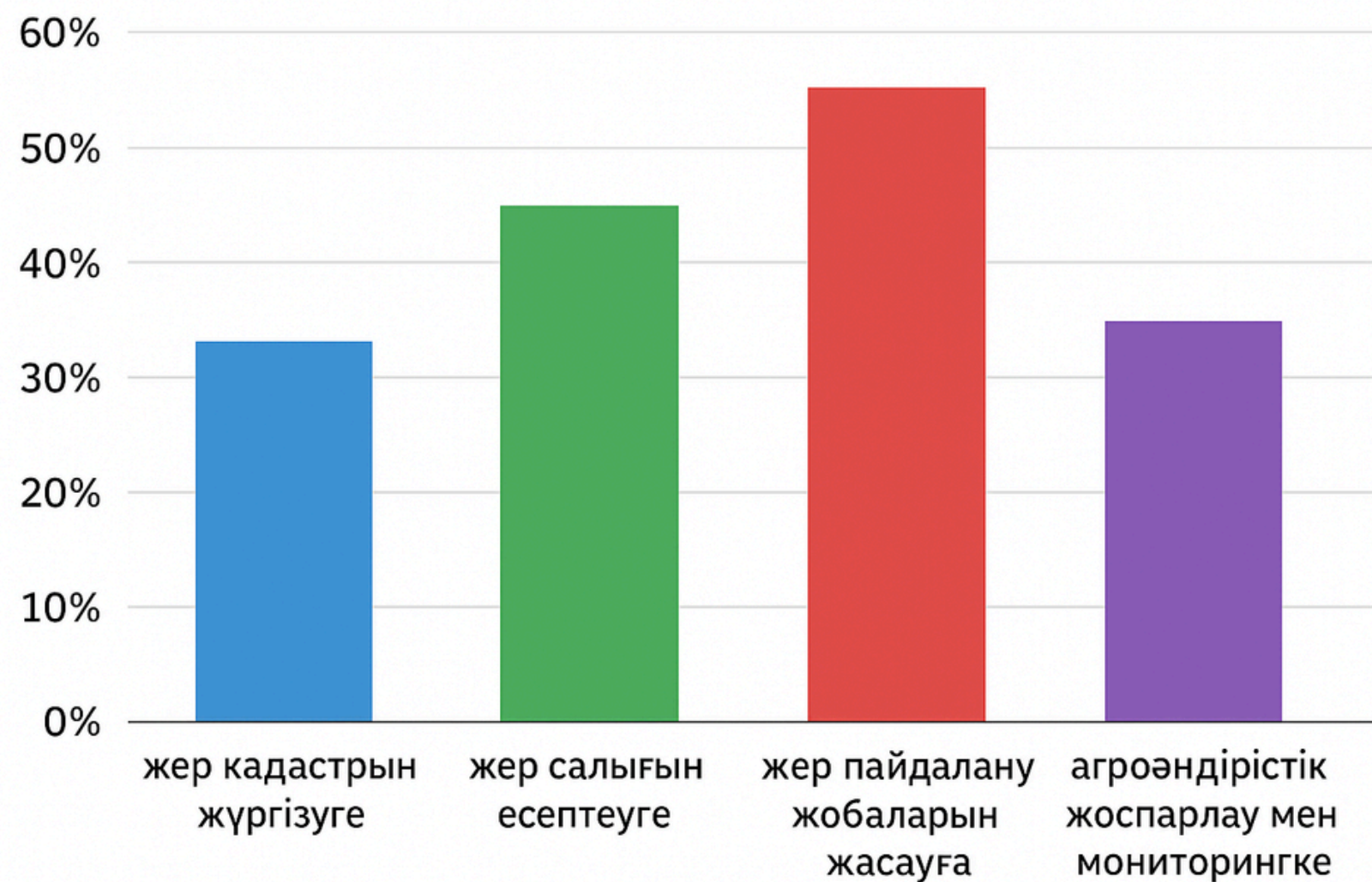
Кадастрлық бағалау – салық пен жер ақысы үшін жердің құнын анықтау.

Геоэкологиялық бағалау – жердің экологиялық тұрақтылығын және ластану деңгейін есептеу.



Бағалау нәтижелерін пайдалану

Бағалау нәтижелерін пайдалану

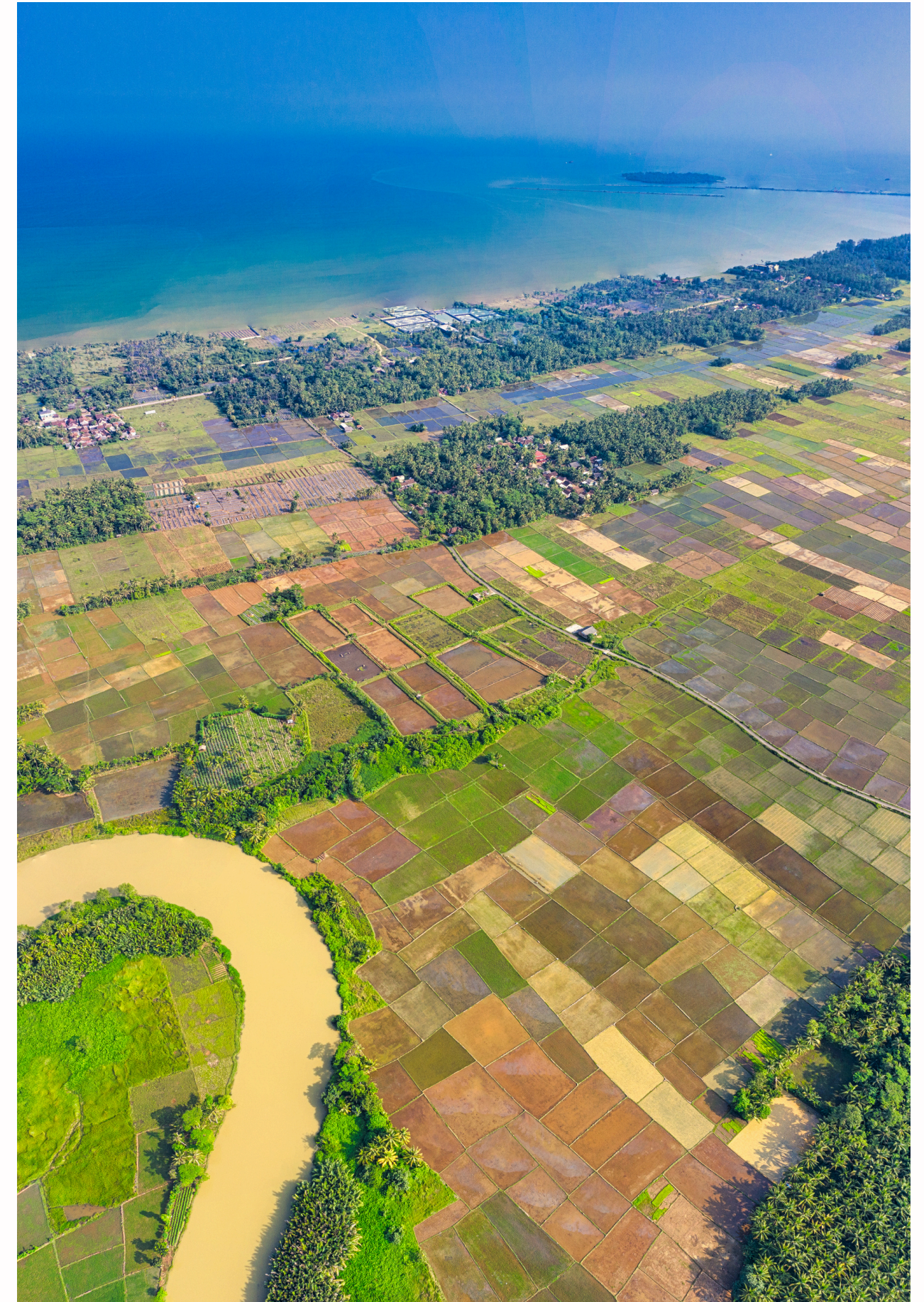


- Жер кадастрын жүргізуге,
- Жер салығын есептеуге,
- Жер пайдалану жобаларын жасауға,
- Агроөндірістік жоспарлау мен мониторингке,
- Экологиялық және мелиорациялық шараларды жоспарлауға пайдаланылады.

Қорытынды

Жер ресурстарын кадастрлық бағалау — мемлекет аумағындағы жердің экономикалық, құқықтық және экологиялық жағдайын анықтап, оны тиімді пайдаланудың маңызды құралы болып табылады. Кадастрлық бағалау нәтижесінде әрбір жер учаскесінің құны, сапасы және нысаналы пайдаланылу мақсаты айқындалады. Бұл өз кезегінде жерге салынатын салықты әділ есептеуге, жер нарығын дамытуға және жер қатынастарын реттеуге мүмкіндік береді.

Жер ресурстарын бағалау тек экономикалық маңызға ие емес, сонымен бірге экологиялық және әлеуметтік тұрақтылықты қамтамасыз етуде де шешуші рөл атқарады. Кадастрлық бағалау арқылы жерді ұтымды пайдалану, жердің деградациясын болдырмау және табиғи ресурстарды қорғау бағытындағы мемлекеттік саясат тиімді жүзеге асырылады.



Бақылау сұрақтары

1. Жер ресурстарын кадастрлық бағалау ұғымы және оның негізгі мақсаттары қандай?
2. Жердің кадастрлық (бағалау) құны қандай әдістер арқылы анықталады?
3. Кадастрлық және нарықтық бағалау түрлерінің айырмашылығы неде?
4. Жердің сапалық сипаттамалары (топырақ құнарлылығы, орналасу жағдайы, инфрақұрылыммен қамтылуы) кадастрлық бағаға қалай әсер етеді?
5. Кадастрлық бағалау жүргізудің құқықтық негіздері қандай нормативтік актілермен реттеледі?



Ұсынылатын әдебиеттер тізімі

1. Байжомартов И.Б., Есенов А.Н. Жер кадастры және бағалау негіздері. – Нұр-Сұлтан: Фолиант, 2019.
2. Туребеков Т.С., Қожахметова А.Ж. Жерді экономикалық бағалау және салық салу. – Алматы: Экономика, 2021.
3. Джунусов А.С. Қазақстандағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау әдістемесі. – Шымкент: ОҚМУ баспасы, 2022.
4. Сатыбалдин А.А., Көбенов Е.Б. Жер реформалары және жер ресурстарын экономикалық бағалау. – Экономика институты, 2021.

