

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Сәтбаев университеті

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

Кафедра Маркшейдерлік іс және геодезия

Райымкулов Адлет

Жерді пайдалану және жерді бағалау жұмыстары

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Мамандығы 5В090300-Жергеорналастыру

Алматы 2019

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

СӘТБАЕВ УНИВЕРСИТЕТІ

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

Кафедра Маркшейдерлік іс және геодезия

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

Кафедра меңгерушісі
Доктор PhD
«Маркшейдерлік және геодезия»
Кафедрасының меңгерушісі
Имангасипова Б.Б.
Институт им. Ө.А. Байқоңырова 2019 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: “ Жерді пайдалану және жерді бағалау жұмыстары”

Мамандығы 5В090300-Жерге орналастыру

Орындаған: Раймқұлов А
Ғылыми жетекші: т.ғ.д., профессор

“ ” Байғұрин Ж.Д.
2019 ж.

Алматы 2019

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

СӘТБАЕВ УНИВЕРСИТЕТІ

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

Кафедра Маркшейдерлік іс және геодезия

Мамандығы 5В090300-Жерге орналастыру



БЕКІТЕМІН

Кафедра менгерушісі

Доктор PhD

Имансакипова Б.Б

“ 05 ” 2019 ж.

Дипломдық жұмыс орындауға ТАПСЫРМА

Білім алушы Райымқулов Адилет

Тақырыбы: Жерді пайдалану және жерді бағалау жұмыстары

Университет Ректорының 2018 жылғы "08" қазан №1113-б бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі 20 ___ жылғы " ___ " _____

Дипломдық жұмыстың бастапқы берілістері:

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі

- а) Алматы облысы Балқаш ауданы жайында қысқаша мәліметтер
- б) Жер кадастрының теориялық негіздері
- в) Балқаш ауданы елді мекен жерін нарықтық бағалау

Сызба материалдар тізімі (міндетті сызбалар дәл көрсетілуі тиіс)





Сызба материалдарының 19 слайдта көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиет 20


Дипломдық жұмысты (жобаны) дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдер атауы, карастырылатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекші мен кеңесшілерге көрсету мерзімдері	Ескерту
Негізгі бөлім		
Жалпы бөлім		
Арнайы бөлім		
Норма бақылау		

Дипломдық жұмыс (жоба) бөлімдерінің кеңесшілері мен
норма бақылаушының аяқталған жұмысқа (жобаға) қойған
қолтаңбалары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер, аты, әкесінің аты, тегі (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Негізгі бөлім	т.ғ.д., профессор Байгурин Ж.Д.	14.05.19	
Жалпы бөлім	т.ғ.д., профессор Байгурин Ж.Д.	14.05.19	
Арнайы бөлім	т.ғ.д., профессор Байгурин Ж.Д.	14.05.19	
Норма бақылау	т.ғ.м., ассистент Нукарбекова Ж.М.	15.05.19	

Ғылыми жетекші  Байгурин Ж.Д.

Тапсырманы орындауға алған білім алушы  Райымкулов А

Күні " 16 " 05 . 2019 ж.

КІРІСПЕ

Бүгінгі күні Қазақстанда нарықтық қатынас белгілі деңгейде қалыптасты. Оның бастамасы ретінде ҚР-сы Үкіметінің қаулыларын, 1995 жылғы (07.05.2011ж өзгерістер мен толықтырулар енгізілген) ҚР-сы Президентінің «Жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы», «Жер туралы», «Жылжымайтын мүлікті және онымен жасалатын келісімді мемлекеттік тіркеу туралы» заңды күші бар Жарлықтарын, Жер Кодексін атауға болады. 1998 жылы 3 наурызда шыққан (24.03.2011ж өзгерістер мен толықтырулар енгізілген) ҚР-сы Ауылда ең кең тараған шаруашылық түрін шаруа (фермер) қожалықтарын құру және жұмыс істеу құқықтық негізін жетілдіру, Жер қатынастарын әрі қарай реттеу бойынша 1998 жылғы бірқатар заңдық жеке нормативтік – құқықтық актілер қабылданды.

ҚР-сы Үкіметінің 13.08.98ж №763 Қаулысы мен 08.05.96ж №576 (07.11.2008ж №1023 өзгерістер мен толықтырулар енгізілген) «Жеке меншікке немесе мемлекеттік жерді пайдалануға берілген жер үшін төлем ставкасын бекіту туралы» Қаулысына мемлекеттің немесе мемлекеттік жер пайдаланудың жер учаскелерін жалға беру төлем мөлшерлерінің шектері жөнінде өзгерістер енгізілді. Ал оларды анықтау тәртібі 01.09.96ж №1203 «Жеке меншікке сатылатын жер учаскелерінің немесе мемлекеттің пайдалануға беретін жерлерінің бағалық құнын» анықтау тәртібін бекіту туралы» Қаулысы мен белгіленген.

Сондықтан мен дипломдық жобамның «Балқаш ауданы елді мекен жерлерін нарықтық бағалау» тақырыбын таңдадым. Бүгінгі күні, нарықтық қатынастың қалыптасуына байланысты жер салығының мөлшерін, жердің әділ бағасын анықтау маңызды мәселелерінің бірі, себебі нарық жағдайында жалған монополия көбеюде.

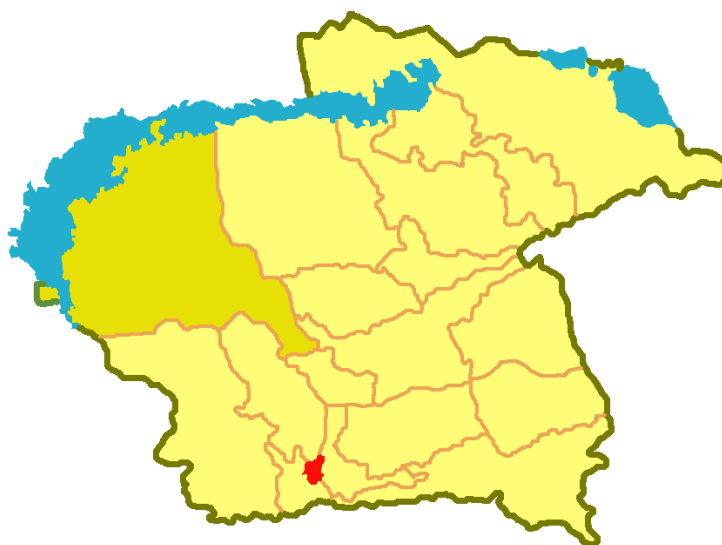
Алматы облысы Балқаш ауданы елді мекен жерлеріне нарықтық бағалау жұмысын жасадым. Әлемдік тәжірибеде жасалынған жылжымайтын мүлікті бағалау әдістемелері туралы 1993 жылғы доктор Джозер К. Эккердің жалпы редакциясымен шыққан «Меншікке салық салу мен бағалауды ұйымдастыру» меншікті бағалауды мемлекеттік қызметкерлердің халықаралық ассоциациясының ғылыми еңбегінде баяндалған әдістемелерге сүйендім. Бағалау жұмысын жүргізу үшін алдымен бағаланып отырған жердің жағдайын зерттедім. Яғни Балқаш ауданының орналасу орнын, климатын, жер бедерін, топырағын, қолайлы факторларын, әлеуметтік-экономикалық және саяси жағдайын анықтау болып табылады. Зерттеу мәліметтерін негізгі заңнамалық актілерді талдап, әсер ету факторлары мен принциптерін ескеріп, дүниежүзілік тәжірибе жұмыстарына сүйене отырып, бағалау үрдісін жүргіздім.

1 Алматы облысы Балқаш ауданы жайында қысқаша мәліметтер

1.1 Жалпы жағдайы

Балқаш ауданы Алматы облысының солтүстік-батыс бөлігінде орналасқан. Климаттық жағдай күрделі континентальды, топырақ - тұзды-батпақты құмды. Аудан аумағында қазба қорларын зерттеу жүргізілуде, олардың ішіндегі ең ірісі қоңыр көмір кені, тұзды тұз, сонымен қатар кірпіш өндіру үшін құрылыс құмдары мен балшықтары бар. Солтүстік-батыста облыс Балқаш көлінің бай балық қорымен шектеледі.

Аудан аумағында Іле өзенінің ұзындығы 1001 км құрайды, ал 509 мың гектар алқаптағы Қарой мемлекеттік қорығы бар, мұнда жабайы қабандар, асылдақтар, сирек кездесетін құстар мекендейді: крандар, пеликандар, фламинго.



1 Сурет -Балқаш ауданы картасы

Жануарлардан қасқыр, түлкі, борсық, қоян, ақ бөкен, елік, қабан, ондатр тіршілік етеді. Өзен аңғарлары мен жайылымдарда қырғауыл, құр, тырна, қоқиқаз, бірқазан, т.б. құстар мекендейді. Өзендерде сазан, алабұға мөңке, шармай бар. Іле өзенінің Балқаш көліне құяр сағасында көмір, марганец, уран кендері барланған.

Жалпақтас кен орнынан мәрмәр, гранит өндіріледі. Аудан экономикасының негізгі саласы ауыл шаруашылығы.

Өсімдік шаруашылығында тәлімі және суғармалы егін шаруашылығы қалыптасқан. Аудандағы ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жердің аумағы 1,8 млн. га. Жыртылған жердің (25 мың га) 17 мың га жері игерілген. Оған бидай (7,8 мың га), күріш (8,1 мың га), көкөніс (335 га) және картоп (411 га) егіледі.

Ауданда 30-дан астам ұлттың өкілдері тұрады. Оның ішінде қазақтар 65,5%-ті құрайды. Одан басқа орыстар 28,1%, түріктер 2,3%, ұйғырлар 2,1%, дунгандар 2%, тағы басқа ұлттар өкілі тұрады. ірі елді мекендері: Бақанас қаласы 5004 мың адам,

Бақанаста құрылыс, агроөндірістік, көлік, т.б. мекемелер, бірнеше өндірістік кооперативтер, шаруа (фермер) қожалықтары және серіктестіктер жұмыс істейді. Ботаника және интродукция институтының Іле ботаникалық бағы, мәдениет үйі, 3

орта, 1 бастауыш мектеп, аудандық аурухана, емхана, санитарлық-эпидемиологиялық станция, т.б. мекемелер бар. Тұрғындары Алматы қаласымен (225 км) және басқа елді мекендермен автомобиль жолы арқылы қатынасады. Бақанапта Дінмұхамед Ахметұлы Қонаевтың кезінде келіп демалған саяжайы және салғызып кеткен көпірі бар. Жақында ғана Д.А.Қонаевтың құрметіне арналған саябақ ашылды. Балқаш ауданының аумағында автомобиль жолдарының жалпы ұзындығы 1471 км, оның ішінде 238-і республикалық, 689 км облыстық маңызы бар жолдар, ал 544 км елді мекендердің аралығындағы және ауылшаруашылығы жолдары.

Балқаш ауданында республикалық және облыстық маңызы бар архитектуралық – мәдени ескерткіштер көп. Балқаш ауданы негізінен аграрлы аудан болғандықтан, халықтың негізгі табыс көзі егін мен мал шаруашылығы. Өткен жылы ауданның ауылшаруашылық саласында жақсы нәтижеге қол жеткізіп, ішкі өнім 21 миллиард 546 миллион теңгегені құрады. Ол өткен 2016 жылмен салыстырғанда 2 миллиард 182 миллион теңгеге артық.

Егін шаруашылығы бойынша барлығы 29809 га жерге егіс егіліп, жаздық дәнді дақылдар -17311 га құрады. Ал мал шаруашылығы бойынша 16 015 тонна тірі салмақта ет өндіріліп, өткен жылдың осы мерзімімен салыстырғанда 798 тоннаға артық орындалды. Өнеркәсіп саласы бойынша 1266 млн. теңгенің өнімі өндіріліп, пайызбен шаққанда көлем индексі 109,8 % құрады. Оның ішінде өңдеу өнеркәсібінің үлесі 1049 миллион теңгеге жеті. Инвестиция саласы бойынша аудан экономикасына 2787 млн.теңге инвестиция тартты. Оның ішінде жергілікті бюджеттен – 1437 млн. теңге, жеке меншікті қаражат есебінен –1094 млн теңге, басқа да заемдық қаражат есебінен 256 млн. теңге тартылды.

«Өнеркәсіп саласын дамыту бойынша аудан көлемінде бес ірі күріш зауытында 13636 тонна күріш ақталады. Бұның сыртында «Өтес» АФ» ЖШС-нің құрама жем зауытында 1200 тонна жем өндіріледі. Сонымен қатар балық өңдейтін «Сом и Д» ЖШС-де 1146 тонна балық өңделеді». Сондай-ақ, аудан бойынша 2 мал сою цехы тұрақты жұмыс жасайды. Әлеуметтік сала бойынша аудандағы тұрғындар саны - 31537 адам, оның ішінде экономикалық белсенді халық саны - 15551, жұмыспен қамтылғандар саны - 14699, жұмыссыздар саны - 857. ««Нәтижелі жұмыспен қамту және жаппай кәсіпкерлікті дамытудың 2017-2021 жылдарға арналған бағдарламасы» бойынша 2017 жылы 384 жаңа жұмыс орны ашылып, жоспар 100% орындалды. Кешенді жоспар бойынша 1097 азаматты бағдарламаға қатыстыру жоспарланып, 1333 адам жұмыспен қамтылды. Осымен бірге әлеуметтік жұмыс орындарын құруға 4 млн 277 мың теңге бөлініп, 26 жұмыссыз жұмыспен қамтылды», — деп қосты F.Токпеисов.

Сонымен қатар әкім, тек атқарылғын жұмыстарды ғана емес келешекке құрған жоспарлары жайлы да айтып кетті. Мәселен, 2018 жылы аудандағы шағын және орта бизнесті дамытып, әлеуметтік сала нысандарына, білім мен денсаулық салаларына ерекше көңіл бөлінуі, агроөнеркәсіп кешенін инновациялық бағытқа түсіру, мал басын көбейту мен асылдандыруға айрықша көңіл бөлініп, ет және сүт өнімдерін арттыру бағытындағы жұмыстар.

Алдағы уақытта «Бизнестің жол картасы – 2020» және индустриалды – инновациялық даму бағдарламасына сәйкес, аудан бойынша іске асырылатын күрделі жобалар жасалып, жүзеге асырылуда. Өндірілген өнім мен көрсетілетін қызметтің бәсекеге қабілеттілігін арттыру мақсатында ауданның барлық кәсіпорындарында халықаралық сапа менеджменті стандарттарына көшу жұмыстары жалғасуда. Қазіргі күні ауданның 8 кәсіпорны (оның 5 өнеркәсіп) халықаралық ИСО 9001, 14001 және ХАССП сапа жүйелері негізінде жұмыс жасауда. Биылғы жылы өнеркәсіп саласында 4 өнеркәсіп орны қосылып, 140 жұмыс орны құрылмақ, өнеркәсіп өндірісінің көлемі 15 млрд 800 млн теңгеге жетеді. Демек, бұл көрсеткіш 2008 жылмен салыстырғанда 2 млрд 300 млн теңгеге артпақ. Аудан экономикасы жыл сайын өркендеп, дамуына инвестиция тарапынан қосылған үлес аз емес. Аудан аумағында халықаралық маңызы бар инвестициялық жобалардың жүзеге асырылуы көзделген. «Балапан» бағдарламасы бойынша Балқаш қаласы мен Бақанас, Балатопар ауылдарында 170 орындық балабақша пайдалануға берілді. [18].

1.2 Табиғи климаттық жағдайы

Климаты континенттік. Қысы суық, жазы ыстық әрі қуаң. Қаңтардың орташа температурасы (-13-15°C), шілдеде 24°C. Жауын-шашынның жылдық орташа мөлшері 100 – 150 мм. Шөлді қуаң белдемде орналасқан Балқаш ауданының негізгі топырақ жамылғысы құмдақ және тақырлық топырақтар, өзен арналары мен жайылымдарында шалғынды-сазды топырақ қалыптасқан. Құмды өңірде сексеуіл, тобылғы, жиде, жусан, ши, сораң т.б. шөптесін өсімдіктер өседі.

Аудан аумағында ендік бағытта айқын байқалатын бірнеше табиғи белдемдер өтеді. Іле ойпатының шөлейтті белдемінде сұр, сортаң сұр топырақ қалыптасқан. Таулардың орта және биік белдеулерінде тау шалғыны, одан биікте альпілік шалғындар қалыптасқан. Тау етегі мен шатқалдарын тал, үйеңкі, көктерек, емен, өрік, алма, алмұрт, жеміс ағаштары, биік таулы бөлігін шырша қарағай орманы алып жатыр. Жануарлардан: қоңыр аю, барыс, қасқыр, түлкі, таутеке, арқар, жазық жерлерде елік, борсық, суыр, қырғауыл тағы басқалар мекендейді. Су айдындары балыққа бай. Жауын шашын жазда еріген көп жылдық қар, мұздақ суымен толығады. Балқаш көліне құяды. Су жинайтын алабы 140 км². Оң жақ ірі саласы Қаш сағасынан төмен қарай аңғары кеңейеді де, бірнеше тармаққа бөлінеді. Қапшағай қаласына дейін өзен жағасы аласа, кең аңғармен ағады, жайылмаларының кей жерлері батпақтанады. Қапшағай шатқалына ұласқан жерде Қапшағай СЭС салынған. Іле өзені мұздық және қар суымен молығады. Жылдық орташа су ағымы 479м³/сек.

2 Жер кадастрының теориялық негіздері

2.1 Жер кадастрының мазмұны және принциптері

«Кадастр» сөзі латынның «capitastrum» деген сөзінен шыққын. Бұл сөз «салық салынатын заттардың тізімі» деген ұғымды білдіреді. Сонымен бір жақты түсінікте

жер кадастры – жер салығы салынатын заттар туралы кітап, ал кең мағынада – жерге салық салу үшін жер туралы мәліметтерді алу мақсатында жерді есепке алу, жазу және бағалау бойынша мемлекеттің жүргізетін әрекеттер жүйесі. Жер кадастры әдістемесінің ерекшелігі келесідей.

1. қоғам өмірінде жер еңбектің жалпы заты және шарты болып келеді. Ол қай болмасын өндіріс процесінің шарты. Бірақ оның рөлі қоғам өндірісінің әр түрлі саласында бірдей емес. Өндеуші өнеркісіпте және құрылыста ол еңбек жасалатын орын ретінде көрінеді. Қазып шығарушы өнеркісіпте ол ерекше қойма ретінде қаралады. Ауыл шаруашылығында жер тек өндіріс процесі жүзеге асырылатын орын ғана емес, еңбектің заты және құралы болып табылады;

2. жер кеңістікте көлем бойынша шектелген және ештеңемен ауыстырылмайды. Өндірістің басқа құралдары өнімділік күштер даму барысында сан жөнінде өзгере алады, ескіргендері жаңа, жетілдірілген, экономикалық тұрғыда ұтымды құралдарға ауыстырыла алады;

3. жерді құрал ретінде пайдалану оның кеңістік орнымен және ол орынның тұрақтылығымен байланысты. Басқа құралдары әр орындарда пайдалануға және бір орыннан басқа орынға жылжытуға болады;

4. жер өндірістің мәңгі, ауыстырылмайтын құралы болып табылады. Ауыл шаруашылығында жер өндірістің ең басты құралы болып, өсімдіктердің өсуіне жағдай жасаушы өте маңызды және ерекше қасиетімен, құнарлылығымен сипатталады. Жерді дұрыс пайдаланса, оның сапасы төмендемейді, керісінше жақсарады, сөйтіп, оның құнарлылығы жоғарылайды.

Мемлекеттік жер кадастры бюджеттік қаржы есебінен Қазақстан Республикасының жүйесі бойынша жер қорларын басқару жөніндегі мемлекеттік органдармен жүргізіледі. «Жер туралы» Заңның 113, 114- баптарында жер кадастрының негізгі талаптары және жаңа жағдайда оны жүргізу шарттары келтірілген. Жер кадастры бойынша материалдар жер –құқықтық мәселелерді шешуде кеңінен қолданылады. Олар тек қана салық салу мүддесінде емес, басқа да қажеттіліктер үшін (жерді сату, сатып алу, жалға беру, пайдалану және топырақтар эрозиясымен күресу бойынша ұсыныстарды жасау) пайдаланылады. Жер кадастрының негізгі міндеті жер иелері алатын пайданың бір бөлігінің мемлекетке түсуі мақсатында тиісті мәліметтермен қамтамасыз ету болып қала берді. Мемлекеттік жер кадастры туралы мәліметтер жерді пайдалануды жоспарлау және қорғаудың, жерге орналастыруды және бақылауды жүргізудің, жерді пайдалануға байланысты шаруашылық қызметтер мен жерді қорғау шараларын бағалаудың, сонымен қатар жерді сатып алу және сатуда жерге төлем ақының мөлшерін анықтаудың негізі болып есептеледі.

Қазақстанда жер мемлекеттің меншігінде болғандықтан, оған барлық жер қорының табиғи құқықтық, шаруашылық жайы туралы мәліметтер қажет. Экономикалық тұрғыда жерді өндірістің ең маңызды құралы ретінде есепке алу, бағалау туындайды. Мемлекеттің даму жоспарларын, бағдарламаларын, болжамдарын ғылыми негіздеп құру үшін материалдық мүмкіндіктерін білу керек. Сондықтан жер кадастры мәліметтерінің құқықтық маңызы да зор. Кадастр мәліметтері, бірінші кезекті жерді тіркеу мәліметтері мемлекетпен тек қана жер

қорын басқаруды әрі қарай дамыту мүддесінде емес, сонымен қатар жерге ресми мемлекеттік меншікті жүзеге асыру, қорғау мақсатында, сондай-ақ, жер пайдаланушылар, иеленушілердің құқықтарын қорғауда қолданылады. Сондықтан жер кадастры мәліметтерінің экономикалықпен қатар құқықтық та маңызы зор.

Жер кадастрының шаруашылық әрекетті талдау, ауылшаруашылық кәсіпорындардың жерлерін нәтижелі пайдалануында көп маңызы бар. Осыған байланысты ауылшаруашылық алқаптардың жай күйін және көлемдерін ескеру, олардың өнімділігін салыстырмалы бағалау, жеке дақылдарды өндіру нәтижелігіне қарасты, қажеттілік пайда болады. Жер кадастры мәліметтерінің жер салығын, жалға төлем алу шығындарын өтеу сомасын белгілеуде маңызы өте зор.

Кадастр жүйесінің бірлігі, өз кезеңінде, қолданылатын әдістемелердің бірегейлігін және барлық деңгейде сәйкесті тәртіпте жүргізілуін, жеке әр жер учаскесінен бастап, жалпы мемлекеттік дәрежеде болғанын қажет етеді. Мемлекетке есепке алудың бірыңғай жүйесін ұйымдастыру мемлекеттік жоғарғы басқару органдарының міндеті болғандығынан сол органдар жер кадастрының мазмұны мен жүргізу тәртібін белгілейді. Жер кадастрын жүргізудің ең маңызды шарты координаттардың, биіктіктердің, картографиялық проекциялардың, классификаторлар, код, кіру және шығу форматтарының бірыңғай мемлекеттік жүйесін қолдану жолымен ақпаратты өзара сәйкестендіру принципін қамтамасыз ету болып табылады.

Кадастрда әр жер учаскесі үшін физикалық сипаттамалар келтіріледі. Олар учаскесі кеңістікте бөліп көрсетеді, оның орнын, мөлшерін анықтауға, сондай-ақ, жерді құндық бағалауға мүмкіндік береді. Жер учаскелері туралы мәліметтер жер кадастрлық карталарда келтіріледі – оның кадастрлық нөмірі, шекарасы, жазулары айқындалады.

Мәліметтер тиісті әкімшілік аудан деңгейінде жинақталады. Онда учаскенің кадастрлық нөмірі, жеке немесе заңды тұлға аты атқарушы органдардың хаттамалары, орны, мөлшері, бағалық құны, нысаналы арналуы, бөліну, бөлінбеуі, сервитуттар, пайдалану туралы шектеу мәліметтер көрсетіліп, сақталынады. Бұл мәліметтер меншіктеу түрлері, жер санаттары, аудандар, облыстар, қалалар, республика бойынша жүйелендіріледі.

Мұнда алқаптардың көлемі, құрамы, сапалық сипаттамасы, жерлердің пайдаланылуы, шығындар тағы басқа мәліметтерден тұратын құжаттар, мәліметтер жинақталып, олар түгенделеді, талданады. Керек болса толық және сенімді мәліметтерді алу мақсатында қосымша жұмыстар орындалып, материалдар түзетіледі. Осы мәліметтер негізінде мемлекеттік жер кадастры құжаттарына алғашқы жазу түсіріледі. Жер кадастрының негізгі принциптері:

- жүйесінің бірыңғайлығы;
- мәліметтердің сенімділігі;
- мағлұматтардың толықтығы;
- үздіксіздігі;
- құжаттылығы;
- мәліметтердің көрнектілігі, анықтылығы, қол жетерлігі;
- үнемділігі;

- орталық мемлекеттік басқару.

2003 жылғы Қазақстан Республикасының Жер Кодексіне сәйкес мемлекеттік жер кадастры төмендегідей құрам бөліктерден тұрады: жер учаскелерін тіркеу, жерді есепке алу, жердің сапалы сипатын баяндау және жер учаскелерін бағалау [1].

Жер кадастрының жеке бөлімдерін жүргізуге қажет әрекеттер, ізденістер, зерттеулер, материалдар, кадастрлық құжат түрлері келесі бөлімдерге бөлінеді.

1. жер учаскелерін тіркеу – заңдық және нормативтік құжаттар, жер учаскелеріне құқығын рәсімдеу, беру тәртібі, құжаттар формалары, жер бөліп беру, шекараларын, пайдаланылатын жер құрамын бөлу, пайдалануда ауыртпалық және басқа шектеулерді бекіту, картографиялық жұмыстар және басқалар;

2. жерді есепке алу – тіркеу мәліметтері, тіркеу және есеп құжаттары, картографиялық материалдар, бағалау мәліметтері, жер құны жер учаскелерін, категорияларын, пайдаланылатын жер түрлерін құқықтық субъектілерін тағы басқаларын есепке алу;

3. жер құны – жерді аймақтандыру, топырақты бағалау әдістемесі, жер құны жерді есепке алу мәліметтері, топырақ, геоботаникалық және тағы басқа ізденіс пен зерттеу материалдары, картографиялық материалдар, топырақ пен жерді облыстар, аудандар және жерді пайдаланушылар бойынша бағалау. ЖКААЖ – ол күрделі, көп нысаналы, көп қызметті, үздіксіз дамып жатқан ұйымдастыру-технологиялық жүйе. Оған:

1) жер ресурстарын басқару процестерінің мүмкіндігінше толық ақпараттары;

2) басқарудың барлық деңгейлері бойынша ақпараттың өте қысқа уақытта өтуі;

3) жер пайдалану жүйесіне басқарушы жерлердің жоғары ұйымдылығы;

4) басқарылатын жүйеде (жер мониторингі) болатын барлық өзгерістерді дер кезінде тауып, есепке алу;

5) жер ресурстарын басқару мақсатына мемлекеттен бөлінетін қаржыларды нәтижелі пайдалану мүмкіндіктері кіреді.

Жерді арнайы есепке алу, бағалау шарасы ретінде қоғам дамуының бір сатысында пайда болған жер кадастрының зерттеу, есепке алу, бағалау, алқап түрлері және сапасы бойынша топтастыру әдістері, тәсілдері жетіле түсті. Жаңа әдістерді, құралдарды қолдану арқасында жүйелі түрде жер кадастры ақпараттарының дәлдігі жоғарылады, құжаттардың рәсімі, мазмұны жетілді. Жер кадастры арнайы дайындықты, білімді талап ететін күрделі шараларға айналды. [2].

2.2 Жерді бағалау – жер кадастрының құрам бөлігі

Жердің нарықтық, кадастрлық және нормативтік құны болады. Нарықтық бағалауда ең жақсы пайдаланудағы объектінің құны анықталады. Нарықтық қатынастардың тереңдеп дамуы барысында жер шаруашылығы объектінің тауарына айналуға. Басқа тауарлар сияқты жер де нарықтық және тұтыну құнын иемденеді. Жер телімінің нарықтық құны – бұл ашық және бәсекелестік нарықта

ақпаратпен жақсы қамтылған сатушы мен сатып алушының мүддесінде қалыптасқан оңтайлы баға.

Нарықтық баға өзара бәсекелестік жағдайдағы ашық нарықтағы меншік объектісінің ең мүмкін, ықтималды сату бағасы болып табылады. Нарықтық құн нақты уақыттағы нарықта ағымдағы жағдайды ескере отырып есептеледі. Жалпы түрде объектіні бағалауда екі жақта да бағаға әсер етуші факторлар жиынтығын басшылыққа алады. Жер салығының ставкасы жердің нарықтық бағасына байланысты, ал жер нарығы жеткіліксіз ұсынған жағдайда жердің нормативтік бағасынан белгіленеді. ауыл шаруашылығында жер өндірістің басты құралы. Ауыл шаруашылық жерін бағалау үшін алқаптар бірлігінің пайдалы және капитализациялау коэффициенті арқылы жалпы табысты, шығындарды, жердің нормативтік бағасын есептеуге болады. Басқа жағдайда елді мекен жерін орналастыру, өнеркәсіп, байланыс, көлік объектісін салуда базис болып табылады.

Жердің нормативтік бағасы мақсатқа, құрылыс объектісінің құнына, табыстылығына, орналасуына, инфрақұрылымның біржақтылығына, қоршаған ортаның экологиялық жағдайына тәуелді. Елді мекен жеріне бағалардың базалық ставкаларын Үкімет белгілеген, оларды пайдалану айқындалған, факторларды ескеру үшін негізгі коэффициент бөлінген, базалық ставка екі есеге дейін көбейтуге және азайтуға жергілікті органдарға құқық берілген. Бұл тәртіпті ірі қалаларда қолданылады. Жер учаскесіне нарықтық сұраныстың ерекшелігі.

Берілген аймақта жалпы экономикалық жағдай жақсарса, меншікке баға өседі және күтілетін пайда артады. Пайыз ставкасы өссе, сұраныс шектеледі, болжамдалған кіріс азаяды жылжымайтын мүліктің бағасы төмендейді. Жер және жылжымайтын мүлік саласында мемлекет саясатының стратегиялық мақсаты: қоғамның және азаматтардың қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін жылжымайтын мүлікті тиімді пайдалану нарығын дамыту үшін жағдай жасау. Жер табиғи ресурс, жылжымайтын мүлік, өндіріс құралы ретінде бағалануы керек. Жердің тауар ретінде әр түрлі нақты және патенциалды қажеттіліктерді қанағаттандыратын белгілі сапалық және сандық сипаттамалары бар сату және сатып алудың объектісі болып табылады. Жер тауар ретінде сұраныс пен ұсынысқа ие болады.

Басқа тауарларға қарағанда жердің бірқатар ерекшеліктері бар:

- 1) жер жылжымайтын тауар;
- 2) жер нысаналы тауар және оның кәсіпкерлік іс – әрекетте сұранысы болады;
- 3) жердің тұтыну және айырбастау құны уақыт өте келе өсіп отырады;
- 4) жердің тұтыну құны табиғи кешен мен қоғамның әрекеттесу нәтижесінде қалыптасады;
- 5) жердің айырбастау құны нақты жер учаскелеріне тиісті шығынмен, оған қызмет көрсететін әлеуметтік инженерлік инфрақұрылым орналасқан территорияға кететін шығындармен байланысты болады;
- 7) жердің табиғи ресурс, кеңістік базис, өндіріс құралы және жылжымайтын мүлік объектісі ретінде бірқатар ерекшеліктері бар;
- 8) жер рентасын әр түрлі жер ресурстарының сапасы әр түрлі және көлемі шектелген жер ресурстары тауар өндірушіге пайдалануға беру үшін меншік иесіне төленетін баға ретінде қарастырылады.

Жердің тұтыну және айырбастау құны болады. Жердің пайдалану құны – жердің қасиеттерімен байланысты болады.

Оларға кеңістік яғни адамның іс-әрекетінің объектілерін орналастыру үшін:

- топырағы яғни өнім өсіру үшін;
- өсімдігі;
- су ресурстары.

Бұл қасиеттерін тұтыну құнын бағалау кадастрлық жұмыстардың барысында жасалады. Кеңістіктік келесі көрсеткіштер арқылы бағалайды:

- 1) жер учаскелерінің ішкі және сыртқы экономикалықтан қашықтығы;
- 2) жер бедері;
- 3) теңіз бетінен биіктігі;
- 4) кеңістік деңгейінің топырағы.

Өсімдік өнімділігі бойынша орман бонитеті, өсімдік класы бойынша бағаланады. Су ресурстары биохимиялық құрамы, қоры, көлемі орналасу тереңдігі арқылы бағаланады. Жердің пайдалану құнына жер қойнауында орналасқан пайдалы қазбалардың қоры, қалыңдығы және орналасу тереңдігі де әсер етеді. Жердің айырбастау құны оның өндіріс және тұтыну құралы ретінде қызмет көрсету үшін қажетті салымдардың көлеміне байланысты болады. Айырбастау құны нақты жер учаскесіне тиісті шығынмен, оған қызмет көрсететін әлеуметтік инженерлік инфрақұрылым орналасқан территорияға кететін шығындармен байланысты болады.

Жерді бағалауда экономикалық, әлеуметтік, экологиялық мәселелер, сонымен қатар нысаналы орын алуы, пайдалануы, салалық күй жайы, ландшафт, жер бедері, қызмет көрсету ауқымы, орталықтан және өнім өткізу базарынан алыс қашықтықтағы, шаруашылық орналасу факторлары ескеріледі, әсер етеді. Игерілмеген жер жалдық төлем түрінде табыс әкелу белгілі құнға ие болады. Коммерциялық пайдалануға берілетін жерлер үшін келешек түсімдер учаскені игеру мен пайдалануға қажет шығындарды шегергендегі жал төлемдерінің күткен көлемі мен байланысты болады. Бұл жағдайдағы бағалаудың жалпы үлгісі келесі 1-формуламен анықталады:

$$Жқ = (КЖт - Кш) / Км; \quad (1)$$

мұндағы Жқ - жер құны;

КЖт - күтудегі жалпы табыс (дұрыс немесе шартты есептелген);

Кш - күтудегі шығындар;

Км - капитал мөлшерлемесі.

Бұл модельде күтудегі жалпы табыс сұраныс пен ұсынысқа халық тығыздығы, табыс деңгейі, тұрғылықты халық санының өсуі немесе түсуінің бет алысы, бәсекелестікке қабілетті жер учаскелерінің ұсынысы инфрақұрылымның бар болуына, тағы басқа әсер ететін экономикалық факторларды білдіреді. Ол үшін үш тәсіл қолданылады: нарықтық ақпаратты құн картасына түсіру, түсіндірме статистиканы есептеу және жер құны туралы мәліметтерді графикалық бейнелеу [1].

2.3 Бағалау жұмыстарын геодезиялық қамтамасыз ету

Кадастрда геодезиялық жұмыстардың алатын орны өте маңызды. Ол кадастрдың атқаратын міндетіне және автоматтандырылған дәрежесіне байланысты. Геодезиялық жұмыстар әдетте мына тәртіп бойынша жүргізіледі.

1. Геодезиялық дайындық жұмыстары. Дайындық жұмыстары кезінде келесі мәліметтер жинастырылады және талданады.

2. Геодезиялық тірек торабының пункттерін далалық тексеру. Бұл жұмысты жергілікті жердегі пункттердің сақталғандығын білу және геодезиялық бөлу жұмыстарын жүргізудің ең қолайлы технологиясын талдау үшін жүргізеді.

3. Техникалық жобаны құру. Геодезиялық жұмыстарды алдын-ала құрылған техникалық жоба бойынша орындайды, оған: мәтіндік бөлімі, графикалық сызбалары және шығын сметасы кіреді.

4. Кадастрлық түсірістер. Бұл түсірістер кадастрдың атқаратын міндетіне қарай топографиялық пландардың дәлдігіне сәйкес тәсілмен орындалады. Кадастрлық түсірістерде жиі қолданылатын 1:2000 масштабындағы пландар.

5. Жергілікті жерде учаскелердің шекарасын белгілеу және келісу. Жер шекарасы айрықша нүктелердің координаталары бойынша геодезиялық пункттерден бастап белгіленеді. Құрылған жер учаскесінің шекарасының келісуін мемлекеттік органның өкілетті адамының қатынасуымен жүргізіледі.

6. Жер учаскелерінің аудандарын анықтау. Жер учаскелері жобаларының аудандарын негізінде бөлу белгілері координаталарын пайдалана отырып, аналитикалық әдіспен анықтайды. Жекелеген жағдайларда картографиялық мәліметтер пайдаланылады.

7. Жер учаскелері шекараларының сызбаларын жасау. Жер учаскелері сызбалары негізгі кадастрлық план масштабында (немесе ірі масштабта) жергілікті жерде белгіленген және келісілген нәтижелер бойынша жасалынады.

8. Кадастрлық жұмыстардың нәтижелерін тексеру және тіркеу. Кадастрлық жұмыстардың нәтижелері міндетті түрде далада тексерілуге тиісті, себебі түсірістер кезінде кеткен қателіктер мен келіспеушіліктер түзетілуі керек. Сонымен қатар, техникалық тапсырыс пен топографиялық-геодезиялық жұмыстарды жүргізудің тиісті нұсқаулары талаптарының орындалуы қадағаланады.

9. Кадастрлық түсірістер. Мәліметтер қорын жасау. Көлемі ауқымды мәтіндік және графиктік жер кадастрының ақпараттарын жүйелеу және басқару үшін мәліметтер қоры жасалынады және жүргізіліп отырады. Мәліметтер қоры тек ақпараттарды сақтап қою үшін емес, оны қажет болған жағдайда жер пайдаланушыға жедел түрде беріп отыру үшін қажет [3].

2.5 Аудандарды анықтау

Аудандарды анықтаудың әдістері анықталатын жер контурының түрі мен көлеміне, қолдағы план мен картаға, геодезиялық мәліметтерге, шешілетін инженерлік – техникалық және пландық экономикалық есептердің қажетті дәлдігіне байланысты таңдалып алынады.

Аналитикалық әдісте аудан учаскесін жергілікті жерде арақашықтықтарды және олардың арасындағы бұрыштарды тікелей өлшеп, одан кейін учаске нүктелерінің есептелген координаталары арқылы анықталады. Бұл әдіс ең дұрыс нәтиже береді. Себебі аудан анықтаудың дәлдігіне тек далалық өлшеу нәтижелері ғана әсер етеді. Ауданды анықтаудың дәлдігі 1/1000-1/2000 қателікпен сипатталады. Әдістің тағы бір ерекшелігі оны планды сызғанға дейін анықталатындығы. Аналитикалық әдісте көпбұрыштың ауданын оның ұштарының координаталары арқылы есептеп шығарады. Яғни аудан 3-4 формуласымен анықталады:

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^{i=3} x_i(y_{i+1} + y_{i-1}), \quad (3)$$

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^{i=3} y_i(x_{i+1} + x_{i-1}). \quad (4)$$

Аналитикалық әдісте аудандарды анықтаудың дәлдігіне көз жеткізу үшін екі формуланы да пайдаланады. Графикалық әдісте ауданды пландағы сызықтарды өлшеу арқылы есептеп шығарады. Графикалық тәсілде планда кескінделген учаскені қарапайым фигураларға бөліп, (үшбұрыш, трапеция), олардың аудандарын геометрияның заңдары арқылы есептеп шығарады.

Палетка тәсілі. Ауданды палетка арқылы да анықтауға болады. Палетка дегеніміз бетіне квадраттар немесе параллель сызықтар сызылған мөлдір қағаз (калька). Палетка торының көлемін карта масштабына сай етіп, анықталатын учаскенің үстіне салады да, контур ішіндегі палетка торларының санын есептейді. Бұл әдістің кемшілігі шеткі квадраттар көлемінің көзбен анықталуында. Ал параллель сызықтардан тұратын палетканы пайдаланғанда трапецияның ортаңғы сызықтары l_1, l_2, \dots, l_n – циркуль өлшегенде немесе масштабты сызғыш арқылы өлшенеді. Содан кейін ол сызықтар арақашықтықтары көбейеді, яғни 5-формуланы қолданамыз.

$$S = a (l_1 + l_2 + \dots + l_n) = a \sum_{i=1}^n l_i. \quad (5)$$

Қазіргі кезде бір және екі кареткалы полярлы планиметрлер қолданылып жүр. Планиметр екі рычагтан және кареткадан тұрады. Оның бір шетіне каретка тағылған, екінші шетінде анықталатын контуры арқылы айналдыруға арналған штифі бар тұтқа орнатылған. Планиметр кареткасы айналмалы рычагта жылжи алады.

Полярлық планиметрмен жазық фигураның ауданын полюсты осы фигура контурының сыртында немесе ішінде орнатып анықтауға болады. Бірінші жағдай планиметр линзасының дөңгелегін фигура контурының бір нүктесіне қойып, есеп механизміне n_1 - есебін алады да, рычагты сағат тілінің бағытымен бастапқы нүктеге жеткенше контурды айналдырып шығады. Анықталатын ауданның мәні 6-формуламен анықталады.

$$S = c (n_2 - n_1), \quad (6)$$

мұндағы c – планиметрдің бөлу бағасы;

n_2 және n_1 – планиметрдің есептік дөңгелегінен айналдыруға дейінгі және айналдырудан кейінгі есептері.

Егер карта бетінде ауданы белгілі бір геометриялық фигура болса, планиметр мен сол фигураның контурын бірнеше рет айналдыру арқылы оның ең ұсақ мәнін C – төменгі формулаға сүйеніп анықтауға болады:

$$C = S_{\text{бел}} / (n_1 - n_2)_{\text{орт}} = S_{\text{коор.тор}} / (n_1 - n_2)_{\text{орт}}. \quad (7)$$

А.Е Савич әдісі бойынша ауданды анықтау. Үлкен аумақты ауданды өлшеу үшін Савич әдісін қолдануға болады. Пандағы координаттық тор бойынша әрбір квадраттың ауданын алдын ала анықтауға болады. Толық квадраттардың план масштабынәскере отырып, ал толық емес квадраттарды квадраттардың планиметрмен анықтайды. Квадраттардың толық емес жерлерін бояп қояды. Мысалы, АМЕ ауданы келесі түрде анықтайды. Планиметрмен ABCD тікбұрышты үшбұрыш (үш квадрат) және ауданды бөліктерімен көрсетеді.

Содан кейін АМЕ контурын айналдырып және ауданын бөліктерімен көрсетеді. АМЕ учаскесінің ауданын анықтау үшін 8-формуласын қолданамыз.

$$S_{\text{AME}} = S_{\text{ABCD}} / N_2 - N_1 (n_2 - n_1), \quad (8)$$

мұнда S_{ABCD} координаттық тормен есептелген ABCD тікбұрышты үшбұрыш ауданы. Сол сияқты квадраттардың толық емес бөліктерінің ауданын табуға болады. Формула бөлшегі планиметрдің бөлігінің құнын білдіреді.

Әдетте C - ті анықтау үшін картадағы координаталар торын $10 * 10,5 * 5$ см пайдаланады. Планиметрдің ең ұсақ бөлігінің мәні (C) айналдыру рычагының ұзындығы мен масштабқа тікелей байланысты [3].

3 Балқаш ауданы елді мекен жерін нарықтық бағалау

3.1 Бағалаудың заңнамалық негіздері

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20-маусымдағы Жер Кодексінің 8-бабы 2-тармағына, ҚР-ның 2001 жылғы 23-қаңтардағы №148 «ҚР-да жергілікті мемлекеттік басқару және өзін өзі басқару туралы» Заңның 6-бабы 1-тармағының 13-тармақшасына сәйкес және аудан әкімінің 2011 жылғы 17-наурыздағы №09-01/577 хатының негізінде Балқаш аудандық маслихаты Шешім қабылдап: Балқаш ауданы бойынша елді-мекен жерлерін аймақтарға бөлу жобасы (схемасы) қосымшаға сәйкес бекітілді.

1-кесте-Балқаш ауданының аймақтары

Елді мекендердің атауы	Түзету коэффициенті	Ұсынылатын коэффициенттері
1- аймақ		1,5
Балатопар ауылы	1,51	
Каскелентопар ауылы	1,51	
2- аймақ		1,4
Ақкөл ауылы	1,46	
Аралқұм ауылы	1,45	

Бірлік ауылы	1,46	
3- аймақ		
Ақши ауылы	1,44	1,3
Қараөзек ауылы	1,41	
Қарой ауылы	1,41	
Аралтқбе ауылы	1,42	
4- аймақ		
Бақбақты ауылы	1,37	1,2
Арқар ауылы	1,37	
Малыбай ауылы	1,38	1,2
Баяндай ауылы	1,39	
Шелек ауылы	1,37	
Майское ауылы	1,36	
5 – аймақ		
Қайрат ауылы	1,3	1,1
Асысаға ауылы	1,33	
6- Аймақ		
Ақтоған ауылы	1,27	1,0
Сазы ауылы	1,26	
Көктерек бөлімшесі	1,25	
Торғай база ауылы	1,25	
7- аймақ		
Сарытау ауылы	1,14	0,9
Бабатуған ауылы	1,19	

Осыған орай, шешім алғаш ресми жарияланғаннан кейін күнтізбелік он күн өткен соң, қолданысқа беру туралы газетке жарияланған енгізілгендіктен, Балқаш ауданы ЖерҒылӨнОрталығы Алматы филиалы 1-кесте бойынша елді – мекен жерлерін аймақтарға бөлу жобасы негізінде келесі түзету коэффициенттері қолданылсын [19].

«Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысы негізінде 1-кестеде берілген базалық ставкалармен бекітілген [10].

Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері Қазақстан Республикасы Жер Кодексінің 11-бабына сәйкес мына тәртіппен жүргізіледі.

1. Түзету коэффициенттері мен аудандық маңызы бар қалалардағы, кенттер мен ауылдық елді мекендердегі аймақтардың шекаралары ауданның жергілікті атқарушы органының ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (республикалық маңызы бар қалада, астанада) облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органының ұсынысы бойынша облыстық (республикалық маңызы бар қала, астана) өкілді органның шешімімен бекітіледі. Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады:

Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

4. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттыратын немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледі. Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің сәйкес белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу процентінен аспауға тиіс [10].

2-кесте Түзету коэффициенттері

Қашықтығы, км	Тас жолдар	Қиыршық тас төселген жолдар	Жай жолдар
20-ға дейін	1,4	1,1	0,7
21 - 40	1,2	0,9	0,6
41 - 60	1,0	0,7	0,5
61 - 80	0,8	0,5	
81 - 100	0,6		
100-ден астам	0,5		

3-кесте Жер учаскелерін жеке меншікке құрылыс салуға немесе оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда, ғимараттар мен олардың кешендері салынған жерлерді берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары

Елді мекендер	1 шаршы метр үшін теңгемен төлемақының базалық ставкасы
Астана	1180
Алматы	717
Ақтау	145
Атырау	800
Қарағанды	190
Көкшетау	114
Қостанай	123
Қызылорда қаласы	129
Павлодар қаласы	114
Петропавл қаласы	114
Талдықорған қаласы	137
Тараз қаласы	181
Орал қаласы	114
Өскемен қаласы	145
Шымкент қаласы	181
Облыс орталығы ставкаларының пайызы	
Облыстық маңызы бар қалалар	85

Аудандық маңызы бар қалалар	75	
Мына аймақтарда орналасқан кенттер мен селолық елді мекендер:	Кенттер	Селолық елді мекендер
далалық орманды, далалық және құрғақ далалық,	25	15
- тау бөктеріндегі - шөлейт далалық, субтропикалық шөлейт және тау бөктеріндегі - шөлейт аймақтарда орналасқан кенттер	18	10
Селолық елді мекендер	30	18

3.2 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың негізгі кезеңдері

Жылжымайтын мүлікті бағалау үрдісі келесі кезеңдерден тұрады:

1-ші кезең. Бағалау мәселесін анықтау.

Бағалау мақсаты

Анықталушы бағаның түрі

Бағаланушы мүліктің құқығын орнату

Бағалау күні

2-ші кезең. Бағалау келісім шартын жіне жоспарын құру.

Бағалау бойынша жұмыс графигі

Ақпарат көздері

Бағалау әдістерін таңдау

Бағалау жүргізуге кеткен шығындар

Бағалау жұмыстары үшін ақшалай сыйақы беру

Бағалау жұмысының келісім шартын жасау

3-ші кезең. Ақпараттарды жинау және талдау.

Объектіні және жақын аймақты қарап шығу ?

Жылжымайтын мүлік объектісінің құқықтық описаниесі

Орналасу орны және физикалық сипаттамасы

Экономикалық ақпарат

Жиналған мәліметтердің сенімділігін тексеру

Ақпараттарды өңдеу және талдау жасау

4-ші кезең . Ең жақсы және тиімді пайдалануды талдау.

а) Шартты кеңістік ретінде

б) Жер учаскелерін

жер учаскелерін талдау

жақсартуларымен талдау

↓

↓

Таңдалған пайдалану түрінің құқықтық негіздемесі

Қаржылық мақсаттылығы

Жылжымайтын мүліктің ең жоғарғы құны

5-ші кезең. Үш әдіс негізінде жылжымайтын мүліктің бағалық құнын есептеу.

- Кіріс әдісі

- Салыстыру

- Шығын әдісі негізінде бағалау құны.

6-ші кезең. Алынған нәтижелердің келісімі және жылжымайтын мүлік объектісі құнының қорытынды бағасын шығару

Баға мөлшері туралы берілгендерді тексеру

Қорытынды баға мөлшерін шығару

7-ші кезең. Бағалау туралы есеп беруді құрастыру [6].

3.3 Жерді бағалау факторлары

Жер учаскесін бағалау теориясы мен тәжірибесінде жердің құнына әсер ететін факторлар 4 категорияға бөлінеді:

- 1) экономикалық;
- 2) әлеуметтік;
- 3) құқықтық әкімшілік немесе саяси;
- 4) физикалық.

Сұраныстың экономикалық факторларына жалақы көлемі, несие пайызы, жер учаскелерін рәсімдеуге кететін шығындар, қаржыландыру көздері.

Ұсыныстың экономикалық факторларына: сатылатын жер учаскелерінің құны, жер учаскелерін игеруге кететін шығындар, салық салуға кететін шығындар.

Әлеуметтік факторларға: жер учаскелерінің қажеттілігі, қала орталықтарының жанында шоғырлануы, халықтың білім деңгейі, жергілікті халықтың орташа жасы, криминогендік жағдайы жатады.

Құқықтық әкімшілік және саяси факторларға: жерге салық салу, жерді аймақтарға бөлу, түрлі жеңілдіктерді қарастыру, жалға алу ставкалары, жергілікті әкімшілік қызмет көрсету сапасы.

Физикалық факторлар: қоршаған ортаның күйі, жер учаскесінің орналасуы.

Жылжымайтын мүлік объектісін бағалау дәлдігі, мақсаты мен функцияларына тәуелді. Бағалау мақсаты жылжымайтын мүлік объектісінің құнының түрін және оған қатысты құқықтардың түрін анықтайды. Бағалау функциялары оның мақсаты мен ары қарай пайдалану саласын анықтайды.

Жерді қолдану жағдайы бойынша сұрақ, әсіресе, нарықтық экономикалы елдерде болып жатыр. Бір жағынан алсақ, нарықтық қатынастарды дамыту үшін, жер айналымға қосылған тауар болу керек, ал екінші жағынан, мемлекет жерді шет елдік инвесторлар сатып алып кетуінен қорқып, жерге құқығынан айырылғысы келмейді. Жерге салық мөлшерлемесі мен құрылыстың мәндері әртүрлі, сондықтан құрылыс пен жердің құнын бөлек анықтау керек. Келесі факторлар бойынша нарықтық ақпаратты зерттеуді талап етеді:

- орналасуының тиімділігі;
- нарықтық сұраныс;
- құрылыстың құқықтық сапасы;
- жер телімінің ресурстық сапасы;
- технологиялық негіздемесі;
- қаржылық негіздемесі.

Жер құнына әсер ететін негізгі фактордың оның орналасқан орны жатады. Бұл факторды талдау үшін бағалаушы сол жерге барып, бағалауға қажетті ақпаратты

жинауға кірісуі керек. Құнға әсер ететін факторларды анықтау керек (экологиялық, экономикалық, ландшафттық, құрылыс және тағы басқа). Барлық жиналған ақпаратты картаға белгілесе дұрыс болады. Қажетті ақпаратты жергілікті билік органдарынан алуға болады. Ақпарат тұрғындардың жұмыспен қамтамасыз етілу дәрежесі, өндірістік объект, демографиялық дағдай, ауданның даму жоспары тағы басқа болуы мүмкін. Жергілікті баспасөз зерттеліп, таңдап, тұрғындармен сауал жүргізу керек. Нарықтық сұраныс талдауы (анализі) осы нарықтағы сұраныс пен ұсыныс сипаттамасын ескере отырып, жер телімін қолданудың мүмкін болар нұсқаларын алу үшін қажет. Бұл анализ кезінде потенциалды сатып алушы мен болашақ жылжымайтын мүлікті жалға алушыларын, сондай-ақ бәсекелес объекттердің кемшіліктерін және потенциалды бәсекелестердің бизнес жоспарын талдап алу қажет. Құқықтық шектеуді талдау кезеңінде болатын жобаларды өткізумен байланысты барлық мемлекеттік шектеулерді біліп алу қажет (қоршаған ортаны қорғау туралы заңдарды, жер кодексі, рұқсат алу ережесі, салық салу талаптары жылжымайтын мүлікті қолдану нормасы және тағы басқа).

Жер телімінің ресурстық сапасының анализі болатын жобада оны қаншалықты қолдануға болатынын және құрылыстың әр түрлі нұсқаларына қандай физикалық шектеу қойылатынына анықтау керек.

Технологиялық негіздемесі құрылысқа және жұмыс сапасына қойылған талаптарды орындап, орнатылған мерзім ішінде жобаны өткізу мүмкіншілігімен анықталады. Қаржылық негіздемені талдау кезінде жоба капиталдық орнын басуға жетерліктей және берілген мерзімде пайдаланатындай жоба ақша түсімін қамтамасыз ете алатындығы анықталады. Потенциалды жер учаскесін таңдағаннан және оны қолданудағы нұсқаларын таңдағаннан кейін, сарапшы бағалаушы, оны ең жақсы және тиімді қолдануынан талдауға көшуі керек.

Физикалық сипаттамаларды есепке алған кезде жер теліміне енгізілген түзетулерді, форигасының дұрыс еместігін немесе бұрыштық орналасуын ескеру керек. Участке үлкен болған сайын аудан бірлігінің бағасы төменірек болады. Нарықтық экономикалы елдерде учаскенің үлкеюінің құнға әсер етуін анықтауға мүмкіндік беретін арнайы кестелер бар. Біздің шарттар бойынша бағалаушы ондай талдауды өзі жасауы керек, яғни кесте құруы керек. Бау-бақшалық және коттедждік құрылыс үшін бұрыштық орналасу учаскенің құнын төмендетеді. Бұрыштық орналасуы бойынша телімдерді бағалауда сатудың белгілі бір статистикасын жинап, содан жердің әртүрлі арналуына талдау жасауға болады. Біздің еліміздегідей жер нарығы дамымаған жағдайда бағалаушыға қарапайым әрі дәлдігі азырақ әдіске жүгінуге тура келеді [22].

Мысалы, Алматы облысы Балқаш ауданы елді мекен жерлерінің нарықтық құнына әсер етуші факторларына тоқталып өтсем. Климаты қолайлы, қоршаған ортаның жай-күйі жақсы, жол көлік жүйесімен қамтылған. Аудан аумағында Алматы қорығы. Республикалық және облыстық маңызы бар архитектуралық-мәдениескерткіштер көп. Аудан орталығы Бақанас қаласы болашақта курортты қала болады деп жоспарлануда. Халықтың білім деңгейі орташа, жергілікті халықтың орташа жасы 55, халық біршама тығыз қоныстанған 1 км-ге 21,1 адамнан келеді. Жергілікті әкімшіліктің қызмет көрсету сапасы жақсы. Аудан экономикасы

жыл өткен сайын артып келеді мәселен, өткен жылы жалпы өнім көлемі 32 млрд.545 млн теңгеге жеткен, яғни 140 жұмыс орны мен 4 өнеркәсіп өндірісі іске қосылған.

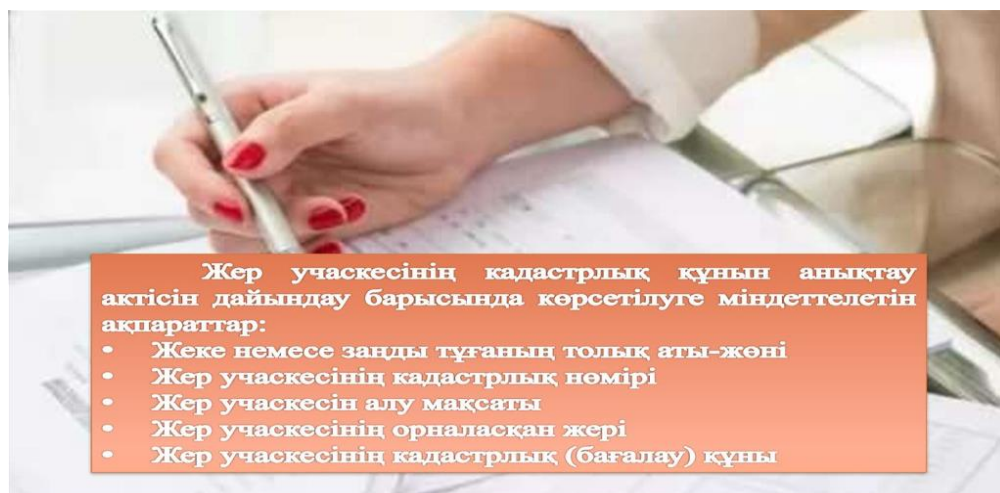
3.4 Жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын анықтау принциптері

Жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын анықтаудың негізгі принциптері:

- 1) ең жақсы және ең тиімді пайдалану;
- 2) сұраныс пен ұсыныс ;
- 3) өзгеру;
- 4) алмасу;
- 5) сәйкестік;
- 6) прогрессия немесе регрессия;
- 7) бәсекелестік;
- 8) күту;
- 9) салымдар.

Бірінші принцип бойынша бағалау кезінде ең тиімдісін және кіріс көп алып келетіні таңдалады. Бұл принцип бойынша бос жер учаскесін бағалайды. Бұл принцип бойынша құқықтық нормаларға сәйкес варианттары ғана қарастырылады.

Сұраныс пен ұсыныс принципі бойынша нарықтағы сұраныс пен ұсыныс заңын есепке алу керек. Өзгеру принципі бойынша жылжымайтын мүлік объектісі орналасқан аймақтың табиғи әлеуметтік экономикалық жағдайын есепке алу керек. Алмасу принципі бойынша осы нарықта сатып алушы үшін таңдау варианттарын қарастырады. Сәйкестік принципі бойынша бағаланатын объект айналасындағы объектілердің пайдаланылуын, өлшемі бойынша ұқсастық болған жағдайдағы ең жоғарғы құнын қарастырады. Прогрессия немесе регрессия принципі бағаланатын объект өзінің құны бойынша өлшемдері мен сапасы айрықша болатын объектінің құнына сәйкес келуі немесе келмеуі қарастырылады.



2 Сурет-Жер учаскесінің құнын анықтау

Бәсекелестік принципі сұраныс пен ұсыныстың көптігі бәсекелестікті тудырады. Шамадан тыс кіріс алу немесе монополия нарықтағы объектінің құнын дұрыс көрсетпейді. Күту принципі жылжымайтын мүлік объектісінің құны болашақ кірістердің ағымдағы құны екендігін көрсетеді. Салымдар принципі жылжымайтын мүлік объектісін жақсартуға кететін қосымша шығындар, оның нарықтық құнының қаншалықты өсіретінін көрсетеді.

Тұтынушы принциптеріне пайда алып келуі алмасу және күту принциптері жатады. Олар біріншіден жер учаскесінде салынған ғимараттар мен қондырғыларға қатысты болады. Жерге қатысты принцип түрлері:

- жердің қалдық өнімділігі принципі;
- шекті кнімділік (немесе салымдар) принципі;
- ұлғаятын немес азаятын кіріс принципі;
- оңтайлы экономикалық шама принципі;
- мүлік құқықтарын оңтайлы бөлу принципі;
- пропорционалдық принципі.

Қалдық өнімділігі теориясының негізінде кез – келген іс-әрекетті жасау үшін қажетті өндірістің төрт құрам бөлігіне негізделген (капитал, еңбек, жер, басқару). Кәсіпкерлік іс-әрекеттен түскен кіріс осылардың әрқайсысына кеткен шығындарды өтеу керек. Жер учаскесіне қатысты мүлік құқықтарын келесідей бөлуге болады:

1. Физикалық бөлінуі. Бұған әуе кеңістігіне құқық бөлу, жер бетіне және қойнауына құқықтарды бөлу, жер учаскелерін жеке учаскеге бөлу жатады.

2. Иелену немесе пайдалану уақыты бойынша бөлу жалға алудың түрлері, уақытша немесе тұрақты пайдалану түрлері, билік ету құқықтары жатады.

Пропорционалдық принцип бойынша өндіріс немесе жылжымайтын мүлік объектісінің құрам бөліктері, белгілі пропорцияда болу керектігін қарастырады.

Нарық ортасымен байланысты принциптер:

- тәуелділік;
- сәйкестік;
- сұраныс пен ұсыныс;
- бәсекелестік;
- өзгеру принциптері.

Жердің нарықтық құнын анықтаудың принциптері жер бағасын дәл анықтау тиімді салық салу жүйесінің элементтері ретінде әр жер иесі өзінің әділ жер салығын төлеуіне кепіл болады.

Жердің бағасын дәл анықтау мемлекеттік және жеке салада жерді пайдалау жөніндегі дұрыс шешім қабылдауға себін тигізеді. Жерді бағалау оның дәлдігін жоғарылату үшін жерлерді және жер үстіндегі барлық ғимараттарды бағалауға, жазуға, жылда бір қалыпқа түсіруге мүмкіндік беретін мемлекеттік жер кадастрының жүйесі керек. Бағалаушы меншік нарығын талдап, әр жылда жер учаскесінің бағасын анықтайды.

Нарық және тұтыну бағасы. Нарықтық баға өзара бәсекелестік жағдайында ашық нарықтық меншік объектісінің ең мүмкін, ықтималды сату бағасы болып табылады. Тұтыну бағасы нақты пайдалауға арналған объект құнын көрсетеді. Осы

екі баға меншік объектісінің барлығында бірдей емес. Қалаға жақын орналасқан ферманың нарықтық бағасы оның тұтыну бағасынан көп артық болуы мүмкін.



3 Сурет

4-кесте Жер төлемінің кадастырлық (бағалау) құнын анықтау Актісі

Акт: «Жетісу» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы «Ұлттық компаниясы» акционерлік қоғамы жер теліміне жеке меншік құқығын сатып алуына байланысты берген өтінішке сәйкес жасалды.

Аймақ нөмірі (елді мекендердің жері үшін), алап түрлері, топырақ типтері мен типтік тармақтары (ауыл шаруашылық мақсатындағы жер үшін).	Көлемі, шаршы м.	Жерге төленетін құнның мөлшері, 1 ш.м. үшін теңге	Түзету коэффициенті	Бағалау құны тенге
	3890000	207	1,2	966276000

5-кесте Жер төлемінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау Актісі

Аймақ нөмірі (елді мекендердің жері үшін), алап түрлері, топырақ типтері мен типтік тармақтары (ауыл шаруашылық мақсатындағы жер үшін).	Көлемі, шаршы м.	Жерге төленетін құнның мөлшері, 1 ш.м. үшін теңге	Түзету коэффициенті	Бағалау құны тенге
	6244	207	1,47	1899987

6-кесте Жер төлемінің кадастырлық (бағалау) құнын анықтау Актісі

Акт: Кульжабаева Гульжаухар Куандыковна жер теліміне жеке меншік құқығын сатып алуына байланысты берген өтінішке сәйкес жасалды.

Аймақ нөмірі (елді мекендердің жері үшін), алап түрлері, топырақ типтері мен типтік тармақтары (ауыл шаруашылық мақсатындағы жер үшін).	Көлемі, шаршы м.	Жерге төленетін құнның мөлшері, 1 ш.м. үшін теңге	Түзету коэффициенті	Бағалау құны тенге

	1000	862,5	1,4	1 207 500
--	------	-------	-----	-----------

7-кесте-Жер төлемінің кадастырлық (бағалау) құнын анықтау Актісі

Акт: Даутова Саньям жер теліміне меншік құқығын сатып алуына байланысты берген өтінішке сәйкес жасалды.

Аймақ нөмірі (елді мекендердің жері үшін), алап түрлері, топырақ типтері мен типтік тармақтары (ауыл шаруашылық мақсатындағы жер үшін).	Көлемі, шаршы м.	Жерге төленетін құнның мөлшері, 1 ш.м. үшін теңге	Түзету коэффициенті	Бағалау құны теңге
	1297	207	1,4	375 871

Қосымша өнімділік. Өнім факторларын экономистер төрт топқа бөледі: жер, еңбек, капитал және менеджментке кеткен шығындарды толтырған соң, қалатын жер меншігінен алатын пайданы түсіндіреді. Сонымен төртуіне төленген табысты шегеріп тастаса, қалған табыс жерге ие болу табысы болып шығады. Бұл әдіс жер бағасының қатты құбылмалық себебін түсіндіреді. Өзгеру мен үміт ету. Өзгеру мен үміт ету бір бірімен тығыз байланысты. Балқаш ауданындағы өндірістік объектілерге, өзіндік қосалқы шаруашылыққа, жеке тұрғын үй құрылысына, қойма объектілеріне, бау-бақша, саяжайға арналған елді мекен жерлеріндегі төмендегі келтірілген (жер учаскелерінің кадастрлық бағалары 4- кестеден, 7- кестеге дейін) кадастрлық құнына нарық жағдайына қарай жоғарыда келтірілген принциптердің әсер етуінен нарықтық құны анықталады [19].

Балқаш ауданындағы өндірістік объектілерге, өзіндік қосалқы шаруашылыққа, жеке тұрғын үй құрылысына, қойма объектілеріне, бау-бақша, саяжайға арналған елді мекен жерлеріндегі төмендегі келтірілген (жер учаскелерінің кадастрлық бағалары 4-кестеден, 7-кестеге дейін) кадастрлық құнына нарық жағдайына қарай жоғарыда келтірілген принциптердің әсер етуінен нарықтық құны анықталады [19].

3.5 Жер учаскесін бағалаудың әдіс – тәсілдері

Жер учаскесі - бұл нысаналы мақсаты, құқықтық субъектісі бар, карта немесе жергілікті жерде орнатылған шекарасы бар жер бетінің бөлігі. Жер иесі ең алдымен жылжымайтын мүлік объектісінен келетін кіріске құқығы бар, өйткені ғимараттар және жақсартылған жер учаскесінің құны қайталанатын сипатпен жер учаскесіне толықтырылған салым құны сияқты шығады.

Бағалаудың жалпы үлгісі:

$$ЖҚ = (КЖТ - КШ) / КМ$$

- мұнда ЖҚ – жер құны;
- КЖТ – күтудегі жалпы табыс (дұрыс немесе шартты есептелген);
- КШ – күтудегі шығындар;
- КМ – капитал мөлшерлемесі.

3 Сурет- Бағалауды есептеу

Пайдаланылған жер учаскесінің пайдасы шектеусіз уақытқа дейін жүзеге асырылады, ал барлық жақсартулардың белгілі бір өзіндік мерзімі болады, өйткені қазіргі уақытта көптеген ғимараттар мен имараттар, технологиялар физикалық және моральды тозған. Қазіргі кезде жер жылжымайтын мүлік құрамында келесі себептерге байланысты экономикалық бағалаудың күрделі объектісіне айналуға:

- берілген объектінің ерекшелігі;
- нормативті құқықтық базаның жетілдірілмегені;
- жер нарығының дамымағандығы.

Басқа жылжымайтын мүлік объектілерінен жер учаскесінің ерекшелігі мынада:

а) жер табиғи ресурс, басқа да жылжымайтын мүліктен айырмашылығы жерді ұдайы өндіруге болмайтындығы;

б) жерді бағалау кезінде оның көп мақсатты пайдалануын ескеру қажет.

- өндірістің негізгі құралы ретінде. орман және ауыл шаруашылығы жерлері экономиканың барлық салалары мен азық-түлік өнімдеріне қажетті шикізат ресурсын басты құралы болып табылады;

- әлеуметтік экономикалық дамудың кеңістігі ретінде, яғни жылжымайтын мүліктің әр түрлі объектілерін орналастыруға арналған кеңістік базисі болып табылады;

- мемлекеттік жер қорының әсіресе орман және су қорлары жерінің негізгі реттейтін сатысы елдегі тұрғындардың өмір сүруі мен экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз етеді. Сол себептен көптеген дамыған елдерде жер пайдалануды бір уақытта табиғи және шаруашылық объектісі ретінде мемлекеттік ретпен қадағалайды.

Нарықтық экономикасы дамыған мемлекеттерде жерді бағалауда үш әдіс қолданылады:

- кіріс: тура капитализация, ақша ағымын дисконттау, қалдық әдісі;
- салыстыру: сатылымдарды салыстыру, тарату әдісі;

- шығын: бөлу, инфрақұрылымды алмастыруға немесе қайта жасауға кететін шығындарды бағалау әдісі.

Жер учаскесінің қорытынды бағалауының құны әр түрлі әдістер нәтижелерінен шығады. Осы мәліметтерді салыстырып негізгі толық ақпараттарды орналастырып мақсатты түрде бағалауға беріледі. Жер құнының алшақтығы әр түрлі әдістермен есептелгеніне байланысты. Жер нарығының теңгерімсіздіктеріне немесе бағалау кезіндегі қателіктерден болатынын көрсетеді [6].

3 әдісі бар: жер рентасын капиталдау әдісі, қалдық әдісі, болашақта пайдалану әдісі.

Жер рентасын капиталдау әдісі. Бұл әдіс құрылыс салынған және құрылыс салынбаған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады. Әдісті қолдану шарты болып бағаланатын жер учаскесінің жер рентасын алу мүмкіндігі табылады. Есептеу тәртібі:

- 1) жер рентасын есептеу;
- 2) жер рентасын капиталдаудың тиісті коэффициентін анықтау;
- 3) жер рентасын капиталдау арқылы жер учаскесінің бағалау құнын есептеу.

Жер рентасын капиталдау бағалау күніне жер рентасын бір-бірімен бірдей өзгеріп отыратын болашақ шамаларын анықтау.

Бағалау күнінен кейінгі жер рентасының бағасын тиісті капиталдау коэффициентіне бөледі. Капиталдау коэффициентін анықтау үшін ұқсас жер учаскелері бойынша жер рентасын оларды сату бағасына бөліп анықтайды, нәтижесінде $k > 1$ болады.

Қалдық әдісі. Бұл әдісті құрылыс салынған және құрылыс салынбаған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады. Қолдану шарты бағаланатын жер учаскесінде кіріс әкелетін жақсартуларды жасау мүмкіндігі болып табылады. Есептеу тәртібі:

1. Бағаланатын жер учаскесінің ең тиімді пайдалануына сәйкес келетін жақсартулардың құнын есептеу;

2. Белгілі уақыт ішінде нарықтық ставкалардың негізінде бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісіне алынатын таза кірісті есептеу;

3. Белгілі уақыт ішінде жақсартуларға келетін таза кірісті есептеу;

Жақсарту құнын капиталдау коэффициентіне көбейтеміз, $k > 1$ болады.

4. Жер рентасының шамасын есептейді:

5. Жер рентасын капиталдау арқылы жер учаскесінің бағалау құнын есептеуден тұрады.

Болашақта пайдалану әдісі. Әдіс құрылыс салынған және салынбаған жер учаскесін бағалау үшін қолданылады. Шарты: жер учаскесін кіріс әкелетін әдіс бойынша қолдану мүмкіндігі. Есептеу тәртібі:

1) жер учаскесін ең тиімді пайдаланудан түсетін кіріс көлемін анықтау;

2) жер учаскесін ең тиімді пайдаланудан кіріс түсу үшін қажетті шығындардың көлемін анықтау;

3) жер учаскесіне кеткен күрделі салымдарға сәйкесті нормативтік коэффициентті анықтау.

Жер учаскелерін бағалаудағы кіріс әдісі потенциалды сатып алушылар кірісінің күтіміне қарап тек қана жер учаскесінің әкелетін кірісін пайдаланып жердің құнын бағалай аламыз. Ренталық кіріс немесе басқа да пайдалар дисконттық әдіспен есептелінген жер учаскесінің нарықтық құнын бағалау күніне келтірілген сомасын көрсетеді. Жер иелену кезеңіндегі кірістер ағымы және жер учаскесін сату – сатып алу процесіндегі түсім ағымдағы құнға айналады. Бұл әдіс өнім құрамындағы пайдалы қазбалар өндіретін өнеркәсіптің жер учаскесінің бағалау кезінде кеңінен қолданылады. Кен орындары өркендеуінің көлемі өнеркәсіпті игеруге арналған немесе енді әзірленіп жатқан және жоспарлау, кен орындарында эксплуатациялау немесе кезеңнің ұзақтығын болжау, өндіру қуатымен анықталады. Бағалау объектісінің ерекшелігінің кезеңдік болжамы 25 жылды құрауы мүмкін.

$$\text{Жер құны} = \frac{\text{ренталық табыс}}{\text{капитализация коэффициенті}} \quad (9)$$

Жер учаскесі нысаналы мақсатына сәйкес табыс түрі ретінде :

- ауыл шаруашылығы мен орман қоры жерлерін бағалау есебінің ренталық есебі;

- мүлік кешенінен, құрылыс салынған жер учаскесінен келетін кіріс бөлігі;

- қоныстандыру жерлерін бағалауға арналған жалға беру төлемі;

- жер учаскесінің құнының табыстық өсімі болашақта сатылуы немесе ипотекалық несиеде кепілге қойылуынан келетін кіріс.

Кіріс әдісінің қиын мәселесін анықтайтын капитализация коэффициенті болып келеді. Капитализация коэффициентінің ерекшелігі жерді бағалауда қолданылады және ол капитал нормасының орын басуын кіргізбейтін кіріс ставкасының бір бөлігінен тұрады. Қазіргі уақытта капитализация коэффициентін есептеудің төрт әдісі бар, әлемдік тәжірибеде алғашқы болып жер рентасын капитализациялауға арналған еді, яғни ауыл шаруашылық жерлерін бағалау.

Капитализация коэффициентінің есептелуі. Бірінші тәсілі - бұл жер учаскесін әр түлі ақша капиталымен сәйкесінше капитализация коэффициентінің есебімен қарастырылатын ақша нарығының сипаттмасымен бағалау күні бойынша қарастыру. Тәуекел деңгейін сипаттаушы тиімділік шарттары капитал салымының инвестициялық пайыз ставкасынан шығады. Көбінесе дамыған елдердің ауыл шаруашылық жерлеріндегі инвестициялары аса тәуелді және жоғары дәрежедегі сенімді банктерге салу біркелкі тәуекелді болып келеді. Екінші тәсілі–мемлекет бекіткен индекстен шартты түрде капиталға айналуы шығады. Бұл әдіс көптеген мемлекеттерде әр түрлі санаттағы жерлерді, ең алдымен ауыл шаруашылық және орман қоры жерлерін бағалауда кеңінен қолданылады. Мемлекеттік кадастрлық бағалаудың әдісі белгілі уақыт ағымында ауыл және орман шаруашылығында капиталды қайта өндіру мерзімін анықтау болып табылады. Үшінші әдістеме - куммулятивті тұрғызу әдісімен капитализация коэффициентін есептеу. Капитализация ставкасы келесі құрамды бөліктерден құралады:

- тәуекелсіз ставка;
- аймақтық тәуекел;

- өтімділік тәуекелі, жылжымайтын мүлік объектісін жер нарығының дамымағандығы мен тұрақсыздығынан болатын шығынына байланысты.

Төртінші әдісі – нарықтық «сығылу» немесе сатылымдарды салыстыру әдісіне негізделеді. Бұл әдіс күрделі қаржылық есептеуді немесе бағалау сараптамасын талап етпейді, бірақ жер учаскелерінің сатылымдарды салыстырудың сенімді ақпаратын қажет етеді.

Осы мәліметтерге сүйеніп, жылдық жалдау ақысын келесі 10-формуламен есептеуге болады:

$$A = A_6 * K_d * K_p * S, \quad (10)$$

мұнда A – жер учаскесінің жылдық жалдау ақысының шамасы;

A_6 – 1м^2 үшін жалдау ақысының базалық ставкасы;

K_d – жалгердің қызмет түрінің коэффициенті;

K_p – жер учаскесі орналасқан жерінің коммерциялық құнының коэффициенті;

S – жер учаскесінің ауданы.

Бекітілген жер салығының ставкасы және оған сай жер учаскесінің орналасқан жері мен жалгердің қызмет түрі коэффициенттері, аудандық қалаларда есептеуді жеңілдету үшін жылдық жалдау төлемі ретінде қолданылады. Жалдау ақысының шамасы бойынша ұқсас бағаланулардан, сондай ақ жер учаскелері сатылымдарының нарықтық ақпараттарын талдаудан капитализация үшін соңғы мәліметтерді алуға болады. Қалдық әдісі тәсілі коммерциялық объектілер тұрғызылған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылуы мүмкін.

Ең тиімді пайдалануға болатын жер учаскесінің объектісі бар болғанда, жер учаскесінде орналасқан ғимараттың құны немесе олардың құрылысына кеткен шығындары пайдалану мерзімі сияқты, жеткілікті деңгейде дәл есептелуі мүмкін болған жағдайда. Жылжымайтын мүлік объектісін пайдаланудан түскен жылдық таза операциялық табысы белгілі болғанда есептеледі (жер учаскесінің жақсартылуымен). Осы мәліметтерге сүйене отырып, 4.5.1-есепте Балқаш ауданы Бәйтерек елді мекеніндегі «Атамекен» жанармай құю бекетінің жылдық жалдау ақысын есептедім.

Балқаш ауданы Бәйтерек елді мекеніндегі «Атамекен» жанармай құю бекетінің бес колонкасын жер учаскесіне салу құнын анықтау керек. Бір колонканың капиталдық салымы 2940000 теңгені құрайды, тікелей әдіспен инвестициялық табысты жоспарлау -16%, ал экономикалық өмірінің мерзімі 9 жыл. Жанармай құю бекетінің ұқсас орналасқан жерінің пайдалануын талдауда келесі мәліметтерді алуға болады:

- тәулігіне 1 сағ аралығында бір колонка орташа 20 л жанармай сатады;
- 1 л жанармайды сатудағы орташа табысы 80 теңгені құрайды.

Жанармай құю бекетінің ағымдағы жөндеуі мен басқа шығындарының уақытын ескере отырып жылына 300 күн жұмыс істейді.

Шешуі.

Жанармай құю бекетінің құнын анықтаймыз:

$$2940000\text{тг} * 5 = 14700000\text{тг}.$$

Имараттың капиталға айналу коэффициентін табамыз:

$$16\% + (100\% - 9) = 27,11\%.$$

Имараттар әкелетін таза операциялық табысты анықтаймыз:

$$14\,700\,000\text{тг} * 0,2711 = 3\,985\,170\text{тг}.$$

Жанармай құю бекетінің таза операциялық табысын есептейміз:

$$5 * 300 * 24 * 20 * 8,0 = 5\,760\,000\text{тг}.$$

Жер учаскесіне келетін таза операциялық табыстың қалдығын табамыз:

$$5\,760\,000\text{тг} - 3\,985\,170 = 1\,774\,830\text{тг}.$$

Жер учаскесінің құны:

$$1\,774\,830\text{тг} / 0,16 = 11\,092\,688\text{тг}.$$

Жанармай құю бекетінің құрылысына берілген жер учаскесінің құны:

$$11\,092\,688 \text{ теңгені құрайды.}$$

Ғимараттар мен имараттар коммерциялық мақсаттағы салыстырмалы жаңа немесе әлі салынбаған жағдайда техника қалдығы әдісі пайдаланылады. Құрылыс салуға кететін болжамды шығындар немесе олардың құны, экономикалық өмірінің ұзақтығы сияқты жоғары дәрежелі дәлдікпен анықталуы мүмкін [6].

Сатылымдарды салыстыру әдісі – құрылыс салынған жер учаскесі және құрылысы жоқ жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады, қолдану шарты бағаланатын жер учаскесіне ұқсас объектпен жасалынатын мәмілелер туралы ақпараттың болуы. Егер ондай ақпарат жоқ болса, сұраныс немесе ұсыныс бағаларын қолдануға болады. Бағалау процесінің тәртібі:

1) бағалау объектісін ұқсас объектілермен салыстыратын элементтерін анықтайды;

2) әр салыстыру элементі бойынша бағаланатын жер учаскесінің ұқсас объектілерден (аналог) айырмашылық сипаты мен дәрежесін анықтау;

3) әр салыстыру элементі бойынша әр аналогтың айырмашылық сипатына сәйкес келетін бағаларды түзеру;

4) аналогтардың түзетілген бағаларын негіздеп, қорытындылау арқылы жер учаскелерінің бағалау құнын есептеу.

Салыстыру элементтеріне бағалау объектісі құнының факторлары және нарықта қалыптасқан жер учаскелерімен жасалынатын мәмілелердің сипаттамалары жатады.

Тарату әдісі құрылыс салынған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады, қолдану шарты:

1) келесідей бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісіне ұқсас объектілермен жасалынған мәмілелер туралы ақпараттың болуы. Ақпарат жоқ болса, сұраныс не қсыныс бағаларын қолданады.

2) жер учаскесінің жақсартылуы оның еңі тиімді пайдалануына сәйкес келуі. Бағалау тәртібі:

1) салыстыру элементтерін анықтау;

2) айырмашылық дәрежесі мен сипатын анықтау;

3) бағаларды түзету (айырмашылығы сәйкес келетін);

4) түзетілген бағаларды қолданып, бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің бағалау құнынан жақсату құнын алып тастап, жер учаскелерінің бағалау құнын

есептейді. Жер учаскесін жақсартуға кететін шығындар құндық көрсеткіштер арқылы анықталады.

Салыстыру әдісі тасымалдау және сатылымдарды салыстыру тәсілдерімен есептеледі. Қолдану шарты бағаланатын жер учаскесіне ұқсас объектпен жасалынатын мәмілелер туралы ақпараттың болуы. Егер ондай ақпарат жоқ болса, сұраныс немесе ұсыныс бағаларын қолдануға болады. Бағалау процесінің тәртібі:

1) бағалау объектісін ұқсас объектілермен салыстыратын элементтерін анықтайды;

2) әр салыстыру элементі бойынша бағаланатын жер учаскесінің ұқсас объектілерден (аналог) айырмашылық сипаты мен дәрежесін анықтау;

3) әр салыстыру элементі бойынша әр аналогтың айырмашылық сипатына сәйкес келетін бағаларды түзеру;

4) аналогтардың түзетілген бағаларын негіздеп, қорытындылау арқылы жер учаскелерінің бағалау құнын есептеу.

Салыстыру элементтеріне бағалау объектісі құнының факторлары және нарықта қалыптасқан жер учаскелерімен жасалынатын мәмілелердің сипаттамалары жатады.

Сатылымдарды салыстыру тәсілімен есептеу кезеңдері:

1-кезең. Жер нарығын саралау үшін жуырда сатылған салыстыру объектілерін айқындау. Бағалаушы жер нарығын талдап, саралайды және бағалау объектісінің қай нарыққа жататынын анықтайды. Жер учаскесінің саралау сипаттамасына жататындар:

- жердің нысаналы мақсаты;
- жер пайдаланудың рұқсат етілген түрі мен аймақтау;
- орналасқан орны;
- жердің тұтынушылық ерекшелігі (топырақ құнарлылығы тағы басқа);
- берілетін заңды жеке меншік құқығы және басқалар.

Жер нарығы субъектілерінің саралау сипаттамасы:

- инвестициялық мотивациясы (мақсаты);
- төлем қабілеттілігі;
- әлеуметтік – құқықтық мәртебесі;
- қаржыландыру көзі мен түрі;
- сатып алушылардың ұйғарымы және тағы басқа.

Саралау нәтижесі бойынша жер учаскелері келесі топтарға бөлінеді:

- бау – бақша өсіруге арналған жерлер;
- жеке тұрғын үй құрылысына арналған жерлер;
- жалпы тұрғын үй құрылысы үшін пайдаланылатын жерлер;
- коммерциялық мақсатағы жылжымайтын мүлік объектілері астындағы жерлер;
- ортақ пайдалану объектілері астындағы жерлер және сол сияқты.

Сату – сатып алу келісім шарты туралы нарықтық ақпарат мына белгілері: аймақтық жағдайы, жер пайдаланудың мүмкін нұсқасы, пайдалану ерекшеліктері бойынша бірыңғай топтарға жіктеледі, жер пайдаланудың географиялық аймақта бәсекелестік тудыратын мүмкіндік береді. Салыстыру үшін бірнеше сатылған жер

учаскесі туралы ақпарат қолданылады. Әдетте 3 тен 5 дейінгі ұқсас объектілер жеткілікті, дегенмен саны көп болса, бағалау нақтылығы артады. Жер нарығы дамыған мемлекеттерде сатылымдарды салыстыру әдісі ең болмағанда жуырдағы 3 мәмілеге немесе ұсынылатын ағымдағы 6 бағаға негізделеді. Бағалау кезінде есептеуде пайдаланылатын объектілер саны емес, бәрінен бұрын салыстыру элементтерінің сай келуіне тәуелді. Бәсекеге қабілеттілік салыстыру шарты болып табылады.

2-кезең. Жер учаскелерімен жасалған мәмілелер жайлы ақпаратты тексеру. Жасалынған мәмілелердің нарық жағдайында орындалғандығын және нақтылығын жоғарлату мақсатында ақпараттарға сұрыптау жасайды. Жер учаскелерімен жасалған мәмілелер туралы ақпарат көздері:

- Әділет Министрлігінің тіркеу мекемелері;
- облыстық және аудандық жер кадастрының филиалдары;
- риэлторлық және бағалаушы фирмалар.

Ұсыныс пен сұраныстың теңгерімділігіне байланысты ұсыну бағасы мен сату бағаларында айырмашылық болады, тіркеу кезінде нақтылығы расталмастан сатып алушылар мен сатушылардың сөздерінен мәмілелердің бағалары белгіленетінін ескеру қажет. Сондықтанда, мүдделі түрде жер учаскелерінің сатылымдары жайлы мәліметті (келісімді бағасын) келісім шартқа қатысушылардың біреуінің (сатушы, сатып алушы) немесе делдалдың растауын қажет етеді. Одан басқа ұқсас объектілерді таңдағанда мәміле жасаушы субъектілердің тәуелсіздігіне, инвестициялық себебіне, экспозиция мерзіміне назар аударылады. Мысалы, егер екі жер учаскесі әр түрлі аймақта орналасса, бір мақсатта пайдаланылуын ескерместен, оларды салыстыруға болмайды.

3-кезең. Нарықта сатылған жер учаскелерімен бағаланатын жер учаскелерін салыстыру және объектәлер арасындағы айырмашылықтары бойынша түзетулер енгізу. Егер бағаланушы жер учаскесін салыстырылатын жер учаскесінен айырмашылығы болса, жақсы сипаттамаға ие болғандағы сатылуы мүмкін құнын анықтау үшін, соңғы бағаға түзету енгізу керек. Басқа да сатылған жер учаскелерін салыстыру жолымен бағалаудың екі амалы бар: салыстыру элементі немесе салыстыру бірлігі көмегімен.

Салыстыру элементі дегеніміз-жер учаскесінің сипаттамасы және сатылым құнына әсер ететін мәміле жасау шарты. Сатылымдарды талдау жолымен жер учаскесінің құнын (қалыпты) анықтайды және жер учаскесінің бағасын есептеудің негізі болып табылады. Типті жер учаскесі ретінде болжамды немесе нақта учаске қолданылуы мүмкін. Салыстыру элементтерін таңдаудың қалыпты тізімі салыстыру үрдісін жақсы ұйымдастыру үшін ұсынылады. Жер учаскелерін салыстырғанда келесі элементтерді ескеру қажет.

Жеке меншік құқықтарын бағалау. Қазақтан Республикасында жер телімдері жеке меншік құқығында болады, ұзақ және қысқа мерзімді пайдалануға беріледі жалға берушаралары да орындалады. Түзетулер ұзақ мерзімді жалға алу құқығымен немесе сатып алушының кепілімен шектелген.

Қаржыландыру шарттары. Келісім-шарт жағдайы ретінде сатушының төлеген несие пайызының мөлшерлемесі болады. Сату шарттары. Бұл элементке түзету

ретінде сатушы мен сатып алушының шешімдеріне қатысты жағдай әсер етеді. Сату мерзімі. Бағалау күні мен сату күнін салыстырғанда кейбір аналогтар анықталып, сату жағдайы нарықтық жағдаймен салыстырылады. Осы кезде түзетудің екі түрі енеді: біріншісі маусымдық сату бағасының ауытқуын, яғни жерді пайдалану, екіншісі нақты жергілікті орны бойынша жер телімінің бағасын сипаттайды. Түзетулер әдетте тоқсан сайын жүреді. Осы кезде бағаның күрт өсіп-төмендеуі ескеріледі. Төрт элемент бойынша жүргізілген түзетулер салыстыру арқылы жүреді.

Салыстыру бірліктері келесідей жағдайларда қолданылады:

а) табыс көзі болып отырған жер телімі ауданы мен жақсы орындарымен ерекшеленеді;

б) инвесторлар мен потенциалды сатып алушыларға алдын ала ақпарат берілуі қажет.

Әлі құрылыс салынбаған жер телімінің бірліктері келесідей салыстыруға болады. 1га бағасы-ауыл және орман шаруашылығы мақсатында, өнеркәсіп үшін пайдалануға берілген үлкен жер массивтерін бағалау мен қалыпты жер телімдеріне бөлуде қолданылады. 1м² бағасы-коммерциялық құрылыс нысандары үшін берілген қала ортасында орналасқан жер телімінің бағасы. Жер телімі өте маңызды белгілерге сәйкес келуі қажет: кеңсе мекемесі үшін-көлік магистралы өтуі қажет, көлік қоятын жері, банк, қоймалар тағы басқа үшін өте қолайлы және байланыс түрлері мен су құбырлары тартылып тұруы қажет.

Тығыздық бірлігі бағасы – аймақтарға бөлу әдетте әрбір жер теліміндегі құрылыстардың тығыздығымен жасалған нормативті актілер бойынша анықталады. Кейбір нарық саралауында баға максималды тығыздықпен белгіленіп, аймақтау нормасымен бекітіледі, яғни тұрғын үй кешенін салуға рұқсат берілген кезді атауға болады. Бірліктері бойынша салыстыру жүргізгенде жер телімінің бағалануы қарқынды жүреді. Орташа құны медиананы есептеу демек салыстыру бірлігіндегі сатудың орташа арифметикалық өлшем құны арқылы анықталады. Егер біртұтас топтағы жер телімінің келісім- шарты аз болса, онда оны басқаларымен, яғни өзінің құнына сәйкес жерлермен біріктіруге болады. Егер жер телімдері бір-бірінен ерекшеленсе, онда басқа өлшемдер жүреді.

Салыстыру бірліктері арқылы жүргізілген әдіс, өте қарапайым және жеңіл. Бұл жер массивтерін стандартты құрылыс нысандарын салу кезінде кеңінен қолданылады.

4-кезең. Бағаланған жердің қорытынды және аналогты нәтижелерін талдау. Алынған аналогтар бойынша түзетулер жер телімінің қорытынды бағасына сәйкес келуі қажет. Таңдалған аналогтар бойынша жүретін орташа арифметикалық өлшемдер құны сирек қолданылады. Нақты нәтиже алу үшін орташа өлшенген формула пайдаланылады. Осы кездегі салыстырмалы салмақ енгізілген өзгертулермен сәйкес келіп, абсолютті өлшем шығады. Сонымен қатар нақты ақпарат белгіленеді. Жер телімінің нарықтық құнын білу үшін сату кезінде келесідей ақпараттар қолданылады:

- жер телімі туралы жеке құжаттар мен тіркеу мәліметтері, жекешелендіру, сервитуттар;

- жер телімінің категориясы, жер телімінің шекарасы;
- жер телімінің физикалық сипаты;
- жер телімінің қоршаған ортамен байланысы туралы мәліметтер.

Бұл ақпарат көздеріне:

- қалалық, аудандық, жер кадастрлық филиалдар, яғни жер телімдерінің тіркеу жұмыстары жүргізіледі;
- риэлторлық фирмалар, жылжымайтын мүлікті арнайы келісім-шартқа отырғызу жұмыстарын жасайды;
- ипотекалық несие беруші ұйымдар, бағалау фирмалары, кезеңді баспалар тағы басқа.

Нарықтағы келісім-шарт туралы қажетті ақпараттар жеткілікті болғанда бағалау арқылы сату өте объективті түрде болады. Құнсыздану қарқыны жоғарылағанда, салыстырмалы объектілердің сатылымдары туралы ақпарат жеткіліксіз немесе сенімділігі төмен болғанда, сонымен қатар экономикалық шарттардың күрт өзгеруінен сатылымдарды салыстыру әдісі қанағаттанарлықсыз нәтижелерді беретінін ескеру қажет.

Құрылыс салынбаған жер телімінің сатылуы салыстыру әдісімен есептеу үшін жеткіліксіз болса, жанама және сенімі төмендеу әдіске көшеміз, яғни алмастыру әдісі, бұл кезде бағалаушының тәжірибесі мен ақпараттың нақтылығын қажет етеді. Алмастыру немесе жанама әдісі- жер телімінің құны мен ондағы құрылыс бағасының арасындағы қатынасты анықтауға негізделген. Нысанды сату құны екі бөлімге бөлінген-мекеме құны және жер телімінің құны. Жер теліміндегі әрбір құрылыс үшін нақты аймақта жер құны мен мекеме құны арасында тұрақты пропорция болады, бұл дерек шекті өнімділік немесе тепе-теңдік принциптері бойынша расталады.

Егер бағалау ауданында игерілмеген жер туралы ақпарат саны жеткіліксіз болса, құрылыс салынған және құрылыс салынбаған жер учаскелері сатылған ауданды таңдау қажет. Жер құны мен жалпы жылжымайтын мүлік объектісінің құны (жер үлесін) арасындағы типті байланысты анықтап алып, бағалау жұмыстары жүретін ауданға сәйкес жер учаскесі сатылымдарын талдау үшін 11-формула негіз ретінде алынады [6].

$$\text{Жер үлесі} = \frac{\text{жер қуны}}{\text{нысанқуны}} = \frac{\text{жерқуны}}{\text{жерқуны} + \text{кешенқуны}} \quad (11)$$

Шешімі: Жылжымайтын мүлік объектісінің жалпы құнындағы жердің типтік құнын анықтаймыз:

$$\text{Орташа арифметикалық жердің үлесі} = \frac{0.179 + 0.189 + 0.192}{3} = 0.187.$$

Егер бағаланған нысан 188985 теңгеге сатылып кетсе, онда жер телімінің бағасы келесідей тәсілмен анықталады.

$$\text{Жердің құны} = 188985 \cdot 0.187 = 35340 \text{ тг болады.}$$

Жоғарыда аталған сатылымдарды салыстыру тәсілімен есептеу кезеңдері мен элементтерін басшылыққа ала отырып, осы әдіспен анықтадым және 8- кестеде келтірілген.

Мысалы Балқаш аудан Бақанас қаласының «Бәйтерек» ықшам ауданында ескі ғимарат тұрғын үй құрылыс алаңында құрылыс салынбаған жер учаскелерінің сатылымдары жоқ. Ал мәліметтер базасында үш ықшам аудан бойынша баға аймағында құрылыс кешенінің бағалануы 8-кестеде келтірілген.

8-кесте Жер құнын жылжымайтын мүлік объектісінің құны үлесінен анықтау

Аудан	Жер телімінің орташа құны	Объектінің орташа құны	Объектінің жалпы құнындағы жер телімінің үлесі
Бірінші ж.уч	33 011	18 962	0,0179
Екінші ж.уч	37836	199 954	0,189
Үшінші ж.уч	36 294	189 090	0,192

Бағаланатын жер учаскесі Алматы облысы, Балқаш ауданы Бақанас қаласы Абай көшесі 355-ші мекен-жайда орналасқан. Ауданы 0,15га тұрғын үй аймағында орналасқан, нысаналы мақсаты дүкен, дәріхана және компьютерлік орталық объектісіне қызмет көрсетуге арналған.

0,10га үшін орташа бағасы 1178943тг болса, 0,15га үшін 1768414 тг шығады.

Сонымен, тұрғын үй аймағында орналасқан 0,15га жер учаскесінің нарықтық бағасы сатылымдарды салыстыру әдісімен есептегенде 1768414тг құрайды. Шығын әдісінің өзі: бөлу және инфрақұрылымды алмастыруға немесе қайта жасауға кететін шығындарды бағалау әдісі болып бөлінеді.

9-кесте

Салыстыру элементтері	1-жер уч.	2-жер уч.	3-жер уч.	4-жер уч.	5-жер уч.
Бағасы	1207500	1150000	1180000	1200000	1250000
Ауданы	0,10	0,10	0,10	0,12	0,15
0,10га сату бағасы	1207500	1150000	1180000	1000000	835000
Сату уақытына түзету	+2%	+7%	+5%	+11%	+4%
Түзетілген баға	1231650	1230500	1239000	1110000	868400
Қаржыландыру шартына түзету	+	-5%	+	+	+
Түзетілген баға	1231650	1168975	1239000	1110000	868400
Орналасуына түзету	-	-%7	+5%	+5%	
Түзетілген баға	1231650	1087147	1300950	1165500	868400
Физикалық сипаттама	-	+5%	-	-	+5%
Түзетілген баға	1231650	1141504	1300950	1110000	911820
Сату шартына түзету	+7%	+5%	-	-	-
Қорытынды баға	1317865	1198579	1300950	1165500	911820
$\Sigma_{\text{орт}}=1178943\text{тг}$					

Бөлу әдісі құрылыс салынған жер учаскелерін бағалау үшін қолданылады. Қолдану шарты:

1) бірыңғай жылжымайтын мүлік объектілерімен жасалынатын мәмілелер туралы ақпараттың болуы;

2) бірыңғай жылжымайтын мүліктің нарықтық құнындағы жер учаскесінің үлесі жайлы ақпараттың болуы;

3) жер учаскесінің жақсартуының оның ең тиімді пайдалануына сәйкес келуі.

Есептеу тәртібі:

1) коммуналдық тұрмыстық қызмет көрсету объектілердің астындағы жерді есептемегенде тұрғын үй құрылысының ауданын анықтау;

2) тұрғын үйлердің 1 шаршы метрін салу үшін кететін шығындар;

3) алмастыру ауданы мен көпқабатты типтік құрылыстың орташа өзіндік құны бойынша барлық тұрғын үйлерді алмастыру құны есептеледі;

4) инфрақұрылымды жасауға кететін күрделі салымдардың үлесі мен алмастыру құнын бағалау негізінде тұрғын үй құрылыс жері бойынша қала құрылымын алмастыру құны анықталады.

Алмастыруды бағалау негізінде және қала жерінің жалпы ауданы негізінде көп қабатты құрылыс астындағы қала жерінің 1 шаршы метрін жақсартуға кететін шығындардың құнын есептейді. Жер телімдерін бағалаудағы шығын әдісі келесілерден тұрады:

- алу тәсілі;

- игеруге кеткен шығынды анықтау;

- инфрақұрылымға кеткен шығын бойынша қалалық жерді бағалау және типті инвестициялық келісімдермен шарттастырылады.

Алу әдісі жер учаскелерінің жақсартылуы мен қалпына келтіру құнын олардың тозуын ескере отырып, яғни бүкіл жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құны арасындағы айырмашылық ретінде меншіктегі жер учаскесінің нарықтық құнын анықтайды. Жер құнын есептеудің берілген әдісі жер үшін қалдық техникасына негізделеді. Алу әдісін пайдалану шарттары:

- бос жер учаскесінің ең жақсы және ең тиімді пайдалануын анықтау;

- егер құрылыс салынбаған жер учаскелерімен жасалынған мәмілелер болмаған жағдайда.

Алу тәсілі арқылы жүргізілген жер телімін бағалаудың алгоритмі.

1-кезең. Жер учаскесінің нарықтық құнын жақсартуларымен нарықтық зерттеулермен сатылымдарды салыстыруды негізге ала отырып анықтау.

2-кезең. Жер учаскесінде орналасқан ғимарат пен имаратты салуға кететін құнын есептеу. Қалпына келтіру құнын есептеу үшін қайта өндіру немесе орынбасу құнын қолдануға болады.

Қайта өндіру құны – жобаланған нысанды салуға кеткен шығын мөлшері, яғни құрылысқа қажетті материалдар, технология түрлері, бағалау жұмыстарының жүргізілуі. Егер өндіріс құнын анықтау мүмкін болмаса, онда орынбасу құны есептеледі. Орынбасу құны – ағымдағы нарық жағдайында қазіргі заманғы объект құрылысын салуға кеткен шығындарды есептеу, яғни құрылыс нысанының пайдалы немесе тиімсіз екенін анықтау. Бұл кезде қазіргі заманғы технологиялар мен құрал-жабдықтар қолданылады. Қайта өндіру құны немесе орынбасу құнын белгілеу үш бөлімнен тұрады: тура шығын, жанама шығын және кәсіпкердің табыстары.

Тура шығындар-құрылыс нысанымен тікелей байланысты. Оған:

- құрылыс жабдықтары мен материалдар құны;

- құрылыс жұмысшыларының еңбек ақысы;

- құрылыс машиналарының пайдалану құны;

- құрылыс кезеңіндегі уақытша мекемелер мен инженерлік торлардың құны;
- мердігердің табысы мен қосымша шығындары жатады.
- Қосымша шығындар құрылысты ұйымдастыру мен қалыптастыруда өте қажет. Оған:

- жобалау шығындары;
- құрылыс алаңын дайындауға кететін шығындар;
- барлық салық түрлері;
- жер телімінің шығыны;
- несие пайыздары;
- жарнама беру шығындары;
- сақтандыру төлемдері.

Кәсіпкердің табысы-бұл ақшалай сыйақы, демек өзінің қаржысын қолданғаны үшін яғни құрылысты қаржыландыру мақсатында жұмсалған инвестициясы үшін алынған ақшалай қаржы.

3-кезең. Жер учаскесіндегі ғимарат пен имараттардың бағаланушы мөлшерін, яғни физикалық, функционалдық немесе сыртқы тозуын анықтау. Физикалық тозу – физикалық бұзылу нәтижесінде мекеменің немесе ғимарат құнының төмендеуі, демек эксплуатациялық сипаттамасы кезінде бірінші ретті элементтерін жоғалту, физикалық тозу ескіру нәтижесінде болады. Демек дұрыс пайдалану болмаған кезде, табиғи факторлар әсерінен өзгеріске ұшырайды. Функционалды тозу-конструктивті немесе көлемді – жоспарлы сипаттамасы қазіргі заманғы көркемдеу, техникалық жабдықтандыру және жоспарлау талаптарына сәйкес келмеуі. Сыртқы тозу-сыртқы факторлардың әсерінен мекеменің немесе ғимараттың бұзылуы (нарықтық, қаржылық, заңдық, физикалық тағы басқа). Жер заңдылығы, сақтандыру, орналасу, қоршаған ортаның кері өзгеруінің нәтижесінде ғимараттар мен имараттар құнының төмендеуіне әкеледі.

Физикалық және функционалды тозулар жойылатын және жоюға болмайтын болып екіге бөлінеді. Осы аталған тозулар мекеменің жинақталған тозу түрлері болып саналады.

4-кезең. Жинақталған тозудан қалған қалдықтарын бағалау.

5-кезең. Жер телімінің нарықтағы бағасын ғимарат пен имараттың қалдық құнын жақсарту арқылы шығару.

Барлық есептеулерді жүргізген кезде уақытша факторларды, құнсыздану үрдісін, сонымен қатар барлық шығындарды бағалау күніне келтіруді ескерген жөн. Алу әдісі жолымен алынған жер телімдерін бағалау үшін бір типті объектілерді (жеке тұрғын үй, көлік тұрағы, коммерциялық мүлік) салыстыру элементтері арқылы олардың айырмашылықтарына түзетулер енгізу керек. Алу әдісі арқылы тозған объектілерді жақсарту мақсатында жүргізілген жұмыстарды нарықтық саралауға сәйкестендіреміз.

Алу әдісінің кемшіліктері:

- 10 жылдан асқан мекеме мен ғимараттарға, ескірген нысанның өндірісі төмендеген, жинақталған тозулар арта түскен деген объективті емес баға береді;
- жоғары құнсыздану жағдайында ғимарат пен имараттың қайта өндірілуі мен шығынын дәл есептеу мүмкін емес.

Құрылыс салынбаған жер массивтерін бағалауда және жеке жер учаскелеріне бөлу шартында жердің барлық құнын анықтауға мүмкіндік береді. Егер жеке телімдерге бөлінген жер телімінің бөлінуі тиімді болса, онда шығындарды анықтау әдісі қолданылады. Үлкен жер телімін жеке учаскелерге бөліп сату кеңінен таралған, себебі ең тиімді пайдалануға септігін тигізеді. Жерді бөлу ең алдымен өндірістік және сауда операцияларын орындау кезінде болады. Тұрғын үй кешенін салуда қоршаған орта әсер етеді.

Игеруге жұмсалған шығынды анықтайтын кезеңдер.

1-кезең. Заңды, физикалық, экономикалық әртүрлі мақсаттағы мүмкіндіктерді пайдалана отырып, жеке жер учаскелерінің көлемін анықтаймыз. Жер телімдерінің ауқымы жергілікті ауданның нарықтық стандарттарына сәйкес келуі қажет.

2-кезең. Игерілген жер телімдерінің бағалануы игерілген жерлермен қатар қойылып, сәйкес жер учаскелерімен талдау немесе сатылымдарды салыстыру әдісімен бағаланады.

3-кезең. Игеруге жұмсалған барлық шығындарды есептеу:

- жер телімін алуға және құжаттарды рәсімдеу кеткен шығындар;
- тазартудағы инженерлік шығындар, жерді дайындау жұмыстары;
- аяқжолға, дренажды жұмыстарға, инженерлік және коммуналды мекемелер мен жол салуға кеткен шығындар;
- салықты төлеу, сақтандыру;
- мердігердің қосымша шығындары мен табысы;
- сату және жарнама беру шығындары арқылы анықталады.

4-кезең. Игерілмеген жерге кеткен шығын мөлшері.

5-кезең. Игеру мен сатуға кеткен уақыт кезеңін анықтау. Қаржылық соманы дисконттау, кәсіпкерлік табыстан шығындарды алып тастау.

Мысалы: Балқаш ауданының аумағы 12 га болатын жер телімі бағалануда, бұл жерлер тұрғын үй құрылысына арналған. Құрылыс алаңының тығыздығы 1 га болатын 4 жазғы бау бақша үйі болмақ. Кәсіпкер жер аумағын 0,25 га жолды, электр, инженерлік жағдайын қосқанда 1176000тг сатпақшы. Жобалауға, коммуникация, жерді даярлауға кеткен шығын мөлшері 8820000тг қалған шығындар айдың аяғына қалдырылған. Әкімшілік шығындар 20% құрайды. Ай сайын екі жер телімін сату көзделген, табыс ставкасы 15%-бен анықталған.

Шешімі:

1) жер телімін сатқанда түскен әр айлық табыс мөлшері: $2 \cdot 1176000 = 2\,352\,000$ тг

2) жалпы табысы: $2\,352\,000 - (2\,352\,000 \cdot 20\%) = 1\,881\,600$ тг.

3) екі жер телімінің құны: $1\,881\,600 - (1\,881\,600 \cdot 40\%) = 1\,128\,960$ тг

4) игерілмеген жердің ағымдағы құны:

$(1\,128\,960 \cdot 20,62423) - 8\,820\,000 = 14\,463\,931$ тг.

Сонымен бір жер учаскесінің құны: $14463931 : 12 : 4 = 301\,332$ тг құрайды.

20,62423- табыс мөлшері 15% болғандағы 24 айдағы ағымдағы аннуитет құны.

Тұрғындарды орналастыру үшін өндіріс пен инфрақұрылымды енгізу арқылы жүргізілген бағалау тәсілі қолданылады.

Өндіріске кеткен шығынға – магистралды торлар мен бас ғимаратты сумен жабдықтау, арналық, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтауға, көше-жол торларына кеткен шығынмен анықтайды.

Инфрақұрылымды өтеу шығындары бойынша қалалық жер телімдерінің алгоритмдік бағалануы:

1-кезең. Тұрғын үй кешендері салынған жер телімдері;

2-кезең. Коммуналды тұрмыстық қызмет көрсетуге арналған объектілерден бөлек типті жоба бойынша 1 м^2 ауданның бағасын белгілеу;

3-кезең. Көп қабатты тұрғын үйдің орташа бағасын анықтау;

4-кезең Барлық тұрғын үй кешендеріне кешенді жөндеу жұмыстары жүреді;

5-кезең. Интервалды бағалау жұмыстары көп қабатты тұрғын үйлерде жүреді.

Типтік инвестициялық келісім – шарт ірі қалаларда қалалық жерді бағалауда жүреді. Коммерциялық құрылыс ұзақ мерзімді жалға беруде екі жер телімінің түрі берілген:

а) жер конкурстары бойынша ұзақ мерзімді жалға берулер;

б) инвестициялық келісімдер бойынша қорытындылар жасау.

Инвестициялық келісімдердің типтік жағдайында 20-30% ауысулар болады. Ұзақ мерзімді жалға берілген жердің құнын анықтауда келесідей ерекшеліктер ескерілген:

- жер телімінің ауданы;

- тұрғын үй және тұрғын үй емес аудандарды жобалау;

- құрылысты салу мерзімі мен жобаны жүзеге асыру;

- игеру мерзімі.

Ұзақ мерзімге жалға берілген жер телімдерінің құнын бағалауда келесідей алгоритмдер орындалады:

1) мекеменің сипаты анықталады;

2) қала мен инвестордың салынған ғимарат ауданын үлестіруі орталық әкімшіліктегі жер 20/70, белгілі аймақтың маңында 20/80 қатынасындай болапды;

3) жобаланған мекемеде 1 м^2 тұрғын және тұрғын емес ауданының нарықтық құны анықталады;

4) инвестициялық келісімнің шарты бойынша құрылыс аяқталған соң, қалаға берілетін ғимарат ауданының жалпы құны анықталады;

5) инвестициялық жобаның жүзеге асыру мерзімі бекітіледі;

б) жер телімін сатуға кеткен уақыт пен сатылым үлесі анықталады [6].

3.6 Елді мекен жерін бағалау әдістері

Қазақстан Республикасының Жер Кодексіне сәйкес елді мекен жерінің құнамына:

1) жер учаскелері бар жеке тұрғын үйлер салуға арналған тұрғын жай салатын жер;

2) әкімшілік ғылыми зерттеу мекемелері, ғибадат үйлері мен өзге де іскерлік үйлері, құрылыстар мен ғимараттар салынған және оларды орналастыруға арналған қоғамдық іскерлік құрылыс салатын жер;

3) өнеркәсіп, коммуналдық және олардың жұмыс істеуін қамтамасыз ететін қойма объектілері, инженерлік және көлік инфрақұрылымына санитарлық – қорғау аймақтарын белгілеуге арналған өндірістік құрылыс салатын жер;

4) инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистральдары өтетеін және оларды соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар жері:

5) ерекше қорғалатын табиғи аймақтар, сауықтыру рекреациялық және тарихи мәдени мақсаттағы жер;

6) гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы құрылыстары орналасқан су айдындары мен акваториялар жері;

7) ауылшаруашылық мақсатында пайдаланылатын жерлер;

8) тазарту құрылыстары және жалпы жұрт пайдаланатын басқа да инженерлік жүйелер орналасқан және оларды орналастыруға арналған ортақ пайдаланудағы жер;

9) елді мекенді аумақтық тұрғыдан дамытуға және өзіндік қосалқы шаруашылығын дамытуға арналған резервтегі және өзге де жер;

10) ережелер белгіленбейінше пайдалануға болмайтын өзге де объектілерді орналастыру үшін белгіленетін арнайы мақсаттағы жер;

11) Қорғаныс қажеттері үшін берілген және өзге де пайдалану режиміндегі жерлер кіруі мүмкін.

1. Қалдық құны бойынша жерді бағалау әдісі. Әдіс құрылыс салынған жер учаскесін бағалау үшін қолданылады. Әдіс бойынша жер учаскесінің құнын анықтау үшін бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің құнынан жақсартулардың құнынан алып тастайды, яғни 12-формула қолданылады.

$$Қ_{\text{жер}} = Қ_{\text{б.ж.м.о}} - Қ_{\text{қон}}, \quad (12)$$

мұнда $Қ_{\text{б.ж.м.о}}$ – бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің құны;

$Қ_{\text{қон}}$ – қондырғы құны;

$Қ_{\text{жер}}$ - жер құны.

Осы формуланы негізге ала отырып, 4.4-есепте қалдық құны әдісімен жер учаскесінің құнын анықтадым.

Бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің ауданы 15000м^2 ғимарат пен жер учаскесін құрайды. Құны 10000тг. Ғимаратты салу жылы 1998ж. Қазіргі уақытта 1м^2 салу үшін 12000 тг. Бағалау уақыты 2012ж наурыз айы.

Шешуі:

Бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің құны:

$$1500\text{ м}^2 - 10000 = 15000000\text{тг.}$$

Тозу коэффициенті: $31/98 = 0,32\%$ тозған

Ғимараттың қазіргі құны: $1500\text{м}^2 - 12000(1 - 0,32) = 12240000\text{тг.}$

$Қ_{\text{жер}} = 15000000 - 12240000 = 27600000$ тг шығады.

Қажетті мәліметтер бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің құны, ғимараттар мен қондырғыларды қалпына келтіру құны. Ғимараттар мен қондырғылардың тозуы (үлес,%).

Тарату әдісі. Әдіс құрылыс салынған жер учаскесін бос жер учаскесінің бағасы жайлы ақпарат болмаған жағдайда жер учаскесін бағалау үшін қолданылады. Есептеу тәртібі:

1. Берілген аймақта құрылыс салынған жер учаскелері бағалары жайлы ақпарат жиналады. Бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің құнындағы жер учаскесі құнының үлесі анықталады.

2. Жер учаскесінің құнын осы үлесті бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің құнына көбейтіп анықтайды.

10-кесте тарату әдісін басшылыққа ала отырып жер учаскесінің нарықтық құны есептедім.

Жер учаскесінің құны (тг)	Б.ж.м.о құны (тг)	Жер уч. Құны(%)	Жер уч-ң үлесі
1768414	7073656	25%	0,25
1517865	6868167	22,1%	0,22
1800950	6529913	27,5%	0,28
1683470	7194316	23,4%	0,23
			$\Sigma=0,24$

Жер үшін қалдық техникасы. Бұл әдіс шығын амалы кірісті капиталдау әдісіне негізделген. Әдіс жалға берілген жер учаскесінің құнын үшін қолданылады. Қажетті бастапқы мәліметтер:

- ғимарат немесе қондырғының құны
- бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен түсетін таза кіріс
- жер және ғимарат үшін капиталдау коэффициенті.

Есептеу тәртібі:

1. Ең тиімді пайдалану үшін қажетті жақсартуларды анықтау
2. Ғимаратқа келетін жылдық кірістің үлесін анықтау
3. Жерден келетін кірісті жалпы жылдан келетін кірістен ғимараттан келетін кірісті алып тастайды.
4. Жер учаскесінің құнын жерден келетін кірісті тиісті капиталдау коэффициентіне бөліп анықтайды.

Есеп. Ғимараттың нарықтық құны 6000000 тг. Пайдалану уақыты 70жыл. Кіріс ставкасы 15%. Жер үшін капитализация коэффициенті 10%. Бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің жыл сайынғы кірісі 1 500 000тг. Жер құнын табу керек. Жер құнын анықтау үшін (13, 14, 15) формуланы қолданамыз.

$$K_{\text{жер}} = T_{\text{кіріс ж}} / K_{\text{коп.к.ж}} \quad (13)$$

$$K_{\text{ғим}} = C_{T_{\text{кіріс}}} + 1/n \quad (14)$$

$$T_{\text{кір.ғим}} = K_{\text{ғим}} * K_{\text{ғим}} \quad (15)$$

мұнда $K_{\text{жер}}$ – жер құны, $K_{\text{ғим}}$ – ғимарат капит.коэф;

$K_{\text{ғим}}$ – ғимарат құны;

$T_{\text{кір.ғим}}$ – ғимараттың таза кірісі, $T_{\text{кіріс ж}}$ – жер учаскесінің таза кірісі;

$$K_{\text{ғим}} = 15\% + 1,25\% = 16,25\%;$$

$$T_{\text{кір.ғим}} = 6000000 - 0,1625 = 975000 \text{ тг.}$$

Жер учаскесі алып келетін кіріс: $1500000 - 975000 = 525\ 000$ тг.

$K_{\text{жер}} = 525000 * 100\% / 10\% = 5250000$ тг шығады.

Жер рентасын капиталдау әдісімен жер учаскесін бағалау.

Жалға берілетін жер учаскесінің құнын анықтауда қолданылады. Күту принципіне негізделген. Бұл әдіс бойынша жерді жалға беруден түскен кірісті капиталдау арқылы жер учаскесінің құнын анықтайды. Капиталдау үшін қажетті ақпаратты, жалға берілген жердің сатылымдары мен жалға беру төлемақыларын салыстыру арқылы 16-формуламен анықтайды:

Жылдық жалға беру төлемақысы / Капиталдау коэф. (16)

Жер учаскесі жылына 240000тг жалға берілді. Капиталдау коэффициенті 12%. Жер учаскесінің құнын анықтау қажет.

Шешуі: $240000 / 0,12 = 2000000$ тг

Жер құны 2000000 тг құрайды.

Жер массивін жеке жер учаскесіне бөлу әдісі. Есептеу тәртібі:

1) физикалық құқықтың мүмкіндігімен экономикалық қажеттілігіне байланысты учаскелердің саны мен өлшемдері анықталады;

2) дайындалған жер учаскесін сату немесе жалға беруден түсетін жалпы кірісті анықтайды;

3) таза кірісті анықтайды;

4) жер учаскесінің құны таза кірісті дисконттау арқылы анықтайды. Шығындар: жер массивін тазалап, тегістеуге кететін, түрлі инженерлі желілерге кететін шығындар, жолдарды орнатуға кететін шығындар, жер салығы, жұмыскерлердің жалақысы, маркетинг шығындары. Есептеу үшін қажетті мәліметтер: жер учаскесінің өлшемі, бір жер учаскесінің бағасы, шығындар көлемі, дисконт ставкасы (инфляция есебін түзету). Жер учаскесін тасымалдау әдісінің көмегімен анықтау. Әдісті бір аймақта игерілмеген жерді сату жайлы толық ақпарат болмағанда қолданылады. Есептеу тәртібі:

1) салыстыру үшін мәмілелер саны жеткілікті аймақ таңдалады;

2) аймақ бойынша сатылған жер учаскесі бойынша ақпарат жиналады;

3) жер учаскесі мен ғимараттар құны арасындағы қатынас анықталады және осы қатынасы бағаланған жер учаскесінің құнын анықтау үшін қолданылады [6].

3.7 Кадастр жұмыстарының еңбек нормативтері және нормалары

Жерге орналастыру жұмыстарына норма және нормативтер енгізу және оларды талдау нормалаудағы ең күрделі және жауапты этап. Олар ұйымдастыру, нормалау және еңбек ақы төлеу нормативтік және инструкциялық құжаттарда берілген. Еңбек нормативтерін және нормаларды өндірістік процеске енгізу тексеруден, қараудан, бекітуден және игеруден тұрады.

Еңбек нормасын тексеру дегеніміз – белгілі бір технологиялық процестің түрінде, кезеңінде немесе элементінде енгізілген еңбек нормасының маманның іс жүзінде жасайтын еңбегіне сәйкестігін тексеру. Бекітілген нормалар өзгертіледі, ол үшін ұйымдастыру-техникалық шаралар дайындалады. Бұл шаралар жаңа нормада берілген жаңа форманы зерттеуге, жаңа технологияны игеруге, еңісті техникалық

құралдарды және орындаушылардың жұмыс орындарын ұйымдастыруға бағытталады. Ең негізгі шара болып мамандармен жаңа технологияны игеру саналады. Ол үшін арнайы инструктаж жүргізіледі.

Мазмұны бойынша типтік нормаларды екіге бөлуге болады:

1) жерге орналастыру схемасын (жобаны) жасау, топырақ және геоботаникалық зерттеу, сызу-безендірумен байланысты нормалар;

2) геодезиялық, топографиялық, есептеу, фотограмметриялық жұмыстармен байланысты нормалар.

Жұмыстар мен қызметтер түрлері Прейскурант бойынша мыналарды ескеріп жасалған:

а) аптадағы жұмыс уақытының әдеттегі мерзімі – 40 сағат 45-бап ҚР заңы 10.12.1999ж. №2 491-13 РК Ө)азақстан Республикасындағы еңбек туралы»

б) РМК «Мем ҒӨО жер» қаралған нормативті ережелер және нұсқауларға сәйкес орындаушылардың толық құрамы;

в) орындаушыларды бастапқы материалдармен, құжаттармен, жұмысқа тапсырмаларымен сонымен қатар аспаптармен сайманмен және жабдықтармен қамтамасыз ету;

г) еңбекті ұйымдастырудың ең қолайлы түрін және жұмыстың озат әдістерін қолдану;

д) жұмыс жағдайын еңбекті қорғау және техника қауіпсіздігі бойынша талаптарына сай қамтамасыз ету;

е) жер учаскесінен меншік құқығын, актісін жер кодексіне, ҚР Үкіметінің жер ресурстарын басқару жөніндегі Агенттігінің және МемҒӨО жер қаулысына сәйкес беру.

Прейскурантта шығын құрамында орындаушыларға қажет мынадай уақыт ескеріледі:

1) ЕМК «Алматы ҒӨО жер» орналасқан жерден өндіріс объектісіне бару және қайту, немесе бір объекіден екінші нысанға дейін бару;

2) жер кадастрлық ісін келістіру және бекіту;

3) тексеру және іздестіру жүргізуге рұқсатты рәсімдеу;

4) тапсырысшыға оның өтініші бойынша аралық тексеру, іздестіру материалдарын дайындау және беру;

5) түсіндірме жазбаны, есепнамаларды, пландық, картографиялық материалдар көшірмелерін жұмыс мазмұнында келісілген артық көбейту.

Прейскурантта келтірілген жұмыстар мен қызметтер түрлеріне бағаны қою жеке еңбек ақы түрінде жүрген мамандар мен техникалық қызметкерлер үшін еңбекті нормалауға және де мерзімді төленетін жұмыстар үшін нормаланған тапсырма берілуі қажет [14].

3.8 Жерді бағалау бойынша жұмыстар кезеңдері

Бағалау экономикада-материалдық игіліктердің құнын анықтау мақсатында жүзеге асырылатын іс-әрекеттердің жиынтығы. Бағалар күрделі экономикалық процесс. Дамыған нарықтық экономика жағдайында Бағалар жер үлестерін сатуда,

үй және пәтер саудасында, өндірістік қуаттарды сатып алу немесе инвестициялық жобаларды іске асыруда жиі қолданылады.

Жылжымайтын мүлікті бағалау - жылжымайтын мүліктерді сатып алу, сату процесінде олардың нарықтық құнын анықтау үшін қолданылатын іс-әрекеттер жиынтығы. Жылжымайтын мүліктерді бағалауда мынадай талаптар: тұтынушының көзқарасына негізделген талаптар, жерге қатысты немесе оған орналасқан өндірістік қуаттар мен үй құрылыстарына байланысты талаптар, нарықтық ортаның қалыптасуынан туындайтын талаптар және мүлікті өте тиімді пайдалануға негізделген талаптар басшылыққа алынады [14].

11-кесте Жер кадастры жұмыстарының есептеу құжаттамасы

Жұмыстардың түрлері	Есептеу бірліктері	Уақыт нормасы, адам/сағ	Нормалық жұмыс ақысы, тг/сағ	Көлемі	Сметалық бағасы, теңге
Жұмысты орындауға тапсырысты қабылдау (жұмысты орындау үшін қажетті құжаттардың толықтығын тексеру, құжаттардың бекітілген үлгілерге сәйкес болуы, құжаттардың дұрыс рәсімделуі, мөрлердің, қойылған қолдардың бар болуы және т.б.)	1с	0,40	748	1	299,2
Дайындық жұмыстары (пландық-картографиялық, геодезиялық және басқа мәліметтерді зерттеу, берілген мәліметтерді жер учаскесіне көшіру)	Жер учаскесі	15,05	748	1	11 257,4
Триангуляция бекеттерін рекогносцирлеу	2 бекет	2,50	748	2	3 740,0
Жер пайдаланудың шекараларын белгілеу	500 м	10,55	1 314	4	55 450,8
Шекараларды геодезиялық тәсілмен белгілеу. Теодолиттік жүрістерді жүргізу	100 м	4,47	1 314	4	23494,32
Жобаны құру: - жер учаскесінің көршілес жатқан жер учаскелеріне байланысты орналасуын анықтау; - шекараларын құру; - жер учаскесінің ауданын есептеу; - жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен шекараларды белгілеу; - қысқаша анықтама қағазын жазу	Жер учаскесі Жер учаскесі Жер учаскесі Анықтама қағазы	6,65 1,35 5,00 1,75	748 748 748 748	1 1 1 1	4 974,2 1009,8 3 740,0 609
Жобаны талқылау мен бекіту	Жоба	3,05	748	1	2 281,4
Жергілікті жерде жер учаскесінің шекараларын белгілеу; Жобаның жұмыс сызбасын дайындау	Сызба Сызба	7,18 1,58	7487 48	1 1	5 370,64 1 181,84
Барлығы					113408,6

Жер кадастры жұмыстарының сметасын есептеу үшін төменде келтірілген 11-кестедегі мәліметтерді негізге ала отырып есептеу жұмыстарын жүргізеді.

Жерді бағалау бойынша жұмыстар кезеңдері келесі жұмыс түрлерінен тұрады:

- жұмыстарды орындау үшін тапсырыс берушіден өтініш қабылдау;
- жер учаскесіне құқық белгілейтін құжаттың бар болуын тексеру;
- жер учаскесін сипаттайтын мәліметтерді жинау, жер төлемақысының мөлшерін және түзету коэффициенттерін анықтау;
- жер учаскесінің бағалау құнын есептеу;

- бағалау құнының актісін рәсімдеу, оны бекіту және тапсырыс берушіге беру;
- жер учаскесінің құнын бағалау бойынша істі рәсімдеу.

12-кесте Жер кадастры бойынша жеке жұмыстарға бағалар прејскуранты

Жұмыс мазмұны	Бағалау негіздері	Құнын есептеу	Құны, теңге
Жұмыстарды орындауға тапсырысты қабылдау Дайындық жұмыстары	§ 1, 1.21 кесте § 1, 1.5 кесте	221 (30278- 26935(x0,1+26935)x0,2	221 5400
Жергілікті жерде жер учаскесінің шекараларын белгілеу а) далалық жұмыстар: - теодолиттік жүрістерді жүргізу - межелік белгілерді орнату - шекараларды белгілеу және тапсырушыға сақтау үшін өткізу	§ 1, 1.10 кесте 1.12 кесте 1.14 кесте	(6386,2+6576,0)x5,1x1 145 (1766,9+1213,0)x44x1 145 567,9x5,1x1,145	75693 150127 3316
Камералдық геодезиялық жұмыстар	§1, 1.9 кесте	1508,9x5,1	7695
Тапсырыс бланкін толтыру	§ 6, 1.21 кесте	1030x1,2	1236
Жер-кадастрлық картаға жер учаскесінің шекараларын енгізу	§1, 6.4 кесте	367	367
Жер учаскесін бөлу бойынша жерге орналастыру жобасын өңдеу	§3, 1.21 кесте	2372x1,2	2846
Идентификациялық құжаттарды дайындау	§7, 1.21 кесте	2152x1,2	2582
Жер учаскесі жоспарын құру	§6, 1.21 кесте	1586x1,2	1903
Жер учаскесінің кадастрлық нөмірін анықтау	§2, 6.4 кесте	153	153
Жер-кадастрлық кітапты толтыру	§4, 6.4 кесте	234	234
Жер-кадастрлық істі құрастыру	§6, 1.21 кесте	410x1,2	492
Қорытынды:			252265
Ізденіс жұмыстарын тексеру K = 0,07	15п. жалпы бөлігі	(252265-221)x0,07	17643
Барлығы:			269908
ҚҚС 12%			32389
Барлық төлем			102297

Агенттігімен келісілген жерге орналастыру және жер кадастры бойынша жеке жұмыстарға бағалар прејскуранты 12-кестеде келтірілген.

Қорытындылай келе, кадастрлық жұмыстардың экономикасын есептеу кезінде жұмыстар мен қызмет түрлерін, есептеу бірліктерін прејскурантты (баға тізімін) қолдана отырып есептедім. Жоспарлау мен нормалауда жұмыс шығыны күрделілік категориялары бойынша анықталады. Нормаларда күрделілік категориялары табиғи аймақтарға байланысты белгіленген. Менің есебімде III дәрежелі күрделілік категориясын пайдаландым, себебі Балқаш ауданы жерлерінің жер кадастрлық жұмыстарын осы дәрежемен есептейді. Зерттеу және ізденіс жұмыстары үшін нормалау бірлігі ретінде натуралды түрлегі аудан алынады – га, кв.м. Далада

ұзындығымен өлшенетін объектілер үшін – погонды километр, ал планиметрмен өлшенген аудандар үшін кв.дм.

Жұмыс түрлерінің әр кезеңіндегі сметалық бағасын есептеу үшін уақыт нормасын, нормалық жұмыс ақысы мен көлеміне көбейтіп анықтаймыз. Прейскуранттағы кестелерде нормативті белгіленген бағаларды қолданып, әр кезеңнің смета сомасын бір – біріне қосып есептейміз. Шыққан сомадан алғашқы бағаны азайтып, тұрақты 0,07 коэффициентке көбейткенде, нәтижесінде 102 297 сома шығады.

ҚОРЫТЫНДЫ

Мемлекетіміз тәуелсіздік алған күнен бастап жаһандану үрдісіне қатысып, еліміздің нарықтық экономикаға өту үрдісі жеке меншік принциптерінен туындады. Әрбір мемлекеттің құрылуының негізі белгілі бір шекарасынан басталады, яғни жерсіз мемлекет пайда бола алмайды. Қазақстан Республикасы мол жер ресурстарына ие. Мемлекетіміздің дамуы тікелей мемлекет экономикасына байланысты болғандықтан, біздің мемлекетіміз бар жер ресурстарын тиімді пайдалануды басты мақсат етті. Қазіргі заманда жылжымайтын мүлікті бағалайтын халықаралық ұйымдар құрылды, олардың ішінде ең бастысы-

Еуропада негізгі қорларды бағалайтын Еуропалық топ. Ол 1997 жылы бағалау қызметтеріне және құру мақсатымен ұйымдастырылған. Сонымен қатар, мүлікті бағалау стандарттары бойынша халықаралық комитет бар. Біздің мемлекетімізде кәсіби бағалаушылар американдық мамандармен зерттелген жылжымайтын мүлік теорияларын қолданып жүр. Қазақстан Республикасының Мемлекеттік бағалау органдарына «Жер ресурстарын басқару агенттігінің» бағалау бөлімі, мемлекеттік және республикалық «жылжымайтын мүлікті бағалау орталықтары» кәсіпорындары кіреді.

Дипломдық жобамды жазу барысында заңнамалық актілер мен бағалық аймақтау материалдарын, кадастрлық бағалау актілерін басшылыққа ала отырып, елді мекендердегі әр түрлі мақсатта пайдаланылатын жер учаскелерінің нарықтық бағасын есептедім. Өндірістік және дипломалды тәжірибе кезінде мекеменің бағалау жұмыстарына атсалысып, жинаған тәжірибемді пайдаландым. Балқаш ауданының нарықтық жағдайын зерттеп, салыстырып, зерттеу және талдау жұмыстарын жүргіздім. Бағалау жұмыстарындағы анализдер мен тұжырымдар толығымен жылжымайтын мүлік нарығында зерттелген және дүниежүзілік кәсіби тәжірибеге сүйеніп жасадым. Қорыта келгенде бағалаудың бірнеше әдіс тәсілдерімен есептеулер жүргізе отырып, елді мекен жерлерінде сатылымдарды салыстыру әдісімен бағалауды ұсынамын, себебі дәлдігі жоғарылау және жалған монополияға жол берілмейді деп ойлаймын.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Сейфуллин Ж.Т., Г.Ж. Сейтхамзина Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу. - Астана: 2005.- 188б.
- 2 Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т. Жер ресурстарын басқару. – Астана.: 2005.- 284б.
- 3 Нұрпеисова М.Б. Геодезия. оқулық. – Алматы: 2005.
- 4 Т.Д. Джуламанов. Геодезия-1. оқулық. – Алматы: 2005.
- 5 Хакімжанов Т.Е. Еңбек қорғау/ жоғары оқу орындары үшін оқу құралы. – Алматы: 2008.
- 6 Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика.- 2006.- 496б.
- 7 Бенке И.Ю. Теоретические основы оценки недвижимости. – Алматы.: 2010. - 256.б.
- 8 Филенко Р.А Режим рек северных склонов Заилийского Алатау. Тр. По гидрогеология географо-экономического научно исследовательского института ЛГУ.-Алматы: 1988г.
- 9 Бродский К.А Гидрофауна горных потоков р.Иссык. бюллетень САГУ 1998г №2.
- 10 Қазақстан Республикасының Жер Кодексі 26.06.2003.
- 11 Қазақстан Республикасының «Бағалау қызметі туралы» Заң.
- 12 Қабылбеков М.Ғ. Дипломдық жобаның экономикалық бөлімін негіздеу. – Алматы, 2000.
- 13 Экономикалық теория негіздері. – Алматы: Санат, 1998.
- 14 Волокитина Л.А. «Экономическая часть дипломного проекта на топографо-геодезические работы»: Метод.указания. – Алматы: КазНТУ, 2000.
- 15 «Қауіпті өндірісті объектілердегі өндірістік қауіпсіздік туралы заңы» 03.04.2002 жылдан № 314-ІІ ҚРЗ.
- 16 «Қауіпсіздік және еңбек қорғау заңы» 28.02.2004 жылдан.
- 17 Рысбеков Қ.Б. Жаңа геодезиялық аспаптар және құрал жабдықтар – студенттің пәндік-оқу әдістемелік кешені. – Алматы: ҚазҰТУ, 2005.
- 18 Тойбаев Ә. «Тәуелсіздік өркендеуіміздің даңғыл жолы» Қаз-ZAMAN. -№23 - 2011. – 8 б.
- 19 Еңбекшіқазақ ауданы жер қатынастары әкімдігінің әдістемелік сілтемесі.
- 20 «Қазақстан Ұлттық Энциклопедиясы» 8том. – Алматы: Қазақ энциклопедиясының Бас редакциясы, 2006.
- 21 Қазақстан Республикасының «Техникалық Регламенті» Заңы.
- 22 Бектурганова А.Г. Жылжымайтын мүлікті бағалау - студенттің пәндік-оқу әдістемелік кешені. – Алматы: ҚазҰТУ, 2008.

Протокол анализа Отчета подобия

заведующего кафедрой / начальника структурного подразделения

Заведующий кафедрой / начальник структурного подразделения заявляет, что ознакомился(-ась) с Полным отчетом подобия, который был сгенерирован Системой выявления и предотвращения плагиата в отношении работы:

Автор: Райымкулов Адлет

Название: Жерді пайдалану және жерді бағалау жұмыстары

Координатор: Жаксыбек Байгурин

Коэффициент подобия 1:22,8

Коэффициент подобия 2:10,2

Тревога:38

После анализа отчета подобия заведующий кафедрой / начальник структурного подразделения констатирует следующее:


- обнаруженные в работе заимствования являются добросовестными и не обладают признаками плагиата. В связи с чем, работа признается самостоятельной и допускается к защите;
- обнаруженные в работе заимствования не обладают признаками плагиата, но их чрезмерное количество вызывает сомнения в отношении ценности работы по существу и отсутствием самостоятельности ее автора. В связи с чем, работа должна быть вновь отредактирована с целью ограничения заимствований;
- обнаруженные в работе заимствования являются недобросовестными и обладают признаками плагиата, или в ней содержатся преднамеренные искажения текста, указывающие на попытки сокрытия недобросовестных заимствований. В связи с чем, работа не допускается к защите.

Обоснование:

.....
.....
.....
.....
.....

..... 14.05.2019

Дата

..... 

Подпись заведующего кафедрой /

начальника структурного подразделения

Окончательное решение в отношении допуска к защите, включая обоснование:

.....
.....
.....
.....

14.05.2019



Дата

Подпись заведующего кафедрой /

начальника структурного подразделения

Протокол анализа Отчета подобия Научным руководителем

Заявляю, что я ознакомился(-ась) с Полным отчетом подобия, который был сгенерирован Системой выявления и предотвращения плагиата в отношении работы:

Автор: Райымкулов Адлет

Название: Жерді пайдалану және жерді бағалау жұмыстары

Координатор: Жаксыбек Байгурин

Коэффициент подобия 1: 22,8

Коэффициент подобия 2: 10,2

Тревога: 38

После анализа Отчета подобия констатирую следующее:

- обнаруженные в работе заимствования являются добросовестными и не обладают признаками плагиата. В связи с чем, признаю работу самостоятельной и допускаю ее к защите;
- обнаруженные в работе заимствования не обладают признаками плагиата, но их чрезмерное количество вызывает сомнения в отношении ценности работы по существу и отсутствием самостоятельности ее автора. В связи с чем, работа должна быть вновь отредактирована с целью ограничения заимствований;
- обнаруженные в работе заимствования являются недобросовестными и обладают признаками плагиата, или в ней содержатся преднамеренные искажения текста, указывающие на попытки сокрытия недобросовестных заимствований. В связи с чем, не допускаю работу к защите.

Обоснование:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
Дата

.....
Подпись Научного руководителя



Ғылыми жетекшінің пікірі

Дипломдық жоба

(жұмыс түрлерінің атауы)

Райымкулов Адлет

(оқушының аты жөні)

5B090300 - «Жергеорналастыру»

(мамандық атауы мен шифрі)

Тақырыбы: Жерді пайдалану және жерді бағалау жұмыстары.

Дипломдық жобамның орындалу барысында «Балқаш ауданы елді мекен жерлерін нарықтық бағалау» тақырыбын таңдадым. Бүгінгі күні, нарықтық қатынастың қалыптасуына байланысты жер салығының мөлшерін, жердің әділ бағасын анықтау маңызды мәселелерінің бірі, себебі нарық жағдайында жалған монополия көбеюде.

Балқаш ауданының орналасу орнын, климатын, жер бедерін, топырағын, қолайлы факторларын, әлеуметтік-экономикалық және саяси жағдайын анықтау болып табылады. Зерттеу мәліметтерін негізгі заңнамалық актілерді талдап, әсер ету факторлары мен принциптерін ескеріп, дүниежүзілік тәжірибе жұмыстарына сүйене отырып, бағалау үрдісін мәселелері қарастырылған.

Райымкулов А. дипломдық жобасы толықтай бекітілген тақырыбның мазмұнына және мемлекеттік стандартқа сай орындалған.

Дипломдық жобаны 94%-ға өте жақсы деп бағалай отырып, ал оның иесі Райымкулов Адлет бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты азамат деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші
ҚазҰЗТУ, МІЖГ кафедрасының
Т.ғ.д., профессор
« 15 » « 05 » 2019ж.



Байгурин Ж.Д.