

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті

Ө.А.Байқоңыров атындағы тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Каппарова Дана Оразалықызы

«Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалауын талдау»

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

5B090700 – «Кадастр» мамандығы

Алматы 2022

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті

Ө.А.Байқоңыров атындағы тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

5B090700 – «Кадастр» мамандығы



ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалауын талдау»

5B090700 – Кадастр мамандығы

Орындаған

Каппарова Д.О.

Пікір беруші

Ғылыми жетекші

Қазақ ұлттық университетінің
т.ғ.д. профессоры

PhD, қауымдастырылған
профессор



Жақыпбек Ы.

Алматы 2022

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті

Ө.А.Байқоңыров атындағы тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік және геодезия» кафедрасы

5B090700 – «Кадастр» мамандығы



БЕКІТЕМІН

Кафедра меңгерушісі, PhD

Э.О. Орынбасарова

2022 ж.

Дипломдық жұмыс орындауға

ТАПСЫРМА

Білім алушы Каппарова Дана Оразалықызы

Тақырыбы: «Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалауын талдау»

Университет Ректорының 2021жылғы "24" 12 489-П/Ө-б бұйрығымен бекітілген

Орындалған жұмыстың өткізу мерзімі: « » ____ 2022 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы мәліметтері: ЖОО қабырғасынан алған теориялық материалдар мен тәжірибеден өту барысында жинақталған мәліметтер.

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі: кадастрлық құн, нарықтық құн, жылжымайтын мүлік, жер учаскесі, ауыл шаруашылығы.

Графикалық материалдардың тізімі (міндетті түрде қажет сызбалар көрсетілген): кадастрлық және нарықтық бағалау туралы акпарат, AISGZK.KZ сайты арқылы есептеу, бағалау жұмыстары.

Ұсынылған негізгі әдебиеттер: 1. Топырактану және геология негіздері. Тайжанов, Ш. Т., Амралин, А. У., Қошқаров, Н. Б.; С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті - Астана 2008 . 352 б. 2. Ж.К.Қабышев Топырактану. Алматы 2013, 416 б. 3. Сейфуллин Ж. Т. «Земельный кадастр казахстана» 100 б. Алматы – 2011

**Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ**

Бөлім атаулары, дайындалатын сұрақтардың тізімі	Ғылыми жетекшіге, кеңесшілерге өткізу мерзімі	Ескерту
Жылжымайтын мүліктерді бағалаудың аспектілері	13.03.2022	-
Нарықтық құнын анықтау	23.04.2022	-

**Аяқталған дипломдық жобаның және оларға қатысты диплом жобасының
бөлімдерінің кеңесшілерінің және қалып бақылаушыларының
қолтаңбалары**

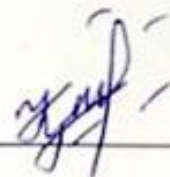
Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер (аты- жөні, тегі, ғылыми дәрежесі, атағы)	Қолтаңба қойылған мерзімі	Қолы
Жылжымайтын мүліктерді бағалаудың аспектілері	Жақыпбек Ы. PhD, қауымдастырылған профессор	13.03.2022	
Нарықтық құнын анықтау	Жақыпбек Ы. PhD, қауымдастырылған профессор	23.04.2022	
Қалып бақылаушы	Шакиева Г.С.т.ғ.м, лектор	24.05.2022	

Ғылыми жетекшісі



Жақыпбек Ы.

Тапсырманы орындауға алған білім алушы



Каппарова Д.

Күні «__» _____ 2022 ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тарау және қорытынды және қосымша материалдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық құны туралы жалпы мәліметтерді зерттеу, Сонымен қатар Қазақстанда жер - мүлік қатынастарының дамуының өтпелі кезеңінің қазіргі кезеңінде жер ресурстарын басқару үшін жер-бағалау жұмыстарының тиімділігін арттыру міндеттерін сәтті шешу қалыптастыру саласындағы жаңа тәсілдерді әзірлеуге байланысты талдау. Тақырып өзектілігі: Жердің кадастрлық және нарықтық құнын анықтау, еліміздің экономикасы үшін маңызды. Кадастрлық және нарықтық құнды дұрыс бағалау, неғұрлым халыққа қолайлы баға ұсыну сенімді және тиімді ақпарат көздерінің біріне айналды. Елді мекендер мен ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің жер-бағалау жұмыстарын және Қазақстанның мемлекеттік кадастрларының ережелерін жетілдіру негізінде жер-мүліктік қатынастарды дамытудың өтпелі кезеңінде жер ресурстарын басқарудың тиімділігін арттыру жөнінде талқыланды

Дипломдық жобаның бірінші тарауында кадастрлық және нарықтық бағалар қарастырылды.

Екінші тарауда жылжымайтын мүлік объектісін кадастрлық құнын бағалау тәсілдері мен әдістеріне арналған.

Үшінші тарауда жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын анықтау мәселелері баяндалған.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа состоит из: введения, 3 глав и заключительного и дополнительного материала.

Цель работы: изучение общих данных о кадастровой и рыночной стоимости недвижимости, а также анализ, связанный с разработкой новых подходов в области формирования успешного решения задач повышения эффективности земельно - оценочных работ для управления земельными ресурсами на современном этапе развития земельно-имущественных отношений в Казахстане. Актуальность темы: определение кадастровой и рыночной стоимости земли, имеет важное значение для экономики страны. Правильная оценка кадастровой и рыночной стоимости, предоставление наиболее приемлемой цены для населения стали одним из надежных и эффективных источников информации. Обсуждены вопросы повышения эффективности управления земельными ресурсами в переходный период развития земельно-имущественных отношений на основе совершенствования земельно-оценочных работ и положений государственных кадастров Казахстана населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения

В первой главе дипломного проекта рассмотрены кадастровые и рыночные цены.

Вторая глава посвящена подходам и методам оценки кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В третьей главе изложены вопросы определения рыночной стоимости недвижимости объекта.

ANNOTATION

For the thesis consists of: introduction, 3 chapters and final and additional material.

The purpose of the work: to study general data on the cadastral and market value of real estate, as well as analysis related to the development of new approaches in the field of formation of successful solutions to the problems of improving the efficiency of land valuation work for land management at the present stage of development of land and property relations in Kazakhstan. Relevance of the topic: determining the cadastral and market value of land is important for the country's economy. The correct assessment of the cadastral and market value, the provision of the most reasonable price for the population have become one of the reliable and effective sources of information. The issues of improving the efficiency of land resources management in the transitional period of the development of land and property relations based on the improvement of land valuation works and the provisions of the state cadastres of Kazakhstan settlements and agricultural lands were discussed

In the first chapter of the diploma project, cadastral and market prices are considered.

The second chapter is devoted to approaches and methods of estimating the cadastral value of a real estate object.

The third chapter outlines the issues of determining the market value of a real estate object.

МАЗМҰНЫ

	Кіріспе	9
1	Жылжымайтын мүліктерді бағалаудың аспектілері	11
1.1	Қазақстан заңнамасының негізінде жылжымайтын мүлікті бағалау көрсеткіштерін қалыптастыру жолдары	11
1.2	Жылжымайтын мүлікті бағалау әдістерінің даму мәселелері мен перспективалары	12
1.3	Меншікті бағалау мәселелері	14
2	Жылжымайтын мүлік объектісін кадастрлық құнын бағалау әдістері	16
2.1	Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау критерийлері және принциптері	16
2.2	Ауыл шаруашылық жерлерді бағалаудағы маңызы	20
2.3	Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау жұмыстарын жетілдірудің теориялық аспектілері	22
3	Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалауын талдау	26
3.1	Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау	26
3.2	Нарықтық тәсіл негізінде жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын бағалау	28
3.3	Жылжымайтын мүліктің нарықтық бағалау және нәтижелілігі	32
	Қорытынды	38
	Пайдаланылған әдебиет көздері	39

КІРІСПЕ

Жылжымайтын мүлік – бұл белгілі бір физикалық түрдегі нысандар мен олармен өзара бөліктенбейтін барлық нәрселер жер бетінің астында да, үстінде де немесе қызмет көрсететін заттың бәрімен, сонымен қатар нысандарды меншіктеуге байланысты заңнамалармен, құқықтармен және де пайдалы табыстармен байланысты. Физикалық нысаналар деп ішінара тығыз байланысқан жер учаскелері және жылжымайтын мүлікте орналасқан құрылыс нысандары болып түсініледі.

Яғни, жылжымайтын мүлік деп, біріншіден, өнеркәсіп, жалпылай алғанда, мүліктік кешен ретінде, екіншіден, оның ажырамас бөлігі болатын жер учаскесі деп түсіндіруге болады:

- бұл учаскеде орнатылған құрылыс нысаны немесе бірнеше ғимараттар тобы, бұл учаскеге кіретін жерасты құрылыстары;
- жекешеленген су және жылу нысандары;
- белгіленген жер учаскесін сонымен қатар мұндағы құрылыстарды кварталдың және ауданның инфрақұрылым нысаналарына қосуды іске асыратын инженерлік құрылыстар. Осыған кварталдың және қаланың жылжымайтын мүлік қожайындарының бірігіп пайдалануындағы инженерлік инфрақұрылым нысандарындағы меншік үлестерін де жатқызуға болады;
- учаске аумағына абаттандырудың күрделі жұмыс құрылыстары;
- бұл жылжымайтын мүлік нысанына кіретін, алайда бұның жер учаскесінің аумағанан алыста орналасқан көліктік, шаруашылық және инженерлік жұмыспен қамтамасыз етілген элементтер;
- бұл аталған жылжымайтын мүлік компоненттерімен қатар ешқашан бұзылмайтын және өзгертілмейтін құрылымдық немесе функционалдық тұтастықтан тұратын өзге нысандар.

Жалпы жылжымайтын мүлік негізінен еркін азаматтық айналымда сонымен қатар түрлі ақпараттардың нысанасы болып саналады. Бұл мұның бағасын анықтау қажеттілігін тудырды. Демек белгіленген уақытта көптеген түрлі жылжымайтын мүлік типтерінің ақшалай баламасын бағалау. Жылжымайтын мүлік бағасы және кез келген өнім секілді, көріністің екі-үш формасына ие [1]. Пайдалану бағасы жылжымайтын мүліктің нысанасының табиғи және әлеуметтік құрылымдары және әдістерінің жиынтығымен, оны пайдаланудың бүгінгі кезеңінен туындайтын белгілі бір пайдаланушының ойы бойынша, сонымен қатар техникалық даму кезеңдерімен және әлеуметтік қажеттіліктермен зерттелген өнімнің табиғи және әлеуметтік құрылымдарымен байланысты.

Дипломдық жұмыстың мақсатына тоқтала отырып, төмендегідей міндеттемелер туындайды:

- жылжымайтын мүлікті құнын анықтаудың басты принциптері мен түрлерін жинақтау;
- бұл құнын анықтау нысанының сипаттамаларын, бағаланатын нысанға сәйкес меншік заңнамасын сипаттау;

- салықтыққа негізделмеген нысандардың аймақтық және жергілікті нарығындағы экономикалық ахуалына зерттеу жүргізу;
- жылжымайтын мүліктің бағасын анықтаудың басты тәсілдерін пайдалана отырып, нысанды бағалау.

Бұл дипломдық жұмысты жазу барысында Қазақстан Республикасы Үкіметінің Жер және жер қатынастары туралы нормативтік және заңнамалық актілері, зерттеліп жатқан проблемаға сәйкес шетелдік және отандық ғалымдар мен экономистердің еңбектері, 1999 жылы Қарағанды қаласында өткен Республикалық бағалаушылар семинарының материалдары, кәсіби бағалаушылардың есептері мен жеке зерттеулері дереккөздер болып табылады.

Жылжымайтын мүлік кешенінің нарықтық және кадастрлық құнын анықтау үшін пайдаланылған әдістер шығынды және кірісті капиталдандыру тәсілі, сонымен қатар зерттеудің экономикалық тәсілдері болды.

1 Жылжымайтын мүлікті бағалаудың теориялық аспектілері

1.1 Жылжымайтын мүлік саласындағы бағалауды ескере отырып, оны заңнамалық реттеу жүйесі

Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлікке қатысты қатынастарды реттеу әртүрлі деңгейдегі нормативтік-құқықтық актілердің барлық жиынтығымен жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасының Конституциясында еліміздегі жылжымайтын мүлік нарығының заңды және өркениетті дамуын анықтайтын негізгі принциптер көрсетілген.

Айта кету керек, біздің елімізде нарықтық қайта құру кезеңінде Қазақстанның жылжымайтын мүлік саласындағы заңнамасы маңызды сапалы өзгерістер енгізілген. Жылжымайтын мүлік қатынастарын реттейтін бірқатар бөлімдер бар: міндеттемелердің жекелеген түрлері, соның ішінде жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату, айырбастау, сыйға тарту, жалдау, жалдау, мердігерлік, несие және несие. Азаматтық кодексте министрліктер мен ведомстволардың заңға тәуелді актілері, жергілікті атқарушы билік органдарының шешімдері сәйкес келуі тиіс жылжымайтын мүлік саласындағы азаматтық-құқықтық қатынастардың негіздері қамтылған.

Заңнамада мемлекеттік тіркеудің екі нысаны көзделген: жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу және жылжымалы емес мүлікпен мәмілелерді тіркеу.

Қазақстанның мемлекеттік стандартында "мүлікті бағалауды ерікті сертификаттау жүйесі" тіркелген. Өткізудің негізгі ережелері мен тәртібі ұйымдастыру-әдістемелік құжаттар тізбесін қамтиды:

- а) сертификаттаудың Орталық органы туралы ереже;
- б) сертификаттау жөніндегі сарапшыларға қойылатын талаптар және оларды аттестаттау тәртібі;
- в) сертификаттау жүргізу тәртібі;
- г) сертификаттау органы туралы үлгі ереже;
- д) мүлікті бағалау жөніндегі қызметтерді сертификаттау саласындағы мамандарды оқыту бойынша ұйымдардың оқу бөлімшелерін аккредиттеу тәртібі;
- е) "мүлікті бағалау бойынша қызметтерді сертификаттау" мамандығы бойынша сарапшыларды даярлаудың үлгілік оқу бағдарламасы;
- ж) сәйкестік белгісі. Пішіні, өлшемдері және техникалық талаптары;
- и) объектілер мен сертификаттауға қатысушылардың тізілімін жүргізу және тіркеу тәртібі.

Жылжымайтын мүлікті жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (конкурстарды, аукциондарды) ұйымдастыру мен өткізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі айқындайды.

Жылжымайтын мүлікті және оны пайдалану немесе сату пайдалану құқығын кепілге салу тәртібі.

Жер учаскесін және жер пайдалану құқығын кепілге салуға, егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгіленбесе, жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы ережелер қолданылады.

Жер мен жылжымайтын мүлікті бағалау деп ақша баламасында көрсетілген нарықтық немесе өзге құнды белгілеуге бағытталған адам қызметінің түрі түсініледі. Сонымен қатар, объектінің өзі емес, оның азаматтық құқықтары бағаланады, сондықтан құны әртүрлі болуы мүмкін. Жер учаскесінің нарықтық құнын айқындау кезінде бағалау объектісі құнының факторларын (өзгеруі бағалау объектісінің нарықтық құнына әсер ететін факторлар) және нарықта қалыптасқан жер учаскелерімен мәмілелердің сипаттамаларын ескеру қажет. Құнның неғұрлым маңызды факторлары, әдетте, мыналар болып табылады:

- орналасқан жері мен ортасы;
- нысаналы мақсаты, рұқсат етілген пайдаланылуы, өзге тұлғалардың жер учаскесіне құқықтары;
- физикалық сипаттамалары (рельеф, алаң, конфигурация және т. б.);
- көліктік қолжетімділік;

Инфрақұрылым (инженерлік желілердің болуы немесе жақындығы және оларға қосылу шарттары, әлеуметтік инфрақұрылым объектілері және т.б.).

1.2 Жылжымайтын мүлікті бағалау әдістерінің даму мәселелері мен перспективалары

Нарықтық ортаның әсерінен туындаған принциптерге принциптер жатады:

* баламалылық – кез келген жылжымайтын мүлік объектісінің құнын айқындау кезінде тараптардың мінез-құлқындағы конъюнктуралық факторларды ескеру қажет;

* сәйкестік – жылжымайтын мүлік объектісінің құны, егер ол жарақтандырылуы, табыстылық деңгейі және басқа да параметрлері бойынша нарық талаптарына сәйкес келмесе, төмендейді;

* регрессиялар мен прогрессиялар: егер нарықты талдау бағаланатын объектінің дамуына қосқан үлесі оның нарықтық құнын барабар көрсетпейтінін көрсетсе, бағалау жұмыстарын жүргізу орынсыз (регрессия қағидаты); егер нарықта бағаланатын объектіге қарағанда жақсы техникалық-экономикалық параметрлері бар объектілер болса, онда соңғысының нарықтық құнын арттыруға болады (прогрессия принципі);

* бәсекелестік – жылжымайтын мүлік объектілерінің құны олардың нарықтағы санының өсуімен төмендейді және басқаша өседі;

* тәуелділіктер – жылжымайтын мүліктің құны сыртқы ортаның жағдайына, саяси және экономикалық тұрақтылыққа байланысты;

* форсайт – бағаланатын жылжымайтын мүліктің бүгінгі құны-Бағалау күніне келтірілген оны пайдаланудан түсетін кірістің мөлшері;

* өзгергіштік – жылжымайтын мүліктің құны уақыт өте келе өзгереді, сондықтан оларды бағалау белгілі бір күнге жасалады.

Балама – кез-келген жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату туралы әрбір мәміледе екі тараптың да (сатып алушы мен сатушы) таңдау мүмкіндігі бар. Мысалы, сатушы кез-келген уақытта өзінің жылжымайтын мүлкін белгілі бір сатып алушыға сатудан бас тартуы мүмкін; сатып алушы ұсынылған объектіні көрсетілген бағаға сатып алмауы мүмкін, бірақ басқа жылжымайтын мүлік объектісін сатып алуы немесе өз қаражатын басқа жолмен инвестициялауы мүмкін (оларды банкке салыңыз) және т. б. Сәйкестік принципі – нарықтағы объектілер жылжымайтын мүлік нарығының жабдықталу, әрлеу, қолданылатын технологиялар, басқару деңгейі, сәулет, жер параметрлері және т.б. талаптарына сәйкес келуі керек, әйтпесе мұндай мүлікке сұраныс азаяды немесе мүлдем болмайды, ал бағалаушы сәйкестік принципін басшылыққа ала отырып, объектінің құнын ең төменгі деңгейге дейін төмендетеді.

Регрессия және прогрессия принциптері. Кейде меншік иелері бағаланатын жылжымайтын мүліктің техникалық-экономикалық параметрлерінің кез-келген жақсаруы оның нарықтық құнын арттырады деп санайды. Алайда, бұл әрдайым бола бермейді және бағалаушы бұл фактіні ескеруі керек.

Егер нарықтық конъюнктураны талдау жоспарланған жақсартулар елеулі шығындарды талап ететінін және кез келген жағдайда жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын барабар көрсетпейтінін көрсетсе, онда бағалаушы регрессия қағидатын басшылыққа ала отырып, осы жағдайларда олардан бас тартуды ұсынады (бұл бағалау жұмыстарын жүргізу кезінде қаржы қаражатын үнемдеуге мүмкіндік береді).

Болжау принципіне сәйкес бағалаушы жылжымайтын мүлік объектісінің құнын есептеу кезінде меншік иесі бағаланатын объектіні иелену процесінде алуды көздейтін әлеуметтік-экономикалық артықшылықтарды ескеруі керек. Мәміле жасай отырып, сатушы белгілі бір ақша сомасына болашақта өзінің жылжымайтын мүлік объектісінің жұмыс істеуінен кіріс алу мүмкіндігінен айырылады; сатып алушы, керісінше, бүгін ақша төлеп, объектіні иеленуден алатын болашақ кірістерге немесе артықшылықтарға құқық алады. Осы ерекшеліктерді ескере отырып, бағалаушы жылжымайтын мүліктің құнын нақтылаудың (көбейту немесе азайту) тағы бір мүмкіндігін қолдана алады, ал болжау принципі оған бұл туралы еске салады.

Өзгергіштік принципі нарықтық экономикада:

* қоғамның әлеуметтік-экономикалық өмірі мен саяси көзқарастарында үнемі өзгерістер болады; федералды және аймақтық деңгейдегі заңнамада; ақша массасы көлемінде (инфляциялық процестер); банктердегі пайыздық мөлшерлемелер деңгейінде; меншік иелерінің тілектері мен талаптары және т. б.;

* тозудың барлық түрлерінің әсерінен жылжымайтын мүлік объектілерінің құны төмендейді, оларды пайдалану сипаты өзгереді (мысалы, ғимарат белгілі бір өндіріске, содан кейін қоймаға немесе саудаға бейімделуі, тұрғын үйге қайта салынуы және т. б.)

Өзгергіштік принципін басшылыққа ала отырып, бағалаушы:

- * бағалау күніне жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық-экономикалық жағдайына әсер ететін әрбір факторды талдау;
- * осы факторлардың даму тенденциясын болжау;
- * бағалау кезіндегі объектінің құнына нақты фактордың болашақ жағдайының әсерін ескеру.

1.3 Меншікті бағалау мәселелері

Жылжымайтын мүліктің бағасы – бұл сатып алу-сату мәмілесінің нақты сомасы. Кез-келген нақты және болжамды транзакциядағы баға мүліктің құнына байланысты болғандықтан, бұл терминдер көбінесе синоним ретінде қолданылады. Алайда, нақты сату бағасы мен нарықтық құн ұғымдарының арасында айырмашылықтар бар. Мәміле бағасы объектінің нарықтық құнынан айтарлықтай ерекшеленуі мүмкін. Мәмілеге түзету деп аталатын бұл айырмашылық бірқатар себептерге байланысты, мысалы, аналогтардың болуы немесе нарықтың тұрақтылығы. Сонымен, 1998 жылғы 17 тамыздағы дағдарыс кезінде сатушылар 10-ға дайын болды. Сатуды жеделдету үшін бағаның 20% төмендеуі. Көбінесе бастапқы баға сауда-саттық барысында осы соманы беру үшін саналы түрде 15.20%-ға көтеріледі. Кейде баға мәмілеге қатысушылардың жеке идеяларының әсерінен қалыптасады және болжауға келмейді.

Айта кетейік, бізде бағаның әртүрлі түрлері бар. ең жиі кездеседі:

- сатушының бағасы – ол мәміле жасау нәтижесінде алатын сома;
- сатып алушының бағасы – оның пәтер сатып алу шығындарының жалпы сомасы;
- сату бағасы – сатып алушы сатушыға пәтер үшін беретін сома.

Жылжымайтын мүліктің бағасы келесідей топтастыруға болатын бірқатар факторларға байланысты:

1. Жылжымайтын мүлік объектілерімен нақты мәмілелер бағасының орташа деңгейін айқындайтын объективті факторлар (әдетте, экономикалық). Оларды екі түрге бөлуге болады:

- нарықтың жалпы конъюнктурасына байланысты макроэкономикалық (салықтар, баждар, доллар бағамының серпіні, инфляция, жұмыссыздық, еңбекақы төлеу деңгейі мен шарттары, жылжымайтын мүлік объектілеріне қажеттілік, сыртқы экономикалық қызметті дамыту және т. б.);

- нақты мәмілелердің объективті параметрлерін сипаттайтын микроэкономикалық (шарттардың барлық талаптары-мәні, қолданылу мерзімдері, Тараптардың құқықтары мен міндеттері, шартты бұзу және т.б.).

2. Субъективті факторлар: мәміле жасауға шектеулі уақыт; сатып алушының жоғары қызығушылығы; тараптардың хабардар болмауы; сату шарттары; тараптардың көңіл-күйі; мәжбүрлі сату. Бұқаралық сана құбылысына байланысты факторлар және психологиялық сипаттағы факторлар (жаппай жарнама, инфляциялық күту, жанашырлық, хабардарлық және т.б.) осы басылымда қарастырылмайды.

3. Физикалық факторлар:

- орналасқан жері-орталықтан қашықтығы, инфрақұрылым мен көлік қатынасының даму дәрежесі (әсіресе метроға жақын);
- сәулет-конструктивтік шешімдер (ғимаратты одан әрі пайдалану түріне байланысты оның құны ұлғаяды немесе азаяды);
- жылжымайтын мүлік объектісінің жай-күйі;
- коммуналдық қызметтердің болуы (электр энергиясы, су, жылумен жабдықтау және т. б.);
- экологиялық және сейсмикалық факторлар (санитарлық - экологиялық сараптаманың теріс деректері тұрғын үй құнын едәуір төмендетуі, ал орман-саябақ аймағының, су айдындарының, саябақтардың болуы-пәтер құнын арттыруы мүмкін).

Кез-келген мәміленің басты критерийі оның екі тарап үшін де пайдалылығы болып табылады, бірақ әр қатысушы осы тұжырымдамаға өз мағынасын береді. Бір сатушы үшін бірінші кезекте ақша бар, және ол өз клиентін ұзақ уақыт күтуге дайын, бағаны төмендетпей рубльмен де. Екіншісі үшін бос қаражатты мүмкіндігінше тезірек алу маңызды, бұл жағдайда мәміленің жылдамдығы бірінші орынға шығады және "уақыт - ақша" қағидасы қолданылады. Үшіншісі төлем кестесін қатаң сақтауға кепілдік бере алатын сенімді сатып алушыны артық көреді.

Келіссөздер кезінде басымдықтар өзгереді. Объективті факторлар мен жеке уәждер арасында ақылға қонымды басымдықтар қою арқылы сатып алушы мен сатушы өзара тиімді мәміле жасай алады.

2 Жылжымайтын мүлік объектісін кадастрлық құнын бағалау әдістері

2.1 Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау критерийлері және принциптері

Қазақстан Республикасының жер кодексіне сәйкес МЖК және ҚМК берілген аумақтық аймақта орналасқан кадастр объектілері туралы құжаттық мәліметтердің жүйелендірілген жиынтығын білдіреді. Бұл мәліметтерде кадастр объектілерінің орналасқан жері, олардың мөлшері, мақсаты, сондай-ақ кадастрлық бағалау туралы ақпарат болуы керек. Сондай-ақ, оған кадастр объектілеріне құқық субъектілері туралы ақпарат кіреді.

Кадастр объектілері – бұл жер учаскелері және олармен тығыз байланысты жылжымайтын мүлік объектілері түріндегі нақты жер объектілері.

Қазақстан МЖК көп мақсатты тағайындалуы Жер ресурстарын Мемлекеттік басқарудың барлық функцияларын ақпараттық қамтамасыз етуді көздейді: жерді жоспарлау, оларды қайта бөлу, олардың пайдаланылуы мен қорғалуын бақылау, жер дауларын шешу, салық салу, жер құқығын қорғау және т. б.

Осылайша, жылжымайтын мүлік өзара байланысты компоненттердің жүйесі ретінде ұсынылуы мүмкін: техникалық, құқықтық және экономикалық.

Объектілер тізілімі жылжымайтын мүлік объектілерінің кеңістік-алаңдық және өзге де физикалық сипаттамалары туралы мәліметтерді қамтиды (кадастр объектісін бекітетін межелік белгілердің кеңістіктік координаттары; сызықтардың ұзындығы" және олардың арасындағы дирекциялық бұрыштар; алаңның мәні және оны есептеу дәлдігі және т.б.). Физикалық (техникалық) сипаттамаларды ресімдеумен, әдетте, БТИ (техникалық түгендеу бюросы) немесе ТҚО (техникалық түгендеу орталығы), техникалық орталық және әртүрлі жеке ұйымдар, егер олар мемлекеттік мекемелерде осындай жұмыстарды орындауға аккредитация алған болса, айналысады.

Құқықтар тізілімі жылжымайтын мүлік объектілерінің құқықтық сипаттамалары, құқықтық мәртебесі туралы ақпаратты қамтиды, яғни жеке немесе заңды тұлғаның берілген кадастр объектісіне құқықтары көрсетілген, сондай-ақ онымен барлық мәмілелер немесе операциялар тіркелген.

Бағалау тізілімі жылжымайтын мүлік объектісінің құндық және өзге де экономикалық сипаттамалары туралы мәліметтерді қамтиды. Мұнда кадастр объектісінің нормативтік немесе сараптамалық бағалау жүйесі келтірілуі керек, бұл нарықтық экономика тұрғысынан берілген аумақтық аймаққа салық базасын құруға мүмкіндік береді.

Бағалау жұмыстарына арналған деректер муниципалдық салық және алымдар жөніндегі комитеттерде, сондай-ақ "жер" РКЦ-да орналасқан, ал бағалауды қазіргі уақытта жеке ұйымдар, ал кейбір жағдайларда БТИ (ЦТИ) жиі жүргізеді.

Жылжымайтын мүлікті бағалауды есепке алудың кіші жүйесі мыналарды қамтамасыз етуі тиіс:

- а) ақпараттық қолдау – аумақты экономикалық зондтау процестерін;
- б) аумақтық аймақтарды қалыптастыру және есепке алу кіші жүйесі құралдарымен экономикалық зондтау нәтижелерін тіркеу үшін ақпарат дайындау;
- в) жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау сараптамасын және бағалау есебін ақпараттық қолдау және салық қызметтерімен ақпарат алмасу үшін олардың нәтижелерін тіркеу;
- г) басқа кіші жүйелермен ақпарат алмасу.

МЖК мен ҚМК-ның бұл құрылымы жалпы мемлекеттік және өңірлік мәселелерді шешуге және экономика, құқықтық қатынастар, жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыру, инвестициялық саясат, тұрғын үй саясаты және т. б. салаларда маңызды іс-әрекеттерді орындауға мүмкіндік береді.

Мұнда біз мыналарды бөліп көрсетеміз:

- Жер – бағалау көрсеткіштерін қалыптастырудың мынадай дәйектілігі;
- Мемлекеттік кадастр мақсаттары үшін - және жермен түрлі операциялар жүргізу;
- Жер – бағалау көрсеткіштерін пайдалану мақсатын айқындау;
- Жер – бағалау көрсеткіштерін қалыптастыру;
- Жер – бағалау көрсеткіштерін түзету;
- Олар жер – бағалау көрсеткіштерін қалыптастыру бойынша Қазақстан БЖК ережелеріне сәйкес тұжырымдалған жердің техникалық сипаттамалары негізінде бағалау көрсеткіштері.

Бұл Қазақстан МЖК үшін әр түрлі бағалау (кадастрлық және нарықтық) кезінде директивтік және сараптамалық техникалық сипаттамаларды кешенді пайдалану негізінде жер-бағалау көрсеткішін қалыптастыру қағидаттары мен критерийлерін әзірлеуді талап етті (1-кесте).

Ұсынылған қағидаттарды "біздің зерттеулерімізге дейін жылжымайтын мүліктің 1 бағалау көрсеткіштерін қалыптастыру тәжірибесінде қолдану бөлек жүргізілді.

1 Кесте – Кешенді жылжымайтын мүлікті бағалау көрсеткішін қалыптастыру өлшемдері мен қағидаттары

КРИТЕРИЙЛЕР		
КРИТЕРИЙ' 1.	Жылжымайтын мүлікті бағалау көрсеткіштерін бағалаудың нысаналы функциясының келісілуі -	-салық салу үшін; -жермен операциялар үшін

1-кестенің жалғасы

КРИТЕРИЙ 2	Кешенді жылжымайтын мүлікті бағалау көрсеткішінің мемлекеттік талаптарға және жер нарығына сәйкестігі	-директивалық техникалық сипаттамалары бойынша -сараптамалық техникалық сипаттамалар бойынша
КРИТЕРИЙ 3	Директивтік және сараптамалық бағалау көрсеткіштерінің жылжымайтын мүлік кадастры жүйесінің техникалық талаптарына сәйкестігі	
ПРИНЦИПТЕРІ		
ПРИНЦИП 1	Мемлекеттік және нарықтық талаптарды ескере отырып, жер кадастрын қалыптастыру ережелеріне кешенді жылжымайтын мүлік бағалау көрсеткіштерінің сәйкес келуі	
ПРИНЦИП 2	Кешенді жылжымайтын мүлік бағалау көрсеткіштерінің мүлік нарығының әртүрлі су объектілерінет иесілі жер, ресурстарды басқару саласындағы мемлекеттік саясаттың талаптарына сәйкестігі	

Төменде олардың Директивті және сараптамалық техникалық сипаттамаларын пайдалану негізінде жер учаскелерін бағалау үшін оларды теориялық тұрғыдан көрсетілген.

Өтпелі кезеңде жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау әдістемесін дамыту үшін біз мыналарды ұсындық:

а) жылжымайтын мүліктің салыстырмалы құндылығының директивалық техникалық сипаттамалары негізінде жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау жөніндегі жұмыстарды мемлекеттік деңгейде жүргізу;

б) сараптамалық техникалық сипаттамалар негізінде алынған көрсеткіштер бойынша кадастрлық бағалаудың жылжымайтын мүлікті бағалау көрсеткіштеріне түзету жүргізу.

Жылжымайтын мүлікті бағалау процесі оның иесінің мүліктік құқықтарының құнын бағалаудан тұрады. Өз көзқарасын анықтау кезінде бағалаушы сатып алушының позициясында тұруы керек, осы мүлікке иелік ету ол үшін қандай құндылық екенін және неге екенін түсінуі керек. Коммерциялық жылжымайтын мүлік жағдайында жауап операциялық шығындарды өтегеннен кейін инвестициялардың қайтарымы қағидатында болады. Экономикалық принциптерді білу жылжымайтын мүлікті бағалау әдістері мен рәсімдерін түсіну үшін қажет.

Бағалаушы ескеруі керек принциптер өте көп, және жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде барлық принциптер бір-бірімен байланысты екенін ескере отырып, мүмкіндігінше бәрін немесе кем дегенде негізгісін ескеру қажет.

Қолдану саласына байланысты оларды мамандар төрт топқа біріктіреді:

а) пайдаланушы принциптері;

б) жер учаскесіне, ондағы ғимараттар мен құрылыстарға қойылатын талаптарға байланысты қағидаттар;

в) нарықтық ортаға байланысты принциптер;

г) ғимараттар мен құрылыстарды ең жақсы және тиімді пайдалану принципі.

Қарастырылып отырған принциптер бір-бірімен байланысты және кәсіпорындарды бағалау кезінде жиынтықта қолданылуы керек (2-кесте).

2 Кесте – Жылжымайтын мүлікті бағалау принциптері

1. Жеке меншік иесі тұрғысынан	2. Пайдалану процесіне байланысты	3. Нарықтық ортаға байланысты
- пайдалылық; - күту	- салым; - қалдық өнімділік; - теңгерімділік; - бөлу	- сұраныс пен ұсыныс; - бәсекелестік; - сәйкестік; - сыртқы ортаның өзгеруі

Қазіргі экономикалық теория жердің құнын капиталдандырылған жалдау ретінде анықтайды. Жер учаскелерінің бағасы тіпті өсірілмеген жер үшін де туындайды, бірақ оның құны жоқ. Жер бағасы табыс көзі ретінде қалыптасады. Кезінде өзге де тең жағдайларда дәл шамасы рента жер бағасын анықтайды. Ол жалдау мөлшеріне тікелей пропорционалды және несие пайызының нормасына кері пропорционалды (1). Жер бағасының формуласы келесідей:

$$P_{\text{жер}} = \frac{\text{жер рентасы}}{\text{банктің есептік пайызы}} \times 100\% \quad (1)$$

Жылжымайтын мүлікті жалдау теориясы нарықтық экономиканың біртұтастығы мен бір-бірімен тығыз байланысты екі аспектінің болуын болжайды: макрорент және микрорент.

Макро деңгейдегі жылжымайтын мүлікті жалдау – бұл жалпы өндірісте құрылған жылдық артық өнім құнының бөлігі. Микрорент – бұл жерді пайдалану арқылы өндірілген өнімнің өндіріс құралы немесе кеңістіктік негіз ретіндегі құны мен мүлік иесінің немесе пайдаланушының жеке өндірістік шығындары арасындағы айырмашылық.

Макроортентті макро экономикалық есептеулер үшін пайдалануға болады, мысалы, елдің ұлттық байлығының элементі ретінде жердің экономикалық құндылығын анықтау, ел бюджетін қалыптастыру кезінде жер салығының мүмкін мөлшерін есептеу және басқалары.

Жылжымайтын мүлік нарығының жеткіліксіз дамуынан жер бағасы қалыптаспаған өтпелі экономика жағдайында және экономиканың тұрақты

дамуының басында жердің кадрлік (бағалау) құнын және жер рентасы нормативтерін айқындаудың жалғыз мүмкін әдісі макрорент болып табылады.

Жылжымайтын мүлікті жалдау теориясының негізгі ережелері ақылы жер пайдалануды реттейтін барлық стандарттардың негізі болуы керек.

Тұрақтыдамудың дамып келе жатқан экономикасы жағдайында жылжымайтын мүліктің, оның ішінде елді мекендердің жерлерінің санаттары бойынша нормативтік бағалары ең сенімді деп саналуы керек. Жылжымайтын мүліктің бағасы үшін төлем стандарттарын анықтау әдістемесі үлкен маңызға ие. Есептеулер үшін қабылданған әдістемесі жер қатынастарын өзгерту сипатына айтарлықтай әсер етеді. Экономиканы тұрақтандыру және халықтың өмір сүру деңгейін арттыру шараларының нәтижелілігі кадастрлық құнды, жер салығын және басқа да төлемдерді анықтаудың қабылданған әдіснамасына байланысты.

Жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін факторлар:

- а) физикалық: қоршаған орта және орналасу сипаттамалары (ерекше фактор);
- б) әлеуметтік;
- в) экономикалық;
- г) әкімшілік (саяси), заңды.

2.2 Ауыл шаруашылық жерлерді бағалаудағы маңызы

Белгілі бір экономикалық инфрақұрылымдағы ауыл шаруашылығы өндірісінің негізгі құралы ретінде жердің құндылығы оның құнарлығымен – өсімдіктердің қоректік заттарға, ауаға, суға, жылуға, биологиялық және физикалық-химиялық ортаға қажеттіліктерін қанағаттандыру және егін жинауды қамтамасыз ету қабілетімен анықталады. Дүниежүзілік және отандық тәжірибе көрсеткендей, жоғары және тұрақты ауыл шаруашылығы өнімділігі өсімдіктердің қалыпты өсуі мен дамуы, ауылшаруашылық дақылдарының қалыптасуы мен олардың сапасы үшін қажетті барлық агрохимиялық және экологиялық факторларды кешенді есепке алғанда ғана мүмкін болады, жердің тозуын болдырмау (қышқылдану), тұздану, шамадан тыс консолидация, эрозия, дефляция). Ауыл шаруашылығы дақылдарының қоректік заттарға (N, P, K, Ca, Mg, S, микроэлементтерге), суға, ауаға, жылуға биологиялық ерекшеліктерін ескере отырып және өсімдіктер үшін топырақ ортасының оңтайлы реакцияларын, фитосанитариялық, экологиялық-токсикологиялық және басқа да жағдайларды ескере отырып және ауылшаруашылық технологиясы жоғары деңгейде жергілікті жағдайларға бейімделген өнімділігі жоғары сорттарды өсіргенде қазіргі деңгеймен салыстырғанда өнімді 2 есе және одан да көп арттыруға болады.

Қазіргі уақытта жеткіліксіз қаржыландыруға байланысты бұл топырақ зерттеулері өндіріс талаптарына сәйкес келмейді, ауыл шаруашылығы алқаптарының топырақ құнарлылығына, әдетте, кешенді бағалау жүргізілмейді, бұл ауыл шаруашылығы жерлерінің ұтымды құрылымын әзірлеуді қиындатады,

егіс алқаптарының құрылымы, ауыспалы егістерді енгізу және дамыту, ауыл шаруашылығы дақылдарын жер учаскелері бойынша (ауыспалы егіс алқаптары) ғылыми негізделген бөлу. Бұл тыңайтқыштар мен басқа да химиялық заттарды пайдалану тиімділігінің, өнім мен өнім сапасының айтарлықтай төмендеуіне әкеледі. Топырақ құнарлылығын кешенді бағалау агрохимиялық, агротехникалық, мелиоративтік, фитосанитариялық және топырақ құнарлығын сақтау және жақсарту бойынша басқа да шараларды әзірлеу және басымдық беру үшін де қажет, бұл әсіресе шаруашылықтардың қаржылық мүмкіндіктері шектеулі болған кезде маңызды. Құнарлылықты кешенді бағалау ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау және шаруа қожалықтары мен ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының өсімдік шаруашылығы бөлімшелерінің өндірістік қызметін бағалау үшін қажет. Топырақ құнарлылығы агрохимиялық сипаттамаларға, топырақ пен ауылшаруашылық дақылдарына жергілікті экологиялық-токсикологиялық және радиологиялық зерттеулерге, топырақ пен ауылшаруашылық дақылдарының фитосанитариялық жағдайының болжамдарына қарағанда кеңірек ұғым болып табылады, оны агрохимиялық қызмет пен өсімдіктерді қорғау мемлекеттік қызметі әлі де жүргізіп келеді [2].

Топырақ құнарлылығына өсімдікке вегетациялық кезеңде қажет ресурстардың барлық түрлері ғана емес, сонымен қатар олардың өсімдіктерге қолжетімділігі де жатады. Соңғысы топырақ профилінің жоғарғы бөлігінің құрылымына, топырақтың минералогиялық құрамына, өсімдікке қолжетімді ылғал қорына, топырақтың су-ауа және жылу режимдерін де анықтайтын агрофизикалық қасиеттеріне және кеңістікте өсу мүмкіндігіне байланысты. тамыр жүйесін, сондай-ақ топырақтың биологиялық қасиеттерін. Топырақтың ұзақ мерзімді перспективада құнарлылығы климаттық жағдайларға, ал нақты жылдарға - ауа райы жағдайларына, фитосанитарлық, экологиялық, токсикологиялық және радиологиялық жағдайларға байланысты. Топырақтың тиімді құнарлылығының интегралды көрсеткіші болып ауыл шаруашылығы дақылдарының өнімділігі, мал азықтық алқаптардың өнімділігі, нормативтік экологиялық талаптарды сақтаудағы өсімдік шаруашылығы өнімінің сапасы болып табылады [3].

Қоршаған ортаны қорғау іс-шараларының жоспарлары, жер қорын оңтайлы пайдалану шаралары, топырақ құнарлылығының жай-күйі мен молайтуын бақылау, оларды жүзеге асыру қоршаған ортаның жай-күйі туралы толық ақпарат негізінде ғана жүзеге асырылатыны анық. және, әсіресе, топырақ жамылғысы.

Ауыл шаруашылығы алқаптарының топырақ құнарлылығына кешенді мониторинг жүргізу әдістемесін жетілдіру кезінде дәстүрлі ережелерді көрсетумен қатар келесі қажеттілік ескерілді:

- топырақ құнарлылығының бақыланатын агрохимиялық, агрофизикалық және биологиялық көрсеткіштерінің жиынтығын оны неғұрлым толық бағалау және тыңайтқыштар мен егіншілік жүйелерінің басқа элементтерін пайдалану тиімділігін арттыру үшін кеңейту;

- жетекші ауыл шаруашылығы дақылдары бойынша көрсеткіштердің кеңейтілген тізбесі бойынша топырақтың негізгі түрлерінің, кіші типтерінің және сорттарының құнарлылығының ұтымды (оңтайлы) деңгейлерін әзірлеу;

- егіншіліктің экологиялық және экономикалық тиімді жүйелеріне көшу үшін қажетті топырақ құнарлылығының кешенді мониторингін әзірлеу және жүзеге асыру;

- ғылыми зерттеулер нәтижелерінің, топырақ құнарлылығының кешенді мониторингі материалдарының кадастрға және ауыл шаруашылығы жерлерінің жай-күйін бақылаудың ұлттық жүйесіне қолжетімділікпен өзара байланыстылығын қамтамасыз ету.

Өсімдіктердің вегетациялық кезеңіндегі нақты ауа райы, экономикалық және басқа жағдайларды ескере отырып, ауыл шаруашылығы дақылдарын өсірудің технологиялық әдістерін түзету үшін жыл сайынғы жедел мониторинг жүргізу қажет:

- ауыл шаруашылығы дақылдарының фитосанитарлық жағдайын, өнімді ылғал қорын және топырақтың тығыздығын бағалау;

- топырақтағы азоттың, жер үсті массасындағы немесе өсімдіктердің индикаторлық мүшелеріндегі макро- және микроэлементтердің құрамын үстеме қоректендіру бойынша ұсыныстар әзірлеу.

Ғалымдардың зерттеуінше соңғы жылдары топырақтың құнарлылығының деңгейі жалпы қарашіріктің құрамына емес, оның құрамындағы тұрақты бөлігінің немесе өзгеретін, белсенді көміртегінің құрамына байланысты екені анықталды. Дәл осы қарашірік фракциялары өсімдіктердің қоректену режиміне, топырақтың агрофизикалық және биологиялық қасиеттеріне оң әсер ететіндігі дәлелдеген.

2.3 Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау жұмыстарын жетілдірудің теориялық аспектілері

ҚР Жер кодексіне сәйкес жылжымайтын мүліктің кадастрлық (бағалау ретінде анықталған) құны – бұл мемлекет өтеулі негізде жеке меншікке берілетін жылжымайтын мүліктің үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган айқындайтын нақты жылжымайтын мүліктің құны. Онда түзету техникалық коэффициенттерін жоғарылату немесе төмендету қолданылады. Мемлекет бірыңғай бағалау құжатын – Қазақстан жылжымайтын мүлікті басқару жөніндегі аумақтық орган беретін жылжымайтын мүліктің кадастрлық (бағалау) құнын айқындаудың 1 актісін бекітті.

Кадастрлық (бағалау) құны пайдаланылады:

- а) жеке меншікке құрылыс салуға берілген немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелерінің, оларға қызмет көрсету үшін берілген жерлерді қоса алғанда, құнын есептеу үшін;

- б) жалдау құқығын сатқаны үшін төлемді анықтау үшін;

в) жер учаскелерін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салу кезінде жер учаскелерінің құнын айқындау үшін;

д) меншік иесін ортақ үлестік меншіктен (ортақ үлестік жер пайдалану) бөлген кезде үлес құнын айқындау үшін;

Жылжымайтын мүліктің кадастрлық (бағалау) құны мынадай нысанда айқындалады:

а) арнайы әдістеме бойынша белгіленетін және ҚР Үкіметі бекітетін жылжымайтын мүліктің базалық мөлшерлемелері;

б) нақты жылжымайтын мүліктің кадастрлық (бағалау) құны.

Базалық мөлшерлеме – жылжымайтын мүліктің нормативтік бағасы оның кадастрлық (бағалау) - мемлекет жеке меншік құқығын берген немесе құқықты сатқан кездегі құны[5].

Жылжымайтын мүлік үшін төлемақының базалық ставкаларына техникалық арттырушы және төмендетуші түзету коэффициенттері ұсыныс бойынша аудандық өкілді органның шешімімен бекітіледі. Аудандық атқарушы органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда — облыстық өкілді органның ұсынысы бойынша: бұл ретте арттыру немесе төмендету коэффициентінің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еселенген мөлшерден аспауға тиіс.

Нақты өлшем бірліктерінде немесе формализацияланған түрде көрсетілген пайдаланылатын кадастрлық (бағалау) көрсеткіш жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнына әсер ететін объектінің сапалық немесе сандық сипаттамасын білдіреді.

Қазақстанда экономикалық мәні бойынша міндетті бағалау жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалауға тең. Бастамашылық бағалау кезінде оның сапасы сатылған салыстырылатын объектілердің аз санымен анықталады.

Сатуды салыстыру әдісі қазіргі заманғы нарықтық жағдайларды көрсетпейді, өйткені оны қолдану үшін көптеген мәмілелер қажет, олардың арасында салыстыру үшін үлгіні табуға болады. Жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелер қазіргі уақытта жасалған күні мен уақыты бойынша да, орналасқан жері бойынша да шектеулі. Сонымен қатар, жылжымайтын мүліктің әрқайсысында көптеген ерекше белгілер бар, бұл салыстыру үшін аналогтың болуына сенуге мүмкіндік бермейді. Қазақстандағы кез - келген жалпы әлеуметтік-саяси және экономикалық жағдайлардың үнемі өзгеріп отыратындығымен жағдай күрделене түсуде, сондықтан жылжымайтын мүлік саласындағы кейінгі нарықтық операциялар түбегейлі басқа экономикалық ортада жүреді.

Талдау және модельдеу үшін жеткілікті ақпараттың болмауына байланысты қымбат әдіс қабылданбайды. Тұрақты нарықтық экономикада инвестицияланған қаражаттың пайда мөлшері өзгеріп отырса да, шектеулі шектерде, ал өтпелі экономикада мұндай ауытқулар кездейсоқ маңызды болуы мүмкін және көбінесе қалыпты нарықтық экономикалық қатынастардың логикасы тұрғысынан түсініксіз. Сондықтан, тұрақты нарықтық экономика жағдайында бағалаудағы объектінің тек пайдалы тұтынушылық қасиеттеріне (оларды өндіруге немесе игерудің кірістілігіне шығындарды есептеу арқылы)

бағдарлану өтпелі экономикада неғұрлым күрделі әдістемелік аппаратты, оның ішінде баға белгілерін, қатысушылардың бағдарлары мен мінез-құлқын, жер нарығындағы мәмілелерді қосымша модельдеуді талап етеді.

Жылжымайтын мүлік үшін төлемақының базалық мөлшерлемесін есептеу мен белгілеуді статистика және мүлік кадастры органдарының директивалық техникалық сипаттамалары мен деректері бойынша 1 ш. м. нормативтік артық өнімді ескере отырып жүргізген жөн (ҰКП ш. м.) – бұл елді мекен аумағының 1 ш. м. есепті кезеңде алынған жалпы қосылған құн сомасы (ЖӨӨ), теңгемен көрсетілген.

Дифференциацияның техникалық коэффициенттерін өлшеу формуланы қолдана отырып жүзеге асырылады (2):

$$K = (K_g \times p) / \& \times n, \quad (2)$$

мұндағы K_g — жалпы қала бойынша бірлікке теңестірілген бағалау учаскесі бойынша саралау коэффициенті;

$\&$ — оның бағалау жылжымайтын мүлікке салыстырмалы құндылық коэффициенті;

p , — бағалау жылжымайтын мүлік ауданы,

га; / — бағалау учаскесінің нөмірі;

n — қала шегіндегі бағалау жылжымайтын мүлік саны

Осылайша, дифференциацияның осы коэффициенттерін қолдана отырып түзетілген BSPU, мысалы, тұрғын үй функциясын сипаттайды. Пайдаланудың, аумақтың, нысаналы пайдалану түрінің, үйдің басқа да функциялары үшін түзету алу үшін 2-кестеден аумақтың салыстырмалы құнының тиісті коэффициенттерін қолдану қажет. Осыдан кейін жер учаскелерінің жеке техникалық сипаттамалары бойынша сараптамалық мәліметтер негізінде жер учаскелерінің алынған құнына қосымша түзетулер енгізу ұсынылады. Кадастрлық бағалау бойынша жылжымайтын мүліктің құнын анықтайтын ең маңызды директивалық техникалық сипаттамалар жердің орны-орны мен сапасы болып табылады.

Жүргізілген есептеулердің ауқымы мен дәлдік деңгейіне қатысты барлық факторлардың жердің құнына әсерін бағалау үшін екі тәсіл мүмкін. Біріншісі барлық шешілетін мәселелерді жеткілікті терең және егжей-тегжейлі зерттеуге бағытталған, бұл байланысты білім салаларының мамандарын (экологтар, гидрометеорологтар, санитарлық медицина және басқалар) тартуды талап етеді. Екінші тәсіл учаскелердің техникалық сипаттамалары туралы нормативтік - анықтамалық ақпаратты пайдалану мүмкіндігіне негізделеді, бұл олардың жер құнына әсерін бағалау бойынша дербес есеп жүргізуге мүмкіндік береді. Алайда, тез өзгеретін нарықтық жағдайларда нысаналы мақсат жіктеуішіне сәйкес жердің нысаналы пайдаланылуына қарай жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау істің нақты жағдайын көрсетпейді, өйткені заңнамаға сәйкес ҚР жылжымайтын мүлік кадастрлық (бағалау) құнының талап етілетін "жылдам" нарықтық өзгеруі мүмкін емес. Мұны Астана қаласы бойынша деректер де көрсетіп отыр, олар гараждар үшін пайдаланылатын жер

учаскесінің нарықтық құны тұрғын үйлер астындағы ұқсас учаскенің құнынан аз екенін көрсетеді. Дүкен астындағы жер учаскесінің құны тұрғын үйдің астына қарағанда 2,5 есе жоғары, барлық басқа орналасу шарттары тең. Салық кодексінде әр түрлі мақсатты пайдалану үшін қабылданған салық ставкалары 20 есе өзгереді.

Сондықтан әкімшілік-аумақтық құрылымның бүкіл аумағы бойынша бір мезгілде жер-бағалау жұмыстарын орындау жер учаскелерінің жеке техникалық сипаттамаларын, сондай-ақ ұқсас жер учаскелерімен мәмілелер (сатып алу-сату, айырбастау, жалдау) туралы деректерді ескере отырып жүргізілуі қажет.

3 Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалауын талдау

3.1 Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау

Ауыл шаруашылығы дақылдарына қажетті режимдерде (су, қоректік, жылулық, ауа) барлық агроэкологиялық факторлардың олардың биологиялық талаптарын, топырақ-климаттық және ауа-райының жағдайларын, топырақ пен ауылшаруашылық дақылдарының фитосанитарлық жағдайын ескере отырып оңтайлы үйлесімі бір. ауыл шаруашылығының жоғары өнімділігі мен тұрақтылығының негізгі шарттарының бірі. Топырақ құнарлығын сақтау және жақсарту ауыл шаруашылығы алқаптарының құнарлылығын кешенді бақылау нәтижелері бойынша әзірленген агротехникалық, агрохимиялық, фитосанитарлық, эрозияға қарсы, мелиоративтік және басқа да шаралар кешенін жүргізу арқылы жүзеге асырылады. ГОСТ 27593-88 бойынша топырақ құнарлылығы терминін «топырақтың өсімдіктердің қоректік заттарға, ылғалға және ауаға қажеттілігін қанағаттандыру, сондай-ақ олардың қалыпты тіршілік әрекеті үшін жағдайларды қамтамасыз ету қабілеті» деп түсіну керек.

Топырақ құнарлылығының екі категориясы бар, олар бір-бірінен өткен антропогендік әрекеттің материалданған нәтижесімен ерекшеленеді [5].

Табиғи (табиғи) құнарлылық – табиғи жағдайда антропогендік әсерсіз қалыптасқан топырақ қасиеті. Оны жүзеге асырудың мысалы ретінде табиғи ландшафттармен ұсынылған экологиялық жүйелердегі тың топырақтарды келтіруге болады.

Табиғи-антропогендік құнарлылық – табиғи топырақ түзу процесі мен мақсатты антропогендік әрекеттердің (тың жерлерді жырту, кезенді механикалық өңдеу, мелиорациялау, тыңайтқыштарды, химиялық заттарды қолдану және т.б.) өзара әрекеттесу нәтижесінде қалыптасатын топырақ қасиеті, бірін-бірі толықтырады. Оны жүзеге асырудың мысалы агроландшафттармен ұсынылған агроэкологиялық жүйелердегі егістік топырақтар болып табылады. Құнарлылық категориялары екі форманы қамтиды.

Потенциалды (немесе пассивті) құнарлылық – өсімдіктерге қажетті қоректік заттардың жалпы қорымен, сондай-ақ топырақтың физикалық, химиялық, биохимиялық, физика-химиялық, биологиялық және басқа да қасиеттерімен сипатталатын топырақ қасиеті. Топырақтың бастапқы, генетикалық анықталған мүмкіндіктерін көрсететін потенциалдық құнарлылық табиғи (табиғи) құнарлылықпен сәйкестендіріледі, ол табиғи, табиғи биогеоценоздарда олардың мүмкін болатын антропогендік өзгеруінің басында жинақталған энергияны сипаттайды. Ол өзін-өзі реттеу негізінде оларды іске асырудың максималды деңгейінде ресурстардың (резервтік қор) мөлшерімен анықталады.

Нақты (немесе нақты, тиімді) құнарлылық – өсімдіктерге қажетті қоректік заттардың алмасу қорымен, сондай-ақ топырақтың агрофизикалық, агрохимиялық және басқа да агрономиялық маңызды қасиеттерімен

сипатталатын топырақ қасиеті. Нақты құнарлылық – табиғи процестер мен антропогендік әсердің нәтижесінде жалпы жинақталған энергияны сипаттайтын табиғи-антропогендік құнарлылықтың бір түрі. Ол белгілі бір агроценоз жағдайында белгілі бір технология фонында оларды жүзеге асырудың нақты деңгейіндегі ресурстардың (айырбас қорының) мөлшерімен анықталады. Өзіндік құнмен көрсетілген тиімді құнарлылық – экономикалық құнарлылық. Бұл форма, өз кезегінде, құнарлылық көрінісіне ие.

Жасанды құнарлылық – мақсатты антропогендік әрекет нәтижесінде түзілген топырақ қасиеті. Ол шектеулі аумақтарда (мысалы, көкөніс бақшалары) жылыжайлар, қазандықтар, жасанды топырақтар үшін субстраттар жасау кезінде көрінеді. Ол оларды іске асырудың берілген (жасанды теңгерілген) деңгейіндегі ресурстардың көлемімен анықталады.

Құнарлылық топырақ түзу процесінің бір бөлігі ретінде құнарлылық факторлары мен жағдайларының сандық және сапалық өзгерістері нәтижесінде пайда болатын энергия мен заттардың түрленуімен, жинақталуымен және берілуімен тығыз байланысты. Бұл өзгерістер құнарлылықтың дамуы үшін қолайлы қарым-қатынаста да, қолайсыз жағдайда да болуы мүмкін.

Ауыл шаруашылығы дақылдарының өнімділігі тиімді ғана емес, потенциалды құнарлылықты, сонымен қатар агроклиматтық, өндірістік және басқа ресурстарды жүзеге асырудың салдары болып табылады. Ауыл шаруашылығының ең маңызды міндеті – топырақтың тиімді және потенциалды құнарлылығын кеңейтілген молайту негізінде жоғары сапалы өніммен өнімділіктің тұрақты өсуін қамтамасыз ету.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалау олардың құнарлылығы, технологиялық қасиеттері мен орналасқан жері, шаруашылық жүргізу жағдайларын сипаттайтын мәліметтер алу және кадастрлық құнын анықтау мақсатында жүргізіледі.

Ауыл шаруашылығы ұйымдарына, оның ішінде шаруа қожалықтарына, ауыл шаруашылығын жүргізу үшін басқа да ұйымдарға, оның ішінде шаруа, сондай-ақ фермер қожалығын жүргізу үшін берілген жер учаскелерінің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлері жерді кадастрлық бағалау объектісі болып табылады.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалаудың мәні болып:

- ауыл шаруашылығы дақылдарының өнімділігінің деңгейін анықтайтын топырақ құнарлылығы;

- далалық механикаландырылған жұмыстарды орындаудың қолайлылық дәрежесін және оларды орындауға жұмсалатын шығындар деңгейін анықтайтын технологиялық қасиеттер;

- ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіру және жинау кезінде жүктер мен агрегаттардың қозғалысына көлік шығындарының көлемін анықтайтын шаруашылық ішілік өндіріс орталықтарына, өнімді жеткізу және өндірістік ресурстарды алу орындарына қатысты орналасуы (шашықтық).

Жерді кадастрлық бағалау жер түрлері бойынша және жекелеген дақылдар бойынша жүргізіледі.

Жерді кадастрлық бағалау нәтижелері жер учаскесінің топырақ құнарлылығының балы, жерді кадастрлық бағалаудың жиынтық балы, 1 га ауыл шаруашылығы жерінен алынған нормативтік таза табыс және дифференциалды кіріс, 1 га кадастрлық құндылықтар болып табылады. ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалау нәтижелері мыналар үшін пайдаланылады:

- ауыл шаруашылығы мақсатындағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге жер салығының ставкаларын белгілеу;
- жер пайдаланушылардан ауыл шаруашылығына жатпайтын мақсаттағы жер учаскелерін алып қоядан оларға келтірілген залалдардың мөлшерін анықтау;
- жерге орналастыру схемалары мен шаруашылық ішіндегі жерге орналастыру жобаларын әзірлеу;
- ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалануды оңтайландыру;
- ауыл шаруашылығы дақылдарын орналастыруды оңтайландыру және басқа да мақсаттар.

Қазіргі таңда кез-келген мемлекет үшін оның ішінде әсіресе ҚР-на маңызды болып отырған ауыл шаруашылығы саласы болып отырғаны баршамызға белгілі. Астық өнімдері болсын, мал шаруашылығының қай түрін алып қарасақта біздің елімізде өзіндік орын алып отырғаны рас. Осы тарапта туындап отырған кей мәселелерді шешудің жолы әлі күнге назардан тыс қалуда. Мысалға алар болсақ: құнарлы топырақты аудандарда нақты іс-шаралардың нәтижесіз болуы.

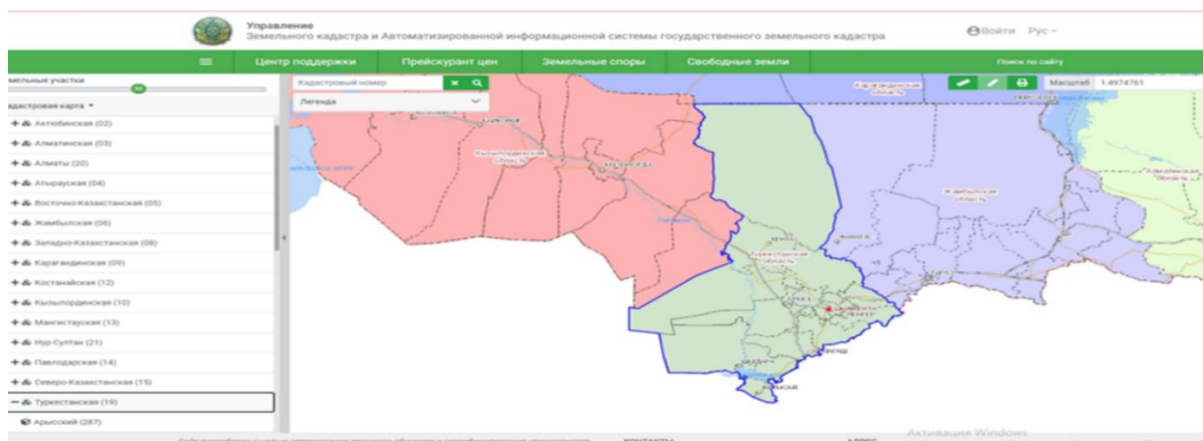
3.2 Нарықтық тәсіл негізінде жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын бағалау

Қазақстан Республикасының жердің құнын бағалауға арналған баптар

«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 сатқаны үшін төлемақының мөлшерін белгілеу туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысы (3.1-сурет).

«Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі Сауда-саттықты(конкурстарды, аукциондарды) ұйымдастыру мен өткізу қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 13 қарашадағы №1140 қаулысы

«Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру ережесін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 29 қыркүйектегі №990 Қаулысы қабылданды



3.1 Сурет – Түркістан облысы, Сарыағаш ауданының ауыл шаруашылығына арналған жер учаскелерін таңдалды

3 Кесте – Топырақ түрлері мен субтиптері Түркістан облысы, Сарыағаш ауданы

Облыс	Барлығы	Ауылш аруашы лық	Елді меке н	Өнеркәс іп, көлік	Еркеше қорғалат ын	Орма н қоры	Су қоры	Босалқы жерлер	Аудан саны
Түркіст ан	1172 5,8	4131,0	814,8	104,4	431,1	3014, 6	134,9	3095,0	11
Облыс	Барл ығы	Соның ішінде							
		Ауылш аруашы лықжері	егісті к	Көпжыл дықекпе лер	шабы ндық	Тыңайғ ан жер	жай ылы м	бақша	
Сарыағ аш	391,4 59	10,957	77,41 7	2,586	-	1,550	298,9 49	-	

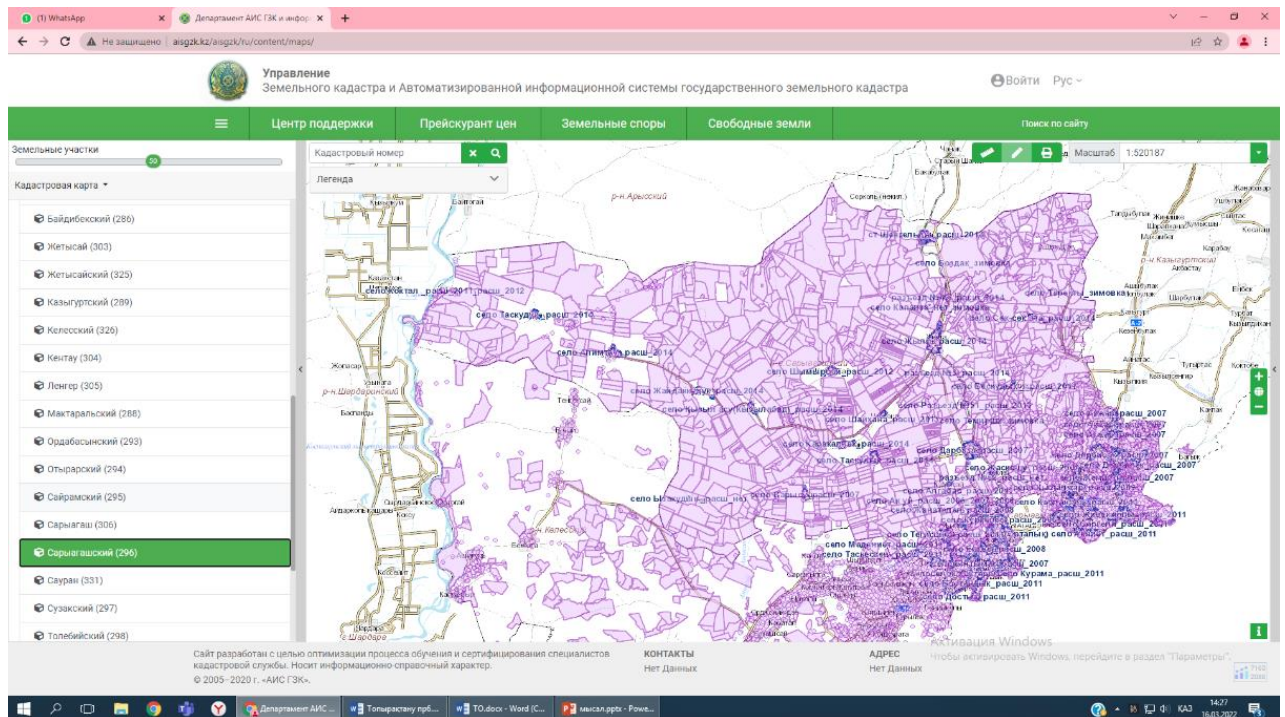
Әдістері кірістер ағынын, жалдау ставкаларының өсуін (төмендеуін), инфляцияны болжауға негізделген кіріс тәсілін қолдану макроэкономикалық жағдайдың және жылжымайтын мүлік нарығының тұрақсыздығынан туындаған жағдайда қиын. Дәл сол себепті, қазіргі уақытта құрылыс мерзімін, өзін-өзі ақтауды және өндірістік-қойма кешенінің нақты жобасын таңдауды негізде қиын (3.2-сурет).

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны = төлемақының базалық ставкалары * ауданы, га * түзету коэффициенттеріне сүйене отырып анықталады.

Кадастрлық құнын өсіретін немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде есептелген коэффициенттер көбейтіледі және әрбір учаске бойынша жалпы интегралдық түзету коэффициенті (3) мынадай формула бойынша анықталынады (3.3-сурет):

$$K = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6, \quad (3)$$

мұндағы К – интегралдық (жалпы) түзету коэффициенті;
 К1-мелиорациялық жай-күйге коэффициент;
 К2-беттің еңісіне коэффициент;
 К3-шабындықтар мен жайылымдарды жақсартуға арналған коэффициент;
 К4-жайылымдарды суландыруға арналған коэффициент;
 К5-аумақтың орналасқан орынының коэффициенті;
 К6-жолдардың сапасына байланысты орталықтан алшақтық коэффициенті.

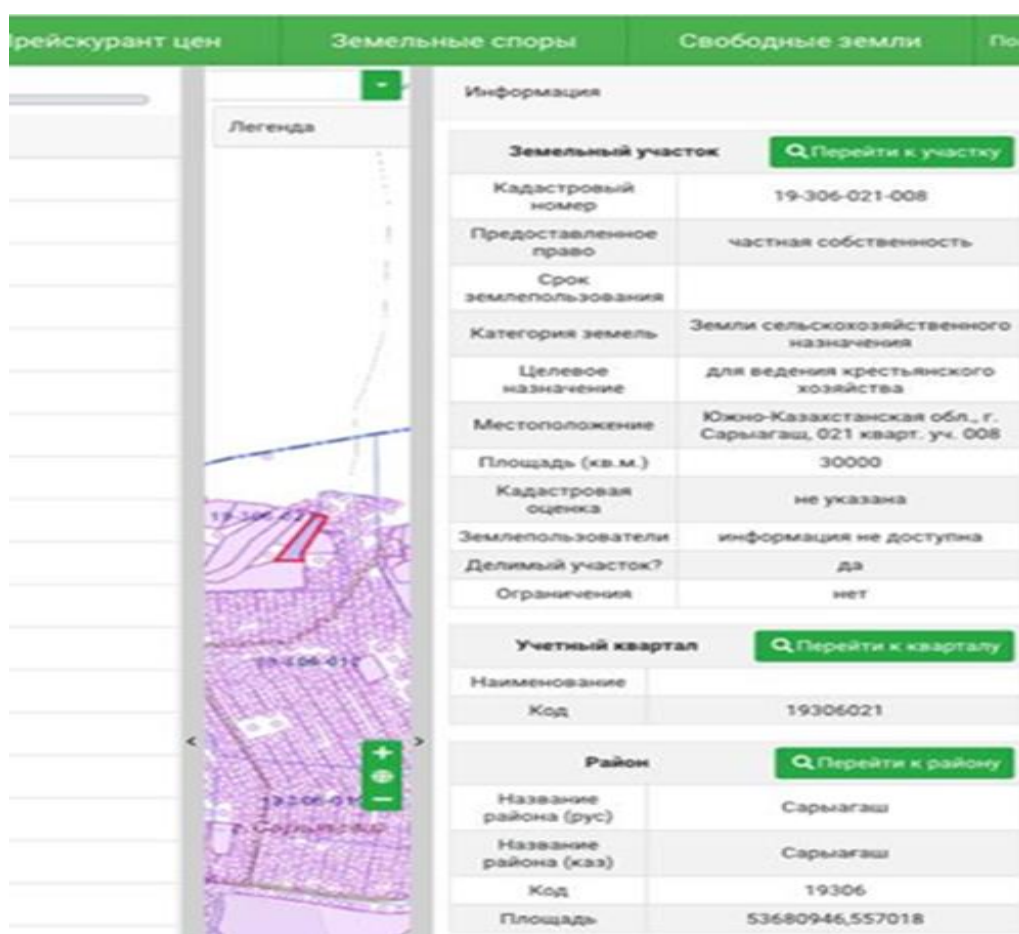
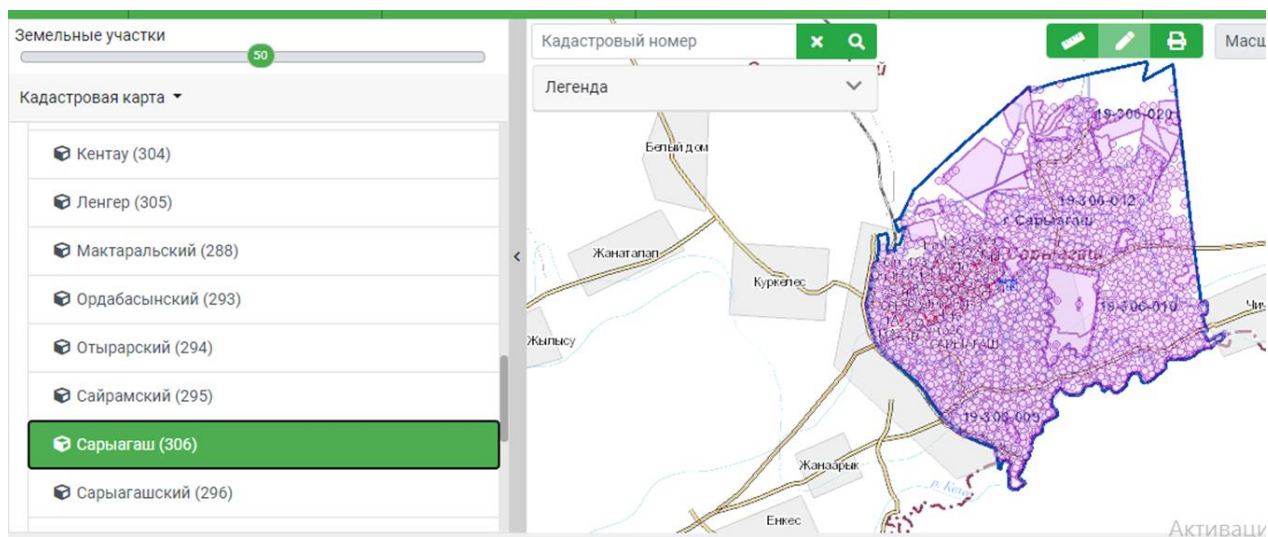


3.2 Сурет – Түркістан облысы, Сарыағаш ауданы

Жер учаскесін бағалау үшін жердің жалпы түзету коэффициентін жоғарыда жүргізілген есептеулер нәтижелерін көбейту арқылы интегралдық түзету коэффициентін есептейміз (4). Ауыл шаруашылық алқаптарының беткі еңісі анықтау формуласы (3.4, 3.5, 3.6- суреттер):

$$tgY = h/s * g, \quad (4)$$

мұндағы tgY - беттің градустағы еңісі;
 h - рельеф қимасының биіктігі метрмен;
 s - шектес горизонтальдар арасындағы қашықтық метрмен;
 g - градустарға ауыстыру шамасы.



3.3 Сурет – Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскесін жеке меншікке сату кезінде оның кадастрлық (бағалау) құнын айқындау тәртібі.

3.3 Жылжымайтын мүліктің нарықтық бағалау және нәтижелілігі

Мүлікті бағалау кезінде "әділ" құнды анықтау міндеті жиі қойылады. Көбінесе тапсырыс берушілер нормативтік құжаттарға сілтеме жасайды, онда кейбір жағдайларда "әділ нарықтық құн" деп аталатын әділ құнды анықтауға тікелей нұсқау бар. Сонымен қатар, бағалау қызметі субъектілерінің 21.11.2002 ж. № 173, 174 ҚР Әділет министрлігінің бірлескен бұйрықтарымен бекітілген бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі қағидаларға сәйкес бағалаушы құнның тек сегіз түрін - нарықтық, дисконтталған, инвестициялық, тарату, бастапқы, өткізу құнын, ағымдағы және баланстық құнын айқындауға құқылы.



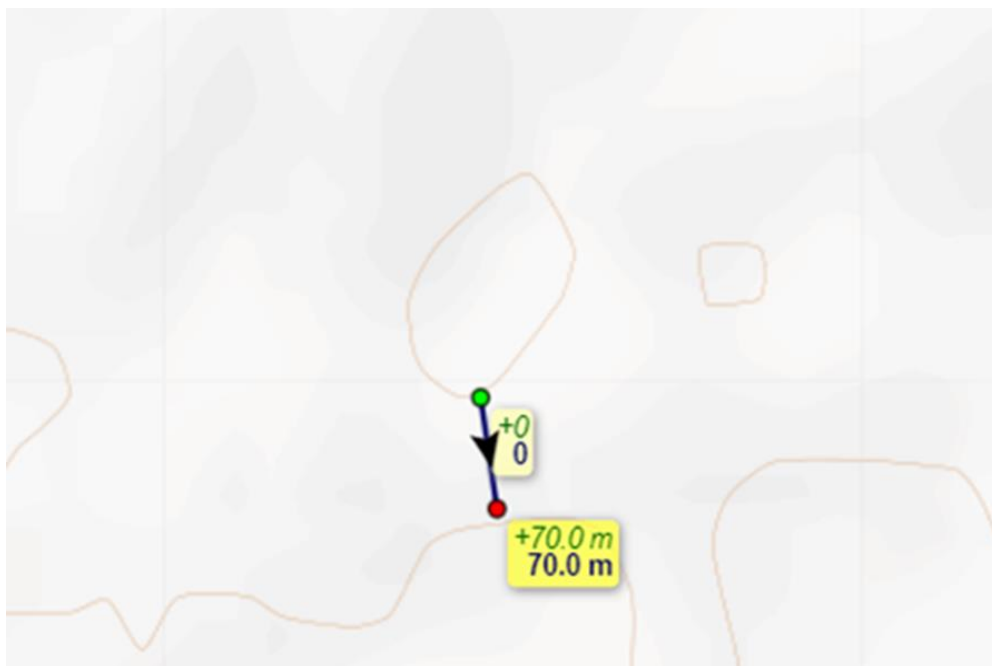
3.4 Сурет – Егістіктік және жайылым жерлерінің мелиорациялық жағдайы бойынша рельефі

$h=10\text{м}; S=433,2\text{м}; \text{tgy}=0,023137; \gamma=0^{\circ}1'23''$



3.5 Сурет – Егістіктік және жайылым жерлерінің мелиорациялық жағдайы бойынша рельефі

$h = 1,36 \text{ м}$; $S = 70 \text{ м}$; $\text{tgy} = 0,019428928$; $\gamma = 01^\circ 06' 47''$



3.6 Сурет – Егістіктік және жайылым жерлерінің мелиорациялық жағдайы бойынша рельефі

Осылайша, кейбір нормативтік құжаттарда әділ құнды анықтауға нұсқау болғанына қарамастан, көптеген жағдайларда нарықтық құнды бағалау жүзеге асырылады. Сонымен қатар, нарықтық және әділ құн арасындағы айырмашылықтарды түсіну тиісті нормативтік актілердің сақталуын бақылауға шақырылған мемлекеттік қызметкерлер үшін де, осы актілерді жасаушылар үшін де бар.

Өкінішке орай, көптеген нормативтік актілерде меншік құқығы саласындағы ескірген, саясаттандырылған және кейде бір-біріне қайшы келетін ұғымдар бар.

Нарықтық құнның негізгі қасиеті-оның ықтималдық сипаты. Нарықтық құн кейбір формулалармен анықталады деген жиі кездесетін пікірден айырмашылығы, нарықтық құнды бағалау процесі әрқашан белгілі бір бағалаушының жеке және субъективті пікіріне байланысты болады. Нарықтық құнды анықтауға арналған формулалар бар, алайда осы формулалардағы айнымалыларды анықтау үшін бағалаушылардың бірдей сараптамалық және субъективті бағалары қолданылады.

Жылжымайтын мүлікке меншік құқығын сатып алушы тұрғысынан оны жылжымайтын мүлік объектісін құру (салу) жөніндегі материалдық шығындар

қызықтырмайды. Ол кез-келген бизнестің құрамындағы немесе жеке өзі үшін, тіршілік ету ортасының (тұрғын үйдің) пайдасы ретінде меншік объектісінің (жылжымайтын мүліктің) өтімділігі мен кірістілігіне ғана қызығушылық танытады [7].

Нарықтық құнды бағалау бағалаудағы нарықтық немесе табыс тәсілдеріне топтастырылған есептеу әдістерін қолдану арқылы ғана жүргізіледі.

Бұл жағдайда объектінің жалпы құнын жер учаскесінің құнына бөлу және ондағы жақсартулар – жылжымайтын мүлік. Сатып алушы үшін бұл бірыңғай меншік нысаны – жылжымайтын мүлік.

Бұл бағалау жылжымайтын мүлік тек сату үшін бағаланады және әрдайым "ол қалай", "ол қанша" және "ол қайда" емес. Мәмілеге қатысушылар барлық тәуекелдер мен шығыстарды өзіне ала отырып, осы мүлікті сатып алуға не үлестік қатысудағы есепке алуға жеке өзі жауапты болады.

Нарықтық факторлар-жылжымайтын мүліктің (құрылысы аяқталған объектінің) нарықтық құнын айқындау негізі. Бұл факторларға мыналар жатады: инфляциялық немесе "құнсыздану"; кірістілік; іске асырылуы (өтімділігі); физикалық жай-күйі; жалпы түрі мен тартымдылығы.

Нарықтық құнын бағалау жылжымайтын мүлік мақсатында жүргізіледі:

- мәмілеге қатысушының бастамасы келіссөздерге (саудаласуға) арналған ақпарат ретінде;
- меншік құқығын кепілге қою арқылы кредит алу (кепіл құнын белгілеу негізі);
- меншік құқығын бөлу (тарату құнын анықтау негізі);
- болашақта жылжымайтын мүлікке меншік құқығынан түсетін кірістіліктің болжамы.

Айта кету керек, тарату құны кепілдік құнымен синоним емес.

Кепілдік құны-банк монополиялық түрде белгілейтін және ерікті ретінде ресімделетін нарықтық құнның бөлігі және банк пен клиент (меншік иесі) арасындағы екі жақты ипотекалық шарт.

Тарату құны – қорытынды мәнін осы жылжымайтын мүліктің меншік иелерімен келіспей, жедел сату шартымен жылжымайтын мүлікті ұқсас сату нарығындағы жағдайды негізге ала отырып, тәуелсіз және кәсіби бағалаушы айқындайтын нарықтық құнның бөлігі.

Пайдаланудағы нарықтық құн (value in use) (МӘҰ 2003) - "белгілі бір пайдаланушының нақты пайдалануы үшін нақты мүліктің құны". Пайдаланудағы нарықтық құнның мәні меншік иесінің объектіні құруға жұмсаған шығындарымен ғана анықталуы керек.

Жылжымайтын мүлікке меншік құқығын сатушы тұрғысынан оны, кем дегенде, жылжымайтын мүлік объектісін құру (салу) жөніндегі материалдық шығындарды баламалы қайтару және жер учаскесіне меншік құқығын сатып алу құны қызықтырады.

Ағымдағы (әділ) құнды бағалау бағалаудағы шығынды тәсіл топтастырылған есептеу әдістерін қолдана отырып қана жүргізіледі. Осы тәсіл кезінде ғана ғимараттар мен құрылыстарды құрудың ағымдағы (нарықтық

бағаларда) құны жер учаскесінің ағымдағы (Нормативтік немесе нарықтық) құнынан бөлінеді.

Әділ құнды бағалау жылжымайтын мүлік құндылығының (құрылуының) ағымдағы құны: "ол қалай", "ол қанша" және "ол қайда" бағаланатынын болжайды.

Талдау (бағалау) нәтижелері сыртқы нарықтық факторлардың әсеріне түзетусіз, құндылықтың қалдық құнының (жылжымайтын мүлік құру) орташа бағасын (ағымдағы - орташа өлшенген нарықтық бағалар бойынша) білдіреді.

Нарықтық факторлар - жылжымайтын мүліктің әділ құнын (құрылыс-объектіні құру) есептеудің негізі. Бұл факторларға мыналар жатады: материалдар мен қызметтерге нарықтық бағалар; құрылыс өндірісіндегі баға индекстері және т. б.

Жылжымайтын мүліктің ағымдағы (әділ) құнын бағалау:

- жылжымайтын мүлік объектісін өзінің жеке немесе заттай түрінде иеленетін жеке тұлғаның жеке меншік құқығына салық салу;

- жылжымайтын мүлік объектісін (ішкі кеңістігін) пайдалану құқығына ие жеке немесе заңды тұлғаның жеке меншік құқығын оған жеке меншік құқығын жылдар бойынша бөліп-бөліп сатып алу нысаны ретінде, мемлекетке (оның азаматтарына) осы жылжымайтын мүлікті құру құнына жыл сайынғы төлемдер-өтемақылар түрінде салық салу;

- меншік құқығын мұрагерлік ету;

- жылжымайтын мүлік объектісіне жеке және жеке меншік құқығын сақтандыру;

- меншік иесіне тікелей залалды өтеу;

- клиенттің жылжымайтын мүлкінің кепіл құнын банктің бағалауы негізінде клиенттің борышының мөлшерлестігі, дау (талап қою) күніндегі сол жылжымайтын мүліктің ағымдағы (әділ) құнының шамасы туралы клиенттің банкпен сот дауларының шешімдері;

Құнды бағалаудағы ерекше шарттары

Бірінші. Нақты азамат үшін жылжымайтын мүлік құндылығының ағымдағы (әділ) құны, демек, мемлекет азаматтарының бүкіл қауымдастығы үшін осы кезеңде (бағалау кезеңінде) сатып алушының оның жылжымайтын мүлкіне ба -жоғына байланысты.

Екінші. Жылжымайтын мүлік стационарлық және оның мәні тек аумағында (жерінде) құрылған ел үшін нақты, өйткені ол тек ұлттық байлықты арттырады (жылжымайтын мүлікті кім және кімнің ақшасына жаратқанына қарамастан).

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскесін жеке меншікке сату кезінде оның кадастрлық (бағалау) құнын айқындау тәртібі.

1. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны = төлемақының базалық ставкалары * ауданы, га * түзету коэффициенттеріне сүйене отырып анықталады.

Төлемақының базалық ставкасы (нормативтік баға) - мемлекет жер учаскесіне жеке меншік құқығын берген немесе уақытша өтеулі жер пайдалану

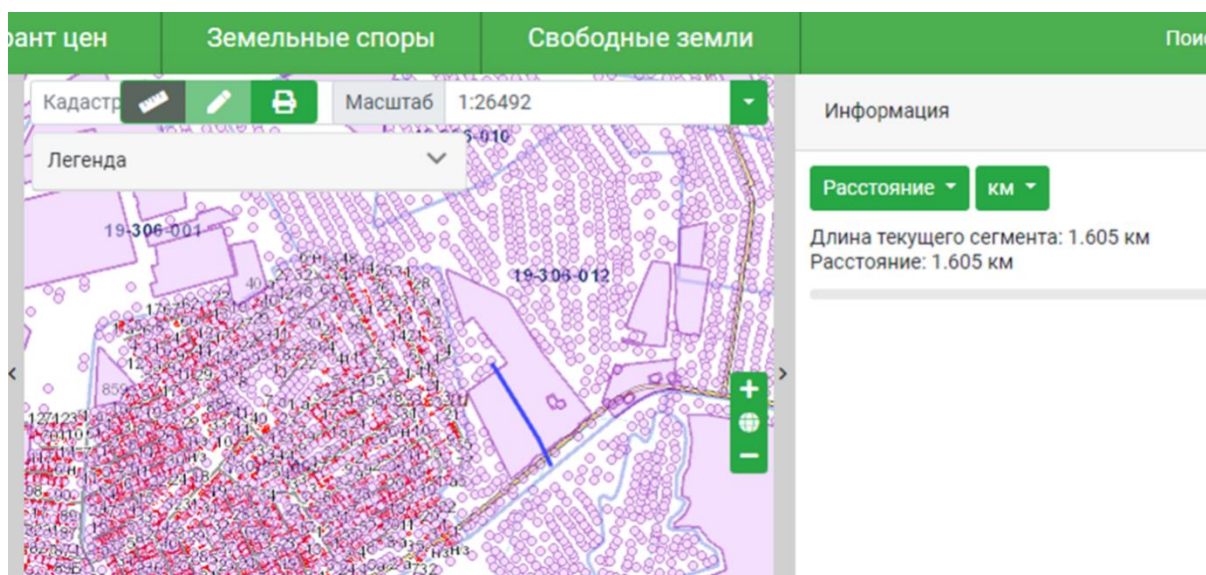
құқығын сатқан кезде жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындауға арналған жер үшін төлемақының нормативтері мен анықталады.

2. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері (арттыратын немесе төмендететін):

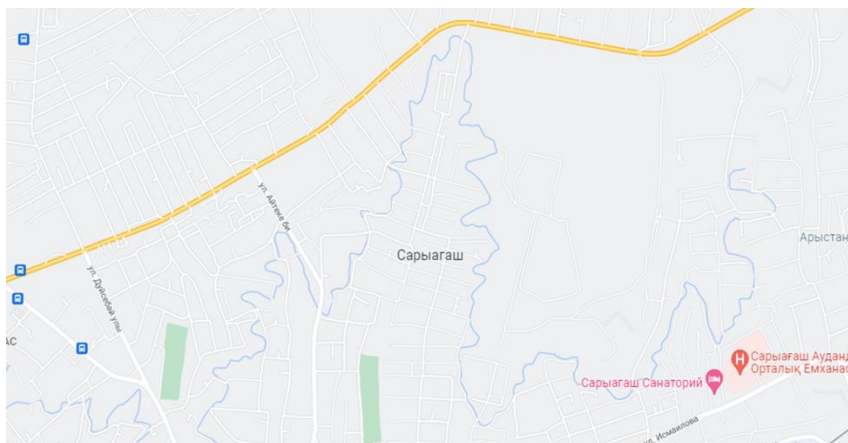
- сапалық жағдайы;
- орналасуы;
- суландыру;
- Қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы.

Осы аталған бағалауларға негізделе отырып біз Aisgzk.kz және bestmaps.ru сайттарының көмегімен алынған деректер негізінде ауыл шаруашылық жерлердің кадастрлық құнның бағалау жүргіземіз.

Шығыс Қазақстан облысының АисГЗК сайтындағы түгендеу картасына пайдалана отырып, аумақтың еліміз бойынша қанша көлемдегі жерлерді алып жатқандығын қарастырдық (3.7-сурет), оның ішінде ауыл шаруашылығы үшін жер көлемі көрсетілген.

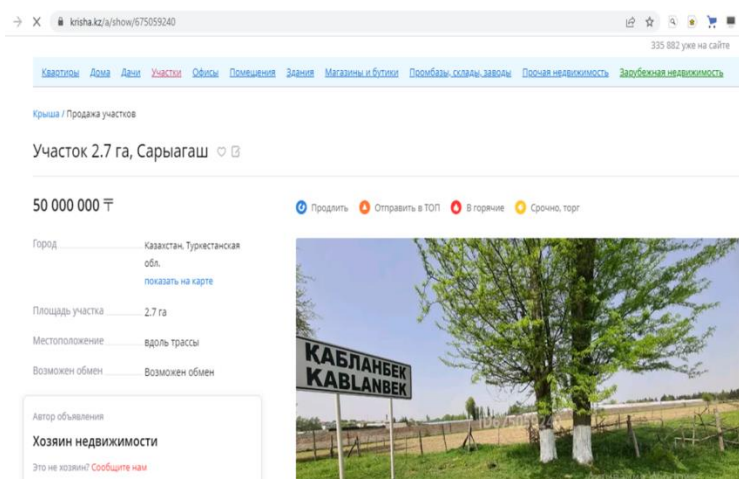


3.7 Сурет – Маңызы бар тас жолдан арақашықтығы



3.8 Сурет – Тас жолға 1,6 км жерде орналасқандықтан түзету коэффициенті 1,2

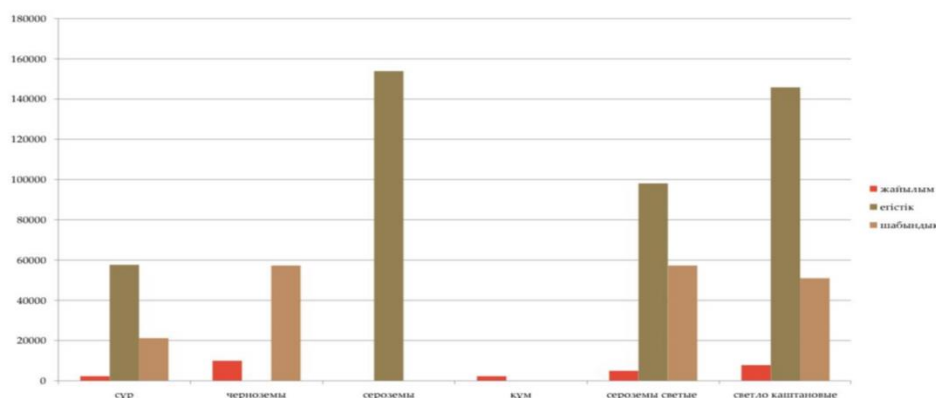
krisha.kz сайты бойынша егістік жерінің нарықтық құны (3.9-сурет). Кадастрлық құн бойынша: 1 га 125 400 тг. Нарықтық құн бойынша: 18 518 519 тг



3.9 Сурет – Жер учаскесінің сумен қамтамасыз етілу суреті Түзету коэффициенті 1,2 ге тең.

Учаскелердің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау оларды ауыл шаруашылығы мақсат үшін жеке меншікке беру (3.10-сурет).

Бағалау нәтижелерін келісу. Бағаланатын жылжымайтын мүліктің құндылық сипаттамаларын аналитикалық зерттеудің соңғы кезеңі бағалаудың классикалық әдістерін қолдана отырып есептелген шығындарды салыстыру болып табылады. Тәсілдердің артықшылықтары мен кемшіліктері бірқатар критерийлер бойынша бағаланды.



3.10 Сурет – Топырақ түріне байланысты жер учаскесін бағалау

ҚОРЫТЫНДЫ

Ауыл шаруашылығындағы алқаптардың типтері мен түрлері бойынша жер учаскесінің сапалық күйін топырақ жер-кадастрлық карталар арқылы, материалдар негізінде белгіленеді және топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорациялық және басқа да зерттеулерге сәйкес кадастрлық құнды есептеу үшін талдау жасалды. Бұл жұмыс бойынша өзіміздің ауданымыздан таңдап алынған жер көлемі бойынша жасалған зертеулер нәтижесінде керек ақпараттарды, сонымен қатар кадастрлық құн үшін қажетті талдаулар жасау нәтижесінде қорытындыға келе алдық. Қай топырақ түрі қай кезде қымбат болатынын сонымен қатар оған қажет жағдайларды қарап білдік. Түзету коэффициентін есептеу барысында ауданның сумен қамтамасыз етілуі, аудан орталығына жақын орналасуының кадастрлық құнға әсер ететіндігін көре аламыз.

Жылжымайтын мүлікті сатуды немесе жалға беруді салыстырмалы талдау тәсілдерінің басты кадастрлық және нарықтық ақпараттарды талқылау және түзету болып саналады. Бұл бағаланатын жылжымайтын мүліктің бағасы туралы дұрыс қорытынды жасау үшін бәсекеге қабілеті бар нысандарды жақын арада сату және жалға беру туралы деректерді қолданды.

Сонымен қатар, бүгінгі таңда барлық мүліктік құқықтардың негізі болып саналатын Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүліктің нарығы қалыптасу сатысында. Расында, біздің елімізде ғана тек тұрғын үй нарығы салыстырмалы түрде әлдеқайда дамыған екені анықталып отыр. Демек, еліміздің бағалаушылар қызметіндегі негізгі ерекшелігі - елімізде мүлікпен жасалатын деректемелердің негізгі құнының барлық деректері іс жүзінде табылмаған, себебі бұлардың қатысушылары түрлі салдарларға байланысты осы деректемені жасыруға тырысады. Жылжымайтын мүліктің көптеген типтері барлық бәсекелестік нарықта кейде сатылмауы да мүмкін. Сол себепті де шетелдік практикада кеңінен пайдаланылатын сатылымдарды анықтау әдісін сенімді деректердің жоқтығына байланысты толық қолдана алмаймыз.

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

1. «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки». Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года N 990. <https://adilet.zan.kz/rus>
2. Топырақтану және геология негіздері. Тайжанов, Ш. Т., Амралин, А. У., Қошқаров, Н. Б.; С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті - Астана 2008 . 352 б.
3. Ж.К.Қабышев Топырақтану. Алматы 2013, 416 б.
4. Сейфуллин Ж. Т. « Земельный кадастр казахстана» 100 б. Алматы – 2011
5. Жер бетінің ғарыштық суреттері, <https://bestmaps.ru/map/osm/opentopomap/11/47.3116/54.3063>
6. Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы, <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru>.
7. Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексі. // Алматы, 1995
8. Бағалау қызметі субъектілерінің бағалау туралы есептің мазмұны мен нысанына қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі құқықтарды бекіту туралы Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің 2002 жылғы 21 қарашадағы № 172 бірлескен бұйрығы. 2000 жылғы

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
СӘТБАЕВ УНИВЕРСИТЕТІ

СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмыс

Каппарова Дана Оразалықызы

5B090700 – «Кадастр»

Тақырыбы: «Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалауын талдау»

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Дипломдық жұмыста жер қатынастарының дамуы, жердің кадастрлық және нарықтық бағалануын анықтау, бағалау және т.б. маңызды мәселелер қарастырылған. Дипломдық жұмыстың негізгі мағнасын ашу барысында жұмыс негізгі үш бөлімге бөліп қарастырған.

Бірінші бөлімінде жылжымайтын мүлік саласындағы бағалаудың заңнамалық реттеу және мүлікті бағалауды ерікті сертификаттау жүйесі, жылжымайтын мүліктің бағасына әсер ететін негізгі факторлар келтірілген.

Екінші бөлімде жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтауда қолданылатын әдістер мен нарықтық құнды бағалаудағы ерекше шарттар айқындалған. Сонымен қатар, Түркістан облысы Сарыағаш ауданы мысалында ауылшаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын анықтап, нарықтықта ұсынған бағамен салыстыру арқылы нақты ұсыныстар көрсетілген.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Дипломдық жұмыс 90% деп бағаланады, жұмыс иесі Каппарова Дана Оразалықызын 5B090700 – «Кадастр» мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін алуға лайықты деп есептеймін.

Сын-пікір беруші:
Қазақ ұлттық университетінің
т.ғ.д., профессоры
«__» _____ 2022 ж.



Сәтбаев Т.П.

ҒЫЛЫМИ ЖЕТЕКШІНІҢ ПІКІРІ

Дипломдық жұмыс

Каппарова Дана Оразалықызы

5B090700 – «Кадастр»

Тақырыбы: «Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалануын талдау»

Дипломдық жұмыста жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалануын талдау жұмыстары жан – жақты қарастырылған.

Жұмыста ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді тиімді пайдалану мен топырықтың алар орны туралы және еліміздегі климаттық ерекшелікке байланысты оның таралу ерекшелігіне тоқталған. Сонымен қатар автор зерттеу объектісі ретінде Түркістан облысы, Сарыағаш ауданының ауыл шаруашылығына арналған.

Дипломдық жұмыста Түркістан облысы, Сарыағаш ауданының ауыл шаруашылық мақсатындағы оның ішінде егістік және жайылым жерлердің кадастрлық құн есептеуде мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі және техникалық қамтамасыз ету басқармасындағы (АИСГЗК) электронды ақпараттармен қатар bestmaps.ru/map сайтындағы топографиялық карта мәліметтеріне және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 "ауыл шаруашылығы мақсаттары үшін жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде олар үшін төлем ақының базалық ставкалары" қаулысының 2-қосымшаға сәйкес есептеудер жасаған.

Каппарова Д.О. дипломдық жұмысы толықтай бекітілген тақырыбының мазмұнына және мемлекеттік стандартқа сай орындалған.

Дипломдық жұмысты 90%-ға өте жақсы деп бағалай отырып, оның иесі Каппарова Дана Оразалықызын бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші:

ҚазҰЗТУ, МЖГ кафедрасының
қауымдастырылған профессоры
PhD докторы

«27» мамыр 2022 ж.



Жақыпбек Ы.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Каппарова Дана

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: «Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалануын талдау»

Научный руководитель: Ырысжан Жакыпбек

Коэффициент Подобия 1: 10.1

Коэффициент Подобия 2: 4.4

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Каппарова Дана

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: «Жылжымайтын мүліктің кадастрлық және нарықтық бағалануын талдау»

Научный руководитель: Ырысжан Жакыпбек

Коэффициент Подобия 1: 10.1

Коэффициент Подобия 2: 4.4

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, являются законными и не являются плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата


проверяющий эксперт